

## INTISARI

Penelitian mengenai penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) terhadap tanah kosong milik Yayasan Dinar Dana Swadarma yang terletak di Jalan Rs. Fatmawati D3/115, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, dilakukan dengan cara analisis produktifitas properti meliputi aspek fisik dan lokasi serta aspek hukum dan peraturan menggunakan *threshold testing* dengan *rating grid* sehingga diperoleh alternatif penggunaan yang memungkinkan. Analisis selanjutnya adalah analisis pasar yaitu analisis permintaan dan penawaran pasar, serta analisis kelayakan keuangan untuk setiap usulan penggunaan.

Dalam penelitian ini, data yang akan dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data fisik objek (meliputi ukuran, bentuk tapak, topografi, lingkungan dan lain-lain diperoleh melalui pengamatan langsung/observasi), data pasar (terkait harga jual, tarif sewa, tingkat hunian dan lain-lain) dan data kuesioner *threshold testing* dengan *rating grid* guna menentukan bobot keputusan atas berbagai alternatif penggunaan lahan. Data sekunder diperoleh dari Dinas Tata Kota DKI Jakarta, Badan Pusat Statistik Provinsi DKI Jakarta, Bank Indonesia dan hasil analisis Colliers International.

Berdasarkan hasil analisis produktifitas diperoleh dua usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan secara *mix-use* yaitu penggunaan untuk hotel dan apartemen atau penggunaan untuk hotel dan perkantoran. Berdasarkan indikator kelayakan keuangan berupa *Net Present Value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Return on Investment (ROI)*, dan *Benefit Cost Ratio (BCR)*, maka penggunaan untuk hotel dan apartemen diindikasikan lebih baik dibandingkan untuk hotel dan perkantoran sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif penggunaan hotel dan apartemen merupakan alternatif penggunaan yang paling optimal.

**Kata-kata kunci:** *highest and best use*, analisis produktifitas, analisis kelayakan keuangan

## ABSTRACT

The highest and best use research for the vacant land which owned by the Yayasan Dinar Dana Swadarma at Pemuda street of Jalan Rs. Fatmawati D3/115, Cilandak Barat Village, Cilandak District, Jakarta Selatan City, conducted with analysis of property productivity in aspect of physical, location and also law aspect and regulation, using the threshold testing and rating grid so it can be obtained a possible alternative usage. Thus, conducted with supply and demand market analysis, and also finance feasibility analysis for each usage proposal.

In this research, the data to be analyzed consist of primary data secondary data. Primary data containing physical data (containing size measure, tread's form, topography, neighborhood and others was obtained through direct observation), the market data (asking price, rental rate, occupancy rate and others) and quetionery data applying treshold testing by rating grid to obtain decision weight for some alternative land usages. Secondary data was obtained from City Planning Department of DKI Jakarta, Statistical Center Organization (BPS) of DKI Jakarta, Indonesian Bank and result analysis from Colliers International.

From the result of the productivity analysis was gained two competent and possible land mix-use proposal that are the use of hotel and apartment or the use of hotel and office. Based on the indicator of finance feasibility by Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Return on Investment (ROI), and Benefit Cost Ratio (BCR), thus, the use of hotel and apartment to be better indicated comparing to the use of hotel and office so that can be concluded that the alternative using of hotel and apartment represent the most optimal.

**Key words:** highest and best use, productivity analysis, financial analysis