

## INTISARI

Konsep otonomi daerah yang ditawarkan kepada Daerah (Kabupaten / Kota) adalah otonomi yang utuh (luas, nyata dan bertanggung jawab). Hal ini tentu memberikan keleluasan bagi daerah untuk mengurus dan mengelola secara mandiri segenap aset daerah secara bertanggungjawab untuk kesejahteraan masyarakatnya. Masih banyak daerah yang belum optimal dalam memanfaatkan aset daerahnya, sehingga banyak lahan kosong dan aset daerah yang belum memberikan kontribusi bagi pembangunan daerah. Salah satu aset yang belum dioptimalkan oleh pemerintah daerah kabupaten Kotawaringin Barat adalah lahan kosong di Jalan HM. Rafi'i Pangkalan Bun yang sementara ini digunakan sebagai tempat pelaksanaan pameran pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah selama satu kali dalam setahun.

Penelitian ini bertujuan untuk mencari alternatif penggunaan lahan milik pemerintah daerah Kabupaten Kotawaringin Barat berupa lahan kosong yang belum dimanfaatkan secara optimal untuk mendapatkan sumber pendapatan asli daerah. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian menggunakan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*). Beberapa aspek dan parameter yang dianalisis antara lain aspek fisik, aspek legal, aspek finansial dan aspek produktivitas.

Hasil analisis menunjukkan bahwa penggunaan hotel mempunyai nilai tertinggi dibanding dengan penggunaan yang lainnya. Nilai akhir menunjukkan bahwa pertumbuhan NOI penggunaan hotel mencapai 7,80 persen, NPV mencapai Rp77.412.890.000, MIRR 15,71 persen dengan tingkat pengembalian modal 5,53 tahun dan *profitability index* mencapai 2,08. Dengan hasil ini maka penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan di Jalan HM. Rafi'i Pangkalan Bun adalah sebagai tempat pembangunan hotel.

Kata Kunci: Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Aset Daerah,  
Kabupaten Kotawaringin Barat

## **ABSTRACT**

The concept of regional autonomy offered by the central government to regions (i.e. Kotawaringin Barat) constitutes a complete autonomy (which is broad, real, and responsible). This enables the regions to arrange and manage its all assets independently for the sake of the welfare of society. However, there are still many regions which have not optimized its regional assets. This, then, inflicts some problems to the regions themselves such as the existence of empty lands or areas which bring no beneficial contribution to the local government related to the development of the regions. One of the assets which have not been used by the local government in Kotawaringin Barat region is an empty land at Jalan HM. Rafa'i Pangkalan Bun which is nowadays used as a developmental exhibition place held by local government annually.

Related to this issue, this research is aimed to find the alternative for the usage of local government land of Kotawaringin Barat region which has not been occupied in order to get the regional revenue. The analysis method used in this research is highest and best use analysis. The aspects and parameter which are analyzed are its physical, legal, financial, and productivity.

The result shows that the use of a hotel has a highest value rather than garden city or recreation places. The final result shows that the development of NOI usage of the hotel reaches the number of 7.80 percent with the NPV of Rp77,412,890,000, and MIRR of 15.71 percent . Meanwhile, its return on equity is about 5.53 years with profitability index 2.08. Thus, this result shows that hotel is the highest and best usage for empty land at Jalan HM. Rafi'i Pangkalan Bun.

**Keywords:** Highest and Best Use Analysis, Regional Asset, District, West  
Kotawaringin Regency