

## INTISARI

Optimalisasi lahan kosong dengan menggunakan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik yang terletak di Jalan Urip Sumoharjo Km.4 Kota Makassar dilakukan dengan cara analisis produktivitas properti yang meliputi aspek fisik dan lokasi lahan serta aspek peraturan dan regulasi menggunakan *threshold testing* dengan *rating grid* sehingga diperoleh alternatif penggunaan yang memungkinkan. Analisis selanjutnya adalah analisis permintaan dan penawaran yang menggambarkan kondisi perekonomian baik secara makro dan mikro, analisis keuangan yang menggambarkan kelayakan sebuah investasi serta analisis produktivitas maksimal.

Penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data fisik yang meliputi ukuran, bentuk, kondisi tanah dan topografi, utilitas-utilitas yang tersedia, parkir dan lingkungan sekitar diperoleh melalui observasi lapangan, data pendapatan dan pengeluaran, serta tingkat hunian diperoleh melalui wawancara terstruktur. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan dinas terkait pada Pemerintah Kota Makassar.

Analisis produktivitas menghasilkan empat alternatif penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan yaitu penggunaan hotel, kantor, mall, dan *mix use*. Berdasarkan analisis pasar, analisis pasar dan keuangan serta analisis produktivitas maksimal dengan melihat beberapa indikator kelayakan keuangan yaitu *Net Present Value* (NPV), *Pay Back Period* (PBP), *Internal of Return* (IRR), menghasilkan penggunaan gedung *mix use* yang terdiri dari hotel, kantor, dan mall diindikasikan lebih baik dari penggunaan gedung tunggal hotel, kantor, maupun mall. Sehingga alternatif penggunaan gedung *mix use* merupakan alternatif penggunaan yang paling optimal.

**Kata Kunci:** Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

## ABSTRACT

Optimization of vacant land using the highest and best use analysis located at Jalan Urip Sumoharjo Km.4 Makassar City is done by analysis of property productivity covering physical aspect and land location and regulation and regulation aspect using treshold testing with grid rating so that the alternative usage is obtained Allows. The next analysis is the analysis of demand and supply that describes the economic conditions both macro and micro, financial analysis that describes the feasibility of an investment and productivity analysts maximize.

This study consists of primary data and secondary data. Primary data includes physical data covering size, shape, soil condition and topography, available utilities, parking and the surrounding environment obtained through field observation, income and expenditure data, and occupancy rates obtained through structured interviews. Secondary data obtained from the Central Bureau of Statistics and related agencies at the Government of Makassar.

The productivity analysis yields four feasible and feasible land use alternatives, namely the use of hotel, office, mall, and mix use. Based on market analysis, market and financial analysis and maximum productivity analysis by looking at several financial feasibility indicators, Net Present Value (NPV), Pay Back Period (PBP), Internal of Return (IRR), resulted in the use of mixed buildings consisting of hotels, offices and malls indicated better than the use of single-store hotels, offices and malls. So the alternative use of building mix use is the most optimal use alternative

**Keywords:** *The Highest and Best Use, Net Present Value, Pay Back Period, Internal of Return.*