

INTISARI

Kawasan Seturan yang berada di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, merupakan salah satu Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (APY) yang menyebabkan pembangunan mengarah ke suburban. Kawasan Seturan tumbuh pesat mulai dari pembangunan infrastruktur jalan Ring-Road tahun 1980-1990 serta pembangunan Perguruan Tinggi Universitas Pembangunan Negara (UPN) tahun 1991 dan Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi YKPN tahun 1995. Menurut Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Kecamatan Depok tahun 2005-2014 menyatakan Kawasan Seturan dan Babarsari akan dikembangkan menjadi kawasan pendidikan dan komersial, dimana keberadaan kampus menjadi generator ekonomi dan pembangunan (*kampus estate*). Sedangkan Jalan Seturan Raya dikembangkan sebagai koridor komersial atau perdagangan.

Penelitian ini membahas tentang pemanfaatan lahan dan fungsi bangunan yang paling optimal di Jalan Seturan Raya dengan Evaluasi Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*). Metode deduktif kualitatif dilakukan dengan tahap pengumpulan data, observasi lapangan, dan wawancara. Metode kuantitatif dilakukan pada proses penilaian properti seperti harga tanah, harga pembangunan, pendapatan kotor, biaya operasional, dan perhitungan di uji kelayakan.

Evaluasi pemanfaatan lahan dan bangunan dilakukan dengan 4 uji kelayakan sesuai dengan kriteria Penggunaan Tertinggi dan Terbaik. Uji kelayakan tersebut adalah Uji Kelayakan Fisik yang meliputi bentuk dan ukuran serta akses dan pencapaian. Kelayakan Hukum meliputi *building codes* seperti Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB). Kelayakan Finansial meliputi perhitungan *Net Operation Income* (NOI) dan *Net Present Value* (NPV). Serta Kelayakan Produktivitas dengan metode *land residual technique*.

Kata kunci : Aglomerasi Perkotaan, Tata Guna Lahan dan Bangunan, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*), Uji Kelayakan.

ABSTRACT

Seturan Area located in Depok District, Sleman Regency, is one of the Urban Agglomeration of Yogyakarta (APY) which is develop towards the suburbs. Seturan area grew rapidly starting from the development of ringroad infrastructure in 1980-1990 as well as the construction of the Universitas Pembangunan Negara (UPN) in 1991 and the College of Economics YKPN 1995. According to the Urban Spatial Plan Depok District 2005-2014 states Seturan and Babarsari areas will be developed into educational and commercial areas, which build campuses into economic and development generators (campus estate). Meanwhile, Jalan Seturan Raya is developed as a commercial or trading corridor.

This research analyzes the most optimal land use and building functions on Jalan Seturan Raya with Highest and Best Use Evaluation. Qualitative deductive method is done by data collection, field observation, and interview. Quantitative methods are carried out in the process of valuation of property such as land price, development price, gross income, operational cost, and calculation in feasibility test.

Evaluation of land and building use was conducted with 4 feasibility tests in accordance with Highest and Best Usage criteria. The feasibility test is a Physical Feasibility Test covering the shape, size, and accessibility. Legal Feasibility includes building codes such as building setback, Building Coverage Ratio (BCR), Floor Area Ratio (FAR). Financial Feasibility includes calculation of Net Operation Income (NOI) and Net Present Value (NPV). And Productivity Feasibility with land residual technique method.

Keywords: Urban Agglomeration, Land and Building Utilization, Highest and Best Use, Feasibility Test.