

## INTISARI

Penelitian penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap tanah kosong milik Pemerintah Kota Kupang di Jl Timor Raya Kelurahan Kelapa Lima, dilakukan dengan cara analisis produktifitas properti dalam aspek hukum dan peraturan serta aspek fisik dan lokasi menggunakan *threshold testing* dengan *rating grid* sehingga diperoleh alternatif penggunaan yang memungkinkan. Analisis selanjutnya adalah analisis permintaan dan penawaran pasar, serta analisis kelayakan keuangan untuk setiap usulan penggunaan.

Dalam penelitian ini, data yang dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data pendapatan, sewa dan pengeluaran yang diajukan sebagai alternatif penggunaan, diperoleh dengan bentuk wawancara berstruktur, sedangkan data fisik yang meliputi ukuran, bentuk tapak, topografi, utilitas dan lain-lain diperoleh melalui observasi langsung. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan instansi-instansi pemerintah di Kota Kupang.

Dari hasil analisis didapatkan tiga usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan yaitu penggunaan hotel, *convention center* dan perkantoran. Berdasarkan indikator kelayakan keuangan dengan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Pay Back Period* (PBP), *Rate Return on Investment* (ROI), dan *Benefit Cost Ratio* (BCR), maka pembangunan hotel diindikasikan lebih baik dibandingkan *convention center* dan perkantoran sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif penggunaan pembangunan hotel merupakan yang paling optimal.

Kata Kunci: Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Kota Kupang, Timor Raya

## ABSTRACT

The highest and best use research for the vacant land which owned by the Government of Kupang Town at Timor Raya street of Kelapa Lima, conducted with analysis of property productivity in law aspect, regulation and also aspect of physical and location 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 the incomes data, rent and expenditure that raised to be an alternative size measure, tread's form, topography, utility and others was obtained through direct observation. Secondary data was obtained from Statistical Center Organization (BPS) and government's institutions in Kupang.

From the result of the analysis was gained two competent and possible farm usage proposal that is the use of hotel , convention center and offices. Based on the indicator of finance feasibility by Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Pay Back Period (PBP), Rate Return on Investment (ROI), and Benefit Cost Ratio (BCR), thus, the use of hotel to be better indicated comparing to convention center and offices so that can be concluded that the alternative using of hotel represent the most optimal

Keyword: Highest and Best Use, Kupang City, Timor Raya Street



**Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap tanah kosong ) Lahan di kawasan Kelapa Lima Kota**

**Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur**

ARLAN R ZACHARIAS, I Wayan Nuka Lantara, M.Si., Ph.D.

Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>