

INTISARI

Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and best use*) terhadap Aset Tanah Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan Eks. Lapangan Tenis di Kota Banjarmasin, dilakukan dengan cara analisis produktifitas properti meliputi aspek fisik dan lokasi serta aspek hukum menggunakan *treshold 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 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 beberapa organisasi perangkat daerah pada Pemerintah Kota Banjarmasin.

Berdasarkan hasil analisis produktivitas diperoleh tiga usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan yaitu penggunaan hotel, perkantoran dan rumah toko (ruko). Berdasarkan indikator kelayakan keuangan dengan *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PP), *Rate Return on Investment* (ROI), *Benefit Cost Ratio* (BCR) dan *Terminal value*, maka penggunaan hotel lebih baik dibandingkan perkantoran dan ruko sehingga dapat disimpulkan bahwa penggunaan tertinggi dan terbaik adalah hotel.

Kata Kunci : *Highest and Best Use*, Tanah Eks. Lapangan Tenis Kota Banjarmasin, Aset Pemerintah Daerah.

ABSTRACT

The highest and best use analysis (Highest and best use) against the assets of South Kalimantan Provincial Government Land Ex. Tennis in Banjarmasin, conducted by analysis of productivity cover physical property and location as well as the legal aspects of using threshold testing with a rating grid to obtain alternative usage possibilities. Subsequent analysis is the analysis of the market: the market demand and supply analysis, and financial feasibility analysis for each proposed use.

In this study, the data to be analyzed consist of primary data and secondary data. Primary data includes data revenues, rents and expenditures proposed as an alternative to the use, obtained by the form of structured interviews, while physical data covering size, tread shape, topography, utilities and others obtained through direct observation. Secondary data were obtained from the Central Bureau of Statistics and some regional organizations in the City of Banjarmasin.

Based on the results obtained by the three proposals productivity analysis, appropriate land use and allows that the use of hotel, office and home store (shop). Based on the financial feasibility indicators Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Rate of Return on Investment (ROI), Benefit Cost Ratio (BCR) and Terminal value, then the use of the hotel better than office and shop so it can be concluded that the highest and best use is a hotel.

Keywords: Highest and Best Use, Land Ex. Tennis Court Banjarmasin, Local Government Assets.