

INTISARI

Penelitian penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap tanah kosong milik Pemerintah Daerah Kabupaten Kerinci yang merupakan eks rumah dinas yang berada di Jl. Jend Sudirman No.38 Sungai Penuh dilakukan dengan cara pertama, analisis tapak: memungkinkan secara fisik yaitu melihat lokasi dan karakteristik tapak, kondisi perkembangan lingkungan pembangunan serta analisis *SWOT site*. Kemudian diizinkan secara peraturan yaitu terkait dengan regulasi pemerintah, sirkulasi, aksesibilitas dan sistem transportasi. Kedua, analisis pasar: terkait dengan kondisi pasar dan persaingan (permintaan dan penawaran). Ketiga, analisis keuangan: layak secara keuangan terkait dengan nilai investasi yaitu dilakukannya penilaian terhadap tanah menggunakan pendekatan data pasar dan penilaian terhadap bangunan dengan menggunakan pendekatan biaya. Terakhir pengujian terhadap produktifitas yang maksimal yaitu dengan melihat *net present value*, *Internal rate or return*, *return on invesment* dan *pay back period*.

Dalam penelitian ini, pengumpulan data berbentuk data primer dan sekunder. Data primer diperoleh dengan cara wawancara mendalam atau lebih dikenal wawancara personal dengan pihak-pihak yang berwenang dibidangnya seperti wawancara langsung dengan Kabag perlengkapan dan kekayaan daerah yaitu terkait dengan data fisik, lokasi, kondisi tapak dan regulasi pemerintah. Kedua, wawancara personal dengan Camat Sungai Penuh terkait dengan harga tanah. Ketiga, para pengusaha yaitu dengan cara memberikan angket yang harus diisi. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik, tata kota, Dispenda dan kantor pajak setempat.

Dari hasil analisis di dapat dua usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan yaitu penggunaan supermarket dan rumah toko. Berdasarkan indikator kelayakan keuangan dengan menghitung *net present value*, *Internal rate or return*, *return on invesment* dan *pay back period*, maka penggunaan supermarket diindikasikan lebih baik dibandingkan rumah toko sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif penggunaan supermarket merupakan penggunaan yang menghasilkan nilai tertinggi dan paling optimal.

Kata kunci: Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik

ABSTRACT

The research of highest and best use to unoccupied land of local government of Kerinci regency that ex-official house is on Jl. Jendral Sudirman No. 38 Sungai Penuh, performed by first step, path analysis: physical possibility that observe location and characteristic path, condition of improvement of development environment and SWOT analysis. Then, permitting involved government regulation, circulation, accessibility and transportation system. Second, market analysis: involved market condition and competitive (supply and demand). Third, financial analysis: financially suitable involved investment value which appraisal of land use market data approach and appraisal of building with cost approach. Final test is performed to maximum productivity through net present value, internal rate or return, return on investment and pay back period.

On this research, data consist of primary and secondary data. Primary data is derived through depth interview or personal interview to authoritative such as section head of equipment and local property involve physical data, location, and path condition and government regulation. Second, personal interview with sub district head of Sungai Penuh involve price of land. Third, interview with enterprise is performed by questioner. Secondary data is derived from statistic centre agency, city making, local income agency and tax agency.

The results of this research are derived two suggestion of land using that suitable and possible are supermarket and store-house. Based on financial suitability indicator through calculate net present value, internal rate or return on investment and pay back period, the using for supermarket is better than store-house. Hence, concluded that alternative using of supermarket has highest value and most optimum.

Keywords: Highest and Best Use Analysis.