

## **INTISARI**

Penelitian ini dilakukan pada rencana pembangunan fasilitas publik di tanah seluas 5 hektar milik pemerintah kabupaten Brebes, Jawa Tengah yang terletak di Jalan Raya Bulukumba, Pulogadung, Brebes, Jawa Tengah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kelayakan proyek tersebut dengan menganalisis dengan penggunaan tertinggi dan terbaik, serta menganalisis dengan valuasi proyek sehingga didapatkan valuasi keuangan dalam jangka 10 tahun ke depan.

Data penelitian ini didapatkan dari data primer inisiasi proyek lalu diolah kembali dengan pendekatan yang sesuai. Pendekatan yang digunakan antara lain dengan penyesuaian gambar besar proyek, lalu dipetakan secara matematis sehingga didapatkan spesifik luasan area yang akan dibangun. Dengan menggunakan Peraturan Pemerintah yang sesuai, didapatkan variabel yang harus dihitung sebagai beban operasional, biaya pembangunan, serta materi lain untuk kemudian dihitung dan divalusi.

Dari hasil valuasi didapatkan nilai yang dianggap layak untuk jangka 10 tahun mendatang bila penggunaan fasilitas ini setiap tahunnya mencapai 80% kapasitas maksimal nya. Walau hanya terisi 50% persen pun fasilitas ini juga tetap dapat dianggap layak karena memberikan pengembalian yang lebih dari nilai awalnya. Namun bila hanya 25% tingkat penggunaannya maka akan menimbulkan kerugian dan tidak layak.

**Kata Kunci :** Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Valuasi Proyek, Uji Kelayakan

## ***ABSTRACT***

This research was conducted on the planned construction of public facilities on a 5 hectare land owned by the Brebes district government, Central Java, which is located on Jalan Raya Bulukumba, Pulogadung, Brebes, Central Java. The purpose of this study is to determine the feasibility of the project by analyzing the highest and best use, and analyzing the project's valuation to obtain a financial valuation in the next 10 years.

This research data is obtained from the primary data of the project initiator and then processed again with the appropriate approach. The approach used, among others, is to adjust the big picture of the project, then it is mapped mathematically so that the specific area to be built is obtained. By using the appropriate Government Regulation, it is obtained variables that must be calculated as operational expenses, development costs, and other materials to be calculated and evaluated.

From the valuation results, it is found that the value is considered feasible for the next 10 years if the annual use of this facility reaches 80% of its maximum capacity. Even though it is only filled with 50% percent, this facility can still be considered feasible because it provides a return that is more than its initial value. However, if it is only 25% of the usage rate, it will cause losses and is not feasible.

**Keywords:** Highest and Best Usage Analysis, Project Valuation, Feasibility Test