

ABSTRAK

Seiring dengan perkembangan zaman penggunaan lahan tentunya juga semakin meningkat. Penggunaan terhadap lahan dapat berupa berbagai macam jenis bangunan atau properti seperti sekolah, perumahan, pertokoan, hotel, apartemen dll. Salah satu tanah kosong yaitu aset yang tercatat milik Pemkab Pamekasan yang idle atau tidak dimanfaatkan untuk dibangun properti diatasnya yaitu tanah kosong yang berada di Jalan Letnan Maksu, Kec. Pademawu, Kabupaten Pamekasan dengan luas lahan 712m². Berdasarkan RTRW Kabupaten Pamekasan Objek ini berada pada SSWP Selatan Selatan dimana sebagai pusat perkotaan Pamekasan yang peruntukannya sebagai pusat pemerintahan, pusat pemukiman perkotaan, kegiatan perdagangan dan jasa termasuk juga simpul utama dalam transportasi dalam skala regional juga sebagai pusat dari suatu pelayanan pendidikan tingkat perguruan tinggi. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk menentukan penggunaan lahan pada Jalan Letnan Maksu, Kec. Pademawu, Kabupaten Pamekasan adalah dengan menggunakan metode Highest and Best Use (HBU). Analisis Highest and Best Use (HBU) merupakan suatu analisa tentang bagaimana penggunaan tertinggi dari suatu lahan kosong maupun lahan yang sudah terpakai namun terbengkalai atau tidak difungsikan secara optimal. Analisa ini terdiri dari beberapa aspek yaitu aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan aspek produktivitas maksimum. Berdasarkan analisis Highest and Best Use (HBU) yang dilakukan alternatif pengembangan pada ruko memungkinkan secara fisik dan diizinkan secara hukum juga memiliki payback period yang cukup singkat dan memiliki NV, PI, IRR, dan ARR yang positif, sehingga layak secara finansial. Alternatif pengembangan Ruko memiliki Produktivitas Maksimum. Maka dari itu, alternatif pengembangan Ruko merupakan penggunaan properti tertinggi dan terbaik.

Kata Kunci: Penggunaan tertinggi dan terbaik, properti, idle, tanah kosong

ABSTRACT

Along with the development of the era of land use of course also increases. The use of land can be in the form of various types of buildings or properties such as schools, housing, shops, hotels, apartments etc. One of the vacant lands is a registered asset belonging to the Pamekasan Regency Government that is idle or not used to build property on it, namely vacant land located on Jalan Letnan Maksum, Kec. Pademawu, Pamekasan Regency with a land area of 712m². Based on the RTRW of Pamekasan Regency, this object is located in the South-South SSWP where the Pamekasan urban center is designated as the center of government, the center of urban settlements, trade and service activities, including the main node in transportation on a regional scale as well as the center of a college-level education service. One way that can be used to determine land use on Jalan Letnan Maksum, Kec. Pademawu, Pamekasan Regency is to use the Highest and Best Use (HBU) method. analysis Highest and Best Use is an analysis of how the highest use of an vacant land or land that has been used but neglected or not functioned optimally. This analysis consists of several aspects, namely legal aspects, physical aspects, financial aspects and aspects of maximum productivity. Based on the Highest and Best Use (HBU) analysis, the development alternative for shophouses is physically possible and legally permitted, also has payback period and has positive NV, PI, IRR, and ARR, so it is financially feasible. The alternative for the development of the Ruko has Maximum Productivity. Therefore, the alternative for building a shophouse is the highest and best use of property.

Keywords: Highest and Best Use, property, idle, vacant land