

Abstrak

Kota Tangerang adalah kota yang berada dekat dengan Kota Jakarta yang merupakan kota penyangga untuk Kota Jakarta. Dari pengembangan Kota Jakarta mengakibatkan adanya dorongan pengembangan properti di wilayah sub urban yang salah satunya Kota Tangerang. Adanya pengembangan properti di Kota Tangerang disebabkan lokasi yang berdekatan dengan Kota Jakarta sehingga dibutuhkan pembangunan yang mendukung aktivitas seperti pusat kegiatan, perkantoran, apartemen, hotel, dan lain-lain. Selain itu di Kota Tangerang mengalami pertumbuhan penduduk yang pesat sehingga membutuhkan permintaan akan ruang dan mengalami peningkatan harga lahan. Adanya peraturan pemerintah sebagai dasar pengembangan properti yang sesuai dengan peruntukkan lahan untuk dikembangkan. Sehingga membutuhkan metode Highest and Best Use untuk mengetahui potensi dari lokasi, tren permintaan dan penawaran properti disekitar lahan, memberikan alternatif produk properti yang akan dibangun dan merekomendasikan produk properti yang tertinggi pendapatannya dan terbaik penggunaannya.

Lahan komersial di Jl. Imam Bonjol, Kecamatan Cibodas, Kota Tangerang memiliki lokasi strategis karena berdekatan dengan Central Business District Lippo, Serpong dan Kota Tangerang dan lokasi tersebut juga berdekatan dengan jalan tol Jakarta sehingga dapat mempermudah untuk mengakses ke lahan pengembangan. Analisis yang diperlukan yaitu analisis lokasi, analisis pasar, analisis penentuan harga dan analisis finansial. Alat analisis yang digunakan yaitu Discounted Cash Flow, SWOT, regresi, metode least square dan benchmark. Berdasarkan hasil dari analisis finansial dengan menggunakan metode Discounted Cash Flow produk properti yang memiliki investasi tertinggi pengembaliannya yaitu Apartemen Middle High dan Kantor Grade B (Strata).

Kata kunci: pengembangan lahan, properti, analisis lokasi, analisis pasar, analisis finansial

Abstact

Tangerang city located near to Jakarta City and used as hinterland for Jakarta. Jakarta development make an impact for boosting sub-urban region which one of them is Tangerang City. Property development at Tangerang City is caused by it's location that near to Jakarta City, so that development that support the activities such as hub, office, apartment, hotel, et cetera. Also, Tangerang City experiencing rapid population growth so the demand for space will increasing, and it will affect the price of the land. Government regulation as basic principal of property development should be make according to the landuse. Hence, Highest and Best Use is needed to know the potention of location, demand trend, and property supply near the land, giving product alternative that will be develop and recommend product with Highest and Best Use.

Highest and Best Use Study for land development that is located at Jl. Imam Bonjol, Cibodas sub-district, Tangerang City, has strategic location because it is located near Central Business District of Lippo, Serpong, and Tangerang City and it is also near to Jakarta Highway so it is more accessible for land that is being developed. In this study there are aspects that is need to be focused which are physically possible, legally permitted, maximum productivity, and financial analysis. Analysis tools that will be use are Discounted Cash Flow, SWOT, regresion, least square method, and benchmark. The analysis that are needed include location analysis, market analysis, price fixing, and financial analysis. From financial analysis that is using Discounted Cash Flow Method, the products that produce highest investment return is Middle High Apartment and Grade B Office (Strata).

Keywodrs: *land development, property, location analysis, market analysis, financial analysis*