

## Abstrak

Suatu lahan di Jalan Muchtar Raya Depok merupakan lahan kosong yang mempunyai peruntukan sebagai lahan komersial. Lahan seluas 17.170 m<sup>2</sup> tersebut terletak pada kawasan selatan Depok tepatnya di Kecamatan Sawangan, Kelurahan Sawangan Baru. Sayangnya lahan tersebut masih berupa lahan kosong, padahal letak lahan yang berada di dekat jalan kolektor sekunder dan mempunyai peluang tinggi untuk dikembangkan lebih lanjut dikarenakan dengan adanya perkembangan tren yang mengarah ke Sawangan. Sehingga diperlukan peruntukan untuk jenis properti yang sesuai untuk memperoleh peruntukan yang tertinggi dan terbaik. Untuk mengetahui peruntukan tertinggi dan terbaik pada lahan komersial di Jalan Muchtar Raya dilakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada lahan tersebut. Analisa HBU adalah penggunaan dari suatu lahan untuk mendapatkan peruntukan yang maksimum sehingga mendapatkan penggunaan terbaik dengan aspek-aspek yang dianalisa diantaranya adalah aspek lokasi dan tapak, aspek legal, aspek pasar, aspek finansial. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa Retail dengan skala community merupakan alternatif tertinggi dan terbaik untuk didirikan pada lahan di Jalan Muchtar Raya Depok ini dengan nilai NPV (Rp41.485.881.445) yang berarti proyek layak dikarenakan lebih besar dari >0 kemudian nilai IRR yakni 15,2 % dengan tingkat suku bunga 12% yang berarti jika IRR > suku bunga proyek dapat dilaksanakan, kemudian didapatkan profitability index di angka 1,70 yang artinya pengembalian untuk produk properti ini 1,70 lebih besar dari investment yang dilakukan

**Kata kunci : *Highest and Best Use*, Lahan Komersial, Properti Komersial.**

## Abstract

A land on Jalan Muchtar Raya Depok is an empty land which has a designation as a commercial land. The area of 17,170 m<sup>2</sup> is located in the southern part of Depok, precisely in Sawangan District, Sawangan Baru Village. Unfortunately the land is still in the form of vacant land, whereas the location of the land is near the secondary collector road and has a high opportunity to be developed further due to the development of trends that lead to Sawangan. So that allotment is needed for the appropriate type of property to obtain the highest and best allotment. To find out the highest and best allotment of commercial land on Jalan Muchtar Raya, a Highest and Best Use (HBU) analysis was performed on the land. HBU analysis is the use of a land to get the maximum designation so that it gets the best use with the aspects analyzed including the site and site aspects, legal aspects, market aspects, financial aspects. The results of this study found that retail with a community scale is the highest and best alternative to be established on land in Jalan Muchtar Raya Depok with an NPV value (Rp.41,485,881,445) which means the project is feasible because it is greater than > 0 then an IRR value of 15 , 2% with an interest rate of 12% which means that if the IRR > project interest rate can be implemented, then the profitability index is obtained at 1.70 which means that the return for this property product is 1.70 greater than the investment made

**Kata kunci : *Highest and Best Use, Commercial Land , Commercial Property.***