

ANALISIS PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK PADA LAHAN BEKAS TERMINAL SUNGAILIAT DI KABUPATEN BANGKA

Nama : Hasril Mintarsyah
NRP : 3110207712
Dosen Pembimbing : Ir. I Putu Artama Wiguna, M.T., Ph.D.
Ir. Retno Indryani, M.T.

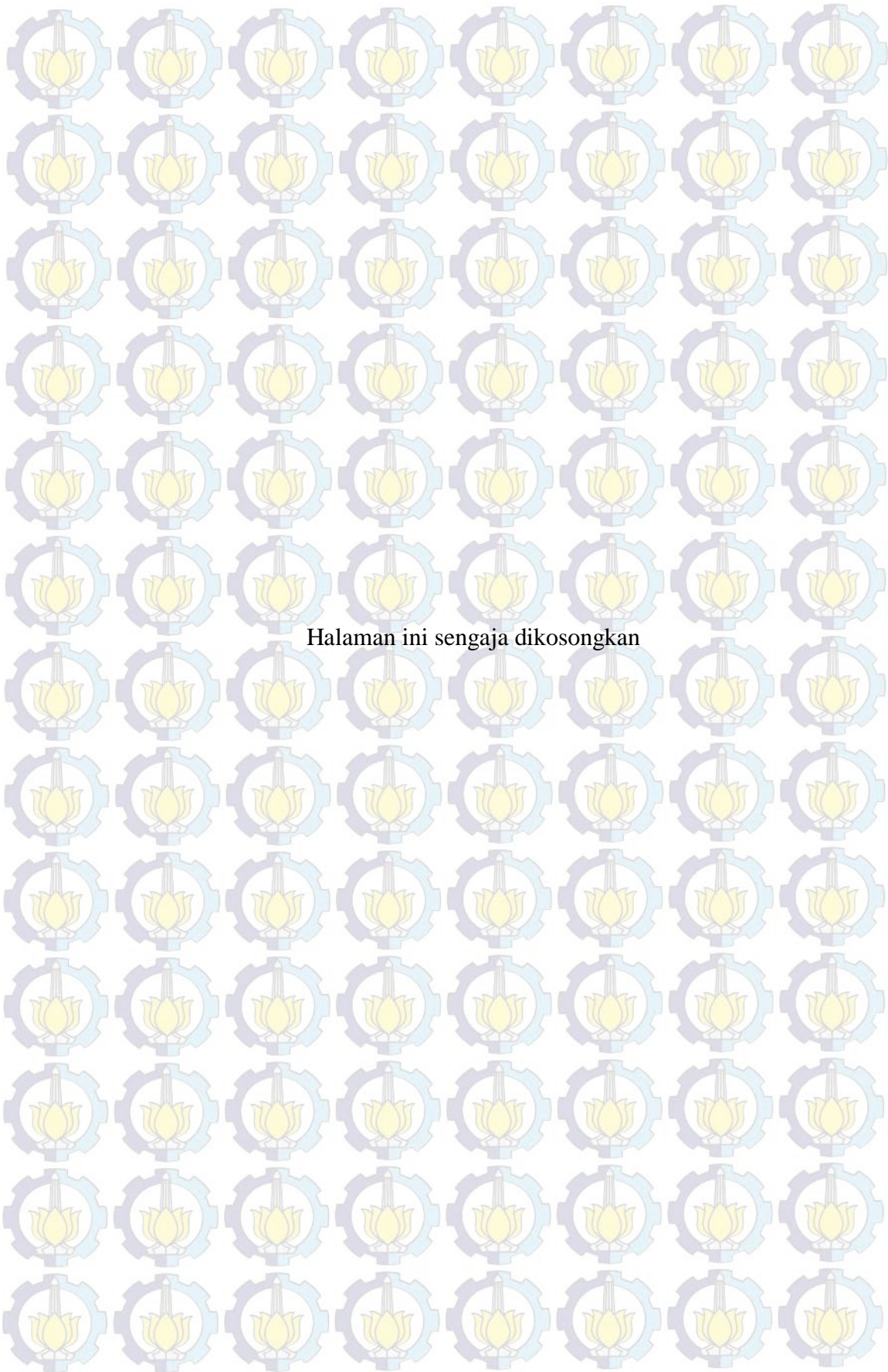
ABSTRAK

Pemerintah Kabupaten Bangka akan melakukan pemindahan lokasi dan pembangunan Terminal Sungailiat ke Desa Air Ruai Kecamatan Pemali. Apabila pemindahan tersebut telah dilakukan, maka akan mengakibatkan berubahnya fungsi pemanfaatan lahan yang ditinggalkan. Dalam pemanfaatan lahan perlu diarahkan pada penggunaan yang paling sesuai dan diizinkan sehingga memiliki nilai yang lebih produktif. Nilai suatu lahan akan sangat tergantung dari pemanfaatannya. Untuk itu perlu adanya penentuan alih fungsi pemanfaatan lahan. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan alternatif pemanfaatan apa saja yang memungkinkan dan menentukan jenis pemanfaatan tertinggi dan terbaik pada lahan bekas Terminal Sungailiat.

Penentuan jenis alternatif awal pemanfaatan lahan dilakukan melalui wawancara kepada responden. Analisis dilakukan dengan menggunakan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*). Tahapan dalam analisis ini meliputi analisa secara hukum diizinkan, fisik memungkinkan, finansial layak dan produktivitas maksimal. Pemanfaatan tertinggi dan terbaik diperoleh dari alternatif yang lulus uji dari keempat kriteria tersebut dan memiliki nilai pasar lahan tertinggi.

Berdasarkan hasil penelitian, diperoleh delapan jenis alternatif awal pemanfaatan lahan, yaitu pusat perbelanjaan *mall*, *department store*, pasar grosir, *shopping center*, supermarket, bangunan campuran hotel dan *department store*, bangunan campuran plaza, hotel dan pusat kuliner serta taman kota. Dari seluruh jenis alternatif tersebut, pemanfaatan yang memungkinkan adalah pasar grosir dengan *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 16,06 % dan *mall* sebesar 14,67 %. Berdasarkan produktivitas maksimal, dihasilkan nilai lahan pasar grosir sebesar Rp. 1.890.000,- per meter persegi dan *mall* sebesar Rp. 2.180.000,- per meter persegi. Dengan demikian *mall* merupakan jenis pemanfaatan tertinggi dan terbaik.

Kata kunci : Kabupaten Bangka, pemanfaatan lahan, penggunaan tertinggi dan terbaik, Terminal Sungailiat.



Halaman ini sengaja dikosongkan