

ABSTRAK

Kota Batam sebagai kawasan perdagangan bebas dan Pelabuhan bebas (Free Trade Zone) menghadapi paradoks pembangunan. Posisinya sebagai pusat investasi nasional dengan realisasi Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) mencapai Rp 2,72 triliun justru berdampak dengan lima properti terbengkalai yang berlokasi di kawasan komersial paling strategis di Sub Wilayah Pengembangan (SWP) Nagoya. Keberadaan properti tidak produktif ini tidak hanya mencerminkan inefisiensi pemanfaatan ruang, namun juga memberikan spatial spillover negatif mulai dari menurunkan nilai properti di sekitarnya, mendegradasi citra kawasan, dan melemahkan iklim investasi kawasan. Penelitian ini berangkat dari pertanyaan mengenai sejauh mana nilai kelima properti tidak produktif tersebut dapat dioptimalkan untuk mendukung peningkatan daya tarik investasi kawasan strategis Kota Batam. Tujuan penelitian adalah menentukan nilai optimal dari properti tidak produktif melalui analisis Highest and Best Use (HBU) untuk meningkatkan daya tarik investasi di kawasan strategis Kota Batam. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis kondisi pasar properti, analisis empat aspek HBU (legalitas, fisik, finansial, dan produktivitas maksimum), serta penentuan prioritas investasi menggunakan multi-criteria decision making (decision matrix) yang memadukan hasil scoring HBU dengan persepsi publik dari total 88 responden.

Hasil analisis menunjukkan bahwa tidak ada properti yang menonjol di seluruh aspek HBU secara bersamaan. Fungsi mixed use pada Goodway Hotel memperoleh skor prioritas investasi tertinggi (3.706,50) karena didorong oleh dukungan publik yang kuat, diikuti fungsi perkantoran (3.613,00), fungsi hotel (3.472,50), fungsi resort (3.427,00) dan fungsi ritel tematik (3.191,50). Strategi optimalisasi dirumuskan secara spesifik per properti. Mulai dari penyelesaian sengketa tindak pidana korupsi sebagai prasyarat mixed use, mediasi sengketa lahan untuk fungsi hotel, hingga pelebaran jalan akses sebagai syarat mutlak pengembangan resort. Penelitian ini menyimpulkan bahwa optimalisasi properti tidak produktif di kawasan strategis memerlukan pendekatan multi-kriteria yang mengintegrasikan kelayakan teknis, finansial, dan penerimaan sosial, serta membuktikan bahwa revitalisasi properti terbengkalai mampu membalikkan spatial spillover negatif menjadi spatial spillover positif sebagai katalis peningkatan daya tarik investasi Kota Batam. Penelitian ini menegaskan peran perencanaan wilayah dan kota sebagai instrumen aktif dalam manajemen properti perkotaan yang bukan hanya mengatur tata guna lahan, tapi juga mengoptimalkan segenap aset yang mangkrak sebagai bagian dari strategi pembangunan kawasan yang terintegrasi.

Kata Kunci: *Analisis Highest and Best Use, Investasi, Properti Tidak Produktif, Spatial Spillover, Kawasan Strategis*