

Analisa *Highest and Best Use* Lahan Gedung *Convention Hall* Arief Rahman Hakim Surabaya

Eka Indriani, Retno Indryani

Departemen Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil, Lingkungan, dan Kebumihan,
Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS), Surabaya, 60111

e-mail: retno_i@ce.its.ac.id

Abstrak-Lahan gedung *Convention Hall* Arief Rahman Hakim Surabaya terletak di jalan Arief Rahman Hakim 131-133 Surabaya, dengan luas tanah sebesar 22.843 m² dan luas gedung utama sebesar 4.847 m². Ditinjau dari lokasi dan luas lahan, gedung ini sebenarnya cukup strategis dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi sebagai properti komersil tetapi nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lahan tersebut hanya sebesar 21,22%. Hal ini menunjukkan bahwa lahan pada gedung *Convention Hall* Arief Rahman Hakim belum dimanfaatkan secara optimal sehingga diperkirakan nilai lahan masih rendah. Oleh karena itu perlu dilakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU). Analisis ini meliputi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum. Analisa legal berupa analisa zoning, analisa fisik meliputi analisa bentuk, ukuran lahan dan building code, dan analisa finansial meliputi analisa biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran dan analisa arus kas. Analisa produktivitas dilakukan untuk nilai tanah yang memiliki nilai tertinggi. Dari hasil analisa didapat bahwa alternatif berupa perluasan *convention hall* dengan luas lantai dasar menjadi 7.355 m² dengan hotel bintang 3 pada lantai 2 serta pembuatan outdoor exhibition sebesar 3.898 m², merupakan alternatif yang paling optimum yaitu menghasilkan nilai lahan sebesar Rp. 42.309.482/m² dengan nilai produktivitas sebesar 203%.

Kata Kunci-HBU, Nilai Lahan, Penilaian Properti.

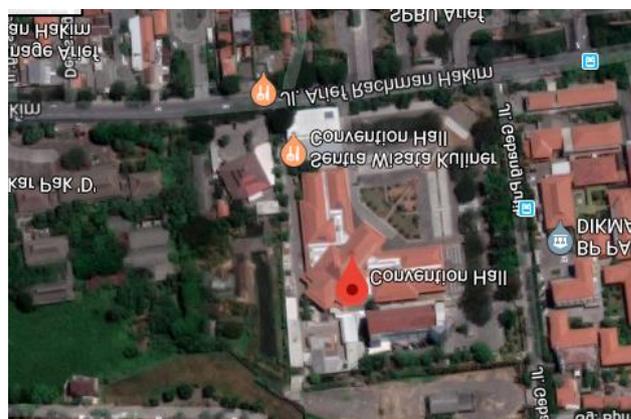
I. PENDAHULUAN

SURABAYA sebagai ibu kota Provinsi Jawa Timur dan salah satu kota metropolitan terbesar di Indonesia, memiliki perkembangan teknologi informasi dan pertumbuhan aktivitas yang pesat. Dahulu masyarakat memanfaatkan lahan disekitar rumah dan gedung serbaguna milik kecamatan sebagai tempat untuk mengadakan acara dan pertemuan. Namun seiring perkembangan jaman dan teknologi, gaya hidup masyarakat berubah dan beralih ke gedung *convention hall* yang lebih modern. Di Surabaya sendiri telah bermunculan banyak *convention hall* baru, baik yang berada di dalam hotel dan pusat perbelanjaan ataupun yang berdiri sendiri seperti pada gedung *Convention Hall* Arief Rahman Hakim. Hal ini menyebabkan persaingan ketat diantara gedung-gedung sejenis. Masing-masing gedung berlomba-lomba memberikan fasilitas terbaik untuk menarik perhatian masyarakat.

Gedung *Convention Hall* Arief Rahman Hakim terletak di jalan Arief Rahman Hakim 131–133 Surabaya. Didirikan pada tahun 1994, gedung ini memiliki umur bangunan 25 tahun. Gedung *convention hall* ini berada diatas lahan milik Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya selaku pengelola. Dengan dengan luas tanah sebesar 22.843 m² yang meliputi luas bangunan utama sebesar 3.800 m², luas taman sebesar 7.223 m², luas area parkir sebesar 9.772 m², dan bangunan lain sebesar 1.047 m². Gedung ini dikelilingi oleh properti komersial seperti hotel,

apartemen dan residensial yang terus berkembang, serta berada di kawasan Surabaya timur yang cukup dekat dengan bandara dan pusat kota. Ditinjau dari lokasi dan luas lahan, gedung *convention hall* sebenarnya cukup strategis dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi sebagai properti komersial, tetapi hingga saat ini pemanfaatan lahan gedung ini belum dimanfaatkan secara optimal. Salah satu parameternya dapat dilihat pada nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Dengan luas tanah sebesar 22.843 m² dan luas bangunan utama sebesar 3.800 m², dapat dihitung nilai KDB yang hanya sebesar 21,20% menunjukkan bahwa lahan pada gedung *convention hall* belum dimanfaatkan secara optimal.

Oleh karena itu perlu dilakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada lahan Gedung *Convention Hall* Arief Rahman Hakim. Analisa ini meliputi aspek legal berupa analisa zoning, aspek fisik meliputi analisa bentuk, ukuran lahan dan building code, dan aspek finansial meliputi analisa biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran dan analisa arus kas, kemudian ditinjau produktivitas maksimumnya untuk mendapatkan nilai lahan. Nilai lahan ini tergantung pada penggunaannya. Nilai lahan akan maksimum apabila digunakan seoptimal mungkin dan dengan penggunaan yang tepat. Hal ini sesuai dengan salah satu prinsip dari penilaian properti, yaitu prinsip *Highest and Best Use*. Analisa penggunaan lahan ini bertujuan untuk mendapatkan nilai yang tinggi dan terbaik dari suatu lahan yang terbatas.



Gambar 1. Lokasi Objek Penelitian

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Penilaian Properti

Properti adalah konsep hukum yang menyangkut kepentingan, hak dan keuntungan yang berkaitan dengan

suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Istilah lain yang berkaitan dengan pengertian properti adalah *real estate*, *real property* dan *personal property* [1].

Penilaian adalah gabungan antara ilmu pengetahuan dan seni yang bertujuan untuk mengestimasi nilai dari sebuah kepentingan yang terdapat dalam satu properti bagi tujuan tertentu dan waktu yang telah ditetapkan serta dengan mempertimbangkan segala karakteristik yang ada pada properti tersebut dan kondisi pasar yang terjadi, termasuk jenis-jenis investasi yang ada di pasaran [2].

Penilaian properti adalah proses menganalisis semua faktor yang berpengaruh terhadap nilai properti tersebut. Penilaian properti harus dianalisa dengan data-data yang mempunyai hubungan dan pengaruh terhadap estimasi nilai properti yang dinilai, seperti ukuran, tapak, dan letak properti.

B. Metode Penilaian Properti

Ada 3 metode yang digunakan dalam mengestimasi nilai properti yaitu metode perbandingan penjualan, metode pendekatan biaya dan metode pendekatan pendapatan

1) Metode Perbandingan Data Pasar

Metode penilaian yang dilakukan dengan cara membandingkan secara langsung properti yang dinilai dengan data properti yang sejenis (properti pembanding). Biasanya digunakan untuk penilaian tanah kecuali untuk tanah yang sangat luas. Di Indonesia biasanya digunakan 3 (tiga) data pembanding, data pembanding yang digunakan diusahakan sama atau mirip dengan kondisi properti yang akan dinilai.

2) Metode Pendekatan Biaya

Nilai properti didapatkan dengan cara menjumlahkan nilai pasar tanah dan nilai pasar bangunan. Nilai pasar tanah didapat dengan pendekatan perbandingan data pasar. Sedangkan nilai pasar bangunan adalah biaya penggantian baru dikurangi dengan biaya penyusutan.

3) Metode Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilain yang dilakukan pada tingkat keuntungan yang mungkin dihasilkan oleh properti pada saat ini dan masa yang akan datang. Nilai sekarang (*Present value*) dari manfaat yang akan datang dihitung dengan menggunakan *discounted cash flow*.

C. Metode Penilaian Tanah

Dalam melakukan proses penilaian pada suatu jenis properti, terlebih dahulu dilakukan penilaian terhadap tanah pada properti yang akan dibangun, untuk mendapatkan perkiraan nilai tanah yang sesuai dengan metode penggunaan lahan tertinggi dan terbaik [3]. Metode pendekatan dalam melakukan penilaian tanah diantaranya adalah.

1) Metode Perbandingan Data Pasar (*Market Data Comparasion*)

Pendekatan perbandingan data pasar adalah nilai yang diperoleh melalui pendekatan perbandingan antara properti sejenis atau properti sebanding yang telah diketahui harga pasarnya.

2) Metode Penyisaan Tanah (*Land Residual Technique*)

Nilai pasar tanah diperoleh dengan cara nilai pasar bangunan dikalikan dengan tingkat kapitalisasi bangunan (tingkat bunga ditambah dengan tingkat pengembalian) lalu diperoleh pendapatan bersih dari tanah tersebut. Kemudian pendapatan bersih tersebut dikapitalisasikan dengan tingkat bunga.

3) Metode Pengembangan Tanah

Metode pengembangan tanah adalah penilaian yang didapat dari pengurangan harga jual tanah dengan biaya pengembangan dan biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan pengembangan tanah.

4) Metode Ratio Nilai Properti Terhadap Nilai Tanah

Dalam metode ini ratio yang digunakan adalah ratio tertentu antara nilai properti dengan nilai tanah berdasarkan data yang ada. Pemilihan metode ini digunakan jika ratio pada suatu lokasi antara nilai pasar properti dengan nilai pasar tanah ada hubungannya.

D. Konsep Highest and Best Use (HBU)

Highest and best Use (HBU) adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan produktivitas nilai tertinggi [2].

Terdapat 4 (empat) kriteria yang harus dipenuhi dalam menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik yaitu: aspek teknis, aspek legal dan aspek finansial.

1) Aspek Legal

Ketentuan yang dibahas dalam aspek legal adalah *zoning*, dalam analisis *zoning* dianalisa apakah objek eksisting telah memenuhi aspek *zoning* seperti dalam Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Pemerintah Kota Surabaya

2) Aspek Fisik

Tujuan dari analisa fisik adalah untuk menganalisa perencanaan luas bangunan alternatif yang memenuhi aspek *Building Codes*.

3) Aspek Finansial

Adapun yang ditinjau dalam analisa finansial ini adalah biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, dan *cash flow* atau aliran kas.

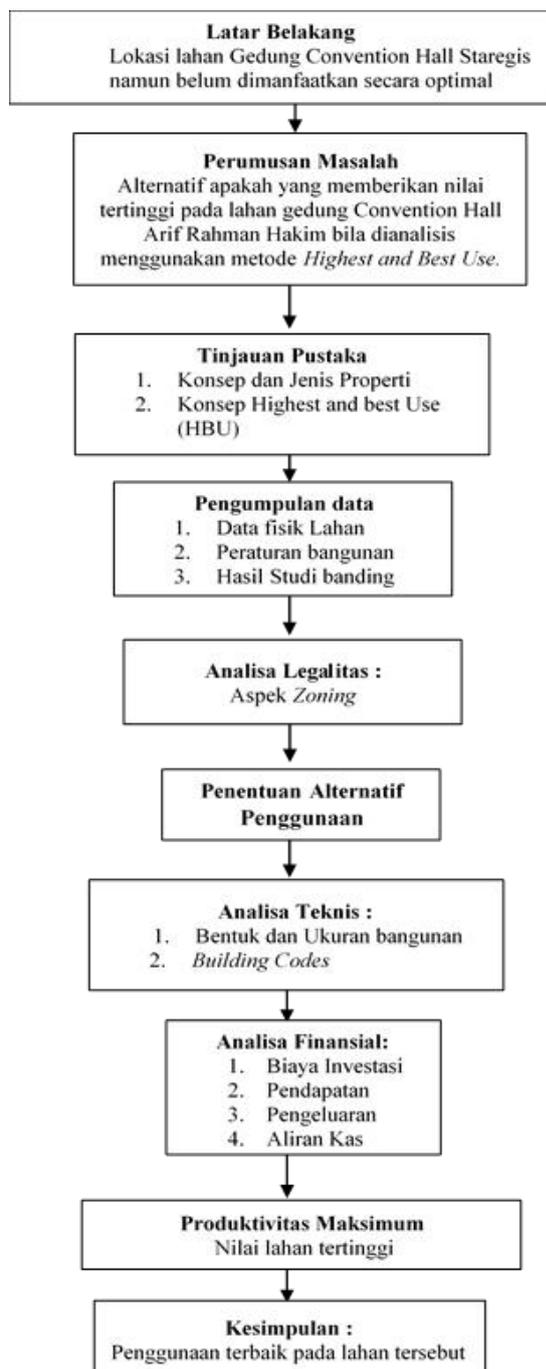
III. METODOLOGI

Langkah pertama yang harus dilakukan sebelum memulai analisa adalah dengan mengumpulkan data yang dibutuhkan. Dalam studi ini diperlukan data-data untuk mendukung keakuratan dari hasil penelitian. Pada tugas akhir ini data diperoleh dari Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah (sebagai pengelola Lahan Gedung Convention Hall Arief Rahman Hakim), Dinas Tata Kota, dan instansi-instansi lain yang terkait.

Data yang digunakan dalam analisa ini untuk setiap variabel dan indikator yang direncanakan serta sumber perolehan data. akan dijelaskan seperti pada tabel 1 sedangkan langkah-langkah penelitian terdapat dalam Gambar 2.

Tabel 1.
Klasifikasi Data dan Sumber Data

No	Variabel Penelitian	Analisa	Data	Sumber Data
1	Penentuan Alternatif	Alternatif penggunaan lahan gedung <i>convention hall</i>	Hasil studi banding dan analisa aspek pasar	Berbagai sumber
2	Legal	<i>Zoning</i>	<i>Zoning</i>	Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Surabaya
3	Fisik	Luas bangunan yang didesain berdasarkan <i>building codes</i> .	<i>Building Codes</i> berupa : 1. Garis sepadan Bangunan (GSB). 2. Koefisien Dasar Bangunan (KDB). 3. Koefisien Lantai Bangunan (KLB).	Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Surabaya
4	Finansial	a. Biaya Investasi b. Pendapatan c. Pengeluaran	a. Harga Lahan b. Harga sewa gedung c. Upah Minimum Kota d. Biaya Air & Listrik	a. Properti Pembanding b. PT PLN c. PDAM d. Upah Minimum Kota



Gambar 2. Diagram Alir Penulisan Tugas Akhir

IV. ANALISIS DAN HASIL

A. Penentuan Objek Alternatif

1) Analisa Aspek Legal

Tujuan dari analisa aspek legal adalah untuk menganalisa perencanaan bangunan agar penggunaan memenuhi aspek legalitas sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Pemerintah Kota Surabaya yang tercantum pada PERDA Kota Surabaya No. 8 Tahun 2018.

Ketentuan yang dibahas dalam aspek legal adalah *zoning* dan pemanfaatan. Adapun aspek *zoning* yang ditinjau adalah peruntukan lahan berdasarkan RTRK kota Surabaya. Menurut RTRK gedung *convention hall* masuk Kawasan Unit Pengembangan (UP) II Kertajaya, yang meliputi wilayah Kecamatan Mulyorejo dan Kecamatan Sukolilo. Diperuntukkan untuk pengembangan Kawasan perdagangan dan jasa, pendidikan, perkantoran dan pariwisata. Adapun pengembangan kawasan perdagangan dan jasa adalah dalam skala regional dan kota. Oleh karena itu penggunaan lahan gedung sudah sesuai dengan ketentuan RTRK kota Surabaya.

2) Studi Banding

Properti alternatif penggunaan lahan ditentukan berdasarkan hasil studi banding dari beberapa gedung sejenis, adapun gedung yang ditinjau adalah gedung yang seluruhnya atau sebagian bangunannya difungsikan sebagai *convention hall* dan sering digunakan untuk kegiatan bertaraf regional dan kota.

3) Analisa Pasar

Bagi proyek properti yang bersifat komersial, analisa aspek pasar perlu dilakukan paling awal karena ada tidaknya pasar dan bagaimana pesaingnya merupakan faktor utama dalam menentukan keputusan proyek.

Kegiatan pertama yang dilakukan dalam analisa aspek pasar adalah melakukan analisa pesaing. Adapun yang menjadi pesaing dalam hal ini adalah *convention hall*, hotel bintang 3 dan bintang 4 yang berada di Surabaya dan sekitarnya.

4) Penentuan Alternatif

Menurut RTRK Kota Surabaya Kawasan UP II juga termasuk kawasan pengembangan wisata terutama wisata pantai dan wisata kuliner. Hasil studi banding kelima objek diatas maka dibuatlah 5 pilihan properti alternatif penggunaan lahan gedung *convention hall* diantaranya :

1. Perluasan *Convention Hall* dan pembuatan *Outdoor Exhibition*.
2. Perluasan menjadi *Convention Center and Exhibition* 2 lantai
3. Perluasan menjadi *Convention Center and Exhibition* 2 lantai dan pembuatan *Outdoor Exhibition*.
4. Perluasan menjadi *Convention Center and Exhibition* pada lantai 1 dan Hotel bintang 3, pada lantai 2
5. Perluasan menjadi *Convention Center and Exhibition* 2 lantai dan pembangunan hotel bintang 4, 4 lantai

B. Analisa Alternatif

1) Analisa Aspek Legal

Seperti yang telah disebutkan pada analisa aspek legal sebelumnya bahwa menurut RTRK Surabaya, kawasan Unit Pengembangan (UP) II Kertajaya diperuntukkan untuk pengembangan kawasan perdagangan dan jasa, pendidikan, perkantoran dan pariwisata. Adapun pengembangan kawasan perdagangan dan jasa adalah dalam skala regional dan kota.

2) Analisa Aspek Fisik

Berikut adalah persyaratan *Building Codes* berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) untuk gedung *Convention hall* Surabaya.

1. Koefisien Dasar bangunan (KDB): max 50%
2. Koefisien Lantai Bangunan(KLB): max 200% (retail 2 kriteria)
3. Koefisien Daerah Hijau (KDH): min 10%
4. Jumlah lantai maksimal : 5 lantai

Dari data diatas dapat dianalisa kelayak fisik dari masing-masing alternatif. Analisa kelayakan building code masing-masing alternatif dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 2.
Analisa Kelayakan Aspek Fisik

Alternatif	KDB	KLB	KDH	Keterangan
Alternatif 1	49,30%	49,30%	50,70%	memenuhi
Alternatif 2	32,2%	64,4%	67,8%	memenuhi
Alternatif 3	49,3%	98,5%	50,7%	memenuhi
Alternatif 4	49,3%	98,5%	50,7%	memenuhi
Alternatif 5	42,8%	106,6%	57,2%	memenuhi

3) Analisa Aspek Finansial

Setelah melakukan analisa aspek legal dan aspek fisik, hal yang selanjutnya dilakukan adalah melakukan analisa finansial. Adapun yang ditinjau dalam analisa finansial ini adalah biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, dan *cash flow* atau aliran kas.

a) Biaya Investasi

Berdasarkan Peraturan Menteri PU no :45/PRT/M/2007 di dalam Juwana (2005), biaya investasi yang terdiri dari biaya bangunan, biaya peraralatan tetap, biaya konstruksi, biaya tanah, biaya jasa profesi, biaya peralatan bergerak, biaya administrasi dan biaya lain – lain.

Karena direncanakan alternatif berupa perluasan bangunan *convention hall* maka perlu dilakukan pembongkaran terhadap sisi bangunan yang akan diperluas yaitu dinding yang berada di sisi utara bangunan *convention hall* dengan luas dinding sebesar 434 m². Kemudian dilakukan pembongkaran paving lama dengan total luas sebesar 2508 m². Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada gambar.

Area diarsir warna orange menunjukkan area perluasan dari *convention hall*. Sedangkan area yang dibulatkan warna merah menunjukkan dinding yang akan dibongkar

Kemudian untuk biaya bangunan gedung per m² didapatkan menggunakan metode unit terpasang yaitu dari perhitungan salah satu komponen struktur yang nantinya mengikuti prosentase tergantung dari tiap-tiap properti, dalam analisa ini yang akan dihitung adalah pekerjaan pelat yang terdiri dari pekerjaan beton,. Berdasarkan perhitungan didapat biaya pekerjaan pelat sebesar Rp 727.842. setelah mengetahui biaya pekerjaan pelat, dicari prosentase pelat terhadap pekerjaan stuktur dengan membandingkan lantai bangunan



Gambar 3. Layout area perluasan *Convention hall*

Pada Tabel 3 ditampilkan biaya investasi dari masing-masing Alternatif.

Tabel 3.
Biaya Investasi

Alternatif	Biaya Investasi
Alternatif 1	Rp 334.592.585.445
Alternatif 2	Rp 385.688.918.622
Alternatif 3	Rp 387.004725.814
Alternatif 4	Rp 387.004.725.814
Alternatif 5	Rp 456.783.724.935

b) Perencanaan Pendapatan

Pendapatan didapatkan dari pendapatan sewa gedung *convention hall* dan unit hotel serta pendapatan parkir. Direncanakan pendapatan sewa adalah tipe sewa gross dimana biaya listrik dan biaya air dibebankan langsung kepada pengelola.

Penentuan harga sewa berdasarkan metode pesaing dimana harga sewa ditentukan berdasarkan harga jual dari pesaing yang sejenis [4]. Sedangkan untuk besarnya *service charge* diambil kisaran pada umumnya yaitu sebesar 10%.

Pendapatan hotel ini dipengaruhi tingkat *occupancy*, dimana berdasarkan Surabaya Property Market Report Colliers International, tingkat *occupancy* hotel di Surabaya yaitu sebesar 55,5 % dengan peningkatan tarif sewa sebesar 4% disetiap tahunnya [5].

Penentuan tarif sewa hotel berdasarkan hasil perbandingan tarif sewa/hari dari beberapa hotel di Surabaya dan kemudian disesuaikan dengan hotel yang direncanakan

Pada Tabel adalah harga sewa untuk hotel bintang 3 *convention hall* adalah sebagai berikut.

Tabel 4.
Perencanaan Harga Sewa Hotel Bintang 3

Tipe kamar	Luas Kamar (m2)	Harga sewa/hari
Satandart	24	Rp 360.000
Superior	30	Rp 420.000
Suite	48	Rp 536.000

Sedangkan untuk hotel bintang 4 *convention hall* adalah seperti tabel berikut.

Tabel 5.
Perencanaan Harga Sewa Hotel Bintang 4

Tipe kamar	Luas Kamar (m2)	Harga sewa/hari
Satandart	24	Rp 372.000
Superior	30	Rp 440.000
Suite	48	Rp 840.000

Sedangkan untuk penetapan tarif sewa *convention hall* ditetapkan berdasarkan tarif sewa *convention hall* saat ini disertai penyesuaian. Adapun perencanaan tarif sewa *convention hall* adalah sebagai berikut.

Tabel 6
Perencanaan Harga Convention Hall

Ruang	Jumlah	luas (m2)	Harga sewa
Main Hall	1	4733	Rp 10.000.000/jam
Ruang Rapat 1	3	105	Rp 750.000/jam
Ruang Rapat 2	6	62	Rp 500.000/jam
Outdoor area	1	3.898	Rp 2.500.000/jam

Kemudian pendapatan dari masing-masing alternatif pada tahun pertama investasidapat dilihat pada Tabel 7. Selanjutnya pendapatan akan bertambah 4% pertahun sesuai dengan kenaikan harga sewa.

Tabel 7.
Pendapatan Pada Tahun Pertama Investi

Alternatif	Pendapatan
Alternatif 1	Rp33.633.288.000
Alternatif 2	Rp61.326.576.000
Alternatif 3	Rp 64.296.576.000
Alternatif 4	Rp 42.026.246.640
Alternatif 5	Rp 72.263.707.920

c) *Perencanaan Pengeluaran*

Perencanaan pengeluaran terdiri dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan. Biaya operasional terdiri dari biaya biaya listrik, air dan biaya gaji pegawai, Biaya pemeliharaan ditunjukkan agar properti tetap baik dan terawat. Biaya pemeliharaan diasumsikan 15% dari besarnya biaya operasional [6]

Tabel 8.
Pengeluaran Pada Tahun Pertama Investasi

Alternatif	Pengeluaran
Alternatif 1	Rp 3.376.193.975
Alternatif 2	Rp 6.035.128.110
Alternatif 3	Rp 6.405.634.903
Alternatif 4	Rp 6.080.211.987
Alternatif 5	Rp 9.559.096.442

Pengeluaran selanjutnya akan mengalami kenaikan sesuai dengan kenaikan tarif dasar listrik dan air.

d) *Analisa Arus Kas*

Analisa arus kas dilakukan dengan metode NPV (*Net Present Value*) yang dilakukan dengan cara mengurangi

pendapatan dengan pengeluaran tiap tahun selama masa investasi sehingga didapatkan aliran kas bersih. Arus kas berih kemudian disesuaikan dengan faktor terdiskon tigtat pengembalian yang diharapkan.

Investasi yang layak ditunjukkan dengan nilai NPV positif, sebaliknya investasi yang tidak layak ditunjukkan dengan nilai NPV negatif.

Direncanakan tingkat pengembalian besarnya sama dengan nilai MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*). Besarnya nilai MARR yaitu besarnya *safe rate* ditambah dengan tingkat resiko. Besar *safe rate* adalah sama dengan nilai rata-rata tingkat suku bunga deposito bank di Indonesia. Tabel 9 adalah nilai NPV dari masing-masing alternatif.

Tabel 9.
Analisa Kelayakan Finansial

No	NPV	Keterangan
Alternatif 1	-Rp 26.764.089.061	Tidak Layak
Alternatif 2	Rp 120.681.586.505	Layak
Alternatif 3	Rp 139.328.093.719	Layak
Alternatif 4	Rp 155.138.673.366	Layak
Alternatif 5	Rp 123.383.415.753	Layak

C. *Produktivitas Maksimum*

Setelah pengujian terhadap aspek legal, fisik, dan finansial, maka dilanjutkan pada analisis terhadap produktivitas maksimum. Dimana akan dicari kenaikan nilai lahan tertinggi akibat didirikannya suatu bangunan. Nilai lahan didapatkan dengan metode penyisaan tanah dimana nilai lahan adalah nilai properti dikurangi dengan nilai bangunan. Nilai bangunan didapat dari perhitungan biaya investasi bangunan. Nilai properti didapat dengan metode *Discounted Cast Flow*, yaitu jumlah *present value* dari *Net Operating Income* (NOI) dimasa yang akan datang ditambah dengan *present value* dari nilai *terminal value*. *Terminal value* di masa akhir tahun investasi didapatkan dari NOI pada masa akhir investasi yang dibagi dengan *Cap Rate* yang direncanakan sebesar nilai MARR yaitu 9,3%,. Tabel 7 menunjukkan produktivitas maksimum dari masing-masing alternatif.

Berdasarkan Tabel 10, nilai lahan tertinggi diperoleh dari alternatif 4 yaitu Renovasi menjadi *Convention Center and Exhibition 2* lantai dan pembuatan *Outdoor Exhibition*, yaitu nilai lahan sebesar Rp 42.309.482/m².dengan produktivitas sebesar 203%.

Tabel 10
Produktivitas Maksimum

No	Uraian	Alternatif 2	Alternatif 3	Alternatif 4	Alternatif 5
1	Nilai	395.570.676	935.133.632	1.025.987.70	1.019.957.36
	Properti	.894	.665	4.233	0.287
2	Nilai	58.361.544.	59.512.195.	59.512.195.6	120.535.654.
	Bangunan	833	648	48	955
3	Nilai	337.209.132	875.621.437	966.475.508.	899.421.705.
	Lahan	.061	.016	585	332
4	Nilai	Rp	38.332.156	42.309.482	39.374.062
	Lahan/m ²	14.762.034			
5	Nilai	13.944.000	13.944.000	13.944.000	13.944.000
	Lahan/m ²				
6	Produktivitas	6%	175%	203%	182%

V. KESIMPULAN

Dari analisis *Highest and Best Use* yang dilakukan pada gedung *convention hall* Arief Rahman Hakim diperoleh kesimpulan bahwa gedung yang memiliki luas lahan total

22.843 m² dengan luas bangunan utama sebesar 4.847 m² dan memiliki nilai KDB awal yang rendah sebesar 21,22% dan memiliki nilai lahan awal sebesar Rp 13.944.000 dapat dikembangkan dan dioptimalkan pemanfaatan lahannya dengan perluasan *convention hall* yang mempunyai luas lantai dasar sebesar 7.355 m² dan pembuatan hotel bintang 3 dengan 96 kamar pada lantai 2 serta pembuatan *outdoor exhibition* dengan luas sebesar 3.898 m². Pengembangan seperti diatas menghasilkan nilai KDB sebesar 49,3% dan menghasilkan NPV sebesar Rp 155.138.673.366 serta nilai lahan sebesar Rp 42.309.482/m².

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Soeparjanto, *Konsep Dasar Penilaian*. Jakarta: Pusat Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum, 2008.
- [2] B. Harjanto and Hidayati, *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BFFE, 2014.
- [3] A. Prawoto, *Teori dan Pratek Penilaian Properti*, Edisi Ket. Yogyakarta: BFFE, 2015.
- [4] I. Gitosudarmo, *Manajemen Pemasaran*. Yogyakarta: BPFE, 2008.
- [5] Colliers, "Surabaya Property Market Report," Surabaya, 2018.
- [6] J. S. Juwana, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga, 2005.