

Analisa *Highest and Best Use* pada Lahan Kosong di Kawasan Wisata Ubud

Ni Putu Kurnia Utami dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

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

Abstrak- Kecamatan Ubud adalah sebuah kecamatan di daerah Kabupaten Gianyar yang dipandang sebagai pusat seni dan budaya Bali. Setiap tahunnya jumlah wisatawan asing yang datang ke Bali terus mengalami peningkatan. Jumlah properti komersial di Bali juga mengalami peningkatan. Namun hal ini tidak sebanding dengan tersedianya lahan itu sendiri. Oleh karena itu diperlukan analisa untuk menentukan peruntukan lahan kosong yang berada di kawasan wisata Ubud untuk memperoleh keuntungan maksimum bagi investor. Penelitian kali ini mengambil studi kasus pada lahan kosong seluas 7343 m² yang berada di Jalan Raya Tegalalang, Banjar Sapat, Desa Tegalalang, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali. Dimana lokasi lahan masih berada di kawasan wisata Ubud. Metode yang digunakan untuk menganalisa penggunaan terbaik dan tertinggi dari suatu properti adalah metode *Highest and Best Use* (HBU). Kegunaan tertinggi dan terbaik untuk tanah kosong harus mempertimbangkan hubungan antara kegunaan yang ada pada saat ini dengan semua kegunaan potensialnya. Hasil yang diharapkan yaitu didapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara finansial pada lahan yang ditinjau. Hasil yang didapatkan adalah penggunaan alternatif 1 mix used antara villa 60% dan spa center 40% yang menghasilkan nilai tertinggi dan terbaik. Dimana alternatif 1 menghasilkan peningkatan produktivitas sebesar 829% dan nilai lahan yang didapat adalah Rp 10,263,207 per m².

Kata kunci : *Highest and Best Use*, Kawasan Wisata Ubud, Properti Komersial.

I. PENDAHULUAN

Kecamatan Ubud adalah sebuah tempat peristirahatan di daerah Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali, Indonesia. Kecamatan Ubud sendiri dipandang sebagai pusat seni dan budaya Bali. Ubud selalu menjadi tujuan untuk tinggal para wisatawan yang menyukai seni dan budaya. Mayoritas akomodasi disewa dalam waktu yang lama. Sebagian besar kehidupan sehari-hari masyarakat Ubud tidak lepas dari unsur seni dan budaya. Juga sebagian masyarakatnya bermata pencaharian sebagai seniman. Baik seniman lukis, seniman tari dan seniman kerajinan tangan. Di Ubud juga terdapat banyak galeri-galeri tentang seni, serta pementasan seni tari dan musik, yang dipentaskan setiap malam bergiliran di segala penjuru. Selain karena keseniannya, Kecamatan Ubud juga terletak diantara persawahan yang bertingkat-tingkat dan diapit oleh jurang dengan sungai yang membuat lokasi ini, menggambarkan alam yang sangat indah.

Oleh karena banyaknya wisatawan asing maupun domestik yang berkunjung ke Ubud, maka terdapat banyak properti komersial seperti vila, hotel dan restoran di sekitarnya. Pembangunan komersial baru yang setiap tahun terus meningkat ini menyebabkan kebutuhan lahan juga meningkat. Namun hal tersebut tidak sebanding dengan

tersedianya lahan itu sendiri. Pada Tugas Akhir ini, akan diambil studi kasus sebuah lahan kosong yang tidak produktif seluas 7343 m² yang terletak di Jalan Raya Tegalalang, Banjar Sapat, Desa Tegalalang, Kecamatan Tegalalang, Kabupaten Gianyar, Propinsi Bali.

Adanya keinginan dari pemilik lahan untuk membangun properti komersial di lahan kosong ini menyebabkan diperlukannya analisa optimasi penggunaan lahan sehingga diperoleh keuntungan maksimum bagi investor.

Salah satu cara terbaik untuk mengetahui peruntukan lahan yang terbaik dan menghasilkan nilai lahan yang maksimal adalah dengan Metode *Highest and Best Use*. Konsep penilaian dari metode ini adalah mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara finansial [1].

II. PENELITIAN TERDAHULU

Mubayyinah dan Utomo [2], mengambil studi kasus tentang analisis *Highest and Best Use* (HBU) Lahan "X" untuk properti komersial. Penelitian dilakukan dengan mengambil sampel berbagai alternatif yang sesuai kemudian dianalisa menggunakan Metode *Highest and Best Use*. Alternatif yang didapat adalah hotel, apartemen, perkantoran, dan pertokoan. Produktivitas maksimum diperoleh dari hotel dengan NPV Rp 13,302,408,728.00

Anggarawati dan Utomo [3], mengambil studi kasus tentang Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Citra Raya Surabaya Dengan Metode *Highest and Best Use*. Alternatif penggunaan lahan yang menghasilkan nilai tertinggi dan terbaik adalah kantor. Dengan nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp 27,984,580.59/m² dengan prosentase produktivitas maksimum sebesar 74,9 % dengan PI = 1,33 dan ROI = 33,45 %.

Akmaluddin dan Utomo [4], mengambil studi kasus pada lahan di Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya seluas 1.150 m² yang direncanakan akan dibangun hotel. Dari hasil penelitian didapatkan alternatif properti komersial hotel yang memiliki penggunaan tertinggi dan terbaik pada pemanfaatan lahan dengan nilai lahan Rp 67,069,980.31/m².

Rasyid dan Utomo [5], mengambil studi kasus pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya seluas 1200 m². Aspek finansial yang digunakan adalah menggunakan metode *Profitability Index* (PI). Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah pertokoan dengan nilai lahan sebesar Rp 16,457,465.00/m² dan memiliki produktivitas sebesar 65%.

Faradiany dan Utomo [6], mengambil studi kasus tentang analisa *Highest and Best Use* Di Jemur Gayungan II Surabaya. Alternatif penggunaan terbaik dan tertinggi

adalah peruntukan hotel dengan nilai lahan yang dihasilkan sebesar Rp 9,722,718 per m² dengan produktivitas meningkat sebesar 486%.

Mahardika, Nurcahyo dan Utomo [7], mengambil studi kasus tentang optimasi penggunaan lahan kosong di Kecamatan Baturiti untuk properti komersial dengan prinsip *Highest and Best Use*. Lahan yang dianalisa seluas 22.175 m². Aspek finansial diuji dengan metode NPV, IRR dan PI. Hasil yang diperoleh berupa alternatif mixed use berupa hotel dan toko souvenir dengan nilai lahan tertinggi dibandingkan alternatif lainnya yaitu Rp 7,950,714.00 per m².

III. METODOLOGI

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU) [1] konsep dari penilaian ini adalah mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara finansial. Adapun kriteria yang diuji :

- 1 Aspek legal
- 2 Aspek Fisik
- 3 Aspek Finansial
- 4 Produktivitas Maksimum

Sebelum melakukan analisa HBU, terlebih dahulu dilakukan penentuan alternatif. Penentuan alternatif yang akan diuji ini menggunakan metode wawancara dan kuisioner terhadap sepuluh orang stakeholder yang telah mengenal dengan baik kawasan disekitar lokasi lahan ini.

IV. HASIL PENELITIAN

A. Penentuan Alternatif

Setelah didapatkan alternatif yang mendapatkan 3 poin tertinggi. Yaitu dari hasil wawancara didapatkan bahwa hotel, villa dan spa center yang mendapatkan poin tertinggi. Maka alternatif tersebut akan diuji 4 aspek kriteria. Aspek pertama yang diuji adalah aspek legal.

1. Analisa Aspek Legal

Aspek Legal adalah aspek pertama yang dianalisa dalam metode *Highest and Best Use*. Lokasi lahan berada di Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali. Sehingga dianalisa berdasarkan peraturan-peraturan pemerintah Kabupaten Gianyar. Aspek legal ini meliputi zoning dan juga *building codes*. Peraturan bangunan ini meliputi Zoning, Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien 22Lantai Bangunan (KLB), dan Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB).

Menurut Peraturan Daerah Provinsi Bali nomor 16 tahun 2009 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Bali tahun 2009-2029 [8]. Dalam Pasal 66 ayat disebutkan bahwa Kecamatan Pariwisata Ubud di Kabupaten Gianyar termasuk dalam kawasan peruntukan pariwisata. Dimana lokasi lahan yang terletak di Kabupaten Tegallalang masih termasuk dalam kawasan wisata Ubud. Berdasarkan informasi dari Dinas Tata Kota Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar, tentang rancangan Tata Ruang Wilayah Ubud dan sekitarnya, lokasi tanah ini merupakan lokasi dengan peruntukan komersial maupun akomodasi pariwisata lainnya.

Berdasarkan Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Gianyar Nomor 173 tahun 1991 tentang Garis Sempadan Bangunan di Kabupaten Gianyar. Garis Sempadan Bangunan untuk Kecamatan Tegallalang adalah 8,8 m. Koefisien ketinggian bangunan berdasarkan Perda Provinsi Bali nomor 3 tahun 2005 tentang RTRW Provinsi Bali Pasal 30 adalah ketinggian bangunan yang memanfaatkan ruang udara di atas permukaan air bumi dibatasi paling tinggi 15 meter. Untuk koefisien dasar bangunannya adalah maksimal 40%.

$$\begin{aligned} \text{Luas lahan maksimum} &= \text{luas lahan total} \times \text{KDB} \\ &= 7343 \text{ m}^2 \times 40\% \\ &= 2937,2 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Kesimpulan dari aspek legal diatas adalah lahan dengan luas 7343 m² ini dapat digunakan sebagai bangunan komersial untuk akomodasi atau fasilitas wisata dengan luas lahan maksimum yang terbangun adalah 2937,2 m² dengan ketinggian maksimum 15 m.

2. Analisa Aspek Fisik

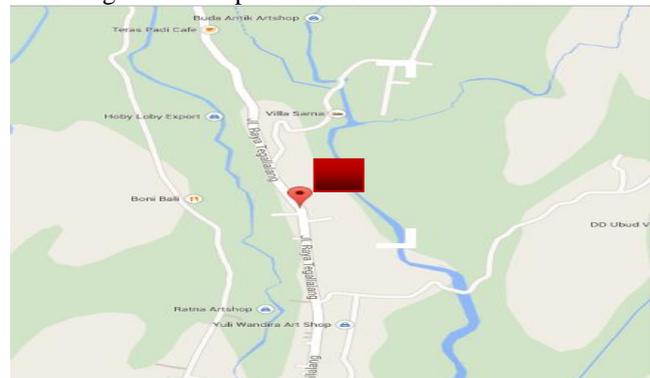
Indikator yang dianalisa dalam aspek fisik ini meliputi ukuran lahan, lokasi lahan, aksesibilitas dan utilitas.

a) Ukuran Lahan

Yang ditinjau dari indikator ini adalah ukuran lahan dan bentuk lahan. Ukuran dan bentuk lahan didapat dari pemilik lahan. Dengan ukuran lahan seluas 7343 m² dan bentuk lahan yang tidak beraturan dengan kontur yang curam menjadikan lokasi lahan ini menambah nilai jual pada properti komersial yang dibangun.

b) Lokasi Lahan

Dari gambar 1 dapat dilihat lokasi lahan.



Gambar 1. Lokasi lahan

Seperti pada gambar terlihat bahwa disekitar kawasan ini telah sangat berkembang, dengan begitu banyaknya jenis usaha yang mendukung kawasan tersebut sebagai kawasan komersial seperti Villa, Restaurant, Bar, Cafe, Gallery Seni, Hotel dan lain-lain. Lahan ini berada di sisi Jalan Raya Tegallalang. Dimana Jalan Raya Tegallalang ini adalah salah satu jalan selebar 8m yang relatif datar arah utara-selatan yang menuju Kawasan Istana Tampaksiring dan Kawasan Wisata Kintamani. Jalan ini juga merupakan jalan penghubung, kearah Selatan menuju ke Gianyar dan Denpasar, kearah Utara menuju Kintamani, Bangli.

c) *Aksesibilitas dan Utilitas Lahan*

Pencapaian ke lokasi sangat mudah dapat ditempuh dari beberapa arah, sarana angkutan perkotaan dan taksi tersedia selama 24 jam. Dan juga ketersediaan infrastruktur yang memadai, seperti tersedianya jaringan listrik dari PLN, jaringan air bersih dari PDAM di lokasi lahan ini. Lokasi dapat ditempuh dari arah Barat, dari arah kawasan Ubud, melalui Raya Ubud kearah Timur, tepat dipertigaan belok ke kiri memasuki Jalan Raya Andong terus lurus kearah Utara melewati kawasan Andong, terus lurus melalui Jalan Raya Tegalalang, dimana lokasi terletak di kanan dari arah Selatan

Perencanaan Alternatif

Setelah didapatkan tiga alternatif penggunaan tertinggi. Maka ketiga alternatif tersebut direncanakan menggunakan alternatif *mix used*. Dimana alternatif tersebut akan dijadikan satu properti komersial dengan prosentase penggunaan yang telah ditentukan. Luas total lahan adalah 7343 m² dengan penggunaan lantai bangunan yang diijinkan adalah maksimal 40% dari total luas lahan. Jadi penggunaan luas lantai yang diijinkan adalah 2937,2 m². Dengan ketinggian bangunan 2 lantai, tidak melebihi dari peraturan bangunan yaitu maksimum 15 m. Perencanaan alternatif 1 dapat dilihat dalam tabel 1, Perencanaan alternatif 2 dapat dilihat dalam tabel 2, Perencanaan alternatif 3 dapat dilihat dalam tabel 3.

Tabel 1. Luasan Bangunan Alternatif 1

Luasan Kamar	Jumlah Unit	Total Luas
70 m ²	9 villa	630 m ²
160 m ²	2 villa	320 m ²
56,71 m ²	11 kamar spa (22 bed)	623.81 m ²
	Total	1573 m ²

Tabel 2. Luasan Bangunan alternatif 2

Luasan Kamar	Jumlah Unit	Total Luas
24 m ²	30 kamar	720 m ²
48 m ²	4 kamar	192 m ²
56,71 m ²	11 ruangan spa (22bed)	623.81 m ²
	Total	1535 m ²

Tabel 3. Luasan Bangunan Alternatif 3

Luasan Kamar	Jumlah Unit	Total Luas
70 m ²	9 unit	630 m ²
56,71 m ²	16 ruangan spa	907.36
	Total	1537 m ²

3. *Analisa Aspek Finansial*

Setelah semua alternatif dianalisa aspek legal dan aspek fisik maka alternatif tersebut dianalisa aspek finansial. Diaspek finansial ini dihitung aliran kas dari alternatif tersebut. Tetapi terlebih dahulu dihitung prosentase *mix-used* dari masing-masing alternatif penggunaan. Yang kemudian akan dijadikan satu properti komersial. Setelah itu dihitung pendapatan dan pengeluaran dari setiap properti komersial tersebut.

a) *Perencanaan Biaya Investasi*

Biaya Investasi [9] adalah biaya yang dikeluarkan untuk membuat bangunan dari awal konstruksi sampai bangunan selesai dibuat. Biaya investasi total dalam penelitian kali ini adalah penjumlahan antara biaya bangunan yang dikeluarkan dengan biaya tanah yang dikeluarkan.

Penelitian kali ini menggunakan pendekatan biaya bangunan dari rata-rata biaya bangunan per m² yang sejenis di sekitar lokasi lahan. Harga ini didapat berdasarkan penyesuaian untuk biaya bangunan bulan Desember 2014. Untuk biaya bangunan villa digunakan Rp 12,000,000/ m², biaya bangunan hotel Rp 9,500,000/ m², biaya bangunan spa Rp 6,000,000/m². Total biaya bangunan adalah hasil perkalian dari luas lahan yang dibangun dengan harga biaya bangunan per m².

Biaya tanah, biaya tanah disini didapat dari pendekatan harga tanah disekitar lokasi lahan. Dengan membandingkan 2 lokasi lahan yang berbeda.

b) *Perencanaan Pendapatan*

Perencanaan pendapatan yang diterima dari suatu properti ini berbentuk sewa yang diterima dalam jangka waktu tertentu dan juga berasal dari service charge ataupun pendapatan tambahan lainnya. Untuk menentukan harga sewa ini menggunakan perbandingan dengan properti sejenis dilokasi yang berdekatan untuk melihat kewajarannya. Analisis ini dilakukan terhadap properti yang mempunyai kesamaan dari segi lokasi, maupun fasilitas yang disediakan.

c) *Perencanaan Pendapatan Operasional*

Pengeluaran operasional terdiri dari biaya listrik, biaya air, biaya gaji karyawan, pemeliharaan/perawatan, pergantian suku cadang, perbaikan, renovasi, keamanan dan asuransi [9].

4. *Analisa Arus Kas*

Dalam analisa arus kas ini, akan digunakan metode Net Present Value (NPV) untuk menentukan properti tersebut layak atau tidak. Apabila NPV memiliki nilai positif maka properti tersebut dikatakan layak dan juga sebaliknya. *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) didapatkan dari safe rate ditambahkan dengan faktor resiko. Safe rate disini diasumsikan dari rata-rata nilai suku bunga bank. Dalam tabel 4 dapat dilihat rata-rata suku bunga bank di Indonesia.

Tabel 4. Suku Bunga Bank Desember 2014

Nama Bank	Suku Bunga
CIMB NIAGA	7.5%
Bank Permata	8.5%
BNI	8.58%
Mandiri	7.38%
BCA	7%
Rata-rata	7.8%

Dari tabel 4 dapat dilihat bahwa safe rate yang digunakan adalah 7,8 % dan faktor resiko yang digunakan adalah setengah dari nilai safe rate. Ini karena pembangunan properti komersial di sekitar objek penelitian memiliki

tingkat resiko yang kecil Jadi MARR total adalah $7,8\% + 3,9\% = 11,7\%$. Dengan masa investasi selama 10 tahun. Dalam Tabel 5 dapat dilihat hasil analisa kelayakan dari aspek finansial.

Tabel 5. Hasil Analisa Kelayakan

	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Investasi	23,258,860,000	16,786,000,624	15,682,000,907
NPV	58,597,507,246	16,208,568,066	41,062,534,604
IRR	36%	22%	29%
	Layak	Layak	Layak

B. Produktivitas Maksimum

Setelah dilakukan analisa aspek legal, aspek fisik dan aspek finansial maka dilanjutkan mencari nilai lahan per m^2 . Dalam tabel 6 dapat dilihat perhitungan nilai lahan.

Tabel 6. Perhitungan Nilai Lahan

	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Nilai Properti	15,505,589,877	13,389,525,702	13,332,103,011
Nilai Bangunan	15,142,860,000	8,670,000,624	7,566,000,907
Nilai Lahan	75,362,729,877	24,719,525,078	49,766,102,104
Nilai Lahan/ m^2	10,263,207	3,366,407	6,777,353
Nilai Lahan awal/ m^2	1,105,270	1,105,270	1,105,270

Berdasarkan Tabel 6 dapat dilihat bahwa persentase nilai lahan tertinggi didapatkan pada alternatif 1 yaitu villa (60%) dan spa centre (40%) dengan peningkatkan nilai lahan sebesar 829%. Disini alternatif 1 bisa menghasilkan penggunaan lahan yang terbaik dan tertinggi karena pengaruh dari komposisi penggunaan lahan pada villa yang lebih besar. Dari nilai lahan sebesar Rp 1,105,270/ m^2 menjadi Rp 10,263,207 / m^2 . Dari perbandingan komposisi presentase penggunaan diatas dapat dilihat bahwa alternatif villa memberikan nilai lahan yang lebih besar daripada alternatif hotel maupun spa center. Jadi prosentase villa dapat dinaikkan untuk mendapatkan keuntungan yang maksimum. Namun alternatif spa center sebaiknya tetap dipakai. Ini karena apabila penggunaan villa 100 % dapat menurunkan tingkat hunian rata-rata sehingga pendapatan akan berkurang juga.

V. KESIMPULAN

Dari hasil analisa Highest and Best Use pada lahan seluas 7343 m^2 di Jalan Raya Tegalalang, Banjar Sapat, Desa Tegalalang Kabupaten Gianyar didapatkan kesimpulan sebagai berikut :

Berdasarkan peraturan daerah Provinsi Bali didapatkan bahwa lahan kosong ini masih berada di kawasan pariwisata sehingga dapat digunakan sebagai properti komersial untuk akomodasi wisata dengan luas lantai maksimal terbangun adalah 2937,2 m^2 dengan ketinggian maksimum 15m.

Lahan ini terletak di daerah yang mempunyai aksesibilitas, utilitas yang cukup baik. Dengan kontur tanah yang bertingkat juga memberikan nilai jual lebih. Sehingga berpengaruh terhadap kegunaan yang dapat dibangun diatasnya.

Dari hasil aspek finansial menggunakan metode NPV didapatkan bahwa ketiga alternatif layak dengan $NPV > 0$. Alternatif 1 dengan NPV Rp 58,597,507,246 dan IRR sebesar 36%. Alternatif 2 dengan NPV Rp 16,208,568,066

dan IRR 22%. Alternatif 3 dengan NPV Rp 41,062,534,604 dan IRR 29%..

Produktivitas Maksimum dari alternatif 1(Villa 60% dan Spa Center 40%) yang menghasilkan produktivitas terbesar dengan presentase nilai lahan 829 %. Dari nilai lahan sebesar Rp 1,105,270/ m^2 menjadi Rp 10,263,207 / m^2 .

DAFTAR PUSTAKA

- [1] The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago, Illinois.
- [2] Mubbayyah, M dan Utomo, C. 2012. Analisa *Highest and Best Use* (HBU) Lahan "X" untuk Properti Komersial. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 1 (1), D16-D19
- [3] Anggarawati, B dan Utomo, C. 2013. Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Citra Raya Surabaya Dengan Metode *Highest and Best Use*. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (2), D39 –D41
- [4] Akmaluddin, A dan Utomo, C. 2013. Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (1), C6-C10
- [5] Rasyid, TDA dan Utomo, C . 2013. Analisa *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (2), D181-D185
- [6] Faradiany, FV dan Utomo, C. 2014. Analisa *Highest and Best Use* Pada Lahan Kosong Di Jemur Gayungan II Surabaya. Surabaya : Jurnal Teknik ITS 3 (2) , C61-63
- [7] Mahardika, MDS, Nurcahyo, B.C dan Utomo, C . 2013. Optimasi Penggunaan Lahan Kosong di Kecamatan Baturiti Untuk Properti Komersial Dengan Prinsip *Highest and Best Use*. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (2) ,D42-D45
- [8] Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali.
- [9] Juwana, J. 2005. Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan. Jakarta: Erlangga.