

Analisis Highest and Best Use pada Lahan Kosong di Jalan Karangsucu Cilacap

Defira Rifkiani Nugrahari dan Christiono Utomo
Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
e-mail: christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Kabupaten Cilacap sedang mengalami pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah yang ditandai dengan meningkatnya PDRB ADHK dari tahun ke tahun. Sehingga permintaan lahan di ibu kota Kabupaten Cilacap yaitu Kota Cilacap akan terus meningkat. Oleh karena itu, perencanaan properti di lahan kosong di Kota Cilacap harus dianalisa terlebih dahulu demi mendapatkan properti yang terbaik. Salah satunya adalah lahan kosong yang terletak di Jalan Karangsucu, Cilacap. Lahan dengan luas 1.138 m² tersebut hingga saat ini masih dibiarkan kosong oleh pemiliknya. Lokasi lahan yang strategis menunjukkan lahan tersebut memiliki potensi untuk dikembangkan. Untuk itu dilakukan analisis dengan metode Highest and Best Use agar dapat menemukan alternatif properti apa saja yang dapat dibangun di lahan tersebut dan alternatif properti apa yang dapat memberikan penggunaan tertinggi dan menghasilkan produktivitas yang maksimum untuk lahan tersebut. Metodologi yang digunakan dalam analisis HBU ini dimulai dengan penetapan alternatif properti kemudian masing-masing alternatif akan dianalisis beberapa aspeknya yaitu aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum. Berdasarkan temuan pada penelitian ini dari tiga alternatif properti yang diuji yaitu Indekos, Rumah Kontrakan dan Sentra Kuliner, Indekos merupakan alternatif properti yang dapat menghasilkan peningkatan lahan dan produktivitas terbesar yaitu Rp 6.048.444,97 dan 230%.

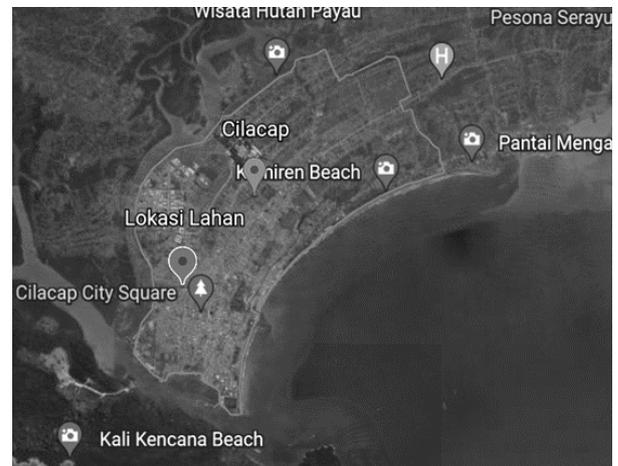
Kata Kunci—Highest and Best Use, Lahan, Properti.

I. PENDAHULUAN

KABUPATEN Cilacap sedang mengalami pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah ditandai dengan meningkatnya nilai PDRB ADHK dari tahun 2020 yaitu 90,01 triliun menjadi 91,94 triliun pada tahun 2021 [1]. Selain itu tiga kecamatan terpadat di Kabupaten Cilacap terletak di ibu kota yaitu Kota Cilacap dengan tingkat kepadatan 5001 jiwa/km² sedangkan kecamatan di luar Kota Cilacap hanya di angka 946 jiwa/km² [1]. Hal ini tentunya akan menyebabkan permintaan lahan di Kota Cilacap akan terus meningkat dari tahun ke tahun. Sehingga perencanaan properti di lahan kosong di Kota Cilacap harus dianalisa terlebih dahulu untuk mendapatkan properti yang terbaik.

Salah satu lahan yang saat ini harus dianalisa adalah lahan yang terletak di Jalan Karangsucu, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Cilacap (Gambar 1). Lahan merupakan milik perorangan dan masih dibiarkan kosong hingga saat ini. Lahan dengan luas 1.138 m² ini, terletak di pusat kota dan hanya berjarak 1 km dari alun-alun. Selain itu, lokasi lahan ini dekat dengan kawasan pusat pemerintahan Kabupaten Cilacap dan hanya berjarak 2 km dari salah satu Refinery Unit Pertamina terbesar dari tujuh Refinery Unit yang tersebar di seluruh Indonesia.

Kondisi-kondisi yang ada saat ini menunjukkan bahwa lahan tersebut memiliki potensi untuk pengembangan properti. Perlu dilakukan analisis agar dapat menemukan



Gambar 1. Lokasi Lahan di Kabupaten Cilacap.

alternatif properti apa saja yang dapat dibangun di lahan tersebut dan alternatif properti apa yang dapat memberikan penggunaan tertinggi dan menghasilkan produktivitas yang maksimum. Analisis untuk menentukan alternatif properti terbaik, dapat dilakukan dengan menggunakan metode Highest and Best Use.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Properti

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak, dan manfaat dalam kepemilikan. Properti terdiri dari hak kepemilikan untuk kepentingan tertentu atau beberapa kepentingan atas yang dimiliki. Penggunaan kata properti tanpa kualifikasi dapat merujuk pada real properti dan/atau personal properti (personaliti), termasuk hak kepemilikan dan bendanya secara fisik [2]. Adapun properti beserta kriteria yang akan digunakan pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Indekos

Indekos adalah akomodasi tempat tinggal dengan kamar tidur yang disewakan kepada individu, terutama mahasiswa atau pekerja. Fasilitas yang akan disediakan meliputi kamar mandi dalam, kasur, lemari, meja, dan kursi belajar. Indekos akan disewakan bulanan dan biaya listrik akan ditanggung oleh masing-masing penyewa.

2) Rumah Kontrakan

Rumah kontrakan adalah properti disewakan kepada individu atau keluarga untuk jangka waktu tertentu, biasanya satu tahun atau kelipatannya. Tipe rumah kontrakan bisa berupa rumah tunggal, rumah susun, atau rumah dalam kompleks perumahan. Pada penelitian ini, rumah kontrakan terdiri dari tiga petak tanpa furnitur dan disewakan tahunan. Biaya listrik dan air akan ditanggung oleh masing-masing

Tabel 1.
Variabel dan Data Penelitian

No.	Tahapan	Variabel	Sumber Data
1	Penetapan alternatif properti	a. Perkembangan Properti Sekitar Lahan	a. Observasi Lingkungan Sekitar
2	Aspek legal	b. Permintaan Properti	b. Wawancara
		a. Zoning	c. Kuesioner
3	Aspek fisik	b. Building Code	a. Peraturan Bupati Cilacap Nomor 75 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Cilacap tahun 2021-2041
		• Garis Sempadan Bangunan (GSB)	b. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap Tahun 2011-2031
		• Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	c. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Bangunan Gedung
		• Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	d. Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 1 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap Tahun 2011-2031
		• Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB)	
4	Aspek finansial	a. Bentuk Lahan	a. Pemilik Lahan
		b. Ukuran Lahan	b. Kementerian ATR/BPN
		c. Aksesibilitas	c. Observasi Lapangan
		d. Utilitas	d. Google Maps
		e. Desain Skematik	e. <i>Architects' Data</i> oleh Erns dan Peter Neufert
5	Aspek produktivitas maksimum		f. Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir oleh Departemen Perhubungan Direktorat Jendral Perhubungan Barat
		a. Investasi	a. Website PT PLN, PDAM Kabupaten Cilacap
		b. Pendapatan	b. HSPK Kabupaten Cilacap tahun 2022
		c. Pengeluaran	c. SNI 7394-2008 Tentang tata cara perhitungan harga satuan pekerjaan beton untuk konstruksi bangunan gedung dan perumahan
		d. Aliran Kas	d. Website Tokopedia
e. Metode NPV	e. SNI 03-7065-2005 Tentang tata cara perencanaan sistem plambing		
		Lahan dengan Produktivitas Tertinggi	Perhitungan Aspek Finansial

penyewa dan tidak termasuk dalam harga sewa.

3) *Sentra Kuliner*

Sentra kuliner adalah lokasi beragam gerai makanan dan minuman dengan tempat duduk umum untuk makan dan bersantai. Pada penelitian ini, sentra kuliner akan menyediakan lapak atau kios kosong yang disewakan bulanan. Biaya listrik dan air tidak termasuk dalam harga sewa. Pendapatan akan berasal hanya dari harga sewa dan *service charge* tanpa mempertimbangkan omset penjualan dari penyewa.

B. *Konsep Pendekatan Penilaian*

Pada dasarnya, penilaian properti adalah sebuah pendekatan dan metode yang digunakan dengan mempertimbangkan tipe properti, tujuan dari penilaian, kualitas serta jumlah dari data yang tersedia. Ada tiga metode yang akan dikaji lebih dalam yaitu:

1) *Pendekatan Perbandingan Data Pasar*

Pendekatan perbandingan data pasar paling berguna apabila pada saat penilaian, jumlah properti yang serupa baru saja terjual atau sedang dijual di pasaran. Dengan menggunakan pendekatan ini, penilai dapat menghasilkan nilai dari sebuah properti dengan membandingkan properti tersebut dengan properti yang serupa. Properti yang paling serupa dapat mengindikasikan sebuah kisaran harga dimana nilai dari properti yang dinilai berada.

2) *Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan*

Prinsip dasar dari pendekatan kapitalisasi pendapatan adalah suatu nilai aset merupakan hasil representasi dari pendapatan yang diperoleh oleh aset tersebut. Selain itu pendapatan yang diperoleh sebidang tanah harus mampu

dikalkulasikan dengan kapitalisasi ekonomi yang berlaku dalam kurun waktu tertentu.

3) *Pendekatan Biaya*

Pendekatan biaya yaitu penilaian atas suatu aset lebih cenderung mengarah kepada aset yang di atasnya terdapat suatu unsur bangunan. Contohnya sebuah tanah yang di atasnya terdapat bangunan rumah. Ketika terjadi transaksi jual beli aset tersebut, maka nilai yang disepakati merupakan nilai gabungan antara nilai tanah dengan nilai bangunan yang ada di atasnya. Oleh karena itu, untuk mengetahui besar nilai tanah maka nilai transaksi yang terjadi akan dikurangkan dengan nilai bangunan sehingga dapat diperoleh besaran nilai tanah.

C. *Konsep Highest and Best Use*

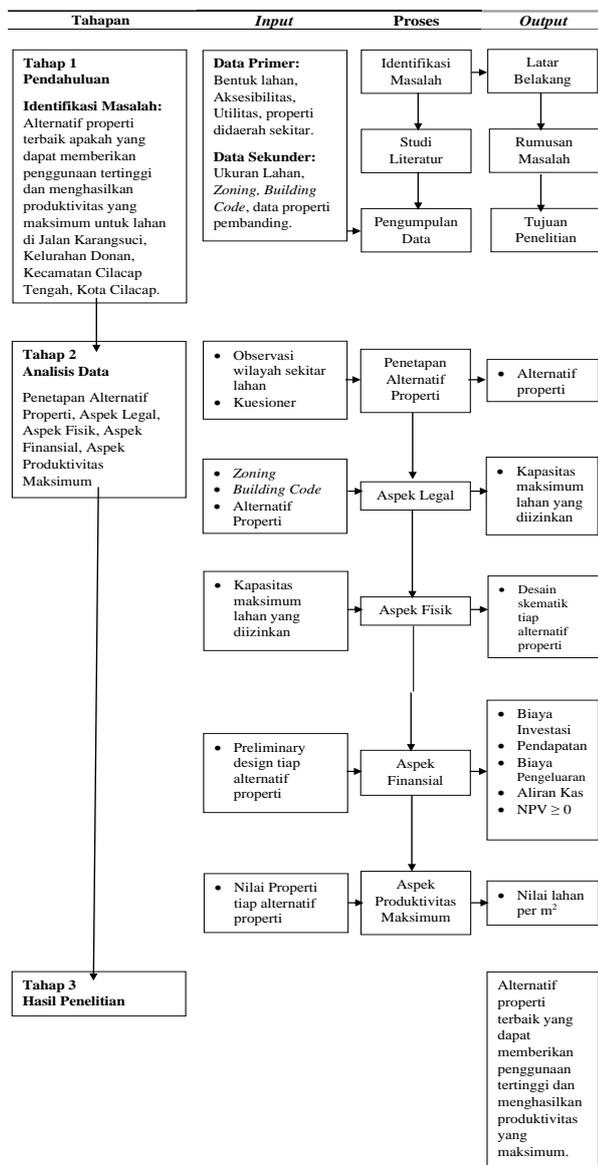
Highest and Best Use atau yang biasa disebut dengan HBU adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah kosong maupun tanah yang sudah dibangun [4]. Berikut adalah beberapa aspek yang harus dianalisis dalam melakukan analisa *Highest and Best Use*:

1) *Aspek Legal*

Properti atau bangunan yang didirikan di atas tanah harus mematuhi peraturan wilayah yang berlaku. Analisis akan dilakukan pada tahap legal untuk memenuhi peraturan tersebut. Adapun peraturan yang akan dianalisis termasuk garis sempadan bangunan, rasio luas tanah yang boleh dibangun, batas ketinggian bangunan, dan faktor lain yang dapat mempengaruhi biaya bangunan [3].

2) *Aspek Fisik*

Analisis kelayakan fisik berkaitan dengan apakah suatu properti atau bangunan cocok untuk didirikan di atas tanah tertentu dengan karakteristik tertentu. Aspek fisik yang



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian.

diperhatikan meliputi ukuran, bentuk, luas, elevasi, dan kontur tanah.

3) Aspek Finansial

Apabila alternatif penggunaan suatu lahan sudah layak secara fisik dan diizinkan secara peraturan, selanjutnya alternatif tersebut harus dianalisis apakah alternatif tersebut dapat memberikan positive return setelah resiko dan seluruh biaya untuk membuat dan pengoperasian alternatif tersebut telah dipertimbangkan. Apabila alternatif tersebut dapat memberikan positive return maka alternatif tersebut diterima secara finansial.

4) Aspek Produktivitas Maksimum

Sebuah properti atau alternatif properti dikatakan memiliki produktivitas yang maksimum apabila telah layak secara keuangan dan alternatif tersebut menghasilkan produktivitas maksimum yang konsisten dengan tingkat pengembaliannya (*rate of return*).

III. METODOLOGI

A. Konsep Penelitian

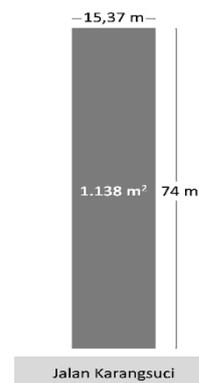
Pada penelitian ini digunakan analisis Highest and Best

Tabel 2.

Pengelompokan Alternatif Properti	
Alternatif Properti	Fungsi Bangunan
Indekos	Perumahan
Rumah Kontrakan	Perumahan
Sentra Kuliner	Perdagangan dan Jasa

Tabel 3.
Kapasitas Maksimum

Aspek	Indekos	Rumah Kontrakan	Sentra Kuliner
Luas Lahan	m ² 1138	1138	1138
Luas Dasar Bangunan	m ² 796	796	841
Luas Lantai	m ² 15932	15932	18208
Total Jumlah Lantai	4	4	4
Lantai Maksimum			
Luas Lahan Terbuka	m ² 341	341	283



Gambar 3. Ilustrasi bentuk dan ukuran lahan.

Use untuk mendapatkan penggunaan lahan terbaik dan tertinggi dari objek penelitian ini.

B. Variabel dan Data Penelitian

Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara, observasi lapangan, dan kuisisioner yang diambil langsung dari sumbernya. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari berbagai sumber yang telah ada seperti Peraturan Bupati Cilacap, Peraturan Daerah Kabupaten Cilacap, SNI, website terkait, dan HSPK Kabupaten Cilacap. Data sesuai dengan tahapan analisis yang digunakan pada penelitian ini dirangkum pada Tabel 1.

C. Tahap Penelitian

Pada penelitian ini melibatkan beberapa tahapan yaitu penetapan alternatif properti, analisis aspek legal, analisis aspek fisik, analisis aspek finansial, dan analisis produktivitas maksimum. Diagram alir dapat dilihat pada Gambar 2.

IV. ANALISA DAN HASIL

A. Penetapan Alternatif Properti

Dalam penelitian ini, kuesioner digunakan untuk menentukan tiga alternatif properti yang akan diuji dimana alternatif awal yang tertera pada kuesioner akan diperoleh dari wawancara dan observasi terhadap lingkungan sekitar lahan serta perkembangan di Kota Cilacap. Pada penelitian ini diperoleh tiga alternatif properti yaitu indekos, rumah kontrakan dan sentra kuliner.



Gambar 4. Ruas jalan yang terhubung dengan Jalan Karangsuci.

Tabel 4. Rekapitulasi Perencanaan Biaya Investasi

Alternatif Properti	Biaya Investasi
Indekos	Rp19.084.688.827
Rumah Kontrakan	Rp19.482.728.035
Sentra Kuliner	Rp6.664.365.738

Tabel 5. Harga Sewa dan Tingkat Okupansi

Alternatif Properti	Tingkat Okupansi	Harga Sewa
Indekos	80%	Rp1.700.000,00
Rumah Kontrakan	94%	Rp700.000,00
Sentra Kuliner	94%	Rp2.000.000,00

Tabel 6. Pendapatan Tahun Pertama

Alternatif Properti	Pendapatan Tahun Pertama
Indekos	Rp1.958.400.000,00
Rumah Kontrakan	Rp513.240.000,00
Sentra Kuliner	Rp789.600.000,00

B. Analisa Aspek Legal

Setelah dilakukannya penetapan alternatif properti, langkah selanjutnya pada penelitian ini yaitu analisa aspek legal dimana alternatif properti akan ditinjau batasan-batasannya demi mendapatkan kapasitas maksimum lahan yang diizinkan. Tabel 2 menunjukkan pengelompokan alternatif properti berdasarkan fungsi bangunannya.

1) Zoning

Berdasarkan Peraturan Bupati Cilacap Nomor 1 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kabupaten Cilacap Tahun 2021 – 2031 lahan objek penelitian berada di kawasan permukiman perkotaan dimana perumahan dan perdagangan dan jasa termasuk kedalam kegiatan yang sesuai dengan kawasan permukiman perkotaan.

2) Building Code

a. Perumahan

Berikut adalah persyaratan *building code* perumahan yang berlaku di Jalan Karangsuci Cilacap:

- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi muka bangunan = 3 m
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi belakang bangunan = 3 m
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi kanan bangunan = 0 m
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi kiri bangunan = 0 m

Tabel 7. Pengeluaran Tahun Pertama

Alternatif Properti	Pengeluaran Tahun Pertama
Indekos	Rp280.745.687,44
Rumah Kontrakan	Rp92.485.000,71
Sentra Kuliner	Rp160.791.963,87

Tabel 8. Nilai Suku Bunga Deposito Bank

Nama Bank	Suku Bunga
BCA	2%
CIMB NIAGA	4%
Bank Maspion	6%
Bank BRI	3,00%
Bank Panin	4,25%
Rata-rata Suku Bunga	3,75%

Tabel 9. Hasil Perhitungan Analisa Arus Kas Diskonto

Indekos	Rumah Kontrakan	Sentra Kuliner
-Rp19.185.911.820	-Rp19.449.323.028	-Rp8.196.484.962
Rp30.310.239.090	Rp7.943.437.046	Rp12.220.672.378
-Rp4.950.800.844	-Rp1.585.042.315	-Rp2.719.988.580
Rp53.038.011.243	-Rp1.254.052.691	Rp20.382.578.538
Memenuhi	Tidak Memenuhi	Memenuhi

Tabel 10. Produktivitas masing-masing Alternatif Properti

Uraian	Indekos	Sentra Kuliner
Nilai Properti	Rp22.457.672.588,27	Rp8.419.969.930,82
Nilai Bangunan	Rp12.577.357.054,79	Rp2.981.033.814,08
Total Luas Lahan	1138 m ²	1138 m ²
Nilai Lahan Sesudah Didirikan	Rp8.682.175,34	Rp4.779.381,47
Properti per m ² Nilai Lahan Sebelum Didirikan	Rp2.633.730,37	Rp2.633.730,37
Properti per m ² Peningkatan Nilai Lahan	Rp6.048.444,97	Rp2.145.651,10
Produktivitas	230%	81%

- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) = 70%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 14
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) = 20%
- Luas Kavling Minimal = 72 m²
- Maksimum ketinggian bangunan = 4 lt deret

b. Perdagangan dan Jasa

Berikut adalah persyaratan *building code* Perdagangan dan Jasa yang berlaku di Jalan Karangsuci Cilacap:

- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi muka bangunan = 3 m
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi belakang bangunan = 3 m
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi kanan bangunan = 1,5 m
- Garis Sempadan Bangunan (GSB), sisi kiri bangunan = 1,5 m
- Koefisien Dasar Bangunan (KDB) = 80%
- Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 16
- Koefisien Dasar Hijau (KDH) = 20%

3) Kapasitas Maksimum

Hasil dari ketiga analisa aspek legal akan dirangkum dan disajikan dalam Tabel 3.

C. Analisa Aspek Fisik

1) Bentuk dan Ukuran Lahan

Lahan objek penelitian memiliki luas yaitu 1.138 m² dengan bentuk lahan relatif menyerupai persegi panjang dengan satu sisi secara signifikan lebih panjang. Ilustrasi dari bentuk dan ukuran lahan dapat dilihat pada Gambar 3.

2) Aksesibilitas Lahan

Lahan objek penelitian terletak 75 meter dari perempatan yang menghubungkan Jalan Karangsucu dengan tiga jalan arteri utama: Jalan MT Haryono, Jalan DI Panjaitan, dan Jalan Letnan Jend Suprpto seperti pada Gambar 4. Perempatan tersebut merupakan akses utama yang umum digunakan untuk menuju lahan objek penelitian, memberikan aksesibilitas yang baik.

3) Utilitas Lahan

Lahan objek penelitian sudah dilengkapi dengan utilitas yang memadai seperti saluran air bersih PDAM, saluran listrik PLN dan jaringan telepon.

4) Desain Skematik

Dalam perencanaan desain skematik luas netto dan kebutuhan lahan parkir dari masing-masing alternatif properti akan diperoleh.

Setelah dilakukan analisa aspek fisik dapat disimpulkan bahwa berdasarkan bentuk, ukuran, aksesibilitas dan utilitas lahan sudah layak secara fisik. Selain itu diperoleh desain skematik dari indekos dengan luas dasar bangunan 645,54 m² dengan total 96 unit kamar, rumah kontrakan dengan luas dasar bangunan 699,35 m² dengan total 52 unit rumah kontrakan, dan sentra kuliner dengan luas dasar bangunan 445,32 m² dengan total 28 unit lapak.

D. Analisa Aspek Finansial

Setelah melakukan analisa aspek legal dan fisik, langkah selanjutnya adalah menganalisis setiap alternatif properti dari segi aspek finansial. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengevaluasi apakah alternatif tersebut memberikan *positive return* atau *net income* yang positif. Dalam analisis finansial ini, ada beberapa faktor yang akan ditinjau meliputi biaya investasi, pendapatan dan biaya pengeluaran.

1) Perencanaan Biaya Investasi

Pada tahap ini, biaya investasi akan dianalisa untuk setiap alternatif properti. Hal ini mencakup biaya tanah, biaya bangunan dan biaya-biaya tidak langsung seperti perencanaan, financing cost dan biaya lainnya yang terkait dengan memperoleh properti tersebut. Rekapitulasi perencanaan biaya investasi dapat dilihat pada Tabel 4.

2) Perencanaan Pendapatan

Perencanaan pendapatan pada tahap ini guna untuk menentukan potensi pendapatan yang dapat diperoleh dari tiap-tiap alternatif properti. Untuk ketiga alternatif properti direncanakan untuk memperoleh pendapatan dari sewa dan service charge dimana harga sewa akan mengalami kenaikan 3% setiap 5 tahun. Sementara untuk biaya *service charge* ditentukan 25% dari harga sewa. Tabel 5 menunjukkan harga sewa dan tingkat okupansi yang digunakan dalam perhitungan perencanaan pendapatan Tabel 6 menunjukkan pendapatan masing-masing alternatif untuk tahun pertama.

3) Perencanaan Biaya Pengeluaran

Perencanaan pengeluaran untuk tiap alternatif properti mencakup biaya listrik, air, gaji pegawai, dan biaya pemeliharaan. Biaya listrik dan biaya air dihitung berdasarkan konsumsi energi dari masing-masing alternatif properti. Gaji pegawai akan mengalami kenaikan sebesar 4,67% yang merupakan rata-rata kenaikan persentase UMK Kabupaten Cilacap dalam lima tahun terakhir. Tabel 7 menunjukkan pengeluaran masing-masing alternatif properti pada tahun pertama.

4) Analisa Arus Kas

Setelah memperoleh biaya investasi, pendapatan, dan biaya pengeluaran, ketiga hal tersebut akan dianalisis menggunakan model arus kas diskonto yaitu *Net Present Value* (NPV). Jika $NPV \geq 0$, maka investasi alternatif properti tersebut layak untuk diterima, sedangkan jika $NPV < 0$, maka investasi alternatif properti tersebut tidak layak untuk diterima.

MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) diperoleh dari safe rate yang ditambahkan dengan faktor risiko. Faktor risiko diasumsikan sama dengan safe rate. Besaran safe rate didapat dari rata-rata 5 nilai suku bunga bank, seperti pada Tabel 8. Sehingga nilai MARR didapatkan sebesar 7,5%. Pada penelitian ini, ketiga alternatif properti direncanakan memiliki masa investasi selama 10 tahun. Tabel 9 menunjukkan hasil dari perhitungan analisa arus kas diskonto.

Berdasarkan Tabel 9 didapatkan bahwa hanya dua alternatif properti yang layak secara finansial yaitu Indekos dan Sentra Kuliner dikarenakan kedua alternatif tersebut memiliki $NPV > 0$.

E. Analisa Produktivitas Maksimum

Analisa produktivitas maksimum dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Nilai lahan per m}^2 = \frac{\text{Nilai Properti} - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas Lahan}} \quad (1)$$

Setelah dilakukan analisa aspek legal, fisik dan finansial; analisa selanjutnya yaitu segi aspek produktivitas maksimum. Pada tahap ini akan diperoleh alternatif properti manakah yang memiliki produktivitas maksimum tertinggi dimana nilai lahan per m² sebelum didirikan properti dibandingkan dengan nilai lahan per m² setelah didirikan properti. Nilai lahan sebelum didirikan properti dan nilai bangunan sudah didapatkan pada tahap analisis finansial, sementara untuk nilai lahan sesudah didirikan properti akan diperoleh menggunakan Rumus (1) dimana nilai properti akan diperoleh menggunakan pendekatan pendapatan Discounted Cash Flow dimana nilai properti adalah jumlah present value dari net operating income di masa yang akan datang ditambah dengan present value dari nilai sisa. Sedangkan nilai sisa atau terminal value diperoleh dari mengkapitalisasikan net operating income pada periode n+1. Rekapitulasi perhitungan produktivitas masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 10.

Berdasarkan Tabel 10 dapat diperoleh bahwa alternatif properti indekos menghasilkan peningkatan nilai lahan sebesar Rp 6.048.444,97 sehingga menghasilkan produktivitas lahan sebesar 230%. Adapun alternatif properti

sentra kuliner menghasilkan peningkatan nilai lahan sebesar Rp 2.145.651,10 sehingga menghasilkan produktivitas lahan sebesar 81%. Sehingga didapatkan alternatif properti indekos sebagai alternatif properti dengan penggunaan tertinggi dan terbaik.

V. KESIMPULAN

Penelitian ini memiliki tujuan untuk menentukan alternatif properti terbaik yang dapat memberikan penggunaan tertinggi dan menghasilkan produktivitas yang maksimum untuk lahan di Jalan Karangsucu, Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah, Kota Cilacap. Dimana akan digunakan analisis Highest and Best Use atau HBU terhadap

tiga alternatif yaitu indekos, rumah kontrakan dan sentra kuliner.

Hasil dari analisis pada penelitian ini adalah alternatif properti indekos merupakan alternatif properti yang dapat menghasilkan peningkatan lahan dan produktivitas terbesar yaitu Rp 6.048.444,97 dan 230%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] BPS Kabupaten Cilacap, "Kabupaten Cilacap dalam Angka 2021," *BPS Kabupaten Cilacap*, 2021.
- [2] K. P. Indonesia, "Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia," Edisin 8, Jakarta, 2018.
- [3] Budi Harjanto and Wahyu Hidayati, *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE, 2003.