

Analisis *Highest and Best Use* pada Lahan Terbangun di Jalan Braga No.41 Bandung

Muhammad Irham Auliarachman dan Retno Indryani.
Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
e-mail: retno_i@ce.its.ac.id

Abstrak—Kota Bandung adalah salah satu kota dengan penghasilan PDRB (produk domestik regional bruto) terbesar di Indonesia. Oleh karena itu diperlukan dorongan agar pertumbuhan ekonomi bersama stabilitasnya terjaga di Kota Bandung. Salah satu upayanya dengan pengoptimalan pemanfaatan lahan. Salah satu lahan terbangun yang tidak dimanfaatkan dengan baik adalah lahan yang terletak di Jl. Braga No.41, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung. Saat ini lahan terbangun tersebut disewakan dengan tarif yang rendah sehingga pendapatannya tidak cukup untuk menutup biaya pemeliharaan. Lahan tersebut memiliki luas tanah 783 m² dan luas bangunan 800 m². Lahan ini terletak di lokasi yang strategis karena memiliki akses jalan protokol dan termasuk daerah alun-alun Kota Bandung. Lokasi yang strategis tanpa pemanfaatan lahan yang tepat membuat pemilik lahan merugi. Oleh karena itu perlu dilaksanakan analisis *Higest and Best Use* (HBU) untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik untuk lahan terbangun dengan tujuan pengembangan properti. Aspek yang menjadi dasar dalam analisis HBU adalah aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas maksimum. Analisis aspek legal untuk mengetahui peruntukan apa saja yang memenuhi peraturan yang berlaku, dan mengevaluasi apakah bangunan yang ada memenuhi persyaratan dalam *building code*. Analisis aspek fisik untuk mendapatkan *basic design* didasarkan pada kondisi bangunan yang sudah ada. Analisis aspek finansial untuk mendapatkan alternatif yang layak secara finansial, dengan menggunakan parameter *Net Present Value* (NPV). Analisis produktivitas maksimum untuk mendapatkan alternatif yang memiliki nilai properti tertinggi. Dari hasil penelitian ini ditemukan dua alternatif properti yang ditetapkan untuk pengembangan properti, yaitu hotel dan pujasera. Berdasarkan tahapan analisis dari berbagai aspek, hotel merupakan alternatif yang memberikan nilai properti tertinggi dan terbaik. Pengembangan properti sebagai hotel memberikan kenaikan nilai properti dari Rp30.112.000.000 menjadi Rp33.589.450.990 atau dengan persentase kenaikan sebesar 112%.

Kata Kunci—*Highest and Best Use*, Penilaian Properti, Peruntukan Lahan.

I. PENDAHULUAN

KONDISI global yang belum pulih seutuhnya dari pandemi Covid-19 mengganggu stabilitas ekonomi secara global. Saat ini perekonomian global sedang menghadapi resiko resesi dan inflasi. Kemunculan Covid-19 sebagai pandemi global pun memperlambat hingga menghambat penerapan SDGs yang bertujuan untuk menyejahterakan masyarakat. Indonesia masih mempertahankan pertumbuhannya. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), pada triwulan II 2022, ekonomi Indonesia tumbuh tinggi mencapai 5,44%. Pertumbuhan iniditopang dengan permintaan domestik yang



Gambar 1. Lokasi objek penelitian.

terus meningkat akibat transisi status Covid-19 menjadi endemik.

Kota Bandung merupakan ibu kota provinsi Jawa Barat yang memiliki luas 166,59 km² dengan jumlah penduduk tercatat mencapai 2,53 juta jiwa pada tahun 2021 dan menjadikan Kota Bandung sebagai salah satu kota terpadat di Indonesia. Sebagai ibu kota provinsi dengan jumlah penduduk yang banyak menjadikan Kota Bandung salah satu kota dengan penghasilan PDRB (produk domestik regional bruto) terbesar di Indonesia. Oleh karena itu diperlukan dorongan agar pertumbuhan ekonomi bersama stabilitasnya terjaga di Kota Bandung. Salah satu upaya yaitu dengan pengoptimalan penggunaan lahan. Selain tercapainya stabilitas pertumbuhan ekonomi, pengoptimalan lahan juga dapat mewujudkan tujuan dari *Sustainable Development Goals* (SDGs) yaitu kota dan komunitas yang berkelanjutan atau tujuan ke-11. SDGs merupakan suatu rencana aksi yang disepakati oleh secara global, guna mengakhiri kemiskinan, mengurangi kesenjangan dan melindungi lingkungan. SDGs berisi 17 tujuan dan 169 target yang diharapkan dapat dicapai pada tahun 2030.

Salah satu lahan yang tidak dimanfaatkan dengan baik adalah lahan yang terletak di Jl. Braga No.41, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung seperti yang tertera pada Gambar 1. Lahan seluas 783 m² dengan bangunan seluas 800 m², saat ini disewakan dengan tarif yang rendah sehingga pendapatannya tidak cukup untuk menutup biaya pemeliharaan. Oleh karena itu, pemilik ingin menawarkan properti tersebut. Secara segi lokasi, lahan terbangun ini terletak di lokasi yang strategis yaitu di daerah komersial dan tidak jauh dari alun-alun Kota Bandung. Selain itu, daerah Braga memiliki nilai sejarah yang kental karena masih menjaga gedung-gedung dari masa kolonial Belanda yang menjadi nilai tambah untuk estetika. Meskipun begitu, lokasi yang strategis saja belum cukup untuk menarik perhatian pembeli, hal ini dibuktikan dengan belum adanya pembeli lahan walau sudah ditawarkan lebih dari lima tahun.

Tabel 1.
Variabel penelitian

Variabel Penelitian	Data
Penentuan Alternatif	a. Alternatif Berdasarkan Kondisi Eksisting b. Tingkat Pertumbuhan Ekonomi c. Permintaan Properti
Aspek Legal	a. Zonasi b. <i>Building Code</i>
Aspek Fisik	a. Ukuran Lahan b. Bentuk Lahan c. Aksesibilitas d. Utilitas e. Penyusutan Pada Bangunan Eksisting
Aspek Finansial	f. Batasan untuk <i>Basic Design</i> a. Biaya Tanah b. Biaya Bangunan c. Tarif dan luas yang dapat disewa atau dijual d. Biaya Operasional: Biaya air, listrik, gaji karyawan, dan biaya pemeliharaan e. Tingkat Bunga Bank dan Periode Investasi
Produktivitas Maksimum	a. Nilai Lahan dan Nilai Bangunan Eksisting b. Nilai Properti Setiap Alternatif



Gambar 2. Kondisi eksisting bangunan.

Perlu dilaksanakan analisis *Higest and Best Use* (HBU) untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan terbangun tersebut. Kondisi bangunan yang layak seperti Gambar 2 karena mengalami renovasi pada tahun 2017 menjadi alasan bangunan tidak dirobohkan dan properti akan dikembangkan dalam penelitian ini.

II. METODOLOGI

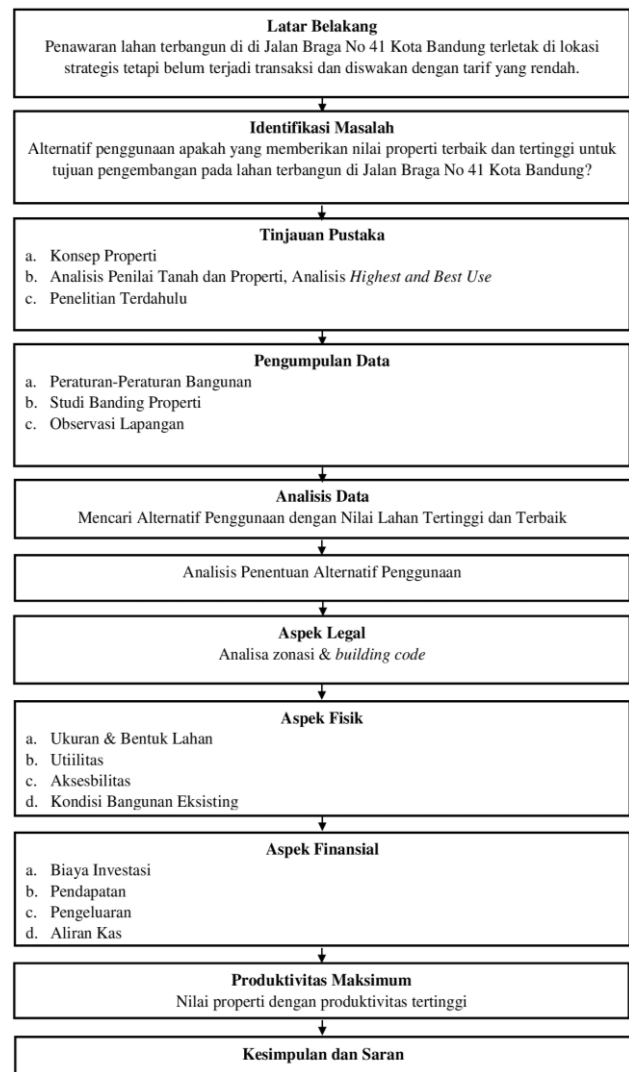
Pada penelitian ini digunakan analisis *Higest and Best Use* pada lahan terbangun di Jl. Braga No.41. Analisis HBU ini digunakan untuk menentukan alternatif terbaik dalam pengembangan properti untuk memberikan penambahan nilai maksimum dari nilai sebelumnya. Aspek yang menjadi dasar dalam analisis HBU adalah aspek legal, fisik, finansial, dan pertimbangan produktivitas maksimum. Semua aspek tersebut diolah yang kemudian menjadi suatu keputusan pengembangan properti yang memberikan nilai properti tertinggi dan terbaik pada objek yang diteliti.

A. Variabel Penelitian

Variabel dari tiap aspek analisis produktivitas lahan menggunakan metode *Higest and Best Use* pada lahan terbangun dengan tujuan pengembangan properti di Jalan Braga No. 41 Bandung seperti dalam Tabel 1.

B. Objek Penelitian

Suatu lahan dengan gedung yang perlu dikembangkan terletak di Jl. Braga No.41 Kota Bandung. Luas tanah 783 m²



Gambar 3. Diagram alir penelitian.

dan luas bangunan 800 m² terletak di alun-alun Kota Bandung dan merupakan kawasan komersial dengan aksesibilitas yang mudah seperti yang ditunjukkan pada Gambar 2. Keistimewaan yang dimiliki Jalan Braga yaitu nuansa Eropa semasa kolonial Belanda yang masih dilestarikan. Meskipun begitu, pemilik lahan sudah menawarkan lahan tersebut selama 5 tahun namun belum terjadinya transaksi untuk lahan tersebut. Tata letak lahan membuat lahan ini berpotensi untuk dikembangkan agar dapat memberi keuntungan tertinggi bagi pemilik lahan, dan juga bisa menarik perhatian calon pembeli. Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik diperlukan untuk mendapat peruntukan tertinggi dan terbaik pada lahan tersebut.

C. Data dan Tahapan Penelitian

Data yang diperoleh pada penelitian ini dibagi menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diambil oleh peneliti secara langsung seperti melalui wawancara dan observasi lapangan, sedangkan data sekunder didapatkan dari mengumpulkan data-data dan peraturan yang sudah ada.

Pada tahapan penelitian yang berdasarkan pada prinsip *Higest and Best Use* atau penggunaan tertinggi dan terbaik terdiri dari 4 aspek yaitu aspek fisik, aspek legal, aspek finansial dan produktivitas maksimum dengan tahapan seperti pada Gambar 3. Terpenuhinya keempat aspek tersebut

Tabel 2.
Rekapitulasi penetapan alternatif properti

No	Alternatif Properti	Nilai Permintaan Properti	Permintaan Properti	Kesimpulan
1	Ritel	0,2%	Naik	Terpilih
2	Hotel	52,0%	Turun	Terpilih
3	Perkantoran	2,8%	Turun	Tidak Terpilih
4	Apartemen	75,4%	Naik	Tidak Terpilih

menjadi syarat penilaian agar lahan tersebut memiliki nilai terbaik.

1) Aspek Legal

Aset yang akan dibangun di atas tanah harus sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku di kawasan tersebut. Ketentuan dan peraturan yang digunakan mencakup zonasi dan *building code*.

2) Aspek Fisik

Analisis aspek fisik dilakukan untuk menyeleksi alternatif yang didapatkan di aspek legal. Selain itu, aspek fisik digunakan untuk merancang *basic design* alternatif yang didapatkan dengan menyesuaikan kondisi bangunan yang sudah ada. Faktor yang berpengaruh terhadap aspek fisik adalah ukuran dan bentuk lahan, utilitas, dan kondisi bangunan eksisting [1].

3) Aspek Finansial

Pada aspek ini properti ditentukan secara finansial dengan *income producing* agar mengetahui potensial keuntungan dari properti tersebut. Nilai manfaat sebuah properti dibandingkan antara keuntungan yang diperoleh dari penggunaan dengan pengeluarannya [2]. Perhitungan aspek finansial terdiri dari biaya investasi, pendapatan dan biaya operasional dari properti tersebut.

4) Produktivitas Maksimum

Alternatif properti yang sudah layak secara fisik, legal, dan finansial, akan dianalisis secara produktivitas maksimum agar dapat menentukan alternatif yang memberikan nilai lahan yang terbaik dan tertinggi. Alternatif yang menghasilkan nilai tanah residual tertinggi dan konsisten dengan tingkat pengembaliannya (*rate of return*) yang terjamin oleh pasar untuk penggunaan adalah penggunaan yang tertinggi dan terbaik.

III. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Hasil dari penelitian serta pengolahan data dari berbagai sumber terkait analisis produktivitas lahan menggunakan metode *Highest and Best Use* pada lahan terbangun dengan tujuan pengembangan properti di Jl Braga No.41 Bandung hingga didapatkan alternatif properti yang memberikan produktivitas paling maksimum akan dijelaskan pada bab ini.

A. Analisis Penetapan Alternatif

Penetapan alternatif penggunaan merupakan tahapan awal sebelum dilakukannya analisis *Highest and Best Use* (HBU). Penetapan alternatif penggunaan dengan tujuan pengembangan properti eksisting dilakukan dengan analisis data statistika permintaan properti dari Bank Indonesia (BI), dan juga didasarkan pada kondisi bangunan eksisting untuk mengetahui kebutuhan dan ketersediaan lahan terbangun

Tabel 3.
Rekapitulasi hasil analisis aspek legal

Aspek	Persyaratan	Kondisi Eksisting	Kesimpulan
GSB Sisi Depan	0 m	0 m	Terpenuhi
KDB	< 70%	67,43%	Terpenuhi
KLB	< 1,4	1,02	Terpenuhi
KDH	> 20%	32,57%	Terpenuhi

untuk alternatif yang akan ditetapkan.

1) Statistik Permintaan Properti Kota Bandung

Data statistik permintaan properti Kota Bandung diambil melalui data sekunder yang dirilis secara resmi di laman Bank Indonesia. Data statistik permintaan properti Kota Bandung menunjukkan bahwa ritel dan perkantoran memiliki nilai yang stabil sedangkan apartemen dan hotel mengalami kenaikan. Berdasarkan data tersebut dapat disimpulkan diantara keempat properti tersebut, hotel ditetapkan sebagai alternatif properti karena memiliki permintaan properti yang tinggi sedangkan untuk bangunan apartemen tidak dimungkinkan untuk dibangun pada objek penelitian karena ketersediaan lahan properti eksisting terlalu kecil. Analisis lebih lanjut dengan observasi perkembangan kawasan sekitar objek penelitian dibutuhkan untuk penetapan alternatif antara perkantoran dengan ritel.

2) Analisis Perkembangan Kawasan

Analisis perkembangan kawasan di sekitar objek penelitian dilakukan untuk mendalami salah satu jenis properti komersial yang tertera di analisis statistik permintaan properti antara perkantoran dengan retail. Perkantoran merupakan sebuah ruangan atau bangunan tempat kegiatan tatausaha terlaksana untuk memuai, membenahi, mengembangkan dan mengawasi kegiatan usaha. Ritel merupakan properti yang melibatkan penjualan barang atau penyewaan jasa kepada konsumen dalam jumlah satuan atau enceran. Properti ritel sendiri mencakup banyak tipe bangunan sehingga diperlukan observasi perkembangan kawasan sekitar objek penelitian.

Berdasarkan observasi kawasan yang dilakukan, maka dapat dilihat bahwa ritel merupakan properti terbanyak di kawasan Jalan Braga. Ketersediaan lahan yang terbatas dan daerah komersial menjadikan ritel sebagai pilihan yang diminati. Contoh properti ritel yang terdapat di sepanjang Jalan Braga seperti Braga Citywalk, Kopi Toko Djawa, Jurnal Risa Coffee, Grey Art Gallery and Gold Bricks Café, Toko Tahilalats, Mixue, Suis Butcher, dan masih banyak lagi. Hasil dari observasi yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa ritel populer merupakan di bidang *Food and Beverage*. Bangunan eksisting objek penelitian merupakan ruko yang sebagian lahannya digunakan sebagai pujasera. Rekapitulasi penetapan alternatif properti ditunjukkan pada Tabel 2.

3) Hasil Analisis Penetapan Alternatif

Melalui analisis statistika permintaan properti di wilayah Kota Bandung dari laporan Bank Indonesia, maka hotel ditetapkan karena memiliki persentase permintaan properti yang cukup tinggi. Berdasarkan analisis perkembangan kawasan sekitar didapatkan properti pujasera yang memenuhi ketersediaan dan kebutuhan lahan dan bangunan, serta merupakan salah satu properti ritel yang dimana ritel di bidang *Food and Beverage* merupakan properti yang paling berkembang di kawasan sekitar.

Tabel 4.
Rekapitulasi hasil analisis aspek fisik

Aspek	Hotel	Pujasera
Luas Tanah (m ²)	783	783
Luas Bangunan (m ²)	800	800
Jumlah Lantai	2	2
Tipe (m ²)	Kamar Standar (22) Kamar Suite (44)	Stan (±20)
Jumlah Unit	22 2 Total 24	18
Sistem Lahan Parkir	On Street	On Street

Tabel 5.
Rekapitulasi biaya investasi

Jenis Properti	Jenis Biaya	Nilai
Hotel	Biaya Tanah	Rp26.622.000.000
	Nilai Bangunan Eksisting	Rp1.047.000.000
	Biaya Pembongkaran	Rp58.588.264
	Biaya Renovasi Konstruksi	Rp1.432.820.979
	Biaya Tambahan	Rp415.518.084
	Biaya Investasi	Rp29.575.927.327
	Biaya Tanah	Rp26.622.000.000
	Nilai Bangunan Eksisting	Rp1.047.000.000
	Biaya Pembongkaran	Rp58.055.928
	Biaya Renovasi Konstruksi	Rp105.321.574
Pujasera	Biaya Tambahan	Rp36.862.551
	Biaya Investasi	Rp27.859.240.232

B. Aspek Legal

Setelah ditetapkan alternatif dilakukan analisis aspek legal. Pada tahapan analisis aspek legal dilakukan untuk meninjau apakah hasil penetapan alternatif properti sesuai dengan peraturan yang ada. Peraturan yang digunakan adalah Peraturan Daerah Kota Bandung No 5 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022 – 2042 untuk mendapatkan zonasi dan *building code* untuk kawasan objek penelitian.

1) Zonasi

Penentuan zonasi pada wilayah objek penelitian mengacu pada Lampiran III pada Peraturan Daerah Kota Bandung No 5 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2022 – 2042. Pada lampiran tersebut, lokasi objek penelitian termasuk pada kawasan perdagangan dan jasa. Kawasan perdagangan dan jasa merupakan kawasan yang peruntukannya sebagai pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi. Alternatif yang sudah ditetapkan melalui analisis sebelumnya adalah perhotelan dan pujasera yang sudah memenuhi ketentuan zonasi pada wilayah tersebut sebagai kawasan perdagangan dan jasa.

2) Building Code

Analisis *building code* dilakukan pada alternatif yang telah ditetapkan dengan mengacu pada Lampiran IX Peraturan Daerah Kota Bandung No 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung Tahun 2011– 2031. Analisis dilakukan untuk mengecek apakah bangunan eksisting memenuhi persyaratan. Berdasarkan hasil peninjauan kembali, *building code* objek penelitian telah memenuhi peraturan pada kawasan tersebut. Rekapitulasi

Tabel 6.
Pendapatan tiap alternatif

Tahun	Pendapatan Hotel	Pendapatan Pujasera
2023	Rp2.245.772.910	2.241.120.000

Tabel 7.
Biaya operasional tiap alternatif

Tahun	Biaya Operasional Hotel	Biaya Operasional Pujasera
2023	Rp265.779.696	209.482.731

Tabel 8.
Biaya operasional tiap alternatif

Uraian	Uraian	
	Hotel	Pujasera
Investasi	Rp29.575.927.327	Rp27.859.240.232
Pendapatan	Rp16.375.965.128	Rp15.542.602.009
Pengeluaran	Rp1.533.217.823	Rp1.148.997.979
NPV	Rp4.013.523.662	Rp3.171.061.567
Kesimpulan	Layak	Layak

Tabel 9.
Hasil analisis produktivitas maksimum

Keterangan	Hotel	Pujasera
Nilai Lahan Awal	Rp26.622.000.000	Rp26.622.000.000
Nilai Bangunan Eksisting	Rp3.490.000.000	Rp3.490.000.000
Nilai Properti Awal	Rp30.112.000.000	Rp30.112.000.000
Nilai Properti Hasil HBU	Rp33.589.450.990	Rp31.030.301.798
Produktivitas	112%	103%

analisis aspek legal untuk *building code* ditunjukkan pada Tabel 3.

a. Persyaratan Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Jalan Braga yang merupakan alun-alun Kota Bandung dengan konsep *shopping street* tidak memiliki persyaratan GSB atau sama dengan 0 m.

b. Persyaratan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Persyaratan KDB pada kawasan objek penelitian diizinkan oleh pemerintah maksimal sebesar 70%. Perhitungan luas lantai dasar bangunan eksisting sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 KDB &= \frac{L. \text{Lantai Dasar}}{L. \text{Lahan}} \times 100\% \\
 &= \frac{528 \text{ m}^2}{783 \text{ m}^2} \times 100\% \\
 &= 67,43\% \text{ (Dijijinkan)}
 \end{aligned}$$

c. Persyaratan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Persyaratan KLB yang diizinkan pada lahan ini adalah sebesar 1,4. Sehingga luasan keseluruhan lantai yang dapat dibangun adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 KLB &= \frac{L. \text{Lantai Total}}{L. \text{Lahan}} \\
 &= \frac{800 \text{ m}^2}{783 \text{ m}^2} \\
 &= 1,02 \text{ (Dijijinkan)}
 \end{aligned}$$

d. Persyaratan Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Persyaratan KDH yang diizinkan adalah minimal sebesar 20%. Nilai KDH merupakan perbandingan antara luasan lahan tidak terbangun dengan luas seluruh lahan. Perhitungan KDH dapat dilihat sebagai berikut

$$\begin{aligned}
 \text{Lahan Terbuka Eksisting} &= L. \text{Lahan} - L. \text{Dasar Bangunan} \\
 &= 783 \text{ m}^2 - 528 \text{ m}^2 \\
 &= 255 \text{ m}^2 \\
 &= 32,57\% \text{ (Dijijinkan)}
 \end{aligned}$$

C. Analisis Aspek Fisik

Analisis aspek fisik ditinjau melalui observasi lapangan meliputi ukuran dan bentuk lahan serta bangunan eksisting,

aksesibilitas dan utilitas. Setelah itu dilanjutkan dengan perencanaan bangunan (*basic design*) untuk tiap alternatif.

1) Lokasi, Luas, dan Bentuk Lahan

Lahan pada objek penelitian merupakan lahan terbangun yang terletak di Jl. Braga No. 41 yang termasuk dari daerah alun-alun Kota Badung. Lahan ini berluas 783 m² dengan luas bangunan 800 m². Lahan dengan bangunan terbangun 2 tingkat ini memiliki bentuk persegi panjang.

2) Aksesibilitas dan Utilitas

Hasil observasi yang dilaksanakan pada objek penelitian, dapat dinilai memiliki aksesibilitas lahan yang tergolong baik. Selain faktor letak lahan yang sangat strategis, Jalan Braga merupakan jalan protokol dengan 2 lajur 1 arah yang memiliki lebar jalan 7,5 m dan lebar trotoar 2,5 m. Aksesibilitas yang mudah untuk kendaraan pribadi dan aman untuk pejalan kaki menjadi salah satu faktor Jalan Braga cukup populer untuk dikunjungi. Untuk mengakses objek penelitian hanya dapat melalui Jalan Naripan saja, karena jalurnya merupakan satu arah. Utilitas pada lokasi sudah sangat memadai seperti aliran listrik, jaringan telepon, saluran air bersih, sarana penerangan jalan, dan jaringan transportasi.

3) Basic Design

Keberadaan gedung eksisting menjadikan keterbatasan dalam ketersediaan lahan untuk penggunaannya, sehingga dalam perencanaan diperlukan penyesuaian antara kondisi bangunan eksisting dengan alternatif properti yang akan digunakan. Perencanaan untuk masing-masing alternatif properti akan disesuaikan dengan standar design yang ada dan apabila standarnya tidak ditentukan maka akan menggunakan properti sejenis sebagai acuan.

4) Hasil Analisis Aspek Fisik

Berdasarkan analisis aspek fisik mulai dari lokasi dan kondisi eksisting lahan, observasi terkait aksesibilitas dan utilitas, serta perencanaan setiap alternatif bangunan, maka dapat disimpulkan lahan pada objek penelitian ini jika dibangun dengan 2 alternatif properti dimungkinkan secara fisik. Rekapitulasi *basic design* alternatif bangunan dapat dilihat pada Tabel 4.

D. Analisis Aspek Finansial

Setelah dilakukan analisis aspek fisik, alternatif properti yang dapat dibangun dilanjutkan dengan melakukan analisis aspek finansial. Pada analisis aspek finansial terdapat beberapa hal yang harus ditinjau, diantaranya biaya tanah, biaya investasi, pendapatan, dan biaya pengeluaran. Pada tahapan akhir analisis aspek finansial, akan ditinjau aliran kas dari suatu alternatif properti berdasarkan biaya-biaya yang telah dihitung sebelumnya.

1) Biaya Investasi

Biaya Investasi didapat dari penjumlahan biaya tanah, nilai bangunan eksisting, biaya pembongkaran, dan biaya renovasi. Biaya tanah adalah standar harga per m² dikalikan dengan total luas tanah dimana harga per m² diperoleh melalui perbandingan dengan penjualan yang serupa, kemudian dianalisis dan disesuaikan untuk memperoleh suatu indikasi nilai tanah.

Setelah itu dicari nilai gedung eksisting yang didapat melalui pendekatan biaya dimana biaya penggantian baru

didapat dari Biaya Teknis Bangunan (BTB) dikalikan luas bangunan eksisting. Setelah itu mencari penyusutan yang terjadi pada bangunan dengan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Penyusutan fisik} = \left(\frac{\text{Umur efektif}}{\text{Umur ekonomis}} \right) \times 100\%$$

Hasil dari rumus tersebut mendapatkan persentase dari penyusutan yang terjadi yang kemudian dikurangi dengan biaya penggantian baru untuk mendapatkan nilai bangunan eksisting. Berdasarkan hasil pengolahan data didapatkan biaya tanah sebesar Rp26.622.000.000 dan nilai gedung eksisting setelah depresiasi sebesar Rp1.047.000.000.

Apabila sudah didapatkan nilai gedung eksisting, maka dilakukan perencanaan biaya pembongkaran dan biaya renovasi konstruksi dengan meninjau kebutuhan volume pekerjaan dari *basic desain*. Biaya pekerjaan pembongkaran dan renovasi mengacu pada Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) sesuai peraturan di wilayah Kota Bandung. Setelah didapatkan biaya konstruksi, diperhitungkan juga biaya lainnya seperti biaya jasa profesi, biaya peralatan bergerak, biaya administrasi, dan biaya lain-lain sehingga ditemukan biaya investasi dari penjumlahan semua biaya tersebut seperti yang ditunjukkan pada Tabel 5.

2) Pendapatan

Pendapatan adalah pemasukan yang diperoleh dari penjualan, penyewaan, biaya layanan, dan sumber lainnya yang disesuaikan dengan alternatif properti. Besarnya harga sewa atau harga jual didapat dari data properti pembandingan dengan pendekatan pasar melalui metode *Market Adjustmen Grid* (MAG) kemudian dikalikan dengan luasan bersih atau jumlah unit/kamar alternatif properti. Tarif *service charge* (biaya layanan) ditetapkan dari Buku Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan[2]. Sumber pendapatan lainnya seperti pendapatan parkir dan pendapatan lainnya disesuaikan dengan alternatif properti. Contoh hasil perhitungan pendapatan untuk setiap alternatif dapat dilihat pada Tabel 6.

3) Biaya Operasional

Pengeluaran adalah biaya yang perlu dikeluarkan sebuah properti untuk menjalankan usahanya seperti biaya operasional dan biaya pemeliharaan. Biaya operasional meliputi biaya listrik, biaya air, dan gaji karyawan. Biaya air didapatkan melalui kebutuhan air dikalikan dengan tarif air yang berlaku di kota tersebut. Biaya listrik didapatkan melalui konsumsi energi dikalikan tarif energi yang berlaku di kota tersebut. Kebutuhan air dan listrik bangunan dilihat dari standar utilitas bangunan tinggi. Biaya gaji pegawai dapat dilihat berdasarkan UMK yang ada di Keputusan Gubernur Jawa Barat Nomor 561.7/kep.776-kesra/2022 Tentang Upah Minimum Kabupaten/kota Di Daerah Provinsi Jawa Barat Tahun 2023. Biaya pemeliharaan dihitung berdasarkan fungsi bangunan yang akan didirikan dengan menggunakan literatur Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 24/Prt/M/2008. Contoh hasil perhitungan biaya operasional dapat dilihat pada Tabel 7.

4) Arus Kas

Perencanaan arus kas bertujuan untuk mengetahui selisih dari arus kas masuk dan keluar yang telah diperhitungkan

sebelumnya yang akan menghasilkan pendapatan bersih atau *Net Operating Income (NOI)* yang dikonversi menjadi nilai sekarang neto atau *Net Present Value (NPV)*. *Net Present Value (NPV)* didapatkan dari perkalian antara arus kas dengan *discount factor* dimana digunakan *discount rate* dalam penentuan *discount factor*. *Discount rate* didapatkan dari rata-rata beberapa suku bunga deposito bank di Indonesia yang disesuaikan dengan periode investasi. Hasil dari perhitungan aliran kas tiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 8.

E. Produktivitas Maksimum

Analisis produktivitas maksimum merupakan analisis terakhir setelah dilakukan analisis aspek legal, aspek fisik dan aspek finansial. Analisis ini dilakukan untuk meninjau peningkatan nilai properti dari masing-masing alternatif. Nilai properti awal didapatkan dari penjumlahan nilai lahan awal dengan nilai bangunan eksisting. Nilai properti didapatkan melalui perhitungan dengan metode *discounted cash flow*.

Berdasarkan hasil analisis, dapat ditetapkan bahwa alternatif properti hotel menghasilkan peningkatan nilai properti yang semula bernilai Rp30.112.000.000 menjadi Rp33.589.450.990 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas properti sebesar 112%. Alternatif properti pujasera menghasilkan peningkatan nilai properti menjadi Rp31.030.301.798 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas properti sebesar 103%. Berdasarkan perhitungan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa

pengembangan lahan yang memberikan produktivitas tertinggi dan terbaik pada objek penelitian berupa alternatif bangunan hotel. Hasil dari perhitungan produktivitas maksimum tiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 9.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, hasil yang diperoleh untuk menjawab tujuan dari penelitian ini, yaitu alternatif penggunaan yang berdasarkan peraturan memenuhi, dimungkinkan secara fisik, dan menguntungkan secara finansial pada lahan terbangun untuk tujuan pengembangan properti eksisting di Jl. Braga No. 41, Kota Bandung adalah hotel dan pujasera. Setelah dilakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik, pengembangan properti eksisting sebagai properti hotel merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik. Pengembangan tersebut menghasilkan kenaikan nilai properti sebesar Rp33.589.450.990 atau dengan persentase kenaikan properti sebesar 112% dari nilai awal.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] W. Hidayawati and B. Harjanto, Konsep Dasar Penilaian Properti. Yogyakarta: BPFE Universitas Gajah Mada, 2019.
- [2] A. Prawoto, Teori dan Praktek Penilaian Properti, 3rd ed. Yogyakarta: BPFE, 2015.