

Analisis Produktivitas Lahan Menggunakan Metode *Highest and Best Use* pada Lahan Kosong di Jalan Ahmad Yani Kota Surabaya

Haryojati Wikantyoso dan Retno Indryani

Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

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

Abstrak—Dengan ketersediaan lahan di Surabaya yang terbatas, maka pemilik lahan perlu memaksimalkan lahan yang dimiliki untuk menghasilkan produktivitas tertinggi. Salah satu lahan yang masih belum digunakan adalah lahan kosong seluas 66.394 m² di Jalan Ahmad Yani No. 333 Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya. PT. Podo Joyo Masyhur (PJM) selaku pemilik lahan belum memiliki rencana untuk menggunakan lahan tersebut. Lahan tersebut berada dekat Exit Tol Surabaya-Sidoarjo, Pintu Tol Dukuh Menanggal, dan memiliki akses jalan dari Jalan Arteri Ahmad Yani Surabaya. Penentuan jenis properti yang akan dikembangkan pada sebidang lahan sangat berpengaruh pada nilai lahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui properti apa saja yang dapat dibangun dan memberikan nilai lahan tertinggi pada obyek penelitian. Metode yang digunakan adalah *highest and best use*. Terdapat empat kriteria yang perlu dipenuhi sebuah lahan agar dapat disebut sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik yaitu analisis secara legal (*Legally Permissibility*), analisis secara fisik (*Physically Possibility*), analisis secara finansial (*Financially Feasibility*), dan analisis produktivitas maksimum (*Maximum Productivity*). Analisis secara legal meliputi *zoning* dan *bulding code*. Analisis secara fisik (*Physically Possibility*) meliputi lahan, ukuran & bentuk lahan, aksesibilitas lahan, dan *basic design*. Analisis secara finansial (*Financially Feasibility*) meliputi perencanaan biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, dan analisis arus kas. Analisis produktivitas maksimum meliputi peningkatan nilai lahan terbesar dari setiap alternatif properti. Dari hasil penelitian didapatkan alternatif properti untuk pengembangan lahan, yaitu kombinasi pusat perbelanjaan, perkantoran, dan apartemen atau hotel. Dari alternatif tersebut, pusat perbelanjaan, perkantoran dan hotel menjadi alternatif bangunan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik. Alternatif properti tersebut memiliki nilai lahan sebesar Rp 54.729.176/m² dengan persentase kenaikan nilai lahan adalah sebesar 211% dari nilai lahan awal.

Kata Kunci—Analisis Produktivitas, *Highest and Best Use*, Lahan, Properti.

I. PENDAHULUAN

SURABAYA merupakan ibukota provinsi sekaligus kota metropolitan terbesar di provinsi Jawa Timur yang memiliki luasan 326,81 km² dan 2.848.583 jiwa penduduk [1]. Secara geografis Surabaya terletak di pesisir utara pulau Jawa bagian timur yang menjadikan Surabaya sebagai kota perdagangan dan memiliki pelabuhan terpenting. Pada tahun 2021, berdasarkan Badan Koordinasi Penanaman Modal Surabaya memiliki capaian realisasi investasi tertinggi kedua se-Indonesia yakni Rp 29,22 triliun. Dengan kegiatan perdagangan yang terpusat di Surabaya dan peningkatan investasi Kota Surabaya tentunya berdampak ke peningkatan



Gambar 1. Kondisi Lahan Kosong.

jumlah penduduk.

Berdasarkan Badan Pusat Statistik Kota Surabaya pada tahun 2021, laju pertumbuhan penduduk Surabaya menunjukkan peningkatan.

Dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk, menjadikan Kota Surabaya semakin padat. Lahan adalah sumberdaya alam yang terbatas, dimana dalam penggunaannya memerlukan penataan, penyediaan, dan peruntukannya dirumuskan dalam rencana-rencana dengan maksud demi kesejahteraan masyarakat. Berdasarkan Konsep dan Prinsip Umum Penilaian, tanah merupakan sesuatu yang mendasar bagi kehidupan dan keberadaan manusia, sehingga menjadi pusat perhatian bagi para ahli hukum, ahli geografi, ahli sosial, ahli ekonomi dan para ahli lainnya termasuk para penilai. Dengan keterbatasan dan kepentingan bagi aktivitas manusia, keberadaan lahan kosong khususnya di Kota Surabaya perlu di maksimalkan sehingga dapat menghasilkan produktivitas tertinggi serta bermanfaat bagi pembangunan wilayah tersebut.

Salah satu lahan yang belum dimanfaatkan secara maksimal adalah lahan di Jalan Ahmad Yani nomor 333, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya seperti ditunjukkan pada Gambar 1. PT. Podo Joyo Masyhur (PT PJM) selaku pemilik lahan memiliki rencana untuk mengembangkan lahan tersebut setelah menutup wisata Suroboyo Night Carnival karena pandemi COVID-19, namun belum ada *masterplan* yang dirancang. Lahan tersebut berada dekat Mall City of Tomorrow, Gedung The Trans Icon yang akan menjadi central business district (CBD), Exit Tol Surabaya-Sidoarjo, Pintu Tol Dukuh Menanggal, beberapa perguruan tinggi, Surabaya Industrial Estate Rungkut, dan memiliki akses jalan dari Jalan Arteri Ahmad Yani Surabaya . Penentuan jenis properti yang akan dikembangkan pada sebidang lahan sangat berpengaruh pada nilai lahan.

Tabel 1.
Variabel penelitian

No	Aspek	Variabel
1	Penentuan Alternatif	1. Permintaan Properti
		2. Ketersediaan dan Kebutuhan Lahan
2	Aspek Legal	1. <i>Zoning</i>
		2. Batasan Maksimum Penggunaan Lahan
3	Aspek Fisik	1. Lokasi Lahan
		2. Luas dan Bentuk Lahan
		3. Aksesibilitas
		4. Utilitas
		5. <i>Basic Design</i>
4	Aspek Finansial	1. Perencanaan Biaya Investasi
		2. Perencanaan Pendapatan
		3. Perencanaan Pengeluaran
		4. Analisis Arus Kas
5	Produktivitas Maksimum	Nilai Lahan Tertinggi

Perlu dilakukan analisis peruntukan lahan yang tepat dan menghasilkan produktivitas tertinggi serta sesuai dengan peruntukan kawasan pada lahan objek penelitian dengan menggunakan analisis *Highest and Best Use*. Hal ini sejalan dengan *Sustainable Development Goals* nomor 8.3 dimana penelitian ini membantu mewujudkan kebijakan yang berorientasi pembangunan yang mendukung aktivitas-aktivitas produktif dan penciptaan lapangan kerja sehingga meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

Analisis kegunaan tertinggi dan terbaik dilakukan untuk mengidentifikasi kegunaan yang paling mungkin dan memungkinkan dari suatu pemilikan atau pemanfaatan properti riil sehingga diperoleh keuntungan yang maksimal dari kegunaan kompetitif yang diijinkan.

II. METODOLOGI

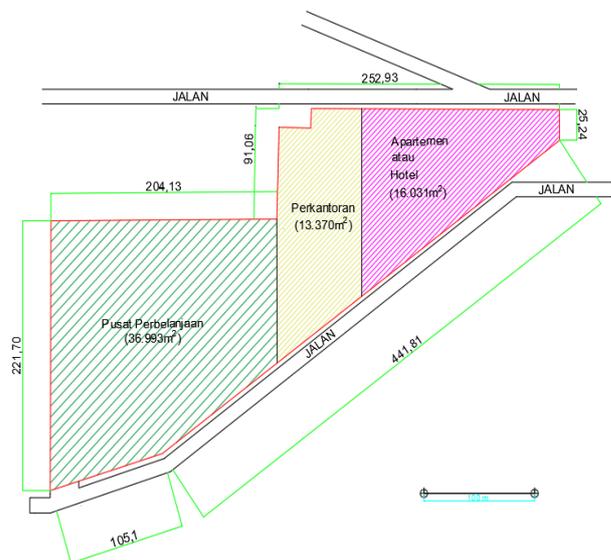
Penelitian ini menggunakan metode dan prinsip penilaian penggunaan tertinggi dan terbaik atau dikenal dengan metode *highest and best use* untuk mencari alternatif properti dari lahan kosong di Jalan Ahmad Yani No.333 Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi. Metode *highest and best use* digunakan dengan menganalisis beberapa aspek yaitu aspek penentuan alternatif, aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan aspek produktivitas maksimum.

A. Variabel Penelitian

Variabel dari tiap aspek analisis produktivitas lahan menggunakan metode *highest and best use* pada lahan kosong di Jalahn Ahamd Yani No. 333 Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya akan disajikan dalam Tabel 1.

B. Obyek Penelitian

Obyek penelitian ini adalah lahan kosong seluas 66.394 m² yang terletak di Jalan Ahmad Yani Kota Surabaya bekas Suroboyo Carnival Park milik PT Podo Joyo Mashyur. Lahan yang menjadi obyek penelitian ini merupakan kawasan yang terbengkalai akibat pandemi COVID-19. Lahan ini dapat diakses dari Jl. Ahmad Yani yang berstatus sebagai jalan nasional dan merupakan jalan arteri primer. Lokasi lahan tersebut dapat diakses baik menggunakan angkutan umum, juga dilewati oleh bus kota (Suroboyo Bus), maupun kendaraan pribadi. Pada sepanjang Jl. Ahmad Yani juga dapat



Gambar 2. Alternatif properti yang akan dibangun.

ditemui berbagai macam properti seperti hotel, apartemen dan perkantoran. Selain itu, berdasarkan letak, lahan ini memiliki aksesibilitas dan prasarana pendukung yang baik sehingga lahan ini berpotensi untuk dikembangkan menjadi suatu properti komersial.

C. Data dan Tahapan Penelitian

Pada sebuah penelitian, terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui dan melakukan pengumpulan data dari berbagai sumber sebagai penunjang dari penelitian tersebut. Data yang digunakan pada penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder.

Data primer adalah data yang diperoleh oleh seorang peneliti langsung dari obyek penelitian. Dalam penelitian ini data primer yang dibutuhkan adalah penyebaran kuesioner ke pihak masyarakat terkait permintaan properti di Kota Surabaya.

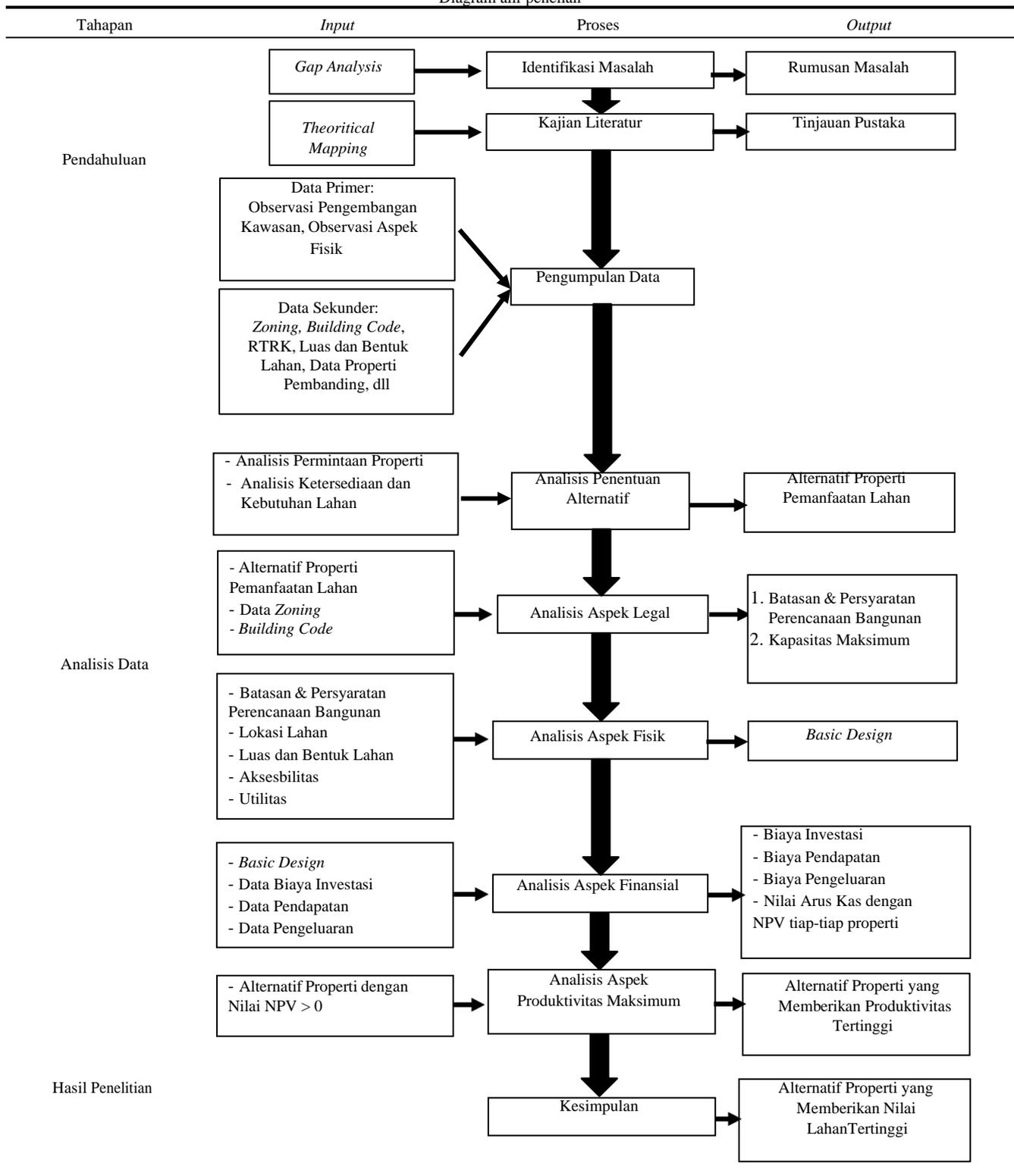
Data sekunder adalah data yang diperoleh oleh seorang peneliti dari sumber lain yang telah tersedia. Dalam penelitian ini data sekunder yang dibutuhkan adalah pertumbuhan ekonomi kawasan sekitar obyek, data permintaan properti wilayah obyek penelitian, data luasan dari properti perbandingan, *zoning*, *building code*, luas dan bentuk lahan, lokasi lahan, aksesibilitas, utilitas, data properti perbandingan, literatur tentang nilai bangunan dan faktor-faktor pengali, dan biaya operasional.

Agar penelitian yang dilakukan dapat berjalan secara sistematis dan terstruktur guna mendapatkan hasil yang diharapkan, maka data-data yang telah dihimpun dari berbagai sumber dapat disusun berdampingan dengan tahapan-tahapan yang dilakukan selama penelitian seperti ditunjukkan pada Tabel 2.

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 kosong di Jalan Ahmad Yani No. 333, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya hingga didapatkan alternatif properti yang memberikan produktivitas paling maksimum akan dijelaskan pada bab ini.

Tabel 2
Diagram alir penelitian



A. Analisis Penentuan Alternatif

Analisis penentuan alternatif merupakan tahapan awal dari analisis produktivitas lahan menggunakan metode *highest and best use*. Pada tahapan ini, analisis penentuan alternatif akan dibagi menjadi dua bagian, yaitu analisis pasar kemudian dilanjutkan dengan analisis ketersediaan dan kebutuhan lahan.

1) Analisis Permintaan Properti

Analisis pasar akan menggunakan hasil penyebaran

kuesioner tentang permintaan properti untuk mengetahui kondisi demand properti di Kota Surabaya. Digunakan juga data statistik dari Bank Indonesia terkait permintaan properti di Kota Surabaya hingga kuartal kedua tahun 2022. Kemudian digunakan juga data sekunder dari BPS terkait kategori lapangan pekerjaan yang tujuannya untuk menganalisis jenis pekerjaan yang paling menyerap tenaga kerja, sehingga lahan kosong tersebut dapat dimanfaatkan sesuai kebutuhan lapangan pekerjaan dan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi khususnya Kota

Tabel 3.
Rekapitulasi hasil analisis legal

No	Aspek	Puast Perbelanjaan	Perkantoran	Apartemen atau Hotel
1	Luas Lahan (m ²)	36.993	13.37	16.031
2	KDB (%)	50	50	50
3	KLB (Poin)	2	9	9
4	KDH Min. (%)	10	10	10
5	Luas Lantai Dasar Maks. (m ²)	18.496	6.685	8.015,5
6	Luas Lantai Total Maks. (m ²)	73.986	120.33	144.279
7	Luas Lahan Hijau Min. (m ²)	3.699	1.337	1.603
8	Jumlah Lantai Maks.	4	18	18

Tabel 4.
Rekapitulasi hasil analisis aspek fisik

No	Aspek	Puast Perbelanjaan	Perkantoran	Apartemen	Hotel
1	Luas Lahan (m ²)	36.993	11.894	13.172	13.172
2	Luas Kotor Lantai Dasar (m ²)	18.496	6.685	5.136,5	5.552
3	Luas Bersih Lantai (m ²)		2.380 (Lantai Dasar) 4.760 (Lantai Tipikal)	2.112 (Lantai Dasar) 3.584 (Lantai Tipikal)	2.268 (Lantai Dasar) 3.716 (Lantai Tipikal)
5	Luas Lahan Hijau (m ²)	3.699	1.337	1.603	1.603
6	Jumlah Total Lantai	4	18	18	18
7	Luas Kotor Total (m ²)	73.986	120.33	92.457	99.936
8	Luas Bersih Total (m ²)	59.928,66	83.3	59,456	61.724
9	Jumlah Lantai Fasum	1	1	1	1
10	Jumlah Lantai Rooftop	-	-	1	1
11	Tipe (m)	-	-	Unit Tipe A (8 x 4) Unit Tipe B (8 x 6) 1.075	Standard Room (8 x 4,5) Suites Room (8 x 16) 1.487
12	Jumlah Unit			522 Total 1.579	64 Total 1.551
13	Luas Lahan Parkir (m ²)	14.797	4.015	7.635	6.018
14	Kapasitas Parkir (SRP)	1.184	323	611	482

Tabel 5
Biaya investasi tiap properti

No.	Properti	Biaya Investasi
1	Pusat Perbelanjaan	Rp2.007.123.282.120
2	Perkantoran	Rp2.531.628.758.024
3	Apartemen	Rp2.417.016.805.091
4	Hotel	Rp6.306.404.916.128

Surabaya. Dari hasil analisis permintaan properti didapatkan alternatif properti berupa pusat perbelanjaan, perkantoran, hotel, dan apartemen adalah alternatif properti yang paling diminati oleh pasar.

2) Analisis Ketersediaan dan Kebutuhan Lahan

Analisis ketersediaan dan kebutuhan lahan dilakukan untuk mengetahui alternatif properti apa saja yang akan dibangun berdasarkan luasan yang dibutuhkan dan lahan yang tersedia. Luasan yang dibutuhkan untuk setiap properti didapatkan dari laman resmi properti pembanding. Pada analisis ini dapat disimpulkan dengan ketersediaan lahan yang dimiliki dapat dibangun kombinasi beberapa alternatif properti. Kombinasi tersebut dapat berupa Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran atau Pusat Perbelanjaan, Hotel dan Perkantoran sesuai pada Gambar 2. Pusat Perbelanjaan menggunakan lahan seluas 36,993 m², Perkantoran 13.370 m², dan Apartemen atau Hotel 16.031m².

3) Penetapan Alternatif Properti

Berdasarkan tahapan analisis sebelumnya, mulai dari analisis pasar yang terdiri dari data primer dari hasil kuisioner, kemudian data sekunder dari Bank Indonesia tentang statistik permintaan properti Kota Surabaya, juga data sekunder dari Badan Pusat Statistik (BPS) terkait persebaran pekerja dari BPS Kota Surabaya dan juga analisis ketersediaan dan kebutuhan lahan, maka alternatif properti

yang digunakan adalah Pusat Perbelanjaan, Apartemen dan Perkantoran atau Pusat Perbelanjaan, Hotel dan Perkantoran.

B. Analisis Aspek Legal

Tahapan setelah analisis penentuan alternatif adalah analisis aspek legal. Pada tahapan analisis aspek legal akan ditinjau apakah hasil analisis penentuan alternatif properti tidak melanggar peraturan yang ada. Adapun peraturan yang digunakan adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038. Terdapat dua analisis yang dilakukan pada bagian ini, yaitu analisis zoning dan analisis building code.

1) Zoning

Mengacu pada Lampiran IX.2 Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038, obyek penelitian yang berada di Kecamatan Gayungan termasuk kawasan yang diperuntukkan untuk zona perdagangan dan jasa.

2) Building Code

Analisis building code akan dilakukan untuk tiap-tiap alternatif properti dan mengacu pada Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038. Building code yang dianalisis terdiri dari garis sempadan bangunan (GSB), koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), koefisien daerah hijau (KDH), dan tinggi bangunan maksimum.

3) Hasil Analisis Aspek Legal

Setelah menganalisis tiap-tiap alternatif properti, rekapitulasi hasil analisis aspek legal yang merupakan

Tabel 6.
Rekapitulasi pendapatan properti

Tahun	Pusat Perbelanjaan	Perkantoran	Apartemen	Hotel
2023	Rp146.426.078.299	Rp189.322.200.000	Rp186.182.769.948	Rp325.377.380.754
2024	Rp154.216.490.556	Rp204.961.672.320	Rp202.774.211.492	Rp413.898.298.144
2025	Rp162.264.484.436	Rp221.026.492.933	Rp220.190.647.148	Rp510.438.429.582
2026	Rp170.577.349.289	Rp237.525.913.871	Rp238.466.703.655	Rp535.886.258.021
2027	Rp179.162.566.467	Rp254.469.369.024	Rp257.638.342.861	Rp562.606.477.882
2028	Rp188.027.814.196	Rp271.866.477.515	Rp277.742.910.666	Rp590.662.708.736
2029	Rp197.180.972.588	Rp289.727.047.132	Rp298.819.187.700	Rp620.121.751.133
2030	Rp206.630.128.758	Rp294.058.301.559	Rp320.907.441.795	Rp651.053.745.649
2031	Rp216.383.582.087	Rp298.454.524.802	Rp344.049.482.314	Rp683.532.339.892
2032	Rp226.449.849.604	Rp302.916.691.394	Rp368.288.716.403	Rp717.634.863.846

Tabel 7.
Rekapitulasi pengeluaran properti

Tahun	Pusat Perbelanjaan	Perkantoran	Apartemen	Hotel
2023	Rp17.264.430.501	Rp36.180.038.514	Rp36.253.205.183	Rp61.609.311.357
2024	Rp17.565.314.935	Rp38.203.473.979	Rp38.435.638.864	Rp67.526.477.942
2025	Rp17.877.540.629	Rp40.341.117.045	Rp40.755.496.099	Rp73.922.446.907
2026	Rp18.201.777.519	Rp42.600.360.771	Rp43.221.652.760	Rp77.851.526.720
2027	Rp18.538.740.518	Rp44.989.112.543	Rp45.843.578.195	Rp82.032.771.348
2028	Rp18.889.192.651	Rp47.515.830.745	Rp48.631.376.121	Rp86.483.189.592
2029	Rp19.253.948.413	Rp50.189.564.073	Rp51.595.828.384	Rp91.220.961.423
2030	Rp19.633.877.372	Rp52.520.763.231	Rp54.748.441.803	Rp96.265.519.681
2031	Rp20.029.908.015	Rp55.004.040.495	Rp58.101.498.312	Rp101.637.637.507
2032	Rp20.443.031.881	Rp57.650.143.652	Rp61.668.108.636	Rp107.359.521.948

Tabel 8.
Analisis arus kas

Keterangan	Σ Alternatif 1	Σ Alternatif 2
Biaya Investasi	Rp6.955.768.845.235	Rp10.845.156.956.272
ΣPV NOI	Rp8.238.264.986.823	Rp12.575.709.433.279
NPV	Rp1.282.496.141.588	Rp1.730.552.477.007
Pengujian Kelayakan	LAYAK	LAYAK

kapasitas maksimum dari masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 3.

C. Analisis Aspek Fisik

Analisis aspek fisik adalah tahapan selanjutnya setelah menganalisis aspek legal. Analisis aspek fisik meliputi lokasi, luas, dan bentuk lahan, kemudiam utilitas dan aksesibilitas, dan dilanjutkan dengan perencanaan bangunan (*basic design*) untuk tiap-tiap alternatif.

1) Lokasi, Luas, dan Bentuk Lahan

Lokasi, Luas, dan Bentuk Lahan pada obyek penelitian ini berada di Jalan Ahmad Yani No.333 Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya yang termasuk kawasan Surabaya bagian selatan. Lahan ini memiliki luas kurang lebih 66.394 m² sehingga dapat dibangun beberapa kombinasi properti komersial.

2) Aksesibilitas dan Utilitas

Berdasarkan pengamatan di lapangan dan menggunakan citra satelit (*google street view*), lahan kosong ini dapat diakses melalui Jalan Ahmad Yani kemudian Jalan Menanggal yang sama-sama memiliki lebar jalan lebih dari 10 meter untuk tiap arah dan terdapat dua arah.

3) Basic Design

Setelah dilakukan analisis terhadap lokasi, luas, bentuk, aksesibilitas, dan utilitas lahan yang menjadi obyek pada penelitian ini, didapatkan bahwa lahan ini memiliki aksesibilitas yang baik dan utilitas yang lengkap. Maka dapat disimpulkan bahwa lahan tersebut berpotensi untuk dikembangkan menjadi properti komersial. Perencanaan

bangunan akan dilakukan untuk masing-masing alternatif sesuai hasil dari hasil analisis penentuan alternatif. Perencanaan bangunan untuk tiap-tiap properti yang akan dibangun, juga akan didesain dengan mempertimbangkan properti sejenis dan setara yang sudah ada. Hasil dari perencanaan bangunan atau *basic design* untuk masing-masing alternatif properti, dapat dilihat di Tabel 4.

D. Analisis Aspek Finansial

Tahapan selanjutnya setelah analisis alternatif, legal, dan fisik adalah analisis aspek finansial. Terdapat beberapa hal yang harus ditinjau pada bagian ini, diantaranya perencanaan biaya investasi, perencanaan pendapatan, dan perencanaan pengeluaran. Pada akhir tahapan analisis aspek finansial, akan ditinjau aliran kas dari suatu alternatif properti berdasarkan biaya-biaya yang telah dihitung sebelumnya.

1) Perencanaan Biaya Investasi

Biaya investasi yang merupakan biaya yang dapat dihitung dengan menjumlahkan biaya tanah dengan biaya bangunan. Biaya tanah dihitung dengan menggunakan pendekatan pasar. Biaya bangunan dihitung dengan mengacu pada Pada literatur Panduan Sistem Bangunan Tinggi [2]. Dalam menaksir biaya investasi tidak cukup hanya menggunakan biaya bangunan per m² dari sebuah bangunan, tetapi juga terdapat pekerjaan lain yang harus juga diperhitungkan dalam menentukan biaya investasi. Biaya lain yang harus dipehitungkan berupa biaya tanah, biaya jasa profesi, biaya peralatan bergerak, biaya administrasi, dan biaya lain-lain sehingga ditemukan biaya investasi dari penjumlahan semua biaya tersebut dengan biaya tanah dan didapatkan biaya investasi. Biaya investasi untuk tiap-tiap alternatif properti ditunjukkan pada Tabel 5.

2) Perencanaan Pendapatan

Pendapatan dari sebuah alternatif properti dihitung dari pendapatan sewa, service charge, dan pendapatan parkir. Data tarif sewa dan service charge didapatkan dari literatur terkait laporan pasar properti Kota Surabaya oleh Colliers

Tabel 9.
Analisis produktivitas maksimum

Aspek	Alternatif 1	Alternatif 2
Nilai Properti	Rp8.238.264.986.823	Rp12.575.709.433.279
Biaya Bangunan	Rp5.236.164.245.235	Rp8.942.020.503.339
Nilai Lahan	Rp3.002.100.741.588	Rp3.633.688.929.940
Luas (m ²)	66.394	66.394
Nilai Lahan Sesuai Penggunaan per m ²	Rp45.216.446	Rp54.729.176
Nilai Lahan Awal	Rp25.900.000	Rp25.900.000
Produktivitas	175%	211%

2022 [5]. Sedangkan tarif parkir disesuaikan dengan tarif eksisting yang sudah diberlakukan di Kota Surabaya saat ini. Rekapitulasi perencanaan pendapatan untuk tiap alternatif properti ditunjukkan pada Tabel 6.

3) Perencanaan Pengeluaran

Pengeluaran untuk sebuah alternatif properti ditinjau dari biaya operasional listrik, air, biaya gaji pegawai, dan biaya pemeliharaan. Tarif dasar air (TDA) dan tarif dasar listrik (TDL) didapatkan dari PT. PDAM dan PT. PLN. Biaya gaji pegawai disesuaikan dengan upah minimum kota (UMK) Surabaya. Sedangkan biaya operasional pemeliharaan dari sebuah alternatif properti diambil sebesar 15% dari pendapatan *service charge* [4]. Rekapitulasi perencanaan pengeluaran untuk tiap alternatif properti ditunjukkan pada Tabel 7.

4) Analisis Arus Kas

Tahapan selanjutnya adalah analisis arus kas yang dihitung dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) yaitu menjumlahkan biaya investasi dan pendapatan bersih yang sudah terfaktor diskon pengembalian selama durasi investasi (10 tahun) sesuai pada Tabel 8. Investasi dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV yang positif. tingkat MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) diperoleh dari penjumlahan *safe rate* dengan tingkat risiko. *Safe rate* didapatkan dari rata-rata beberapa suku bunga deposito bank di Indonesia yaitu sebesar 3,507%. Tingkat risiko ditetapkan sebesar *safe rate* ditambah 1% sehingga nilai MARR adalah sebesar 8,014%. *Terminal value* dapat dihitung dari *Net Operating Income* di tahun terakhir masa investasi dibagi dengan tingkat kapitalisasi. Tingkat kapitalisasi dianggap sama dengan MARR.

E. Analisis Aspek Produktivitas Maksimum

Alternatif properti yang telah melalui tahapan analisis aspek legal, aspek fisik dan aspek finansial, selanjutnya akan dicari nilai lahan masing-masing alternatif melalui analisis produktivitas maksimum. Beberapa aspek yang dibutuhkan pada tahapan analisis produktivitas maksimum adalah sebagai berikut:

1. Nilai properti dihitung dengan pendekatan pendapatan *discounted cash flow*.
2. Biaya bangunan telah dihitung pada tahapan analisis aspek finansial.
3. Nilai lahan sesuai penggunaan didapatkan menggunakan metode nilai sisa (nilai properti - biaya bangunan)
4. Luas Lahan (m²) = 66.394 m².

Nilai properti dihitung dengan pendekatan pendapatan *discounted cash flow* yaitu dengan menjumlahkan NOI selama durasi investasi dengan *terminal value* yang sudah

dikali dengan *discount factor* pada periode investasi. Nilai properti adalah sama dengan nilai $\sum PV NOI$, namun dalam mengestimasi alternatif pengembangan lahan dengan produktivitas tertinggi dan terbaik, tidak diperhitungkan biaya investasi di awal. Nilai *net operating income*, *terminal value*, dan *discount factor* telah didapatkan pada perhitungan analisis arus kas di bagian sebelumnya.

Berdasarkan Tabel 9 dapat diketahui bahwa alternatif properti dengan kombinasi pusat perbelanjaan, perkantoran, dan apartemen menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 25.900.000,00 menjadi Rp 45.216.446 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 175%. Alternatif properti dengan kombinasi pusat perbelanjaan, perkantoran, dan hotel menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 25.900.000,00 menjadi Rp 54.729.176 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 211%. Dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan yang paling memberikan produktivitas tertinggi dan terbaik adalah berupa alternatif bangunan dengan kombinasi pusat perbelanjaan, perkantoran, dan hotel.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan pada lahan kosong di Jalan Ahmad Yani No. 333, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya yang menjadi obyek penelitian ini, didapatkan pusat perbelanjaan, perkantoran, apartemen dan hotel adalah alternatif properti yang sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimungkinkan secara fisik, dan layak secara finansial, sehingga dapat dibangun di lahan kosong di yanmenjadi Jalan Ahmad Yani No. 333, Kecamatan Gayungan, Kota Surabaya obyek penelitian ini. Sedangkan alternatif dengan kombinasi properti komersial berupa pusat perbelanjaan, perkantoran, dan hotel merupakan alternatif bangunan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik bagi lahan lahan yang menjadi obyek penelitian ini. Hal tersebut dikarenakan alternatif dengan kombinasi pusat perbelanjaan, perkantoran, dan hotel memiliki nilai lahan sesuai penggunaan sebesar Rp 54.729.176 /m² dengan persentase kenaikan nilai lahan adalah sebesar 211% dari nilai lahan awal.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] P. Nukyanto, "Statistik Daerah Kota Surabaya 2019," Surabaya, 2019.
- [2] J. S. Juwana, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga, 2005.