

Analisis Highest and Best Use pada Lahan di Jalan Basuki Rahmat Surabaya

Muhammad Syah Alam Baituaqsha dan Christiono Utomo
Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)
e-mail: muhammadaqsha10@gmail.com

Abstrak—Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat di Kota Surabaya mengakibatkan kebutuhan terhadap lahan semakin tinggi. Namun masih terdapat lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal sehingga banyak ditemui lahan yang dibiarkan begitu saja. Lahan tersebut dapat dikembangkan dengan cara membangun properti komersial yang dapat memberikan produktivitas tertinggi. Salah satu lahan seluas 3.739 m² yang belum dimanfaatkan dengan baik terletak di Jalan Basuki Rahmat No.80-82, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya. Lahan tersebut terletak di daerah pusat kota yang berpotensi untuk dikembangkan. Lingkungan disekitar lahan tersebut terdapat Mall Tunjungan Plaza, Hotel Bumi Surabaya, Wyndham Hotel, Gand Dafam Hotel, Trillium Residence Apartemen, Grand Shamaya Apartemen, Gedung Bumi Mandiri, Graha Pacific Surabaya, dan sebagainya yang berada di kawasan Jalan Basuki Rahmat Surabaya. Metode yang digunakan adalah *highest and best use* yang bertujuan untuk menghasilkan produktivitas tertinggi terhadap penggunaan lahan yang sesuai dengan peruntukan kawasan tersebut. Penentuan jenis properti yang akan dikembangkan pada sebidang lahan sangat berpengaruh pada nilai lahan. Analisis *highest and best use* meliputi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan aspek produktivitas maksimum. Aspek legal untuk menganalisis zonasi dan kode bangunan; aspek fisik menganalisis ukuran dan bentuk lahan, utilitas, aksesibilitas, dan desain awal alternatif; aspek finansial menganalisis biaya investasi, pendapatan properti, pengeluaran properti, aliran arus kas, dan *Net Present Value* (NPV); dan aspek produktivitas maksimum untuk menentukan alternatif properti yang memberikan nilai lahan tertinggi. Dari hasil penelitian didapatkan tiga alternatif properti untuk pengembangan lahan, yaitu perkantoran, hotel, dan apartemen. Dari ketiga alternatif tersebut, pengembangan lahan sebagai properti komersial hotel merupakan alternatif bangunan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik. Alternatif properti komersial hotel memiliki nilai lahan sebesar Rp 60.028.554,98/m² dengan persentase kenaikan nilai lahan adalah sebesar 172% dari nilai lahan awal.

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

I. PENDAHULUAN

KOTA Surabaya sebagai ibu kota provinsi merupakan salah satu pusat perdagangan di Jawa Timur. Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat di Kota Surabaya mengakibatkan kebutuhan terhadap lahan semakin tinggi. Namun masih terdapat lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal sehingga banyak ditemui lahan yang dibiarkan begitu saja. Dengan ketersediaan lahan tersebut dapat dikembangkan dengan cara membangun properti komersial yang dapat memberikan produktivitas tertinggi. Penggunaan lahan yang dianggap kurang atau tidak produktif akan terganti menjadi penggunaan lahan yang lebih produktif dan menguntungkan.

Salah satu lahan yang belum dimanfaatkan dengan baik terletak di Jalan Basuki Rahmat No.80-82, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya. Lahan ini dimiliki oleh PT Persada



Gambar 1. Lokasi lahan objek penelitian.

Alam Nusantara dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB). Pada lahan seluas 3.739 m² ini terdapat suatu bangunan gudang yang sudah tidak digunakan. Lahan tersebut terletak di daerah pusat kota yang berpotensi untuk dikembangkan. Lingkungan disekitar lahan tersebut terdapat Mall Tunjungan Plaza, Hotel Bumi Surabaya, Wyndham Hotel, Gand Dafam Hotel, Trillium Residence Apartemen, Grand Shamaya Apartemen, Gedung Bumi Mandiri, Graha Pacific Surabaya, dan sebagainya yang berada di kawasan Jalan Basuki Rahmat Surabaya.

Penentuan jenis properti yang akan dikembangkan pada sebidang lahan sangat berpengaruh pada nilai lahan. 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*. Penelitian ini dapat membantu mewujudkan kebijakan yang berorientasi pembangunan yang mendukung aktivitas-aktivitas produktif dan penciptaan lapangan kerja sehingga meningkatkan pertumbuhan ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan.

Metode analisis *highest and best use* merupakan salah satu metode terbaik untuk mengoptimalkan suatu lahan untuk menghasilkan nilai lahan tertinggi dan terbaik. Metode tersebut didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut [1]. Konsep penilaian *highest and best use* bertujuan untuk mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, layak secara finansial dan mempunyai produktivitas yang maksimum [2]. Lokasi lahan objek penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Properti

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik

Tabel 1.
Variabel Penelitian

No.	Variabel Penelitian	Indikator
1	Penetapan Alternatif Properti	Jenis properti yang digunakan
2	Aspek Legal	a. <i>Zoning</i> b. Kapasitas Maksimum Penggunaan Lahan - Batas Bangunan - Batas Maksimum Luas Dasar Bangunan - Batas Maksimum Luas Lantai Bangunan - Batas Minimum Luas Dasar Hijau - Batas Ketinggian Bangunan
3	Aspek Fisik	a. Ukuran Lahan b. Bentuk Lahan c. Aksesibilitas d. Utilitas e. <i>Schematic Design</i>
4	Aspek Finansial	a. Biaya Investasi - Biaya Tanah - Biaya Bangunan b. Pendapatan c. Pengeluaran d. Arus Kas e. <i>Net Present Value (NPV)</i>
5	Produktivitas Maksimum	Nilai lahan tertinggi

yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah "properti" identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan). Menurut pengertian pada umumnya, properti adalah milik, kekayaan, harta benda atau tanah milik yang bisa berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak. Istilah properti juga merujuk kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas terkait dengan kepemilikan seseorang atau kelompok orang atau suatu hak eksklusif. Bentuk utama dari properti ini termasuk *real property* (tanah), kekayaan pribadi atau *personal property* (kepemilikan barang secara fisik) dan kekayaan intelektual [3].

B. Penilaian Properti

Proses penilaian dimulai ketika penilai mengidentifikasi masalah penilaian kepada klien. Setiap *real property* bersifat unik dan berbagai macam tipe nilai dapat diestimasi terhadap suatu properti. Tugas yang biasanya harus dilakukan adalah untuk menentukan estimasi nilai pasar, dan proses penilaian terdiri dari atas semua tahapan yang diperlukan sesuai dengan tugas yang harus dilakukan. Nilai tanah merupakan salah satu aspek penting dalam penilaian properti. Dalam pendekatan biaya nilai tanah harus dipisahkan penilaiannya dan dinyatakan secara tersendiri [4].

1) Pendekatan Pasar

Metode ini membutuhkan perbandingan dalam menghitung nilai sewa dan perbandingan dalam memilih tingkat kapitalisasi untuk menganalisa penjualan dalam pendekatan pendapatan. Penilai mengestimasi tingkat kesamaan antara properti yang dinilai dengan tingkat penjualan perbandingan [4].

2) Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan

Dalam metode ini, nilai sekarang (*present value*) dari manfaat yang akan datang itu dihitung dengan menggunakan

metode *Discounted Cash Flow (DCF)* untuk mendapatkan nilai sekarang [4].

3) Pendekatan Biaya

Metode ini berdasarkan pada pengertian bahwa pelaku pasar menghubungkan nilai dengan biaya. Dalam pendekatan biaya, nilai suatu properti diperoleh dari menjumlahkan estimasi nilai dari tanah terhadap biaya sekarang untuk membangun kembali atau mengganti pengembangan yang dilakukan, kemudian mengurangi dengan depresiasibangunan yang disebabkan oleh berbagai hal [4].

C. Prinsip Highest and Best Use

Untuk menguji penggunaan alternatif untuk penggunaan tertinggi dan terbaik, penilai biasanya menerapkan empat kriteria yaitu diizinkan secara peraturan (*legal permissibility*), memungkinkan secara fisik (*physical possibility*), layak secara keuangan (*financial feasibility*), dan menghasilkan produktivitas maksimum (*maximum productivity*) [2].

1) Aspek Legal

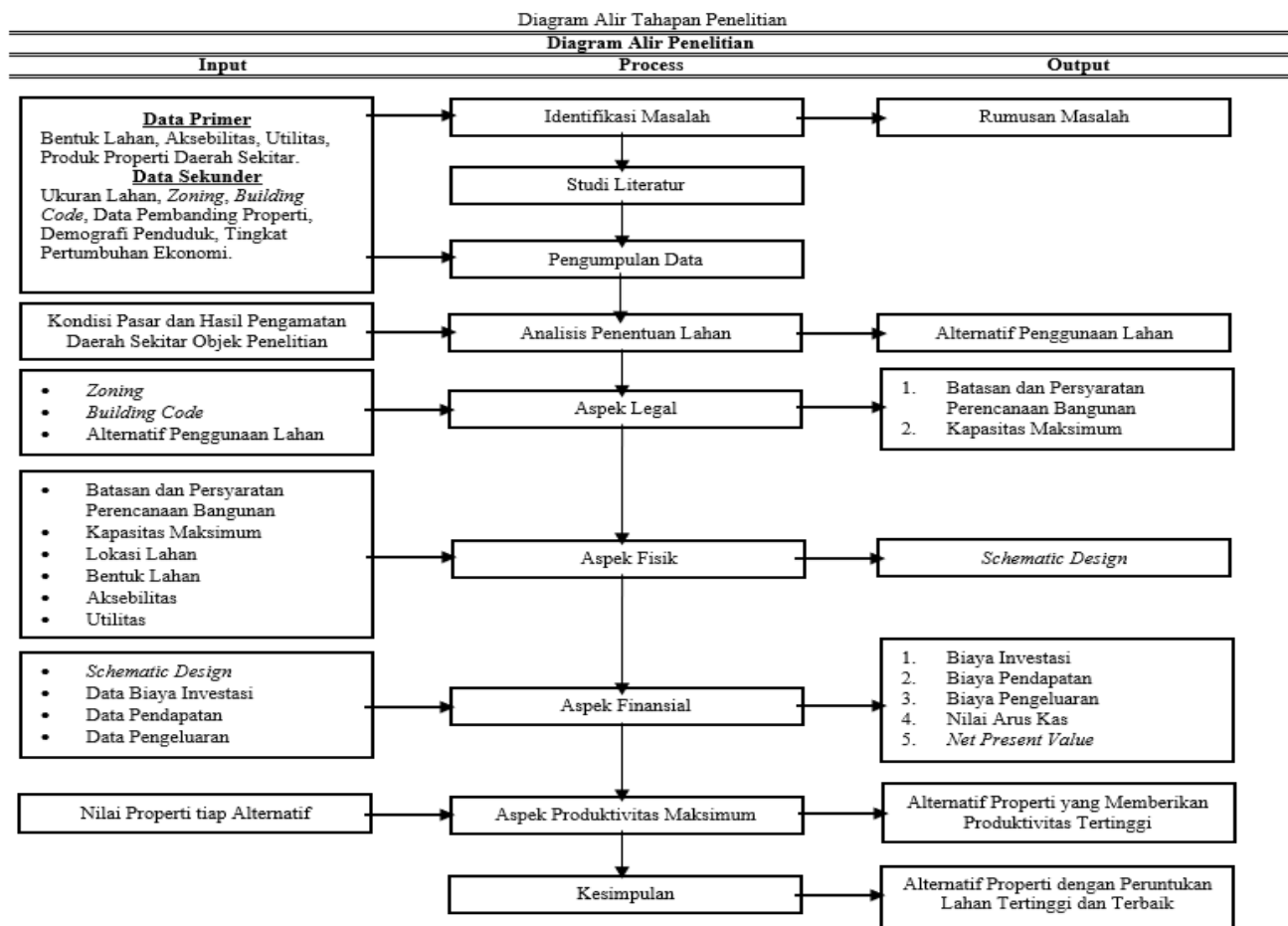
Aset yang akan dibangun di atas tanah tidak boleh melanggar ketentuan atau aturan yang berlaku di wilayah. Dalam hal ini misalnya seperti batasan-batasan tertentu seperti zoning dan peraturan-peraturan pembangunan. Dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 tahun 2018 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038.

2) Aspek Fisik

Aspek fisik disini berarti yang perlu diperhatikan adalah lokasi tanah, ukuran dan bentuk tanah yang meliputi dimensi tanah, panjang dan lebar tanah, dan juga perlu dipertimbangkan kapasitas dan ketersediaan fasilitas umum. Karakteristik fisik yang penting di sini adalah meliputi bentuk dan ukuran lahan, utilitas, dan aksesibilitas [5].

3) Aspek Finansial

Dalam menentukan kegunaan yang layak secara fisik dan diizinkan oleh peraturan, seorang penilai melakukan eliminasi terhadap beberapa kegunaan (alternatif kegunaan)



Gambar 2. Diagram alir tahapan penelitian.

dalam pertimbangannya yang dianggap tidak lolos dalam kedua kriteria kelayakan tersebut. Setelah melewati kedua kriteria tersebut, maka kegunaan yang memungkinkan tersebut perlu dianalisis lebih lanjut dalam menghasilkan pendapatan, tingkat pengembalian, apakah sama atau lebih besar dari biaya operasi, dan sebagainya. Aspek finansial terdiri dari perencanaan biaya investasi, perencanaan pendapatan, perencanaan pengeluaran, dan analisis arus kas [5].

4) Aspek Produktivitas Maksimum

Dari berbagai alternatif penggunaan yang layak secara finansial, alternatif tanah yang memiliki nilai residual yang tertinggi dan konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar adalah penggunaan yang tertinggi dan

terbaik. Bangunan yang mendapat nilai produktivitas maksimum yaitu bangunan yang melalui proses analisa dengan aspek finansial mendapat nilai tertinggi atau memiliki fungsi terbaik. Analisis aspek produktivitas maksimum dilakukan setelah dilakukan analisis terhadap aspek legal, fisik, dan finansial [4].

III. METODOLOGI

A. Variabel Penelitian

Variabel dari analisis *highest and best use* pada lahan di Jalan Basuki Rahmat Surabaya akan disajikan dalam Tabel 1.

B. Objek Penelitian

Penelitian ini menggunakan lahan yang berada di Jalan Basuki Rahmat No.80-82, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya. Lahan seluas 3.739 m² ini dimiliki oleh PT Persada Alam Nusantara dengan status kepemilikan Hak Guna Bangunan (HGB). Kondisi terkini lahan tersebut pada tahun 2023 adalah sebuah lahan yang terdapat bangunan yang sudah tidak digunakan.

Lahan ini berada di Jalan Basuki Rahmat yang berstatus sebagai jalan kota. Lokasi lahan tersebut dapat diakses baik menggunakan angkutan umum maupun kendaraan pribadi dan juga dilewati oleh bus kota (Suroboyo Bus). Disekitar lahan tersebut terdapat berbagai macam properti Mall Tunjungan Plaza, Hotel Bumi Surabaya, Wyndham Hotel, Gand Dafam Hotel, Trillium Residence Apartemen, Grand Shamaya Apartemen, Gedung Bumi Mandiri, Graha Pacific Surabaya, dan sebagainya. Selain itu, lahan ini memiliki akseibilitas 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 yang diperoleh pada penelitian ini dibagi menjadi data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang diambil oleh peneliti secara langsung melalui

Tabel 2.
Rekapitulasi Hasil Analisis Aspek Legal

No.	Aspek	Perkantoran	Hotel	Apartemen
1	Luas Lahan (m ²)	3.739	3.739	3.739
2	KDB (%)	50	60	60
3	KLB (Poin)	9	8,5	9
4	KDH Min. (m ²)	373,9	373,9	373,9
5	Luas Lantai Dasar Maks. (m ²)	1.869,5	2.243,4	2.243,4
6	Luas Lantai Total Maks. (m ²)	33.651	31.781,5	31.781,5
7	Luas Lahan Terbuka Min. (m ²)	1.869,5	1.495,6	1.495,6
8	Jumlah Lantai Maks.	18	14	15

Tabel 3.
Rekapitulasi *Schematic Design* Alternatif Bangunan

Aspek	Perkantoran	Hotel	Apartemen
Luas Lahan (m ²)	2.928,6	2.928,6	2.847,1
Luas Kotor Lantai (m ²)	1.800	1440	1632
Luas Bersih Lantai (m ²)	1.406	-	-
Luas Lahan Terbuka (m ²)	1.128,6	1.488,6	1.215,1
Jumlah Total Lantai	18	14	15
Luas Kotor Total (m ²)	32.400	20.160	24.480
Luas Bersih Total (m ²)	22.496	-	-
Jumlah Lantai Fasum	2	2	3
Jumlah Bersih Lantai	16	12	12
Tipe	-	- Tipe A (36 m ²) - Tipe B (144 m ²)	- Tipe A (45 m ²) - Tipe B (58 m ²)
Jumah Unit	-	- 216 - 12 Total 228	- 168 - 72 Total 240
Jenis Lahan Parkir	- <i>Outdoor</i> - <i>Indoor</i>	<i>Outdoor</i>	- <i>Outdoor</i> - <i>Indoor</i>
Luas Lahan Parkir (m ²)	- 1.128,6 - 1.871,4 Total 3.000	1.488,6	- 1.215,1 - 1.632 Total 2.847,1
Kapasitas Parkir (mobil)	- 91 - 150 Total 241	119	- 80 - 152 Total 232

wawancara dan observasi lapangan, sedangkan data sekunder didapatkan dari pengumpulan data-data dan peraturan yang sudah ada.

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 Gambar 2.

IV. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

Hasil dari penelitian serta pengolahan data dari berbagai sumber terkait analisis *highest and best use* pada lahan di Jalan Basuki Rahmat Surabaya, hingga didapatkan alternatif properti yang memberikan produktivitas paling maksimum.

A. Analisis Alternatif Penggunaan Lahan

Analisis alternatif penggunaan lahan meruparakan tahapan awal dari analisis *highest and best use* dengan pertimbangan memperluas alternatif pilihan yang ada yang bertujuan untuk menentukan penetapan alternatif properti. Pada tahapan ini, analisis alternatif penggunaan lahan dibagi menjadi dua bagian, yaitu analisis pasar dan analisis riwayat pembangunan properti daerah sekitar objek penelitian.

1) Analisis Pasar

Analisis pasar menggunakan hasil penyebaran kuesioner tentang permintaan properti untuk mengetahui kondisi demand properti di Kota Surabaya khususnya di bagian pusat, dan digunakan juga data statistik dari Bank Indonesia terkait permintaan properti di Kota Surabaya hingga kuartal IV

tahun 2022.

Dari hasil analisis pasar didapatkan alternatif properti sebagai perkantoran, hotel, dan apartemen adalah alternatif properti yang paling diminati oleh pasar.

2) Analisis Riwayat Pembangunan Properti Daerah Sekitar

Dalam analisis riwayat pembangunan properti daerah sekitar objek penelitian ini dilakukan dengan metode observasi lapangan terhadap properti sekitar lahan. Dari observasi tersebut didapatkan banyak jenis properti komersial seperti Mall Tunjungan Plaza, Hotel Bumi Surabaya, Wyndham Hotel, Gand Dafam Hotel, Trillium Residence Apartemen, Grand Shamaya Apartemen, Gedung Bumi Mandiri, Graha Pacific Surabaya, dan sebagainya.

3) Hasil Analisis Alternatif Penggunaan Lahan

Dari beberapa tahapan analisis yang telah dilalui, mulai dari analisis pasar yang terdiri dari kuesioner permintaan properti, data sekunder dari Bank Indonesia tentang statistik permintaan properti Kota Surabaya, dan juga analisis riwayat pembangunan properti daerah sekitar objek penelitian, maka alternatif properti yang digunakan adalah perkantoran, hotel, dan apartemen.

B. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dalam analisis *highest and best use* mencakup beberapa aspek, yaitu aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan aspek produktivitas maksimum.

1) Aspek Legal

Pada tahapan analisis aspek legal akan ditinjau apakah

Tabel 4.
Biaya Investasi Tiap Alternatif Properti

No.	Alternatif	Biaya Investasi
1	Perkantoran	Rp 760.943.883.500,00
2	Hotel	Rp 1.079.707.967.900,00
3	Apartemen	Rp 543.335.990.300,00

Tabel 5.
Rekapitulasi Pendapatan Properti

Tahun	Perkantoran	Hotel	Apartemen
2024	Rp 56.391.997.440,00	Rp 51.120.997.200,00	Rp 33.662.767.242,05
2025	Rp 59.894.769.775,10	Rp 66.833.608.282,56	Rp 39.253.019.495,39
2026	Rp 63.528.838.270,98	Rp 84.451.273.997,45	Rp 45.220.035.277,17
2027	Rp 67.298.389.584,45	Rp 90.121.300.396,78	Rp 51.588.200.300,09
2028	Rp 71.207.733.502,90	Rp 96.258.655.878,90	Rp 58.383.577.403,54
2029	Rp 75.261.306.393,50	Rp 102.910.053.023,85	Rp 60.591.224.058,07
2030	Rp 79.463.674.746,05	Rp 110.127.504.998,61	Rp 62.899.511.026,48
2031	Rp 83.819.538.811,74	Rp 117.968.967.136,21	Rp 65.313.822.797,76

Tabel 6.
Rekapitulasi Pengeluaran Properti

Tahun	Perkantoran	Hotel	Apartemen
2024	Rp 14.638.171.369,28	Rp 17.863.187.260,80	Rp 12.647.924.147,11
2025	Rp 15.058.114.067,58	Rp 18.226.938.669,86	Rp 12.955.851.461,61
2026	Rp 15.513.796.831,24	Rp 18.621.647.871,93	Rp 13.289.985.547,62
2027	Rp 16.008.261.390,17	Rp 19.049.949.592,08	Rp 13.652.556.784,99
2028	Rp 16.544.808.346,84	Rp 19.514.702.788,89	Rp 14.045.985.374,50
2029	Rp 17.127.019.208,08	Rp 20.019.009.738,39	Rp 14.472.897.492,97
2030	Rp 17.758.780.292,04	Rp 20.566.236.742,01	Rp 14.936.142.823,29
2031	Rp 18.444.308.669,79	Rp 21.160.036.597,00	Rp 15.438.813.576,28

Tabel 7.
Analisis Arus Kas

Keterangan	Perkantoran	Hotel	Apartemen
Biaya Investasi	Rp 760.943.883.500,00	Rp 1.079.707.967.900,00	Rp 543.335.990.300,00
\sum PV NOI	Rp 830.283.621.144,06	Rp 1.173.191.688.672,41	Rp 615.283.065.587,08
NPV	Rp 69.339.737.644,06	Rp 93.483.720.772,41	Rp 71.947.075.287,08
Kelayakan	MEMENUHI	MEMENUHI	MEMENUHI

hasil penetapan 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.

a. Zoning

Mengacu pada 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 Tegalsari termasuk kawasan yang diperuntukkan untuk zona perdagangan dan jasa.

b. 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. Analisis building code mengenai aturan teknis pembangunan suatu properti mengacu pada Garis Sepadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH) dan Ketinggian Maksimum Bangunan.

c. Hasil Analisis Aspek Legal

Setelah menganalisis tiap-tiap alternatif properti, rekapitulasi hasil analisis aspek legal yang merupakan kapasitas maksimum dari masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 3.

2) Aspek Fisik

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

a) Lokasi, Luas, dan Bentuk Lahan

Lahan pada obyek penelitian ini berada di Jalan Basuki Rahmat yang termasuk kawasan Surabaya bagian pusat. Lahan ini memiliki luas kurang lebih 3.739 m² sehingga cukup luas untuk dapat dimanfaatkan dengan beberapa alternatif properti.

b) Aksesibilitas dan Utilias

Berdasarkan pengamatan di lapangan dan menggunakan citra satelit (*google street view*), lahan ini dapat diakses melalui Jalan Basuki Rahmat yang memiliki satu lajur dengan lebar jalan kurang lebih 10 meter.

c) Schematic 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.

Tabel 8.
Analisis Produktivitas Maksimum

Aspek	Perkantoran	Hotel	Apartemen
Nilai Properti	Rp 830.283.621.144,06	Rp 1.173.191.688.672,41	Rp 615.283.065.587,08
Biaya Bangunan	Rp 629.980.837.200,00	Rp 948.744.921.600,00	Rp 412.372.944.000,00
Nilai Lahan	Rp 200.302.783.944,06	Rp 224.446.767.072,41	Rp 202.910.121.587,08
Luas (m ²)	3.739	3.739	3.739
Nilai Lahan per m ²	Rp 53.571.217,96	Rp 60.028.554,98	Rp 54.268.553,51
Nilai Lahan Awal	Rp 35.000.000,00	Rp 35.000.000,00	Rp 35.000.000,00
Produktivitas	153%	172%	155%

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 *schematic design* untuk masing-masing alternatif properti, dapat dilihat di Tabel 4.

3) 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.

a) Perencanaan Biaya Investasi

Biaya investasi dapat dihitung dengan menjumlahkan biaya tanah, biaya pembongkaran, dan biaya bangunan. Biaya tanah dihitung dengan menggunakan pendekatan pasar. Biaya pembongkaran dihitung dengan pendekatan perhitungan yang mengacu pada Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 33 Tahun 2022. Biaya bangunan dihitung dengan mengacu pada Lampiran Permen PUPR Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN). Biaya bangunan terdiri dari biaya konstruksi fisik yang dihitung dengan menjumlahkan biaya komponen standar yang memiliki faktor pengali dengan biaya

pemeliharaan dari sebuah alternatif properti mengacu pada Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 60/PMK.02/2021 di Provinsi Jawa Timur. Rekapitulasi perencanaan pengeluaran untuk tiap alternatif properti ditunjukkan pada Tabel 7.

d) 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 (8 tahun). Investasi dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV yang positif. Tingkat bunga/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 senilai 3,09% pada tahun 2023. Tingkat risiko dianggap sama dengan *safe rate*, sehingga nilai MARR adalah sebesar 7,18%. *Terminal Value* (TV) atau nilai sisa dari suatu properti didapatkan dengan membagi pendapatan bersih atau *Net Operating Income* (NOI) dengan *capitalization rate* pada periode akhir investasi. Analisis arus kas untuk tiap-tiap alternatif properti ditunjukkan pada Tabel 8.

komponen non standar. Setelah didapatkan biaya konstruksi fisik, akan dijumlahkan lagi dengan biaya perlengkapan tetap, biaya pengembangan tapak, biaya peralatan bergerak/parabot, biaya administrasi, dan biaya lain-lain.

Pada akhir analisis ini, biaya bangunan akan dijumlahkan dengan biaya tanah dan didapatkan biaya investasi. Biaya investasi untuk tiap-tiap alternatif properti ditunjukkan pada Tabel 5.

b) 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. 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.

c) 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 dengan merata-rata TDA dan TDL selama 8 tahun ke belakang (2014-2022) dari PT. PDAM dan PT. PLN. Biaya gaji pegawai disesuaikan dengan upah minimum kota (UMK) Surabaya. Sedangkan biaya operasional

4) 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, dihitung pada tahapan analisis aspek finansial
3. Nilai Lahan, menggunakan metode nilai sisa (nilai properti - biaya bangunan)
4. Luas Lahan (m²) sebesar 3.739 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 n tahun investasi. Nilai properti adalah sama dengan nilai ΣPV NOI pada Tabel 9, 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 perkantoran menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 35.000.000,00 menjadi Rp 53.571.217,96 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 153%. Alternatif properti hotel menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 35.000.000,00 menjadi Rp 60.028.554,98 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 172%. Alternatif properti apartemen menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 35.000.000,00 menjadi Rp 54.268.553,51 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 155%. Dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan yang paling memberikan produktivitas tertinggi dan terbaik adalah berupa alternatif bangunan hotel.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan pada lahan di Jalan Basuki Rahmat Surabaya yang menjadi obyek penelitian ini, didapatkan kesimpulan berupa: (1) Perkantoran, hotel, dan apartemen adalah alternatif properti yang sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku, dimungkinkan secara

fisik, dan layak secara finansial, sehingga dapat dibangun pada lahan objek penelitian di Jalan Basuki Rahmat No.80-82, Kecamatan Tegalsari, Kota Surabaya; (2) Pengembangan lahan sebagai properti komersial hotel merupakan alternatif bangunan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik bagi lahan objek penelitian ini. Hal tersebut dikarenakan alternatif properti komersial hotel menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 35.000.000,00 menjadi Rp 60.028.554,98 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 172%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] KEPI & SPI, Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia, 7th ed. Jakarta: Masyarakat Profesi Penilai Indonesia, 2018.
- [2] F. H. , C. K. , S. S. J. , M. M. , R. E. , & L. M. Grubbe, *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed. Chicago: The Appraisal Institute, 2013. doi : 978-1935328384
- [3] D. Harjono, *Hukum Properti*. Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, 2016.
- [4] A. Prawoto, *Teori Dan Praktek Penilaian Properti*, 3rd ed. Yogyakarta: BPEF, 2015. doi : 9789795035978
- [5] B. , & H. W. Harjanto, *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE, 2019.