

Analisis *Highest and Best Use* pada Lahan di Jalan Mentawai II Kota Gresik

Muhammad Rafly Asyraf dan Retno Indryani

Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

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

Abstrak—Lahan tidak termanfaatkan merupakan lahan yang memiliki dasar penguasaan, namun kurang dimanfaatkan oleh pemilik sesuai dengan sifat dan rencana tata ruang. Salah satu lahan yang kurang termanfaatkan dengan optimal adalah lahan kosong di Jalan Mentawai II Kota Gresik. Lahan seluas 5.502 m² ini merupakan lahan milik PT. Bumi Lingga Pertiwi (BLP Properti). Saat ini lahan masih dalam keadaan kosong tanpa ada aktivitas di atasnya, padahal letak lahan tersebut berada pada kawasan komersial yang cocok untuk dikembangkan menjadi properti komersial seperti hotel, perkantoran, pertokoan apartemen, dan perumahan. Berdasarkan hal ini, maka perlu dilakukan penelitian untuk menganalisis penggunaan lahan di Jalan Mentawai II Kota Gresik yang menghasilkan produktivitas maksimum. Untuk mengetahui peruntukan terbaik pada lahan di Jalan Mentawai II Kota Gresik dilakukan analisis dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). Analisis HBU adalah penggunaan dari suatu lahan untuk mendapatkan peruntukan maksimum sehingga didapat penggunaan terbaik. Analisis ini meliputi empat hal pokok yaitu, aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan produktivitas maksimum. Hal yang ditinjau dalam aspek legal meliputi *zoning* dan *building code*. Aspek fisik meliputi bentuk tanah, ukuran tanah, utilitas, dan aksesibilitas. Aspek finansial meliputi biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, dan *Net Present Value* (NPV). Produktivitas maksimum meliputi nilai properti dan nilai bangunan untuk mendapatkan nilai lahan tertinggi. Dari hasil penelitian ini didapatkan tiga alternatif properti untuk pengembangan lahan, yaitu pertokoan, apartemen, dan perkantoran. Dari ketiga alternatif tersebut, pengembangan lahan bangunan perkantoran merupakan alternatif properti dengan penggunaan tertinggi dan terbaik bagi lahan obyek penelitian ini. Alternatif properti bangunan perkantoran memiliki nilai lahan sebesar Rp17.974.215,78/m² dengan persentase kenaikan lahan sebesar 327% dari nilai lahan awal.

Kata Kunci—*Highest and Best Use*, Lahan Kosong, Penggunaan Lahan.

I. PENDAHULUAN

Laju pertumbuhan penduduk dan perkembangan kota di Indonesia yang semakin meningkat menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk mendirikan usaha. Di sisi lain, ketersediaan lahan yang terbatas akan menimbulkan persaingan bagi pengguna lahan kota. Lahan yang ada diharapkan dapat dimanfaatkan secara maksimal. Usaha-usaha yang tidak menguntungkan akan digantikan dengan usaha lain yang lebih menguntungkan untuk memaksimalkan pemanfaatan suatu lahan. Oleh karena itu penggunaan lahan harus dimanfaatkan seoptimal mungkin.

Seiring dengan perkembangan Kota Gresik, dapat ditemukan beberapa lahan kosong yang belum dimanfaatkan. Pemilik lahan membutuhkan waktu serta ketersediaan modal untuk memanfaatkan lahan tersebut agar hasilnya optimal. Untuk mengetahui peruntukan bangunan apa yang terbaik untuk didirikan, maka perlu dilakukan suatu penilaian terhadap lahan tersebut. Salah satu prinsip dasar penilaian

yang sering digunakan adalah *Highest and Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti yang secara fisik memungkinkan, secara legal diizinkan, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum [1].

Suatu lahan di Jalan Mentawai II Kota Gresik seluas 5.502 m² merupakan suatu lahan yang berada di Kawasan Gresik Kota Baru. Lahan ini merupakan lahan kosong milik PT. Bumi Lingga Pertiwi (BLP Properti). Aktivitas di sekitar lahan tersebut merupakan kawasan perdagangan dan pemukiman. Selain itu, pada radius 5 km terdapat Gressmall (mal), Universitas Muhammadiyah Gresik, Hotel Aston Inn, taman bundaran GKB, perumahan GKA dan GKB, dan pusat perdagangan (McDonalds, Alfamidi, Indomaret, dan lain-lain). Namun lahan tersebut masih berupa lahan kosong yang belum memiliki peruntukan. Berdasarkan hal tersebut, perlu dilakukan analisis *Highest and Best Use* karena lahan ini berpeluang besar untuk dikembangkan. Lokasi lahan dapat dilihat dalam Gambar 1.

Analisis lahan Jalan Mentawai II Kota Gresik menggunakan prinsip dasar penilaian dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). Penilaian adalah proses menentukan nilai suatu properti, sehingga tipe tertentu dari nilai dan kepentingan yang ada bisa diidentifikasi secara jelas dan tegas [2]. *Highest and Best Use* adalah analisis terhadap kegunaan terbaik dan tertinggi dari suatu bidang tanah kosong (*Vacant Land*), tanah yang dianggap kosong (*Land as Vacant*) ataupun properti dalam pengembangan (*Property as Improved*). Analisis ini meliputi empat hal pokok, yaitu kelayakan secara fisik (*Physically Feasible*), kelayakan secara peraturan (*Legally Permissible*), kelayakan secara finansial (*Financially Feasible*), dan memberikan produktivitas maksimum (*Maximally Productive*).

II. METODOLOGI PENELITIAN

A. Konsep Penelitian

Permasalahan yang diselesaikan dalam penelitian ini adalah penggunaan peruntukan bangunan terbaik untuk lahan di Jalan Mentawai II Kota Gresik dengan menggunakan prinsip penilaian tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*). Analisis *Highest and Best Use* dilihat dari segi aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas maksimum.

B. Data Penelitian

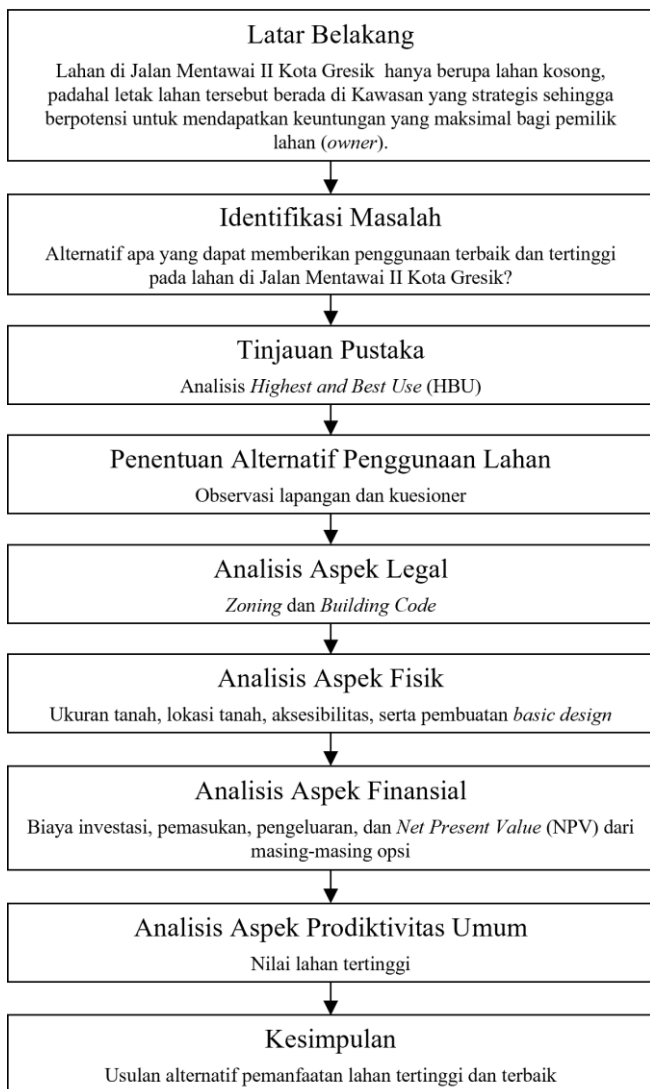
Penelitian ini memerlukan sejumlah variabel data untuk dapat melakukan analisis *Highest and Best Use*. Variabel data yang dibutuhkan dalam penelitian ini disajikan pada Tabel 1.

C. Proses dan Tahap Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis empat aspek secara beruntun mulai dari penentuan alternatif penggunaan lahan, analisis aspek legal, analisis aspek fisik, analisis aspek



Gambar 1. Lokasi obyek penelitian.



Gambar 2. Diagram alir penelitian.

finansial, dan analisis produktivitas maksimum. Tahapan penelitian dapat dilihat pada Gambar 2.

III. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Obyek Penelitian

Suatu lahan kosong yang terletak di Jalan Mentawai II Kota Gresik merupakan lahan yang dimiliki oleh PT. Bumi Lingga Pertiwi (BLP Properti). Lahan kosong seluas 5.502 m² tersebut berada di kawasan Gresik Kota Baru. Lahan

Tabel 1.
Data Penelitian

No.	Variabel	Indikator dan Data
1.	Penentuan Alternatif	Jenis Properti yang Akan Dibangun
2.	Aspek Legal	Zoning Building Code: <ul style="list-style-type: none"> • Garis Sempadan Bangunan (GSB) • Koefisien Dasar Bangunan (KDB) • Koefisien Lantai Bangunan (KLB) • Koefisien Daerah Hijau (KDH) • Ketinggian Maksimum Bangunan
3.	Aspek Fisik	Garis Sempadan Bangunan (GSB) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) Koefisien Daerah Hijau (KDH) Ketinggian Maksimum Bangunan Bentuk dan Ukuran Tanah Utilitas Aksesibilitas
4.	Aspek Finansial	Biaya Investasi Pendapatan Pengeluaran Net Present Value (NPV)
5.	Produktivitas Maksimum	Nilai Properti Nilai Bangunan

Tabel 2.
Rekapitulasi Hasil Kuesioner

No.	Alternatif Properti	Jumlah Pemilih	Persentase
1.	Pertokoan	23	77%
2.	Apartemen	20	67%
3.	Perkantoran	17	57%
4.	Ruko	14	47%
5.	Perumahan	12	40%
6.	Hotel	8	27%

tersebut terletak pada jalan lokal yang terletak hanya beberapa meter dari jalan kolektor sekunder di Jalan Raya Dr. Wahidin Sudirohusodo di mana banyak dilewati angkutan umum untuk mempermudah aksesibilitas.

Pada Jalan Mentawai dapat ditemukan berbagai macam properti seperti Gressmall (mal), Universitas Muhammadiyah Gresik, Hotel Aston Inn, taman bundaran GKB, perumahan GKA dan GKB, dan pusat perdagangan (McDonalds, Alfamidi, Indomaret, dan lain-lain). Sayangnya lahan tersebut masih berupa lahan yang belum memiliki perencanaan sehingga berpotensi untuk mendapatkan keuntungan tertinggi bagi pemilik lahan. Jadi perlu dilakukan analisis *highest and best use* untuk didapatkan peruntukan tertinggi dan terbaik pada lahan tersebut.

B. Analisis Penentuan Alternatif

Pada penelitian ini, penentuan alternatif dilakukan sebelum melakukan analisis aspek legal maupun aspek fisik. Analisis penentuan alternatif dilakukan di awal dengan mempertimbangkan alternatif pilihan yang ada. Penentuan alternatif dilakukan dengan melakukan penyebaran kuesioner tentang permintaan properti untuk mengetahui tuntutan properti di Kota Gresik khususnya di Gresik Kota Baru (GKB). Kuesioner yang telah dibuat disebar kepada beberapa responden. Responden yang didapatkan sebanyak 30 orang dengan 83% berusia ≥ 21 tahun dan 83% sudah menetap di Kota Gresik lebih dari lima tahun. Tiap responden diperbolehkan memilih lebih dari satu alternatif yang terdapat pada kuesioner. Berdasarkan hasil rekapitan kuesioner dari Tabel 2, didapatkan alternatif properti dengan tiga jumlah pemilih terbanyak yaitu pertokoan, apartemen, dan perkantoran. Analisis perkembangan kawasan dilakukan

Tabel 3.
Rekapitulasi Analisis *Building Code*

No.	Keterangan	Alternatif		
		Pertokoan	Apartemen	Perkantoran
1	Luas Lahan (m ²)	5.502	5.502	5.502
2	Luas Lantai Dasar Maksimal (m ²)	3.301	3.301	3.851,4
3	Luas Lantai Total Maksimal (m ²)	13.204,8	33.012	15.405,6
4	Luas Lahan Terbuka Minimal (m ²)	550,2	550,2	1.100,4
5	Jumlah Lantai Maksimal	4	10	4

Tabel 4.
Rekapitulasi Perencanaan *Basic Design* Bangunan

Aspek	Pertokoan	Apartemen	Perkantoran
Luas Lahan (m ²)	5.502	5.502	5.502
Luas Kotor Lantai (m ²)	1.910	1.650	2.000
Luas Bersih Lantai (m ²)	-	-	1.615
Luas Lahan Terbuka (m ²)	3.592	3.852	3.502
Luas Kotor Total (m ²)	7.640	16.500	8.000
Jumlah Total Lantai	4	10	4
Jumlah Bersih Lantai	4	8	4
Total Unit	152	Tipe A (106) Tipe B (162) Total: 168	-
Luas Lahan Parkir (m ²)	3.592	3.852	2.912,5
Kapasitas Parkir (mobil)	287	308	233

dengan metode observasi lapangan dan dalam radius 5 km dari obyek penelitian belum ditemukan alternatif properti sejenis seperti pertokoan, apartemen, dan perkantoran. Maka alternatif properti yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah pertokoan, apartemen, dan perkantoran.

C. Analisis Aspek Legal

Setelah melakukan analisis penentuan alternatif, penelitian ini dilanjutkan dengan melakukan analisis aspek legal. Analisis aspek legal ini dilakukan untuk melihat batasan-batasan maupun kapasitas maksimum pada lahan sesuai peraturan yang ada. Pada analisis aspek legal ini meliputi 2 bagian yang akan ditinjau yaitu *zoning* dan *building code*. Peraturan yang ditinjau dalam analisis aspek legal adalah Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perencanaan Manyar Bungah Tahun 2020-2040.

1) Zoning

Berdasarkan Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perencanaan Manyar Bungah Tahun 2020-2040, menyebutkan bahwa lahan tersebut diperuntukan untuk kawasan perdagangan dan jasa. Tiga alternatif yang akan ditinjau lebih dalam yaitu bangunan pertokoan, apartemen, dan perkantoran sudah memenuhi ketentuan *zoning* jika dibangun di lahan kosong pada penelitian ini yaitu berada pada zona perdagangan dan jasa.

2) Building Code

Analisis *building code* akan dilakukan pada tiap alternatif properti dan mengacu pada Peraturan Bupati Gresik Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perencanaan Manyar Bungah Tahun 2020-2040. *Building code* tersebut antara lain Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Daerah Hijau, dan ketinggian maksimal bangunan. Adapun persyaratan *building code* untuk properti pertokoan adalah sebagai berikut:

- GSB : Kolektor Sekunder 5 m
- GSB : Lingkungan 3 m
- KDB Maksimal : 60%

- KLB Maksimal : 2,4
- KDH Minimal : 10%
- Tinggi Maksimal : 20 m

Adapun persyaratan *building code* untuk properti apartemen adalah sebagai berikut:

- GSB : Kolektor Sekunder 5 m
- GSB : Lingkungan 3 m
- KDB Maksimal : 60%
- KLB Maksimal : 6
- KDH Minimal : 10%
- Tinggi Maksimal : 50 m

Adapun persyaratan *building code* untuk properti perkantoran adalah sebagai berikut:

- GSB : Kolektor Sekunder 4 m
- GSB : Lingkungan 3 m
- KDB Maksimal : 70%
- KLB Maksimal : 2,8
- KDH Minimal : 20%
- Tinggi Maksimal : 20 m

Berdasarkan analisis *building code*, dapat diperoleh hasil batasan pemanfaatan ruang lahan berupa luas dasar bangunan maksimal, luas lantai maksimal, dan luas lahan terbuka minimal. Hasil analisis *building code* disajikan pada Tabel 3.

D. Analisis Aspek Fisik

Analisis kelayakan secara fisik berkaitan dengan apakah suatu properti layak untuk didirikan di atas suatu bidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula. Karakteristik tanah berupa ukuran tanah, kontur tanah, lokasi tanah, dan kemudahan untuk menuju lahan [3].

Analisis terhadap aspek fisik yang akan ditinjau meliputi lokasi, ukuran lahan, bentuk lahan, aksesibilitas, dan utilitas. Kemudian akan dilanjutkan dengan perencanaan bangunan (*basic design*) dari tiap-tiap alternatif yang telah ditentukan.

1) Lokasi, Ukuran, dan Bentuk Lahan

Aspek fisik pertama yang akan ditinjau adalah lokasi, ukuran, dan bentuk lahan. Lokasi lahan pada obyek penelitian ini yaitu berada di Jalan Mentawai II Kota Gresik yang termasuk kawasan Gresik Kota Baru (GKB). Lahan ini memiliki luas kurang lebih 5.502 m² dan memiliki bentuk lahan persegi sehingga dapat dimanfaatkan dengan beberapa

Tabel 5.
Rekapitulasi Perhitungan Biaya Investasi

Alternatif Properti	Biaya Investasi
Pertokoan	Rp 30.261.000.000
Apartemen	Rp 301.769.828.152
Perkantoran	Rp 157.871.728.497

Tabel 6.
Rekapitulasi Perencanaan Pendapatan

Tahun ke-	Total Pendapatan		
	Pertokoan	Apartemen	Perkantoran
1	Rp 7.422.550.179	Rp 16.106.941.218	Rp 9.020.883.024
2	Rp 8.029.022.013	Rp 17.295.252.000	Rp 9.757.949.306
3	Rp 8.651.120.675	Rp 18.544.450.835	Rp 10.514.007.415
4	Rp 9.289.166.269	Rp 19.857.262.263	Rp 11.289.446.386
5	Rp 9.943.484.820	Rp 21.236.524.338	Rp 12.084.662.446
6	Rp 10.614.408.374	Rp 22.685.193.152	Rp 12.900.059.143
7	Rp 11.302.275.109	Rp 24.206.347.532	Rp 13.376.047.476
8	Rp 12.007.429.435	Rp 25.803.193.926	Rp 14.593.046.019

Tabel 7.
Rekapitulasi Perencanaan Biaya Operasional

Tahun ke-	Total Biaya Operasional		
	Pertokoan	Apartemen	Perkantoran
1	Rp 1.583.330.108	Rp 6.929.807.285	Rp 1.248.822.521
2	Rp 1.595.848.868	Rp 6.958.518.134	Rp 1.273.454.341
3	Rp 1.608.971.006	Rp 6.988.612.785	Rp 1.299.273.362
4	Rp 1.622.725.603	Rp 7.020.157.934	Rp 1.326.336.805
5	Rp 1.637.143.142	Rp 7.053.223.492	Rp 1.354.704.648
6	Rp 1.652.255.576	Rp 7.087.882.740	Rp 1.384.439.761
7	Rp 1.668.096.397	Rp 7.124.212.489	Rp 1.415.608.043
8	Rp 1.684.700.712	Rp 7.162.293.255	Rp 1.448.278.570

alternatif properti.

2) Aksesibilitas dan Utilitas

Berdasarkan pengamatan langsung di lapangan, lahan yang menjadi obyek penelitian ini dapat diakses melalui Jalan Sumatra kemudian Jalan Mentawai II yang sama-sama memiliki lebar jalan kurang lebih 10 m untuk satu arah dan merupakan jalan arteri sekunder yang dapat dilalui oleh kendaraan pribadi baik itu mobil maupun motor. Sehingga pada lahan tersebut memiliki aksesibilitas yang baik.

Berkaitan dengan utilitas, berdasarkan kunjungan langsung ke lahan objek penelitian, lokasi lahan tersebut sudah memiliki utilitas yang memadai berupa tersedianya air bersih, saluran listrik, telepon, serta jaringan internet yang menandakan bahwa utilitas pada lahan tersebut sudah memadai.

3) Perencanaan Bangunan (Basic Design)

Hal yang perlu dilakukan setelah analisis aspek legal dan fisik adalah perencanaan *basic design* bangunan untuk masing-masing alternatif properti. *Basic design* didasarkan pada luasan lahan dan bangunan yang diijinkan secara hukum yang berlaku. Luasan lahan dan bangunan akan ditinjau dari batas-batas bangunan berdasarkan *building code* yang diperoleh dari hasil analisis aspek legal, guna memperoleh luas lahan dan luas bangunan terbaik untuk pengembangan yang maksimal. Hasil perencanaan *basic design* untuk masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 4.

E. Analisis Aspek Finansial

Tahapan analisis selanjutnya setelah analisis aspek penentuan alternatif, legal, dan fisik adalah analisis aspek finansial yang bertujuan untuk kelayakan finansial dari tiap alternatif properti. Pada analisis aspek finansial terdapat beberapa hal yang harus ditinjau, di antaranya biaya tanah, biaya investasi, pendapatan, dan biaya operasional. Pada akhir tahapan analisis aspek finansial, akan ditinjau aliran kas

dari suatu alternatif properti berdasarkan biaya-biaya yang telah dihitung sebelumnya.

1) Biaya Tanah

Biaya tanah dihitung menggunakan pendekatan pasar dengan lima data pembanding yang kondisi eksisting tiap lahannya berbeda-beda. Terdapat beberapa aspek yang akan dilakukan penyesuaian, di antaranya lokasi lahan, lebar jalan, legalitas, dan lingkungan lahan. Penyesuaian dilakukan dengan menggunakan persentase, di mana jika lahan pembanding lebih memiliki keunggulan dari pada obyek penelitian, maka persentase penyesuaian akan kurang dari 100% dari harga jual tanah tersebut dan sebaliknya. Data pembanding didapatkan dari transaksi jual beli lahan yang telah berlangsung maupun sedang ditawarkan. Selain itu data pembanding juga didapatkan dari referensi perkiraan harga tanah di Gresik sesuai kategori wilayah pada tahun 2023. Data lahan obyek penelitian serta lahan pembanding adalah sebagai berikut:

a. Data lahan objek penelitian:

Luas Lahan (m²) : 5.502
 Harga per m² : -
 Lokasi Lahan : Gresik Kota Baru
 Lebar Jalan (m) : 10
 Legalitas : Hak Guna Bangunan (HGB)
 Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

b. Data lahan pembanding:

Luas Lahan (m²) : 15.750
 Harga per m² : Rp 2.300.000
 Lokasi Lahan : Wringinanom, Gresik
 Lebar Jalan (m) : 8,5
 Legalitas : Hak Guna Bangunan (HGB)
 Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

c. Data lahan pembanding:

Luas Lahan (m²) : 997
 Harga per m² : Rp 5.015.045
 Lokasi Lahan : Raya Domas Menganti, Gresik
 Lebar Jalan (m) : 8,5
 Legalitas : Sertifikat Hak Milik (SHM)
 Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

d. Data lahan pembanding:

Luas Lahan (m²) : 459
 Harga per m² : Rp 3.500.000
 Lokasi Lahan : Driyorejo, Gresik
 Lebar Jalan (m) : 9
 Legalitas : Hak Guna Bangunan (HGB)
 Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

e. Data lahan pembanding:

Luas Lahan (m²) : 231
 Harga per m² : Rp 15.584.416
 Lokasi Lahan : Gresik Kota Baru
 Lebar Jalan (m) : 9
 Legalitas : Sertifikat Hak Milik (SHM)
 Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

f. Data lahan pembanding:

Luas Lahan (m²) : 1.336
 Harga per m² : Rp 3.000.000
 Lokasi Lahan : Driyorejo, Gresik
 Lebar Jalan (m) : 9

Tabel 8.
Hasil Analisis Arus Kas

Keterangan	Pertokoan	Apartemen	Perkantoran
Biaya Investasi	(Rp. 132.279.586.177)	(Rp 301.769.828.152)	(Rp 157.871.728.497)
ΣPV NOI	Rp 176.944.371.507	Rp 313.990.095.095	Rp 226.504.863.730
NPV	Rp 44.664.785.330	Rp 12.220.266.943	Rp 68.633.135.232
Kelayakan	Layak	Layak	Layak

Tabel 9.
Hasil Analisis Produktivitas Maksimum

Aspek	Pertokoan	Apartemen	Perkantoran
Nilai Properti	Rp 176.944.371.507	Rp 313.990.095.095	Rp 226.504.863.730
Biaya Bangunan	Rp 102.018.586.177	Rp 271.508.828.152	Rp 127.610.728.497
Nilai Lahan	Rp 74.925.785.330	Rp 42.481.266.943	Rp 98.894.135.232
Luas (m ²)	5.502	5.502	5.502
Nilai Lahan per m ²	Rp 13.617.918	Rp 7.721.059	Rp 17.974.215
Nilai Lahan Awal per m ²	Rp 5.500.000	Rp 5.500.000	Rp 5.500.000
Produktivitas	248%	140%	327%

Legalitas : Sertifikat Hak Milik (SHM)

Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

Dari data-data di atas dan menggunakan penyesuaian sesuai dengan kondisi eksisting lahan, dapat dilakukan pendekatan pasar untuk menentukan biaya tanah untuk obyek penelitian. Melalui perhitungan biaya tanah dengan menggunakan metode pendekatan pasar, diperoleh biaya tanah per m² adalah sebesar Rp5.500.000,00.

2) Perencanaan Biaya Investasi

Biaya investasi didapatkan dengan menjumlahkan biaya tanah dengan biaya bangunan. Biaya bangunan dihitung dengan menggunakan pendekatan perhitungan yang mengacu pada Lampiran Permen PUPR Nomor 22/PRT/M/2018 Tentang Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN). Biaya bangunan terbagi menjadi beberapa aspek, yaitu biaya konstruksi fisik, biaya perencanaan, biaya manajemen konstruksi, dan biaya pengawasan. Dari penjumlahan beberapa aspek tersebut, maka akan didapatkan nilai dari biaya bangunan. Biaya tanah yang dijumlahkan dengan biaya bangunan akan mendapatkan nilai dari biaya investasi dari sebuah alternatif properti. Hasil perhitungan biaya investasi untuk masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 5.

3) Perencanaan Pendapatan

Umumnya pendapatan suatu properti dapat dihitung dari harga jual atau harga sewa properti ditambah dengan *service charge*. Perencanaan pendapatan properti pada penelitian ini meliputi perhitungan pendapatan sewa properti, pendapatan *service charge*, dan pendapatan parkir yang disesuaikan dengan tingkat okupansi untuk masing-masing alternatif properti. Hasil rekapitulasi perencanaan pendapatan untuk masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 6.

4) Perencanaan Biaya Operasional

Pengeluaran atau biasa disebut *outgoings* adalah biaya-biaya yang rutin dikeluarkan setiap tahun untuk mengoperasikan suatu gedung sehingga gedung tersebut dapat memberikan sebuah penghasilan atau pendapatan [4]. Perencanaan biaya operasional properti pada penelitian ini meliputi biaya operasional listrik, biaya operasional air, biaya gaji pegawai, dan biaya pemeliharaan masing-masing alternatif properti. Hasil rekapitulasi perencanaan biaya operasional untuk masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 7.

5) Analisis Arus Kas

Analisis arus kas dilakukan dengan menggunakan metode

Net Present Value (NPV), yaitu dengan menjumlahkan antara biaya investasi dan pendapatan bersih yang disesuaikan dengan faktor diskon pengembalian yang diharapkan selama umur investasi. Di akhir masa investasi diperhitungkan nilai terminal yang didapat dari membagi NOI (*Net Operating Income*) dengan tingkat kapitalisasi yang dianggap sama dengan nilai MARR. Investasi alternatif properti dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV yang positif, sedangkan investasi alternatif properti dikatakan tidak layak apabila memiliki nilai NPV yang negatif.

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. Tingkat risiko dianggap sama dengan nilai *safe rate* karena nilai risiko yang diambil oleh investor dianggap *medium risk*. Hasil analisis arus kas untuk masing-masing alternatif dapat dilihat pada Tabel 8. Melalui hasil analisis arus kas, diperoleh hasil bahwa alternatif properti pertokoan, apartemen, dan perkantoran layak secara finansial.

F. Analisis 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. Terdapat beberapa aspek yang dibutuhkan pada tahapan analisis produktivitas maksimum, di antaranya nilai properti, biaya bangunan, nilai lahan sesuai penggunaan, nilai lahan awal, dan luas lahan.

Nilai properti dihitung dengan pendekatan pendapatan *discounted cash flow* yaitu dengan menjumlahkan nilai sekarang pendapatan bersih selama durasi investasi dengan nilai sekarang *terminal value* pada periode 8 tahun investasi. Nilai properti adalah sama dengan nilai ΣPV NOI. Rekapitulasi hasil perhitungan produktivitas lahan masing-masing alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 9.

Melalui hasil analisis produktivitas, diketahui bahwa alternatif properti perkantoran menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula Rp5.500.000,00 menjadi Rp17.974.215,00 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 327%. Alternatif properti pertokoan menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula Rp5.500.000,00 menjadi Rp13.617.918,00 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 248%. Alternatif properti apartemen menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula Rp5.500.000,00 menjadi

Rp7.721.059,00 yang berarti menghasilkan peningkatan nilai lahan sebesar 140%. Dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan yang paling memberikan produktivitas tertinggi dan terbaik adalah alternatif properti berupa bangunan perkantoran.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis *Highest and Best Use* pada lahan kosong di Jalan Mentawai II Kota Gresik, dapat disimpulkan bahwa alternatif properti bangunan perkantoran merupakan bangunan dengan kenaikan tertinggi dan terbaik bagi lahan obyek penelitian ini. Hal tersebut dikarenakan alternatif properti komersial perkantoran memiliki nilai peningkatan

nilai lahan sebesar Rp17.974.215,00/m² yang di mana memberikan produktivitas sebesar 327% dari nilai lahan awal.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Appraisal Institute, *The Appraisal of Real Estate*, 12th ed. Chicago: Appraisal Institute, 2001. ISBN: 978-0922154678.
- [2] A. Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, 3rd ed. Yogyakarta: BPFE, 2015. ISBN: 9789795035978.
- [3] Suprapno, "Pemahaman Sederhana Konsep Highest and Best Uses Analysis," *Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan Republik Indonesia*, 2010. Tersedia pada: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2305/Pemahaman-Sederhana-Konsep-Highest-And-Best-Uses-Analysis.html>
- [4] B. Harjanto dan W. Hidayati, *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE, 2016. ISBN: 979-503-425-1.