

# Analisis *Highest and Best Use* pada Lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya

Muhammad Alvin Firdaus dan Retno Indryani

Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya (ITS)

e-mail: retno\_i@ce.its.ac.id

**Abstrak**—Pertumbuhan penduduk Surabaya dan tingkat perekonomiannya yang semakin meningkat menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menjanjikan. Namun hal tersebut tidak seiring dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas. Potensi pengembangan lahan yang tidak termanfaatkan atau lahan kosong di Surabaya seiring berjalannya waktu terus berkembang. Salah satu lahan kosong di Surabaya seluas 5.785 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno, Kedung Baruk, Kec. Rungkut, Surabaya merupakan lahan dalam keadaan kosong tanpa ada satu pun aktivitas di atasnya, meskipun letak lahan tersebut berdekatan pada kawasan komersial yang cocok untuk dikembangkan menjadi properti komersial seperti apartemen, hotel, perkantoran, dan perumahan. Untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya dilakukan dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). *Highest and Best Use* (HBU) merupakan analisis terhadap kegunaan terbaik dan tertinggi dari suatu bidang tanah kosong, tanah yang dianggap kosong maupun properti yang sedang dalam tahap pengembangan. HBU ini meliputi empat kriteria, yaitu aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan aspek produktivitas maksimum (*maximally productive*). Dari hasil penelitian ini didapatkan tiga alternatif properti untuk pengembangan lahan, yaitu hotel, ruko, dan perkantoran. Dari ketiga alternatif properti tersebut, dapat disimpulkan bahwa alternatif properti yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik dari nilai lahan awal adalah alternatif properti perkantoran yang memiliki nilai lahan sebesar Rp73.423.610,00/m<sup>2</sup> dengan persentase kenaikan nilai lahan tertinggi, yaitu sebesar 357%.

**Kata Kunci**—*Highest and Best Use*, Lahan Kosong, Pengembangan, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.

## I. PENDAHULUAN

DILANSIR dari buku Provinsi Jawa Timur Dalam Angka 2022 yang diterbitkan Badan Pusat Statistik (BPS) Jawa Timur, menyebutkan jumlah penduduk di Jawa Timur terhitung sekitar 40,6 juta jiwa. Dari puluhan juta jiwa tersebut, Surabaya merupakan daerah yang paling banyak ditempati dengan jumlah penduduk sekitar 2,87 juta jiwa [1]. Surabaya juga merupakan salah satu dari empat kota pusat pertumbuhan utama di Indonesia, bersama dengan Medan, Jakarta, dan Makassar [2].

Di sisi lain, ketersediaan lahan di Surabaya yang terbatas akan menimbulkan persaingan pengguna lahan perkotaan. Lahan yang ada diharapkan dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin. Usaha yang kurang menguntungkan akan digantikan dengan usaha lain yang lebih menguntungkan. Oleh karena itu, penggunaan lahan harus dimanfaatkan sebaik mungkin untuk memaksimalkan pemanfaatan suatu lahan.

Suatu penilaian perlu dilakukan terhadap lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya agar dapat diketahui bangunan apa yang terbaik untuk didirikan. Salah satu prinsip dasar penilaian yang banyak dipakai ialah *Highest and Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu tanah kosong atau peningkatan suatu properti yang secara aspek fisik memungkin-



Gambar 1. Lokasi lahan.

kan, secara aspek legal mendapat izin, secara finansial layak, dan mempunyai produktivitas maksimum.

Sebidang lahan yang tidak termanfaatkan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya seluas 5.785 m<sup>2</sup> merupakan suatu lahan kosong milik PT. Ciputra Properti Tbk. Denah lahan dapat dilihat pada Gambar 1. Aktivitas di sekitar lahan tersebut merupakan kawasan perdagangan dan pemukiman. Lokasi tersebut sangat strategis karena terletak dekat dengan SPBU BP, Pizza Hut, dan Republika Cafe & Resto. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis *Highest and Best Use* untuk mengetahui penggunaan maksimal pada lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya.

Kriteria yang digunakan pada Analisis HBU (*Highest and Best Use*) ini adalah secara legal diizinkan, secara fisik memungkinkan, secara finansial layak, dan mempunyai produktivitas maksimum [3]. Analisis penggunaan lahan ini bertujuan untuk mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari lahan kosong yang berada di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya.

HBU (*Highest and Best Use*) merupakan analisis terhadap kegunaan terbaik dan tertinggi dari suatu bidang tanah kosong, tanah yang dianggap kosong maupun properti yang sedang dalam tahap pengembangan. Kriteria yang digunakan pada Analisis HBU ini adalah secara legal diizinkan, secara fisik memungkinkan, secara finansial layak, dan mempunyai produktivitas maksimum [4]. Hal ini sesuai dengan salah satu prinsip dari penilaian properti, yaitu prinsip HBU (*Highest and Best Use*). Analisis penggunaan lahan ini bertujuan untuk mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu lahan.

## II. METODOLOGI PENELITIAN

### A. Konsep Penelitian

Pada penelitian ini digunakan analisis *Highest and Best Use* (HBU) sehingga didapatkan peruntukan bangunan terbaik untuk lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya.

Tabel 1.  
Variabel Penelitian

Variabel	Indikator
Pemilihan Alternatif	Jenis Properti yang akan dibangun:
Aspek Legal	Peruntukan lahan
	Batas maksimal penggunaan lahan
Aspek Fisik	Lokasi lahan
	Ukuran, lahan
	Bentuk lahan
	Aksesibilitas
	Utilitas lahan
	<i>Basic Design</i>
Aspek Finansial	Biaya Investasi,
	Pendapatan
	Pengeluaran
	<i>Net Present Value (NPV)</i>
Produktivitas Maksimum	Nilai lahan tertinggi

Analisis *Highest and Best Use* dilihat dari segi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum.

**B. Variabel Penelitian**

Dalam penelitian ini ada beberapa data penelitian yang harus diperoleh berdasarkan variabel-variabel penelitian seperti pada Tabel 1.

**C. Data Penelitian**

Sumber data primer didapatkan melalui kuesioner dan pengamatan langsung, sedangkan sumber data sekunder didapatkan dengan mengumpulkan data atau peraturan yang sudah ada. Sumber data pada penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 2.

**D. Tahapan Penelitian**

Diagram alir tahapan penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 2.

**III. HASIL DAN PEMBAHASAN**

**A. Gambaran Umum Proyek**

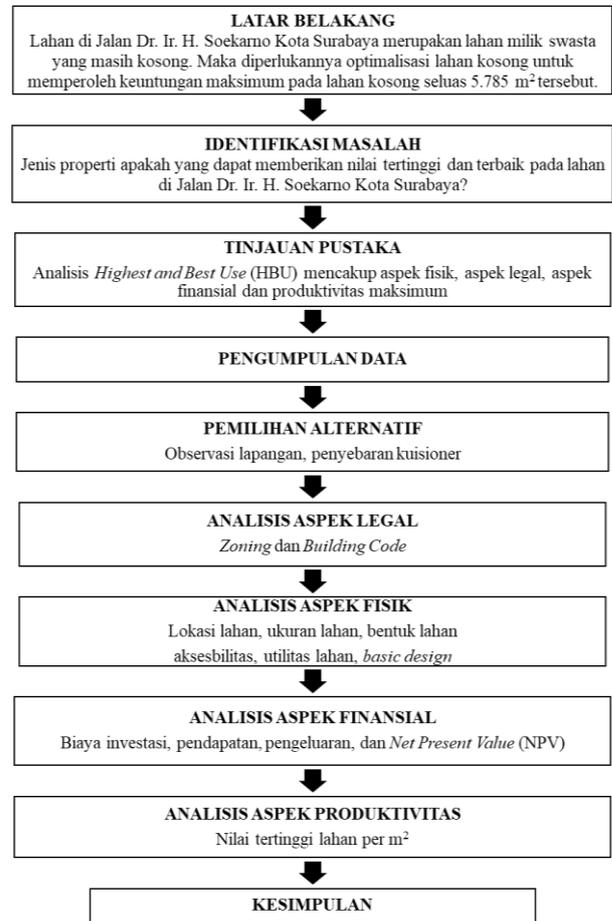
Lahan yang dijadikan objek dalam penelitian ini merupakan sebidang tanah kosong yang berada di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno, Kedung Baruk, Kec. Rungkut, Surabaya seperti yang dapat dilihat pada Gambar 2. Lahan kosong seluas 5.785 m<sup>2</sup> ini memiliki aksesibilitas mudah karena mempunyai akses arteri sekunder Soekarno Hatta, kurang lebih 4 km dari Jl. Kertajaya untuk akses dari arah utara maupun Jalan Tol Waru Juanda untuk akses dari arah selatan.

Di sekitar lahan terdapat berbagai macam properti seperti restoran (Pizza Hut, Burger King), perumahan pondok nirwana, SPBU AKR, Indomaret, dan lain-lain. Oleh karena itu, lokasi lahan ini merupakan salah satu lahan yang strategis untuk dikembangkan karena lokasinya berdekatan dengan area residensial serta zona perdagangan yang menunjang untuk dikembangkan menjadi bangunan komersial untuk memberikan keuntungan tertinggi dan terbaik.

**B. Pemilihan Alternatif**

Pada penelitian ini, pemilihan alternatif didapatkan dengan cara penyebaran kuesioner kepada *stakeholder* yang terkait. *Stakeholder* tersebut antara lain masyarakat perumahan, dan karyawan toko yang tinggal atau bekerja di sekitar lahan kosong tersebut. Para *stakeholder* tersebut berusia lebih dari 20 tahun dengan jumlah total responden sebanyak 30 orang dan mereka dapat memilih lebih dari satu alternatif.

Berdasarkan hasil kuesioner seperti yang dapat dilihat pada



Gambar 2. Diagram alir penelitian.

Tabel 3, diambil 3 hasil tertinggi untuk pengembangan pada lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno, 3 alternatif tertinggi adalah hotel, ruko, dan perkantoran. Setelah itu dilanjutkan dengan menganalisis aspek legal dan fisik pada alternatif properti yang dipilih.

**C. Aspek Legal**

Pada tahapan analisis aspek legal akan ditinjau apakah hasil penetapan alternatif properti tidak melanggar peraturan yang ada berdasarkan *zoning*, dan penentuan batasan persyaratan teknis berdasarkan *building code*. Peraturan yang digunakan pada analisis aspek legal ini adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038.

**1) Zoning**

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038, objek penelitian yang berada di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno termasuk kawasan yang diperuntukkan zona perdagangan dan jasa seperti yang dapat dilihat pada Gambar 2.

**2) Building Code**

*Analisis building code* dilakukan untuk tiap alternatif properti berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038. Analisis *building code* dilakukan untuk menentukan batasan maksimal dan minimal bangunan yang diizinkan didasarkan pada Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan

Tabel 2.  
Sumber Data Penelitian

Indikator	Sumber Data
Jenis Properti yang akan dibangun	Observasi lapangan
Peruntukan lahan	Penyebaran Kuesioner
Batas maksimal penggunaan lahan	Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Surabaya ( <a href="https://petaperuntukan-dprkpp.surabaya.go.id">https://petaperuntukan-dprkpp.surabaya.go.id</a> ) Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2018 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya Tahun 2018-2038
Lokasi lahan	Pengamatan langsung di lapangan
Ukuran, lahan	Google Maps dan Google Earth
Bentuk lahan	Hasil aspek legal
Aksesibilitas	
Utilitas lahan	
Basic Design	
Biaya Investasi,	PT PLN
Pendapatan	PDAM
Pengeluaran	Data Properti Sejenis
Net Present Value (NPV)	Basic Design
Nilai lahan tertinggi	Hasil Perhitungan Aspek Finansial

Tabel 3.  
Rekap Hasil Kuesioner

Properti	Setuju	Tidak Setuju	Persentase Pemilih	Urutan Ranking
Hotel	16	14	53,33 %	2
Apartemen	11	19	36,66 %	4
Ruko	13	17	43,33 %	3
Perkantoran	19	11	63,33 %	1

Tabel 4.  
Hasil Analisis Building Code

No.	Aspek	Hotel	Ruko	Perkantoran
1.	Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	5.785	5.785	5.785
2.	Luas Dasar Bangunan Maksimal (m <sup>2</sup> )	3.471	3.471	2.892
3.	Luas Lantai Maksimal (m <sup>2</sup> )	49.172	11.570	52.065
4.	Jumlah Lantai Maksimal	14	3	18
5.	Luas Lahan Terbuka Minimal (m <sup>2</sup> )	578,5	578,5	578,5

(KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), dan Ketinggian Bangunan. Hasil analisis *building code* dapat dilihat pada Tabel 4.

#### D. Aspek Fisik

Setelah analisis aspek legal, selanjutnya dilakukan analisis aspek fisik. Aspek fisik yang dapat mempengaruhi pengembangan tanah adalah ukuran, bentuk, daerah, kemiringan, aksesibilitas dan risiko alami daerah [3]. Pada aspek ini dilakukan observasi lapangan dengan melihat beberapa hal yang perlu diperhatikan antara lain lokasi, bentuk, ukuran, aksesibilitas, dan utilitas lahan.

##### 1) Lokasi, ukuran, dan bentuk lahan

Lokasi lahan pada objek penelitian yang terletak di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya memiliki luas sebesar 5.785 m<sup>2</sup>. Bentuk lahan ini cukup beraturan menyerupai persegi panjang yang cukup luas untuk dapat dimanfaatkan dengan beberapa alternatif properti.

##### 2) Aksesibilitas Lahan

Berdasarkan pengamatan langsung di lapangan, jalur akses menuju lokasi objek penelitian yaitu Jalan Dr. Ir. H. Soekarno mempunyai lebar jalan 10 m ≥ untuk tiap arah dan terdiri atas dua arah. Akses ke arah utara terhubung dengan Jalan Kertajaya Indah sejauh kurang lebih 4 km, sedangkan ke arah selatan terhubung dengan Jalan Tol Waru Juanda dengan jarak kurang lebih 3,5 km. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pada lahan tersebut memiliki aksesibilitas yang baik.

##### 3) Utilitas Lahan

Berdasarkan hasil observasi lapangan, pada lahan objek penelitian ini sudah terdapat kelengkapan utilitas kota yang

memadai berupa saluran air bersih PDAM, saluran listrik dari PLN, dan jaringan telepon.

#### E. Basic Design

Perencanaan bangunan untuk setiap properti yang akan dibangun, didesain berdasarkan properti sejenis dan setara yang sudah ada namun disesuaikan dengan bentuk lahan sehingga dapat memaksimalkan luas lahan terbangun. Hasil rekapitulasi *basic design* untuk tiap properti dapat dilihat pada Tabel 5.

#### F. Aspek Finansial

Analisis aspek finansial bertujuan untuk menganalisis kelayakan finansial dari alternatif properti yang ada. Dalam analisis aspek finansial ini akan dilakukan dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) dengan menganalisis biaya investasi, pendapatan, dan pengeluaran.

##### 1) Perencanaan Biaya Investasi

Biaya investasi yaitu biaya yang ditempatkan pada pembangunan sebuah properti dalam jangka waktu tertentu meliputi biaya tanah dan bangunan. Biaya tanah diperoleh dengan menggunakan pendekatan perbandingan data pasar. Data pembanding yang digunakan perlu disesuaikan terlebih dahulu dengan lahan objek penelitian. Penyesuaian dilakukan menggunakan persentase yang di mana jika penyesuaian lebih dari 100% berarti lahan objek penelitian memiliki keunggulan dan jika penyesuaian kurang dari 100% berarti lahan pembanding memiliki keunggulan terhadap lahan objek penelitian. Data lahan objek penelitian serta lahan pembanding adalah sebagai berikut:

###### a. Data lahan objek penelitian

Alamat : Jl. Dr. Ir. H. Soekarno No. 340, Kedung Baruk, Kec. Rungkut

Sertifikat : HGB

Luas Lahan : 5.785 m<sup>2</sup>

Lebar Jalan : 10 m

Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

Zoning : Perdagangan dan Jasa

Harga per m<sup>2</sup> : Rp—/m<sup>2</sup>

###### b. Data lahan pembanding

Alamat : Jl. Raya Gunung Anyar Sawah, Kec. Gn. Anyar

Sertifikat : SHM

Luas Lahan : 4.400 m<sup>2</sup>

Lebar Jalan : 10 m

Lingkungan : Pinggir Jalan Raya

Tabel 5.  
Rekapitulasi *Basic Design* Bangunan

Aspek	Hotel	Ruko	Perkantoran
Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	4.784	4.784	4.784
Luas Kotor Lantai Dasar (m <sup>2</sup> )	2.497	2.340	2.100
Luas Bersih Lantai Dasar (m <sup>2</sup> )	-	-	1797
Jumlah Total Lantai	14	3	18
Luas Kotor Lantai Total (m <sup>2</sup> )	34.958	7.020	37.800
Luas Bersih Lantai Total (m <sup>2</sup> )	-	-	28.752
Luas Lahan Terbuka (m <sup>2</sup> )	2.287	2.287	2.287
Tipe	<i>Standard</i> (8,5 m × 4 m) <i>Executive</i> (8,5 m × 8 m) <i>Suite</i> (8,5 m × 16 m)	(15 m × 6 m)	-
Jumlah Unit	550 unit <i>standard</i> 22 unit <i>executive</i> 22 unit <i>suite</i>	26 unit	-
Jenis Lahan Parkir	<i>Outdoor</i>	<i>Outdoor</i>	<i>Outdoor</i> dan <i>Indoor</i>
Luas Lahan Parkir (m <sup>2</sup> )	1.770	1.050	2684 <i>Outdoor</i> dan 946 <i>Indoor</i> Total: 3.630
Kapasitas Parkir (mobil)	118	70	214 <i>Outdoor</i> dan 76 <i>Indoor</i> Total: 290

Tabel 6.  
Biaya Investasi Tiap Alternatif Properti

Properti	Biaya Investasi
Hotel	Rp1.523.642.376.063,69
Ruko	Rp182.058.212.309,38
Perkantoran	Rp993.922.187.957,54

Tabel 7.  
Rekapitulasi Pendapatan tiap Alternatif Properti

Tahun ke-	Pendapatan Hotel	Pendapatan Ruko	Pendapatan Perkantoran
1	Rp72.862.312.489,00	Rp6.065.280.000,00	Rp65.732.428.800,00
2	Rp93.922.092.716,00	Rp6.560.853.811,00	Rp71.103.206.449,00
3	Rp119.326.865.215,00	Rp7.069.196.965,00	Rp76.612.371.763,00
4	Rp127.918.399.510,00	Rp7.590.571.033,00	Rp82.262.759.511,00
5	Rp137.128.524.275,00	Rp8.125.242.423,00	Rp88.057.256.888,00
6	Rp147.001.778.023,00	Rp8.673.482.464,00	Rp93.998.804.432,00
7	Rp157.585.906.040,00	Rp9.235.567.495,00	Rp100.090.396.953,00
8	Rp168.932.091.275,00	Rp9.811.778.949,00	Rp106.335.084.481,00

Tabel 8.  
Rekapitulasi Pengeluaran tiap Alternatif Properti

Tahun ke-	Pengeluaran Hotel	Pengeluaran Ruko	Pengeluaran Perkantoran
1	Rp28.518.686.528,00	Rp562.769.117,00	Rp8.740.766.664,00
2	Rp28.939.752.843,00	Rp576.830.862,00	Rp8.985.416.992,00
3	Rp29.384.062.019,00	Rp591.668.815,00	Rp9.243.572.019,00
4	Rp29.852.897.061,00	Rp607.325.824,00	Rp9.515.977.203,00
5	Rp30.347.611.798,00	Rp623.847.099,00	Rp9.803.419.153,00
6	Rp30.869.634.788,00	Rp641.280.349,00	Rp10.106.727.899,00
7	Rp31.420.473.447,00	Rp659.675.914,00	Rp10.426.779.287,00
8	Rp32.001.718.400,00	Rp679.086.914,00	Rp10.764.497.513,00

**Zoning** : Perdagangan dan Jasa  
**Harga per m<sup>2</sup>** : Rp13.750.000,00/m<sup>2</sup>  
 a. Data lahan pembanding  
**Alamat** : Jl. Dr. Ir. H. Soekarno, Tambak, Kec. Gn. Anyar  
**Sertifikat** : HGB  
**Luas Lahan** : 6.300 m<sup>2</sup>  
**Lebar Jalan** : 12 m  
**Lingkungan** : Pinggir Jalan Raya  
**Zoning** : Perdagangan dan Jasa  
**Harga per m<sup>2</sup>** : Rp25.000.000,00/m<sup>2</sup>  
 b. Data lahan pembanding  
**Alamat** : Jl. Arief Rahman Hakim, Klampis, Kec. Sukolilo  
**Sertifikat** : SHM  
**Luas Lahan** : 3.300 m<sup>2</sup>  
**Lebar Jalan** : 11 m  
**Zoning** : Perdagangan dan Jasa

**Harga per m<sup>2</sup>** : Rp20.000.000,00/m<sup>2</sup>  
 a. Data lahan pembanding  
**Alamat** : Jl. Dr. Ir. H. Soekarno, Penjaringan Sari No. 479, Kec. Rungkut  
**Sertifikat** : HGB  
**Luas Lahan** : 6.000 m<sup>2</sup>  
**Lebar Jalan** : 10 m  
**Zoning** : Perdagangan dan Jasa  
**Harga per m<sup>2</sup>** : Rp13.500.000,00/m<sup>2</sup>  
 b. Data lahan pembanding  
**Alamat** : Jl. Dr. Ir. H. Soekarno Merr No.678, Surabaya  
**Sertifikat** : HGB  
**Luas Lahan** : 5.030 m<sup>2</sup>  
**Lebar Jalan** : 10 m  
**Zoning** : Perdagangan dan Jasa  
**Harga per m<sup>2</sup>** : Rp13.500.000,00/m<sup>2</sup>

Tabel 9.  
Suku Bunga Bank

Nama Bank	Suku Bunga
Mandiri	2,5%
BNI	3,0%
BRI	3,0%
BCA	2,1%
CIMB Niaga	5,0%
Bank DBS	4,2%
<i>Discount Rate (Rata-rata)</i>	3,28%

Tabel 10.  
Hasil Analisis Arus Kas

Uraian	Hotel	Ruko	Perkantoran
Biaya Investasi	Rp1.525.762.069.583,00	Rp182.058.212.309,00	Rp 993.922.187.957,00
Σ PV Pendapatan Bersih	Rp1.825.079.193.532,00	Rp168.513.394.693,00	Rp1.325.828.523.032,00
NPV	Rp 299.317.123.241,00	Rp 13.544.817.616,00	Rp 331.906.335.074,00
Kesimpulan	Layak	Tidak Layak	Layak

Tabel 11.  
Hasil Analisis Produktivitas Maksimum

Uraian	Hotel	Perkantoran
Nilai Properti	Rp1.825.079.193.532,00	Rp1.325.828.523.032,00
Nilai Bangunan	Rp1.430.793.126.064,00	Rp 901.072.937.958,00
Nilai Awal Lahan	Rp 92.849.250.000,00	Rp 92.849.250.000,00
Nilai Awal Lahan per m <sup>2</sup>	Rp 16.050.000,00	Rp 16.050.000,00
Nilai Lahan HBU	Rp 393.894.778.464,00	Rp 424.755.585.074,00
Nilai Lahan per m <sup>2</sup> HBU	Rp 67.722.573,00	Rp 73.423.610,00
Produktivitas Lahan	324%	357%

Dari 5 data lahan perbandingan di atas, perlu dilakukan penyesuaian sesuai kondisi eksisting lahan. Pendekatan pasar dapat dilakukan untuk menentukan biaya tanah. Dari perhitungan pendekatan pasar, didapatkan biaya tanah per m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp16.500.000,00.

Sedangkan untuk biaya bangunan per m<sup>2</sup> tiap alternatif properti didapatkan dari Indonesia Report: *Construction Market Update 2019* by Rider Levett Bucknall. Untuk mendapatkan data biaya bangunan per m<sup>2</sup> pada tahun 2023, dilakukan penyesuaian terhadap inflasi selama 4 tahun sebesar 11,42% mengacu pada data inflasi Bank Indonesia. Perencanaan biaya investasi diperlukan untuk mengetahui nilai bangunan dari alternatif properti yang akan dibangun. Biaya investasi didapatkan dari penjumlahan biaya konstruksi, biaya tanah, biaya jasa profesi, biaya peralatan bergerak, biaya administrasi, dan biaya lain-lain [5]. Biaya investasi tiap alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 6.

### 2) Perencanaan Pendapatan

Perencanaan pendapatan terdiri atas pendapatan sewa, *service charge*, dan pendapatan parkir. Hasil rekapitulasi pendapatan tiap alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 7.

### 3) Perencanaan Pengeluaran

Perencanaan pengeluaran terdiri atas biaya operasional listrik, air, gaji pegawai, dan biaya pemeliharaan. Hasil rekapitulasi pengeluaran tiap alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 8.

## G. 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, yaitu selama 8 tahun. Investasi alternatif properti dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV yang positif, sedangkan investasi alternatif properti yang memiliki

nilai negatif dianggap tidak layak. Tingkat bunga MARR diperoleh dari penjumlahan *Safe Rate* dengan tingkat risiko. *Safe Rate* didapatkan dari rata-rata beberapa suku bunga yaitu sebesar 3,28%. Untuk suku bunga bank dapat dilihat pada Tabel 9. Tingkat risiko dianggap sama dengan *discount rate*, sehingga nilai MARR diperoleh sebesar 6,56%. Pada analisis arus kas ini juga dihitung terminal *value* yang merupakan nilai properti di akhir masa investasi. *Terminal value* didapatkan dengan membagi NOI (*Net Operating Income*) di akhir masa investasi dengan *capitalization rate*. *Capitalization rate* ditentukan sebesar 6,56%. Rekapitulasi analisis arus kas dapat dilihat pada Tabel 10.

## H. Analisis Produktivitas Maksimum

Analisis produktivitas maksimum adalah analisis untuk alternatif properti yang sudah lulus uji aspek legal, aspek fisik, dan aspek finansial. Produktivitas maksimum yaitu penggunaan yang menghasilkan nilai residual tertinggi yang konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar [4]. Pada analisis ini, penulis meninjau peningkatan nilai lahan per m<sup>2</sup> tertinggi akibat pembangunan properti di atasnya. Kenaikan nilai lahan adalah perbandingan antara nilai lahan akibat suatu penggunaan dengan nilai lahan kondisi kosong. Beberapa aspek yang dibutuhkan pada tahapan analisis produktivitas maksimum yaitu nilai properti, biaya bangunan, nilai lahan, dan luas lahan. Nilai lahan awal adalah sebesar Rp16.050.000,00 yang didapatkan dengan pendekatan perbandingan data pasar. Nilai bangunan didapatkan dari perhitungan pada aspek finansial untuk masing-masing properti. Nilai properti dihitung dengan pendekatan pendapatan *discounted cash flow* yaitu dengan menjumlahkan NOI (*Net Operating Income*) selama durasi investasi dengan *terminal value* yang sudah dikali dengan *discount factor* pada periode n tahun investasi. Rekapitulasi hasil analisis produktivitas maksimum dapat dilihat pada Tabel 11.

#### IV. KESIMPULAN

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan alternatif properti dengan nilai lahan tertinggi dan terbaik pada lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno. Dari tahap pemilihan alternatif, terpilih 3 alternatif properti yang akan diuji dalam analisis *Highest and Best Use* yaitu hotel, ruko, dan perkantoran. Berdasarkan hasil analisis *Highest and Best Use* pada lahan kosong di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya, dapat disimpulkan bahwa yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik dari nilai lahan awal adalah alternatif properti berupa perkantoran yang memiliki nilai lahan sebesar Rp73.423.610,00/m<sup>2</sup> dengan persentase kenaikan

nilai lahan tertinggi yaitu sebesar 357%.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, "Provinsi Jawa Timur dalam Angka Tahun 2022," Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Timur, Surabaya, 2023.
- [2] Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, "Proyeksi Penduduk Indonesia 2020-2025," Badan Pusat Statistik, Jakarta, 2023.
- [3] A. Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, 2nd ed. Yogyakarta: BPFE, 2012. ISBN: 9789795034261.
- [4] A. Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, 3rd ed. Yogyakarta: BPFE, 2015. ISBN: 9789795035978.
- [5] J. Juwana, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi: untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga, 2005. ISBN: 9797416852.