

Analisa *Highest and Best Use* (HBU) Lahan “X” untuk Properti Komersial

Miftahul Mubayyinah dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: christiono_utomo@ce.its.ac.id

Abstrak—Pertumbuhan penduduk Surabaya yang pesat menyebabkan kebutuhan lahan meningkat. Namun hal tersebut tidak seiring dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas. Untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan tersebut perlu untuk dilakukan optimalisasi. Optimalisasi tersebut berupa penggunaan lahan dengan mendirikan sebuah properti yang dapat memberikan keuntungan sehingga nilai pasar dari suatu lahan menjadi tinggi. Lahan “X” yang berlokasi di Jalan Raya Dr. Sutomo no. 79-81 mempunyai luas 820 m² dan berada di area yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi alternatif properti komersial seperti apartemen, hotel, perkantoran, dan pertokoan. Penentuan nilai lahan “X” bergantung pada penggunaan lahan, untuk itu perlu dilakukan analisa *Highest and Best Use* (HBU), yaitu secara fisik dimungkinkan, secara hukum diijinkan, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum. Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah alternatif hotel sebagai penggunaan lahan terbaik yang memiliki nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp 13.148.307/m².

Kata Kunci—*Highest and Best Use*, Lahan, Properti Komersial

I. PENDAHULUAN

PERTUMBUHAN penduduk Surabaya yang pesat menyebabkan kebutuhan lahan meningkat. Namun hal tersebut tidak seiring dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas. Untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan tersebut perlu dilakukan optimalisasi. Optimalisasi tersebut berupa penggunaan lahan dengan mendirikan sebuah properti yang dapat memberikan keuntungan sehingga nilai pasar dari suatu lahan menjadi tinggi.

Untuk mengetahui nilai pasar suatu lahan diperlukan adanya penilaian properti lahan. Penilaian didefinisikan sebagai proses mengestimasi nilai [1]. 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 diijinkan, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum [2]. Analisa *Highest and Best Use* (HBU) dalam penilaian lahan sangat penting untuk mempertimbangkan suatu perencanaan pengembangan produk yang paling sesuai dan paling menguntungkan untuk dibangun di atasnya.

Pada Tugas Akhir ini, akan diambil studi kasus sebuah lahan seluas 820 m² yang berlokasi di Jalan Raya Dr. Sutomo no. 79-81 Surabaya. Lahan ini berada di area yang berpotensi untuk dikembangkan menjadi alternatif properti komersial, seperti apartemen, hotel, perkantoran, dan pertokoan. Pada awalnya

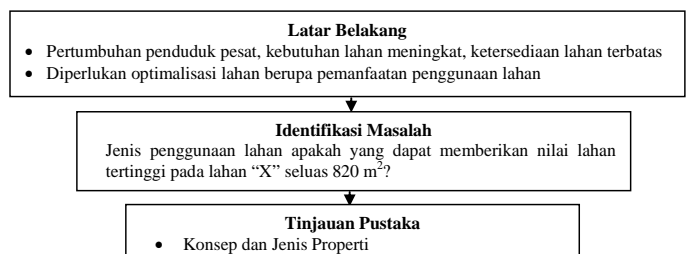
pemilik berencana untuk membangun hotel, namun untuk mengetahui penggunaan terbaik dari lahan tersebut, perlu dilakukan analisa *Highest and Best Use* (HBU) agar dapat mengetahui alternatif penggunaan lahan apakah yang terbaik untuk dikembangkan pada lahan tersebut [3].

Dalam penelitian [3] dibatasi pembahasan masalah mengenai pertimbangan peraturan RTRK (Rencana Tata Ruang Kota) tentang izin khusus, penggunaan perencanaan desain ruang sederhana, dan hanya merencanakan aliran kas sebelum pajak.

Terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan analisa *Highest and Best Use* (HBU) yang sudah pernah dilakukan sebelumnya diantaranya yaitu “*Analisa Highest and Best Use pada Lahan Trillium Office and Residence-Surabaya*” dengan melakukan pemodelan terhadap beberapa alternatif penggunaan properti, yaitu apartemen, perkantoran, dan hotel. Pengujian finansial berdasarkan *cash flow* yang didiskontokan menghasilkan NPV [4]. “*Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik pada Lahan Eks Terminal Gadang di Kota Malang*”, jenis alternatif berdasarkan hasil survey di lapangan yaitu *town square*, balai uji kendaraan bermotor, dan pasar grosir. Analisa finansial dilakukan dengan NPV, hasil penelitian berupa pasar grosir sebagai penggunaan lahan terbaik [5]. “*Penentuan Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik (The Highest and Best Use) Lahan Bekas Pasar Kota Bangkalan*”, pemilihan jenis alternatif berdasarkan pengambilan sampel di lapangan yaitu supermarket dan kompleks pertokoan. Analisa finansial dilakukan dengan NPV dan IRR, hasil alternatif berupa supermarket sebagai penggunaan lahan terbaik [6]. Dan “*Analisa Penentuan Pemanfaatan Lahan Bekas Lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba Propinsi Sulawesi Selatan*”, pemilihan jenis alternatif berdasarkan penyebaran kuosioner yaitu berupa pusat perbelanjaan, gedung serbaguna, hotel. Analisa finansial dilakukan dengan metode analisa permintaan dan penawaran, analisa pengembalian modal dengan alat ukur IRR dan MARR, hasil penelitian berupa pusat perbelanjaan sebagai penggunaan lahan terbaik [7].

II. METODOLOGI

Langkah-langkah pengerjaan pada penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 1.



- d. Ukuran dan bentuk tanah, meliputi dimensi panjang dan lebar lahan [8].

2.) *Layak secara Legal*

Alternatif jenis properti akan dianalisa kesesuaiannya menurut hukum yang meliputi [2] :

- a. *Zoning*, menganalisa penggunaan properti apakah yang sesuai dibangun di atasnya sesuai dengan rencana tata kota.
- b. *Building code*, peraturan pemerintah mengenai bangunan, yaitu GSB (Garis Sepadan Bangunan), KDB (Koefisien Dasar Bangunan), KLB (Koefisien Lantai Bangunan), KDH (Koefisien Daerah Hijau), dan ketinggian bangunan.

3.) *Layak secara Finansial*

Pengujian kelayakan secara finansial dilakukan melalui analisa aliran kas yang didiskontokan [8], yaitu pendapatan properti dan biaya operasional diprediksi mengalami peningkatan dengan prosentase perubahan tertentu setiap jangka waktu tertentu. Nilai yang berbeda-beda setiap periode tersebut kemudian dijadikan nilai sekarang menghasilkan NPV (*Net Present Value*). Alternatif properti dikatakan layak jika NPV bertanda positif dan sebaliknya dikatakan tidak layak jika NPV bertanda negatif.

4.) *Produktivitas Maksimum*

Alternatif yang mempunyai nilai NPV positif dan dikatakan layak, kemudian dicari nilai lahan/m² dengan perumusan:

$$= \frac{\text{Nilai Properti} - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas Lahan}}$$

Nilai properti diasumsikan dari total pemasukan yang telah didiskontokan (NPV). Sedangkan nilai bangunan diasumsikan sebesar nilai investasi bangunan. Alternatif yang memiliki nilai pasar tertinggi merupakan alternatif yang memiliki produktivitas maksimum dan merupakan penggunaan properti yang terbaik [1].

IV. HASIL PENELITIAN

Pada sub ini akan membahas tentang hasil dari analisa penelitian untuk mendapatkan hasil berupa penggunaan properti yang terbaik melalui aspek fisik, legal, finansial, maupun produktivitas maksimum.

A. *Aspek Fisik*

Kelayakan aspek fisik merupakan kriteria pertama yang harus dipenuhi dalam menganalisa *Highest and Best Use* dari suatu properti. Aspek fisik ini meliputi lokasi dimana lahan berada, aksesibilitas ke lokasi, utilitas, ukuran dan bentuk tanah, serta luas keseluruhan lahan.

Berdasarkan hasil pengamatan [2] dapat disimpulkan bahwa lahan ini terletak pada daerah yang strategis karena berada di pusat kota yang memiliki aksesibilitas yang mudah, serta utilitas lahan yang lengkap, memadai, dan dalam kondisi yang bagus. Selain itu lahan ini juga berada diantara kawasan pemukiman dan komersial, sehingga lahan seluas 820m² ini mempunyai potensi bagus dan menguntungkan jika dikembangkan sebagai bangunan komersial.

Gambar. 1. Diagram Alir Penelitian.

Diagram alir penelitian menjelaskan mengenai tahap-tahap penelitian [3].

III. URAIAN PENELITIAN

Pada sub ini membahas tentang rancangan metode yang digunakan dalam penelitian dan membahas mengenai data penelitian.

A. *Model dan Konsep Penelitian*

Penelitian ini menggunakan prinsip penilaian penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*) untuk menghasilkan nilai tertinggi dari lahan "X" [2].

B. *Data Penelitian*

Data yang digunakan dalam penelitian [3] berupa data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui pengamatan langsung oleh peneliti, sedangkan data sekunder diperoleh dari berbagai sumber, diantaranya dari KJPP Benny Dasmal dan Rekan (sebagai penilai), Dinas Tata Kota, PT. PLN, PDAM, dan instansi-instansi lain yang terkait.

C. *Analisa Data*

Dari data-data yang terkumpul [3], dilakukan analisa *Highest and Best Use* (HBU) yang meliputi aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktivitas maksimum.

1.) *Aspek Fisik*

Ketentuan secara fisik yang diamati dalam penelitian Tugas Akhir ini, antara lain:

- a. Lokasi lahan, gambaran dimana lahan berada [1].
- b. Aksesibilitas, keterjangkauan lokasi dengan alat transportasi [1].
- c. Utilitas kota, tersedianya fasilitas umum seperti listrik, air bersih, dan telepon [2].

B. Aspek Legal

Kelayakan secara legal diperlukan dalam analisa *Highest and Best Use* untuk menghindari adanya penyalahgunaan fungsi guna lahan seperti yang telah ditetapkan menurut peraturan oleh pemerintah.

Berdasarkan persyaratan [9], lahan tersebut dapat digunakan sebagai bangunan komersial. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi antara lain KDB maksimal 60%, KLB maksimal 120%, KDH minimal 20%, GSB depan Jalan Raya Dr. Soetomo 10 m, GSB depan Jalan Trunojoyo 8m, GSB samping dan belakang 2m. Sehingga lahan seluas 820 m² ini dapat dibangun dengan perencanaan bangunan tiga lantai dengan luas dasar bangunan 315 m² dan luas lantai bangunan seluruhnya adalah 945 m².

C. Aspek Finansial

Setelah dilakukan pengamatan aspek fisik dan menganalisa aspek legal, selanjutnya perlu dilakukan analisa dari aspek finansial. Analisa menurut aspek finansial digunakan untuk memperkirakan arus keuangan yang akan terjadi pada perencanaan alternatif jenis bangunan yang akan digunakan.

1.) Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif dipilih berdasarkan asumsi yang didapat dari pengamatan secara langsung pada bangunan disekitar lokasi objek sebagai kawasan komersial, yaitu gedung perkantoran, pertokoan, hotel, dan sarana hiburan. Selain itu karena adanya batasan oleh peraturan dari pemerintah mengenai persyaratan penggunaan lahan tersebut, maka alternatif yang digunakan terbatas pada beberapa jenis bangunan. Alternatif yang digunakan antara lain apartemen, hotel, perkantoran, dan pertokoan [3].

2.) Analisa Kelayakan Finansial

Dalam perencanaan finansial, akan dihitung biaya investasi, biaya pendapatan, serta biaya pengeluaran dari masing-masing alternatif.

a) Biaya Investasi

Perencanaan biaya investasi diperlukan untuk memperoleh gambaran tentang biaya yang dikeluarkan saat membangun sebuah bangunan secara umum. Perhitungan biaya investasi dihitung melalui mekanisme pendekatan [10] sebagaimana seperti disusun dalam Tabel 1.

Tabel 1.
Biaya Investasi

Uraian	Volume	Unit Biaya	Total Biaya
A. Biaya Bangunan	Xm ²	Rp Y	Rp XY
B. Biaya Peralatan Tetap	b %	Rp XY	Rp B
C. Biaya Pengemb. Tapak	c %	Rp XY	Rp C
D. Biaya Konstruksi	Rp XY+B+C	Rp D	
E. Biaya Tanah	Z m ²	Rp V	Rp ZV
F. Jasa Profesi	f %	Rp D	Rp F
G. Biaya Peralatan Bergerak	g%	Rp XY	Rp G
H. Biaya Administrasi	h%	Rp D	Rp H
I. Biaya Lain-lain	i%	Rp D	Rp I
J. Biaya Investasi	Rp D + ZV + F + G + H + I		

Sumber : [10]

b) Pendapatan

Perencanaan pendapatan [3] diperoleh dari penjualan atau penyewaan ruang, *service charge* dan pendapatan tambahan tergantung masing-masing alternatif. *Service charge* adalah biaya rutin yang harus dikeluarkan oleh pemilik atau penyewa yang dihitung sebagai pendapatan oleh pengelola. Biaya itu berupa biaya untuk perawatan gedung, fasilitas umum, taman, kebersihan dan keamanan yang dihitung per m² bangunan. Khusus untuk alternatif hotel akan dihitung pula pendapatan tambahan dari penjualan makanan, layanan travel, jasa laundry, dan lain-lain.

c) Pengeluaran

Perencanaan pengeluaran [3] untuk masing-masing jenis alternatif bangunan terdiri atas biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya penggantian. Biaya operasional terdiri dari biaya karena penggunaan listrik, penggunaan air, dan gaji pegawai. Biaya pemeliharaan yang dikeluarkan bertujuan untuk menjaga kualitas dan kondisi gedung serta utilitas agar tetap pada kondisi yang baik. Biaya penggantian merupakan biaya yang direncanakan untuk sistem atau komponen bangunan yang telah mencapai akhir umur desainnya atau mengalami kerusakan kemudian akan diganti dengan komponen yang baru.

d) Hasil Analisa Aspek Finansial

Dari selisih arus kas masuk dan arus kas keluar yang telah diperhitungkan sebelumnya [3], maka akan menghasilkan pendapatan bersih. Beberapa pertimbangan dalam perhitungan aliran kas adalah sebagai berikut:

1. Jangka waktu proyeksi adalah sepuluh tahun dengan masa konstruksi fisik selama satu tahun yaitu 2012 dan masa operasional dimulai pada tahun 2013.
2. Biaya investasi berasal dari modal sendiri.
3. Tingkat pengembalian sebesar 12%.

Jenis alternatif yang dinyatakan lulus uji dalam kelayakan finansial sesuai dengan persyaratan NPV bernilai positif sebagai alternatif yang layak adalah hotel dan pertokoan.

Hasil perhitungan analisa kelayakan finansial dapat dilihat dalam Tabel 2.

Tabel 2.
Kelayakan Finansial

Uraian / Alternatif	Apartemen (Rp)	Hotel (Rp)	Perkantoran (Rp)	Pertokoan (Rp)
Investasi	9.793.657.700	9.080.796.950	9.717.214.760	9.921.062.600
Pendapatan	9.450.688.000	46.613.556.000	13.599.495.000	41.844.600.000
Pengeluaran	1.519.918.285	6.638.772.947	6.889.581.228	9.068.177.741
NPV	-3.270.574.169	13.302.408.728	-5.987.875.817	8.391.692.244
Pengujian	Tidak Layak	Layak	Tidak Layak	Layak

Sumber: Perhitungan [3]

D. Produktivitas Maksimum

Alternatif yang telah lulus uji aspek fisik, legal, dan finansial akan dicari nilai lahan tertinggi melalui uji produktivitas maksimum. Dalam perhitungan sebelumnya dapat diketahui bahwa alternatif hotel dan pertokoan dapat dikatakan layak. Hasil perhitungan nilai lahan dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3.
Nilai Lahan

Kode	Uraian	Alternatif		Keterangan
		Hotel (Rp)	Pertokoan (Rp)	
1	Nilai properti	13.302.408.728	8.391.692.244	
2	Nilai Investasi	9.090.796.950	9.921.062.600	
3	Biaya Tanah	6.560.000.000	6.560.000.000	
4	Nilai Bangunan	2.520.796.650	4.890.432.956	(2) – (3)
5	Nilai Lahan (820 m	10.781.611.778	5.030.629.644	(1) – (4)
6	Nilai Lahan/ m ²	13.148.307	6.134.914	(5)/ 820 m ²

Sumber: Perhitungan [3].

Berdasarkan hasil perhitungan nilai lahan pada Tabel 3, nilai lahan tertinggi diperoleh dari alternatif hotel yaitu sebesar Rp 13.148.307/m², nilai lahan ini lebih tinggi apabila lahan dibiarkan kosong yang hanya bernilai Rp 8.000.000/m².

V. KESIMPULAN

Dapat disimpulkan bahwa peruntukan lahan untuk pengembangan properti komersial hotel merupakan alternatif penggunaan terbaik untuk lahan “X”.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Prawoto, A. 2003. Teori dan Praktek Penilaian Properti. BPFE : Yogyakarta
- [2] The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago, Illinois.
- [3] Mubayyinah, M. 2012. Analisa Highest And Best Use (HBU) Lahan “X” Untuk Properti Komersial. Surabaya : ITS
- [4] Satiti, R. 2011. Analisa *Highest and Best Use* pada Lahan *Trillium Office and Residence*-Surabaya. Tugas Akhir. Surabaya : ITS
- [5] Negara, K. 2010. Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik pada Lahan Eks Terminal Gadang di Kota Malang. Thesis. Surabaya : ITS
- [6] Pratama, R. 2009. Penentuan Pemanfaatan Tertinggi dan Terbaik (*The Highest and Best Use*) Lahan Bekas Pasar Kota Bangkalan. Tugas Akhir. Surabaya : ITS
- [7] Wijaya, A. 2008. Analisa Penentuan Pemanfaatan Lahan Bekas Lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba Propinsi Sulawesi Selatan. Thesis. Surabaya : ITS
- [8] Hidayati dan Harjanto. 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti. BPFE: Yogyakarta.
- [9] Peraturan Daerah Kota Surabaya No. 3 tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya.
- [10] Juwana, J. 2005. Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan. Jakarta : Erlangga.