

Analisis Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Di Jalan Raya Diponegoro Nomor 110-112 Surabaya

Yehezkiel Fridly Timang dan Retno Indryani

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

e-mail: yehezkiel.fridly@gmail.com

Abstrak—Nilai suatu lahan ditentukan oleh penggunaan properti pada lahan tersebut. Penggunaan properti yang tepat akan memberikan nilai lahan yang tinggi dan baik. Penentuan penggunaan properti yang akan memberikan nilai lahan yang tertinggi dan terbaik dapat dilakukan dengan analisis Highest and Best Use. Dalam penelitian ini, lahan yang akan dianalisis menggunakan metode Highest and Best Use terletak di Jalan Raya Diponegoro nomor 110-112 Surabaya. Analisis Highest and Best Use akan meminjau aspek legal dan aspek fisik lahan kosong yang ditinjau sehingga menghasilkan beberapa pilihan alternatif penggunaan properti. Alternatif penggunaan yang ada ditinjau kelayakan aspek finansialnya. Alternatif penggunaan yang dinyatakan layak secara finansial akan ditinjau lagi aspek produktivitas maksimumnya sehingga menghasilkan nilai lahan dari alternatif penggunaan tersebut. Alternatif penggunaan yang memiliki nilai lahan tertinggi adalah pilihan penggunaan properti yang dapat dikembangkan di lahan kosong tersebut. Hasil dari penelitian ini diperoleh bahwa alternatif penggunaan properti berupa perkantoran yang cocok untuk dikembangkan di lahan kosong yang ditinjau dengan nilai lahan tertinggi sebesar Rp 80.627.669,383/m².

Kata kunci—HBU, Lahan Kosong, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

I. PENDAHULUAN

JUMLAH penduduk Surabaya yang semakin mengalami peningkatan menyebabkan kebutuhan akan penggunaan tanah atau lahan juga meningkat. Penggunaan lahan yang dimaksud dapat berupa pembangunan perumahan, apartemen, hotel, gedung perkantoran, ataupun kompleks pertokoan. Salah satu kawasan di Surabaya yang memiliki lahan kosong yang semakin sedikit adalah Jalan Raya Diponegoro tepatnya lahan kosong tersebut berlokasi di Jalan Raya Diponegoro Nomor 110-112 (Gambar 1). Lahan tersebut memiliki luas sebesar 3.584 m², terletak di antara bangunan, dan memiliki status tanah sebagai hak guna bangunan. Kawasan ini merupakan kawasan pemukiman penduduk sekaligus juga perkantoran dan jasa komersial lainnya.



Gambar 1. Lokasi Lahan Kosong Di Jalan Raya Diponegoro Nomor 110-112 Surabaya

Lahan tersebut dapat memberikan nilai lebih jika dikembangkan menjadi suatu properti. Nilai yang dihasilkan oleh suatu lahan ditentukan oleh penggunaan properti pada lahan tersebut. Nilai lahan yang tinggi dan baik dihasilkan oleh penggunaan properti yang tepat. Pemilihan properti yang tepat dapat dilakukan melalui analisis *Highest and Best Use*.

Analisis *Highest and best use* (HBU) merupakan suatu analisis tentang penggunaan terbaik atau tertinggi dari suatu lahan kosong. Analisis ini terdiri dari beberapa aspek yaitu, aspek kelayakan secara legal, aspek kelayakan secara fisik, aspek kelayakan secara finansial, dan aspek produktivitas secara maksimal. Sebuah properti dikatakan memenuhi syarat atau kriteria HBU jika secara legal diijinkan, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan dapat memberikan hasil yang maksimal.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan jenis properti komersial yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, secara finansial menguntungkan dan dapat memberikan nilai lahan yang terbaik dan tertinggi.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep Highest And Best Use

Highest and best use atau penggunaan tertinggi dan terbaik didefinisikan sebagai kemungkinan rasional dan sah penggunaan tanah atau properti yang sudah dikembangkan yang secara fisik dimungkinkan, mendapatkan dukungan yang cukup dan secara finansial layak dan menghasilkan nilai yang tertinggi [1]. Aspek-aspek yang perlu dipertimbangkan dalam menganalisis penggunaan yang terbaik dan tertinggi adalah aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan aspek produktivitas maksimum.

1. Aspek Legal

Aspek legal merupakan hal-hal yang berkaitan dengan hukum atau peraturan-peraturan yang berlaku dalam pemerintahan. Aspek legal harus memenuhi syarat-syarat peraturan bangunan, penataan wilayah kota, dan peraturan lingkungan [2].

2. Aspek Fisik

Penggunaan suatu lahan untuk dijadikan sebagai tempat berdirinya suatu properti harus memperhatikan kondisi lahan tersebut. Ukuran, bentuk, daerah, kemiringan dan aksesibilitas suatu lahan berdampak pada penggunaan pengembangan lahan.

3. Aspek Finansial

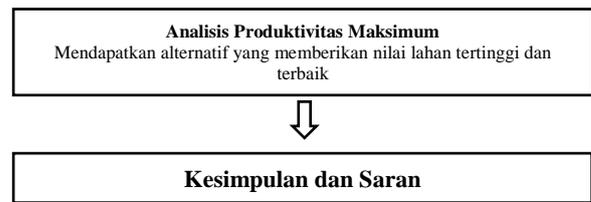
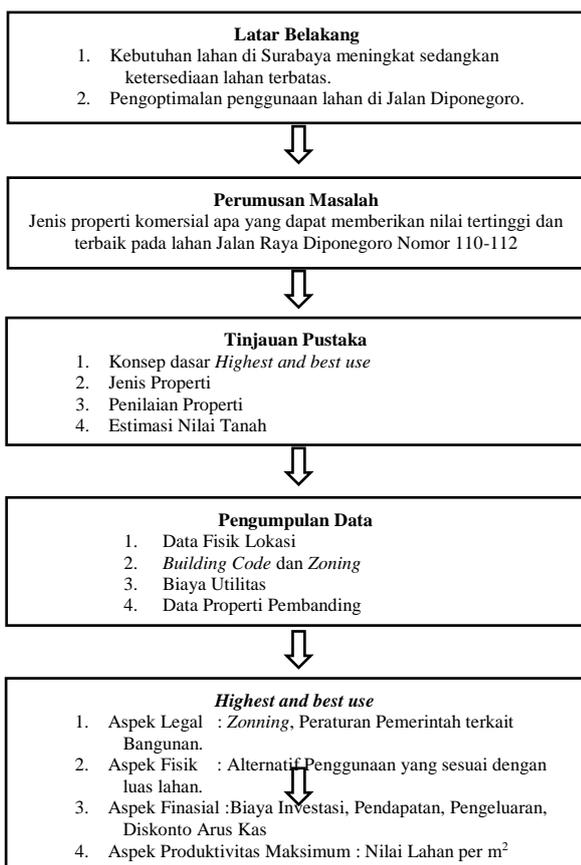
Dalam menentukan penggunaan yang terbaik dari suatu lahan, hanya alternatif penggunaan yang memenuhi kriteria aspek fisik dan aspek legal yang dapat dipertimbangkan lebih lanjut. Alternatif penggunaan tersebut akan dikaji apakah dapat mendatangkan pendapatan atau pengembalian yang seimbang bahkan lebih tinggi daripada jumlah yang dibutuhkan untuk menutup biaya pembangunan dan operasional.

4. Aspek Produktivitas Maksimum

Dari berbagai alternatif penggunaan yang layak secara finansial, alternatif yang menghasilkan nilai tanah residual yang tertinggi dan konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar adalah alternatif penggunaan yang tertinggi dan terbaik. Nilai residual tanah dapat ditemukan dengan mengestimasi nilai alternatif penggunaan yang diusulkan dan mengurangnya dengan nilai bangunan alternatif. Nilai bangunan alternatif diperoleh berdasarkan hasil perhitungan biaya investasi bangunan sedangkan nilai alternatif penggunaan diperoleh dengan menggunakan metode pendekatan pendapatan di masa mendatang yang telah didiskontokan menjadi nilai sekarang.

III. METODOLOGI PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Diagram Alir Metode Penelitian.

IV. ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN

A. Analisis Aspek Legal

Peraturan pemerintah mengenai tata guna lahan di Kota Surabaya diatur dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034. Berdasarkan lokasi objek penelitian, lahan kosong yang ditinjau termasuk dalam Kecamatan Wonokromo yang berada dalam naungan Unit Pengembangan VII Wonokromo. Unit Pengembangan VII Wonokromo memiliki fungsi pengembangan sebagai:

1. Pemukiman Penduduk
2. Perdagangan Barang dan Jasa
3. Kawasan Militer

Ditinjau lebih detail lagi, lokasi objek penelitian yang terletak di Jalan Raya Diponegoro merupakan kawasan yang diperuntukan untuk fungsi pengembangan perdagangan barang dan jasa. Properti komersial yang termasuk dalam perdagangan barang dan jasa meliputi, pertokoan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan hotel.

B. Analisis Aspek Fisik

Aspek fisik meliputi aspek teknik yang berhubungan dengan fisik lahan. Data yang dianalisis meliputi lokasi lahan, ketersediaan fasilitas publik, dan kesesuaian dimensi lahan dengan alternatif penggunaan. Analisis aspek fisik terdiri dari:

1. Analisis Aspek Fisik Berdasarkan Lokasi Lahan
2. Analisis Aspek Fisik Berdasarkan Ketersediaan Fasilitas Publik
3. Analisis Aspek Fisik Berdasarkan Ukuran dan Bentuk Lahan

C. Perencanaan Bangunan

Berdasarkan peraturan pemerintah setempat, rencana bangunan di atas lahan objek penelitian perlu mematuhi aturan-aturan dalam mendirikan sebuah bangunan yang menyangkut sempadan, KDB, KLB, dan KDH [3].

1. Persyaratan Garis Sempadan Bangunan
Garis sempadan bangunan untuk lahan yang ditinjau adalah sebagai berikut .

1. Sisi depan : 6 meter
2. Sisi kanan : 3 meter
3. Sisi kiri : 3 meter
4. Sisi belakang : 3 meter

2. Persyaratan Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Untuk lahan ini, KDB yang diijinkan oleh pemerintah sebesar 60%. Luasan yang diijinkan untuk didirikan bangunan pada lahan tersebut adalah luasan lahan yang telah dikurangi dengan garis sempadan pada masing-masing sisi.

Untuk memenuhi persyaratan KDB sebesar 60%, maka luas lantai dasar atau luasan yang dapat dibangun berubah menjadi 2.150 m².

3. Persyaratan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Koefisien Lantai Bangunan yang diijinkan pada lahan ini adalah sebesar 420%. Sehingga, luasan keseluruhan lantai yang dapat dibangun adalah sebagai berikut.

$$\begin{aligned} \text{Luas Lantai} &= \text{Luas Lahan} \times 420\% \\ &= 3584 \times 420\% \\ &= 15052.8 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jumlah lantai maksimum yang dapat dibangun adalah sebagai berikut.

$$\frac{\text{Luas Lantai Bangunan Maksimum}}{\text{Luas Lantai Dasar Bangunan}} = \frac{15052.8}{2150} = 7.001 = 7 \text{ Lantai}$$

Jadi, tinggi maksimum bangunan yang dapat direncanakan adalah tujuh lantai.

Dari hasil perhitungan tersebut, dapat direncanakan total luas lantai yang direncanakan melalui perhitungan berikut.

$$\begin{aligned} \text{Luas Total Lantai Rencana} &= \text{Luas Lantai Dasar Bangunan} \times \text{Jumlah Lantai} \\ &= 2150 \times 7 \\ &= 15050 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

4. Persyaratan Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Besaran nilai Koefisien Dasar Hijau untuk lahan ini adalah sebesar 20%. Nilai KDH merupakan perbandingan antara luasan lahan tidak terbangun dengan luas seluruh lahan. Perhitungan KDH dapat dilihat sebagai berikut.

$$\begin{aligned} \text{Luas lahan sisa} &= \text{Luas lahan} - \text{Luas Lantai Dasar Bangunan} \\ &= 3584 - 2150 \\ &= 1434 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{KDH} = \frac{\text{Luas Lahan Sisa}}{\text{Luas Lahan}} = \frac{1434}{3584} = 0.40 \times 100\% = 40\%$$

40% > 20% (memenuhi syarat KDH ijin)

D. Aspek Finansial

1. Biaya Invstasi

Dalam perencanaan biaya investasi terdiri dari biaya tanah dan biaya konstruksi. Biaya tanah diperoleh dari metode perbandingan pasar sehingga diperoleh biaya tanah sesuai dengan karakteristik tanah yang ditinjau. Biaya konstruksi diperoleh dari perhitungan biaya pembangunan gedung [4]. Besar total biaya investasi tiap aternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1.
Biaya Investasi Alternatif Penggunaan

Investasi Pertokoan	Investasi Perkantoran	Investasi Hotel
219,838,170,991.95	206,190,854,770.95	178,896,222,328.95

Sumber: Hasil Olahan Penulis

2. Biaya Pendapatan

Perencanaan biaya pendapatan berasal dari hasil penyewaan properti, pendapatan *service charge*, dan pendapatan parkir. Besarnya tarif penyewaan properti diperoleh dari pendekatan pasar beberapa properti sejenis. Biaya *service charge* diperoleh dari 20% pendapatan sewa properti per tahun [5]. Sedangkan pendapatan parkir diperoleh dari harga tarif parkir dikalikan dengan jumlah kendaraan yang dapat ditampung. Tiap tahunnya biaya pendapatan mengalami kenaikan karena adanya kenaikan tarif sewa properti. Contoh hasil perhitungan biaya pendapatan dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2.
Biaya Pendapatan Tiap Alternatif

Tahun	Pendapatan Pertokoan	Pendapatan Perkantoran	Pendapatan Hotel
2017	30,261,579,264	50,747,027,760	37,160,647,603.20

Sumber: Hasil Olahan Penulis

3. Biaya Pengeluaran

Perencanaan biaya pengeluaran terdiri dari biaya pengeluaran air, biaya pengeluaran listrik, dan biaya pemeliharaan. Setiap tahunnya biaya pengeluaran mengalami kenaikan karena kenaikan tarif rencana listrik tiap tahun. Contoh biaya pengeluaran dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3.
Biaya Pengeluaran Tiap Alternatif

Tahun	Pengeluaran Pertokoan	Pengeluaran Perkantoran	Pengeluaran Hotel
2017	7,162,577,305	8,173,925,341	1,997,838,361

Sumber: Hasil Olahan Penulis

4. Analisis Arus Kas

Analisis arus kas tiap alternatif penggunaan dilakukan dengan metode *Net Present Value* (NPV). Metode ini dilakukan dengan cara mengurangi pendapatan dengan pengeluaran tiap tahun selama masa investasi sehingga diperoleh aliran kas bersih. Pada akhir masa investasi, terdapat nilai sisa bangunan yang nilainya diperoleh dari hasil pembangian umur efektif bangunan dengan umur manfaat bangunan dikalikan biaya konstruksinya. Arus kas bersih kemudian disesuaikan dengan *discount factor* yang besarnya diperoleh dari rata-rata tingkat suku bunga ± tingkat resiko yang diterima, yakni sebesar 12.72%. Nilai NPV bertanda positif mengidentifikasikan bahwa investasi tersebut layak dan sebaliknya. Lama investasi yang direncanakan adalah sepuluh tahun. Hasil dari perhitungan aliran kas tiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4.
Hasil Perhitungan Aliran Kas Alternatif Penggunaan

Uraian	Alternatif		
	Pertokoan	Perkantoran	Hotel
Investasi	264,960,730,991.95	251,313,414,770.95	224,018,782,328.95
Pendapatan	30,261,579,264	50,747,027,760	37,160,647,603
Pengeluaran	7,162,577,305	8,173,925,340.84	1,997,838,360.54
NPV	-41,661,912,075.79	87,309,250,610.40	66,130,179,267.84
Kesimpulan	Tidak Layak	Layak	Layak

E. Analisis Produktivitas Maksimum

Alternatif penggunaan yang layak secara legal, fisik, dan finansial, selanjutnya akan dianalisis produktifitas maksimum. Analisis penggunaan maksimal produktif bertujuan untuk mencari nilai lahan dari masing-masing alternatif.

Nilai lahan alternatif penggunaan diperoleh dari nilai properti dikurangi dengan nilai bangunan. Nilai properti diperoleh dengan menggunakan pendekatan pendapatan.. Pendekatan pendapatan dilakukan dengan cara mengurangi pendapatan dengan pengeluaran tiap tahun selama masa investasi sehingga diperoleh aliran kas bersih tanpa memasukkan biaya investasi. Kemudian, besaran *Net Operating Income* pada akhir masa investasi dibagi dengan tingkat kapitalisasi sehingga diperoleh *terminal value*. Nilai

NPV yang diperoleh dari perhitungan pendapatan bersih kemudian dipilih menjadi nilai properti. Nilai bangunan sendiri adalah nilai konstruksi dari alternatif penggunaan. Nilai bangunan perkantoran adalah sebesar Rp 117.594.374.770 dan nilai bangunan hotel adalah sebesar Rp 90.299.742.328.

Nilai properti pertokoan adalah sebesar Rp 406.563.94.841. Hasil perhitungan nilai properti pertokoan dapat dilihat pada Tabel 5. Dengan cara yang sama, nilai properti hotel diperoleh sebesar Rp 345.071.820.301.

Tabel 5.
Hasil Perhitungan Nilai Properti Pertokoan
(dalam ribuan rupiah)

Tahun ke	0	1	2	3	4	5
Investasi						-
Outflow		-8,173,925	-8,477,555	-8,782,605	-9,089,122	9,397,154
Inflow		50,747,027	52,417,372	54,143,006	55,925,758	57,767,518
Terminal Value						
Cap rate (12.27%)						
Net Cash Flow		42,573,102	43,939,817	45,360,400	46,836,635	48,370,364
Discount Rate (12.27%)	1	0.887	0.787	0.698	0.619	0.549
Net Present Value		37,768,898	34,582,492	31,671,887	29,012,274	26,581,192
Net Present Value Kumulatif		37,768,898	72,351,390	104,023,277	133,035,551	159,616,744
NPV		406,563,941				

Tahun ke	6	7	8	9	10	
Investasi						
Outflow		-9,968,258	-10,287,871	-10,609,213	-10,932,340	-11,257,312
Inflow		61,730,204	63,763,768	65,864,644	68,035,058	70,277,313
Terminal Value						463,993,712
Cap rate (12.27%)						
Net Cash Flow		51,761,945	53,475,896	55,255,430	57,102,717	523,013,713
Discount Rate (12.27%)		0.487521	0.432506999	0.383700318	0.340401276	0.301988357
Net Present Value		25,235,081	23,128,699	21,201,526	19,437,837	157,944,051
Net Present Value Kumulatif		184,851,826	207,980,525	229,182,052	248,619,889	406,563,941
NPV						

Sumber: Hasil Olahan Penulis

Untuk mendapatkan nilai lahan masing-masing alternatif penggunaan, maka dilakukan pengurangan nilai properti alternatif penggunaan terhadap nilai bangunan alternatif penggunaan. Hasil perhitungan nilai lahan masing-masing alternatif dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6.
Nilai Lahan Alternatif Penggunaan

No	Uraian	Perkantoran	Hotel
1.	Nilai Properti	406,563,941,841	345,071,820,301
2.	Nilai Bangunan	117,594,374,770	90,299,742,328
3.	Nilai Lahan	288,969,567,070	254,772,077,972
4.	Nilai lahan/m ²	80,627,669	71,085,959

Dari dua alternatif penggunaan yang telah dianalisis produktivitas maksimumnya, alternatif penggunaan kantor yang mampu memberikan nilai lahan tertinggi yakni sebesar Rp 80.627.669/m².

V. KESIMPULAN

Dari penelitian ini dapat ditarik beberapa kesimpulan antara lain sebagai berikut :

1. Menurut analisis aspek legal, aspek fisik dan pemilihan alternatif, properti komersial yang dapat diperuntukkan pada lahan kosong di Jalan Raya Diponegoro Nomor 110-112 antara lain pertokoan, perkantoran, pusat perbelanjaan, dan hotel.
2. Dari analisis aspek finansial, alternatif properti yang dinyatakan layak adalah perkantoran dan hotel.
3. Dari analisis produktivitas maksimum dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan sebagai properti komersial perkantoran merupakan alternatif penggunaan terbaik bagi lahan objek penelitian karena memiliki nilai lahan sebesar Rp 80.627.669/m²

DAFTAR PUSTAKA

- [1] A. Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Propert Edisi III*. Yogyakarta: BPFEE Universitas Gajah Mada, 2015.
- [2] B. Hidayawati, W dan Harjanto, *Konsep Dasar Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFEE Universitas Gajah Mada, 2003.
- [3] P. Hartono, *Utilitas Bangunan*. Jakarta: Djambatan, 2002.
- [4] K. P. Umum, *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 45/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara*. Jakarta, 2007.
- [5] J. Jimmy S, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga, 2005.