

Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan CitraRaya Surabaya dengan Metode *Highest and Best Use*

Bidaruni Anggarawati dan Christiono Utomo

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

Email : bidaruni@yahoo.com ; christionoutomo@gmail.com

Abstrak—Sebuah lahan akan memerlukan analisis penggunaan untuk memperoleh peningkatan nilai lahan yang terbaik. Demikian juga dengan lahan kawasan komersial sebuah perumahan. Analisa *Highest and Best Use* diperlukan untuk mendapatkan alternatif properti terbaik pada lahan tersebut. Dalam penelitian ini menggunakan analisa HBU pada sebuah lahan di kawasan komersial perumahan CitraRaya Surabaya. Analisis legal, fisik, keuangan, dan produktivitas maksimum adalah proses dan metodologi yang digunakan pada penelitian ini. Objek studi sebuah lahan seluas 5088,7 m² terletak di kawasan komersial pada perumahan CitraRaya tepatnya di depan pintu masuk perumahan CitraRaya, sebelah barat Rumah Sakit Orthopedi dan Traumatologi. Hasil yang diperoleh adalah alternatif kantor sebagai penggunaan lahan yang tertinggi dan terbaik dengan nilai lahan sebesar Rp 27.984.580,59/m² dengan peningkatan prosentase produktivitas sebesar 74,9%.

Kata Kunci—*Highest and best use*, properti komersial, citraraya, area perumahan

I. PENDAHULUAN

SEBUAH perusahaan pengembangan properti, membangun perumahan CitraRaya di Surabaya. Banyak kavling-kavling kawasan komersial untuk menunjang kebutuhan masyarakat sekitar maupun luar. Agar pembangunan kawasan komersial lebih terarah dan dapat menghasilkan produktivitas yang maksimal maka perlu dilakukan analisa tentang peruntukan lahan yang tepat dibangun di daerah tersebut dan menghasilkan nilai lahan maksimal.

Pada penelitian ini diambil studi kasus menggunakan metode *Highest and Best Use*. Dengan objek penelitian lahan kosong bernilai komersial seluas 5088,7 m² di CitraRaya Surabaya. Lahan milik pengembang ini direncanakan sebagai kawasan komersial tetapi secara detail belum jelas peruntukan komersial apa yang dimaksudkan. Selain itu adanya aturan hukum mengenai peraturan bangunan yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota Surabaya dan pihak pengembang sehingga dalam proses penentuan peruntukan lahan menjadi suatu batasan yang perlu dipertimbangkan.

II. METODOLOGI

Dalam proses penelitian dengan metode *Highest and Best Use* yang dimulai dari tahap mengidentifikasi latar belakang yang ada pada objek penelitian hingga tahapan kesimpulan.

Metode *Highest And Best Use* digunakan dalam penelitian ini mengikuti empat kriteria HBU yaitu [1]:

- a. Diizinkan menurut aspek legal
- b. Mungkin dibangun menurut aspek fisik
- c. Layak menurut aspek finansial
- d. Memberikan produktivitas maksimum

Analisa peruntukan lahan dari *zoning, building code* area komersial perumahan CitraRaya menghasilkan kapasitas maksimum alternatif properti. Metode non *discounted cash flow* digunakan sebagai penentu kelayakan finansial. Mengawali analisa empat kriteria HBU dilakukan pemilihan alternatif properti dengan wawancara terstruktur kepada beberapa pihak dari pengembang yang terdiri dari *manager, building control, customer service, dan coordinator promotion* didapatkan alternatif pengembangan berupa kantor, hotel, dan kantor dengan ruang serbaguna.

III. HASIL PENELITIAN

A. Aspek Fisik

Peninjauan dari aspek fisik yang dilihat dari bentuk tanah, ukuran tanah, luas, dan kontur tanah. Hal ini perlu diperhatikan karena bentuk tanah yang tidak teratur akan menyebabkan biaya yang lebih besar dalam pembangunannya. Selain itu perlu dipertimbangkan kapasitas dan ketersediaan fasilitas umum pada lokasi lahan yang ditinjau [2].

Berdasarkan hasil analisa terhadap aspek fisik, objek penelitian ini berada pada lokasi yang mudah dijangkau, bentuk lahan yang luas, serta ketersediaan fasilitas umum yang memadai. Berikut ini adalah lokasi lahan yang tersaji pada Gambar 1.

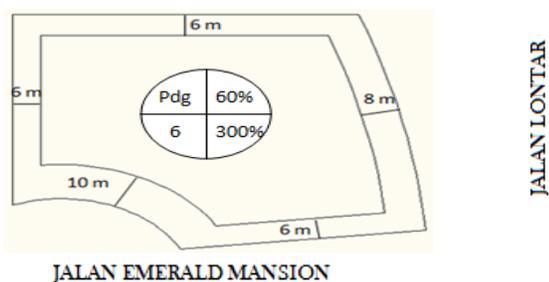
B. Aspek Legal

Semua kasus penilaian harus menentukan penggunaan secara hukum yang diizinkan, meliputi pembatasan secara pribadi, *zoning*, ketentuan yang berkenaan dengan bangunan, ketentuan bangunan sejarah serta peraturan tentang AMDAL perlu dikaji karena mungkin bisa menjadi penghalang bagi penggunaan yang potensial [3].

Peraturan bangunan pada objek penelitian meliputi *Zoning* berupa perdagangan barang/jasa (Pdg). GSB depan, belakang, dan samping kiri sepanjang 6 m, GSB samping kanan menghadap ke jalan lontar sepanjang 8 m, GSB yang menghadap ke sisi jalan Emerald Mansion sepanjang 10 m.



Gambar. 1. Lokasi lahan.



Gambar. 2. Ilustrasi peraturan bangunan.

KDB maksimum 60%, KLB maksimum 300%, KDH minimum 20%. Ketinggian Bangunan maksimum 6 lantai. Pada kawasan ini tidak diizinkan untuk dibangun ruko dan adanya peraturan parkir. Berikut ini adalah ilustrasi peraturan bangunan yang tersaji pada Gambar 3.

Dari hasil perhitungan luas lahan $5088,7 \text{ m}^2$ ini dapat dibangun bangunan dengan luas dasar bangunan $3053,22 \text{ m}^2$. Ketinggian maksimum bangunan sebanyak 5 lantai dan luas lantai bangunan $15266,1 \text{ m}^2$.

C. Aspek Finansial

Dalam analisa finansial dapat diestimasi dari pendapatan kotor yang akan diterima (*future gross income*) yang diekspektasikan dari tiap potensial kegunaan tertinggi dan terbaik. Tingkat kekosongan dan biaya operasional perlu dikurangkan dari tiap pendapatan kotor (*gross income*) untuk mendapatkan biaya bersih (*Net Operating Income* atau NOI). Serta tingkat pengembalian terhadap modal yang diinvestasikan dapat digunakan untuk melakukan perhitungan bagi setiap kegunaan [2].

D. Perencanaan Bangunan

Untuk merencanakan sebuah bangunan maka perlu mempertimbangkan luas efisiensi tiap-tiap bangunan. Luas efisiensi ini adalah luas yang dapat disewa dan dijual berdasarkan luas maksimum bangunan yang diizinkan [4].

E. Perencanaan Biaya Bangunan

Dalam perencanaan biaya bangunan diperlukan untuk mengetahui berapa biaya yang harus dikeluarkan untuk membangun sebuah bangunan. Biaya bangunan diperoleh dari luas bangunan yang dibangun dikalikan dengan harga dasar bangunan per meter persegi. Untuk perhitungan biaya bangunan pada bangunan bertingkat, harus mempertimbangkan adanya faktor perkalian pada tiap lantai yang dibangun [4]. Biaya bangunan tiap alternatif pengembangan yang tersaji disajikan pada Tabel 1.

F. Perencanaan Biaya Investasi

Dalam perencanaan biaya investasi terdiri dari biaya bangunan ditambah dengan biaya tanah. Biaya tanah per meter persegi adalah $\text{Rp } 16.000.000,00/\text{m}^2$. Biaya investasi tiap alternatif pengembangan tersaji pada Tabel 2.

G. Perencanaan Pendapatan

Dalam merencanakan pendapatan dapat diperoleh dari beberapa sumber yaitu penjualan ataupun persewaan. Selain itu ada biaya *service charge* yaitu biaya yang harus dikeluarkan oleh penyewa atau pemilik sebagai pendapatan tambahan untuk pengelola. Untuk pendapatan kotor diasumsikan semua unit tersewaan ataupun terjual, sedangkan pendapatan efektif harus mempertimbangkan adanya tingkat hunian.

H. Perencanaan Biaya Operasional

Biaya operasional terdiri dari biaya pemakaian listrik, biaya pemakaian air, gaji pegawai, kebersihan, dan keamanan. Dalam perencanaan biaya operasional untuk alternatif bangunan berupa kantor menggunakan konsep *Net Lease* untuk biaya pemakaian listrik sedangkan hotel dan ruang serbaguna menggunakan konsep *Gross Lease*.

I. Hasil Analisa Finansial Dan Produktivitas Maksimum

Untuk menganalisis aspek finansial dari masing-masing alternatif properti dicari nilai properti dari *Net Operating Income* (NOI) dibagi dengan *Capitalization Rate* (R). *Capitalization rate* didapat dari *safe rate* atau dapat dicari ditambah atau dikurang dengan tingkat resiko. *Safe rate* dapat dicari dengan rata-rata suku bunga deposito 5 bank di Indonesia. Tingkat resiko diasumsikan sama dengan rata-rata suku bunga deposito bank, sehingga *capitalization rate* sama dengan dua kali rata-rata suku bunga deposito bank. Dari hasil perhitungan didapat suku deposito rata-rata adalah 5,378 % sehingga R bernilai 10,765 %. Berikut ini adalah suku bunga bank yang tersaji pada Tabel 3, analisa finansial yang tersaji pada Tabel 4, dan produktivitas maksimum yang tersaji pada Tabel 5.

Arti dari produktivitas lahan adalah peningkatan nilai lahan dari lahan dalam keadaan kosong ke lahan dengan penggunaan tertentu. Jika lahan dalam keadaan kosong nilai lahan hanya seharga $\text{Rp } 16.000.000,00/\text{m}^2$ sedangkan lahan dengan penggunaan kantor menjadi $\text{Rp } 27.984.580,59/\text{m}^2$. Sehingga dapat disimpulkan bahwa dari beberapa alternatif penggunaan lahan, alternatif kantor akan memberikan produktivitas yang tertinggi sebesar 74,9%.

Tabel 1.
Biaya bangunan

	Kantor	Hotel	Kantor+Ruang Serbaguna
Biaya Bangunan (Rp)	100.884,4	73.986,5	92.369,6

Tabel 2.
Biaya investasi

	Kantor	Hotel	Kantor+Ruang Serbaguna
Biaya Investasi (Rp)	182.303,7	155.405,7	173.788,8

Tabel 3.
Suku bunga bank

Nama Bank	Suku Bunga Bank (%)
BNI	5,13
BRI	5,25
MANDIRI	5,13
CIMB NIAGA	5,75
PANIN	5,63
Rata-rata	5,378

Sumber : website masing-masing bank

Tabel 4.
Analisa finansial

	KANTOR	HOTEL	KANTOR + RUANG SERBAGUNA
Pendapatan Kotor(Rp)	38.104,1	42.768	102.062,5
Pendapatan Efektif(Rp)	28.578,1	32.076	40.906,8
Biaya Operasional(Rp)	2.409,9	9.680,1	15.701,9
NOI(Rp)	26.168,2	22.395,8	25.204,9
R(%)	10,756	10,756	10,756
Nilai Properti(Rp)	243.289,6	208.217,6	234.333,7

Sumber: Perhitungan

Tabel 5.
Produktivitas maksimum

	KANTOR	HOTEL	KANTOR + RUANG SERBAGUNA
Nilai Properti(Rp)	243.289,6	208.217,6	234.333,7
Nilai Bangunan(Rp)	100.884,4	73.986,5	92.369,6
Nilai Lahan(Rp)	142.405,1	134.231,1	141.964,1
Nilai Lahan/m ² (Rp/m ²)	27,98	26,37	27,89
Produktivitas Lahan(%)	74,90	64,86	74,36

Sumber: Perhitungan

IV. ANALISA DISKUSI DAN PEMBAHASAN

Dari hasil analisa kelayakan aspek legal, ketiga alternatif sudah memenuhi peraturan yang ada yaitu peruntukan lahan berupa bangunan komersial, luas dasar bangunan yang dibangun, ketinggian bangunan dan daerah hijau tidak melanggar peraturan sehingga dapat dikatakan bahwa kriteria

aspek legal dinyatakan layak. Dari aspek fisik, akses dan lokasi lahan, bentuk dan ukuran lahan, serta ketersediaan fasilitas umum dinyatakan layak. Kemudian dari kelayakan finansial juga dinyatakan layak karena biaya investasi yang dikeluarkan lebih kecil daripada nilai properti yang didapatkan, dan *Profitability Index* (PI) lebih dari 1 berarti layak, serta *Return On Investment* (ROI) bisa diterima menurut kriteria finansial. Dari hasil analisa didapatkan bangunan kantor sebagai penggunaan lahan yang terbaik dan menghasilkan produktivitas lahan sebesar 74,9%. Namun bukan berarti alternatif hotel dan kantor dengan ruang serbaguna tidak dapat menjadi alternatif pengembangan yang tertinggi. Hal ini dapat terjadi bila ada pendekatan-pendekatan biaya yang berubah.

Alternatif pengembangan berupa hotel menghasilkan prosentase produktivitas maksimum sebesar 64,8% karena besarnya biaya operasional untuk hotel. Untuk Alternatif pengembangan berupa kantor dengan ruang serbaguna, menghasilkan prosentase produktivitas maksimum yang hampir mendekati prosentase produktivitas maksimum yang dihasilkan bangunan kantor yaitu sebesar 74,36%. Hal ini disebabkan karena tingkat hunian dari ruang serbaguna yang kecil yaitu sebesar 30% dalam setahun. Tetapi alternatif hotel dan kantor dengan ruang serbaguna bisa menjadi yang tertinggi bila terjadi kenaikan harga pada tarif sewa dan tingkat hunian bertambah serta adanya perubahan pada besarnya biaya operasional. Beberapa pendekatan-pendekatan tersebut dapat menjadi faktor perubahan dari hasil penggunaan lahan dengan analisa *Highest And Best Use* dalam penelitian ini.

V. KESIMPULAN

Dari hasil analisa dengan metode *Highest And Best Use* didapatkan alternatif pengembangan berupa kantor adalah alternatif pengembangan yang menghasilkan nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp 27.984.580,59/m² dengan prosentase produktivitas maksimum sebesar 74,9% dan properti ini layak dibangun karena nilai properti yang dihasilkan melebihi biaya investasi yang harus dikeluarkan dengan PI = 1,33 dan ROI = 33,45%.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terimakasih kepada PT. Ciputra Surya Tbk untuk studi kasus, Dinas Tata Kota dan Tata Ruang Surabaya untuk data-data, dan Institut Teknologi Sepuluh Nopember.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Soeparjanto. 2008. Konsep Dasar Penilaian. Pusat Pendidikan dan Pelatihan Keuangan Umum Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan untuk DTSS Penilaian Properti Dasar: Jakarta.
- [2] Hidayati dan Harjanto. 2001. Konsep Dasar Penilaian Properti. BPFE : Yogyakarta.
- [3] Prawoto, A. 2003. Teori dan Praktek Penilaian Properti. BPFE : Yogyakarta.
- [4] Juwana, J. 2005. Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan. Jakarta : Erlangga.