

# Analisa *Highest And Best Use* (HBU) pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya

T. Defi Anyssa Rasyid, Christiono Utomo

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

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

*E-mail:* christionoutomo@gmail.com

**Abstrak**—Pertumbuhan aktifitas kota dan pertumbuhan penduduk di Surabaya, mengakibatkan permintaan terhadap lahan meningkat. Untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan lahan tersebut perlu dilakukan optimalisasi penggunaan lahan. Studi kasus untuk penelitian ini yaitu sebuah lahan kosong seluas 1200 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Jalan Biliton. Lahan ini dulunya SPBU tapi pemilik lahan berencana akan mengganti bangunan SPBU dengan properti komersial. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisa *Highest and Best Use* (HBU) pada lahan tersebut. Analisa *Highest and Best Use* (HBU) bertujuan untuk mengidentifikasi penggunaan properti yang paling menguntungkan dan kompetitif untuk lahan tersebut. Analisa HBU ini menggunakan empat kriteria yaitu secara fisik dimungkinkan, secara legal diizinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum. Dengan analisa HBU ini, maka dapat dirancang dan dipertimbangkan alternatif properti yang paling menguntungkan. Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu pertokoan merupakan alternatif penggunaan yang memberikan nilai tertinggi untuk lahan bekas SPBU Biliton dengan nilai lahan sebesar Rp 16.457.465/m<sup>2</sup> dan memiliki produktivitas maksimum sebesar 65%.

**Kata Kunci**—Analisa, *Highest And Best Use* (HBU), Lahan Bekas, SPBU, Biliton Surabaya.

## I. PENDAHULUAN

SIFAT lahan yang tetap namun jumlah permintaan atau kebutuhan yang semakin meningkat, menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menjanjikan. Untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan lahan tersebut perlu dilakukan optimalisasi penggunaan lahan. Namun faktanya, masih banyak ditemui lahan yang belum dimanfaatkan secara optimal bagi pemilik lahan tersebut dengan alasan kurang menguntungkan. Dengan mengoptimalkan penggunaan lahan, maka secara tidak langsung dapat juga memberikan manfaat ekonomi yang cukup baik dalam jangka panjang untuk pemilik lahan penelitian.

Objek studi penelitian ini berada di pusat kota yang memiliki prasarana dan akses pendukung yang baik. Lahan ini dulunya SPBU tapi pemilik lahan berencana akan mengganti bangunan SPBU dengan bangunan yang lain. Selain itu, letaknya yang berada di kawasan komersial dan pemukiman membuat lahan bekas SPBU ini berpotensi untuk dikembangkan menjadi bangunan komersial yang menguntungkan. Pemilik lahan tersebut merencanakan pengembangan sebagai properti komersial yaitu pertokoan. Namun perlu dilakukan penilaian terhadap lahan tersebut agar tidak salah dalam menjatuhkan pilihan. Maka perlu dilakukan

analisa *Highest and Best use* (HBU) untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik untuk lahan tersebut dengan menggunakan kriteria-kriteria secara fisik dimungkinkan, secara legal diizinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum.

## II. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan prinsip penilaian penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*) untuk menghasilkan nilai tertinggi dari lahan bekas SPBU Biliton. Tahap penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.

Analisa HBU ini menggunakan beberapa kriteria yang telah ditetapkan. antara lain:

### 1. Secara Fisik Memungkinkan

Untuk syarat yang pertama yaitu secara fisik memungkinkan. Kriteria yang perlu dipertimbangkan antara lain ukuran lahan, bentuk lahan, luas dan ketersediaan fasilitas umum [1].

### 2. Secara Legal Diijinkan

Untuk syarat yang kedua analisa *Highest and Best Use* yaitu secara legal diijinkan. Pengujian ini dilakukan dengan melibatkan peraturan atau ketetapan pemerintah yang memiliki kekuatan hukum tetap. Syarat pengujian meliputi penetapan wilayah (*zoning*), peraturan bangunan (*building code*) [2].

### 3. Secara Finansial Layak

Untuk syarat yang ketiga yaitu secara finansial layak. Dalam menganalisis kelayakan keuangan, tingkat kekosongan dan biaya operasional perlu dikurangkan dari setiap pendapatan kotor (*gross income*) untuk mendapatkan biaya bersih operasional (*Net Operating Income* atau NOI) [2].

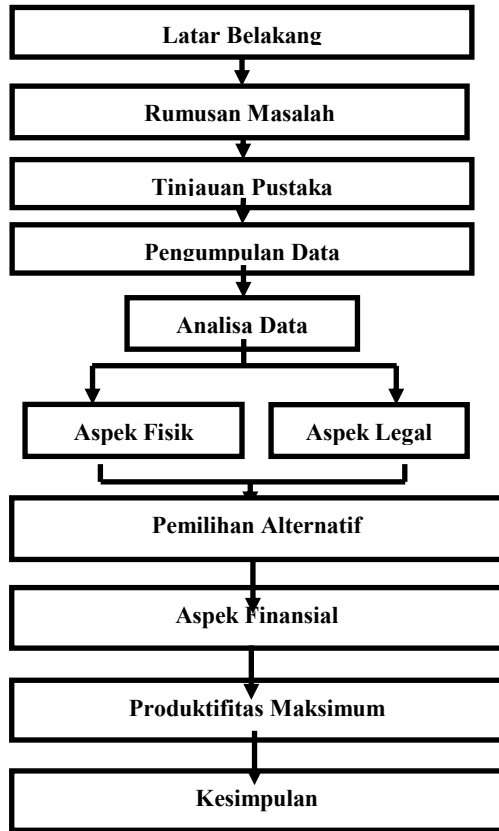
Nilai properti dapat diketahui dari hasil perhitungan Net Operating Income (NOI) dibagi dengan tingkat *Capitalization Rate*. *Capitalization Rate* didapat dari *Safe Rate* ditambah atau dikurangi tingkat resiko. *Safe Rate* dapat dicari dengan rata-rata lima suku bunga deposito Bank dapat dilihat pada Tabel 1.

Rumus untuk menghitung Nilai Properti [3].

$$V = \frac{NOI}{R} \dots\dots\dots (1)$$

$$NOI = PK -TK-BO \dots\dots\dots (2)$$

$$R = SR \pm TR \dots\dots\dots (3)$$



Gambar. 1. Diagram Alir Penelitian.

Tabel 1.  
Suku Bunga Bank 2013

NO	BANK	SUKU BUNGA BANK
1	Bank Negara Indonesia	5,25
2	Bank Mandiri	5,25
3	Bank Tabungan Negara	5,25
4	Bank Rakyat Indonesia	5,25
5	Bank Cimb Niaga	5,50
Rata-rata		5,30

Sumber : Website Masing-masing Bank 2013



Gambar. 2. Lokasi Lahan Objek Penelitian.

- 4) SR = *Safe Rate*
- 5) TR = *Tingkat Resiko*
- 6) PK = *Pendapatan Kotor*
- 7) BO = *Biaya Operasional*
- 8) TK = *Tingkat Kekosongan*

4. Memiliki Produktivitas Maksimum

Untuk syarat yang terakhir dalam penelitian ini yaitu menghasilkan produktifitas maksimum. Dari beberapa penggunaan yang secara finansial layak, penggunaan yang menghasilkan nilai residual yang tertinggi yang konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar untuk penggunaan tersebut adalah penggunaan yang tertinggi dan terbaik [1]. Sehingga bisa disimpulkan suatu alternatif dikatakan memiliki produktifitas maksimum apabila memiliki nilai lahan tertinggi.

Rumus yang digunakan untuk menghitung nilai lahan/m<sup>2</sup> adalah [3].

$$\text{Nilai lahan/m}^2 = \frac{\text{Nilai Properti} - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas Lahan}} \dots\dots(4)$$

Keterangan :

- 1) Nilai Properti = NOI dibagi *Capitalization Rate*
- 2) Nilai Bangunan = Biaya Investasi dikurangi total biaya tanah

III. ANALISA DAN HASIL

Pada sub ini akan membahas tentang hasil dari analisa penelitian untuk mendapatkan hasil berupa penggunaan properti yang menghasilkan nilai lahan tertinggi.

A. Aspek Fisik

Kelayakan aspek fisik merupakan salah satu syarat yang digunakan untuk analisa Highest and Best Use (HBU). Untuk kelayakan aspek fisik juga diperlukan beberapa kriteria yang menentukan suatu lahan layak atau tidak untuk dibangun properti komersial diatasnya antara lain.

1. Lokasi Lahan

Lahan objek penelitian ini berada di kawasan pemukiman dan komersial yang berlokasi di jalan Sumbawa dan jalan Biliton. lahan ini sangat strategis karena terletak dipusat kota. Selain itu, bangunan-bangunan disekitar lahan sangat menunjang untuk dibangunnya properti komersial seperti pertokoan, perkantoran, hotel dan tempat hiburan. Lokasi objek penelitian dapat dilihat pada Gambar 2.

2. Bentuk dan Luas Lahan

Lahan objek penelitian ini memiliki ukuran lahan 40mx30m. Dengan bentuk lahan yang persegi panjang akan memudahkan dalam proses pemilihan alternatif bangunan dan proses pembangunan. Hal ini dikarenakan lahan yang memiliki bentuk persegi panjang akan lebih mudah dibangun dari pada lahan yang tidak teratur, tapi perlu diperhatikan juga luasan lahan yang tersedia.

Keterangan :

- 1) V = Nilai Properti
- 2) NOI = *Net Operation Income*
- 3) R = *Capitalization Rate*

Tabel 2.  
Hasil Kuisisioner

Nama	Hotel	Apartemen	Pertokoan	Perkantoran	Pujasera
Responden 1	1	1	3	2	1
Responden 2	1	1	2	3	2
Responden 3	1	1	2	3	2
Responden 4	1	1	3	2	1
Responden 5	1	1	3	2	1
Total	5	5	13	12	7

Sumber: Olahan Penulis

Tabel 3.  
Biaya Investasi

Pertokoan	Perkantoran	Pujasera
Rp 19.081.112.340	Rp 23.420.358.804	Rp 14.205.954.000

Sumber: Perhitungan

### 3. Utilitas

Lokasi lahan memiliki ketersediaan utilitas yang lengkap. Utilitas yang tersedia seperti air bersih, listrik dan telepon.

### 4. Aksesibilitas

Lahan ini terletak jalan kolektor dengan akses masuk dapat dijangkau melalui Jalan Bali, Jalan Bangka dan Jalan Nias. Lahan ini terletak di Jalan Biliton yang merupakan salah satu akses jalan keluar menuju Jalan Sulawesi dan Jalan Kertajaya. Aksesibilitas ditinjau dari ketersediaan angkutan umum yaitu tersedianya transportasi umum yang melewati jalan tersebut seperti angkutan kota dan taxi.

### B. Aspek Legal

Syarat dari analisa *Highest and Best Use* yang kedua yaitu diizinkan secara legal yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah yang bertujuan agar lahan objek penelitian tidak melanggar peraturan pemerintah. Kelayakan secara aspek legal dari lahan objek penelitian ini mengacu pada Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Unit Distrik Bagong Ginayan dan Kertajaya. Berikut ini analisa lahan objek penelitian berdasarkan persyaratan yang telah disebutkan diatas, yaitu :

- a) Zoning (Peruntukan Lahan) untuk lahan objek penelitian sebagai komersial.
- b) Jenis kegiatan sebagai perdagangan jasa.
- c) Persyaratan Garis Sempadan Bangunan (GSB): Untuk sisi depan Jalan Biliton 10 m, untuk sisi depan Jalan Sumbawa 10 m untuk sisi belakang 3m, untuk sisi samping kanan dan kiri 3m.

Jadi luas dasar bangunan dari sisa Garis Sempadan Bangunan (GSB) sebesar 27m x 17m = 459 m<sup>2</sup>.

- d) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum adalah 60%

$$KDB = \frac{\text{Luas lantai dasar}}{\text{Luas seluruh lahan}} = \frac{459}{1200} = 0,3825 \approx 38\% < 60\%$$

Jadi, dapat disimpulkan bahwa perhitungan menurut Koefisien Dasar Bangunan (KDB) lahan ini layak karena KDB kurang dari 60%.

- e) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) : 300 %

- f) Jumlah ketinggian maksimum lahan objek penelitian yang diizinkan yaitu 5 lantai.

$$\begin{aligned} \text{Luas lantai} &= \text{Luas Lahan} \times \% \text{ KLB} \\ &= 1200 \times 300 \% \\ &= 3600 \end{aligned}$$

Jumlah lantai bangunan maksimum yang dapat dibangun :

$$\begin{aligned} \frac{\text{Luas lantai bangunan maksimum}}{\text{Luas dasar bangunan maksimum}} &= \frac{3600}{459} \\ &= 7.8 \text{ lantai} \approx 7 \text{ lantai} \end{aligned}$$

Jadi, dapat disimpulkan bahwa jumlah lantai yang bisa digunakan sebanyak tujuh lantai. Tapi menurut persyaratan, jumlah maksimum lantai untuk lahan objek penelitian sebanyak 5 lantai. Sehingga jumlah lantai yang bisa digunakan sebanyak 5 lantai.

$$\begin{aligned} \text{Luas seluruh lantai} &= \text{Luas dasar bangunan} \times \text{Jumlah lantai} \\ &= 459 \times 5 \\ &= 2295 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jadi luas seluruh lantai yang bisa dibangun dilahan objek penelitian ini adalah 2295 m<sup>2</sup>.

- g) Koefisien Dasar Hijau (KDH) minimum sebesar 10%.

Luas lahan terbuka yang tidak dibangun yaitu selisih antara luas lahan seluruhnya dengan luas lahan yang tidak terbangun.

$$\begin{aligned} \text{Luas lahan terbuka} &= 1200 - 459 \\ &= 741 \text{ m} \end{aligned}$$

Sehingga diperoleh perhitungan Koefisien Dasar Hijau (KDH) dari perbandingan luas lahan terbuka dengan total luas lahan.

$$KDH = \frac{\text{Luas lahan terbuka}}{\text{Luas seluruh lahan}} = \frac{741}{1200}$$

$$= 0.6175 \approx 62 \% > 10\%$$

Jadi, dapat disimpulkan bahwa perhitungan menurut KDH lahan ini layak karena memiliki KDH lebih dari 10%. Luas daerah hijau ini diasumsikan sebagai lahan parkir.

### C. Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif sangat diperlukan untuk menentukan properti alternatif apa yang sesuai dan cocok dibangun pada lahan objek penelitian ini.

#### 1. Penentuan Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif properti menggunakan asumsi yang diperoleh dari pengamatan secara langsung pada bangunan disekitar lokasi objek, wawancara dan kuisioner yang diberikan kepada lima responden yang mewakili stakeholder. Responden ini berasal dari pihak pemilik, pemerintah dan masyarakat. Hasil dari kuisioner dipilih tiga alternatif properti yang tertinggi. Berikut ini hasil dari kuisioner terhadap pemilihan alternatif properti dapat dilihat di Tabel 2.

Dari hasil kuisioner pada Tabel 2, maka dapat diambil kesimpulan bahwa lahan objek penelitian ini cocok untuk dibangun pertokoan, perkantoran dan pujasera. Sehingga, untuk aspek selanjutnya bangunan yang ditinjau yaitu pertokoan, perkantoran dan pujasera.

### D. Aspek Finansial

Syarat dari analisa *Highest and Best Use* (HBU) yang ketiga yaitu secara finansial layak. Dalam perencanaan aspek finansial akan dihitung biaya investasi, pendapatan efektif dan biaya operasional.

1. Biaya Investasi

Tabel 4.  
Nilai Properti

Jenis Kegiatan	Jenis Alternatif Properti Komersial			
	Pertokoan (Sewa)	Perkantoran	Pujasera	pertokoan (Jual)
Pendapatan Efektif	Rp 687.504.125	Rp 3.428.730.000	Rp 630.000.000	Rp 14.027.136.467
Biaya Operasional	Rp 49.129.412	Rp 430.899.593	Rp 249.332.349	Rp 11.173.129.593
NOI	Rp 638.374.713	Rp 2.997.830.407	Rp 380.667.651	Rp 2.854.006.874
Capitalization rate	10,60	10,60	10,60	10,60
Nilai Properti	Rp 6.022.402.955	Rp 28.281.418.934	Rp 3.591.204.256	Rp 26.924.593.151

Sumber : Perhitungan

Tabel 5.  
Hasil Analisa Aspek Finansial

Aspek Finansial	Jenis Alternatif Properti Komersial			
	Pertokoan (Sewa)	Perkantoran	Pujasera	Pertokoan (Jual)
Nilai Properti	Rp 6.022.402.955	Rp 28.281.418.934	Rp 3.591.204.256	Rp 26.924.593.151
Biaya Investasi	Rp 19.081.112.340	Rp 23.420.358.804	Rp 14.205.954.000	Rp 19.081.112.340
PI	0,32 ≤ 1 Tidak Layak	1,21 ≥ 1 Layak	0,25 ≤ 1 Tidak Layak	1,41 ≥ 1 Layak

Sumber : Perhitungan

Tabel 6.  
Nilai Lahan

Jenis Kegiatan	Jenis Alternatif Properti Komersial	
	Perkantoran	Pertokoan (Jual)
Nilai Properti	Rp 28.281.418.934	Rp 26.924.593.151
Nilai Bangunan	Rp 11.420.358.804	Rp 7.081.112.340
Nilai Lahan (1200 m2)	Rp 16.281.418.934	Rp 19.843.480.811
Nilai Lahan/ m2	Rp 13.567.849	Rp 16.536.234
Harga Jual Lahan/ m2	Rp 10.000.000	Rp 10.000.000
procentase (%)	36	65

Sumber : Perhitungan

Besarnya biaya investasi tiap bangunan berdasarkan Perhitungan yang dihitung melalui mekanisme pendekatan (4), besarnya biaya investasi dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 7.  
Hasil Analisa HBU

Uji Kriteria	Kriteria	Pemilihan Alternatif			
		Pertokoan (Sewa)	Perkantoran	Pujasera	Pertokoan (Jual)
Secara Fisik Memungkinkan	Lokasi lahan	Memenuhi			
	Bentuk dan Luas lahan				
	Utilitas				
	Akses ke lokasi				
Secara Legal Diizinkan	Zoning	Memenuhi			
	Peraturan Bangunan (Building Code)				
Secara Finansial Layak	PI=Nilai Properti/Biaya Investasi ≥ 1	0,32 ≤ 1 Tidak Layak	1,21 ≥ 1 Layak	0,25 ≤ 1 Tidak Layak	1,41 ≥ 1 Layak
Produktivitas Maksimum	Nilai lahan per m2	-	36%	-	65%

Sumber: Hasil Analisa

2. Perencanaan Pendapatan

Perencanaan pendapatan untuk alternatif bangunan diperoleh dari harga sewa atau harga jual dan *service charge*. Besarnya biaya *service charge* berkisar antara 25-30% dari harga sewa [4]. Biaya *service charge* ini akan digunakan untuk biaya operasional.

Tipe penyewaan Net Lease dipakai sebagai dasar pendapatan dalam alternatif yang berarti penyewa membayar beberapa biaya tambahan selain biaya sewa properti tersebut [5]. Besarnya biaya pendapatan dapat dilihat pada Tabel 4.

3. Perencanaan Biaya Operasional

Perencanaan biaya operasional untuk masing-masing jenis alternatif bangunan terdiri atas biaya listrik, biaya air, biaya pemeliharaan dan gaji pegawai. Biaya Operasional diperoleh dari *Service Charge* yang dibebankan kepada penyewa [4]. Besarnya biaya pendapatan dapat dilihat pada Tabel4.

4. Hasil analisa aspek Finansial

Analisa aspek finansial ini digunakan untuk mendapatkan perencanaan nilai properti. Untuk menganalisa nilai masing-masing properti dengan cara *Net Operating Income* (NOI) dibagi *capitalization rate*. *Net Operating Income* (NOI) didapat dari hasil selisih biaya pendapatan efektif dengan biaya operasional. Nilai properti dari masing-masing properti dapat dilihat pada Tabel 4.

Untuk uji kelayakan finansial dikatakan layak apabila *Profitability Index* (PI) lebih besar atau sama dengan satu. PI didapat dari perhitungan nilai properti dibagi biaya investasi. Perhitungan dari aspek finansial bisa dilihat pada Tabel 5.

E. Produktivitas maksimum

Dari Alternatif yang telah lulus dari aspek finansial akan dicari nilai lahannya melalui uji produktivitas maksimum. Hasil perhitungan nilai lahan pada alternatif properti perkantoran dan pertokoan yang dijual dapat dilihat pada Tabel 6.

Berdasarkan perhitungan nilai lahan pada Tabel 6, nilai lahan tertinggi diperoleh dari alternatif pertokoan sebesar Rp16.536.234/m<sup>2</sup> dengan prosentase kenaikan sebesar 65%, nilai lahan ini lebih tinggi daripada lahan dibiarkan kosong yang hanya bernilai Rp 10.000.000/m<sup>2</sup>.

Kesimpulan hasil analisa *Highest and Best Use* (HBU) dari keempat kriteria dapat dilihat pada Tabel 7. Berdasarkan hasil perhitungan dari Tabel 6, nilai lahan tertinggi diperoleh dari alternatif pertokoan dengan sistem penjualan, tapi apabila pertokoan ini hanya disewa maka nilai lahan tertinggi diperoleh dari alternatif perkantoran. Alternatif pertokoan maupun perkantoran dengan nilai lahan tertinggi hanya pada keadaan seperti yang dibahas di penelitian ini tapi apabila ada perubahan biaya atau tidak dengan keadaan seperti penelitian ini, belum tentu alternatif yang tertinggi sekarang menjadi alternatif tertinggi, bisa saja berubah.

#### V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil dari aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktifitas maksimum, pertokoan menjadi alternatif *Highest and Best Use* pada lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya dengan nilai lahan tertinggi Rp 16.457.465/m<sup>2</sup> dan memiliki produktifitas maksimum sebesar 65%.

#### DAFTAR PUSTAKA

- [1] Prawoto, A. 2012. Teori dan Praktek Penilaian Properti, Edisi Kedua. Yogyakarta : BPFE.
- [2] Harjanto, B dan Hidayati, W. 2003. Konsep Dasar Penilaian Properti edisi pertama. Yogyakarta : BPFE.
- [3] Barends, G., Miles, M., dan Weiss., 2007. Real Estate Development, Third Edition. Urban Land Institute.
- [4] Juwana, J. 2005. Panduan Sistem Bangunan Tinggi. Jakarta : Erlangga.
- [5] Baird, F., Kyle, R., dan Spodek, M., 2000. Property Management. Real Estate Education Company.