

Analisa *Highest and Best Use* Pada Lahan Kosong Di Jemur Gayungan II Surabaya

Finda Virgitta Faradiany dan Christiono Utomo

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

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

e-mail: christiono@ce.its.ac.id

Abstrak—Perkembangan bisnis properti di Surabaya yang semakin pesat, mengakibatkan permintaan terhadap lahan semakin tinggi. Namun fakta di lapangan menampakkan hal yang sebaliknya karena ternyata masih terdapat lahan-lahan yang dibiarkan kosong tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya. Kondisi yang demikian memerlukan efisiensi dan optimalisasi penggunaan lahan dengan mendirikan sebuah properti komersial yang memberikan keuntungan bagi pemilik serta lingkungan sekitarnya. Lahan “X” seluas 1786 m² berlokasi di Jl. Jemur Gayungan II merupakan lahan kosong yang terletak di dekat daerah perkantoran dan berpotensi dikembangkan menjadi properti komersial. Penentuan nilai lahan “X” bergantung pada penggunaan lahan. Metode penilaian yang digunakan adalah analisa penggunaan tertinggi dan terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU) yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, layak secara finansial dan memiliki produktifitas maksimum. Dari hasil penelitian didapatkan alternatif yang menghasilkan nilai lahan tertinggi dan produktivitas maksimum adalah hotel. Nilai lahan yang didapatkan sebesar Rp 9.722.718/m² dengan produktivitas meningkat sebesar 486%.

Kata kunci: *highest and best use*, lahan, properti komersial

I. PENDAHULUAN

PERKEMBANGAN bisnis properti di Surabaya yang semakin pesat, mengakibatkan permintaan terhadap lahan pun semakin tinggi. Namun ternyata fakta yang terjadi di lapangan justru menampakkan hal yang sebaliknya karena ternyata masih terdapat lahan-lahan yang dibiarkan kosong tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya. Kondisi yang demikian memerlukan efisiensi dan optimalisasi penggunaan lahan dengan mendirikan sebuah properti komersial yang dapat memberikan keuntungan bagi pemilik serta lingkungan sekitarnya sehingga nilai pasar dari suatu lahan tersebut menjadi tinggi dan lahan lebih produktif. Untuk mengetahui nilai pasar suatu lahan diperlukan adanya penilaian properti lahan. 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 produktifitas maksimum [1].



Gambar 1. Peta Lokasi Lahan "X"

II. PENELITIAN TERDAHULU

Penelitian yang dilakukan oleh [2], [3] dan [4] merupakan lahan yang telah terbangun. Perbedaannya terletak pada fungsi bangunan di atasnya dan metode penelitian aspek finansialnya. Lahan pada penelitian Yusra dan Rasyid merupakan lahan dengan bangunan yang sudah tidak difungsikan, yaitu lahan bekas Toko Central dan Toko Metro serta lahan bekas SPBU Biliton yang kemudian dianalisa penggunaan tertinggi dan terbaiknya untuk dapat difungsikan kembali. Yusra menggunakan metode penelitian aspek finansialnya menggunakan NPV dan IRR, Rasyid menggunakan metode PI. Sedangkan lahan pada penelitian Satiti merupakan lahan yang baru difungsikan sebagai *Trilium Office and Residence* di atasnya dan kemudian dianalisa penggunaan tertinggi dan terbaiknya apakah bangunan tersebut memberikan kegunaan tertinggi dan terbaik bagi lahan tersebut dengan penelitian aspek finansial menggunakan metode NPV saja.

Penelitian yang dilakukan oleh [5], [6], [7] dan [8] merupakan lahan kosong atau lahan yang belum terbangun. Perbedaannya terletak pada lokasi lahan dan metode penelitian aspek finansialnya. Lokasi penelitian yang dilakukan oleh Anggarawati berada di kawasan komersial milik perumahan, sedangkan Rifai, Mubayyinah dan Akmaludin merupakan lahan kosong yang terletak di

kawasan perkotaan. Rifai menggunakan metode NPV, IRR, PI, PV dan *Payback Periode*, Mubayyinah hanya menggunakan metode NPV sedangkan Akmaluddin dan Anggarawati menggunakan metode PI.

Dari beberapa penelitian terdahulu dapat dilihat bahwa lokasi penelitian yang diambil banyak terletak pada tengah kota yang merupakan lahan yang kurang terurus. Sedangkan Tugas Akhir ini mengambil studi kasus pada lahan yang berada di pinggir kota dan merupakan lahan berkepemilikan pribadi yang berencana akan dikembangkan oleh pemiliknya. Selain aturan hukum mengenai peraturan bangunan yang telah ditetapkan oleh Dinas Tata Kota Surabaya, pengembangan properti komersial berupa apartemen yang diinginkan oleh pemilik menjadi batasan yang perlu dipertimbangkan. Posisi penelitian ini sama dengan penelitian yang dilakukan oleh [6], perbedaannya terletak pada lokasi lahan serta keinginan pemilik lahan untuk pengembangan propertinya.

III. METODOLOGI

Permasalahan yang akan diselesaikan dalam penelitian ini adalah macam-macam penggunaan yang memungkinkan untuk diterapkan pada lahan kosong dengan menggunakan prinsip penilaian penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*) untuk menghasilkan nilai tertinggi dari lahan.

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder. Rincian pengelompokan data dapat dilihat pada Tabel 1. Data yang diperoleh tersebut kemudian dilakukan analisis HBU sesuai aspek fisik, aspek legal, aspek finansial dan aspek produktivitas maksimum.

Tabel 1. Variabel Penelitian

Topik	Variabel	Indikator	Data yang dibutuhkan	Tipe data	Sumber data
Analisa penggunaan tertinggi dan terbaik	Aspek Fisik	1. Lokasi lahan 2. Aksesibilitas 3. Utilitas kota 4. Ukuran dan bentuk tanah	- Layout eksisting lahan	Sekunder dan Primer	PT. Acretia Shosha Inti Persada, Observasi lapangan
	Aspek Legal	1. Zoning 2. Building code	- RTRWk - GSB, KDB, KLB, KDH dan ketinggian bangunan	Sekunder	Dinas Tata Kota Surabaya
Pemilihan alternatif	Desain Alternatif	Alternatif yang memungkinkan sesuai peraturan	- Peraturan daerah	Sekunder	Dinas Tata Kota Surabaya
	Alternatif Penggunaan	Penentuan alternatif penggunaan	- Data subyek - Data fisik	Primer	Kuisisioner, Wawancara, Observasi lapangan
Analisa penggunaan tertinggi dan terbaik	Aspek Finansial	1. Biaya investasi 2. Pendapatan 3. Pengeluaran 4. Aliran kas	- Harga tanah objek penelitian - Harga satuan biaya	Sekunder	Market Analisis Properti Surabaya, PT. PLN, PT. PDAM
	Aspek Produktivitas Maksimum	Nilai lahan	- NPV	Primer	Hasil perhitungan tahapan analisa finansial

IV. ANALISIS DATA

A. Aspek Fisik (*Physically Possible*)

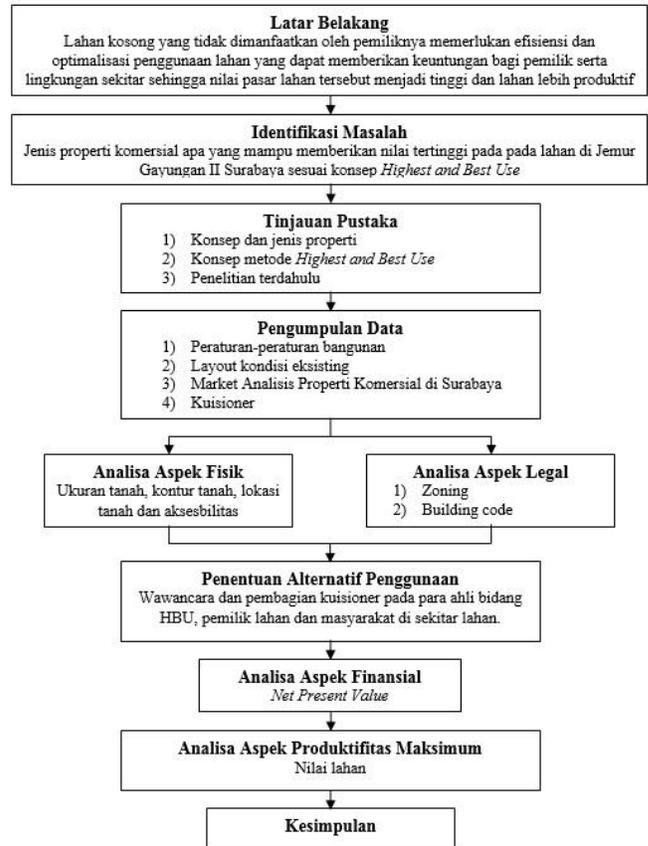
Analisa aspek fisik meliputi dimana lokasi lahan, bagaimana aksesibilitas ke lokasi, utilitas lahan, ukuran dan bentuk lahan.

1) Lokasi Lahan

Lahan objek penelitian berada di Jl. Jemur Gayungan II Surabaya. Lahan terletak di pinggir kota dan berada di kawasan perkantoran yang sedang berkembang.

2) Aksesibilitas Lahan

Jalan Jemur Gayungan II memiliki aksesibilitas yang sangat baik karena akses masuknya dapat dijangkau dari arah



Gambar 2. Bagan Alir Penelitian

jalan Ahmad Yani dimana banyak tersedia trayek angkutan umum dan taxi.

3) Utilitas Lahan

Lahan ini memiliki kelengkapan utilitas kota yang memadai dan dalam kondisi baik. Saluran utilitas yang ada meliputi penyediaan saluran listrik, telepon dan air.

4) Ukuran dan Bentuk Lahan

Lahan ini berbentuk persegi yang memiliki ukuran 35 m x 51 m.

Berdasarkan hasil pengamatan diatas dapat disimpulkan bahwa lahan ini dikatakan layak secara fisik karena terletak pada daerah yang strategis di pinggir kota, memiliki aksesibilitas yang mudah dijangkau dengan utilitas lahan yang lengkap.

B. Aspek Legal (Legally Permissible)

Peraturan RTRWk yang diperuntukkan pada Jalan Jemur Gayungan II Surabaya adalah sebagai berikut :

- 1) Garis Sempadan Bangunan (GSB) untuk sisi depan 3 m, sisi belakang, sisi kanan dan sisi kiri 2 m.
- 2) Ketinggian bangunan maksimum 3 lantai.
- 3) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 60%.
- 4) Koefisien Daerah Hijau (KDH) minimum 10%.
- 5) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 120%.

Tabel 2.
Nilai Lahan

Kode	Uraian	Alternatif		
		Apartemen (Rp)	Hotel (Rp)	Perkantoran (Rp)
1	Nilai Properti	13,920,582,401	24,561,063,153	15,209,771,473
2	Nilai Investasi	13,920,582,401	13,257,087,705	13,243,781,346
3	Biaya Tanah	3,571,720,200	3,571,720,200	3,571,720,200
4	Nilai Bangunan	10,348,862,201	9,685,367,505	9,672,061,146
5	Nilai Lahan (1786 m ²)	3,123,503,650	14,875,695,648	5,537,710,327
6	Nilai Lahan /m ²	1,748,882	8,329,057	3,100,622
7	Harga Lahan Awal /m ²	2,000,000	2,000,000	2,000,000
8	Produktivitas	-	416%	155%

Dari hasil analisa aspek legal didapatkan kapasitas maksimum untuk memaksimalkan ketinggian bangunan 3 lantai adalah bangunan dengan luas lantai dasar sebesar 714.34 m² dan luas lantai bangunan maksimum 2143 m².

C. Penetapan Alternatif Penggunaan

Berdasarkan hasil penyebaran kuisioner kepada pemilik lahan serta masyarakat sekitar lahan, maka didapatkan alternatif penggunaan lahan berupa apartemen, hotel dan perkantoran.

D. Aspek Finansial (Financially Feasible)

Tabel 3.
Pembanding Harga Tanah

Tanah	A	B	C	D	E	X
Luas (m ²)	300	179	700	316	179	1786
Harga /m ² (Rp)	6.000.000	2.500.000	4.500.000	14.240.506	2.700.000	2.000.000
Lokasi	Gayung Sari	Ketintang	Gayung Kebonsari	Ahmad Yani	Pagesangan	Jemur Gayungan
Lingkungan	Perumahan	Perumahan	Perumahan	Sisi Jalan Primer	Perumahan	Perumahan
Kondisi Tanah	Rawa	Urukan	Rumput	Sawah	Urukan	Rawa
Kepemilikan	SHM	SHM	SHM	SHM	SHM	SHM

Kelayakan secara finansial dilakukan melalui analisa aliran kas, yaitu biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran. Biaya investasi didapatkan dari penjumlahan biaya tanah dengan biaya pendirian bangunan. Biaya tanah didapatkan dari perbandingan data pasar. Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan atau penyewaan, *service charge* dan pendapatan tambahan tergantung masing-masing alternatif. Pengeluaran untuk tiap jenis alternatif bangunan terdiri dari biaya operasional, biaya pemeliharaan dan biaya penggantian.

Alternatif properti dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV lebih besar dari nol. Dari hasil analisa aspek finansial didapatkan alternatif properti yang layak adalah apartemen dengan nilai NPV sebesar Rp 3.123.503.650, alternatif hotel dengan nilai NPV Rp 15.656.532.685 dan alternatif perkantoran dengan nilai NPV Rp 6.062.166.239.

E. Aspek Produktifitas Maksimum (Maximally Productive)

Alternatif yang telah lulus uji aspek fisik, aspek legal dan aspek finansial selanjutnya dicari nilai lahannya melalui analisa produktivitas maksimum. Hasil perhitungan nilai lahan pada alternatif apartemen, hotel dan perkantoran dapat dilihat pada Tabel 3.

Nilai lahan tertinggi didapat dari alternatif hotel sebesar Rp 8.329.057/m², nilai lahan ini lebih tinggi dibandingkan bila lahan dibiarkan kosong dengan nilai Rp 2.000.000/m² dengan produktivitas meningkat sebesar 416%.

V. KESIMPULAN

Dari pembahasan analisa *Highest and Best Use* pada lahan kosong di Jalan Jemur Gayungan II Surabaya didapatkan kesimpulan bahwa lahan seluas 1786 m² ini dapat digunakan sebagai bangunan komersial 3 lantai dengan luas dasar bangunan 714.34 m² dan luas lantai bangunan 2143 m². Ketiga jenis alternatif properti, yaitu apartemen, hotel dan perkantoran dinyatakan layak dengan nilai NPV untuk apartemen sebesar Rp 3.123.503.650, hotel sebesar Rp 15.656.532.685 dan perkantoran sebesar Rp 6.062.166.239. Dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan sebagai properti komersial hotel merupakan alternatif penggunaan terbaik bagi lahan karena memiliki nilai lahan sebesar Rp 8.329.057/m² dari nilai lahan awal Rp 2.000.000/m² sehingga nilai produktivitas lahan meningkat hingga 416%.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago : Illinois.
- [2] Yusra, W. 2010. *Optimalisasi Peruntukan Lahan Tidur Dengan Prinsip Highest dan Best Use (HBU)*. Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Surabaya : FTSP – ITS.
- [3] Satiti, R. 2011. *Analisa Highest and Best Use pada Lahan Trillium Office and Residence-Surabaya*. Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil. Surabaya : FTSP – ITS.
- [4] Rasyid, T D A dan Utomo, C. 2013. *Analisa Highest and Best Use (HBU) Pada Lahan Bekas SPBU Biliton, Surabaya*. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, hal. D181-D185.
- [5] Rifai, F. 2010. *Optimalisasi Lahan Terlantar di Koridor Basuki Rahmat Surabaya*. Tugas Akhir Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota. Surabaya : FTSP – ITS.
- [6] Mubayyinah, M dan Utomo, C. 2012. *Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan 'X' Untuk Properti Komersial*. Jurnal Teknik ITS Vol. 1, No. 1, hal. D16-D19.
- [7] Akmaluddin dan Utomo, C. 2013. *Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya*. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 1, hal. C6-C10.
- [8] Anggarawati, B dan Utomo, C. 2013. *Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan CitraRaya Surabaya dengan Metode Highest and Best Use*. Jurnal Teknik ITS Vol. 2, No. 2, hal. D39-D41.