

# Analisa *Highest and Best Use* pada Lahan Terbangun Gedung Flamingo Surabaya

Safira Rachmasari Damayanti dan Retno Indryani

Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya (ITS)

*e-mail*: retno\_i@ce.its.ac.id

**Abstrak**—Gedung Flamingo Surabaya yang terletak di Jalan Raya Genteng Kali No. 51-53 Kecamatan Genteng, dengan luas tanah sebesar 2.200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 1.500 m<sup>2</sup>, semula merupakan gedung serbaguna yang memiliki fungsi sebagai gedung untuk acara seperti pernikahan, ulang tahun, sampai acara rekrutmen pekerjaan sebuah perusahaan. Sejak tahun 2020 gedung tersebut tidak berfungsi lagi, yang berarti gedung tidak lagi sebagai properti komersial. Nilai lahan untuk properti non komersial tidak setinggi nilai lahan untuk properti komersial. Dengan lokasi yang sangat strategis, sangat disayangkan apabila nilai lahan untuk gedung tersebut tidak bisa tinggi. Oleh karena itu diperlukan analisa kemungkinan alternatif penggunaan dari lahan Gedung Flamingo untuk mengetahui penggunaan yang menghasilkan nilai lahan tertinggi dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). Metode HBU ini meliputi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan produktivitas maksimum. Aspek legal menganalisis zoning. Aspek fisik menganalisis ukuran, bentuk dan kegunaan, aksesibilitas, utilitas, serta perencanaan bangunan. Aspek finansial menganalisis kelayakan finansial. Analisa produktivitas maksimum untuk mengetahui alternatif properti yang menghasilkan nilai lahan tertinggi dan terbaik. Dari hasil analisa menggunakan metode HBU didapatkan nilai eksisting properti sebesar Rp. 113.496.377.508. Sedangkan hasil analisa untuk alternatif penggunaan lain didapatkan bahwa alternatif hotel merupakan alternatif penggunaan yang memiliki nilai lahan tertinggi dan terbaik dengan nilai lahan sebesar Rp. 278.579.997.176.

**Kata Kunci**—Gedung Flamingo, *Highest and Best Use*, Nilai Lahan, Properti Komersial.

## I. PENDAHULUAN

**G**EDUNG serbaguna adalah suatu bangunan fasilitas pendukung yang dimanfaatkan masyarakat sebagai tempat untuk berbagai macam kepentingan seperti acara pernikahan, ulang tahun, maupun acara sejenis lainnya. Gedung serbaguna umumnya terdapat pada kota-kota besar di Indonesia. Kota Surabaya termasuk salah satu kota yang hingga saat ini masih menggunakan gedung serbaguna sebagai tempat untuk mengadakan acara karena harga sewa yang relatif terjangkau. Salah satu gedung serbaguna yang ada di Surabaya adalah Gedung Flamingo.

Gedung Flamingo terletak di Surabaya Pusat tepatnya di Jalan Raya Genteng Kali No. 51-53, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya. Gedung ini didirikan pada tahun 1992. Pada tahun 2008, Flamingo berubah menjadi restoran dengan konsep tradisional yang dinamakan Wakul Nasi Flamingo. Sejak tahun 2020 gedung dengan luas lahan sebesar 2.200 m<sup>2</sup> dan luas bangunan sebesar 1.500 tersebut tidak berfungsi lagi sehingga gedung tersebut bukan lagi sebagai properti komersial. Nilai lahan untuk properti non komersial tidak setinggi nilai lahan untuk properti komersial. Ditinjau dari segi lokasi, gedung tersebut terletak pada lokasi yang sangat



Gambar 1. Denah Gedung Flamingo.

strategis. Tetapi akan sangat disayangkan apabila nilai lahan untuk gedung tersebut tidak bisa tinggi. Oleh karena itu perlu dilakukan analisa terhadap lahan Gedung Flamingo yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik.

Salah satu cara untuk menentukan nilai lahan adalah dengan menggunakan metode Analisa *Highest and Best Use* (HBU). Analisa HBU yang digunakan adalah analisa HBU untuk lahan terbangun. Analisa HBU untuk lahan terbangun adalah analisa terhadap lahan yang di atasnya telah dilakukan pengembangan atau telah dibangun sebuah properti dengan mempertimbangkan apakah properti tersebut perlu dibiarkan, direnovasi, atau dirobohkan.

Metode HBU diharapkan dapat memberikan dan mempertimbangkan berbagai jenis alternatif penggunaan properti yang paling optimal serta dapat mengetahui alternatif properti yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik pada lahan Gedung Flamingo. Analisa HBU meliputi aspek legal yang menganalisis zoning, aspek fisik menganalisis ukuran, bentuk dan kegunaan, aksesibilitas, utilitas, serta perencanaan bangunan, dan aspek finansial menganalisis kelayakan finansial. Kemudian menganalisa produktivitas maksimum untuk mendapatkan nilai lahan tertinggi. Denah Gedung Flamingo ditampilkan pada Gambar 1.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Penilaian Properti

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Penilaian properti adalah suatu proses analisa yang dilakukan oleh seorang penilai yang mengestimasi

Tabel 1.  
Data Penelitian

No	Variabel	Data	Sumber Data dan Teknik Pengumpulan
1	Aspek Legal	Zoning	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Pemerintah Surabaya
2	Aspek Fisik	Ukuran Lahan Bentuk dan Kegunaan Aksesibilitas Utilitas	Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Pemerintah Surabaya, Pemilik Lahan dan Pengamatan Langsung
3	Aspek Finansial	Building Code Harga Lahan Upah Biaya Listrik dan Air	Properti Perbandingan PT. PLN dan PDAM

nilai suatu properti yang berwujud maupun tidak berwujud.

### B. Metode Penilaian Properti

Ada 3 metode yang digunakan dalam penilaian properti, yaitu metode pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan.

#### 1) Metode Pendekatan Data Pasar

Pendekatan perbandingan harga pasar adalah pendekatan penilaian yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan [1]. Dalam metode ini terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yaitu tersedia minimal 3 (tiga) data pembandingan yang relevan, data relatif baru, dan ukuran atau luasan data pembandingan memiliki banyak persamaan dengan kondisi properti yang akan dinilai.

#### 2) Metode Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian berdasarkan biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru pada tanggal penilaian setelah dikurangi dengan penyusutan [1]. Dalam metode ini nilai properti didapatkan dari penjumlahan nilai tanah dengan nilai bangunan. Nilai tanah didapat dengan metode pendekatan data pasar. Sedangkan nilai bangunan didapat dengan menghitung biaya pengganti atau biaya produksi baru dikurangi biaya kerusakan atau penyusutan yang terjadi.

#### 3) Metode Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian dengan mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama 14 (empat belas) masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi [1]. Ada 4 (empat) metode dalam pendekatan pendapatan yaitu *Direct Capitalization* (Kapitalisasi Langsung), *Gross Income Multiplier* (Pengali Pendapatan Kotor), *Residual Technique* (Teknik Penyisaaan), dan *Discounted Cash Flow* (Arus Kas Terdiskonto).

### C. Jenis Highest and Best Use

Jenis *Highest and Best Use* dapat dilakukan pada 2 objek, yaitu pada tanah kosong maupun pada tanah yang terbangun dengan penjelasan sebagai berikut:

#### 1) Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Kosong (HBU as Though Vacant)

Kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah lahan kosong

adalah kegunaan yang menghasilkan nilai lahan tertinggi dengan lahan yang belum dibangun atau lahan pembongkaran.

#### 2) Analisa Highest and Best Use Pada Lahan yang Sudah Dikembangkan (HBU Property as Improved)

Kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah lahan yang telah dikembangkan adalah lahan yang di atasnya telah dibangun atau dikembangkan sebuah properti dan apakah properti tersebut bernilai lebih dengan atau tanpa pengembangan dengan mempertimbangkan apakah properti tersebut perlu dipertahankan, direnovasi, atau dibangun ulang.

### D. Kriteria Highest and Best Use

HBU memiliki 4 (empat) kriteria yang perlu diperhatikan dalam analisa penggunaan tertinggi dan terbaik yaitu:

#### 1) Aspek Legal

Kegunaan yang diijinkan menurut peraturan-peraturan yang berkaitan dalam aspek legal seperti zoning. Zoning adalah peruntukkan bangunan apa saja yang boleh dan tidak boleh didirikan pada lahan tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota (RTRK) Kota Surabaya.

#### 2) Aspek Fisik

Kegunaan yang dapat dibangun di atas tanah tersebut yang meliputi ukuran dan bentuk lahan, aksesibilitas, utilitas dan perencanaan bangunan dengan memperhatikan batasan-batasan yang terdapat dalam *building code*.

#### 3) Aspek Finansial

Kegunaan yang dapat menghasilkan pendapatan dan tingkat pengembalian yang layak dengan analisa biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, serta aliran kas atau *cash flow*.

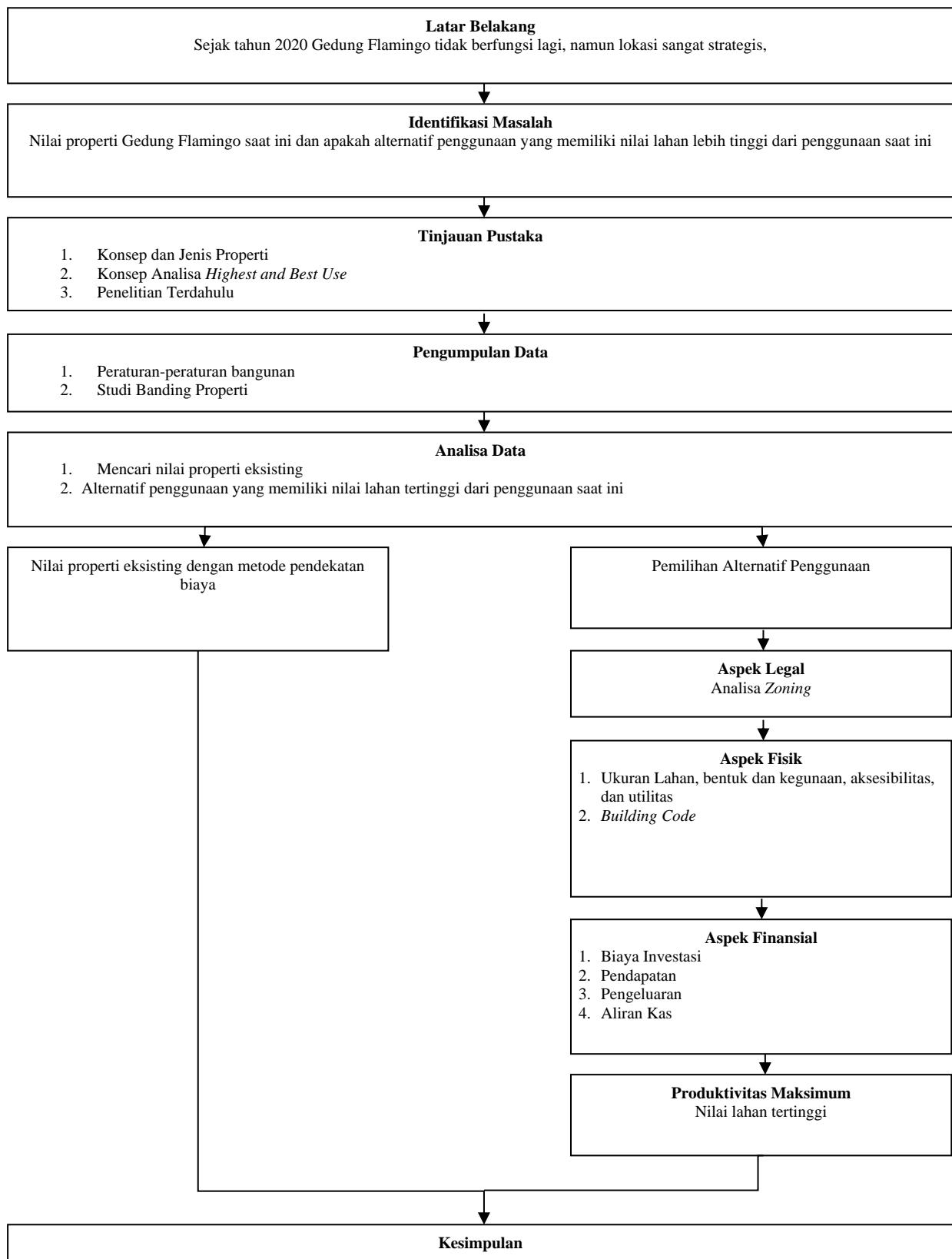
#### 4) Produktivitas Maksimum

Diantara beberapa penggunaan yang dalam aspek finansial layak, penggunaan yang menghasilkan nilai residual tertinggi dan konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin pasar merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik [2].

## III. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan analisa *Highest and Best Use* untuk menentukan alternatif penggunaan yang memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik pada lahan Gedung Flamingo Surabaya dengan meninjau aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, serta produktivitas maksimumnya. Selain itu, dalam penelitian ini juga menganalisa nilai properti eksisting dengan menggunakan metode pendekatan biaya.

Dalam melakukan sebuah penelitian, maka perlu adanya pengumpulan data sebagai penunjang penelitian tersebut. Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dari pengamatan langsung di lapangan. Sedangkan data sekunder diperoleh dari berbagai sumber data dan peraturan yang telah ada. Penjelasan data penelitian beserta sumber data akan dijelaskan pada Tabel 1, sedangkan proses dan tahap dalam penelitian terdapat dalam Gambar 2.



Gambar 2. Bagan Alir Penelitian.

#### IV. ANALISA DAN HASIL

##### A. Analisa Nilai Properti Eksisting

Analisa ini dilakukan guna mengetahui nilai properti untuk penggunaan saat ini sebelum menganalisa alternatif penggunaan lain. Untuk mencari nilai properti eksisting

digunakan metode pendekatan biaya dimana nilai properti diperoleh dari nilai tanah ditambah nilai bangunan. Nilai bangunan didapat dari biaya bangunan baru melalui perhitungan biaya investasi bangunan dikurangi dengan penyusutan yang terjadi. Biaya bangunan baru mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan

Tabel 2.  
Nilai Properti Eksisting

No	Uraian	Nilai
1	Nilai Pasar Tanah	Rp. 109.824.308.000
2	Nilai Bangunan Eksisting	Rp. 3.672.069.508
3	Nilai Properti Eksisting	Rp. 113.496.377.508

Bangunan Gedung Negara. Sedangkan nilai tanah didapatkan dari metode pendekatan perbandingan data pasar dan bisa disimpulkan nilai pasar untuk objek penelitian tanah sebesar Rp. 49.920.140 per m<sup>2</sup>. Dengan luas lahan sebesar 2.200 m<sup>2</sup>, maka nilai tanah total sebesar Rp. 109.824.308.000. Perhitungan nilai properti dapat dilihat pada Tabel 2.

## B. Analisa Alternatif Penggunaan

### 1) Analisa Aspek Legal

Syarat utama yang perlu dilakukan adalah analisa aspek legal atau analisa terhadap kelayakan hukum maupun peraturan pemerintah setempat. Analisa ini bertujuan untuk menghindari penyalahgunaan fungsi lahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah setempat pada saat menentukan bangunan apa yang akan dibangun.

Aspek legal yang akan ditinjau adalah *zoning*. Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Surabaya 2018-2038, lahan pada objek penelitian di Jalan Raya Genteng Kali No. 51-53, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, diperuntukkan untuk Zona Perdagangan dan Jasa Skala Regional K-5.

### 2) Pemilihan Alternatif

Dalam menentukan alternatif penggunaan yang akan digunakan, pemilihan alternatif dalam penelitian ini berdasarkan observasi di sekitar objek penelitian untuk mempelajari properti apa yang berkembang di wilayah tersebut. Kemudian pemilihan alternatif dianalisa sesuai aspek legal dan aspek fisik. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka alternatif properti yang dapat diperuntukkan pada objek penelitian yaitu hotel, pertokoan, serta *coworking space*.

### 3) Analisa Aspek Fisik

Aspek fisik terdiri dari ukuran lahan, bentuk dan kegunaan, aksesibilitas, serta utilitas. Pada analisa aspek ini juga dilakukan perencanaan alternatif properti yang dapat diperuntukkan pada objek penelitian.

#### a. Ukuran Lahan

Lahan Gedung Flamingo memiliki luas sebesar 2.200 m<sup>2</sup> sehingga memungkinkan digunakan untuk properti komersial.

#### b. Bentuk dan Kegunaan

Dilihat dari site plan, bentuk lahan pada objek penelitian yaitu berbentuk trapesium.

#### c. Aksesibilitas

Berdasarkan data, lahan ini terletak di jalan arteri sekunder yaitu di Jalan Raya Genteng Kali. Jalan pada lokasi objek penelitian ini sangat mudah untuk diakses dan sering dilewati oleh transportasi umum.

#### d. Utilitas

Lahan ini memiliki fasilitas umum yang lengkap dan memadai dikarenakan disekitar lahan telah memiliki saluran listrik, air bersih, serta sarana komunikasi sehingga dapat

memudahkan pengguna yang akan menempati bangunan di lahan tersebut.

### e. Perencanaan bangunan

Berdasarkan pada persyaratan *building code* untuk masing-masing alternatif properti, berikut adalah persyaratan *building code* untuk masing-masing alternatif sesuai Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2018 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi.

Persyaratan *building code* untuk hotel yaitu: (1) Koefisien Dasar Bangunan : 60% ; (2) Koefisien Lantai Bangunan : 4,2; (3) Koefisien Daerah Hijau : 10% ; (4) Garis Sempadan Bangunan : sisi depan 6 meter, sisi kanan 3 meter, sisi kiri 3 meter, sisi belakang 3 meter.

Persyaratan *building code* untuk pertokoan yaitu: (1) Koefisien Dasar Bangunan : 60% ; (2) Koefisien Lantai Bangunan : 1,8 ; (3) Koefisien Daerah Hijau : 10% ; (4) Garis Sempadan Bangunan : sisi depan 6 meter, sisi kanan tidak disyaratkan, sisi kiri 3 meter, sisi belakang 3 meter.

Persyaratan *building code* untuk *coworking space* yaitu: (1) Koefisien Dasar Bangunan : 60% ; (2) Koefisien Lantai Bangunan : 3 ; (3) Koefisien Daerah Hijau : 10% ; (4) Garis Sempadan Bangunan : sisi depan 6 meter, sisi kanan tidak disyaratkan, sisi kiri 3 meter, sisi belakang 3 meter.

### 4) Analisa Aspek Finansial

Aspek selanjutnya yang akan dianalisa adalah aspek finansial. Analisa ini berfungsi untuk memperkirakan aliran kas yang akan terjadi pada alternatif penggunaan lain yang akan direncanakan pada lahan objek penelitian. Pada analisa ini, hal-hal yang perlu ditinjau terdiri dari biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, dan aliran kas.

#### a. Biaya Investasi

Perhitungan biaya investasi terdiri dari penjumlahan biaya tanah, nilai bangunan, serta biaya pembongkaran bangunan. Biaya tanah didapatkan dengan metode pendekatan data pasar.

Nilai bangunan didapatkan dengan biaya bangunan baru. Pada penelitian ini, biaya konstruksi untuk penggunaan alternatif lain mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2018 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang terdiri dari biaya standar dan non standar.

Biaya konstruksi untuk pekerjaan standar dihitung dari hasil perkalian luas total bangunan dengan standar harga satuan per meter persegi tertinggi yang berlaku (HSBGN). Kemudian harga satuan bangunan per meter persegi tersebut akan dikalikan dengan koefisien atau faktor pengali jumlah lantai sesuai dengan Peraturan Menteri PUPR.

Biaya pembongkaran bangunan dengan luas bangunan 1.500 m<sup>2</sup> didasarkan pada Harga Satuan Pokok Kegiatan (HSPK) Kota Surabaya Tahun 2020 yang tercantum dalam Lampiran II Keputusan Walikota Surabaya Nomor 188.45/331/436.1.2/2020. Pada Tabel 3 terdapat rincian biaya investasi dari masing-masing alternatif.

#### b. Pendapatan

Perencanaan pendapatan untuk setiap alternatif bangunan berasal dari pendapatan sewa dan *service charge*. Pendapatan sewa didapat dari harga sewa per m<sup>2</sup>/ bulan, tingkat hunian, dan luas yang dapat disewakan.

Penentuan harga sewa didasarkan dengan membandingkan beberapa harga sewa properti pembanding

Tabel 3.  
Biaya Investasi Alternatif Penggunaan

Alternatif	Total Biaya Investasi
Hotel	Rp. 196.485.056.382
Pertokoan	Rp. 142.468.537.319
<i>Coworking Space</i>	Rp. 146.495.192.459

Tabel 4.  
Rincian Pendapatan Tahun Pertama Alternatif Penggunaan

Alternatif	Total Pendapatan
Hotel	Rp. 24.637.261.005
Pertokoan	Rp. 9.688.896.000
<i>Coworking Space</i>	Rp. 32.930.904.000

sejenis di Surabaya. Pada Tabel 4 terdapat rincian pendapatan tahun pertama dari masing-masing alternatif penggunaan.

#### c. Pengeluaran

Biaya pengeluaran terdiri dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan. Biaya operasional terdiri dari biaya listrik, biaya air, dan gaji pegawai. Biaya pemeliharaan bertujuan untuk menjaga kondisi gedung agar tetap pada kondisi baik. Besarnya biaya pemeliharaan diasumsikan sebesar 15% dari service charge [3]. Pada Tabel 5 terdapat rincian pengeluaran pada tahun pertama dari masing-masing alternatif penggunaan.

#### d. Aliran Kas

Perencanaan arus kas bertujuan untuk mengetahui selisih dari arus kas masuk dan arus kas keluar yang telah diperhitungkan sebelumnya yang akan menghasilkan pendapatan bersih atau Net Operating Income (NOI). Kemudian dihitung Net Present Value (NPV) dengan cara menghitung selisih Present Value biaya investasi dengan Present Value Net Operating Income (NOI) di masa yang akan datang termasuk Present Value dari Terminal Value.

Apabila hasil  $NPV > 0$  maka investasi dikatakan layak, namun apabila hasil  $NPV < 0$  maka investasi tersebut tidak layak secara finansial.

Direncanakan besarnya tingkat bunga/Minimum Attractive Rate of Return (MARR) yang didapat dari penjumlahan safe rate dengan tingkat resiko. Safe rate didapatkan dari rata-rata beberapa suku bunga deposito Bank di Indonesia. Tingkat resiko direncanakan sama dengan nilai safe rate. Masa investasi direncanakan 10 tahun. Tabel 6 menunjukkan kesimpulan analisa aspek finansial dari masing-masing alternatif penggunaan.

#### 5) Analisa Produktivitas Maksimum

Alternatif yang layak secara legal, fisik, dan finansial akan dianalisa produktivitas maksimumnya agar dapat mengetahui alternatif dengan nilai lahan tertinggi dan terbaik. Nilai lahan didapat dengan metode penyisaan tanah dimana nilai lahan adalah nilai properti dikurangi dengan nilai bangunan. Nilai bangunan didapat dari hasil perhitungan biaya investasi. Nilai properti dihitung dari jumlah *Present Value* dari *Net Operating Income (NOI)* dimasa yang akan datang ditambah *Present Value* dari *Terminal Value*. *Terminal value* adalah NOI di akhir investasi dibagi dengan tingkat kapitalisasi. Tingkat kapitalisasi direncanakan sebesar 6%. Hasil analisa produktivitas maksimum dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 5.  
Rincian Pengeluaran Tahun Pertama Alternatif Penggunaan

Alternatif	Total Pengeluaran
Hotel	Rp. 16.191.339.790
Pertokoan	Rp. 4.476.181.306
<i>Coworking Space</i>	Rp. 23.416.719.516

Tabel 6.  
Analisa Aspek Finansial

Uraian	Total Pengeluaran		
	Hotel	Pertokoan	<i>Coworking Space</i>
Investasi	-Rp. 196.485.056.382	-Rp. 142.468.537.319	-Rp. 146.495.192.459
PV NOI	Rp. 337.790.438.188	Rp. 148.382.806.078	Rp. 163.530.927.397
NPV	Rp. 141.305.381.806	Rp. 5.914.268.759	Rp. 17.035.734.938
Uji Kelayakan	Layak	Layak	Layak

Tabel 7.  
Analisa Produktivitas Lahan

Uraian	Hotel	Pertokoan	<i>Coworking Space</i>
Nilai Properti	Rp. 365.021.686.581	Rp. 147.576.193.293	Rp. 163.554.469.964
Nilai Bangunan	Rp. 86.441.689.405	Rp. 32.425.170.342	Rp. 36.451.825.482
Nilai Lahan	Rp. 278.579.997.176	Rp. 115.151.022.951	Rp. 127.102.644.482

## V. KESIMPULAN/RINGKASAN

Dari hasil analisa yang dilakukan pada Gedung Flamingo dengan luas lahan sebesar 2.200 m<sup>2</sup>, diperoleh nilai properti eksisting sebesar Rp. 113.496.377.508 yang terdiri dari nilai lahan sebesar Rp. 109.824.308.000 dan nilai bangunan sebesar Rp. 3.672.069.508.

Dari hasil analisa alternatif penggunaan didapatkan 3 (tiga) alternatif yang memenuhi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, serta produktivitas maksimum. Alternatif tersebut adalah hotel, pertokoan, dan *coworking space*. Masing-masing alternatif penggunaan tersebut layak secara finansial karena memiliki nilai NPV lebih besar dari 0. Alternatif penggunaan yang telah layak secara finansial kemudian dianalisa produktivitas maksimum lahannya dengan hasil yang menunjukkan bahwa alternatif hotel memiliki nilai lahan paling optimal diantara alternatif lainnya yaitu sebesar Rp. 278.579.997.176.

Nilai lahan semua alternatif penggunaan lebih tinggi dibandingkan dengan nilai properti eksisting. Hasil ini menunjukkan perlunya lahan dimanfaatkan untuk properti komersial, yang akan memberikan nilai lahan lebih tinggi dari nilai properti yang tidak dimanfaatkan untuk properti komersial.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Pemerintah Surabaya yang telah membantu untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, *Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI)*. Jakarta: CV Gelora Karya Bharata, 2013. isbn : 978-602-14430-0-2
- [2] A. Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga*. Yogyakarta: BPFE, 2015. ISBN : 978-979-503-597-8
- [3] J. S. Juwana and W. Hardani, *Panduan Sistem Bangunan Tinggi : Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga, 2005. ISBN :9789797416850