

BAB 2 KAJIAN TEORI

2.1 Terminologi

Dalam menentukan penggunaan terbaik yang tertinggi dan paling optimal dari segi ekonomi, hukum, dan fisik menggunakan tiga macam pendekatan yang dinamakan *Analisis Highest and Best Use* (Fanning, 2005).

Terdapat beberapa Terminologi lain yang terkait dengan analisa HBU, antara lain:

1. Menurut Purwowidodo (1983) lahan mempunyai pengertian: “suatu lingkungan fisik yang mencakup iklim, relief tanah, hidrologi, dan tumbuhan yang sampai batas tertentu akan mempengaruhi kemampuan penggunaan lahan”.
2. Nilai adalah sebuah pendapat bukan kenyataan dari kegunaan ekonomi atas kepemilikan properti atau harga yang bisa ddibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran.
3. Menurut Djasmin Saladin (2001) Untuk mendapatkan Produk atau jasa harus menggunakan alat tukar dengan sejumlah uang yaitu dinamakan Harga
4. Untuk mendirikan bangunan, melakukan konstruksi bangunan, memperoleh keuntungan, dan menciptakan suatu barang , itu memerlukan sejumlah uang yang akan digunakan. Sejumlah uang yang dikeluarkan dinamakan biaya. (KBBI)
5. Hotel merupakan sebuah jenis akomodasi yang digunakan sebagian bangunannya untuk pelayanan penginapan, serta adanya jasa penyediaan makanan dan minuman. (Kep Mentri pariwisata Hotel Km 94 tahun 1987)
6. Perkantoran adalah sebuah tempat kegiatan yang digunakan untuk melakukan bisnis. (Gause, 1998).
7. Pusat perbelanjaan adalah kumpulan beberapa unit toko yang dikelompokkan di dalam bangunan komersial yang dibangun, yang telah direncanakan dan dikembangkan sehingga bisa beroperasi. (Urban Land Institute, 1977).

2.2 Definisi Properti

Hak yang dimiliki seseorang atas tanah atau barang yang dikecualikan bagi semua orang lainnya; hak diperoleh dari kepemilikan kekayaan merupakan definisi dari Properti menurut Real Estate Hand Book. Sehingga bisa dibilang bahwa properti ini mencakup sebuah konsep hukum yang berkaitan dengan hak yang bisa diberikan kepada pemilik untuk suatu kepentingan atas apa yang dimilikinya (KPUP,2007).

Menurut Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), dalam penilaian properti, properti dibagi menjadi 4(empat) macam property untuk dibedakan karakteristiknya yaitu :

a) *Real Propety*

Real asli atau bisa disebut real properti merupakan sebuah kepentingan yang melekat pada real estate atau adanya hubungan yuridis oleh pemilik atas bangunan real estate

b) *Personal Property*

Properti Pribadi lebih mengarah kepada hak milik atas hukum yang sudah ditetapkan pada mesin, peralatan, kendaraan, atau tidak terwujud seperti hutang dan lainnya. Dapat dipindahkan namun pemindahannya tidak diperkenankan menimbulkan kerusakan pada bangunan.

c) *Bisnis*

Bisnis adalah sebuah kegiatan ekonomi yang dijalankan untuk beberapa kegaitan komersial , industri, jasa, ataupun kegiatan bisnis lainnya. Biasanya dalam bisnis bisa mendapatkan keuntungan dari segi kegiatan operasional maupun kegiatan dari jasa untuk konsumen.

d) *Kepentingan Finansial*

Kepentingan Finansial adalah sebuah aset yang tidak ada bentuk yang dapat melingkupi banyak kepentingan pemilik usaha supaya dapat digunakan, ditempati, dijual, dan disewakan.

2.2.1 Properti Komersial

Properti Komersial merupakan bangunan yang mempunyai banyak manfaat, bisa dijadikan sebagai tempat untuk mendapatkan keuntungan bagi pemilik

properti tersebut. Contohnya seperti perkantoran, hotel, ritel yang bisa dijadikan sebagai tempat untuk membuka usaha, atau tempat penginapan.

2.2.2 Properti Residential

Properti Residential mempunyai manfaat sebagai tempat tinggal. Bangunan residensial ini yang mempunyai banyak tipe seperti apartment, perumahan, dan lainnya. (Setyo 2015 dalam Kevin 2017).

2.2.3 Properti Industrial

Properti industri merupakan bangunan untuk keperluan Industri. Adapun industri yang digunakan untuk usaha kecil seperti laboratorium penelitian, serta properti industri yang sangat besar yang biasa digunakan sebagai pusat logistik atau distribusi penyimpanan.

2.2.4 Properti Khusus

Properti khusus ini merupakan properti yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat seperti Peribadatan, pendidikan, hiburan, dan lainnya.

2.3 Pengertian Pengembangan

Pengembangan wilayah atau kawasan merupakan sebuah strategi perencanaan pada sebuah wilayah, dilihat dari segi eksternal dan internal untuk menjadikan nilai wilayah tersebut menjadi lebih tinggi dari pada nilai sebelumnya, serta dapat memberikan dampak positif pada internal (personal) maupun eksternal (lingkungan) sekitarnya.

2.4 Dasar Dari Konsep HBU

Konsep dasar HBU bisa diartikan sebagai penggunaan lahan yang menurut pemilik akan memberikan nilai yang terbaik sesuai dengan batasan hukum yang berlaku. Analisis lahan ini merupakan cara terbaik dengan mengasumsikan tanah yang akan di bangun, Karena untuk dianalisis dalam hukum dan menganalisis pendapatan fisik dari penggunaan lahan tersebut sangat sulit diprediksi. Menurut Prawoto, 2015, Penggunaan lahan HBU mempunyai beberapa arti yang berbeda, dilihat dari kelayakan yang berkaitan diantaranya :

1. Analisis pasar merupakan analisis yang melihat supply dan demand kompetitor sekitar lahan.
2. Analisis Kelayakan adalah untuk menentukan nilai investasi mengenai modal, keuntungan, tingkat pengembalian investasi, berdasarkan dari

variabel.

3. Analisa HBU adalah digunakan untuk melihat dari berbagai properti yang mana bisa dihasilkan nilai tertinggi.

Dari beberapa analisa HBU yang sudah di jelaskan, maka dari itu fungsi dari analisa HBU sangat penting untuk properti. Sehingga dalam membangun properti diperlukan analisa HBU.

2.4.1 Fungsi dari *Highest and Best Use*

Menurut Prabowo 2015, dari lahan kosong harusnya bisa dikembangkan dengan sebaik mungkin. Berikut adalah penjelasan 2 Tujuan dilakukan analisis HBU:

- Analisa menggunakan metode penggunaan tertinggi dan terbaik bisa dilakukan dengan mengansumsikan lahan kosong dengan merobohkan bangunan tersebut. Dilakukan analisa HBU supaya bisa dilihat dengan kegunaan saat ini misalnya kegunaan dari potensialnya, atau melihat nilai estimasi yang bisa didapatkan jika tanah tersebut kosong dengan tanah yang sudah terjual, sehingga bisa didapatkan hasil peruntukan mana yang terbaik pada tanah itu.
- Analisa menggunakan metode penggunaan tertinggi dan terbaik dilakukan terhadap properti yang sudah terbangun dengan mengidentifikasi kegunaan dari properti yang diharapkan menghasilkan tingkat pengembalian tertinggi dari setiap modal yang dikeluarkan. Contohnya suatu hotel baru dibangun kemudian sukses dalam 6-7 bulan, atau jadi tidak ramai lagi. Analisa HBU inilah yang menganalisis untuk menjawab masalah hotel tersebut, agar bisa dapat memberikan jawaban kepada pengembang untuk melakukan tindakan contohnya harus dipertahankan, atau renovasi, atau bahkan diganti dengan peruntukan bangunan yang lain.

2.4.2 Prinsip *Highest and Best Use*

Pengujian *Highest and Best Use* untuk mendukung penilaian dalam menilai sebuah properti (Richard J. Roddewig, MAI, CRE, 2001) adalah

1. Diijinkan secara Fisik

Diijinkan secara fisik dilihat mulai dari bentuk, utilitas, lokasi, yang

diperkirakan akan berdampak pada pengembangan lahan. Kemudian juga jika lahan tersebut adanya ketersediaan sarana publik seperti jalan raya, dan listrik. Pertimbangan seperti ini yang menjadi faktor penilaian, apakah lahan tersebut bisa diizinkan secara fisik untuk pengembangan.

2. Diizinkan secara legal

Diizinkan secara legal ini berarti lahan tersebut harus mengikuti penggunaan peruntukan lahan yang peraturannya tidak dilanggar. Sesuatu hal yang kita perlu perhatikan dalam menganalisis secara legal yaitu meliputi zoning building, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan (KLB), dan lainnya. Berikut merupakan penjelasan lengkapnya:

- GSB merupakan sebuah batasan yang tidak boleh dilalui oleh peta atau denah dalam arah belakang, samping, depan dari bangunan tersebut yang ditetapkan dalam rencana kota.
- KDB digunakan untuk melihat luas lahan terhadap dasar lahan bangunan yang dinyatakan dalam persen.
- KLB ini digunakan untuk melihat bedanya lantai bangunan dengan luas dasar bangunan dan Luas lahan.
- Ketinggian Bangunan merupakan sebuah bangunan yang dihitung dari ketinggian muka tanah hingga elemen bangunan tertinggi.
- Zoning merupakan gambaran mengenai peruntukan pada suatu lahan.

Penjelasan mengenai building code diatas ini harus menjadi pertimbangan. Mengetahui lahan ini akan bisa berubah atau tidak dalam peruntukan zoningnya (Richard J. Roddewig, MAI, CRE, 2001).

3. Layaknya dari segi keuangan

Layaknya dari segi keuangan itu merupakan secara keuangan dapat menghasilkan keuntungan yang akan digunakan sebagai income producing properti yang potensial. Dari pembahasan studi ini digunakan pendekatan DCF Model. Dari DCF ini beberapa dipotong dengan pajak dalam bentuk aliran cash. Beberapa yang perlu diperhatikan dalam menganalisis layak dari segi keuangan :

- Pengeluaran kas, adanya sebuah transaksi sehingga terjadi pengurangan dalam saldo kas dan bank milik perusahaan (Soemarsi, 2004).

- Investasi dalam penelitian Hbu untuk mengetahui biaya properti yang terdiri dari biaya tanah dan biaya bangunan.
- Pendapatan Operasional bersih didapatkan dari biaya operasional dikurangkan dengan penghasilan besar (Amine 2014).
- Nilai Properti didapatkan dari pendapatan operasional bersih yang setiap tahun didapatkan ,lalu ditukar dengan suatu tingkatan proses tertentu (Amine 2014).
- Tingkat Kapitalisasi merupakan sebuah perbandingan presentasi yang memperlihatkan tingkatan dari baliknya modal investasi (Amine 2014).
- Nilai bersih sekarang atau sering disebut NPV merupakan nilai keuntungan dari nilai sekarang dan semua keuntungan proyek. Biasanya nilai bersih sekarang ini untuk memperhitungkan bagaimana penerimaan kas yang akan datang dengan yang sekarang.
- Internal Rate of Return merupakan bunga maksimum yang dapat dibayar untuk sumber daya proyek.
- Profitability Index bertujuan untuk menghitung perbandingan antara penerimaan-penerimaan yang akan datang.
- Periode pengambilan ini merupakan biaya kembalinya investasi dengan menggunakan perhitungan pengurangan dengan penerimaan bersih setiap tahunnya. Kelayakan dari pendekatan ini, didapatkan jika periode waktunya lebih sedikit dari pada periode yang ditentukan. Maka dari itu berarti pengembalian proyek tersebut bisa dibilang layak.

4. Produktif secara maksimal

Setelah melakukan analisis finansial, fisik, dan legal dilakukanlah analisa produktivitas maksimum ini baru dapat dilakukan (Richard J. Roddewig, MAI, CRE, 2001). Hasil dari produktif paling tinggi didapatkan dari hasil perhitungan dengan gabungannya legal, fisik, finansial yang akan dirikan dalam suatu bangunan.

2.5 Definisi Pasar Properti

Pasar properti adalah sebuah kegiatan komersial yang berhubungan dengan hak atas properti yang akan diperjual-belikan. Memahami kondisi pasar properti

yang sebenarnya, berkaitan dengan siklus pasar properti, dapat mengurangi risiko pengambilan keputusan dalam proses pengembangan properti (ide awal, perencanaan, pembangunan, pemasaran, pengelolaan investasi, investasi).

2.5.1 Studi Pasar Properti

Menurut Philip Kotler, studi Pasar properti itu sebagai perancangan, pengumpulan analisis dan pelaporan secara sistematis yang berasal dari data, atau studi tentang permintaan dan penawaran dari tipe tipe properti tertentu dalam pasar. Aspek yang ada di studi pasar properti diantaranya sifat dasar (persaingan, monopoli, jenis produk yang diinginkan disuatu wilayah dan potensi kedepannya), perilaku konsumen (penawaran, masyarakat pembeli, pola pembeliannya), *market environment* (peraturan yang berlaku, sosial, dan ekonomi suatu wilayah serta teknologi). Manfaat dari studi pasar untuk mengetahui kondisi pasar untuk mendapatkan konsumen, mengenali keterkaitan *supply demand*, mengurangi resiko bisnis serta melihat peluang yang bisa dikembangkan dalam perencanaan produk properti.

2.6 Biaya Investasi

Biaya Investasi merupakan bagian dari perhitungan analisa finansial yang membahas mengenai biaya investasi, lalu menghitung biaya pembangunan, pengeluaran, pendapatan, dan analisa arus kas perencanaan properti kantor dan hotel. Biaya Investasi sendiri biasanya diperlukan untuk membangun properti besar yang memerlukan banyak pertimbangan, seperti untuk membangun sebuah properti terdiri perlu adanya biaya dari biaya tanah dan biaya bangunan. Harga per meter persegi tanah didapatkan dengan mencari nilai sekitar lokasi lahan.

Perhitungan komponen struktur dilihat dari spesifikasi umum bangunan yang didapatkan dari Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (Mappi).

2.6.1 Biaya Operasional

Biaya Operasional terdiri dari adanya biaya yang tetap dan biaya variabel, biasanya biaya tetap ini merupakan sebuah produksi yang memang jumlah keseluruhannya tidak berubah. maupun mempunyai banyak biaya yang akan dikeluarkan, tergantung dengan besarnya sebuah proyek, dan berapa penyusutan pajak pada saat itu. Kemudian untuk biaya Variabel merupakan biaya yang kalo

volumenya bertambah besar, maka biaya produksinya bisa bertambah besar tergantung dengan jumlah volumenya.

2.6.2 Biaya Pemeliharaan

Biaya Pemeliharaan merupakan biaya tambahan dari biaya pokok atau bisa disebut biaya operasional. Biaya Pemeliharaan ini biasa digunakan untuk mendukung perkembangan properti tersebut dari tahun ke tahun yang akan datang. Sehingga properti tersebut akan berjalan tanpa adanya kendala pembangunan. Lebih tepatnya Biaya pemeliharaan untuk adanya perbaikan properti agar tetap bisa maintenance.

2.7 Penelitian sebelumnya

Penelitian dibawah ini merupakan beberapa penelitian yang pernah dilakukan oleh beberapa peneliti mengenai penggunaan terbaik dan tertinggi pada lahan kosong:

- Analisa HBU dilakukan didaerah surabaya dijalan Gubeng Biliton dengan mempunyai luas sebesar $1200m^2$. Dalam Penelitian ini alternatif yang diambil termasuk dalam properti komersial yaitu Pertokoan. Metode yang dipakai untuk menghitung biaya investasi pengeluaran dan pendapatan menggunakan metode NPV. Kemudian untuk hasil yang didapatkan yaitu memiliki nilai lahan sebesar $Rp\ 16.457.465/m^2$. Nilai ini mengalami kenaikan/ memiliki produktivitas umum sebesar 65% (Rasyid, Utomo, Arief, & Hakim, 2013).
- Analisa HBU dilakukan didaerah jawa timur, Surabaya pada lahan seluas $1.150\ m^2$. Dalam penelitian ini alternatif yang diambil termasuk dalam properti komersial seperti pertokoan, hotel, apartment, perkantoran, dan lainnya. Metode yang dipakai untuk menghitung biaya investasi pengeluaran dan pendapatan menggunakan metode NPV dan Discount Cash Flow, Kemudian hasil yang didapatkan yaitu $Rp\ 67.069.980,31/m^2$ (Akmaludin & Christono, 2013).
- Analisa HBU dilakukan di Jl. Karang Tim RT.002/RW.005 kota Tangerang pada lahan seluas $820m^2$. Dalam penelitian ini pilihan yang diambil termasuk pertokoan, hotel, apartment, perkantoran, dan lainnya. Metode NPV yang akan digunakan dalam penelitian ini untuk mendapatkan hasil pendapatan dan

pengeluaran. Kemudian untuk biaya investasi nanti akan diambil dari penjumlahan biaya pembangunan, Gaji karyawan, biaya peralatan bergerak, administrasi, dan lainnya. Pada Lahan di kota tanggerang ini mendapatkan nilai lahan sebesar Rp 13.148.307/ m^2 (Miftahul Mubayyinah dan Christiono Utomo, 2012).

- Analisa HBU dilakukan di Bangkalan Jawa timur pada lahan seluas $600m^2$. Penelitian ini dilakukan pada lahan gedung serba guna yang asumsikan kosong. Peruntukan pada lahan ini yaitu termasuk pada properti komersial. Hasil penelitian ini didapatkan bahwa hotel menjadi pilihan yang terbaik dengan nilai sebesar Rp 4.058.535/ m^2 dalam arti memberikan produktivitas lahan sebesar 35% (Reilly & Schweih, 2017).
- Dalam menganalisa Hbu yang dilakukan pada lahan Surabaya di jl Gayungan II dengan luas sebesar $820/m^2$. Peruntukan pada lahan ini yaitu termasuk pada properti komersial. Kesimpulan dari penelitian ini yaitu menunjukkan bahwa properti hotel yang terbaik dalam 4 aspek yaitu properti hotel dengan memiliki kenaikan nilai lahan Rp 9.652.718/ m^2 atau sebesar 486% (Virgitta & Utomo, 2014).
- Menganalisa HBU pada penelitian ini lakukan di Kota Surabaya dengan luas $16.281m^2$ pada pasar Turi. Penelitian ini berawal dari lahan yang sudah mempunyai properti diatas bangunannya. Kesimpulan dari penelitian ini merupakan properti pertokoan yang terbaik untuk dibangun dengan memberikan kenaikan lahan sebesar Rp 26.974.595,78/ m^2 dalam arti memberikan produktifitas lahan sebesar 110% (Herradiyanti, Utomo, & Putri, 2016)
- Menganalisa HBU pada penelitian ini berada daerah Bali di kawasan wisata Ubud dengan memiliki luas sebesar $7.343m^2$. Lahan ini berdasarkan zoning peruntukan termasuk kawasan campuran. Kesimpulan dari penelitian ini didapatkan villa dan spa Center dengan perbandingan 60% dengan 40%. Metode yang dipakai yaitu menggunakan metode NPV dengan mendapatkan hasil sebesar Rp 10.263.207,00/ m^2 dalam arti memberikan produktivitas lahan sebesar 829% (Kurnia Utami, 2015).
- Analisa HBU ini dilakukan pada Kota Surabaya yang berada dilahan kawasan

komersial, lebih tepatnya di perumahan Citra Raya dengan luas $5.088,7/m^2$.

Dalam penelitian ini yang akan dipilih yaitu Kantor, dan Hotel, serta adanya tambahan fasilitas umum. Metode yang dipakai yaitu Indeks profibilitas untuk menentukan aspek finansial. Penelitian ini didapatkan properti kantor yang menjadi penggunaan tertinggi dan terbaik dengan nilai sebesar menjadi sebesar Rp $27.984.580,59/m^2$ atau 74,9% (Anggarawati & Utomo, 2013).

- Menganalisa penggunaan tertinggi dan terbaik yang dilakukan di Kota Surabaya dengan luas lahan sebesar $3145m^2$ di Jl. Dinoyo. Peruntukan pada lahan ini yaitu merupakan properti hotel, perkantoran. Hasil penelitian ini didapatkan bahwa properti hotel merupakan hasil yang terbaik dengan mendapatkan nilai sebuah lahan sebesar Rp $13.088.424 /m^2$ (Azinuddin & Indryani, 2015).
- Analisa HBU ini dilakukan pada kota surabaya pada jl Tenggilis Timur dengan luas lahan seluas $13.523 m^2$. Metode yang digunakan dari penelitian ini didapatkan bahwa apartment yang paling menguntungkan untuk bisa dibangun dilahan ini, karena mendapatkan penembahan nilai sebesar $4.354.281,15/m^2$ dalam apartment akan memberikan produktivitas lahan sebesar 44% (Utomo, Arief, & Hakim, 2017).