

Optimasi Penggunaan Lahan Kosong di Kecamatan Baturiti Untuk Properti Komersial Dengan Prinsip *Highest and Best Use*

Made Darmawan Saputra Mahardika, Cahyono Bintang Nurcahyo, dan Christiono Utomo
Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Sepuluh Nopember
Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111
E-mail: drmwaw@gmail.com, cbintangn@yahoo.com, christionoutomo@gmail.com

Abstrak—Kecamatan Baturiti merupakan satu-satunya kecamatan di Kabupaten Tabanan yang berkembang dalam sektor ekonomi agrowisata karena lokasinya yang strategis dekat dengan berbagai obyek wisata terkenal. Dengan lokasi yang strategis, pembangunan untuk properti komersial tentu akan memberikan potensi keuntungan tinggi bagi investor yang memiliki lahan kosong di Kecamatan Baturiti. Kondisi seperti ini menyebabkan permintaan yang tinggi akan lahan, padahal ketersediaan lahan selalu berkurang. Pembangunan properti komersial di Kecamatan Baturiti perlu dioptimalisasi agar dicapai keuntungan maksimum bagi investor. Berdasarkan hal tersebut, investor yang ingin membangun di Kecamatan Baturiti memerlukan analisa untuk mendapatkan alternatif pemanfaatan lahan kosong. Lahan yang dianalisa merupakan lahan kosong belum terbangun seluas 22.175 m² di Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan. Metode yang digunakan untuk mengetahui alternatif pendirian bangunan komersial yang memiliki nilai pasar tertinggi adalah *Highest and Best Use* (HBU). Dengan metode tersebut, pemilik lahan dapat mengetahui alternatif terbaik yang memenuhi syarat-syarat diijinkan secara legal, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum. Hasil yang diperoleh dari analisa *Highest and Best Use* ini adalah alternatif mixed-use berupa hotel dan toko souvenir dengan nilai lahan tertinggi dibandingkan alternatif lainnya sebesar Rp 7,950,714.60 per m².

Kata kunci—*Highest and best use*, lahan kosong, optimasi lahan, penggunaan tertinggi dan terbaik, properti komersial

I. PENDAHULUAN

KECAMATAN Baturiti merupakan satu-satunya kecamatan di Kabupaten Tabanan yang berkembang dalam sektor ekonomi agrowisata karena lokasinya yang strategis dekat dengan berbagai obyek wisata terkenal [1]. Dengan lokasi yang strategis, pembangunan untuk properti komersial tentu akan memberikan potensi keuntungan tinggi bagi investor yang memiliki lahan kosong di Kecamatan Baturiti. Kondisi seperti ini mengakibatkan banyaknya properti komersial baru seperti hotel dan penginapan bermunculan. Tingginya permintaan akan lahan selalu tidak sebanding dengan tersedianya lahan itu sendiri, karena itu pembangunan properti komersial di Kecamatan Baturiti perlu dioptimalisasi agar dicapai keuntungan maksimum bagi investor.

Berdasarkan hal tersebut, investor yang ingin membangun di Kecamatan Baturiti memerlukan analisa untuk mendapatkan alternatif pemanfaatan lahan kosong. Penentuan untuk jenis pemanfaatan lahan perlu dikaji agar sesuai dengan

peruntukan, ukuran, serta sarana dan prasarana pendukung sebelum akhirnya memutuskan suatu alternatif properti komersial yang akan didirikan. Lahan kosong yang dianalisa merupakan lahan kosong belum terbangun seluas 22.175 m² di Kecamatan Baturiti, Kabupaten Tabanan yang saat ini digunakan sebagai perkebunan non-produktif. Lahan ini berada dalam kawasan yang ramai dengan perhotelan dan penginapan untuk wisatawan sehingga memiliki potensi dan dapat dimanfaatkan sebagai properti komersial karena memiliki letak strategis yaitu dekat dengan berbagai obyek wisata di Pulau Bali.

Dari fakta yang ada, perlu dilakukan optimasi penggunaan lahan kosong di Kecamatan Baturiti tersebut. Dengan dilakukannya analisa maka penggunaan paling optimal di lahan tersebut dapat direkomendasikan kepada pemilik lahan (investor) sehingga menghasilkan pendapatan yang maksimum. Metode yang dapat digunakan untuk mengetahui alternatif pendirian properti komersial yang memiliki nilai pasar tertinggi adalah Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU).

II. METODOLOGI

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik atau *Highest and Best Use* (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diijinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai produktivitas tertinggi dari properti tersebut [2]. Dari definisi tersebut ada empat aspek yang perlu dipenuhi dalam analisa HBU, yaitu:

1. Aspek legal
2. Aspek Fisik
3. Aspek Finansial
4. Produktivitas Maksimum

Sebelum melakukan analisa HBU, terlebih dahulu dilakukan penentuan alternatif. Penentuan alternatif bertujuan untuk mengetahui alternatif apa yang sebaiknya dibangun menurut pihak-pihak yang mengetahui kawasan penelitian. Setelah alternatif diketahui maka dilakukan perencanaan alternatif, dalam tahap ini dilakukan perencanaan ukuran dari bangunan yang akan dibangun. Setelah itu, kemudian seluruh alternatif diuji keempat aspek HBU.

III. HASIL PENELITIAN

A. Penentuan Alternatif

Untuk mengetahui properti-properti yang tepat dibangun maka dilakukan wawancara dan kuesioner yang diberikan kepada pihak-pihak yang mengenal daerah sekitar warga setempat, wisatawan, pemerintah, dan pemilik lahan. Alternatif-alternatif awal yang dicantumkan dalam kuesioner didapatkan dari pengamatan langsung ke lapangan dengan memperhatikan dan mengumpulkan jenis-jenis properti yang telah dibangun sebelumnya. Berdasarkan kuesioner yang dilakukan, jenis properti yang mendapatkan poin tertinggi adalah hotel, restoran, dan toko souvenir. Dari ketiga alternatif ini akan dijadikan satu properti komersial berbentuk *mixed-use building*.

B. Analisa Aspek Legal

Analisa terhadap aspek legal dilakukan untuk memastikan agar pemilihan alternatif yang telah dilakukan dan perencanaan bangunan tidak melanggar hukum yang berlaku di kawasan penelitian.

Lokasi lahan berada di Kecamatan Baturiti yang berada di dalam Kabupaten Tabanan sehingga mengikuti hukum yang berlaku di kabupaten tersebut, lahan ini berada dalam zonasi Kawasan Strategis DTWK (Daya Tarik Wisata Khusus) Bedugul-Pancasari [2]. Dalam kawasan tersebut, pembangunan properti komersial yang diijinkan hanya berupa akomodasi atau fasilitas wisatawan. Dengan kata lain pembangunan non-pariwisata di kawasan ini sangat dibatasi atau bahkan ditiadakan. Dalam Peraturan Daerah RTRW Provinsi Bali juga mengatur bahwa Koefisien Dasar Bangunan (KDB) bagi usaha akomodasi dan fasilitas di kawasan pariwisata maksimal adalah 40% dari persil yang dikuasai. Tinggi bangunan maksimum dibatasi maksimal 8 meter atau dua lantai.

Dari aturan-aturan yang berlaku, jadi luas lahan maksimal yang terbangun adalah 8.870 m² dan ketinggian maksimal 8 meter. Properti komersial yang dibangun harus berupa akomodasi/fasilitas wisata dengan arsitektur khas Bali. Lahan penelitian ini tidak berada di sawah beririgasi sehingga dapat dialihfungsikan. Alternatif-alternatif yang dipilih dari kuesioner dapat dibangun di lahan obyek penelitian.

C. Analisa Aspek Fisik

Dalam analisa aspek fisik akan ditinjau lokasi lahan, aksesibilitas lahan, serta ukuran dan bentuk lahan. Data tersebut akan berguna dalam perencanaan bangunan terutama dalam menentukan bentuk serta ukuran bangunan yang memungkinkan.

Dari peninjauan langsung ke lapangan, lahan berada di kawasan strategis. Lokasi lahan berada dekat dengan berbagai kawasan wisata. Karena itu bangunan-bangunan yang ada di sekitar lahan didominasi oleh akomodasi bagi wisatawan. Maka dengan melihat lokasi lahan dan sekitarnya, membangun properti yang diperuntukkan untuk akomodasi wisatawan merupakan pilihan yang tepat. Lokasi lahan dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar. 1. Lokasi lahan.

Dari Gambar 1, tampak bahwa lahan berskala yang diperoleh dari pemilik lahan, diketahui bahwa lahan memiliki ukuran 44 m x 505 m atau luasan sekitar 22.175 m² dan memiliki bentuk persegi panjang. Namun karena berada di daerah perbukitan, topografi lahan tidak datar namun terdapat kemiringan memanjang kurang lebih sebesar 2%. Kemiringan tersebut akan membuat biaya investasi lebih tinggi daripada lahan yang datar.

D. Analisa Aspek Finansial

Setelah dilakukan analisa terhadap aspek legal dan aspek fisik akan dilakukan analisa terhadap aspek finansial untuk mendapatkan arus kas perkiraan dari setiap alternatif properti yang direncanakan berdasarkan hasil kuesioner. Sebelum dilakukan perhitungan pendapatan dan pengeluaran, akan direncanakan terlebih dahulu ukuran dan prosentase dari properti *mixed-use* yang akan dibangun.

E. Perencanaan Alternatif

Perencanaan alternatif didasarkan pada properti sejenis yang ada di wilayah sekitar lahan penelitian yaitu Kabupaten Tabanan. Properti sejenis tersebut digunakan sebagai pembanding bagi alternatif yang direncanakan untuk menentukan luas, biaya sewa, atau harga jual. Perencanaan alternatif dapat dilihat pada Tabel 1-3.

F. Perencanaan Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan biaya awal yang dikeluarkan untuk mendirikan bangunan dari awal hingga selesai dibangun. Perhitungan biaya investasi menurut Juwana [3] dapat dilihat pada Tabel 4.

G. Perencanaan Pendapatan

Pendapatan bagi hotel direncanakan berasal dari sewa kamar harian yang dikalikan dengan tingkat hunian rata-rata hotel bintang 4 di Bali adalah 62,7%. Selain sewa kamar, pendapatan hotel juga berasal dari *service charge* sebesar 30% dari kamar terisi. Pendapatan hotel juga berasal dari pendapatan tambahan sebesar 70% dari pendapatan sewa kamar. Pendapatan restoran berasal dari penyewaan unit dan *service charge* sebesar 25% dari penyewaan unit. Sedangkan pendapatan bagi toko souvenir berasal dari penjualan unit.

Tabel 1.
Perencanaan alternatif 1

Luas Lantai (m ²)		Luas Toko Souvenir (m ²)	Luas Hotel (m ²)		Luas Restoran (m ²)			
1	$\frac{70}{35}$		2450	$\frac{20}{25}$	500	$\frac{30}{35}$	1050	$\frac{40}{15}$
2	$\frac{70}{35}$	2450	-	-	$\frac{70}{35}$	2450	$\frac{15}{20}$	300
Total		4900	Total	500	Total	3500	Total	900
		100%	10.2%		71.4%		18.4%	

Sumber: olahan penulis

Tabel 2.
Perencanaan alternatif 1

Luas Lantai (m ²)		Luas Toko Souvenir (m ²)	Luas Hotel (m ²)		Luas Restoran (m ²)			
1	$\frac{70}{35}$		2450	$\frac{0}{0}$	0	$\frac{35}{35}$	1225	$\frac{35}{35}$
2	$\frac{70}{35}$	2450	$\frac{0}{0}$	0	$\frac{70}{35}$	2450	$\frac{0}{0}$	0
Total		4900	Total	0	Total	3675	Total	1225
		100%	0%		75%		25%	

Sumber: olahan penulis

Tabel 3.
Perencanaan alternatif 1

Luas Lantai (m ²)		Luas Toko Souvenir (m ²)	Luas Hotel (m ²)		Luas Restoran (m ²)			
1	$\frac{70}{35}$		2450	$\frac{20}{35}$	700	$\frac{50}{35}$	1750	$\frac{0}{0}$
2	$\frac{70}{35}$	2450	$\frac{0}{0}$	0	$\frac{70}{35}$	2450	$\frac{0}{0}$	0
Total		4900	Total	700	Total	4200	Total	0
		100%	14.3%		85.7%		0%	

Sumber: olahan penulis

Tabel 4.
Perhitungan biaya investasi

Uraian	Volume	Unit Biaya	Total Biaya
A. Biaya Bangunan	X m ²	Rp Y	Rp XY
B. Biaya Peralatan Tetap	b %	Rp XY	Rp B
C. Biaya Pengembangan Tapak	c %	Rp XY	Rp C
D. Biaya Konstruksi	Rp XY+B+C	Rp D	
E. Biaya Tanah	Z m ²	Rp V	Rp ZV
F. Jasa Profesi	f %	Rp D	Rp F
G. Biaya Peralatan Bergerak	g %	Rp XY	Rp G
H. Biaya Administrasi	h %	Rp D	Rp H
I. Biaya Lain-Lain	i %	Rp D	Rp I
J. Biaya Investasi	Rp D + ZV + F + G + H + I		

Sumber: Juwana[3]

Tabel 5.
Analisa arus kas

	Alternatif 1	Alternatif 2	Alternatif 3
Investasi	34,378,400,000.00	34,378,400,000.00	34,378,400,000.00
NPV	32,368,394,569.84	39,145,538,881.95	44,057,650,767.41
IRR	29.62%	33.23%	35.66%
PI	1.944	2.139	2.358
Kesimpulan	Layak	Layak	Layak

Sumber: olahan penulis

Tabel 6.
Produktivitas lahan

	Alternatif 1 (Rp)	Alternatif 2 (Rp)	Alternatif 3 (Rp)
Nilai Properti	32,368,394,569.84	39,145,538,881.95	44,057,650,767.41
Nilai Investasi	34,378,400,000.00	34,378,400,000.00	34,378,400,000.00
Biaya Tanah	9,800,000,000.00	9,800,000,000.00	9,800,000,000.00
Nilai Bangunan	24,578,400,000.00	24,578,400,000.00	24,578,400,000.00
Nilai Lahan	7,789,994,569.84	14,567,138,881.95	19,479,250,767.41
Nilai Lahan/m ²	3,179,589.62	5,945,770.97	7,950,714.60
Produktivitas	-20.51%	48.64%	98.77%

Sumber: olahan penulis

H. Perencanaan Pengeluaran

Pengeluaran hotel dan restoran direncanakan berasal dari biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya penggantian. Biaya operasional terdiri dari biaya listrik, biaya air, dan gaji pegawai. Biaya listrik dan air dihitung dengan mengalikan kebutuhan listrik dan air dengan tarif dasarnya. Kebutuhan listrik dihitung dengan menghitung kebutuhan listrik untuk penerangan dan pendinginan.

Biaya pemeliharaan dan penggantian dikeluarkan sebagai akibat dari penyusutan fisik yang terjadi. Biaya pemeliharaan dikeluarkan setiap tahun, sedangkan biaya penggantian dikeluarkan setiap lima tahun.

I. Analisa Arus Kas

Analisa arus kas dilakukan dengan menggunakan metode NPV yaitu dengan cara mengurangi pendapatan dengan pengeluaran tiap tahun selama masa investasi untuk mendapatkan arus kas bersih. Arus kas bersih kemudian disesuaikan dengan faktor terdiskon tingkat pengembalian yang diharapkan. Investasi yang layak ditunjukkan dengan nilai NPV positif, sebaliknya investasi tidak layak memiliki nilai NPV negatif. Jangka waktu masa investasi yang digunakan adalah sepuluh tahun dengan satu tahun masa konstruksi. *Minimum Attractive Rate of Return* (MARR) atau tingkat pengembalian yang diharapkan diambil sebesar 10,10%. Dari analisa arus kas, didapatkan hasil seperti dalam Tabel 5.

J. Produktivitas Maksimum

Ketiga alternatif yang lulus dalam pengujian aspek fisik, legal, dan finansial akan dipilih yang memiliki produktivitas tertinggi. Produktivitas lahan merupakan peningkatan nilai lahan per m² sebagai akibat dari pembangunan properti di atasnya. Untuk mendapatkan nilai lahan setelah terbangun maka nilai properti tersebut yang didapatkan dari nilai NPV-nya dikurangi biaya investasi bangunan yang dikeluarkan saat pembangunan. Hasil perhitungan produktivitas dapat dilihat pada Tabel 4.6

Berdasarkan Tabel 4.6 produktivitas tertinggi didapatkan dari Alternatif 3 yaitu hotel (85.7%) dan toko souvenir (14.3%). Alternatif 3 mendapatkan peningkatan nilai lahan sebesar 108,03% atau Rp 4,321,020.78 lebih besar dibandingkan sebelumnya.

IV. KESIMPULAN

Dari analisa *Highest and Best Use* yang dilakukan, didapatkan hasil sebagai berikut:

1. Lahan pada obyek penelitian berada di Kawasan Strategis Daya Tarik Wisata Khusus Bedugul-Pancasari. Pembangunan properti komersial yang diijinkan di kawasan ini hanya berupa akomodasi/fasilitas wisatawan. Dari kuesioner pemilihan alternatif didapatkan bahwa properti komersial yang dapat dibangun di kawasan ini adalah hotel, restoran, dan toko souvenir.
2. Dari analisa finansial dan produktivitas maksimum, diketahui bahwa alternatif *mixed-use* hotel seluas 4200 m² dan toko souvenir seluas 700 m² mendapatkan nilai NPV sebesar Rp 44,057,650,767.41 dan nilai lahan sebesar Rp 7,950,714.60 per m² atau peningkatan sebesar 98,77% dari nilai aslinya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kabupaten Tabanan. (2013). Profil Kecamatan Baturiti. Diakses 28 Januari 2013, dari URL: <http://www.tabanankab.go.id/profil-kecamatan/kecamatan-baturiti>.
- [2] Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. Konsep & Prinsip Umum Penilaian (KPUP).
- [3] Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 16 Tahun 2009 tentang. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Bali.
- [4] Juwana, J. S. (2005). Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan. Jakarta: Erlangga.