

PRINSIP PENGGUNAAN TERTINGGI DAN TERBAIK UNTUK MENENTUKAN JENIS PEMANFAATAN LAHAN PASAR

Agus Wijaya

*Program Magister Teknik Sipil
Institut Teknologi Sepuluh November
Kampus ITS Sukolilo, Surabaya 60111, Indonesia*

Putu Rudy Setiawan

*Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Institut Teknologi Sepuluh November
Kampus ITS Sukolilo, Surabaya 60111, Indonesia
putu_rudy@urplan.its.ac.id*

Abstract

A piece of land located strategically in the downtown of Bulukumba City covering 11.440 sq meters, owned by Bulukumba Regency, has been left unoccupied for more than 8 years. The land is formerly occupied by Bulukumba central market which was relocated 8 years ago. Since then the land was remain unmanaged and no effort has never been made to develop it for instance by permitting generating income activities or even social activities to exploit the land. The paper aims to determine the best use of that piece of land. The best land use is obtained by employing Highest and Best Use Method. This kind of method needs land market value as indicator assuming that the highest value reflects the best use of land. The highest land value for specific kind of land use is obtained by involving land residual technique and cash flow method. The result will then be compared by the land value for the same land in vacant condition by using direct market comparison method. The research concludes that the highest and best use of the land, which formerly used for central market in Bulukumba city, is shopping centre. This kind of land use may create market land value as high as Rap. 2.000.000,-/m².

Keywords: *highest and best use, land use, Bulukumba Regency*

I. PENDAHULUAN

Peranan Kabupaten Bulukumba yang cukup signifikan dalam menunjang pertumbuhan Sulawesi Selatan telah mendorong peningkatan aktivitas tukar-menukar barang dan jasa di daerah itu. Hal tersebut berimplikasi pada

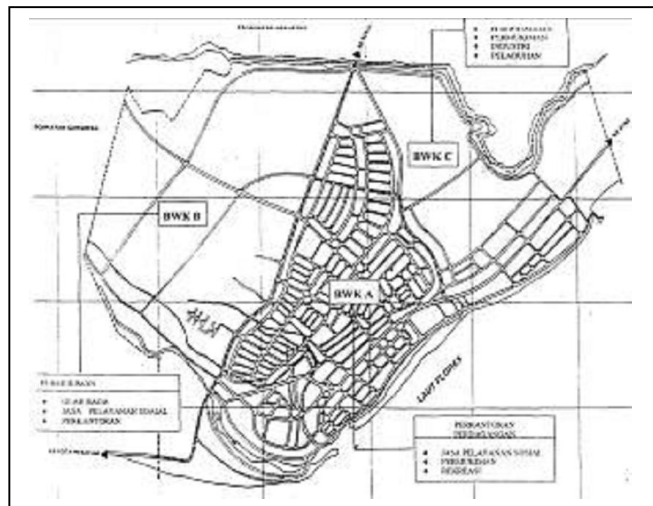
peningkatan kebutuhan akan lokasi transaksi yang mampu mengkomodifikasi aktivitas masyarakat di bidang perdagangan. Oleh karena itu, maka pada tahun 1998 Pemda Kabupaten Bulukumba memutuskan untuk memindahkan Pasar Sentral Bulukumba ke lokasi yang baru. Relokasi ini menyisakan sebidang lahan kosong sebagai aset milik Pemda dengan lokasi yang strategis.

Dengan posisi yang strategis tersebut, maka berbagai alternatif pemanfaatan pada lahan bekas lokasi pasar sentral di Kota Bulukumba yang akan memberikan manfaat secara ekonomi dan sosial kemasyarakatan bisa dilaksanakan. Alternatif tersebut diantaranya adalah membangun gedung serbaguna, pusat pertokoan, pasar modern, pusat perkantoran dan taman kota. Namun, hingga kini lahan tersebut belum dimanfaatkan. Hal ini tentunya tidak sejalan dengan semangat otonomi daerah yang mendorong optimalisasi aset untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

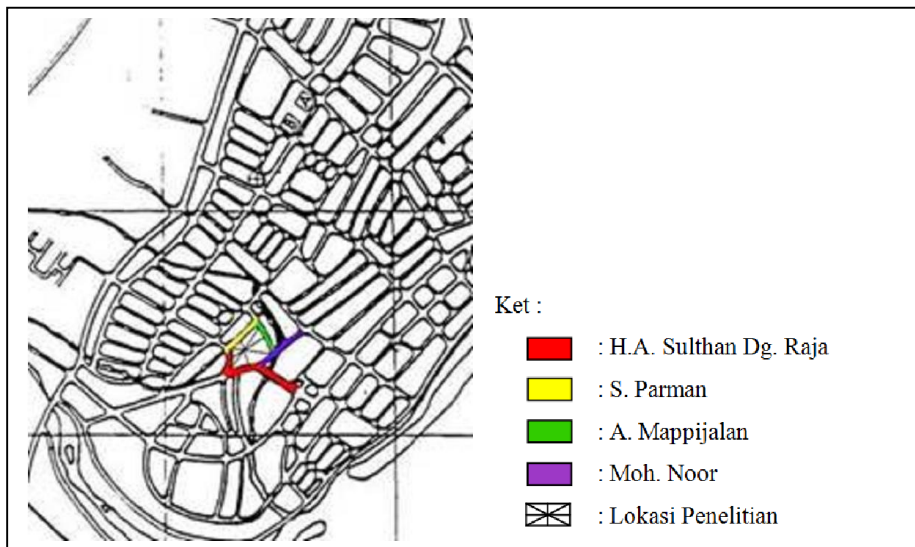
Meskipun demikian, pemanfaatan lahan tersebut perlu dikaji secara cermat. Sebelum menjatuhkan pilihan pada sebuah alternatif pemanfaatan, pemerintah Kabupaten Bulukumba tentu membutuhkan analisis yang mendalam dengan metode yang tepat serta mengedepankan partisipasi seluruh elemen yang berperan sebagai pemangku kepentingan (*stakeholder*) yang akan bersentuhan langsung dengan fasilitas yang akan dibangun pada lokasi tersebut. Berdasarkan pada paparan di atas, maka dipandang perlu untuk memberikan masukan kepada pemerintah Kabupaten Bulukumba dalam menentukan pemanfaatan yang terbaik untuk mengoptimalkan manfaat lahan bekas lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba tersebut.

II. BATASAN STUDI

1. Daerah studi adalah wilayah Kota Bulukumba.
2. Objek studi adalah lahan bekas lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba seluas 11.440 m², yang dibatasi oleh Jl. A. Mappijalan, Jl. H.A. Sultan, Jl. S. Parman, dan Jl. Moh. Noor (Gambar 1-2).
3. Penentuan kemungkinan pemanfaatan lahan didasarkan pada persepsi konsumen.
4. Penentuan jenis pemanfaatan yang terbaik didasarkan pada besarnya Nilai Pasar Lahan yang dianalisis dalam Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use Principle*) menggunakan kriteria kelayakan hukum, kelayakan fisik, kelayakan finansial dan memaksimalkan produktivitas.



Gambar 1. Kota Bulukumba



Gambar 2. Wilayah Studi dalam Konstelasi Kaasan Pusat Kota Bulukumba

III. KAJIAN PUSTAKA

Menurut Jayadinata (1999), yang dimaksud dengan tata guna tanah (*land use*) adalah pengaturan penggunaan tanah. Hal tersebut perlu dilakukan mengingat penggunaan tanah terkait erat dengan sistem aktivitas antara manusia sampai

dengan kelembagaan atau institusi yang mempunyai kepentingan berbeda. Untuk itu, jenis pemanfaatan yang dominan pada suatu bentang tanah sejatinya didasarkan pada dominasi fungsinya. (Chapin dalam Istiqomah, 2003). Konsep tersebut digambarkan dalam piramida pada Gambar 3.



Gambar 3. Piramida Dominasi Fungsi Pemanfaatan Tanah

Penggunaan tanah tersebut pada dasarnya bermuara pada satu tujuan yakni menentukan pilihan penggunaan yang terbaik. Oleh karena itu, studi ini didasarkan pada Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik pada sebidang tanah yang masih kosong.

Terdapat banyak definisi penggunaan tertinggi dan terbaik, menurut Grissom (1983) yang mengutip dari *The Society of Residential (SSA)*, definisinya adalah satu konsep penilaian yang dapat diaplikasikan ke tanah atau bangunan yang biasanya diartikan sebagai penggunaan tanah yang akan memaksimalkan kekayaan pemilik melalui penggunaan tanah yang paling menguntungkan. *The Appraisal Institute* (1999; 2001) mendefinisikan penggunaan tertinggi dan terbaik sebagai kemungkinan penggunaan yang logis dan legal dari sebuah tanah kosong atau properti yang telah ditingkatkan, yang memungkinkan secara fisik dan keuangan sehingga memberikan nilai yang paling tinggi.

Berdasarkan definisi tersebut, maka dalam menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebidang tanah kosong, harus dilakukan tahapan pengujian yang melibatkan 4 kriteria yaitu (*The Appraisal Institute*, 1999; 2001), yaitu secara hukum diizinkan, secara fisik memungkinkan, secara finansial layak, dan berproduksi secara maksimal. Proses seleksi berdasarkan kriteria tersebut sering dilakukan secara berurutan. Hal ini karena mungkin saja penggunaan dari aspek keuangan memungkinkan tapi dari aspek hukum dan aspek fisik tidak mungkin dilakukan.

3.1 Uji Kelayakan Hukum

Uji ini merupakan tahap seleksi terhadap semua alternatif penggunaan dengan fokus pengujian pada beberapa sub kriteria, yaitu pembatasan pribadi, penetapan wilayah, peraturan bangunan, dan peraturan lingkungan.

3.2 Uji Kelayakan Fisik

Merupakan proses seleksi terhadap alternatif penggunaan tanah dengan melibatkan analisis pada sub kriteria yang terkait dengan kondisi fisik tanah, yaitu ukuran dan bentuk, kelapangan/tingkat kedataran, akses ke lokasi, dan ketersediaan dan kapasitas fasilitas umum

3.3 Uji Kelayakan Keuangan

Proses pengujian pada kriteria ini melibatkan beberapa analisis yang harus dilalui oleh sebuah alternatif yaitu analisis permintaan dan penawaran (*Supply and Demand*) dan analisis tingkat pengembalian atas modal (*rate of return*). Analisis permintaan dan penawaran dilakukan untuk mengetahui kondisi pasar properti rencana sedangkan analisis tingkat pengembalian digunakan untuk mengetahui kemampuan properti rencana dalam mengembalikan biaya investasinya. Pada analisis ini, terdapat beberapa perhitungan yang harus dilakukan yaitu:

1. Menghitung pendapatan kotor masing-masing alternatif dari persewaan dan penjualan serta pendapatan dari sumber lainnya.
2. Menghitung biaya operasional, yang meliputi biaya variabel, beban tetap, dan beban cadangan untuk penggantian.
3. Menghitung pendapatan bersih yang diperoleh dari pengurangan pendapatan kotor dikurangi biaya operasional.
4. Menghitung tingkat pengembalian investasi (*Internal Rate of Return / IRR*) dengan persamaan sebagai berikut (Pujawan, 2004):

$$NPW = PW_R - PW_E = 0 \quad \text{atau}$$

$$\sum_{t=0}^N R_t (P/F, i\%, t) - \sum_{t=0}^N E_t (P/F, i^*\%, t) = 0$$

Dimana:

- PW_R = jumlah nilai sekarang pemasukan
 PW_E = jumlah nilai sekarang pengeluaran
 R_t = penerimaan netto pada periode ke-t
 E_t = pengeluaran netto pada periode ke-t

5. Menghitung tingkat pengembalian modal yang disyaratkan (*MARR*) dengan menambahkan persentase tertentu pada *cost of capital*. COC ini dihitung dengan persamaan (Utomo, 2005):

$$i_c = r_d i_d + (1 - r_d) i_e$$

dimana i_c = *cost of capital*, r_d = rasio antara hutang dengan modal, i_d = tingkat pengembalian modal pinjaman, dan i_e = tingkat pengembalian modal sendiri.

3.4 Uji Produktivitas Maksimum

Dari penggunaan yang layak secara finansial, penggunaan yang menghasilkan nilai sisa tanah yang tertinggi dan konsisten dengan tingkat pengembalian yang disyaratkan adalah penggunaan tertinggi dan terbaiknya. Untuk menentukan nilai sisa tanah digunakan Metode Penyisaan Tanah. Metode ini merupakan salah satu metode di antara 4 metode yang terdapat dalam Metode Penilaian Tanah.

3.5 Metode Penilaian Tanah

Dalam penilaian tanah, terdapat 4 macam metode dasar yang dapat digunakan yaitu metode perbandingan data pasar, metode penyisaan tanah, metode ratio nilai total properti terhadap nilai tanah, dan metode pengembangan tanah. Adapun yang digunakan dalam studi ini adalah Metode Perbandingan Data Pasar dan Metode Penyisaan Tanah.

3.6 Metode Perbandingan Data Pasar

Metode ini digunakan untuk menghitung nilai pasar tanah tanpa pengembangan, yaitu dengan membandingkan data jual beli tanah yang sejenis dan melakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi nilai. Rumus Umum Metode Perbandingan Data Pasar:

$$DPP \pm P = NIP$$

Dimana:

DPP : data pasar tanah yang sejenis/sebanding

P : penyesuaian

NIP : nilai indikasi tanah yang dinilai

3.7 Metode Penyisaan Tanah

Metode ini biasanya digunakan untuk mencari Nilai Pasar Tanah yang digunakan sebagai bangunan komersial. Nilai Pasar Tanah dicari dengan rumus berikut:

$$PBB = NPB \times TKB$$

$$PBT = PBP - PBB$$

$$\frac{PBT}{TKT} = NPT$$

Dimana:

PBB = Pendapatan Bersih Bangunan

NPB = Nilai Pasar Bangunan

TKB = Tingkat Kapitalisasi Bangunan

PBT = Pendapatan Bersih Tanah

PBP = Pendapatan Bersih Properti

TKT = Tingkat Kapitalisasi Tanah

NPT = Nilai Pasar Tanah

IV. METODOLOGI

Metode analisis pada studi ini secara umum menggunakan Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dengan empat analisis yaitu: 1) Analisis perkiraan nilai pasar tanpa pengembangan dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar; 2) Analisis penentuan alternatif jenis pemanfaatan lahan dengan menyebarkan kuesioner. Sampel kuesioner adalah pejabat Eselon II pada Pemda Kabupaten Bulukumba, pelaku usaha dan pedagang di Kabupaten Bulukumba, dan tokoh masyarakat di Kecamatan Ujung Bulu; 3) Analisis perkiraan nilai pasar lahan dengan pengembangan yang melibatkan kriteria dalam prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik yaitu secara hukum diizinkan, secara fisik memungkinkan, secara finansial layak dan berproduksi secara maksimal; 4). Analisis penentuan jenis pemanfaatan lahan terbaik dengan membandingkan nilai pasar lahan tanpa pengembangan dan nilai pasar lahan dengan pengembangan yang telah diperoleh. Nilai tertinggi di antara seluruh nilai pasar lahan yang diperoleh merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan tersebut.

V. ANALISIS DAN HASIL

5.1 Analisis Perkiraan Nilai Pasar Lahan Tanpa Pengembangan

Dengan menggunakan metode Perbandingan Data Pasar, diperoleh tiga data lahan sebagai pembanding dengan karakteristik yang sama dengan properti yang dinilai, tetapi dengan waktu transaksi berbeda-beda. Perhitungan nilai pasar lahan dilakukan dengan Metode Jumlah Rupiah sebagaimana tampak pada Tabel 1. *Market Data Grid* tersebut menunjukkan bahwa penyesuaian hanya dilakukan pada waktu penjualan, lebar jalan, dan elevasi lahan.

Penyesuaian waktu penjualan dilakukan berdasarkan data pada Badan Pertanahan Negara tentang rata-rata kenaikan harga per meter persegi tanah kosong di Kabupaten Bulukumba yaitu sebesar 10 % per tahun. Penyesuaian lebar jalan hanya dilakukan pada data pembanding dua dan tiga dengan nilai penyesuaian masing-masing diberikan sebesar + 10 %. Nilai ini merupakan besaran perbedaan harga jual antara pembanding satu dengan tiga sebelum penyesuaian dilakukan mengingat kedua pembanding ini hampir identik kecuali pada lebar jalan. Penyesuaian pada faktor elevasi hanya dilakukan pada data pembanding satu dan tiga. Angka penyesuaian sebesar biaya pengerukan per meter persegi yang dikeluarkan untuk meninggikan elevasi permukaan lahan hingga rata dengan permukaan jalan yaitu sebesar Rp. 120.000.

Pembebanan kemudian dilakukan pada masing-masing data pembanding dengan besaran pembebanan yang ditentukan berdasarkan besaran nilai penyesuaian. Hasil perhitungan dengan Metode Jumlah Rupiah pada Tabel 1 menunjukkan bahwa harga pasar wajar lahan bekas lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba tersebut setelah dibulatkan adalah Rp.238.000 /m².

Tabel 1. Market Data Grid Properti Subjek dan Properti Pembanding pada Metode Jumlah Rupiah

Elemen Perbandingan	Properti Subjek	Pembanding 1	Pembanding 2	Pembanding 3
1. Lokasi	Pusat Kota	Pusat Kota	Pusat Kota	Pusat Kota
2. Pembayaran	Tunai	Tunai	Tunai	Tunai
3. Lebar Jalan (m)	7 m	7 m	4 m	4 m
4. Elevasi Lahan	Rata	Dibawah	Rata	Dibawah
5. Pemanfaatan	Dengan Jalan	Permukaan Jalan	Dengan Jalan	Permukaan Jalan
6. Harga Jual / m ²	Kosong	Kosong	Kosong	Kosong
7. Waktu Penjualan	---	Rp. 99.000	Rp. 140.000	Rp. 110.000
		6 tahun yang lalu	5 tahun yang lalu	5 tahun yang lalu
Penyesuaian Waktu		+ Rp. 59.400	+ 70.000	+ 55.000
Harga Tersesuaikan		Rp. 158.400	Rp. 210.000	Rp. 165.000
Penyesuaian Lebar jalan		0	+ 21.000	+ 16.500
Harga Tersesuaikan		Rp. 158.400	Rp. 231.000	Rp. 181.500
Penyesuaian Elevasi		+ 120.000	0	+ 24.000
Harga Tersesuaikan		Rp. 278.400	Rp. 231.000	Rp. 205.500
Total Penyesuaian		+ 179.400	+ 91.000	+ 95.500
Nilai Indikasi		Rp. 278.400	Rp. 231.000	Rp. 205.500
Pembebanan		30 %	40 %	30 %
Nilai		Rp. 83.520	Rp. 92.400	Rp. 61.650
Nilai Pasar				Rp. 237.570

Sumber : Survei Lapangan dan Hasil Analisis

5.2 Analisis Alternatif Pemanfaatan Berdasarkan Persepsi Konsumen

Survei yang dilakukan pada tanggal 30 Oktober sampai tanggal 20 November 2006 dengan melibatkan 127 sampel memberikan hasil berupa tiga alternatif pemanfaatan yang akan dianalisis lebih lanjut secara berurutan yaitu:

1. Membangun Pusat Perbelanjaan
2. Membangun Gedung Serbaguna
3. Membangun Hotel

5.3 Analisis Perkiraan Nilai Pasar Lahan dengan Pengembangan

1) Uji Kelayakan Hukum

Analisis pada kriteria ini menunjukkan bahwa seluruh alternatif mampu memenuhi persyaratan pada seluruh sub kriteria yang ada sehingga semua alternatif tersebut layak untuk dianalisis pada kriteria berikutnya.

**Tabel 2. Hasil Uji Kelayakan Hukum
pada Masing-masing Alternatif**

Uji Kelayakan Hukum	Jenis Alternatif		
	Pusat Perbelanjaan	Hotel	Gedung Serbaguna
1	2	3	4
Pembatasan secara pribadi	Lulus uji	Lulus uji	Lulus uji
Penetapan daerah	Lulus uji	Lulus uji	Lulus uji
Aturan tentang bangunan	Lulus uji	Lulus uji	Lulus uji
Peraturan Lingkungan	Lulus uji	Lulus Uji	Lulus uji

Sumber : Hasil Analisis

2) Uji Kelayakan Fisik

Berdasarkan hasil analisis pada kriteria Kelayakan Fisik maka kondisi obyek studi pada dasarnya baik dan layak dari segi fisik untuk penggunaan berupa pusat perbelanjaan dan hotel. Sedangkan untuk fasilitas gedung serbaguna, lahan ini tidak layak khususnya pada sub kriteria ukuran lahan. Hasil selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 3.

3) Uji Kelayakan Finansial

Analisis Permintaan dan Penawaran Pusat Perbelanjaan

Analisis ini dilakukan dengan beberapa pendekatan yakni pertumbuhan penduduk, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), pendapatan per kapita masyarakat, luas area perbelanjaan dan luas kebutuhan area perbelanjaan berdasarkan jumlah penduduk, serta tingkat hunian area perbelanjaan yang tersedia pada saat studi dilakukan.

**Tabel 3. Hasil Uji Kelayakan Fisik
Masing-masing Alternatif**

Uji Kelayakan Hukum	Jenis Alternatif		
	Pusat Perbelanjaan	Hotel	Gedung Serbaguna
Ukuran	Lulus uji	Lulus uji	Tidak Lulus
Bentuk	Lulus uji	Lulus uji	Tidak Diuji
Kedataran/kelandaian	Lulus uji	Lulus uji	Tidak Diuji
Ketersediaan fasilitas publik	Lulus uji	Lulus uji	Tidak Diuji

Sumber : Hasil Analisis

Hasil yang diperoleh adalah populasi penduduk di Kabupaten Bulukumba dengan tingkat pertumbuhan ekonomi yang senantiasa meningkat setiap tahunnya merupakan konsumen yang potensial untuk fasilitas Pusat Perbelanjaan. Hal tersebut tidak sejalan dengan ketersediaan sarana Pusat Perbelanjaan yang masih minim. Oleh karena itu, alternatif untuk membangun fasilitas Pusat Perbelanjaan dinyatakan layak untuk dianalisis secara ekonomi.

Analisis Permintaan dan Penawaran Hotel

Analisis ini dilakukan dengan beberapa pendekatan yakni tingkat kunjungan wisatawan, tingkat hunian (*occupancy rate*) hotel, serta jumlah kamar dan tempat tidur yang tersedia di Kabupaten Bulukumba pada saat studi dilakukan. Hasil yang diperoleh menunjukkan bahwa banyaknya jumlah kamar dan tempat tidur yang tersedia tidak sebanding dengan rendahnya tingkat hunian yang ada. Hal ini berarti bahwa pada dasarnya masih terdapat banyak kamar dan tempat tidur yang kosong pada fasilitas hotel dan penginapan di kota Bulukumba. Oleh karena itu, alternatif untuk membangun fasilitas hotel dinyatakan tidak layak untuk dianalisis secara ekonomi dalam Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.

Analisis Tingkat Pengembalian Modal Pusat Perbelanjaan

Untuk menganalisis tingkat pengembalian modal Pusat Perbelanjaan, dibutuhkan beberapa indikator yang mencerminkan aliran kas properti rencana. Untuk itu dibutuhkan variabel yang memiliki pengaruh pada jumlah pemasukan dan biaya pembangunan fisik alternatif ini. Namun, karena properti tersebut saat ini belum terbangun, maka perlu dilakukan perencanaan bangunan pusat perbelanjaan

Perencanaan Bangunan Pusat Perbelanjaan

■ Rencana Komersialisasi Bangunan

Dengan menggunakan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 66 % (aturan KDB tidak melebihi 90 %) dan KLB (FAR) sebesar 3,5 (Aturan KLB adalah 2,8-3,5), maka di atas lahan studi dengan luas 11.440 m², disimulasikan pembangunan pusat perbelanjaan dengan luas lantai dasar 7.550,4 m² dengan ketinggian 5 lantai ditambah 1 lantai basement. Dengan demikian diperoleh lantai kotor bangunan seluas 44.712 m² dengan lantai komersial seluas 31.671 m².

Dari total luas lantai komersial tersebut, rencana yang akan disewakan adalah sebesar 20.586 m² dan yang akan dijual sebesar 11.084 m². Rencana harga sewa dan harga jual lantai bangunan ditentukan dengan pendekatan metode Perbandingan Data Pasar. Properti pembanding diambil dari 2 kota berbeda yakni Bone Trade Centre (BTC) dan Makassar Trade Centre (MTC). BTC menerapkan harga sewa sebesar Rp.700.000/m²/ tahun dan harga jual sebesar

Rp. 4.000.000/m² sedangkan MTC menerapkan harga sewa sebesar Rp.1.500.000 /m²/tahun dan harga jual sebesar Rp. 7.000.000/m².

Dengan metode ini diperoleh rencana harga tahun kedua sebesar 85 %, tahun ketiga sebesar 90 %, tahun keempat sebesar 95 % dan tahun kelima sampai akhir tahun rencana (tahun ke-15) sebesar 100 %. Dengan tingkat inflasi diasumsikan sebesar 10 % setiap tahun, maka kenaikan tarif sewa lantai bangunan sebesar Rp.674.000/m² per tahun dan rencana harga jual lantai bangunan setelah dibulatkan sebesar Rp. 3.400.000/m².

■ Biaya Pembangunan

Biaya ini dihitung berdasarkan harga riil pelaksanaan konstruksi di Kabupaten Bulukumba pada saat survei dilaksanakan (harga per bulan Desember 2006). Dengan mempertimbangkan aspek kelancaran operasional, keselamatan dan kenyamanan konsumen serta strategi pemasaran maka harga fisik bangunan per meter persegi direncanakan sebesar Rp. 1.300.000/m².

Biaya tersebut ditambah dengan biaya lainnya sehingga jumlah biaya yang diperlukan untuk pembangunan proyek ini adalah sebesar Rp. 79 Milyar, selengkapnya tampak pada Tabel 4. Pendapatan kotor potensial lainnya diasumsikan untuk setiap tahunnya tetap yaitu sebesar 20 % dari pendapatan kotor potensial persewaan. Dengan asumsi tersebut, diperoleh proyeksi pendapatan kotor potensial sewa dan pendapatan potensial lainnya seperti pada Tabel 5.

**Tabel 4. Estimasi Besarnya Biaya Pembangunan Pusat Perbelanjaan
(x Rp. 1000)**

No	Komponen Biaya	Analisis	Harga (Rp.)	Kode
A	Biaya pembangunan fisik bangunan	44.712 m ² x Rp. 1.300	58.125.600	
B	Jasa konsultan dan keuntungan kontraktor	12,5 % x A	7.625.700	(+)
C	Total Biaya pembangunan fisik bangunan	A + B	65.391.300	(=)
D	Biaya Bunga selama masa konstruksi	11 % x 0,7 C	5.035.130	(+)
E	Biaya Perijinan (IMB & IOB)	2,5 % x C	1.634.783	(+)
F	Keuntungan Developer	10 % x C	6.539.130	(+)
G	Total Biaya Pembangunan		78.639.093	(=)

Sumber : Hasil Survei dan Analisis

**Tabel 5. Proyeksi Pendapatan Kotor Potensial, Kerugian Persewaan dan
Pendapatan Kotor Efektif (x1000)**

Th	Perhitungan	Pend. Kotor Potensial Sewa (Rp)	Pendapatan Kotor Potensial Lainnya (Rp)	Pendapatan Kotor Potensial (Rp)	Kerugian Persewaan (Rp)	Pend. Kotor Efektif (Rp)
1	2	3	(4 = 3 x 0,20)	(5 = 3 + 4)	(6 = 0,18 x 5)	(7 = 5 - 6)
0	----	0	0	0	0	0
1	----	0	0	0	0	0
2	a: 20.586 m ² x 0,8 x Rp.	11.099.971	2.219.994	13.319.965.	2.397.594	10.922.372
3	674	15.074.240	3.014.848	18.089.088	3.256.036	14.833.052
4	b: 11.084 m ² x 0,4 x Rp.	12.973.091	2.594.618	15.567.710	2.802.188	12.765.522
5	3.400	16.581.664	3.316.333	19.897.997	3.581.639	16.316.357
6	a: 20.586 m ² x 0,85 x Rp.	15.109.836	3.021.967	18.131.803	3.263.725	14.868.078
7	741	9.119.915	1.823.983	10.943.898	1.969.902	8.973.997
8	b: 11.084 m ² x 0,4 x Rp.	17.544.198	3.508.840	21.053.038	3.789.547	17.263.491
9	3.740	20.314.335	4.062.867	24.377.202	4.387.896	19.989.305
10	a: 20.586 m ² x 0,9 x Rp.	22.345.768	4.469.154	26.814.922	4.826.686	21.988.236
11	816	24.580.345	4.916.069	29.496.414	5.309.355	24.187.060
12	b: 11.084 m ² x 0,4 x Rp.	27.038.380	5.407.676	32.446.056	5.840.290	26.605.766
13	3.740	29.742.218	5.948.444	35.690.661	6.424.311	29.266.342
14	a: 20.586 m ² x 0,9 x Rp.	32.716.439	6.543.288	39.259.727	7.066.751	32.192.976
15	816	35.988.083	7.197.617	43.185.700	7.773.426	35.412.274
	b: 11.084 m ² x 0,2 x Rp.	39.586.892	7.917.378	47.504.270	8.550.769	38.953.501
	4.114	43.545.581	8.709.116	52.254.697	9.405.845	42.848.851
	a: 20.586 m ² x 0,95 x Rp.	47.900.139	9.580.028	57.480.167	10.346.430	47.133.737
	897					
	a: 20.586 m ² x 1 x Rp.					
	987					
	a: 20.586 m ² x 1 x Rp.					
	1.085					
	a: 20.586 m ² x 1 x Rp.					
	1.194					
	a: 20.586 m ² x 1 x Rp.					
	1.313					
	a: 20.586 m ² x 1 x Rp.					
	1.445					
	a: 20.586 m ² x 1 x Rp.					
	1.589					
	a: 20.586 m ²					

Th	Perhitungan	Pend. Kotor Potensial Sewa (Rp)	Pendapatan Kotor Potensial Lainnya (Rp)	Pendapatan Kotor Potensial (Rp)	Kerugian Persewaan (Rp)	Pend. Kotor Efektif (Rp)
1	2	3	$(4 = 3 \times 0,20)$	$(5 = 3 + 4)$	$(6 = 0,18 \times 5)$	$(7 = 5 - 6)$
	x 1 x Rp. 1.748 a: 20.586 m ² x 1 x Rp. 1.923 a: 20.586 m ² x 1 x Rp. 2.115 a: 20.586 m ² x 1 x Rp. 2.327					

Ket : a. Sewa dan b. Jual

Sumber : Hasil Analisis dan perhitungan

■ **Kerugian Persewaan**

Kerugian dan kekosongan persewaan dari properti ini diasumsikan sebesar 18 % dari pendapatan kotor potensial. Selengkapnya dapat dilihat pada Tabel 5.

■ **Biaya Operasional**

Untuk menentukan biaya operasional properti digunakan asumsi sebesar 38 % dari Pendapatan Kotor Efektif Persewaan Properti, dan 35,5 % dari Pendapatan Kotor Efektif Penjualan properti. Perhitungannya tampak pada Tabel 6.

■ **Pendapatan Bersih Operasional**

Pendapatan Bersih diperoleh dari pengurangan Pendapatan Kotor Efektif Properti dengan Biaya Operasional Properti. Dengan perhitungan tersebut diperoleh besaran Pendapatan Bersih Operasional Properti seperti pada Tabel 6.

■ **Internal Rate of Return (IRR)**

Untuk mengetahui kelayakan alternatif pusat perbelanjaan, dilakukan perhitungan untuk mencari IRR lalu dibandingkan dengan tingkat pengembalian yang dipersyaratkan (MARR). Jika IRR lebih besar daripada MARR maka alternatif ini dinyatakan lulus dalam uji kelayakan finansial, tapi jika IRR lebih kecil daripada MARR maka alternatif ini akan dinyatakan tidak lulus.

Tabel 6. Rencana Biaya Operasional, Pendapatan Bersih, dan Perhitungan NPV pada 11% dan 35% (x1000)

Th	Pend. Kotor Efektif (Rp)	Biaya Operasional (Rp)	Pend. Bersih Operasional (Rp)	D.f. 15 %	NPV 15 % (Rp)	D.f. 16 %	NPV 16 % (Rp)
1	2	(3a = 0,38 x 2) (3b = 0,355 x 2)	(4 = 2 - 3)	(5)	(6 = 4 x 5)	(7)	(8 = 4 x 7)
0	0	0	0	1	(79.000.000)	1	(79.000.000)
1	0	0	0	0,8696	0	0,8621	0
2	a : 10.922.372 b : 14.833.052	4.150.501 5.265.734	6.771.870 9.567.319	0,7561	5.120.507 7.234.267	0,7432	5.032.603 7.110.076
3	a : 12.765.522 b : 16.316.357	4.850.898 5.792.307	7.914.624 10.524.051	0,6575	5.203.993 6.919.734	0,6407	5.070.564 6.742.314
4	a : 14.868.078 b : 8.973.997	5.649.870 3.185.769	9.218.209 5.788.228	0,5718	5.270.541 3.309.438	0,5523	5.091.135 3.196.787
5	a : 17.263.491	6.560.127	10.703.364	0,4972	5.321.464	0,4761	5.096.011
6	a : 19.989.305	7.595.936	12.393.369	0,4323	5.357.996	0,4104	5.086.762
7	a : 21.988.236	8.355.530	13.632.706	0,3759	5.125.039	0,3538	4.823.654
8	a : 24.187.060	9.191.083	14.995.977	0,3269	4.902.211	0,3050	4.574.155
9	a : 26.605.766	10.110.191	16.495.575	0,2843	4.689.072	0,2630	4.337.561
10	a : 29.266.342	11.121.210	18.145.132	0,2472	4.485.199	0,2267	4.113.204
11	a : 32.192.976	12.233.331	19.959.645	0,2149	4.290.190	0,1954	3.900.452
12	a : 35.412.274	13.456.664	21.955.610	0,1869	4.103.660	0,1685	3.698.704
13	a : 38.953.501	14.802.331	24.151.171	0,1625	3.925.240	0,1452	3.507.392
14	a : 42.848.851	16.282.561	26.566.288	0,1413	3.754.578	0,1252	3.325.975
15	a : 47.133.737	17.910.820	29.222.917	0,1229	3.591.335	0,1079	3.153.942
					3.604.466		(1.138.709)

Sumber : Hasil Analisis dan perhitungan

IRR dihitung dengan cara interpolasi berdasarkan nilai sekarang (NPW) pendapatan bersih pada 2 tingkat bunga yang berbeda yakni 15 % dan 16 %. Perhitungan masing-masing NPW tersebut tampak pada Tabel 6 dan dari nilai NPW itu diperoleh nilai IRR sebesar 15,76 %.

■ Minimum Attractive Rate of Return (MARR)

MARR merupakan tingkat pengembalian minimum yang harus dipenuhi oleh sebuah investasi. Dengan bunga atas modal pinjaman sebesar 11 % dan bunga modal sendiri diasumsikan 15,76 % maka MARR dapat dicari dengan menambahkan suatu prosentase tetap pada biaya modal (*cost of capital*) pusat perbelanjaan. Hasil yang diperoleh adalah sebesar 13 %. Dengan nilai IRR dan MARR yang diperoleh, maka alternatif pusat perbelanjaan dinyatakan lulus uji kelayakan finansial dalam prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.

4) Uji Produktivitas Maksimum

Tingkat Kapitalisasi

Dengan asumsi bahwa tingkat kapitalisasi atas modal sendiri merupakan IRR, dan tingkat kapitalisasi atas modal pinjaman dicari dengan menggunakan rumus annuitas pada tingkat bunga sebesar 11 %, maka dengan *Band of Investment Method* diperoleh tingkat kapitalisasi atas proyek sebesar 0,1446 atau 14,46 %.

Hasil Uji Kelayakan Finansial

Pada Uji Kelayakan Finansial, alternatif pusat perbelanjaan dinyatakan lulus uji sedangkan alternatif hotel dinyatakan tidak lulus uji. Selengkapnya tampak pada Tabel 7.

Estimasi Nilai Pasar Lahan

Beberapa batasan dan asumsi yang digunakan adalah Nilai Pasar Bangunan dianggap sama dengan biaya pembangunan fisik karena bangunan masih baru, Pendapatan Bersih Properti dihitung pada MARR, Kapitalisasi Bangunan 14,46 %, dan kapitalisasi tanah diasumsikan sama dengan MARR.

Tabel 7. Hasil Uji Kelayakan Finansial

Uji Kelayakan Finansial	Jenis Alternatif	
	Pusat Perbelanjaan	Hotel
Permintaan dan penawaran	Lulus	Tidak Lulus
Tingkat pengembalian modal.	Lulus	Tidak Diuji

Sumber : Hasil Analisis

Hasil Uji Produktivitas Maksimum

Hasil akhir dari uji kelayakan produktivitas adalah nilai pasar lahan bekas lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba jika di atas lahan tersebut dibangun fasilitas pusat perbelanjaan yakni sebesar Rp. 23.551 Milyar atau Rp.2.000.000,-/m²

5) Analisis Penentuan Jenis Pemanfaatan Lahan Terbaik

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, diperoleh dua nilai pasar lahan. Kedua nilai pasar tersebut adalah Rp. 238.000,-/ m² jika lahan dibiarkan kosong dan Rp. 2.000.000,-/m² jika di atasnya dibangun pusat perbelanjaan. Oleh karena itu, penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan bekas lokasi

pasar sentral di Kota Bulukumba adalah membangun fasilitas Pusat Perbelanjaan.

VI. KESIMPULAN

Dari hasil studi yang telah dilakukan maka kesimpulan yang dapat diambil adalah:

1. Analisis dengan Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dapat memberikan jawaban atas permasalahan dalam menentukan pemanfaatan lahan yang paling sesuai, dengan ataupun tanpa eksistensi alternatif pemanfaatan. Alternatif pemanfaatan dapat diidentifikasi dari observasi awal kepada para pemangku kepentingan untuk kemudian ditentukan jenis pemanfaatan lahan yang paling sesuai. Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik merupakan instrumen yang sangat berpeluang membantu memecahkan persoalan yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah khususnya dalam pengelolaan lahan.
2. Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik merupakan instrumen yang secara komprehensif dapat dipergunakan untuk menentukan jenis pemanfaatan lahan yang paling sesuai karena tidak hanya melibatkan komponen fisik saja, tetapi juga melibatkan tiga komponen lain yang secara realistis banyak dimanfaatkan oleh pelaku pasar dan penentu kebijakan dalam mengembangkan lahan, yaitu komponen hukum, komponen finansial, dan komponen produktivitas.
3. Pemerintah dan masyarakat Kabupaten Bulukumba memiliki pandangan yang beragam tentang bentuk pemanfaatan pada lahan bekas lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba. Namun dari beragam alternatif yang diusulkan, terdapat tiga alternatif yang menduduki peringkat tertinggi dari pilihan pemerintah dan masyarakat Kabupaten Bulukumba yaitu:
 - a. Membangun Pusat Perbelanjaan
 - b. Membangun Gedung Serbaguna
 - c. Membangun Hotel
4. Analisis dengan Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik yang dilakukan menunjukkan bahwa pemanfaatan yang terbaik pada lahan bekas lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba adalah membangun fasilitas pusat perbelanjaan yang akan memberikan nilai pasar lahan sebesar Rp. 2.000.000,-/m²

VII. DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik. 2005. Kabupaten Bulukumba Dalam Angka 2005.
- Grissom, Terry V. 1983. The Semantic Debate : Highest And Best Use vs Most Probable Use, *The Appraisal Journal*, Vol. 51, No. 1, 45-57.
- Jayadinata, Johara. T. 1999. Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah. ITB. Bandung.
- Pujawan, I Nyoman. 2004. Ekonomi Teknik. Edisi Pertama Cetakan Kedua. Guna Widya. Surabaya. Indonesia.
- Supriyanto, Benny. 1998. Rekayasa Penilaian. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Jakarta.
- Supriyanto, Benny. 1998. Rekayasa Penilaian Lanjutan. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI). Jakarta.
- Geraci, Mary Elizabeth (ed). 1999. *The Appraisal of Real Estate*. Eleven Edition. Chicago Illinois.
- Geraci, Mary Elizabeth (ed). 2001. *The Appraisal of Real Estate*. Twelfth Edition. Chicago, Illinois.
- Utomo, Christiono dan Indryani, Retno. 2005. Modul Ajar Ekonomi Teknik. Bahan Kuliah. ITS. Surabaya.