

INTISARI

Penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui dan menganalisis penggunaan optimal dari lahan kosong milik PT.XXX yang terletak di Jalan Cenderawasih, Papringan, Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Penelitian ini akan menekankan pada penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset secara fisik dimungkinkan, secara hukum diizinkan, layak secara finansial dan menghasilkan nilai tertinggi. Metode analisis HBU akan digunakan untuk menganalisis aspek fisik dan lokasi, aspek legal/peraturan, analisis pasar permintaan dan penawaran, serta analisis kelayakan keuangan menggunakan pendekatan pendapatan metode analisis arus kas terdiskonto (*discounted cash flow analysis*) dengan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), *Payback Period* (PBP) dan *Benefit Cost Ratio* (BCR) untuk setiap alternatif pengembangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Dengan menggunakan metode analisis HBU, diharapkan dapat diperoleh alternatif pengembangan yang memungkinkan pada lahan tersebut. Data primer diperoleh dari hasil observasi, wawancara langsung kepada pemilik aset, developer properti, Dinas Tata Ruang Kabupaten Sleman, manajer properti, manajer restoran, dan warga sekitar objek penelitian. Data sekunder diperoleh dari data publikasi dari beberapa instansi antara lain BPS, PHEI, Bank Indonesia, Bappeda DIY, dan instansi lain yang terkait dengan penelitian. Berdasarkan analisis pasar dan wawancara dengan developer properti diperoleh tiga alternatif pengembangan lahan yang memungkinkan yaitu *Sport Centre*, restoran, dan *Cottage*. Pengembangan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik adalah pengembangan kantor dengan nilai NPV sebesar Rp4.173.558.414, dengan *payback period* 6 tahun dan BCR sebesar 3,834, serta IRR paling tinggi sebesar 23,51%. Selain itu, dilakukan analisis lainnya untuk mengetahui preferensi warga dan pihak PT.XXX terhadap alternatif pengembangan yang diusulkan. Hasil dari analisis menunjukkan preferensi warga terhadap alternatif pengembangan yang dipilih adalah *Sport Centre*.

Kata Kunci : *Highest and Best Use, Lahan Kosong, Discounted Cash Flow, Properti*

ABSTRACT

This study aims to determine and analyze the optimal use of vacant land owned by PT.XXX which is located on Jalan Cenderawasih, Papringan, Caturtunggal, Depok District, Sleman Regency, Yogyakarta Special Province. This research will emphasize the most possible and optimal use of an asset that is physically possible, legally permissible, financially feasible and produces the highest value. The HBU analysis method will be used to analyze physical and location aspects, legal/regulatory aspects, supply and demand market analysis, as well as financial feasibility analysis using the income approach discounted cash flow analysis method with Net Present Value (NPV) indicators. Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PBP) and Benefit Cost Ratio (BCR) for each development alternative. The data used in this study consisted of primary data and secondary data. By using the HBU analysis method, it is hoped that possible development alternatives can be obtained on this land. Primary data were obtained from observations, direct interviews with asset owners, property developers, the Sleman Regency Spatial Planning Office, property managers, restaurant managers, and residents around the research object. Secondary data was obtained from published data from several agencies including BPS, PHEI, Bank Indonesia, Bappeda DIY, and other agencies related to research. Based on market analysis and interviews with property developers, three possible land development alternatives were obtained, namely sports centers, restaurants and Cottages. The development with the highest and best use is the office development with an NPV value of IDR 4,173,558,414, with a payback period of 6 years and a BCR of 3.834, and the highest IRR of 23.51%. In addition, other analyzes were carried out to find out the preferences of the residents and PT.XXX for the proposed development alternatives. The results of the analysis show that the residents' preference for the selected development alternative is a sports center.

Keywords : Highest and Best Use, Lahan Kosong, Discounted Cash Flow, Properti

BAB I

PENDAHULUAN

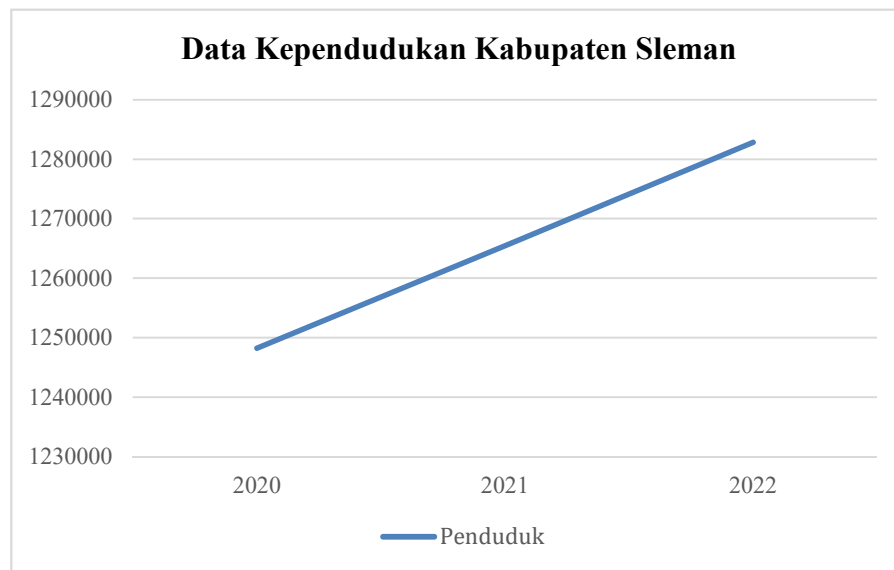
1.1 Latar Belakang

Pengembangan wilayah didefinisikan sebagai suatu bentuk hubungan yang tercipta antara Sumber Daya Alam (SDA), Sumber Daya Manusia (SDM), dan teknologi untuk pemberdayaan masyarakat yang berjalan secara harmonis dengan mempertimbangkan daya tampung (Zen dalam Alkadri, 2001:56). Dalam suatu wilayah atau kawasan pasti ada suatu bentuk strategi pengembangan yang mencakup beberapa opsi alternatif. Setiap opsi pengembangan memiliki tingkat resiko dan potensi keuntungan yang berbeda-beda. Proses opsi pengembangan dimulai dengan identifikasi tujuan dan kebutuhan pengembangan yang ingin dicapai. Setelah itu, dilakukan analisis terhadap aspek-aspek yang berpengaruh dalam pengembangan tersebut, seperti karakteristik wilayah, pasar, sumber daya, infrastruktur, kebijakan, dan peraturan.

Opsi pengembangan akan dilakukan penilaian atas setiap opsi alternatif dengan mempertimbangkan berbagai aspek seperti keuntungan ekonomi, sosial, dan lingkungan serta tingkat resiko yang terkait dengan setiap opsi. Selain itu, dalam opsi pengembangan juga dilakukan evaluasi atas dampak dari masing-masing opsi terhadap lingkungan, sosial dan ekonomi. Setelah penilaian dilakukan, dipilih opsi pengembangan yang paling memungkinkan untuk dilaksanakan dengan mempertimbangkan semua aspek yang terkait. Kemudian, opsi pengembangan

yang dipilih tersebut akan dijadikan dasar untuk perencanaan dan pelaksanaan proyek yang lebih rinci.

Dengan demikian, pemanfaatan lahan harus dilakukan secara optimal sehingga memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi seluruh sektor di perkotaan. Peningkatan jumlah penduduk di beberapa kota besar di Indonesia salah satunya seperti di Yogyakarta tidak sebanding dengan adanya luas lahan yang tersedia. Selain pertumbuhan penduduk yang meningkat, kota ini juga memiliki tingkat perekonomian yang tinggi. Pertumbuhan ekonomi merupakan suatu kondisi terjadinya perkembangan *Gross National Product* (GNP) potensial yang mencerminkan adanya pertumbuhan *output* perkapita dan meningkatkan standar hidup masyarakat (Murni, 2006:173).



Sumber : Badan Pusat Statistika

Grafik 1.1 Data Kependudukan Kabupaten Sleman

Berdasarkan Grafik 1.1, dapat diketahui bahwa jumlah penduduk mengalami peningkatan. Hal tersebut dapat dilihat dari perubahan jumlah atau angka pertumbuhan penduduk menurut kabupaten atau kota dari tahun 2020 sampai dengan tahun 2022. Jumlah pertumbuhan penduduk di Kota Yogyakarta tahun 2020 sebanyak 1.248.258 jiwa dan tahun 2022 sebanyak 1.282.804 jiwa. Jumlah pertumbuhan penduduk tersebut terdapat selisih sebanyak 34.546 jiwa (lebih banyak jumlah pertumbuhan penduduk tahun 2022 daripada tahun 2020). Tingginya laju pertumbuhan penduduk di Yogyakarta disebabkan karena, rendahnya angka kematian atau mortalitas, semakin meningkatnya angka harapan hidup, dan jumlah migrasi yang masuk ke Yogyakarta (Telaumbanua, 2017:4). Tingginya laju pertumbuhan tersebut tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan kosong yang ada di Sleman. Hal tersebut karena tanah atau lahan memiliki sifat tetap, dan tanah atau lahan dapat berkurang karena faktor alam. Tanah yang

dibiarkan kosong akan mengakibatkan munculnya kesenjangan sosial, kesejahteraan rakyat serta menurunkan kualitas suatu lingkungan atau pada kawasan sekitar, bukan hanya itu, tetapi berdampak pula pada sektor ekonomi yang mengakibatkan hilangnya potensi nilai ekonomi tanah kosong tersebut (Mulyana, 2014:15).

Tabel 1.1 Luas Perubahan Penggunaan Lahan DIY

Sub Elemen	Tahun					Satuan
	2019	2020	2021	2022	2023	
Kulonprogo	4.99	20.17	15.19	2.22	-	Ha/Tahun
Bantul	47.30	50.74	42.15	11.20	20.46*	Ha/Tahun
Gunungkidul	97.22	54.37	64.26	1.47	3.57*	Ha/Tahun
Sleman	31.94	91.02	95.81	3626.08	112.25*	Ha/Tahun
Yogyakarta	4.52	3.32	1.79	2.90	-	Ha/Tahun

Keterangan : *) Sementara

Sumber : Jogja Dataku, 2023

Berdasarkan tabel 1.2, terdapat data yang menunjukkan luas perubahan di seluruh kabupaten yang ada di DIY. Masuk pada tahun 2022 kabupaten yang melakukan kegiatan perubahan lahan tertinggi pada Kabupaten Sleman yang mencapai 3.626,08 Ha dalam satu tahun tersebut. Hal itu menunjukkan adanya kegiatan di bidang properti baik penggunaan lahan kosong menjadi bangunan yang bernilai tertinggi dan terbaik sehingga mencapai produktivitas maksimum. Selain itu pembangunan tol Jogja-Solo juga memakan banyak lahan pertanian maupun pekarangan untuk pembangunannya. tidak dapat dihindari dalam suatu proses pelaksanaan pembangunan wilayah. Perubahan tersebut terjadi karena adanya keperluan untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin meningkat terhadap penggunaan tanah (Rosnila, 2004:6).

Dalam konteks pembangunan wilayah, opsi pengembangan dapat mencakup beberapa alternatif seperti pembangunan infrastruktur, pengembangan kawasan industri, pengembangan perumahan, pembangunan kawasan wisata, dan lain

sebagainya. Dalam prakteknya, opsi pengembangan seringkali disusun dalam bentuk skenario untuk memberikan gambaran yang lebih jelas dan terperinci terhadap setiap opsi alternatif yang . Seperti halnya sebuah analisis juga perlu dilakukan untuk mengetahui kegunaan tertinggi dan terbaik dari suatu kawasan. Agar properti yang akan didirikan pada lahan kosong ini mendatangkan manfaat untuk masyarakat, maka pemanfaatan lahan kosong sebaiknya tidak sembarangan, akan lebih baik apabila dilakukan suatu analisis terlebih dahulu, yaitu analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*) (Nugroho, 2017:3).

Analisis *Highest and Best Use* (HBU) merupakan suatu analisis tentang penggunaan terbaik atau tertinggi dari suatu lahan kosong. Analisis ini terdiri dari beberapa aspek yaitu, aspek kelayakan secara legal, aspek kelayakan secara fisik, aspek kelayakan secara finansial, dan aspek produktivitas secara maksimal. Sebuah properti dikatakan memenuhi syarat atau kriteria HBU jika secara legal diijinkan, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan dapat memberikan hasil yang maksimal (Timang Y. F, 2017). Analisis HBU membantu dalam pengembangan kota dan tata ruang yang berkelanjutan. Dalam pengembangan suatu kota, perlu ada perencanaan dan penggunaan lahan yang efisien, sehingga dapat memenuhi kebutuhan masyarakat, meningkatkan daya saing kota, dan menjaga lingkungan agar tetap sehat. Dalam hal ini, analisis HBU dapat membantu dalam menentukan penggunaan lahan yang paling menguntungkan secara ekonomi, sosial, dan lingkungan. Selain itu, HBU dapat membantu dalam pengambilan keputusan investasi yang lebih baik. Dalam bisnis properti, analisis HBU dapat membantu investor untuk menentukan penggunaan lahan yang paling

menguntungkan, sehingga dapat memaksimalkan keuntungan dan menghindari kerugian.

Secara keseluruhan, analisis HBU dalam penilaian lahan sangat penting untuk mempertimbangkan suatu perencanaan pengembangan produk yang paling sesuai dan paling menguntungkan untuk dibangun diatasnya (The Appraisal Institute, 2001). Dalam upaya pembangunan yang berkelanjutan, analisis HBU dapat membantu untuk mencapai tujuan pembangunan yang lebih baik dan memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat.

Pengembangan wilayah dan Analisis HBU (*Highest and Best Use*) memiliki kaitan erat dalam konteks pembangunan wilayah atau proyek. Dalam melakukan analisis HBU, beberapa faktor yang perlu dipertimbangkan dimulai dari studi area pasar properti, melalui tinjauan lebih mendalam mengenai kelayakan pemasaran, hingga pemeriksaan mendalam mengenai aspek keuangan properti. Proses ini bertujuan untuk menentukan pemanfaatan yang paling menguntungkan, dan akhirnya merumuskan kesimpulan resmi tentang penggunaan properti yang optimal dan paling baik, kapan waktu terbaik untuk memanfaatkannya, serta siapa calon pembelinya yang paling mungkin. Semua jenis analisis ini merupakan serangkaian langkah yang saling terhubung sehingga dapat digunakan sebagai dasar pengembangan wilayah (The Appraisal Institute, 2020:305)

Dalam pengembangan wilayah atau proyek, analisis HBU dapat digunakan untuk menentukan opsi pengembangan yang paling sesuai dan menguntungkan. Dalam konteks pengembangan wilayah atau proyek, analisis HBU dapat membantu dalam menentukan penggunaan lahan yang paling menguntungkan, sehingga dapat

meningkatkan nilai tambah wilayah atau proyek secara keseluruhan. Dalam proses pengembangan, hasil analisis HBU juga dapat menjadi dasar dalam pengambilan keputusan terkait perencanaan, perancangan, dan pengembangan wilayah atau proyek. Analisis HBU dan pengembangan saling terkait dan saling mempengaruhi dalam konteks pembangunan wilayah atau proyek. Analisis HBU menjadi dasar dalam menentukan opsi pengembangan yang paling sesuai, sedangkan pengembangan dilakukan untuk mewujudkan opsi pengembangan yang dipilih dengan mempertimbangkan hasil analisis HBU.

Suatu lahan di Jalan Sambiroto, Sempu, Wedomartani, Ngemplak, Sleman, Yogyakarta seluas 16.694 m² merupakan suatu lahan milik suatu perusahaan yang masih berupa lahan kosong bekas kebun yang belum memiliki peruntukan yang maksimum, sedangkan letak lahan yang berlokasi di dekat jalan kolektor ini berpeluang besar untuk dikembangkan. Daerah ini sangat strategis didukung dengan posisi tapak yang *hook*, selain itu terdapat banyak properti seperti pertokoan, tempat ibadah, restoran, dan permukiman warga dengan kata lain lahan kosong objek penelitian ini terletak di kawasan padat penduduk. Oleh karena itu perlu dilakukan Analisis *Highest and Best Use* agar didapatkan peruntukan terbaik untuk lahan tersebut. Aspek-aspek yang akan dianalisis meliputi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum.

1.2 Rumusan Masalah

Adanya tanah kosong yang dimiliki oleh PT. XXX seluas 16.694 m² yang terletak di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY, belum dimanfaatkan secara optimal

menjadikan hilangnya potensi ekonomi dan sosial, yang nantinya akan menambahkan nilai bagi perusahaan tersebut. Selain itu, belum diketahui nilai dari lahan berupa tanah kosong tersebut menjadikan perencanaan maksimum dari penggunaan lahan sulit dilakukan oleh PT. XXX. Oleh karena itu, perlu dilakukan upaya untuk mengoptimalkan tanah kosong tersebut, salah satunya dilakukan analisis pengembangan dengan menggunakan metode *Highest and Best Use* (HBU).

1.3 Pertanyaan Penelitian

1. Bagaimanakah hasil analisis lahan kosong di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY dengan menggunakan aspek-aspek analisis *Highest and Best Use* (HBU) ?
2. Jenis bangunan properti apakah yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik pada lahan kosong di Jalan Sambiroto, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY?

1.4 Tujuan Penelitian

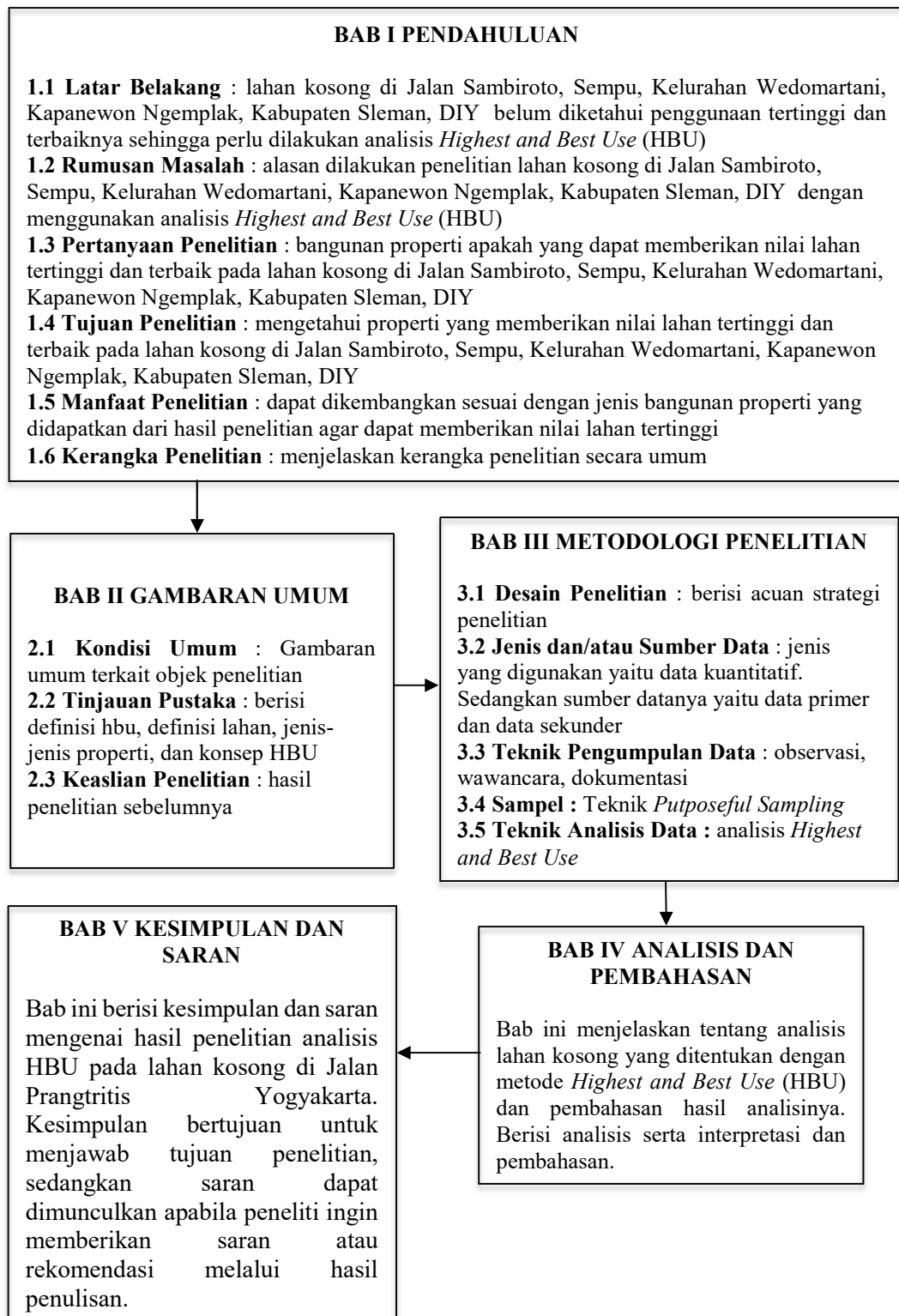
1. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik yang akan menghasilkan nilai produktivitas tertinggi dari tanah kosong yang terletak di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY.
2. Menentukan jenis properti yang dapat memberikan nilai tertinggi dan terbaik pada lahan kosong yang terletak di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY.

1.5 Manfaat Penelitian

Apabila tujuan dari penelitian ini dapat tercapai, maka hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Hasil analisis lahan kosong di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY dengan menggunakan aspek-aspek analisis *Highest and Best Use* (HBU) diharapkan dapat menjadi sumber informasi atau referensi bagi penelitian selanjutnya.
2. Pembangunan lahan kosong di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY diharapkan dapat dikembangkan sesuai dengan jenis bangunan properti yang didapatkan dari hasil penelitian agar dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik.
3. Diharapkan bagi pemilik lahan kosong di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY dapat mengetahui bahwa lahan kosong tersebut memiliki peluang untuk didirikan sebuah properti komersial.

1.6 Kerangka Penelitian



BAB II

GAMBARAN UMUM PENULISAN

2.1 Kondisi Umum

Objek Penelitian merupakan tanah kosong yang terletak di Jalan Sambiroto, Sempu, Kelurahan Wedomartani, Kapanewon Ngemplak, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Tanah kosong tersebut milik PT.XXX yang memiliki luas ± 16.694 meter persegi dengan lebar depan kurang lebih 8,5 meter, kondisi tanah saat ini dalam keadaan matang dengan bentuk tanah tidak beraturan. Lokasi objek penelitian yang merupakan salah satu jalan kolektor yang terhubung langsung ke jalan Raya Tajem disebelah timur membuat Jalan Sambiroto dan disekitar objek juga banyak perumahan sehingga cukup ramai dilewati oleh pengendara. Wilayah ini dilengkapi juga dengan ketersediaan utilitas umum seperti air bersih, listrik, dan telepon. Zoning atau peruntukan dari tanah kosong ini adalah zona pelayanan umum, namun berdasarkan informasi dari Dinas Tata Ruang Kabupaten Sleman pembangunan bisa untuk non rumah tinggal, yang artinya tanah ini memiliki potensi untuk dikembangkan seperti pertokoan, ruang usaha, kantor, dan lain sebagainya. Batas-batas tanah kosong adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Jalan Sambiroto, Pemukiman
- b. Sebelah Timur : Kebun Praktik LPP, Jalan Lingkungan
- c. Sebelah Selatan : Kebun Fakultas Pertanian UPN
- d. Sebelah Barat : Jalan Lingkungan

Bangunan yang saat ini berdiri di sepanjang Jalan Sambiroto yaitu terdapat pemukiman warga, asrama UNY, penginapan (villa, *guesthouse*), rumah makan. Untuk fasilitas umum terdapat Masjid, Pusat Perdagangan (Minimarket dan Swalayan), lalu Pendidikan terdapat beberapa Sekolah seperti BMD Culinary School, SMP Budi Mulia Dua, dan SD Negeri Sempu. PT.XXX memiliki beberapa aset yang belum optimal dalam menunjang keuangan, salah satunya tanah kosong di Jalan Sambiroto.



Sumber : Data diolah 2023

Gambar 2.1 Denah Tanah Wedomartani

Tanah kosong ini dulunya digunakan sebagai bagian dari Kebun Praktik Politeknik LPP yang mana ada kampus di timur tanah kosong tersebut, namun sekarang sudah tidak beroperasi lagi. Luasan tanah yang akan digunakan dalam penelitian ini terdapat adalah huruf A dan C pada gambar 2.1 diatas. Keadaan tanah yang saat ini terletak di lokasi yang strategis, tanah tersebut memiliki potensi yang layak untuk dilakukan pengembangan, terutama guna mengoptimalkan aset di PT.XXX.

2.2 Tinjauan Pustaka

2.1.1 Aset

Aset secara umum adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang memiliki nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*) atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi atau individu. (D. Siregar & Herry, 2004:178).

Aset dipahami secara luas meliputi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya ekonomi. Sedangkan dalam perspektif keuangan dan akuntansi, aset merupakan sumber daya ekonomi yang dimiliki dan/atau dikuasai oleh suatu perseorangan/entitas atau pemerintah, yang diharapkan akan memiliki manfaat ekonomi dimasa depan, serta dapat diukur dalam satuan uang. Aset terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu aset berwujud dan aset tidak berwujud. Aset berwujud meliputi aset lancar atau aset jangka panjang, contohnya tanah dan bangunan, peralatan dan perlengkapan (*fixtures & equipment*) dan personal properti yang berwujud. Aset tidak berwujud (*intangible assets*) dikategorikan personal properti tak berwujud, meliputi keahlian manajemen, pengetahuan teknik pemasaran, peringkat pinjaman (*credit rating*), kumpulan tenaga kerja, pabrik yang operasional, goodwill dan kepemilikan atas berbagai hak berupa Hak Atas Kekayaan Intelektual (HAKI) dan instrumen hukum (misalnya paten, hak cipta, waralaba dan kontrak) (KEPI & SPI 2018, KPUP-2.1).