Eksis

Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis, 12(2), November 2021, 199-208
Fakultas Ekonomi, Universitas Batanghari Jambi
ISSN 2580-6882 (Online), ISSN 2087-5304 (Print), DOI 10.33087/eksis.v12i2.267

Analisis *Highest and Best Use* atas Aset Tetap Milik Pemerintah Kota Batam

Farhan Ramadhani Santoso[1], Nurbiyanto[2]
Politeknik Keuangan Negara STAN
*corresponding author: 4302180007_farhan@pknstan.ac.id; nurbiyanto@pknstan.ac.id

Abstrak. Penelitian ini membahas dan mengimplementasikan metode analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (PTT) terhadap sebuah aset tetap yang berada dibawah pengelolaan dan kepemilikan Pemerintah Kota Batam berupa lahan dan bangunan yang tidak diutilisasi pada Pasar Induk Tradisional Jodoh yang berlokasi di Jalan Duyung, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam. Metode PTT pada penelitian ini mengasumsikan objek sebagai *as though vacant* dan dilakukan analisis terhadap empat aspek yang mencakup aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, serta produktivitas maksimum. Alternatif pengembangan yang mampu menghasilkan kenaikan nilai lahan yang paling tinggi terhadap lahan tersebut, maka alternatif pengembangan tersebut dipilih sebagai alternatif pengembangan yang memiliki tingkat optimalisasi yang tertinggi. Menurut analisis PTT yang dilakukan, alternatif pengembangan lahan yang paling menguntungkan pada Pasar Induk Jodoh adalah sebagai properti komersial dengan tipe penggunaan campuran meliputi pasar tradisional, rumah toko/ruko, dan pusat jajanan serba ada/pujasera dengan kenaikan nilai lahan sebesar 1.342% atau menjadi sebesar Rp 20.248.791,32-/m^2.

Kata Kunci: Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik, legalitas, fisik, finansial, produktivitas maksimum, optimalisasi aset,

Abstract. *This study discusses and implements the Highest and Best Use (HBU) analysis method for a fixed asset that is under the management and ownership of the Batam City Government in the form of land and buildings that are not utilized at the Jodoh Traditional Main Market which is located on Jalan Duyung, Lubuk Baja District, Batam City. The HBU analysis in this study assumes the object as though vacant and analyzes four aspects which include legal aspects, physical aspects, financial aspects, and maximum productivity. The development alternative that is able to produce the highest increase in land value on the land, then the development alternative is chosen as an alternative development that has the highest level of optimization. According to HBU's analysis, the most profitable alternative for land development is as a commercial property with mixed use types including traditional markets, shop houses/ruko, and convenience stores/food courts with an increase in land value of 1.342% or to Rp. 20,248,791.32.-/m^2.*

Keywords*: Highest and best use analysis, legal aspect, physical aspect, financial aspect, maximum productivity, asset optimization*

PENDAHULUAN

Pengelolaan aset daerah merupakan salah satu pekerjaan rumah tangga pemerintah daerah baik di tingkat kota maupun di tingkat provinsi yang masih memerlukan perhatian lebih terhadap proses pengelolaannya. Pada rapat *monitoring* dan evaluasi yang diselenggarakan oleh unit Koordinasi dan Supervisi Pencegahan Komisi Pemberantasan Korupsi (KPK) diperoleh informasi bahwa sistem manajemen aset daerah di Provinsi Kepulauan Riau masih belum optimal dan mengalami hambatan (Risalah, 2020). Salah satu hambatan tersebut adalah adanya konflik kepemilikan aset daerah antara pemerintah daerah setempat, Badan Layanan Umum (BLU) setempat seperti Badan Pengusahaan (BP) Batam. Berdasarkan informasi dari rapat tersebut, konflik yang terjadi disebabkan oleh adanya pemekaran daerah, proses hibah aset daerah yang dilakukan secara tidak tuntas, serta bukti kepemilikan yang terbatas. Dampak dari konflik tersebut adalah menyebabkan terhambatnya proses sertifikasi aset.

Permasalahan tersebut terlihat pada pada laporan *Monitoring Center for Prevention* (MCP) KPK pada tahun 2020 yang menunjukkan bahwa aset daerah berupa aset tanah milik Pemerintah Provinsi (Pemprov) Kepulauan Riau yang telah bersertifikat resmi hanya berjumlah 1.087 Nomor Urut Pencatatan (NUP) dari jumlah total 5.205 NUP (KPK, 2019). Hal tersebut mengindikasikan hanya terdapat sebesar 20% aset daerah saja yang dilengkapi dengan dokumen legal. Selanjutnya, penyelesaian dan mitigasi dalam mengatasi permasalahan terbilang cukup lamban dan lama.

Permasalahan tersebut turut dapat berdampak pada proses pengelolaan aset pemerintah daerah. Salah satu aset tersebut misalnya tanah dan bangunan Pasar Induk Tradisional Jodoh atau yang dapat disebut Pasar Jodoh. Pasar Jodoh merupakan salah satu aset daerah milik Pemerintah Kota (Pemko) Batam yang telah menjadi aset yang tidak produktif bagi Kota Batam selama hampir 40 tahun dikarenakan adanya konflik kepemilikan antara BP Batam dan Pemko Batam. Keunikan arsitektur bangunan serta lokasinya yang strategis menjadikan Pasar Jodoh sebagai bangunan yang cukup ikonik.

Pasar dengan total luas lahan 21.275 m^2 tersebut telah berhenti melaksanakan kegiatan operasional dalam jangka waktu yang lama setelah terjadi kebakaran besar pada tahun 1987 (Tyas, 2020). Pasca insiden kebakaran tersebut, keadaan bangunan dan sekitarnya menjadi rusak parah dan kondisinya semakin memburuk karena tidak adanya perbaikan serta pemeliharaan lanjutan.

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari Pemerintah Kota Batam, hal tersebut disebabkan karena tidak tersedianya anggaran untuk melakukan perbaikan oleh pihak pengelola aset, yakni BP Batam. Pada tahun 2019, aset tersebut dihibahkan oleh BP Batam kepada Pemerintah Kota Batam. Setelah proses hibah tersebut dilaksanakan secara tuntas, tahap selanjutnya adalah perencanaan bangunan pasar untuk dilakukan kegiatan revitalisasi oleh Pemerintah Kota Batam. Namun, sampai dengan tahun 2020 belum terlihat adanya perkembangan secara material/fisik bagi perbaikan bangunan. Hal tersebut cukup disayangkan karena dapat mengurangi keindahan tata kota, membahayakan masyarakat yang menghuni bangunan maupun yang berada di sekitar lokasi, serta dapat menimbulkan beban bagi keuangan pemerintah daerah/pusat.

Dalam rangka melaksanakan pemanfaatan aset yang efektif dan efisien, pemerintah daerah sudah seharusnya melakukan pengkajian kembali untuk mengetahui penggunaan yang tertinggi dan terbaik atas lahan Pasar Jodoh di Kota Batam. Hal ini diperlukan sebab adanya potensi perubahan terhadap model pengembangan atas kondisi pasar properti di masa sekarang. Oleh sebab itu, penting untuk dilakukan suatu analisis *Highest and Best Use* (HBU) terhadap Pasar Jodoh untuk memberikan gambaran terhadap pengembangan alternatif yang potensial dapat menghasilkan manfaat dengan tingkat produktivitas yang paling maksimal.

Berangkat dari permasalahan tersebut, penulis merasa tertarik melakukan penelitian yang membahas produktivitas maksimum untuk lahan pada Pasar Jodoh dengan menggunakan analisis HBU. Analisis HBU merupakan salah satu cara/metode yang tepat untuk dapat dipergunakan dalam menentukan penggunaan lahan yang sesuai serta memberikan tingkat produktivitas yang paling maksimal.

Landasan Teori

Highest and Best Use

Highest and Best Use (HBU) atau penggunaan tertinggi dan terbaik adalah penggunaan yang paling memungkinkan serta paling optimal dari suatu aset, dimungkinkan untuk dibangun secara fisik, diizinkan secara hukum, layak secara finansial, dan menghasilkan nilai yang tertinggi dari pengembangan aset tersebut (KPSPI, 2018). Menurut *Appraisal Institute*, HBU diartikan sebagai penggunaan properti yang rasional serta memenuhi aspek legal atas tanah kosong atau properti tersebut, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan mengejawantahkan nilai yang tertinggi (*Appraisal Institute*, 2013). HBU merupakan salah satu konsep dalam ruang lingkup manajemen aset untuk melakukan proses valuasi serta peningkatan optimalisasi aset. Konsep dasar HBU dicetuskan pertama kalinya oleh para ekonom di awal era neoklasik, salah satunya adalah Irving Fisher (1867-1947). Irving Fisher memberikan gagasan mengenai pencapaian produktivitas maksimum (Munizzo & Musial, 2010).

Pada dasarnya, HBU merupakan konsep dalam penilaian *real estate* yang menunjukkan bahwa nilai yang tertinggi dan terbaik atas suatu properti dapat dicapai setinggi-tingginya dengan melakukan suatu jenis pengembangan tertentu (Fanning, 2014). Berikut adalah jenis aspek yang dianalisis dalam konsep HBU:

1. Aspek Legal (*Legally Permissible*)
   Aspek legal adalah aspek yang menelaah sisi legalitas atau hukum atas suatu jenis properti diizinkan untuk dibangun pada suatu lahan tertentu. Aspek legal berkaitan erat dengan peruntukan wilayah (*zoning*), ketentuan bangunan (*building code*), ketentuan klasifikasi bangunan situs bersejarah, dan peraturan lingkungan (Prawoto, 2015). Selain itu, krusial pula untuk menganalisis apakah terdapat ketentuan larangan khusus (*private restrictions*) atas penggunaan suatu objek serta menganalisis peraturan terkait bangunan yaitu ketentuan mengenai batasan Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Daerah Hijau (KDH), serta ketentuan maksimal ketinggian bangunan (Harjanto & Hidayati, 2014).
2. Aspek Fisik (*Physically Possible*)
   Aspek fisik adalah aspek yang membahas keadaan/kondisi fisik suatu objek *real estate* mengenai ukuran, bentuk tanah, jenis tanah, keluasan lahan, ketinggian lahan, kontur tanah, aksesibilitas, serta utilitas yang tersedia di kawasan objek (Prawoto, 2015).
3. Aspek Finansial (*Financially Feasible*)
   Aspek finansial adalah aspek yang membahas tingkat kelayakan keuangan dari suatu properti dalam menghasilkan pendapatan potensial. Analisis kelayakan finansial dianalisis dengan menggunakan biaya investasi, biaya operasional, pendapatan operasional, dan metode diskonto arus kas/*Discounted Cash Flow* (DCF) (Juwana, 2005).

Dalam mengidentifikasi besaran *Net Present Value* (NPV), metode yang dipergunakan adalah metode DCF. Dalam metode DCF, jika nilai bersih pada masa sekarang bernilai positif atau nilai sama dengan angka nol, maka suatu investasi dapat diklaim layak secara finansial dan direkomendasikan untuk dilanjutkan dan juga sebaliknya, apabila menghasilkan nilai bersih yang bernilai negatif, maka suatu investasi diklaim tidak layak untuk dilanjutkan. Rumus NPV (Gallo, 2014):

$$NPV = \sum_{t=1}^{n} \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

Keterangan:

R*t* : Selisih antara arus kas masuk dengan arus kas keluar selama periode *t*.

I : Tingkat pengembalian yang diterima dalam suatu jenis investasi.
t : Periode atau jangka waktu lama investasi yang dilakukan.

Selain NPV, terdapat alat analisis kelayakan finansial lainnya yang dapat digunakan dalam mengukur kelayakan finansial atas suatu rencana investasi, yaitu *Internal Rate of Return* (IRR), *Profitability Index* (PI), dan *Payback Period* (PP). Berikut merupakan penjabaran atas alat analisis kelayakan finansial tersebut.

Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah sebuah metode yang digunakan untuk mengidentifikasi besaran tingkat bunga yang dapat menyamakan *present value* dari seluruh aliran kas masuk dengan aliran kas keluar dari suatu investasi. Dengan kata lain, IRR merupakan tingkat bunga dimana nilai bersih saat ini dari seluruh aliran arus kas (positif ataupun negatif) dari sebuah investasi, sama dengan nol. Pengambilan keputusan mengenai sebuah rencana investasi dapat dilanjutkan ataupun dihentikan adalah dengan melakukan komparasi antara IRR dengan tingkat bunga. Rumus IRR:

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{(NPV_1 - NPV_2)}(i_2 - i_1)$$

Keterangan:
i_1 = Tingkat diskonto yang menghasilkan NPV_1
i_2 = Tingkat diskonto yang menghasilkan NPV_2

Profitability Index (PI)

PI adalah alat analisis kelayakan finansial suatu investasi yang digunakan dengan cara membandingkan antara nilai saat ini dari perkiraan arus kas yang akan diperoleh di masa mendatang dengan nilai investasi yang dikeluarkan pada masa sekarang. Proses pengambilan sebuah keputusan investasi dapat diterima atau ditolak adalah dengan cara membandingkan PI dengan angka 1, yaitu:

a. Apabila PI > 1 atau positif maka rencana investasi diterima.
b. Apabila PI < 1 atau negatif maka rencana investasi ditolak. Rumus PI:

$$Profitability\ Index = \frac{Total\ PV\ Arus\ Kas\ Bersih}{Biaya\ Investasi}$$

Payback Period (PP)

PP adalah alat analisis kelayakan finansial suatu investasi yang digunakan untuk menghitung jangka waktu lamanya periode yang dibutuhkan untuk dapat mengembalikan uang yang telah dikeluarkan untuk kegiatan suatu investasi. Dalam PP, investasi dengan jangka waktu pengembalian yang lebih cepat yang diterima/dipilih sebagai usulan investasi. Rumus PP:

$$Payback\ Period = \frac{Investasi\ Kas\ Bersih}{Aliran\ Kas\ Masuk\ Bersih\ Tahunan}$$

Maksimum Produktivitas

Suatu properti dapat dikategorikan mempunyai tingkat produktivitas yang baik dan maksimal jika mempunyai tingkatan pengembalian yang lebih baik dibandingkan dengan properti yang lain. Pemanfaatan yang maksimal adalah pemanfaatan yang mampu menghasilkan nilai sisa atau residual yang paling besar serta tingkat pengembalian yang konstan serta dapat dipastikan oleh pasar (Prawoto, 2015).

Aset Tetap

Menurut Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) 2016, aset tetap merupakan aset memiliki wujud fisik yang difungsikan untuk jangka waktu lebih dari satu tahun dalam rangka mendukung proses produksi barang dan jasa, disewakan, dan tujuan manajemen/tata usaha (Standar Akuntansi Pemerintah, 2010). Suatu aset dapat disebut sebagai aset tetap apabila memiliki bentuk fisik atau berwujud, umurnya lebih dari 1 tahun, digunakan untuk kegiatan operasional, dan tidak dimiliki untuk diperjualbelikan (Rudianto, 2012).

Konsep dan Jenis Properti

Properti didefinisikan sebagai setiap fisik atau nonfisik yang dimiliki oleh seseorang, sekelompok masyarakat, atau milik suatu badan hukum (Harjono, 2016). Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), properti adalah harta yang berwujud tanah dan bangunan, serta bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan tersebut. Pada hal ini, properti merupakan bangunan dengan konstruksi vertikal maupun horizontal yang dapat difungsikan sebagai residensial maupun nonresidensial atau nonhunian.

Istilah properti mengacu kepada dua jenis, yaitu *real property* serta *personal property*. Setiap properti dapat dibebani dengan sebuah hak tertentu. Properti adalah suatu hak dari seseorang/suatu pihak untuk memperoleh sebuah kepentingan tertentu (*specific interest*) terhadap sebuah objek properti tertentu. Contoh dari kepentingan tersebut adalah hak sewa, hak guna bangunan, hak milik, hak pakai, dan lain-lain. Pemilik properti memiliki hak untuk menjual, menyewakan, mengenakan hak tanggungan atau fisudia, mengalihkan, menukarkan, atau merusak properti milik mereka. Berikut adalah perbedaan istilah yang menyangkut dengan properti:

Tabel 1 Perbedaan *Real Property, Real Estate,* dan *Personal Property*

Real Property	*Real Estate*	*Personal Property*
Menyangkut suatu ikatan hukum antara obyek (*real estate*) dengan subyek.	Menyangkut obyek itu sendiri (tanah dan bangunan).	Properti pribadi/perseorangan yang berupa benda bergerak.

Sumber: Diolah dari Buku Hukum Properti (2016)

METODE

Penelitian ini menerapkan konsep HBU dalam menganalisis dan mengidentifikasi pemanfaatan aset yang penggunaannya paling optimal terhadap sebuah lahan dan bangunan Pasar Jodoh Kota Batam. Lahan seluas 21.275 m^2 diasumsikan sebagai tanah kosong "*as though vacant*". Variabel data yang dibutuhkan dalam melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Indikator Penelitian

No.	Indikator	Variabel Indikator
1.	Penetapan Alternatif Pengembangan	Opsi alternatif pengembangan yang akan dianalisis HBU
2.	Aspek Legal	1. *Zoning* 2. *Building Code*: I. Garis Sempadan Bangunan II. Koefisien Dasar Bangunan III. Koefisien Lantai Dasar IV. Koefisien Dasar Hijau V. Maksimum Ketinggian Lantai Bangunan
3.	Aspek Fisik	1. Lokasi 2. Karakteristik Lahan 3. Topografi
		4. Dimensi Lahan 5. *View* 6. Jenis Tanah 7. Infrastruktur dan Fasilitas Pelayanan Publik 8. Utilitas 9. Aksesibilitas 10. Perencanaan Desain Bangunan
4.	Aspek Finansial	1. Biaya Investasi 2. Biaya Pengeluaran 3. Pendapatan 4. Analisis Arus Kas
5.	Produktivitas Maksimum	Nilai lahan tertinggi

Sumber: diolah oleh penulis

Terdapat dua metode yang digunakan dalam pengumpulan data primer dan data sekunder untuk melakukan penelitian ini, yaitu:

1. Studi Kepustakaan/Literatur

   Studi kepustakaan atau literatur ialah komponen penunjang dalam suatu penelitian yang bersumber dari pemikiran para pakar dalam bentuk tulisan dalam bentuk referensi jurnal, buku, karya ilmiah, ataupun laporan penelitian (Nazir, 2003). Dalam penelitian ini, studi kepustakaan atau literatur digunakan untuk mendapatkan data terkait aspek legal seperti *zoning* dan *building code*, serta aspek finansial. Sumber data sekunder yang digunakan untuk penelitian ini adalah mengacu Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun (BBK), Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 8 Tahun 2016, dan Peraturan Daerah Provinsi Kepulauan Riau Nomor 1 Tahun 2017 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2017-2037, serta informasi terkait data pembanding dalam menganalisis aspek finansial diperoleh dari beberapa situs internet.

2. Studi Lapangan

   Studi lapangan merupakan kegiatan peninjauan yang dilakukan secara langsung di lokasi kegiatan penelitian yang didasarkan oleh pengalaman atau pengetahuan teoretis untuk mendalami dan mengumpulkan data, serta melaksanakan pengolahan dan analisis data atau informasi, yang diinformasikan dalam sebuah laporan penelitian (Sugiyono, 2011). Pada penelitian ini, studi lapangan dilakukan untuk mengumpulkan data dalam menganalisis opsi alternatif pengembangan yang direncanakan untuk dianalaisis serta memperoleh data pada aspek fisik.

   Dalam menghimpun data, teknik yang digunakan adalah:

   a. Observasi

      Observasi merupakan kegiatan pemangatan terhadap suatu objek dengan maksud merasakan dan kemudian memahami suatu fenomena dengan dilandasi oleh pengetahuan dan gagasan yang sudah dimiliki sebelumnya, untuk memperoleh informasi yang dibutuhkan dalam suatu proses penelitian (Widoyoko, 2020). Teknik observasi dilakukan dengan melakukan pengamatan secara langsung di lapangan untuk mendapatkan data dan fakta yang sesuai dengan topik pembahasan pada penelitian ini. Observasi pada penelitian ini digunakan pada saat menentukan opsi alternatif pengembangan yang dapat dilakukan melalui kegiatan observasi di sekitar daerah objek penelitian dan menilai kondisi fisik objek penelitian.

   b. Kuesioner (Angket)

      Kuesioner merupakan teknik dalam menghimpun data dengan memberikan daftar pertanyaan kepada responden untuk dijawab (Sugiyono, 2011). Kuisioner ini merupakan jenis kuisioner tertutup dimana jawaban sudah dipersiapkan sehingga responden hanya memilih jawaban yang telah dipersiapkan. Kuesioner pada penelitian ini disampaikan kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Pemerintah Kota Batam, Badan Perencanaan dan Penelitian Pengembangan Pembangunan (Bapelitbang) Daerah Kota Batam, Dinas Perindustrian dan Perdagangan Kota Batam, masyarakat yang tinggal di lokasi objek penelitian (*end-user*), dan *stakeholder* lainnya yang terkait dengan tujuan penelitian ini. Kuesioner dalam penelitian ini dilakukan setelah tahap observasi dilakukan dalam menentukan opsi pengembangan yang akan dilakukan analisis lanjutan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penentuan Alternatif Pengembangan

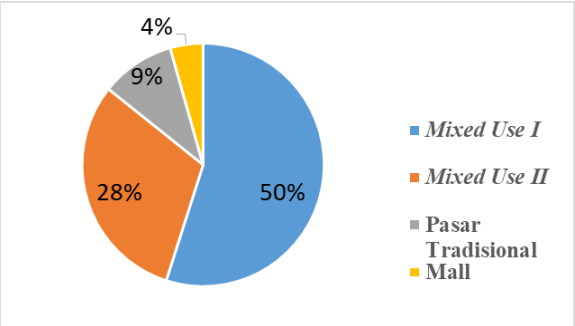
Tahap awal dalam penelitian adalah menentukan alternatif pengembangan yang memungkinkan untuk dilaksanakan pada objek penelitian. Hal ini bertujuan dalam rangka mengidentifikasi jenis properti atau opsi alternatif pengembangan. Penentuan alternatif pengembangan dilakukan oleh penulis dengan melakukan observasi secara langsung pada area di sekitar objek penelitian dengan radius 3 km dari objek. Berikut adalah hasil observasi yang dilakukan:

Tabel 3. Objek Pembanding

No.	Alternatif Pengembangan	Properti di Sekitar Objek
1.	Pasar Tradisional	• Pasar Tos 3000/Nagoya Baru • Pasar Tanjung Pantun • Pasar Pujabahari • Pasar *Second* Jodoh
2.	*Mall*	• Batam *City Square* • *Grand Mall* Batam • *Diamond City Mall*
3.	Pujasera (Pusat Jajanan Serba Ada)	• J8 Pujasera • *Pacific* Pujasera • Utama 98 Pujasera • *Food Point* Batam *Centre*
4.	Gedung Pertokoan/Rumah Toko "Ruko"	• Kompleks Ruko Dian *Centre* • Kompleks Ruko *Orchid* Batam *Centre* • Kompleks Ruko Tanjung Pantun
5.	Hotel	• Hotel *Golden Gate* Batam • Paragon Nagoya Hotel • Lovina *Inn* • Pagoda Hotel
7.	*Mixed-Use* I (Pasar Tradisional, Ruko, dan Pujasera)	• Avava *Plaza*
8.	*Mixed-Use* II (Pasar Tradisional, Ruko, dan Hotel)	• Pasar Penuin *Centre* • Pasar Aviari • SP Plaza

Sumber: diolah oleh penulis

Setelah melakukan observasi lapangan dan mendata hasil observasi tersebut, tahap berikutnya merupakan tahap melakukan penyebaran formulir kuesioner secara daring kepada *stakeholder* yang terkait. Tujuan dari kuisioner adalah untuk menghimpun informasi serta pandangan dari pihak yang terkait mengenai pengembangan yang mendukung untuk dibangun pada kawasan tersebut. Berikut merupakan hasil dari sebaran formulir kuesioner yang telah disebarkan secara daring:



Grafik I. Hasil Kuesioner/Angket mengenai Opsi Alternatif Pengembangan

Sumber: diolah oleh penulis

Grafik I menunjukkan terdapat empat jenis alternatif pengembangan yang paling banyak dipilih oleh *stakeholder* terkait melalui pengisian kuisioner. Berdasarkan grafik I, persentase paling besar adalah opsi pengembangan sebagai properti campuran atau *mixed-use* I yang terdiri dari pasar tradisional, gedung pertokoan/ruko, dan pujasera dengan persentase pemilih sebesar 50%. Pada urutan kedua adalah opsi pengembangan sebagai properti campuran atau *mixed-use* II yang terdiri dari pasar tradisional, gedung pertokoan/ruko, dan hotel dengan persentase pemilih sebesar 28%. Pada urutan ketiga adalah opsi pengembangan sebagai pasar tradisional dengan persentase 9%, dan pada urutan keempat adalah opsi pengembangan sebagai *mall* dengan persentase sebesar 4%. Menurut hasil observasi dan pengisian kuesioner tersebut, dapat disimpulkan bahwa dua alternatif pengembangan properti yang paling banyak dipilih adalah pengembangan sebagai *mixed-use* I dan *mixed-use* II. Pada tahap berikutnya adalah mengkaji aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan produktivitas maksimum.

Aspek Legal

Zoning

Lokasi objek penelitian terletak di daerah yurisdiksi Kecamatan Lubuk Baja. Peraturan Daerah Kota Batam Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam tahun 2004-2014 menyebutkan bahwa Pasar Jodoh berada di kawasan dengan peruntukan sebagai pusat kegiatan perdagangan dan jasa atau juga disebut sebagai kawasan komersial. Hal ini juga didukung oleh Peraturan Daerah Provinsi Kepulauan Riau Nomor 1 Tahun 2017 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Kepulauan Riau Tahun 2017-2037 yang menyatakan bahwa Lubuk Baja dipusatkan sebagai pusat kawasan perdagangan dan jasa. Selain itu, diterangkan pula pada Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 87 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Batam, Bintan, dan Karimun (BBK) menyatajab bahwa Lubuk Baja merupakan kawasan perdagangan dan jasa yang memiliki fungsi utama sebagai kawasan perdagangan dan jasa serta fungsi sebagai pendukung permukiman

dengan tingkat kepadatan tinggi, simpul transportasi penumpang, dan wisata belanja. Kemudian, Kecamatan Lubuk Baja diklasifikasikan sebagai Zona B1 (Budidaya 1) yaitu area yang difungsikan sebagai area permukiman dengan tingkat kepadatan yang tinggi serta merupakan kawasan dengan karakteristik wilayah yang memiliki kualitas sarana dan prasarana yang tinggi, kualitas daya dukung lingkungan yang tinggi, serta intensitas bangunan gedung vertikal yang tinggi.

Building Code

Berikut merupakan rincian *building code* yang berlaku pada Kecamatan Lubuk Baja yang telah disesuaikan dengan berbagai peraturan daerah di tingkat kota maupun provinsi yang berlaku di Kota Batam:

a. Lokasi objek : Jalan Duyung, RT 03 RW 01, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepualauan Riau.
b. Klasifikasi jalan : Jalan lokal sekunder
c. GSB :
   - Sisi depan 4 m - Sisi Kanan 3 m
   - Sisi belakang 4 m - Sisi Kiri 3 m
d. KDB : Maksimum 60% - 75%
e. KLB : Maksimum 500%
f. Jumlah Lantai Maksimum : 8 lantai (dengan persyaratan area parkir termasuk ke dalam bangunan gedung/persil)
g. KDH : Minimum 10%

Dalam melaksanakan analisis aspek legal pada properti *mixed-use* atau penggunaan campuran perlu untuk ditetapkan terlebih dahulu estimasi luas lahan untuk setiap fungsi/jenis bangunan yang dijadikan sebagai alternatif pengembangan atas seluruh penggunaan lahan. Estimasi luas lahan untuk masing-masing penggunaan dapat diperoleh dengan berdasarkan kepada data pembanding pada jenis alternatif pengembangan. Berikutnya, rincian estimasi luas lahan dapat dijabarkan sebagai berikut:

Tabel 4. Estimasi Luas Lahan untuk Setiap Alternatif Pengembangan

Alternatif Pengembangan	Luas Lahan (m^2)	Panjang x Lebar (m)
Mixed-Use I		
a. Pasar Tradisional	13.912	148 x 94
b. Ruko	2.080	130 x 16
c. Pujasera	1.200	60 x 20
Mixed-Use II		
a. Pasar Tradisional	13.912	148 x 94
b. Ruko	2.080	130 x 16
c. Hotel	3.060	180 x 217

Sumber: diolah oleh penulis

Secara hukum, *zoning* untuk wilayah objek penelitian merupakan kawasan komersial sehingga pengembangan *mixed-use* I (pasar tradisional, gedung pertokoan/ruko, dan pujasera) dan *mixed-use* II (pasar tradisional, gedung pertokoan/ruko, dan hotel) sudah memenuhi ketentuan. Selain itu, dari segi *building code*, alternatif *mixed-use* I dan *mixed-use* II telah memenuhi ketentuan yang berlaku. Berikut adalah rincian building code dari hasil perhitungan yang telah dilakukan:

1. *Mixed-use* I
   - Pasar Tradisional
     KDB 49%, luas lahan tidak terbangun untuk area hijau dan parkir 7.648 m^2 (36%), KLB 51.870 m^2, dan jumlah lantai maksimum 8 lantai.
   - Gedung Pertokoan/Ruko
     KDB 9,7%, luas lahan tidak terbangun 2.819 m2 (13%), KLB 10.400 m2, dan jumlah lantai maksimum 6 lantai.
   - Pujasera
     KDB 4,5%, luas lahan tidak terbangun 4.331 m2 (20%), KLB 4.760 m2, dan jumlah lantai maksimum 6 lantai.
2. *Mixed-use* II
   - Pasar Tradisional
     KDB 49%, luas lahan tidak terbangun untuk area hijau dan parkir 7.648 m^2 (36%), KLB 51.870 m^2, dan jumlah lantai maksimum 8 lantai.
   - Gedung Pertokoan/Ruko
     KDB 9,7%, luas lahan tidak terbangun 2.819 m^2 (13%), KLB 10.400 m^2, dan jumlah lantai maksimum 6 lantai.
   - Hotel
     KDB 11%, luas lahan tidak terbangun 2.819 m^2 (13%), KLB 12.320 m^2, dan jumlah lantai maksimum 6 lantai.

Aspek Fisik

Lokasi Objek

Objek penelitian adalah lahan dan bangunan dari Pasar Jodoh yang beralamat di Jalan Duyung, RT 03 RW 01, Kelurahan Lubuk Baja Kota, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau. Objek penelitian berada di titik koordinat 1°08'50.4"N 104°00'09.2"E dan luas lahan dari objek adalah 21.275 m^2.

Kecamatan Lubuk Baja berlokasi tidak jauh dengan pusat Kota Batam yaitu hanya berjarak sekitar 8 km. Lokasi objek terletak di sisi barat Kelurahan Lubuk Baja Kota yang berbatasan langsung dengan Kecamatan Batu Ampar. Jalan Duyung merupakan jalan yang berlokasi di kawasan pusat perdagangan dan jasa di Kota Batam.

Karakteristik Lahan

a. Bentuk dan Dimensi Lahan
   Objek penelitian memiliki lahan berbentuk persegi panjang dengan lebar depan yang ukurannya hampir sama dengan panjang lahan sehingga bersesuaian jika didirikan sebuah bangunan secara proporsional. Lahan tersebut memiliki dimensi dengan ukuran panjang sebesar 187 m dan lebar sebesar 115 m.

Gambar 1. *Site Plan* Objek Penelitian
Sumber: Google *maps*

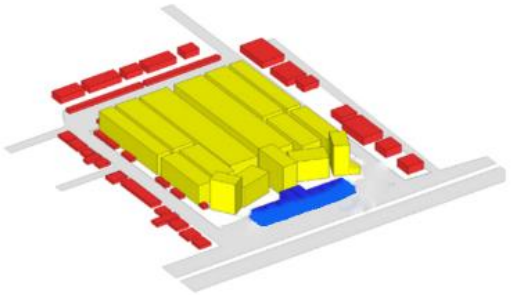
b. Topografi
Objek penelitian memiliki kontur dengan permukaan yang datar atau kondisi elevasi yang sejajar dengan jalan lokal. Tingkat elevasi diperkirakan hanya sebesar 0%-3% sehingga tidak perlu dilakukan proses perataan.
c. *View*
Objek penelitian yang menghadap langsung ke jalan lokal akan terlihat *view* berupa kompleks ruko, hotel, serta pusat perbelanjaan. Sedangkan, apabila menghadap ke arah belakang bangunan akan memperoleh *view* berupa sungai yaitu, Sungai Sei Jodoh dan kapal-kapal tongkang.
d. Jenis Tanah
Jenis tanah yang berada pada objek penelitian merupakan tanah datar yang matang.
e. Infrastruktur atau Fasilitas Pelayanan Publik dan Utilitas
Secara keseluruhan, infrastruktur atau fasilitas pelayanan publik seperti rumah sakit, pusat perbelanjaan, sekolah, tempat ibadah, dan kantor pemerintahan cukup mudah untuk diakses di area Jalan Duyung karena tergolong sebagai daerah komersial dan padat penduduk. Dari segi utilitas, jaringan listrik, air bersih, jaringan drainase, jaringan jalan, jaringan telekomunikasi dapat dikatakan sangat memadai untuk menunjang kegiatan komersial.
f. Aksesibilitas
Jalan Duyung yang berlokasi di Jodoh memiliki lebar jalan sebesar 7,5 m dengan arah lalu lintas searah dengan Jalan Raja Ali Haji Fisabilillah dan Jalan Bunga Raya yang mengarah ke daerah Batu Ampar dan Batam *Center*. Jalan Duyung memiliki kondisi aspal yang padat serta dilalui oleh kendaraan dengan jenis kendaraan pribadi maupun umum seperti mini bus, motor, serta truk. Jalan Duyung adalah salah satu rute yang dilintasi oleh trayek transportasi Bus Trans Batam yang beroperasi dari pukul 06.00 WIB sampai dengan 18.00 WIB. Jenis transportasi umum yang melintasi Jalan Duyung adalah kendaraan berjenis bus dengan ukuran sedang dengan kapasitas sebanyak 22 tempat duduk, bus dengan ukuran kecil dengan kapasitas sebanyak 16 tempat duduk, *microbus* dengan kapasitas sebanyak 14 tempat duduk, serta Metro Trans dengan kapasitas sebanyak 9 tempat duduk. Oleh karena itu, dapat dikatakan tingkat aksesibilitas objek penelitian sangat baik.

Perencanaan Desain Pengembangan

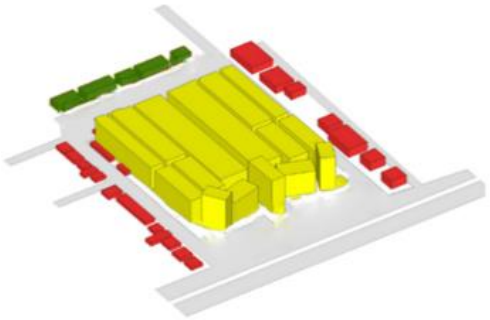
Desain bangunan untuk setiap alternatif pengembangan ditentukan berdasarkan data pembanding yang dijadikan sebagai acuan konstruksi properti. Perencanaan desain bangunan dapat dilihat pada Lampiran 1.

Ilustrasi Skema Penataan

Berikut ini merupakan ilustrasi dari skema penataan yang direncanakan untuk pembangunan alternatif pengembangan I dan alternatif pengembangan II. Keterangan warna untuk ilustrasi skema penataan pada gambar 2 dan gambar 3 adalah warna kuning untuk bangunan pasar tradisional, warna merah untuk bangunan ruko, warna biru untuk bangunan pujasera, dan warna hijau untuk bangunan hotel.



Gambar 2. Alternatif Pengembangan I
Sumber: diolah oleh penulis



Gambar 3. Alternatif Pengembangan II
Sumber: diolah oleh penulis

Aspek Finansial

1. Biaya Investasi
Biaya investasi dalam penelitian ini mencakup biaya pembongkaran atas konstruksi bangunan serta biaya konstruksi bangunan yang akan dikembangkan. Dalam objek penelitian ini, biaya tanah tidak disertakan sebagai biaya investasi sebab tanah telah termasuk ke dalam kepemilikan serta penguasaan Pemko Batam. Hal tersebut, dikarenakan telah adanya mekanisme hibah dari BP Batam. Biaya

pembangunan/konstruksi didapatkan dengan memanfaatkan Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) Kota Batam tahun 2021.

2. Proyeksi Pendapatan
   Proyeksi pendapatan yang digunakan untuk alternatif pengembangan I dan alternatif pengembangan II berasal dari pendapatan sewa, pendapatan penjualan unit, pendapatan *service charge*, serta pendapatan parkir. Proyeksi pendapatan dihitung dengan mempertimbangkan *occupancy rate* serta tingkat inflasi rata-rata secara nasional.
3. Proyeksi Pengeluaran
   Proyeksi pengeluaran yang digunakan pada alternatif pengembangan I dan alternatif pengembangan II bersumber dari biaya operasional (mencakup biaya air, biaya listrik, dan gaji pegawai) serta biaya pemeliharaan. Properti merupakan properti dengan tipe sewa *net lease* yaitu penyewa menanggung biaya air dan biaya listriknya sendiri selain biaya sewa tempat. Oleh sebab itu, pihak pengelola properti hanya menanggung biaya air dan biaya listrik untuk fasilitas umum properti.
   a. Biaya listrik
      Biaya listrik menggunakan Intensitas Konsumsi Energi (IKE) sebagai standar kebutuhan listrik untuk menghitung pengeluaran biaya listrik. Properti untuk setiap alternatif pengembangan termasuk ke dalam golongan B-3/Tegangan Menengah (TM) daya yaitu di atas 200 kVA dengan tarif sebesar Rp 1.114,74 per kWh.

Tabel 5. Standar Kebutuhan Listrik

Tipe Bangunan	IKE (kWh/m^2 /tahun)
Pasar Tradisional	330
Ruko	200
Pujasera	240
Hotel	300

Sumber: diolah oleh penulis

   b. Biaya Air
      Dalam menghitung kebutuhan air, standar kebutuhan air mengacu pada ketentuan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Berdasarkan Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Batam pada tahun 2020, tarif air adalah sebesar Rp 9.500/m^3.
   c. Gaji Pegawai
      Dalam menghitung pengeluaran gaji pegawai, perhitungan dapat diasumsikan sebesar 42% dari *service charge* (Juwana, 2005). Kemudian, kenaikan Upah Minimum Regional (UMR) Kota Batam setiap 5 tahun dirata-ratakan sebesar 2,7%.
   d. Biaya Pemeliharaan
      Dalam menghitung biaya pemeliharaan, perhitungan dapat diasumsikan sebesar 15% dari *service charge* (Juwana, 2005). Biaya pemeliharaan digunakan untuk melakukan pemeliharaan terhadap kondisi fisik gedung beserta segala utilitas yang didayagunakan untuk beroperasi.

4. Analisis Arus Kas
   Analisis arus kas diperoleh dengan menggunakan NPV. Biaya investasi yang digunakan dalam perhitungan arus kas diasumsikan semua berasal dari modal sendiri, tidak menggunakan pinjaman modal dari bank. *Discount rate* yang ditetapkan untuk mendapatkan nilai NPV adalah menggunakan *Capital Asset Pricing Model* (CAPM) (Bodie et al., 2018). Berikut adalah rincian perhitungan CAPM:

Tabel 6. Rekapitulasi CAPM

Risk Free Rate(Rf)	*Yield* Surat Utang Negara (SUN) 10 tahun	6,56%
Expected Return of The Market(Rm)	Risiko Pasar Saham Indonesia tahun 2021	6,81%
Equity Market Premium	Rm-Rf	0,25%
Beta Levered	Beta sektor *real estate* (*general*) dan di-*levering* dengan *tax rate* dan DER sektor *real estate* di Indonesia tahun 2021	0,78
Unlevered beta	*Unlevered* beta sektor *real estate* versi Damodaran tahun 2021(Damodaran, 2021)	0,64
Tax rate	Tarif pajak	25%
Debt Equity to Ratio (DER)	DER rata-rata sektor *real estate* di pasar saham tahun 2021	1,49
CAPM	6,56% + (0,78 x 0,25)	6,76%

Sumber: diolah oleh penulis

Tabel 7. Hasil Perhitungan NPV

Keterangan	Alternatif I	Alternatif II
Investasi	Rp 77.778.362.767	Rp 157.019.311.000
NPV	Rp 52.031.949.812	-Rp 92.149.459.818
Kelayakan	Layak (>/= 0)	Tidak Layak (<0)

Sumber: diolah oleh penulis

Menurut proyeksi dan analisis arus kas pada alternatif pengembangan I dan alternatif pengembangan II menyatakan bahwa alternatif pengembangan I yang meliputi pasar tradisional, gedung pertokoan/ruko, dan pujasera layak secara finansial karena NPV yang didapatkan adalah Rp 52.031.949.812 (lebih besar dari 0). Sedangkan, perhitungan analisis proyeksi arus kas untuk alternatif pengembangan II diperoleh hasil sebesar - Rp92.149.459.818 (kurang dari 0) sehingga dinyatakan

tidak layak secara finansial untuk dilakukan suatu proyek/investasi. Perhitungan analisis arus kas terdapat pada Tabel 8 dan Tabel 9.

Produktivitas Maksimum

Setelah melakukan analisis terhadap aspek legal, aspek fisik, serta aspek finansial. Berikutnya adalah melakukan analisis produktivitas maksimum dengan tujuan agar mengetahui persentase kenaikan nilai lahan yang direncanakan akan dilakukan pengembangan. Nilai lahan didapatkan dari metode penyisaan tanah dimana nilai lahan merupakan selisih dari nilai properti dan nilai bangunan.Nilai bangunan didapatkan dari biaya investasi melalui perhitungan DKPB. Sedangkan, nilai properti didapatkan dari *terminal value* pada akhir periode investasi. Berikut merupakan perhitungan produktivitas maksimum:

Tabel 8. Produktivitas Maksimum

Keterangan	Alternatif I	Alternatif II
Nilai Properti	Rp 508.571.398.154	Rp 318.679.322.644
Nilai Bangunan	Rp 77.778.362.767	Rp 157.019.311.000
Nilai Lahan	Rp 430.793.035.386	Rp 161.660.011.644
Nilai Lahan per m^2	Rp 20.248.791	Rp 7.598.590
Nilai Lahan awal per m^2	Rp 1.404.653	Rp 1.404.653
Selisih	Rp 18.844.137	Rp 6.193.937
Produktivitas Maksimum	1.342%	441%

Sumber: diolah oleh penulis

Berdasarkan Tabel 7, lahan objek akan mengalami pertambahan nilai dari nilai lahan awal jika dibangun properti *mixed-use* I dengan tingkat produktivitas meningkat menjadi sebesar 1.342% atau sebesar Rp 20.248.791/m^2 sedangkan jika dibangun dengan properti *mixed-use* II tingkat produktivitas meningkat hanya sebesar 441% atau sebesar Rp 7.598.590/m^2. Maka dapat disimpulkan bahwa penggunaan tertinggi dan terbaik untuk lahan objek penelitian adalah properti dengan pengembangan sebagai *mixed-use* I berupa pasar tradisional, gedung pertokoan/ruko, dan pujasera.

SIMPULAN

Penelitian ini merupakan penerapan analisis dengan konsep HBU. Langkah pertama dari analisis HBU adalah dengan melakukan pemilihan alternatif pembangunan yang ditentukan berdasarkan hasil observasi lapangan dan sebaran kuesioner yang disebarkan kepada para pihak *stakeholder* serta *end-user*. Melalui tahap tersebut dihasilkan beberapa pilihan alternatif yang memungkinkan untuk dibangun pada lahan objek penelitian yang berada di Jalan Duyung, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam yang diperuntukkan sebagai kawasan komersial serta permukiman dengan tingkat kepadatan tinggi. Pilihan alternatif yang diperoleh yaitu alternatif pengembangan I berupa pengembangan dengan jenis *mixed-use* yang meliputi pasar tradisional, pertokoan/ruko, dan pujasera. Berikutnya, alternatif pengembangan II yaitu berupa properti berjenis *mixed-use* yang meliputi pasar tradisional, pertokoan/ruko, dan hotel. Kedua alternatif pengembangan tersebut kemudian ditetapkan sebagai tumpuan awal dalam menganalisis HBU terhadap lahan objek penelitian dengan luas 21.275 m^2 untuk mengidentifikasi alternatif pengembangan yang dapat menghasilkan produktivitas maksimum bagi lahan.

Sesuai dengan sistematika dalam analisis HBU, alternatif yang akan dianalisis pada tahap berikutnya dianalisis aspek legal, aspek fisik dan, aspek finansialnya untuk memperoleh produktivitas maksimum bagi setiap alternatif pengembangan. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa alternatif pengembangan yang mampu memberikan hasil yang tertinggi adalah alternatif pengembangan sebagai *mixed-use* I yaitu pengembangan sebagai pasar tradisional, ruko, dan pujasera. Peningkatan nilai lahan adalah sebesar 1.342% yaitu nilai lahan meningkat menjadi sebesar Rp 20.248.791/m^2.

Saran

Penelitian yang dilakukan pada penelitian ini, dapat dikatakan cukup terbatas penggunaannya pada data pasar yang digunakan, sebaiknya pada penelitian berikutnya diharapkan dapat menggunakan riset pasar yang lebih dalam agar asumsi kondisi pasar dapat mencerminkan keadaan aktual agar analisis HBU dapat dilaksanakan secara lebih maksimal dan akurat.

Hasil dari penelitian dapat dimanfaatkan sebagai bahan pertimbangan bagi Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Batam ataupun *stakeholder* yang terkait khususnya pemangku kepentingan dalam melakukan optimalisasi aset di daerah Kota Batam agar tercipta aset yang mampu mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi yang dimiliki oleh aset bagi daerah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Appraisal Institute. (2013). *The Appraisal of Real Estate* (14th ed.). Appraisal Institute.

Bodie, Z., Kane, A., & Marcus, A. J. (2018). *Investments* (Eleventh). McGraw-Hill Education.

Damodaran, A. (2021). Country default spreads and risk premiums. *Pages. Stern. Nyu. Edu*.

Fanning, S. F. (2014). Market Analysis for Real Estate. In *The Appraisal Institue* (Second Edi).

Gallo, A. (2014). A Refresher on Net Present Value. Harvard Business Review. *Harvard Business Review*, *19*, 1–6.

Harjanto, B., & Hidayati, W. (2014). Konsep Dasar Penilaian Properti. *BPFE: Yogyakarta*.

Harjono, D. K. (2016). *Hukum Properti*. Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia.

Juwana, J. S. (2005). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*.

KPK. (2019). *Di Kepri, KPK Evaluasi Penyelesaian Konflik Kepemilikan Aset*. https://www.kpk.go.id/id/berita/berita-kpk/1085-di-kepri-kpk-evaluasi-penyelesaian-konflik-kepemilikan-aset

KPSPI, K. P. S. P. (2018). *Masyarakat Profesi Penilai Indonesia*. Jakarta.

Munizzo, M. A., & Musial, L. V. (2010). *General market analysis and highest and best use*. Cengage Learning.

Nazir, M. (2003). *Metode Penelitian*. Ghalia Indah.

Prawoto, A. (2015). Teori & Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga. *Yogyakarta: BPFE*.

Risalah, D. . (2020). *KPK soroti pengelolaan aset daerah kepri*. Republika. https://www.republika.co.id/berita/q67h3z328/kpk-soroti-pengelolaan-aset-daerah-kepri

Rudianto. (2012). *Pengantar Akuntansi (Konsep & Teknik Penyusunan Laporan Keuangan Adaptasi IFRS)*. Erlangga.

Standar Akuntansi Pemerintah. (2010). *Standar Akuntansi Pemerintah Berbasis Akrual*. 2–203.

Sugiyono. (2011). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.

Tyas, W. W. (2020). *Asal Mula Nama Jodoh di Batam, Bermula Sering Tukar Barang di Sungai Jodoh*. tribunnews.com: https://batam.tribunnews.com/2020/03/10/asal-mula-nama-jodoh-di-batam-bermula-sering-tukar-barang-di-sungai-jodoh?page=all

Widoyoko, S. E. P. (2020). *Uraian Ciptaan: Tekhnik Penyusunan Instrumen Penelitian*.