

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Menurut Akmaluddin dan Christiono Utomo (2013), Highest and Best Use (HBU) yang kemudian sering disebut sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung atau dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi.

Menurut Appraisal Institute (2008) penggunaan secara rasional memungkinkan dan diizinkan atas lahan kosong atau pengembangan properti, yang secara fisik memungkinkan, secara legal didukung, dan secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi. Highest and Best Use (HBU) sebidang lahan tidak ditentukan dengan analisis subjektif dari pemilik, pengembang ataupun penilai, melainkan dibentuk oleh daya saing antara pasar dimana properti berada.

Menurut Wijaya et al. (2008) bahwa analisis dengan prinsip penggunaan tertinggi dan terbaik dapat memberikan solusi atas permasalahan dalam menentukan pemanfaatan lahan yang paling sesuai, dengan ataupun tanpa eksistensi alternatif pemanfaatan, dimana dapat diidentifikasi dari observasi awal kepada para pemangku kepentingan untuk selanjutnya ditentukan jenis pemanfaatan lahan yang paling sesuai.

Prawoto (2017) berpendapat bahwa penggunaan tertinggi dan terbaik merupakan kemungkinan yang rasional dan sah penggunaan lahan atau properti yang sudah dikembangkan dimana secara fisik dimungkinkan, mendapat dukungan yang cukup secara peraturan dan secara finansial dinyatakan layak dan menghasilkan nilai tertinggi.

Definisi Highest and Best Use berdasarkan KEPI & SPI (2018) edisi VII adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik memungkinkan dan telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut

Dapat disimpulkan bahwa definisi penggunaan tertinggi dan terbaik merupakan pemanfaatan fungsi dan peruntukan lahan secara maksimal, dimana secara fisik dimungkinkan dan paling mungkin digunakan, diizinkan secara hukum dan secara keuangan layak dan menghasilkan produktivitas yang paling maksimal dari lahan.

2.2 Definisi Properti

Properti adalah gagasan hukum yang mengacu pada kepentingan, hak, dan keuntungan yang datang dengan kepemilikan tanah. (Hidayati dan Hajanto, 2013). Robert & Floyd (1991) properti adalah semua bangunan yang ada di atas permukaan bumi yang menjulang ke angkasa yang melekat secara permanen baik secara alamiah maupun dengan campur tangan manusia. Properti terdiri dari hak

kepemilikan yang memberikan hak pemilik atas kepentingan tertentu. Akibatnya, pemilik properti saat ini harus mematuhi ide-ide hukum saat ini.

Menurut Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI), terdapat 4 macam properti yang dibedakan secara karakteristiknya dalam melakukan penilaian pada sebuah properti, yaitu:

a. *Real Property*

Hubungan hukum antara pemilik bangunan real estat dan kepentingan dalam *real estate*.

b. *Personal Property*

Properti pribadi mengacu pada hak kepemilikan hukum dalam aset berwujud seperti mesin, peralatan, dan mobil, serta aset tidak berwujud seperti hutang dan kewajiban lainnya. Dapat direlokasi, namun pemindahan tersebut tidak boleh mengakibatkan kerusakan bangunan.

c. *Bisnis*

Bisnis adalah jenis kegiatan ekonomi yang dilakukan untuk komersial, industri, jasa, atau tujuan lain. Dalam kebanyakan kasus, bisnis dapat memperoleh keuntungan dari operasi operasional serta kegiatan yang terkait dengan layanan pelanggan.

d. *Kepentingan Finansial*

Suatu aset tanpa bentuk yang dapat digunakan, dihuni, dijual, atau disewakan untuk menutupi kepentingan yang berbeda dari pemilik perusahaan.

2.3 Jenis-jenis Properti

Properti diklasifikasikan menjadi 4 bagian berdasarkan fungsi dan tujuannya (Santoso, 2009), antara lain:

a. Properti Komersial

Properti komersial adalah struktur dengan beberapa keunggulan yang dapat dimanfaatkan untuk menghasilkan keuntungan bagi pemilik properti. Semua karakteristik komersial dari properti semacam ini digunakan untuk menghasilkan arus kas. Arus kas yang dimaksud adalah arus kas yang diharapkan pemilik untuk menghasilkan keuntungan pada tahun berjalan. Gedung perkantoran, hotel, dan properti ritel adalah contoh properti komersial yang dapat digunakan untuk memulai bisnis atau menyediakan tempat tinggal.

b. Properti Residensial

Sebagai tempat tinggal, properti hunian memberikan keuntungan. Tujuan utama dari bentuk properti residensial ini adalah untuk ditinggali. Jika dibandingkan dengan bentuk properti lainnya, properti jenis ini paling banyak diminati dan sangat terkait dengan jasa pengelola properti yang profesional. Apartemen, perumahan, dan berbagai bentuk akomodasi tersedia dalam struktur hunian ini.

c. Properti Industrial

Bangunan yang digunakan untuk keperluan industri disebut sebagai properti industri. Dalam hal industri yang digunakan untuk perusahaan kecil, seperti laboratorium penelitian, serta fasilitas industri yang sangat besar yang

digunakan sebagai pusat logistik atau distribusi penyimpanan. Properti ini adalah kategori yang berkaitan dengan lokasi pembuatan atau perakitan hal-hal yang melibatkan tenaga kerja, baik dengan mesin dramatis atau manual. Bangunan pabrik atau manufaktur, bangunan penelitian dan pengembangan, dan bangunan pabrik siap pakai adalah contoh dari properti industri semacam ini.

d. Properti Khusus

Properti khusus adalah properti yang didirikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, seperti agama, pendidikan, dan hiburan. Properti fasilitas umum adalah nama lain untuk properti semacam ini. Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa bangunan di situs ini digunakan untuk perusahaan tertentu atau oleh anggota sendiri. Universitas, tempat ibadah, bandara, lapangan golf, dan rumah sakit adalah contoh properti yang luar biasa.

2.4 Konsep Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Penggunaan tertinggi dan terbaik didefinisikan dalam KEPI & SPI (2018) edisi VII sebagai penggunaan properti yang paling mungkin dan optimal, yang secara fisik memungkinkan dan kemudian telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, layak secara finansial, dan mampu menghasilkan nilai tertinggi dari properti.

Seorang penilai harus memeriksa persaingan antara berbagai potensi penggunaan lahan. Namun, jika studi fisik lokasi telah dilakukan dan lokasi tersebut

cocok untuk suatu tujuan, hal itu memungkinkan lokasi alternatif untuk memenuhi permintaan pasar sebelum lokasi yang dinilai mencapai potensi pengembangannya.

Penerapan penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah kosong dan aset yang dikembangkan adalah dua pengertian yang berbeda. Studi penggunaan tertinggi dan terbaik yang dilakukan pada properti kosong berfokus pada aplikasi alternatif. Penilai akan memeriksa setiap penggunaan wajar yang diizinkan secara hukum, dapat dipraktekkan secara fisik, dan tertinggi yang dapat dibayangkan. Sementara itu, studi penggunaan tertinggi dan terbaik yang dilakukan pada aset terbangun berfokus pada tiga opsi: kelanjutan penggunaan saat ini, modifikasi dari layak secara finansial, menciptakan nilai penggunaan yang ada, dan pembongkaran diikuti dengan pembangunan kembali properti. Jika nilai properti yang dikembangkan lebih kecil dari nilai tanah kosong, penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah kosong harus ditentukan.

2.5 Proses Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dalam praktek penilaian terbagi menjadi 2 kelompok menurut Prawoto (2017), 2 kelompok tersebut adalah :

1. Penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan kosong

Asumsi bahwa lahan kosong atau dapat dibuat kosong melalui pembongkaran bangunan, dengan mempertimbangkan hubungan antara kegunaan yang ada pada saat ini dengan semua kegunaan potensialnya.

2. Penggunaan Tertinggi dan Terbaik pada lahan yang telah dikembangkan

Penggunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah lahan yang telah dikembangkan adalah terkait dengan penggunaan yang seharusnya ada pada lahan tersebut sejalan dengan perkembangannya. Lahan yang telah dilakukan pengembangan, nilainya didasarkan atas penggunaan tertinggi dan terbaik sebagai lahan kosong dan siap untuk dibangun menjadi penggunaan yang terbaik secara ekonomi.

Nilai suatu properti bergantung kepada apakah pengembangan lahan dengan alternatif properti tertentu memenuhi kriteria Highest and Best Use maka nilai pasar suatu properti akan optimal karena sudah sesuai dengan ketentuan dan pasar, atau sebaliknya suatu properti yang tidak Highest and Best Use nilai akan kurang optimal. Prinsip kegunaan tertinggi dan terbaik (highest and best use) ini melekat pada lahan.

Seorang penilai harus memahami proses analisis untuk melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik. Uji kegunaan tertinggi dan terbaik untuk membantu penilaian dalam menilai suatu properti adalah:

1. Diizinkan secara hukum

Langkah pertama dalam melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti yang bernilai adalah memeriksa ciri-ciri hukumnya. Penilai menilai penggunaan properti atau properti alternatif mana yang diizinkan oleh aturan ini, penggunaan mana yang diizinkan jika peruntukannya berubah, dan penggunaan mana yang dilarang oleh batasan lahan.

Diizinkan secara legal ini berarti lahan tersebut harus mengikuti penggunaan peruntukkan lahan yang peraturannya tidak dilanggar. Sesuatu hal yang kita perlu perhatikan dalam menganalisa secara legal yaitu meliputi:

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

2. Dimungkinkan secara fisik

Ada berbagai aspek yang akan mempengaruhi penggunaan tanah ketika memeriksa properti untuk menetapkan kelayakan fisiknya, seperti ukuran, bentuk, aksesibilitas, kontur tanah, ketersediaan utilitas, penempatan di dalam wilayah pasar, geografi, dan bahaya yang mungkin timbul, seperti bencana. alami. Selanjutnya, lebar jalan dan luas area yang dipertimbangkan akan berdampak pada penggunaan lahan.

Diizinkan secara fisik dilihat mulai dari bentuk, utilitas, lokasi, yang diperkirakan akan berdampak pada pengembangan lahan. Kemudian juga lahan tersebut adanya ketersediaan sarana publik seperti jalan raya, dan listrik. Pertimbangan seperti ini yang menjadi faktor penilaian, apakah lahan tersebut bisa diizinkan secara fisik untuk dikembangkan.

3. Layak secara finansial

Sebuah properti yang sedang diperiksa untuk penggunaan tertinggi dan terbaik akan mencapai tahap ini jika penggunaan properti itu diperbolehkan secara hukum dan layak secara teknis. Jika suatu properti dilarang, baik secara hukum maupun fisik, properti tersebut tidak lagi rentan terhadap analisis penggunaan tertinggi dan terbaik.

Penelitian kelayakan finansial dari properti dapat bermanfaat. Perkembangan masa depan dapat diperkirakan dengan membandingkannya dengan properti serupa saat ini. Ketika memeriksa kelayakan finansial, banyak faktor yang harus dipertimbangkan, termasuk analisis pasar, mikro, dan makroekonomi.

Potensi pendapatan, tingkat kekosongan, biaya operasional, laba bersih, tingkat pengembalian, dan faktor-faktor lain juga harus diperiksa oleh penilai. Jika sebuah properti dapat memberikan pendapatan bersih yang positif, itu dianggap layak secara finansial. Menurut Harjanto dan Hidayati (2003), NPV (*Net Present Value*), IRR (*Internal Rate of Return*), dan *payback term* merupakan ukuran analisis kelayakan finansial yang sering digunakan.

4. Menghasilkan produktivitas maksimal

Studi produktivitas maksimum ini hanya dapat dilakukan setelah analisis keuangan, fisik, dan hukum selesai. Produktivitas maksimum muncul dari perhitungan menggunakan campuran faktor hukum, fisik, dan keuangan yang akan dibangun dalam suatu struktur.

Produktivitas maksimal merupakan hasil akhir dari analisa pemanfaatan tertinggi dan terbaik. Jika suatu properti atau properti alternatif memiliki tingkat pengembalian yang lebih tinggi daripada properti atau properti alternatif lainnya, maka dikatakan memiliki produktivitas maksimum.

Nilai sekarang bersih (NPV), tingkat pengembalian internal (IRR), waktu pengembalian modal, pengembalian investasi (ROI), dan tingkat pengembalian lainnya biasanya digunakan. Akibatnya, opsi utilitas dengan laba atas investasi positif terbesar adalah opsi yang memenuhi standar kegunaan tertinggi dan terbaik.

2.6 Pendekatan Penilaian

Menurut KEPI & SPI (2018) versi VII, instrumen analisis digunakan melalui teknik evaluasi untuk melakukan analisis tertinggi dan terbaik adalah sebagai berikut :

1. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan Pasar memperoleh sinyal nilai dengan membandingkan item yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding yang memiliki

informasi harga transaksi atau penawaran. Tahap pertama adalah menyelidiki harga pasar saat ini untuk transaksi yang melibatkan aset yang sama atau sebanding. Jika ada sedikit atau tidak ada transaksi terakhir, nilai yang dikutip (untuk dijual) atau yang terdaftar dari aset yang sama atau sebanding dapat diperiksa; namun, signifikansinya terhadap informasi ini harus didefinisikan dengan jelas dan dinilai dengan benar. Dalam situasi ini, jika informasi harga transaksi atau penawaran berbeda dengan transaksi sebenarnya, penyesuaian harus dilakukan sesuai dengan Value Basis dan asumsi yang akan digunakan dalam penilaian.

2. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya menentukan nilai dengan menggunakan premis ekonomi bahwa pembeli tidak akan membayar lebih untuk suatu aset daripada biaya untuk memperoleh item dengan utilitas yang sama atau setara pada saat pembelian atau pengembangan. Teknik ini didasarkan pada gagasan bahwa harga yang akan dibayar pembeli di pasar untuk aset yang akan dievaluasi tidak boleh lebih besar dari biaya pembelian barang yang sama, kecuali ada faktor waktu yang berlebihan, ketidaknyamanan, risiko, atau variabel lainnya.

Aset yang dianggap kurang menarik karena usia atau keusangan jika dibandingkan dengan aset alternatif yang baru saja diperoleh atau dibuat. Penyesuaian diperlukan karena perbedaan biaya dengan aset alternatif, berdasarkan Basis Nilai yang diinginkan. Pendekatan Biaya juga dikenal sebagai Pendekatan Aset dalam penilaian perusahaan.

3. Pendekatan Pendapatan

Dengan menerjemahkan arus kas masa depan ke Nilai ini, Pendekatan Pendapatan memberikan indikator nilai. Metode ini mengevaluasi pendapatan yang dihasilkan oleh suatu aset selama masa manfaatnya dan memperkirakan nilainya menggunakan teknik kapitalisasi. Kapitalisasi adalah proses mengubah pendapatan menjadi sejumlah modal tertentu dengan menerapkan tingkat diskonto yang tepat.