

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### ***2.1 Highest and Best Use***

*Highest and Best Use* adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diizinkan, layak secara finansial, dan menghasilkan nilai tertinggi dari suatu properti. Analisis ini dapat digunakan untuk menentukan apakah investasi atas suatu properti layak untuk dilaksanakan.

Terdapat empat aspek dalam analisis HBU yang harus dipenuhi oleh suatu properti. Keempat aspek yang dimaksud adalah sebagai berikut:

- 1) Diizinkan secara hukum (*legally permissible*)

Tahapan pertama dari analisis *Highest and Best Use* (HBU) atas properti adalah menganalisis properti tersebut dari aspek hukum. Aspek ini sangat penting karena memiliki andil besar dalam menentukan alternatif pengembangan atas suatu properti. Hal ini dikarenakan tidak mungkin untuk melakukan pengembangan tanpa adanya izin berdasarkan peraturan yang berlaku di wilayah tersebut.

Penting bagi pengembang untuk memperhatikan segala batasan yang mengikat properti. Adapun komponen batasan dalam pembangunan yang dimaksud yaitu zonasi, koefisien dasar bangunan (KDB), koefisien lantai bangunan (KLB), garis sempadan bangunan (GSB), dan koefisien dasar hijau (KDH).

2) Memungkinkan secara fisik (*physically possible*)

Salah satu aspek mendasar dari suatu properti adalah memungkinkan secara fisik. Bangunan tidak akan sesuai dengan HBU apabila tidak memenuhi kriteria ini sehingga penting untuk mempertimbangkan berbagai unsur atas suatu properti. Unsur properti yang dimaksud antara lain lokasi, bentuk tanah, luas tanah, infrastruktur, utilitas, aksesibilitas, dan elevasi.

Salah satu contoh penerapan dari aspek ini adalah pembangunan bandar udara di lahan yang curam. Hal ini tentu akan sangat berpengaruh pada nilai bandar udara tersebut karena kemiringan tanah yang ekstrim akan membahayakan proses lepas landas maupun pendaratan pesawat. Selain itu, pembangunan pasti akan membutuhkan biaya yang lebih besar dibandingkan dengan pembangunan di tanah yang datar.

3) Layak secara finansial (*financially feasible*)

Analisis kelayakan secara finansial dilakukan setelah alternatif penggunaan properti telah memenuhi dua aspek sebelumnya. Analisis ini berfokus pada kemampuan suatu properti untuk menghasilkan pendapatan bersih yang bernilai positif. Pendapatan bersih dihitung merupakan selisih dari

pendapatan properti dikurangi segala biaya seperti biaya operasional dan biaya investasi.

Terdapat beberapa indikator yang dapat digunakan untuk mengetahui kelayakan suatu properti secara finansial, salah satunya adalah *Net Present Value* (NPV). NPV yang bernilai positif menunjukkan bahwa pendapatan yang diperoleh lebih besar dari biaya yang dikeluarkan dan berlaku sebaliknya. Suatu properti dikatakan layak apabila menghasilkan NPV yang nilainya positif. Apabila NPV yang dihasilkan bernilai negatif maka properti tidak memenuhi aspek finansial sehingga tidak perlu dilakukan analisis produktivitas maksimum.

4) Menghasilkan produktivitas yang maksimum (*maximally productive*)

Aspek terakhir yang dianalisis yaitu analisis produktivitas maksimum. Tingkat produktivitas suatu properti dapat dihitung dengan membandingkan antara keuntungan/ laba dan modal yang diperlukan. Suatu penggunaan atas properti dinyatakan memenuhi aspek ini jika properti tersebut memiliki produktivitas paling tinggi dibandingkan dengan alternatif penggunaan lain. Penggunaan yang memenuhi aspek legal, fisik, finansial dan produktivitas maksimum dinyatakan sebagai HBU.

## **2.2 Pengertian Properti**

Kata properti mengacu pada gagasan mencakup kepentingan, hak, dan penghargaan yang terkait dengan kepemilikan properti. Hak kepemilikan properti dapat memberikan pemilik wewenang memanfaatkan properti untuk tujuan tertentu. Dalam kegiatan penilaian suatu *real estate*, penting dilakukan klasifikasi

jenis properti untuk objek penilaian. Hal ini dikarenakan perbedaan jenis *real estate* akan berpengaruh pada indikasi nilai yang dihasilkan nantinya. Berdasarkan penggunaannya, *real estate* dikategorikan dalam tiga kategori besar antara lain:

1) Residensial

Bangunan residensial adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat tinggal atau hunian. Contoh bangunan yang termasuk bangunan residensial adalah rumah, apartemen, vila, asrama, dan lain-lain. Permintaan akan properti residensial di Indonesia tergolong tinggi dibandingkan jenis properti lain. Hal ini didukung oleh karakteristik penduduk Indonesia yang menjadikan rumah sebagai salah satu kebutuhan primer dan pertumbuhan jumlah penduduk yang kian meningkat.

2) Komersial

Bangunan komersial adalah bangunan yang digunakan untuk keperluan dalam kegiatan komersial atau bisnis. Contoh bangunan yang termasuk bangunan komersial yakni gedung perkantoran, pusat perbelanjaan, hotel, dan lain-lain. Bangunan jenis ini pada umumnya dibangun di tempat dengan standar tertentu berkaitan dengan tingkat pendapatan, jumlah penduduk, lokasi strategis, dan sebagainya.

3) Industrial

Industrial adalah properti yang digunakan untuk manufaktur, produksi, distribusi, penyimpanan, dan penelitian dan pengembangan. *Real estate* industri mengacu pada tanah dan bangunan yang digunakan oleh bisnis

industri untuk kegiatan seperti pabrik, produksi mekanik, penelitian dan pengembangan, konstruksi, transportasi, logistik, dan pergudangan.

#### 4) Tujuan Khusus

Properti tujuan khusus adalah properti yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang sifatnya tertentu. Contoh bangunan yang termasuk dalam properti tujuan khusus adalah rumah sakit, sekolah, dan pelabuhan.

### **2.3 Penilaian Properti**

Penilaian properti merupakan penaksiran manfaat ekonomi atas suatu properti pada definisi nilai tertentu dan pada periode waktu tertentu juga. Dalam melakukan penilaian suatu properti, penilai menggunakan metode atau pendekatan tertentu. Secara umum terdapat tiga macam pendekatan yang dapat digunakan dalam melakukan penilaian. Ketiga pendekatan tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1) Pendekatan Perbandingan Data Pasar (*Market Data Comparison Approach*)

Pendekatan didasari dengan melakukan perbandingan antara suatu objek penilaian dengan aset yang sebanding dan sejenis yang mana terdapat informasi tentang transaksi properti terkait. Transaksi yang dipakai dalam melakukan perbandingan menggunakan transaksi terkini. Apabila transaksi sukar diperoleh dan/atau kurang kredibel, bisa dipertimbangkan untuk menggunakan harga penawaran atas properti. Sesudah didapatkan harga transaksi atau penawaran atas properti pembanding, langkah selanjutnya adalah melakukan penyesuaian.

Penyesuaian bertujuan untuk membuat properti pembanding menjadi sebanding dengan objek penilaian. Adapun penyesuaian yang dilakukan

meliputi penyesuaian terhadap perbedaan harga transaksi jual beli dan harga penawaran. Selain itu, penyesuaian dilakukan pada perbedaan karakteristik properti dalam aspek hukum dan aspek fisik, misalnya jenis hak kepemilikan, luas tanah, dan lokasi.

2) Pendekatan Kapitalisasi Pendapatan (*Income Capitalization Approach*)

Pada dasarnya, indikasi nilai yang dihasilkan dari pendekatan kapitalisasi pendapatan merupakan representasi dari perkiraan pendapatan yang bisa didapatkan dari suatu properti. Pendapatan yang dimaksud juga memperhitungkan kapitalisasi yang mungkin dapat diperoleh berdasarkan situasi dan kondisi ekonomi.

Pendekatan ini menghitung arus kas selama masa manfaat properti yang nantinya akan dikapitalisasi dengan tingkat kapitalisasi tertentu. Pada umumnya, aset yang dinilai merupakan aset yang dapat menghasilkan pendapatan seperti penginapan, pusat perbelanjaan, dan lain-lain. Pendekatan ini tidak hanya dapat digunakan untuk penilaian properti berupa real estate, tetapi juga dapat digunakan untuk menilai suatu utang.

3) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

Prinsip pada penilaian dengan pendekatan biaya adalah kecenderungan seseorang untuk tidak membeli atau mengakuisisi properti yang harganya lebih tinggi dibandingkan properti serupa yang memiliki kegunaan sama dengan harga lebih rendah. Pendekatan ini biasanya cenderung digunakan untuk menilai suatu properti yang telah dikembangkan.

Penilaian dengan metode biaya dilakukan dengan menjumlahkan nilai tanah dan biaya pembangunan atau pengembangan properti. Metode ini merupakan alternatif yang dapat dipakai apabila pendekatan data pasar tidak memungkinkan dilakukan dan juga cocok digunakan untuk menilai bangunan baru.

Penilaian tidak serta merta selesai setelah menghitung semua biaya penggantian atau biaya reproduksi suatu aset. Hal ini dikarenakan tidak jarang terdapat objek penilaian merupakan objek yang telah ada selama beberapa waktu. Akibatnya perlu dilakukan penyesuaian atas keusangan aset dengan penyusutan fisik, kemunduran fungsi, dan kemunduran ekonomi.

#### **2.4 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)**

Rencana tata ruang wilayah atau disingkat RTRW merupakan rencana penataan suatu wilayah yang meliputi perencanaan tata ruang wilayah, pemanfaatan ruang wilayah, dan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah. RTRW sendiri terbagi menjadi 3 jenis berdasarkan cakupan wilayahnya mulai dari RTRW nasional, RTRW provinsi, sampai RTRW kabupaten/kota.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purworejo diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purworejo Tahun 2021-2041. Pada peraturan daerah ini diatur perihal zonasi untuk setiap wilayah di Kabupaten Purworejo. Selain itu, diatur pula mengenai beberapa kebijakan berkaitan dengan intensitas pemanfaatan ruang, antara lain:

- 1) Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- 2) Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB, adalah angka persentase perbandingan antara jumlah seluruh luas lantai seluruh bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
- 3) Koefisien Dasar Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.