



ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* DALAM OPTIMALISASI PADA LAHAN KOSONG MILIK PEMERINTAH DI KAWASAN PERUMAHAN DAAN MOGOT BARU KALIDERES JAKARTA

Muhamad Rifqi Aziz*, Raflis*

Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

^{*)}Corresponding author, email: rifqi.aziz09@gmail.com, raflis@trisakti.ac.id

ABSTRACTS

The utilization of vacant government-owned land presents a significant challenge in regional asset management, especially in densely populated urban areas with limited available space. This study aims to determine the most optimal use of a 9,128 m² vacant land located in Perumahan Daan Mogot Baru, Kalideres, Jakarta, by applying the Highest and Best Use (HBU) analysis. Two alternative uses were assessed: the construction of a sports arena and an art hall. The HBU method evaluates four key criteria: legal compliance, physical feasibility, financial viability, and maximum productivity. The results indicate that both alternatives meet the legal and physical requirements. However, substantial differences were found in terms of financial outcomes and productivity. The art hall alternative demonstrates a higher economic value, with a projected land value increase of 57.13% compared to the sports arena. Moreover, social and cultural factors strongly support the development of an art hall, considering the high demand for cultural and artistic facilities in the surrounding area. This study highlights the importance of incorporating HBU analysis in the decision-making process for regional asset utilization. It provides a strategic approach to optimizing land use, enhancing not only economic returns but also social and cultural benefits for the local community.

ARTICLE INFO

Article history:

Submitted/Received: 07 Februari 2025

First Revised: 26 Maret 2025

Accepted: 01 Mei 2025

First Available online: 30 Juni 2025

Publication Date: 01 Juli 2025

Keywords:

Asset Management, Art Hall, Financial Feasibility, Highest and Best Use (HBU), Land Optimization, Regional Development, Sports Arena, Urban Planning

1. PENDAHULUAN

Jakarta adalah pusat pemerintahan, ekonomi, dan budaya yang menarik jutaan orang dari berbagai daerah. Pertumbuhan penduduk Jakarta yang pesat adalah dampak dari urbanisasi, migrasi, dan tingkat kelahiran yang tinggi. Menurut Badan Pusat Statistik, Provinsi Daerah Khusus Jakarta menempati posisi pertama sebagai provinsi terpadat di Indonesia. Dengan jumlah penduduk masing – masing kota/kabupaten sebagai berikut: Jakarta Pusat berjumlah 1.049.314 jiwa, Jakarta Utara berjumlah 1.808.985 jiwa, Jakarta Selatan berjumlah 2.235.606 jiwa, Jakarta Barat berjumlah 2.470.054 jiwa, Jakarta Timur berjumlah 3.079.618 jiwa dan Kepulauan Seribu berjumlah 28.523 jiwa (Badan Pusat Statistik 2024). Peningkatan jumlah penduduk, urbanisasi, dan harga tanah yang terus naik menciptakan banyak peluang investasi bidang properti di Jakarta. Kenaikan permintaan di sektor utilitas akibat bertambahnya jumlah penduduk di Jakarta memberikan sinyal yang positif. (Pemerintah Provinsi DKI Jakarta 2016).

Lahan kosong milik pemerintah Jakarta yang belum dimanfaatkan secara optimal. Dalam rangka meningkatkan efisiensi guna mendukung optimalisasi pemanfaatan Barang Milik Daerah Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Unit Pengelola Jakarta mengadakan Sosialisasi kepada Pengguna Barang PD/UKPD di lingkungan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta untuk berkolaborasi guna Meningkatkan Optimalisasi Pemanfaatan Barang Milik Daerah yang bertujuan memberi pemahaman tentang mekanisme pemanfaatan Barang Milik Daerah guna terciptanya kolaborasi dalam meningkatkan pendapatan daerah (BPAD Provinsi DKI Jakarta).

Pengoptimalan suatu bangunan atau lahan menggunakan analisis *Highest and Best Use* (HBU) untuk menentukan penggunaan yang memberikan keuntungan secara ekonomi. Analisis HBU mencakup empat aspek utama: aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktivitas maksimum. Metode *Highest and Best Use* (HBU) adalah analisis terhadap kegunaan terbaik dan tertinggi dari suatu bidang tanah lahan kosong, lahan dalam pengembangan, ataupun lahan yang dianggap kosong. HBU merupakan sebuah konsep yang sangat dikenal dalam bidang manajemen aset real property, baik dalam hal pengoptimalan maupun penilaian aset (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara 2010). Analisis HBU adalah penilaian terhadap penggunaan lahan kosong atau peningkatan properti yang secara fisik memungkinkan, diizinkan secara hukum, layak secara finansial, dan memiliki potensi produktivitas yang maksimal. (The Appraisal Institute 2001).

Permasalahan dalam penelitian ini Pemerintah DKI Jakarta berusaha mengoptimalkan aset daerah yang belum dimanfaatkan melalui analisis *Highest and Best Use* (HBU) untuk menentukan penggunaan lahan yang paling menguntungkan. Dalam penelitian (Pratama 2011) berjudul Analisis Pemanfaatan Lahan Kosong Milik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Metode *Highest And Best Use*, memiliki permasalahan pemanfaatan tanah kosong milik pemerintah belum maksimal dalam mendukung peningkatan

DOI:

Pendapatan Asli Daerah (PAD), sementara Jakarta menghadapi keterbatasan lahan serta tantangan dalam merancang kawasan yang efisien. Maka dari itu analisis *Highest and Best Use* (HBU) untuk memberikan alternatif penggunaan lahan yang paling produktif dan menguntungkan.

Penelitian (Syafii 2018) berjudul Analisis Penggunaan Lahan Tertinggi dan Terbaik Pada Lahan di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Aset Kementerian PUPR, permasalahan dalam penelitian ini adalah Pemanfaatan lahan kosong milik Kementerian PUPR di Jalan Kramat 1, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, masih belum maksimal. Oleh karena itu, diperlukan kajian untuk mengevaluasi alternatif penggunaan yang paling sesuai berdasarkan aspek legalitas, fisik, finansial, dan produktivitas. Selain itu, metode analisis yang tepat diperlukan guna menentukan jenis pemanfaatan lahan yang dapat memberikan manfaat ekonomi dan sosial terbaik, sehingga aset tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal.

Oleh karena itu penelitian ini penting dilakukan untuk menentukan alternatif pemanfaatan lahan kosong yang paling optimal dengan mempertimbangkan aspek legalitas, fisik, finansial, serta produktivitas. Dengan menggunakan analisis *Highest and Best Use* (HBU), penelitian ini bertujuan untuk memberikan alternatif penggunaan lahan yang tidak hanya memberikan nilai ekonomi tertinggi tetapi juga manfaat sosial yang maksimal. Penelitian ini diharapkan dapat membantu pemerintah dalam mengambil keputusan yang lebih strategis dan berbasis data dalam perencanaan serta pengelolaan aset lahan kosong.

2. METODE

2.1 Metode penelitian

Metode yang digunakan pada penelitian kali ini yaitu metode analisis *Highest and Best Use* (HBU) adalah sebuah konsep dalam analisis penggunaan lahan yang bertujuan untuk menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari suatu properti. Menurut, analisis *Highest and Best Use* (HBU) dapat dilakukan seperti:

1. Mengidentifikasi lahan yang tidak terpakai atau menganggap lahan tersebut kosong setelah menghapus bangunan yang ada
2. Menilai properti yang sudah dikembangkan seperti pusat perbelanjaan yang sepi untuk memutuskan apakah perlu dirawat, direnovasi, atau dirobohkan dan diganti dengan bangunan lain.

berikut:

Tabel 1. Variabel dan Indikator

Variabel	Indikator
Aspek Legal	1. Zonasi 2. Building Code
Aspek Fisik	1. Luas Tanah 2. Utilitas 3. Aksesibilitas 4. Ukuran dan bentuk
Pemilihan Alternatif	1. Alternatif Pemanfaatan Lahan
Aspek Finansial	1. Biaya Investasi 2. Pendapatan 3. Pengeluaran 4. Arus Kas
Produktivitas Maksimal	1. Nilai Tanah Tertinggi

Sumber: Hasil Olahan Data (2024)

a) Aspek Legal

Aspek legal dalam penggunaan lahan mencakup ketentuan zoning dan peraturan bangunan yang harus diikuti untuk memastikan bahwa penggunaan lahan dilakukan secara sah sesuai dengan rencana tata ruang. Zoning menentukan peruntukan lahan untuk kawasan residensial, komersial, atau industri, yang berpengaruh pada jenis pembangunan yang dapat dilakukan. Building code mencakup regulasi teknis yang wajib dipatuhi oleh pengembang untuk menjamin keselamatan dan kenyamanan. Elemen-elemen penting dalam building code meliputi:

- **Garis Sempadan Bangunan (GSB):** Menetapkan jarak minimum antara bangunan dan batas lahan. Kawasan residensial biasanya berkisar antara 3 hingga 5 meter dari batas lahan dan kawasan komersial dapat bervariasi antara 5 hingga 10 meter, tergantung pada lebar jalan dan regulasi setempat.
- **Koefisien Dasar Bangunan (KDB):** Mengatur persentase luas bangunan relatif terhadap luas lahan. Dapat menggunakan rumus sebagai berikut:

$$KDB = \left(\frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas Keseluruhan Lahan}} \right) \quad (1)$$

- **Koefisien Lantai Bangunan (KLB):** Menyatakan rasio luas lantai bangunan dan mengatur ketinggian serta jumlah lantai yang diperbolehkan. Dapat menggunakan rumus sebagai berikut:

DOI:

$$KLB = \left(\frac{\text{Luas Lantai Bangunan Maksimum}}{\text{Luas Dasar Bangunan Maksimum}} \right) \quad (2)$$

- **Koefisien Daerah Hijau (KDH):** Menentukan area yang harus disediakan untuk ruang terbuka hijau. Dapat menggunakan rumus sebagai berikut:

$$KDH = \left(\frac{\text{Luas Lahan Tidak Terbangun}}{\text{Luas Keseluruhan Lahan}} \right) \quad (3)$$

- **Koefisien Tapak Basement (KTB)** mengatur penggunaan ruang bawah tanah, sedangkan batas ketinggian bangunan berfungsi untuk melindungi pemandangan dan menjaga integritas arsitektur. Dapat menggunakan rumus sebagai berikut:

$$KTB = \left(\frac{\text{Luas Basement}}{\text{Luas Keseluruhan Lahan}} \right) \quad (4)$$

b) Aspek Fisik

Aspek fisik dalam perencanaan dan pengembangan lahan sangat penting, terutama terkait penggunaan tanah. Luas tanah adalah faktor kunci yang menentukan kapasitas bangunan; semakin besar luasnya, semakin banyak kemungkinan pengembangan. Utilitas, seperti ketersediaan air, listrik, dan saluran pembuangan, berpengaruh signifikan terhadap kenyamanan dan kelayakan suatu lokasi. Aksesibilitas juga penting untuk menghubungkan lokasi dengan jaringan transportasi, memudahkan mobilitas penduduk dan pengunjung. Selain itu, ukuran dan bentuk lahan mempengaruhi desain bangunan, di mana lahan dengan bentuk teratur lebih mudah dikembangkan. Pemilihan Alternatif

c) Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif pemanfaatan lahan adalah langkah penting dalam perencanaan tata ruang yang bertujuan untuk memaksimalkan penggunaan sumber daya. Berbagai pilihan, seperti pengembangan kawasan hunian, area komersial, ruang terbuka hijau, atau fasilitas publik, perlu dievaluasi berdasarkan kebutuhan masyarakat, dampak lingkungan, dan potensi ekonomi.

d) Aspek Finansial

Aspek keuangan dalam analisis pemanfaatan lahan menggunakan pendekatan dari properti sejenis penting untuk menggambarkan nilai pasar, potensi pendapatan, dan biaya pengembangan. Dokumentasi seperti laporan penilaian dan riset pasar diperlukan untuk memperkuat analisis. Dengan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, perencana dan pengembang

DOI:

Aziz et al., **Analisis Highest and Best Use Dalam Optimalisasi Lahan ...** | 28 dapat membuat keputusan yang lebih strategis, menilai kelayakan finansial proyek, dan memahami tren pasar yang mempengaruhi nilai properti. Pemahaman ini mendukung pengembangan yang lebih efisien dan berkelanjutan serta mengurangi risiko ketidakpastian pasar. Dalam aspek finansial harus memperhatikan nilai arus kas dengan menganalisis beberapa metode, yaitu Net Present Value (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Periode* (PP), *Return on Investment* (ROI). Jika peruntukan tidak memenuhi kriteria yang ditetapkan, maka investasi tersebut dianggap tidak layak untuk dikembangkan. Dengan menggunakan NPV, sebuah peruntukan dianggap layak untuk dikembangkan jika nilainya lebih besar dari nol. Semakin tinggi nilai tersebut, semakin besar pendapatan yang akan diperoleh. Berikut adalah rumus NPV yang dapat digunakan sebagai berikut:

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{Ct}{(1+r)^t} - I_0 \quad (5)$$

C_t = Arus kas bersih pada periode t

r = Tingkat diskonto (discount rate)

t = Periode waktu

I_0 = Investasi awal

Dengan menggunakan Metode IRR, sebuah usaha dianggap layak untuk dikembangkan jika persentase yang dihasilkan lebih tinggi daripada tingkat pengembalian minimum yang diinginkan (MARR). Berikut adalah rumus IRR yang dapat digunakan sebagai berikut:

$$IRR = i_{NPV(+)} + \frac{NPV(+)}{NPV(+)-NPV(-)} (i_{NPV(-)} - i_{NPV(+)} \quad (6)$$

IRR : Internal Rate of Return (%)

$i_{NPV(+)}$: Suku Bunga Positif

$i_{NPV(-)}$: Suku Bunga Negatif

$NPV(+)$: Net Present Value dengan hasil positif

$NPV(-)$: Net Present Value dengan hasil negatif

Dengan menggunakan *payback periode*, jika periode pengembalian investasi tercapai dalam waktu yang diproyeksikan, maka proyek tersebut dianggap layak. Untuk arus kas yang bervariasi di setiap periode, digunakan rumus sebagai berikut:

$$Payback\ Periode : n + \frac{(a-b)}{(c-b)} \times 1\ \text{tahun} \quad (7)$$

n = Arus kas tahun lalu untuk menutupi investasi awal

a = Biaya investasi

b = Arus kas kumulatif pada periode "n"

DOI:

c = Arus kas kumulatif pada periode “ $n+1$ ”

Dengan menggunakan *Return on Investment* dapat evaluasi dari suatu investasi dengan menunjukkan seberapa besar keuntungan yang didapatkan dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan untuk investasi.

Rumus ROI dapat dihitung menggunakan rumus:

$$ROI = \frac{\text{Keuntungan Bersih}}{\text{Biaya Investasi}} \times 100\% \quad (8)$$

e) Produktivitas maksimal

Analisis produktivitas maksimum dilakukan dengan menghitung aspek keuangan. Proses ini penting untuk memahami potensi nilai tanah dan bagaimana peruntukannya dapat mempengaruhi hasil. Peruntukan penggunaan terbaik untuk tanah adalah yang menghasilkan nilai tertinggi setelah pengembangan, sehingga mencapai produktivitas maksimum. Dengan demikian, strategi pengembangan yang tepat dapat meningkatkan efisiensi penggunaan lahan.

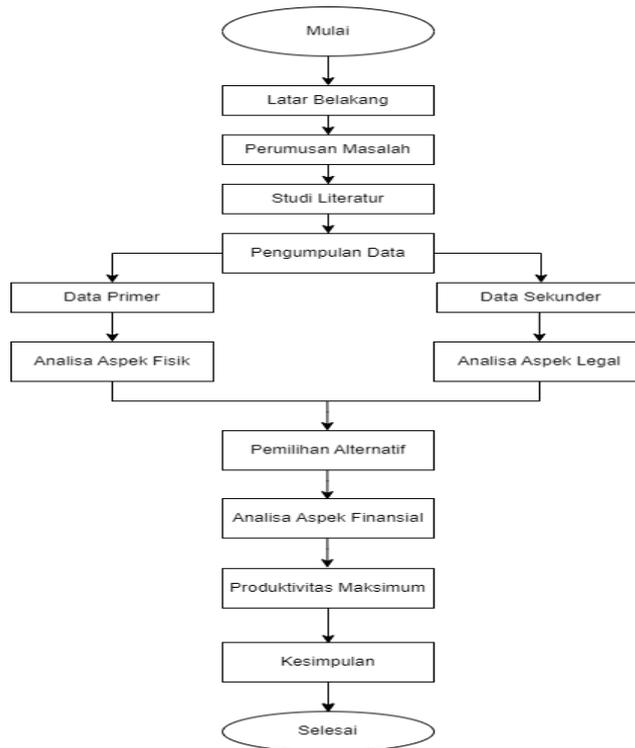
2.2 Alir Penelitian

Proses penelitian dimulai dengan menetapkan tujuan dan ruang lingkup, di mana peneliti mengumpulkan informasi untuk memahami konteks masalah yang akan diteliti. Setelah itu, peneliti merumuskan pertanyaan penelitian yang spesifik dan melakukan studi literatur untuk menggali penelitian sebelumnya serta teori yang relevan.

Selanjutnya, peneliti mengumpulkan data, yang dibagi menjadi data primer yang diperoleh langsung melalui wawancara atau survei dan data sekunder yang diambil dari sumber yang sudah ada. Setelah mengumpulkan data, peneliti melakukan analisis terhadap aspek fisik dan legal dari objek penelitian.

Setelah melakukan analisis, peneliti memilih alternatif solusi berdasarkan temuan yang ada dan menganalisis aspek finansial dari pilihan tersebut untuk menilai kelayakannya. Peneliti juga mengevaluasi potensi maksimum dari alternatif untuk memastikan penggunaan sumber daya yang efisien. Di akhir proses, peneliti merangkum temuan dan menyusun kesimpulan untuk menjawab perumusan masalah.

Berikut adalah alir penelitian yang dilakukan oleh peneliti dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Alir Penelitian

Sumber: Hasil Olahan Data (2024)

2.3 Lokasi Penelitian

Objek Penelitian ini adalah tanah milik Pemerintah Provinsi Jakarta seluas 57.175 m² yang terletak di kawasan Perumahan Daan Mogot Baru, Kalideres, Jakarta Barat dengan koordinat -6.1457567, 106.7073988. Lokasi ini sangat strategis karena berada dalam jarak dekat dengan berbagai fasilitas penting, seperti pusat kesehatan yang menyediakan layanan medis yang diperlukan, lembaga pendidikan yang mendukung kebutuhan belajar masyarakat, serta pusat perbelanjaan yang menawarkan kemudahan akses ke berbagai kebutuhan sehari-hari. Selain itu, tanah ini juga berdekatan dengan jalan raya utama, yang membuat akses menuju lokasi menjadi sangat mudah dan cepat, sehingga menjadikannya pilihan yang ideal untuk berbagai penggunaan, baik komersial maupun residensial, di tengah perkembangan urban yang pesat di Jakarta. Lokasi penelitian dapat dilihat pada Gambar 2.



Gambar 2. Lokasi Penelitian

Sumber: Badan Pertanahan Nasional Kota Jakarta Barat

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Analisis Aspek Legal

Berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta. Lahan kosong tersebut termasuk dalam zonasi peruntukan sarana pelayanan umum dan Koefisien Dasar bangunan Sedang-Tinggi. Persyaratan yang perlu diperhatikan yaitu Garis Sempadan Bangunan (GSB), Garis Sempadan Jalan (GSJ), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH). Analisis Aspek legal menurut Peraturan Gubernur diatas, yaitu:

- a. KDB : 60%
- b. KLB : 5
- c. KTB : 60%
- d. KDH : 20%
- e. GSB : 4 m
- f. GSJ : 5 m

Jadi, luas dasar bangunan dari sisa garis sempadan sebesar 4.500 m². Sehingga didapatkan perhitungan KDB (1) sebagai berikut:

$$\text{KDB} = \frac{4.500}{9.128} = 0,4930$$

DOI:

$$\begin{aligned}\text{Luas Lantai} &= \text{Luas Keseluruhan Lahan} \times \text{KLB} \\ &= 9.128 \times 5 \\ &= 45.640 \text{ m}^2\end{aligned}$$

Jumlah lantai maksimum diperbolehkan, yaitu:

$$\text{KLB} = \frac{45.640}{4.500} = 10 \text{ Lantai}$$

$$\begin{aligned}\text{Luas Sisa Lahan} &= 9.128 \text{ m}^2 - 4.500 \text{ m}^2 \\ &= 4.628 \text{ m}^2\end{aligned}$$

$$\text{KDH} = \frac{4.628}{9.128} = 50,70\%$$

Berdasarkan analisis Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta tentang lahan kosong di Jl Bedugul Perumahan Daan Mogot Kalideres Jakarta sebesar 9.128 m² maksimal 10 lantai dengan luas lantai dasar 4.500 m² dan luas total lantai bangunan sebesar 45.640 m². Kesimpulan dari aspek legal lahan tersebut mempunyai potensi dikembangkan sebagai bangunan sarana pelayanan umum.

3.2. Analisis Aspek Fisik

Berdasarkan Analisis aspek fisik dapat dilihat dari kondisi sekitar dapat mempengaruhi potensi penggunaan optimal suatu lahan atau bangunan. Aspek fisik ditinjau dari segi bentuk dan ukuran lahan, aksesibilitas, dan utilitas.

a) Bentuk dan Ukuran Lahan

Berdasarkan data yang diperoleh, lahan ini memiliki luas 9.128 m² dengan bentuk trapesium, yang memberikan fleksibilitas dalam perencanaan tata letak bangunan. Dengan ukuran yang cukup besar, lahan ini memiliki potensi yang sangat baik untuk dimanfaatkan dalam pembangunan berbagai jenis bangunan yang membutuhkan ruang luas serta jumlah ruangan yang banyak. Bentuk trapesium pada lahan ini juga memungkinkan pengoptimalan desain arsitektur yang dapat disesuaikan dengan kebutuhan fungsional, baik untuk fasilitas umum, komersial, maupun sosial. Oleh karena itu, pemanfaatan lahan ini harus dirancang secara matang agar dapat memberikan nilai guna yang maksimal sesuai dengan kebutuhan masyarakat dan potensi pengembangannya.

b) Aksesibilitas

Berdasarkan hasil observasi, lahan kosong tersebut berada disamping jalan arteri primer dengan ukuran lebar jalan mencapai 10 meter. Pola jalur sekitar lahan kosong merupakan jalur dua arah, dilalui oleh kendaraan roda dua, roda empat, kendaraan pribadi serta kendaraan umum. Ketersediaan fasilitas umum

seperti fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, dan transportasi umum mendukung potensi pengembang lahan.

c) Utilitas

Berdasarkan hasil observasi, lokasi lahan kosong tersebut memiliki ketersediaan utilitas lengkap diantaranya listrik, air bersih, sarana komunikasi, serta pengelolaan air limbah.

3.3. Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif bertujuan untuk menemukan cara terbaik dan paling menguntungkan dalam memanfaatkan lahan kosong, dengan melibatkan penilaian aspek legal, fisik, dan finansial dari setiap pilihan. Proses ini juga mempertimbangkan kebutuhan masyarakat dan potensi dampak sosial-ekonomi. Setelah melakukan analisis aspek fisik, legal, serta wawancara dengan pihak Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan dilakukan untuk memaksimalkan pemanfaatan sumber daya. Hal ini memastikan bahwa keputusan yang diambil tidak hanya menguntungkan secara finansial, tetapi juga berkelanjutan dan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Dengan memperhatikan semua aspek tersebut, proses ini dapat meminimalkan risiko hukum dan menjamin kelayakan proyek. Terdapat 2 alternatif yang dapat dikembangkan dari lahan kosong tersebut yaitu gelanggang olahraga dan gedung kesenian. Gelanggang olahraga merupakan fasilitas untuk kegiatan olahraga dan kebugaran masyarakat. Kebutuhan masyarakat akan fasilitas olahraga yang memadai dan gelanggang olahraga dapat menjadikan tempat pengembangan bakat olahraga dikalangan pemuda dan anak-anak sehingga menciptakan peluang menemukan atlet yang berprestasi. Gedung Kesenian merupakan bangunan yang memfasilitasi untuk menyelenggarakan berbagai kegiatan seni dan budaya. Membangun gedung kesenian menyediakan ruang untuk mengeskspresikan kreativitas seseorang. Selain itu, pertunjukkan seni yang diadakan dapat menarik pengunjung dari luar daerah sehingga memberikan pemasukan pada ekonomi masyarakat sekitar.

3.4. Analisis Aspek Finansial

Tahap selanjutnya setelah dilakukan analisis aspek legal, fisik dan pemilihan alternatif, maka dilakukan analisis aspek finansial. Analisis ini meliputi biaya investasi, pendapatan, pengeluaran dan arus kas.

a) Biaya Investasi

Perencanaan biaya investasi mencakup biaya bangunan. Biaya investasi masing-masing alternatif dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Biaya Investasi

Gelanggang Olahraga	Gedung Kesenian
Rp 40.398.750.000	Rp 43.630.650.000

Sumber: Hasil Olah Data (2024)

b) Pendapatan

Pendapatan dari alternatif bangunan didapatkan dari sewa bangunan gedung dan parkir. Biaya sewa gedung didapatkan dari Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2024. Pendapatan alternatif bangunan dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Pendapatan

Tahun	Gelanggang Olahraga	Gedung Kesenian
2026	Rp 7.364.970.000	Rp 11.410.046.000
2027	Rp 7.486.104.375	Rp 11.640.087.250
2028	Rp 7.607.238.750	Rp 11.870.128.500
2029	Rp 7.728.373.125	Rp 12.100.169.750
2030	Rp 7.849.507.500	Rp 12.330.211.000
2031	Rp 7.970.641.875	Rp 12.560.252.250
2032	Rp 8.091.776.250	Rp 12.790.293.500
2033	Rp 8.212.910.625	Rp 13.020.334.750
2034	Rp 8.334.045.000	
2035	Rp 8.455.179.375	
2036	Rp 8.576.313.750	
2037	Rp 8.697.448.125	
2038	Rp 8.818.582.500	

Sumber: Hasil Olah Data (2024)

c) Pengeluaran

Pengeluaran dari alternatif bangunan didapatkan dari biaya operasional dan pemeliharaan, asuransi dan depresiasi. Biaya Operasional dan pemeliharaan meliputi listrik, air, perawatan perlengkapan bangunan, keamanan dan keselamatan kerja, pengendalian lingkungan, kebersihan, dan pertamanan. Pengeluaran alternatif bangunan dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Pengeluaran

Tahun	Gelandang Olahraga	Gedung Kesenian
2026	Rp 3.035.335.500	Rp 3.035.335.500
2027	Rp 3.068.647.453	Rp 3.068.647.453
2028	Rp 3.101.959.406	Rp 3.101.959.406
2029	Rp 3.135.271.359	Rp 3.135.271.359
2030	Rp 3.168.583.313	Rp 3.168.583.313
2031	Rp 3.201.895.266	Rp 3.201.895.266
2032	Rp 3.235.207.219	Rp 3.235.207.219
2033	Rp 3.268.519.172	Rp 3.268.519.172
2034	Rp 3.301.831.125	
2035	Rp 3.335.143.078	
2036	Rp 3.368.455.031	
2037	Rp 3.401.766.984	
2038	Rp 3.435.078.938	

Sumber: Hasil Olah Data (2024)

d) Arus Kas

Arus kas dianalisis dengan memperhatikan pemasukan dan pengeluaran tahunan untuk menghitung Net Operating Income (NOI) atau pendapatan bersih tahunan. Analisis ini bertujuan untuk menilai kelayakan investasi menggunakan metode seperti NPV, IRR, Payback Period, dan ROI. Dalam melakukan investasi, diharapkan adanya imbal hasil, namun karena sifatnya yang tidak pasti, penting untuk mempertimbangkan risikonya dalam pengambilan keputusan investasi. Minimum Attractive Rate of Return (MARR) ditentukan berdasarkan suku bunga Bank Indonesia yang terakhir tercatat sebesar 6%, diharapkan untuk memberikan pengembalian yang stabil dalam zona pelayanan umum. Jangka waktu investasi untuk gelanggang olahraga 13 tahun, sedangkan untuk gedung kesenian 8 tahun. Hasil analisis kelayakan finansial dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5. Arus Kas

Parameter	Gelandang Olahraga	Gedung Kesenian
NPV	Rp 1.966.707.216	Rp 4.274.267.404
IRR	6,79%	8,34%
Payback Periode	8 Tahun 7 Bulan 26 Hari	5 Tahun 9 Bulan 3 Hari
ROI	156,28%	142,38%

Sumber: Hasil Olah Data (2024)

3.6. Produktivitas Maksimal

Setelah melakukan perhitungan aspek finansial, langkah berikutnya adalah menghitung produktivitas maksimum lahan dengan menggunakan data nilai properti yang diperoleh dari total *Present Value* dari *Net Operating Income* (NOI) yang diharapkan di masa depan, ditambah dengan *Present Value* dari *Terminal Value*. Sedangkan nilai bangunan diperoleh dari nilai investasi bangunan. Selanjutnya, nilai lahan ditentukan dengan mengurangi nilai properti dengan nilai bangunan, dan nilai lahan per m² dihitung membagi total nilai lahan dengan luas lahan. Hasil perhitungan produktivitas maksimal dapat dilihat dalam Tabel 6.

Tabel 6. Perhitungan Produktivitas Maksimal

Keterangan	Gelombang Olahraga	Gedung Kesenian
Nilai Properti	Rp 132.090.516.583	Rp 187.054.524.804
Nilai Bangunan	Rp 40.398.750.000	Rp 43.630.650.000
Nilai Lahan	Rp 91.691.766.583	Rp 143.423.874.804
Nilai Lahan/m ²	Rp 10.045.110	Rp 15.712.519
Nilai Lahan Awal/m ²	Rp 10.000.000	Rp 10.000.000
Produktivitas	0,45%	57,13%

Sumber: Hasil Olah Data (2024)

Berdasarkan Perhitungan pada Tabel 6 gelombang olahraga didapatkan nilai lahan/m² sebesar Rp 10.045.110 dengan nilai lahan awal/m² sebesar Rp 10.000.0000 akan memberikan produktivitas lahan sebesar 0,45%. Gedung Kesenian didapatkan nilai lahan/m² sebesar Rp 15.712.519 dengan nilai lahan awal/m² sebesar Rp 10.000.000 akan memberikan produktivitas lahan sebesar 57,13%. Maka dengan demikian, dapat disimpulkan alternatif gedung kesenian memberikan nilai lahan terbaik dan tertinggi.

4. KESIMPULAN

Setelah melakukan penelitian menggunakan metode analisis *Highest and Best Use* dalam optimalisasi lahan kosong milik pemerintah di kawasan Perumahan Daan Mogot, Kalideres, Jakarta dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dalam aspek legal lahan kosong milik Pemerintah Provinsi Jakarta seluas 9.128 m² berada di Jl Bedugul, Perumahan Daan Mogot, Kalideres termasuk kedalam zona sarana pelayanan umum.
2. Dalam aspek fisik lahan kosong tersebut berada di pusat perbelanjaan, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan, memiliki akses yang sangat mudah dijangkau serta dekat dengan pemukiman warga sehingga lahan tersebut berpotensi untuk dikembangkan.

3. Analisis aspek finansial, menunjukkan bahwa gelanggang olahraga nilai NPV positif sebesar Rp 1.966.707.216 dengan suku bunga yang didapatkan 6,79%, pengembalian biaya selama 8 Tahun 7 Bulan 26 Hari, serta keuntungan yang dikeluarkan mencapai 156,28%. Pada gedung kesenian didapatkan nilai NPV positif sebesar Rp 4.274.267.404 dengan suku bunga didapatkan 8,34%, pengembalian biaya selama 5 Tahun 9 Bulan 3 Hari serta keuntungan yang dikeluarkan mencapai 142,38%.
4. Alternatif pembangunan gelanggang olahraga dan gedung kesenian bahwa produktivitas maksimum dihasilkan oleh gedung kesenian dengan penambahan nilai lahan dari nilai awal sebesar Rp 10.000.000/m² menjadi Rp 15.712.519 sehingga diperoleh produktivitas maksimum sebesar 57,13%.

REFERENSI

- Akmaludin, and Utamo Christono. 2013. "Analisis Highest and Best Use Pada Lahan Jl. Gubeng Raya, Surabaya." *Teknis Pomits* 2(1):1.
- Azinuddin, and Indryani. 2015. "Analisa Highest and Best Use (HBU) Pada Lahan Kosong Nomor 52-58 Di Jalan Dinoyo Surabaya." *Jurnal Teknik ITS* 4(2):56–58.
- Akmaludin, and Utamo Christono. 2013. "Analisis Highest and Best Use Pada Lahan Jl. Gubeng Raya, Surabaya." *Teknis Pomits* 2(1):1.
- Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta. n.d. "Membangun Sinergi Menuju Optimalisasi Barang Milik Daerah Provinsi DKI Jakarta." <https://bpad.jakarta.go.id/Portal/Content/Berita/9255>.
- Badan Pusat Statistik. 2024. "Jumlah Penduduk Menurut Kabupaten/Kota Di Provinsi DKI Jakarta Tahun 2023." *Badan Pusat Statistik*. Retrieved (<https://jakarta.bps.go.id/id/statistics-table/2/MTI3MCMY/jumlah-penduduk-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-dki-jakarta-html>).
- Budi, Fakhruddin Prasetya, and I. Nyoman Dita Pahang Putra. 2021. "Analisis Highest And Best Use Pada Lahan Kosong Di Kawasan Perumahan Samudra Residence Brondong Lamongan." *Reka Buana : Jurnal Ilmiah Teknik Sipil Dan Teknik Kimia* 6(1):1–11. doi: 10.33366/rekabuana.v6i1.2165.
- Chairun Nisya Aziz dan Christiono Utomo. 2016. "Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Gedung Serbaguna Purnama Di Jl R.A Kartini Bangkalan." *Guide to Intangible Asset Valuation* 4(1):209–18. doi: 10.1002/9781119448402.ch13.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan. 2010. "Media Kekayaan Negara Menuju Opimalisasi Pengelolaan Kekayaan Negara, Piutang Negara Dan

DOI:

- Elfan Wahyu Mulyana. 2019. "Penentuan Penggunaan Lahan Kosong Dengan Analisis Highest and Best Use (HBU)." *Journal Of Global Business and Management Review* 1(1):11–24.
- Herdika, S. R. 2022. "Analisis Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Di Jalan Soekarno Hatta Kota Malang." *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi Polinema* 3(1):123–28.
- Herradiyanti, Maulida, Christiono Utomo, and Yusroniya Eka Putri. 2016. "Analisa Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik (Highest and Best Use Analysis) Pada Lahan Pasar Turi Lama Surabaya." *Jurnal Teknik ITS* 5(2):172–75. doi: 10.12962/j23373539.v5i2.18007.
- Kevin, Kevin, and Christiono Utomo. 2017. "Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya." *Jurnal Teknik ITS* 6(1):1–5. doi: 10.12962/j23373539.v6i1.21653.
- Laena, H., and Rafilis. 2023. "Highest and Best Use (HBU) Analysis on Vacant Land in Jakarta Garden City, East Jakarta." *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science* 1203(1). doi: 10.1088/1755-1315/1203/1/012045.
- Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. 2016. "Potensi Investasi Sektor Properti Di DKI Jakarta."
- Pratama, A. R., and S. Sos. 2011. "ANALISIS PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MILIK PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA DENGAN METODE HIGHEST AND BEST USE (Studi Pada Lahan Kosong Di Jl. Madya Kebantenan, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara).
- Pratama, Dinar. 2020. "Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Di Jalan Dharmahusada Indah Surabaya Timur."
- Prawoto, Agus. 2015. *Teori Dan Praktek Penilaian Properti*. Edisi 3. Yogyakarta.
- Sundari, Minik, and Samsul Ma'rif. 2013. "Optimalisasi Pemanfaatan Tanah Aset Pemerintah Kota Semarang Di Kecamatan Banyumanik." *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota* 9(2):163. doi: 10.14710/pwk.v9i2.6532.
- Syafii, A. 2018. "Analisis Penggunaan Lahan Tertinggi Dan Terbaik Pada Lahan Di Jalan Kramat 1 Kebayoran Lama Aset Kementerian PUPR." *Thesis* 1–150.
- The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate*. Vol. 11. Fourteenth.
- Utami dan Utomo. 2015. "Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Di Kawasan Wisata Ubud." *Jurnal Teknik Its* 4(1):41–44.