

# Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Pada Tanah Kosong (Studi Kasus Pantai Manggar Segara Sari Kecamatan Balikpapan Timur)

<sup>1</sup>Indra Maulana  <sup>2</sup>Akbar Lufi Zulfikar\*  and <sup>3</sup>Swadia Gandhi Mahardika 

<sup>123</sup>Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Mulawarman, Samarinda

\* Corresponding author: [akbarlufi@feb.unmul.ac.id](mailto:akbarlufi@feb.unmul.ac.id)

## Article Info

### Article History

Received : March 12<sup>th</sup>, 2023  
Revised : Mey 14<sup>th</sup>, 2023  
Accepted : June 3<sup>rd</sup>, 2023  
Published : July 2<sup>nd</sup>, 2023

### Article DOI:

[10.14421/EkBis.2022.6.1.1555](https://doi.org/10.14421/EkBis.2022.6.1.1555)

Copyright © 2022 by the author



## ABSTRACT

Analysis of the highest and best use to government-owned vacant land located in Manggar Segara Sari Beach, East Balikpapan, done by the analysis of productivity and the physical aspects of the property include the location as well as the legal and regulatory aspects in order to obtain alternative uses which allows. Next step is about market analysis which is analyze market demand and supply, also financial feasibility study for every alternative.

In this study, the data were analyzed consist of primary data and secondary data. Primary data includes data revenues, rents and expenditure proposed as an alternative to the use, obtained by structured interview form, while the physical data which includes the size, shape of the tread, topography, utilities and others obtained through direct observation. Secondary data available at government office such as BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah), Badan Pusat Statistik, and many others.

Based on the results of the market analysis, the proposed use of the third consists of cottages, restaurants, and mixed use eligible to proceed to the stage of financial analysis. Based on the financial feasibility indicators Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), Payback Period (PP), Rate Return on Investment (ROI), dan Benefit Cost Ratio (BCR), Mixed use is better than cottage and restaurant that can be conclude mixed use is the highest and best use.

**Keyword:** Highest and Best Use (HBU), Manggar Segara Sari Beach, Government asset.

## PENDAHULUAN

Selain sektor penggerak ekonomi yang lain, sektor pariwisata telah menjadi sumber pendapatan daerah yang berdampak terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat. Di kota-kota seperti Yogyakarta, Bali, Jakarta berkembangnya pariwisata berimplikasi pada tingkat investasi sehingga hal tersebut dapat menyebabkan lapangan kerja terutama pada usaha-usaha jasa yang terkait langsung, seperti perhotelan, restoran, biro perjalanan wisata,

fasilitas transportasi umum, jasa perbankan, dan usaha-usaha lain yang tidak langsung terkait dengan pariwisata. Sektor pariwisata telah menjadi sektor yang terus berkembang di berbagai negara. Tidak sedikit negara-negara di dunia menjadi negara maju karena salah satunya didukung oleh sektor pariwisata, seperti Singapura, Swiss, Perancis, Italia, dan lain-lain. Di tingkat regional sektor pariwisata telah memberikan dampak yang positif terhadap pertumbuhan ekonomi seperti Bali dan Yogyakarta sebesar 70 persen. Pantai Manggar merupakan salah satu daya tarik wisata yang terdapat di wilayah Kecamatan Balikpapan Timur yang memiliki kesiapan baik dari segi daya tarik maupun fasilitas wisata dibandingkan pantai-pantai lain di Kota Balikpapan. Pantai ini terletak 13 km ke arah timur dari pusat kota dan 9 km dari Bandara Sepinggian.

Pantai dengan luas 13.000 km<sup>2</sup> dengan air laut yang jernih, pantai yang landai, riak gelombang yang kecil serta pasir yang putih, nyaman bagi pengunjung yang berekreasi, berlayar, voli pantai serta aktifitas wisata lainnya. Saat ini, Pantai Manggar dibuka untuk umum mulai pukul 06.00–18.00. Bagi wisatawan lokal, Pantai Manggar dapat dicapai dengan kendaraan pribadi maupun mancanegara, Pantai Manggar dapat diakses baik melalui jalur darat maupun udara karena terletak hanya 9 km dari Bandara Internasional Sepinggian serta Kalimantan itu sendiri yang masih satu pulau dengan Malaysia dan Brunei Darusallam. Dari sisi daya tarik pasar (*market attractiveness*), Pantai Manggar sangat berpeluang untuk dikembangkan menjadi suatu kawasan wisata yang terpadu karena seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat di Kalimantan Timur akan menjadi *trigger* atau faktor pendorong masyarakat untuk melakukan kegiatan wisata. Peluang dari wisatawan nusantara dari luar wilayah Kalimantan Timur terlihat mengingat tingginya intensitas perjalanan wisatawan nusantara serta meningkatnya penerbangan dalam negeri.

Dari hal-hal yang telah dijelaskan tersebut, potensi sumber daya dan peluang yang ada dalam pengembangan Pantai Manggar perlu dilakukan studi yang lebih mendalam sehingga diperoleh informasi yang sistematis serta rasional mengenai penggunaan tertinggi dan terbaik pada tanah kosong di Pantai Manggar. Untuk mendukung pengembangan Pantai Manggar Segara Sari menjadi suatu kawasan wisata yang menjadi destinasi bagi wisatawan. Studi ini dilakukan untuk menjawab persoalan tersebut sehingga pihak-pihak yang akan mengembangkan dan mengelola Kawasan Wisata Pantai Manggar dapat mempertimbangkan hasil studi ini. Penelitian ini bertujuan untuk: mengidentifikasi 3 (tiga) alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik tanah kosong milik Pemerintah Kota Balikpapan di Pantai Manggar Segara Sari; menganalisis penggunaan tertinggi dan terbaik tanah kosong Pemerintah Kota Balikpapan berdasarkan faktor-faktor fisik, peraturan, keuangan dan penggunaan yang mampu memberikan nilai dan keuntungan yang optimal; menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik pada aset non operasional berupa tanah kosong milik Pemerintah Kota Balikpapan.

## **LITERATURE REVIEW**

### **Definisi Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*)**

Penelitian mengenai analisis penggunaan tertinggi dan terbaik telah lama dilakukan. Kegunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) menurut *American Institute of Real Estate Appraisers* (2001: 304), adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan

diizinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung/dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi.

Beberapa properti mempunyai potensi yang tidak realistis bagi penggunaan-penggunaan lainnya sebagai suatu usulan properti. Kriteria produktivitas yang maksimal dari penggunaan lahan tertinggi dan terbaik dengan mempertimbangkan penggunaan alternatif dalam suatu standar penilaian. Penilai menggunakan konsep nilai penggunaan lahan tertinggi dan terbaik dari suatu usulan properti. Penggunaan potensi yang realistis secara integral dengan usulan khusus yang akan menghasilkan suatu penilaian yang lebih lengkap perkiraan nilai pasar riil. Dalam Standar Penilaian Indonesia (2013) yang mengacu pada Standar Penilaian Internasional yang dikeluarkan oleh *The International Valuation Standard Committee (IVSC)* dan sesuai dengan KPUP, penggunaan tertinggi dan terbaik didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

### **Pendekatan Penilaian**

Dalam melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik tidak terlepas dari pendekatan penilaian, yaitu suatu cara atau sarana untuk memperoleh nilai dari suatu properti. Pendekatan penilaian yang digunakan menurut Hidayati dan Hardjanto, (2003: 32-33) adalah sebagai berikut.

1. Pendekatan data pasar (*market data approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan cara membandingkan properti yang akan dinilai dengan properti lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui, tersedianya data jual beli atau harga sewa wajar, dan selanjutnya dilakukan penyesuaian-penyesuaian yang meliputi penyesuaian waktu, kondisi fisik, lokasi dan sumber data. Prosedur atau sistematika yang dilakukan pada pendekatan penilaian ini adalah: 1) meneliti pasar untuk mendapatkan transaksi penjualan atau penawaran properti yang sejenis; 2) melakukan verifikasi informasi dan mengkonfirmasi data; 3) memilih unit pembanding yang sesuai; 4) membandingkan properti menggunakan elemen-elemen harga penjualan; 5) melakukan rekonsiliasi berbagai indikasi nilai dari analisis perbandingan dalam indikasi nilai tunggal.
2. Pendekatan biaya (*cost approach*). Pendekatan ini berdasar pada jumlah biaya yang dikeluarkan untuk membuat/membangun setiap komponen utama, material, dan fasilitas bangunan. Besarnya nilai bangunan properti diperoleh perkalian luas bangunan dengan biaya pembangunan permeter persegi. Nilai properti diperoleh dari penjumlahan nilai tanah dan nilai bangunan yang diperoleh dari biaya pembuatan/pembangunan baru dikurangi depresiasi. Untuk memperoleh estimasi biaya bangunan secara lengkap, penilai harus mempertimbangkan biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung meliputi biaya material, tenaga kerja dan keuntungan pengembang yang diperlukan untuk membangun bangunan baru pada tanggal penilaian. Biaya tidak langsung adalah biaya-biaya yang tidak termasuk dalam biaya konstruksi langsung, antara lain biaya pajak selama pembangunan, *professional fee* (arsitek, penilai, ahli hukum dan lainnya).

## METODOLOGI

Desain penelitian yang dipilih terbagi menjadi 3 yaitu desain penelitian deskriptif, eksploratif, dan *explanatory*. Desain deskriptif memfokuskan pada deskripsi atau penggambaran objek penelitian secara jelas, runtut, lengkap dan sistematis untuk mendapatkan gambaran atau potret penelitian secara komprehensif. Desain *explanatory* berfokus pada investigasi fenomena yang belum tertangkap secara jelas dalam penelitian terdahulu dan bertujuan untuk *developing concept/theory* atau mengidentifikasi temuan baru berdasarkan data penelitian. Desain *explanatory* berfokus pada pengujian teori yang sudah mapan pada konteks penelitian yang berbeda. Penelitian ini dikategorikan sebagai *problem solving* (berorientasi pada penyelesaian masalah praktis) dengan kombinasi desain deskriptif dan *explanatory*. Untuk menganalisis penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap tanah kosong sangat penting menggunakan alat analisis yang akurat dan relevan. Alat analisis tersebut dijabarkan sebagai berikut 1. Analisis Produktifitas Tapak. 2. Analisis Keuangan. 3. Analisis Pasar.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Keuangan Penggunaan *Cottage*

Hasil perhitungan aliran kas (*Discounted cash flow*) selama 22 tahun terhadap usulan penggunaan *cottage* adalah sebagai berikut.

1. *Net Present value* (NPV) yang merupakan penjumlahan (kumulatif) dari *present value* dikurangi dengan total investasi adalah sebesar Rp13.133.092.007,06
2. *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan tingkat bunga yang menggambarkan penerimaan (aliran kas masuk) dan pengeluaran (aliran kas keluar) yang telah di *present value* sama dengan nol, diketahui sebesar 13,98 persen ini menunjukkan kemampuan investasi *cottage* untuk menghasilkan *return* atau tingkat keuntungan yang dapat dicapai. IRR diperoleh melalui perhitungan *trial and error* terhadap aliran kas tunai terdiskon *cottage*.
3. *Payback Period* (PP) yang menunjukkan jangka waktu yang diperlukan bagi aliran tunai yang dihasilkan untuk menutup semua modal awal, diketahui selama 21 Tahun 2 Bulan.
4. *Return on Investment* (ROI) yang merupakan rasio antara laba bersih terhadap investasi sebesar 8,91 persen.
5. *Benefit Cost Ratio* (BCR) yang merupakan rasio antara *present value* aliran kas bersih dengan investasi sebesar 1,02.

### Analisis Keuangan Penggunaan Restoran

Hasil perhitungan aliran kas (*discounted cash flow*) selama 22 tahun terhadap usulan restoran adalah sebagai berikut.

1. *Net Present value* (NPV) yang merupakan penjumlahan (kumulatif) dari *present value* dikurangi dengan total investasi adalah sebesar Rp20.744.717.447,92.
2. *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan tingkat bunga yang menggambarkan penerimaan (aliran kas masuk) dan pengeluaran (aliran kas keluar) yang telah di *present*

*value* sama dengan nol, diketahui sebesar 14,67 persen, ini menunjukkan kemampuan investasi *cottage* untuk menghasilkan return atau tingkat keuntungan yang dapat dicapai. IRR diperoleh melalui perhitungan trial and error terhadap aliran kas tunai terdiskon *cottage*.

3. *Payback Period* (PP) yang menunjukkan jangka waktu yang diperlukan bagi aliran tunai yang dihasilkan untuk menutup semua modal awal, diketahui selama 13 tahun.
4. *Return on Investment* (ROI) yang merupakan rasio antara laba bersih terhadap investasi sebesar 11,13 persen.
5. *Benefit Cost Ratio* (BCR) yang merupakan rasio antara *present value* aliran kas bersih dengan investasi sebesar 1,41.

### Analisis Penggunaan *Mixed Use*

**Tabel 1. Analisis Penggunaan *Mixed Use***

No	Penggunaan	NPV (Rp)	IRR (%)	PBP	ROI	BCR
1	Kolam Renang	16.716.296.403,46	14,77%	7,59	17,95	2,04
2	Taman Bermain	3.165.448,994,11	14,75%	13,17	11,93	1,36
3	Aquarium	29.393.254.167,20	14,76%	8,77	16,02	1,82
	Jumlah	49.274.999.564,77	44,28%	9,84	45,9	5,21

Sumber: Data di olah

Hasil perhitungan aliran kas (*discounted cash flow*) selama 22 tahun terhadap usulan penggunaan *mixed use* adalah sebagai berikut.

1. *Net Present value* (NPV) yang merupakan penjumlahan (kumulatif) dari *present value* dikurangi dengan total investasi adalah sebesar Rp49.274.999.564,77.
2. *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan tingkat bunga yang menggambarkan penerimaan (aliran kas masuk) dan pengeluaran (aliran kas keluar) yang telah di *present value* sama dengan nol, diketahui sebesar 44,28 persen, ini menunjukkan kemampuan investasi *mixed use* untuk menghasilkan *return* atau tingkat keuntungan yang dapat dicapai. IRR diperoleh melalui perhitungan trial *and error* terhadap aliran kas tunai terdiskon *mixed use*.
3. *Payback Period* (PP) yang menunjukkan jangka waktu yang diperlukan bagi aliran tunai yang dihasilkan untuk menutup semua modal awal, diketahui selama 9 tahun 8 bulan.
4. *Return on Investment* (ROI) yang merupakan rasio antara laba bersih terhadap investasi sebesar 45,9 persen.
5. *Benefit Cost Ratio* (BCR) yang merupakan rasio antara *present value* aliran kas bersih dengan investasi sebesar 5,21.

### Analisis Perbandingan Indikator Kelayakan

**Tabel 2.**

#### Uji Aspek Finansial Penggunaan Tertinggi dan Terbaik

No	Indikator Keuangan	<i>Cottage</i>	Restoran	<i>Mixed Use</i>
1.	<i>Net Present value</i> (NPV)	Rp13.133.092.007,06	Rp20.744.717.447,92	Rp49.274.999.564,77

2.	<i>Internal Rate of Return (IRR)</i>	12%	11%	44,28%
3.	<i>Payback Period (PP)</i>	21 Tahun 2 Bulan	13 Tahun	9 Tahun 8 Bulan
4.	<i>Return On Investment (ROI)</i>	8,91	11,13	45,9
5.	<i>Benefit Cost Ratio (BCR)</i>	1,02	1,41	5,21

Sumber: Data di olah

Berdasarkan Tabel 2. tersebut, nilai *Net Present value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Return on Investment (ROI)*, *Benefit Cost Ratio (BCR) Mixed use* lebih besar daripada nilai *Net Present value (NPV)*, *Internal Rate of Return (IRR)*, *Return on Investment (ROI)*, *Benefit Cost Ratio (BCR) cottage* dan restoran, serta nilai *Payback Period (PP) Mixed use* lebih pendek daripada *Payback Period (PP) cottage* dan restoran. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa *Mixed use* adalah penggunaan tertinggi dan terbaik pada tapak Pantai Manggar Segara Sari Kecamatan Balikpapan Timur.

### Produktifitas Maksimum

Setelah dilakukan pengujian terhadap aspek hukum, aspek fisik, dan aspek finansial, ketiga alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik memenuhi persyaratan. Pada tahap ini, untuk menentukan penggunaan yang tertinggi dan terbaik yaitu dengan melihat produktifitas yang paling tinggi di antara ketiga alternatif tersebut. Dari ketiga alternatif tersebut yang memiliki produktifitas maksimum adalah usulan penggunaan *mixed use* dengan *net present value (NPV)* sebesar Rp49.274.999.564,77, sehingga usulan penggunaan *mixed use* terpilih sebagai usulan penggunaan yang tertinggi dan terbaik.

Tabel 3 Usulan Penggunaan yang Tertinggi dan Terbaik

Kriteria <i>Highest and Best Use</i>	<i>Cottage</i>		Restoran		<i>Mixed Use</i>	
Aspek Hukum	Pengembangan <i>cottage</i> tidak melanggar ketentuan hukum	Memenuhi	Pengembangan restoran tidak melanggar ketentuan hukum	Memenuhi	Pengembangan <i>mixed use</i> tidak melanggar ketentuan hukum	Memenuhi
Aspek Fisik	Lokasi memadai untuk dibangun <i>cottage</i>	Memenuhi	Lokasi memadai untuk dibangun restoran	Memenuhi	Lokasi memadai untuk dibangun <i>mixed use</i>	Memenuhi
Aspek Finansial	NPV, ROI, BCR, PP, dan IRR memenuhi syarat	Memenuhi	NPV, ROI, BCR, PP, dan IRR memenuhi syarat	Memenuhi	NPV, ROI, BCR, PP, dan IRR memenuhi syarat	Memenuhi
Produktifitas Maksimum	Jumlah NPV sebesar Rp13.133.092.007,06	Tidak Maksimum	Jumlah NPV sebesar Rp20.744.717.447,92	Tidak Maksimum	Jumlah NPV sebesar Rp49.274.999.564,77	Maksimum

Sumber: Data di olah

### KESIMPULAN DAN SARAN

Usulan penggunaan yang dipilih adalah *Cottage*, Restoran, dan *Mixed Use* (Kolam Renang, Taman Bermain Anak, dan Aquarium). Berdasarkan aspek hukum, fisik, dan finansial, mengindikasikan penggunaan *Cottage*, Restoran, dan *Mixed Use* (Kolam Renang, Taman Bermain Anak, dan Aquarium) memenuhi persyaratan, sehingga perlu dilihat produktifitas yang paling maksimum dari ketiga usulan penggunaan tersebut. Berdasarkan

analisis produktifitas maksimum maka properti yang menghasilkan penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU) adalah *Mixed use* (Kolam Renang, Taman Bermain Anak, dan Aquarium).

## REFERENCES

- Albritton, Harold D, 1979, Tesing *Highest And Best Use*, *The Appraisal Journal*, July, halaman 406-411.
- Appraisal Institute, 2008, *The Appraisal of Real Estate "Thirteenth Edition"*, Appraisal Institute, Chicago.
- Ayodele, C Ajayi dan Olowande, A Oni. 2011. "Land Value Determinants and Rental Value of Office in Ikeja, Nigeria (versi elektronik)". *Mediterranean journal of social sciences*, Vol.2, No2, May 2011.
- Baksh, Eka Rifka. 2010. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best use Analysis): Studi Kasus Tanah Eks Panggung Pertunjukan di Jalan Diponegoro Palu Sulawesi Tengah. *Tesis tidak diterbitkan*, Program Pasca Sarjana, UGM, Yogyakarta.
- Dappah, Kwame Addae dan Toh, Kim-Chuan. *Nonlinier Modelling of the Highest And Best Use in the Valuation of Mixed-Use Development Sites*, Januari 2011, *IRES Working Paper Series*, National University of Singapore.
- Fanning, Stephen F., Terry V Grissom, and Thomas D. Pearson, 1994, *Market Analysis for Valuation Appraisals*, Appraisal Institute Chicago, Illinois.
- Hidayati, Wahyu. *Konsep Dasar Penilaian Properti Edisi Pertama*, BPFE UGM, Yogyakarta, 2001.
- Hidayati, Wahyu dan Hardjanto, Budi, 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Luce, J. Anthony.2012. *Highest And Best Use Analysis For a Site in Arlington, Va, Practicum thesis*, Johns Hopkins Carey Bussiness School, Baltimore.
- Pahang, Nyoman. 2013. *The Concept and Development of Land Value Assesment dalam International Conference on Information Syatem For Bussines Competitiveness (ICISBC 2013)*.
- Pratama, Ade Rizki. 2011. Analisis Pemanfaatan Lahan Kosong Milik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Metode Highest and Best Use. *Tesis tidak diterbitkan*, Program Pasca Sarjana, UGM, Yogyakarta.
- Prawoto. Agus. 2011. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- MAPPI, 2013. *Standar Penilaian Indonesia*, Jakarta.
- Sugiyono, 2008, *Metoda Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*, Bandung, Alfabeta.
- Supit, Olivia. 2013. Analisis highest and Best Use Aset Tanah Milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara (Studi Kasus di Jalan Trans Manado-Bitung Kelurahan Kairagi I Kecamatan Mapanget Kota Manado). *Tesis tidak diterbitkan*, Program Pasca Sarjana, UGM, Yogyakarta.
- Wilantono, Andri Sulistyoyo. 2013. Analisis Highest and Best Use Terhadap Aset Tetap Non Operasional Pemerintah Kabupaten Ngawi (Studi Pada Lahan Bekas Terminal Lama Tahun 2011). *Tesis tidak diterbitkan*, Program Pasca Sarjana, UGM, Yogyakarta.