

PENENTUAN PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* (HBU)

Elfan Wahyu Mulyana

¹⁾Fakultas Ekonomi Bisnis, Universitas Gadjah Mada, Taman Nagoya Indah Blok M,
Kelurahan Batu Selicin, Kecamatan Lubuk Baja, Kota Batam, Provinsi Kepulauan Riau,
Kode Pos 29441
email: elfan@uib.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menentukan penggunaan lahan kosong dengan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (highest and best use) terhadap tanah kosong milik Bapak Johan di Kota Tanjungpinang. Metodologi menggunakan analisis produktifitas atas lahan meliputi aspek fisik dan lokasi serta aspek hukum, untuk memperoleh alternatif penggunaan yang memungkinkan. Analisis selanjutnya adalah analisis kelayakan pasar yaitu analisis permintaan dan penawaran pasar, serta analisis kelayakan keuangan untuk setiap usulan penggunaan. Data yang akan dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data pendapatan dari penjualan terhadap jenis properti alternatif dan pengeluaran yang diajukan sebagai alternatif penggunaan, diperoleh dengan bentuk wawancara, sedangkan data fisik yang meliputi ukuran, bentuk tapak, topografi, utilitas dan lain-lain diperoleh melalui investigasi langsung. Data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan beberapa organisasi perangkat daerah pada Pemerintah Kota Tanjungpinang. Berdasarkan hasil analisis produktifitas diperoleh tiga usulan penggunaan lahan yang layak dan memungkinkan yaitu pengembangan atas perumahan, dimana perumahan sebagai alternatif, adalah jenis perumahan sederhana, perumahan menengah dan perumahan mewah. Berdasarkan analisis pasar dan kelayakan finansial, dengan ketentuan nilai Net Present Value (NPV), maka penggunaan perumahan menengah merupakan alternatif penggunaan yang paling optimal.

Kata kunci: *Penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU), Opportunity cost dan Lahan kosong.*

ABSTRACT

This research aims to determine the land use with the highest and best use analysis on a vacant lot owned by Mr. Johan in Tanjungpinang City. Methodology research used by analysis of productivity of land covering aspects of the physical and legal aspects, as well as a location to obtain use of alternative possibilities. Further analysis is the analysis of the appropriateness of the market, namely supply and demand analysis of the market, as well as financial feasibility analysis for each proposed use. In this study, the data to be analyzed is composed of primary data and secondary data. Primary Data include data on income from the sale of property types and alternative expenditure proposed as an alternative to the use of, obtained by interview, while the physical data including size, shape, topography, site utilities and others obtained through direct investigation. The secondary Data were obtained from the Central Agency of statistics and several organizations in the area of Government of the city of Tanjungpinang. Based on the results of the analysis of productivity obtained three proposals for land use and housing development which allows the top, where housing as an alternative here, is the kind of simple housing, medium and luxury residential housing. Based on market analysis and financial feasibility, provided the value of the Net Present Value (NPV), the use of intermediate housing is an alternative use of the most optimal.

Keyword: *Highest and Best Use (HBU), Opportunity cost, and Vacancy land.*

PENDAHULUAN

Latar Belakang Penelitian

Pemberlakuan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 ini memerlukan upaya pembenahan dan atau penyesuaian dalam seluruh aspek kesisteman pemerintahan di daerah, pemerintah daerah dapat leluasa mengembangkan kreativitas dan inisiatifnya untuk memberdayakan potensi kekayaan (*resources*) yang tersedia di daerah. Sumber daya yang tersedia dimaksud terutama aset berlebih (aset non operasional) berupa tanah atau lahan kosong belum dimanfaatkan (*idle*). Untuk dapat mewujudkan otonomi daerah yang nyata dan mampu membiayai kegiatan-kegiatannya dalam bidang pemerintahan, pembangunan maupun kemasyarakatan secara mandiri. Daerah dituntut menggali potensi pendapatannya sendiri melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pendapatan daerah lainnya yang sah. Menurut Siregar (2004: 372) ada dua cara dalam upaya meningkatkan penerimaan PAD, yaitu dengan intensifikasi dan ekstensifikasi, dengan menggali segala sumber daya pada suatu daerah secara optimal. Di sisi lain, bahwa setiap pihak dalam melakukan investasi pasti akan dihadapkan pada tingkat risiko (*risk*) dan harapan pengembalian (*return*) dari investasi yang dilakukan. Investasi merupakan salah faktor penting untuk meningkatkan PAD, investasi properti merupakan bagian investasi yang sangat menjanjikan.

Otonomi daerah membutuhkan pemetaan terhadap potensi-potensi daerah yang akan meningkatkan PAD, yakni dari sisi pajak bumi dan bangunan. Salah satu aset yang sangat vital keberadaannya adalah tanah, tanah yang potensi atas pajak ini sangatlah tinggi karena tanah merupakan unsur utama dalam kehidupan, mengingat fungsi tanah sebagai alat produksi, dibutuhkan suatu kepastian manfaat yang maksimal terhadap penggunaan tanah. Kota Tanjungpinang merupakan kota baru yang sedang

berkembang, dalam berbagai sektor perekonomian, maka dibutuhkan pemanfaatan aset-aset yang ada secara maksimal. Kota Tanjungpinang memiliki luasan 234.50 kilomer persegi yang terbagi atas lautan dan daratan yang memiliki porsi hampir sama, luas daratan 131.54 kilometer persegi sedangkan luas laut yaitu 107.96 kilometer persegi, perbedaannya berkisar 18 persen, luas daratan yang sudah termanfaatkan sebagai properti kurang lebih 35 persen dari luas total daratan.

Tanah merupakan aset atau properti yang unik dan mempunyai karakter khusus, terutama pada sifat kelangkaan, dan kegunaannya. Tanah selalu menjadi objek dalam kehidupan untuk dimanfaatkan secara maksimal/optimal. Bukti kelangkaan (*scarcity*) tanah adalah sebagai kebutuhan manusia akan tanah yang cenderung meningkat, tidak sebanding dengan persediaan tanah di permukaan bumi yang tetap (tidak dapat diproduksi) ini. Hal ini menyebabkan tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi. Persoalan tanah kosong membutuhkan peran pemerintah dalam pengambilan keputusan atas tanah tersebut, untuk menggerakkan roda perekonomian di daerah/kota. Mengingat tanah sebagai sumber ekonomis (pendapatan), maka menjadi penting adanya pertimbangan pengembangan terhadap lahan, untuk menentukan penggunaan yang paling optimal dari lahan tersebut, dan mengubah pandangan negatif dari keberadaan lahan kosong, maka perlu adanya suatu rencana pengembangan yang optimal terhadap lahan kosong, maka perlu analisa penggunaan tertinggi dan terbaik.

Menurut (SPI 2013) analisis HBU yang dilakukan pada tanah kosong difokuskan pada kegunaan alternatif yang dapat dikembangkan dengan menjawab pertanyaan-pertanyaan sebagai berikut:

1. Apakah sebaiknya lahan tersebut dibiarkan kosong atau dikembangkan?

2. Jika dibiarkan kosong, kapan pengembangan di masa depan akan memberikan kelayakan secara finansial dapat dilakukan?
3. Jika akan dikembangkan maka jenis pengembangan seperti apa yang sebaiknya dilakukan?

Bedasarkan pertanyaan-pertanyaan di atas, maka dalam melakukan penilaian perlu adanya suatu analisis yang tepat dan benar untuk melakukan suatu pengembangan, analisis HBU empat hal yang harus menjadi kajian, dimungkinkan secara fisik, diizinkan secara hukum, dimungkinkan secara keuangan, dan menghasilkan nilai tertinggi dan terbaik.

Secara fisik dan hukum merupakan hal utama dalam menentukan pengembangan terhadap lahan, peraturan sebagai alat pengendali dari pemerintah yang harus diperhatikan, dalam lingkup kota diimplementasikan dalam Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) yang kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK). RUTRK ini digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembangunan tata ruang fisik dan pengembangan sektoral dalam ruang, dan memuat tentang arahan dalam pemanfaatan tanah.

Pengembangan tanah merupakan proses pengembangan tanah kosong untuk dibangun menjadi lebih baik termasuk didalamnya penentuan kelas tanah, pengaturan mengenai zonasi jika diperlukan, pemasangan sarana pelengkap berupa sarana dan prasarana. Kebijakan penataan ruang terhadap pemanfaatan tanah, diharapkan mampu mendorong kawasan yang dinamis dan responsif terhadap kebutuhan masyarakat. Oleh karena itu, diperlukan analisa penggunaan lahan yang terbaik dan tertinggi.

Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap tanah kosong di Kota Tanjungpinang, diharapkan dapat menjadi dasar pengambilan kebijakan dalam pemanfaatan tanah di kota tersebut, agar

dapat memberi manfaat di masa yang akan datang, serta menghasilkan nilai yang optimum bagi tanah tersebut. Pengembangan lahan dalam penelitian ini dilakukan terhadap tanah milik Bapak Johan dengan luas 6.548 meter persegi, yang mempunyai lokasi berdekatan dengan banyaknya lahan-lahan kosong (terlantar) di sekitarnya yang terletak tepat di belakang lahan Bapak Johan, sehingga lahan-lahan terlantar tersebut dapat memicu turunnya nilai tanah di lokasi setempat dikarenakan tidak adanya pengembangan-pengembangan yang dilakukan oleh pihak swasta (pemilik tanah dan pengembang), dimana banyaknya lahan terlantar tersebut tidak dapat kita jumpai pada daerah lain selain di daerah sekitar lahan kosong milik bapak Johan, yang mempunyai posisi paling ujung dalam pengembangan terakhir untuk lahan kosong yang ada, yang berlokasi di Jalan Sidojadi, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang.

Rumusan masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah menentukan kegunaan sebagai apakah penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use/HBU*) pada lahan kosong milik Bapak Johan, yang terletak di Jalan Sidojadi, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang.

Berdasarkan uraian rumusan masalah tersebut, untuk menganalisis lahan tersebut dengan menggunakan alat analisis HBU. Peneliti diperlukan beberapa pertanyaan penelitian (*research question*) yang akan dijual-belikan dalam penelitian ini, sehingga diperoleh hasil sesuai dengan tujuan penelitian, yaitu.

1. Apakah *Highest and Best Use* dari penggunaan pada lahan kosong tersebut?
2. Apakah ada *opportunity cost* atas lahan tersebut, baik atas pemerintah maupun pemilik lahan?

Tujuan penelitian

Tujuan penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Untuk melihat penggunaan tertinggi dan terbaik dari tanah lahan kosong milik Bapak Johan di Kota Tanjungpinang yakni penggunaan yang memiliki nilai yang optimal/maksimal, ditinjau dari produktifitas (fisik dan legal), kelayakan pasar (permintaan dan penawaran) dan kelayakan keuangan (*financial feasible*).
2. Untuk melihat *opportunity cost* terhadap lahan yang dibiarkan kosong (terlantar) seberapa besar kesempatan biaya tersebut, baik atas pemerintah maupun bagi pemilik lahan.

Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah dapat digunakan sebagai dasar pengambilan kebijakan oleh pemerintah, khususnya dalam penanganan tanah kosong dan dalam penanganan aset tanah pemda yang belum optimal atau belum dimanfaatkan. Selain itu juga diharapkan digunakan sebagai sumber penelitian selanjutnya baik yang berkaitan dengan penggunaan yang tertinggi dan terbaik pada lahan kosong di kota lainnya.

TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian Terdahulu

Penelitian empiris mengenai penggunaan yang tertinggi dan terbaik terhadap aset tanah telah banyak dilakukan, antara lain sebagai berikut.

1. Rattermenn (2008) adaptasi *real estate* akan perubahan properti perumahan, tren pasar, pasokan dan aspek ekonomi pada peruntukkan, dalam melakukan uji HBU ini peneliti mengasumsikan terhadap lahan tersebut seolah-olah lahan kosong, di mana dalam penelitian ini peneliti berkesimpulan dengan hasil, perlu melakukan analisis *Highest and Best*

Use, dalam menentukan pasar sekunder dari suatu perumahan.

2. Gumilar (2009) penelitian ini memiliki tujuan untuk menentukan prioritas pemanfaatan aset tanah *idle* barang milik negara di wilayah KPKNL Yogyakarta, sebagai instansi vertikal DJKN, dengan menggunakan metoda *Analytic Network Process* (ANP). Hasil penelitian menunjukkan hubungan ketergantungan antara alternatif pemanfaatan aset dan *kluster-kluster* lainnya menghasilkan urutan prioritas kebijakan pemanfaatan aset *idle* barang milik Negara yang pertama adalah disewakan, kedua adalah kerjasama pemanfaatan, ketiga adalah Bangun Guna Serah/Bangun Serah Guna dan yang terakhir adalah pinjam pakai. Penentuan bentuk kerjasama pemanfaatan dan pengelolaan yang tepat dari aset pemerintah berupa tanah ini akan banyak membantu pemerintah daerah dalam meningkatkan pendapatan dan juga pelayanan terhadap masyarakat dengan memperhatikan kawasan atau lokasi di mana aset tersebut berada, pengelolaan dan pemanfaatan aset daerah yang dilakukan bekerjasama dengan pihak ketiga akan berhasil baik dan dapat menjadi salah satu sumber penerimaan yang potensial. Keuntungan akan didapatkan apabila didasarkan pada pola kerjasama dan kemitraan yang baik dan saling menguntungkan (*win-win solution*).
3. Reed dan Kleynhans (2010) dalam penelitian ini, lahan pertanian multifungsi, untuk menentukan nilai pasar, maka digunakan pendekatan perbandingan data pasar, sebagai meningkatkan akurasi dan memberikan tambahan informasi penting dalam penerapan *Highest and Best Use* (HBU), kesimpulan dalam penelitian ini, penambahan pendekatan data pasar merupakan suatu hal yang penting sebagai

kombinasi dari penentuan optimalisasi dari suatu kemampuan lahan dalam mendapatkan manfaat, dan nilai dari lahan tersebut.

4. Ade (2011) melakukan penelitian pada satu bidang tanah kosong yang terletak di kawasan Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta dengan menggunakan metoda HBU. Adapun alat analisis yang dipakai ialah analisis produktivitas properti, analisis pasar, analisis keuangan, serta analisis dampak sosial ekonomi. Analisis produktivitas properti menghasilkan beberapa alternatif penggunaan seperti kawasan pergudangan, dan rumah susun. Selanjutnya, hasil analisis pasar dan keuangan menuju pada satu kesimpulan penggunaan tertinggi dan terbaik yaitu rumah susun.
5. Bravi dan Rossi (2011) penelitian ini melakukan pengembangan real estate dengan menentukan *Highest and Best Use* (HBU) dan *Real Option Theory* (ROT) terhadap lahan kosong yang ada di perkotaan, sebagai upaya untuk menentukan pilihan dalam ketepatan waktu untuk dikembangkan sebagai *alternative* mendapatkan keuntungan yang paling menguntungkan, dari analisis tersebut disimpulkan bahwa pengembangan properti di kawasan tersebut membutuhkan waktu yang cukup, berdasarkan analisis DCF menunjukkan respon dalam berinvestasi dalam real estate di kawasan perkotaan kurang positif dan ROT menunjukkan pengembangan sebaiknya tidak dilakukan pada saat ini.
6. Dappah dan Chuan Toh (2011) melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dengan tujuan optimalisasi pengembangan *mixed use* komersial dengan metoda penyisaan dengan menggunakan model linear dan *non* linear sebagai identifikasi terhadap penggunaan tertinggi dan terbaik dengan menentukan lokasi objek yang akan dilakukan optimalisasi dari lima kareteria, dari analisis tersebut disimpulkan bahwa nilai yang tertinggi yaitu pada nilai linier.
7. Kusumayadi (2011) meneliti tentang analisis penggunaan yang paling memungkinkan dalam konsep *mix-use development* di dalam mendapatkan pendapatan yang paling optimal dari pilihan pengembangan yang ditawarkan berdasarkan metoda *Highest and Best Use* (HBU). Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis lokasi, analisis pasar properti, analisis keuangan, dan analisis dampak sosial ekonomi. Variabel yang digunakan adalah analisis dampak sosial-ekonomi. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis atribut objek (lokasi, karakterfisik, infrastruktur, aksesibilitas, lingkungan, regulasi), analisis makroekonomi, analisis permintaan dan penawaran, analisis penilaian tanah dan keuangan, serta analisis pengaruh sosial dan ekonomi.
8. Luce (2012) meneliti HBU atas satu tapak berikut bangunan perkantoran di atasnya yang terletak di Arlington, Virginia, Amerika Serikat, dengan melakukan beberapa tahap analisis mulai dari analisis tapak, analisis zoning, dan analisis pasar yang meliputi antara lain karakter daerah, sejarah, kependudukan, ketenagakerjaan, dan perkembangan daerah. Berdasarkan analisis tersebut, khususnya analisis pasar, dihasilkan beberapa alternatif kegunaan yang mungkin untuk dikembangkan yakni perkantoran, hotel, dan apartemen, setelah dilakukan analisis pasar atas masing-masing alternatif dan uji kelayakan finansial, maka disimpulkan bahwa tidak satupun dari opsi tersebut yang mampu memberikan tingkat pengembalian investasi yang diharapkan, dengan demikian keputusan yang diambil

- adalah menjual aset apa adanya dan sebagaimana terbangun.
9. LeMoyne (2012) penelitian ini melakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) yang dikomparasikan dengan metoda *Discounted Cash Flow* (DCF) pada *recreation* residensial yang berlokasi *Sawtooth National Recreation Area* (SNRA) of *Central Idaho*, berdasarkan analisis ini dapat disimpulkan bahwa penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap objek penelitian sebelum dan sesudah diakuisisi terhadap rekreasi tersebut harga objek masih tetap tinggi.
 10. Manaf, dkk. (2013) menguji efisiensi properti dalam hubungan tersedianya lahan properti *real estate*, sebagai bagian dari proses pembangunan yang memiliki dampak yang besar pada masalah efisiensi properti yang sangat kompleks, disebutkan bahwa tanah merupakan faktor yang menentukan keberhasilan pembangunan sosial dan ekonomi. Kesimpulannya dalam penelitian ini adalah bahwa hubungan antara pasar properti dan efisiensinya dapat diuji dalam konteks suplai tanah, suplai tanah yang terbatas, khususnya untuk kegunaan tempat tinggal, menjadi masalah akut ketika tanah perkotaan yang diidentifikasi memiliki potensi pembangunan namun tidak dibangun, dan dibiarkan kosong atau tidak dimanfaatkan.
 11. Supit (2013) melakukan penelitian pada satu bidang tanah kosong yang terletak di Jalan Trans Manado-Bitung, Provinsi Sulawesi Utara. Dengan menggunakan alat analisis berupa analisis produktivitas properti yang terdiri dari aspek fisik dan lokasi lahan serta aspek peraturan dan regulasi, analisis pasar yang meneliti mengenai keseimbangan pasar, analisis kelayakan yang mencakup uji kelayakan finansial, uji kelayakan investasi, dan analisis dampak sosial-ekonomi. Berdasarkan hasil dari keseluruhan alat analisis di atas ditarik kesimpulan bahwa penggunaan tertinggi dan terbaik atas lahan kosong tersebut adalah untuk hotel.
 12. Pradhani (2013) melakukan penelitian pada satu bidang tanah kosong yang terletak di Jalan Ismail Marzuki, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, dan kaitannya dengan peluang kerjasama pemerintah dengan swasta dengan mekanisme *Built, Operate, and Transfer* (BOT). Dalam menganalisis kegunaan yang terbaik atas lahan kosong tersebut, digunakan alat analisis yaitu analisis produktivitas, analisis pasar untuk masing-masing pilihan penggunaan, dan analisis keuangan. Adapun hasil akhir yang diperoleh untuk penggunaan tertinggi dan terbaik adalah *mix-use development* yang terdiri dari hotel, mall, dan *convention center*, lengkap dengan proyeksi penerimaan pemerintah daerah yang berasal dari sewa tanah, sewa bangunan, dan nilai sisa bangunan, serta proyeksi penerimaan bagi investor selama masa konsesi.

Landasan Teori

Menurut SPI dalam melakukan penilaian terhadap properti terdapat tiga pendekatan dalam melakukan penilaian yang lazim digunakan di Indonesia, yaitu Pendekatan pasar (*market approach*), pendekatan pendapatan (*income approach*), dan pendekatan biaya (*cost approach*). Prinsip utama dalam suatu penilaian yang berhubungan dengan nilai pasar (*market value*) adalah *Highest and Best Use* (HBU), dimana prinsip ini merupakan sangat penting dalam menentukan nilai yang akan diestimasi sebagai indikasi dari objek yang dinilai.

Menurut Grissom (1983: 45-56) metoda *Highest and Best Use* (HBU) atau penggunaan tertinggi dan terbaik, metoda ini dikenal pada tahun 1975. Metoda ini didefinisikan penggunaan yang dalam aspek legal, fisik, layak secara keuangan

dan menghasilkan dalam nilai tertinggi. Pengertian tersebut memperlakukan penerapan konsep ekonomi makro dalam konteks mikro, yang menunjukkan bahwa aspek legal, kapasitas fisik dan dukungan infrastruktur menyebabkan kemungkinan penggunaan dari semua lahan. Dijelaskan di dalam Standar Penilaian Indonesia (2013: KPUP-10) penggunaan tertinggi dan terbaik didefinisikan sebagai penggunaan paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, serta finansial layak, menghasilkan nilai tertinggi dari aset yang dinilai tersebut. Penggunaan yang tidak sah secara hukum atau tidak mungkin secara fisik tidak dapat dianggap sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik.

Menurut Fanning (2005: 378) memberikan tiga elemen pemahaman tentang HBU sebagai berikut; Pertama (*Physical use*), HBU berdasarkan pada fisik yang paling memungkinkan yang akan memberikan batasan maupun kesempatan atas fisik dan lokasi subjek. Kedua (*Time*), HBU harus didukung prediksi masa depan, dalam arti bahwa apakah ada perubahan/tidak terhadap peruntukan dan fisik yang akan mempengaruhi tingkat hunian. Ketiga (*Market participant*), HBU haruslah kegunaan terpilih yang menghasilkan nilai tertinggi dari pilihan yang ada berdasarkan pendekatan pasar. Menurut Hidayati dan Hardjanto (2013: 52-55) terdapat 4 (empat) kriteria dalam melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik diantaranya.

1. Dimungkinkan secara fisik (*physically possible*) adalah ukuran, bentuk tanah, luas dan kemiringan tanah mempunyai pengaruh terhadap penggunaan bidang tanah, lebar depan dan panjang tanah, dan mempertimbangkan adalah kapasitas dan tersedianya fasilitas umum.
2. Diizinkan secara peraturan (*legally permissible*) adalah peruntukan (*zoning*), aturan mengenai bangunan dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan lingkungan seperti yang berkenaan dengan udara bersih, lingkungan bersih, air bersih maupun yang berkenaan dengan keamanan.
3. Kelayakan keuangan (*financially feasible*) analisis ini mengestimasi dan diekspektasikan dari setiap potensi penggunaan tertinggi dan terbaik. Dengan memperhatikan tingkat kekosongan, biaya operasi, pendapatan bersih (*net operating income*) dan tingkat pengembalian investasi selama waktu tertentu.

Memberikan hasil yang maksimal (*maximally productive*). Pada analisis ini akan melihat penggunaan yang menghasilkan nilai tertinggi dan yang tingkat pengembaliannya konsisten merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilakukan dengan metoda kualitatif deskriptif (mendalam) dengan studi pada tanah kosong milik Bapak Johan dengan ukuran tanah seluas 6.548m² yang terletak di Jalan Sidojadi, Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang. Data yang akan dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer yaitu wawancara dengan narasumber yang berhubungan langsung dengan pengembang, dan investigasi langsung dalam rangka mengamati kondisi fisik lahan dan kondisi lingkungan sekitar objek. Data sekunder, diperoleh dari dokumen-dokumen yang relevan dari instansi pemerintah seperti Badan Pusat Statistik, Dinas Perdagangan dan Perindustrian, Dinas Pekerjaan Umum dan Dinas Tata Kota Tanjungpinang.

Alat analisis yang digunakan dalam penilaian dengan metoda HBU, Menurut

Fanning (2005: 344-345) untuk menghasilkan kesimpulan atas penggunaan tertinggi dan terbaik dari objek, perlu dilakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik sebagai berikut.

- a) Analisis produktivitas properti. Analisis produktivitas terdiri dari tinjauan aspek fisik, aspek desain/fasilitas, aspek hukum dan peraturan serta aspek lokasi, menjadi keputusan dalam pengembangan dan menentukan penggunaan tertinggi.
- b) Analisis pasar properti. Analisis pasar properti dilakukan dengan melihat bagaimana kondisi permintaan dan penawaran pasar terhadap suatu jenis properti dalam bentuk keseimbangan pasar yang menunjukkan properti yang apa yang paling diminati. Analisis permintaan pasar berhubungan dengan tingkat kependudukan, tingkat pekerjaan dan pendapatan, perubahan tren properti, perubahan lokasi properti atau penduduk, spekulasi, dan tentunya tingkat pertumbuhan kota, sedangkan penawaran dipengaruhi antara lain oleh harga dan biaya pembangunan unit baru dari properti sejenis.
- c) Analisis Kelayakan Finansial. Perhitungan kelayakan pengembangan pada lahan tersebut dengan masing-masing kemungkinan penggunaan yang tersisa sebagai akumulasi dari tahap analisis sebelumnya. Penilaian dengan pendekatan pendapatan menggunakan nilai properti yang dapat diperoleh melalui analisis tunai terdiskonto (*discounted cash flow analysis*). Pendekatan ini juga dikenal dengan metode *Net Present Value* (NPV) dengan formulasi sebagai berikut (Hidayati dan Hardjanto, 2013: 175).

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t}$$

Keterangan:

NPV = *Net Present Value*;
 CF_t = aliran tunai bersih yang diharapkan pada periode t;
 r = faktor pendiskon.

Jika NPV menyatakan hasil yang positif, memberi makna bahwa pengembangan tersebut memberikan keuntungan ekonomis atau manfaat yang lebih besar dari pada biaya yang dikeluarkan, demikian juga sebaliknya.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Analisis perekonomian

Kepulauan Riau yang merupakan salah satu basis kawasan segitiga pertumbuhan IMS-GT (Indonesia, Malaysia, Singapore Growth Triangle) dan AFTA, menjadi kepulauan yang sangat strategis. Dibutuhkan suatu perencanaan yang matang dalam agenda pengembangan secara keseluruhan di Pulau Riau. Kota Tanjungpinang dititik beratkan pada tiga sektor unggulan yaitu perdagangan, pembangunan dan transportasi, dari ketiga sektor tersebut diharapkan akan mampu dan dapat merangsang perkembangan serta pertumbuhan sektor-sektor ekonomi lainnya. Laju pertumbuhan ekonomi Kota Tanjungpinang berdasarkan pada PDRB atas harga konstan 2000, laju pertumbuhan ekonomi selama kurun waktu tahun 2010-2012 mengalami fluktuasi walaupun perbedaannya relatif kecil, rata-rata dari tahun 2010-2012 sebesar 7.077 persen.

Pendapatan Pemerintah Kota Tanjungpinang tahun 2012 mencapai lebih dari Rp696 miliar lebih, kontribusi terbesar dalam PAD berasal dari sumber transfer, apabila dijumlahkan pendapatan Kota Tanjungpinang dari PAD dan sebagainya, sebesar Rp794 miliar lebih. Laju inflasi tahun 2013 di Kota Tanjungpinang tercatat sebesar 10,09 persen. Jumlah penduduk per kecamatan di Kota Tanjungpinang tahun 2012 yaitu sebesar 229 ribu jiwa lebih, dimana penduduk terbanyak di Kecamatan Tanjungpinang Timur. Jumlah masyarakat

yang sudah bekerja sudah mencapai 60 persen, dari jumlah keseluruhan yang berumur produktif, tingkat partisipasi masyarakat dalam dunia kerja sangat positif di mana jumlah pengangguran hanya 2,43 persen. penduduk laki-laki dan perempuan yang berumur produktif terbanyak yaitu pada usia 30-34 tahun, dan yang kedua pada usia 35 -39 tahun, untuk yang terendah pada usia 60-64 tahun.

2. Analisis produktivitas

Analisis regulasi, status kepemilikan pada lahan ini merupakan kepemilikan Hak Milik dengan Nomor: 21/G-1/2013 atas nama Johan dengan luas 6,548 meter persegi. Berlokasi di Kelurahan Batu Sembilan, Kecamatan Tanjungpinang Timur, Kota Tanjungpinang, peruntukan yang dilegalkan terhadap penggunaan lahan tersebut adalah perumahan. Analisis fisik meliputi lokasi, luas, bentuk, batas dan aksesibilitas, objek penelitian. Lokasi. Penelitian ini dilakukan pada tanah kosong milik Bapak Johan yang terletak di Jalan Sidojadi, Kelurahan Batu Sembilan, wilayah Kecamatan Tanjungpinang Timur. Secara umum berbentuk persegi panjang dan lahan datar, dengan bagian utara untuk jalan selebar 5 meter, bagian Barat untuk jalan seluas 4 meter, dan tanah Bapak Topsis dan Kasmir, bagian Timur adalah saluran air kotor atau parit, dan selatan masih tanah Bapak Johan.

Aksesibilitas. Akses ke jalan raya besar dari sebelah Utara menuju Hotel Aston, Hotel Comfort, Bandara, SD Al-Madinah, dan Bintang Center, akses sebelah Selatan menuju Water Park, Water Boom, Perukoan, Perumahan, dan Jalan Raya Dompok (Pusat Keperintahan Kepulauan Riau). Akses ke Timur menuju Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI), Akademik Kebidanan (AKBID), perumahan serta pertokoan. Utilitas umum. Jaringan utilitas seperti listrik, air bersih (PAM), tower telekomunikasi tidak ada masalah,

utilitas untuk air sumur sedikit lebih susah pada area objek karena sangat tergantung pasang surut air laut. Pengembangan perumahan secara regulasi yang ijin, secara fisik layak untuk dikembangkan, namun, perlu dilakukan analisis lebih lanjut untuk menentukan produk yang akan dikembangkan. Pengembangan perumahan akan dilakukan analisis permintaan dan penawaran terhadap perumahan dikawasan objek penelitian, dalam hal ini, akan dilakukan analisis pasar, karena pasar sangat menentukan terhadap kekuatan properti dalam menghasilkan pendapatan.

3. Analisis kelayakan pasar

Kondisi perekonomian Kota Tanjungpinang yang secara progres mengalami peningkatan yang positif, kondisi ini mengindikasikan pasar perumahan di Kota Tanjungpinang dapat saling terintegrasi dengan kondisi perekonomian yang ada, di mana pasar perumahan di Kota Tanjungpinang dapat dilihat dari sisi pasokan dan persaingan, segmentasi pasar dan potensi permintaan dari masyarakat terhadap perumahan, dapat dijelaskan bahwa pasokan perumahan dari jumlah proyek yang telah dikembangkan pada kawasan penelitian telah berkembang 6 (enam) pembangunan kompleks perumahan baru, yang telah dikembangkan oleh *developer* sejak tahun 2012 hingga sekarang (2014), secara keseluruhan pengembangan di Kota Tanjungpinang terdapat 66 proyek yang telah mendapatkan izin pengembangan dan masih dalam proses (tanah kosong yang masih belum dikembangkan), segmentasi pasar perumahan dan pengembangan perumahan disekitar objek penelitian dinyatakan oleh para *developer* swasta, banyak mengarah pada tipe perumahan sederhana, perumahan menengah dan perumahan mewah.

a. Perumahan mewah, untuk pasar jual beli perumahan mewah di Kota Tanjungpinang cukup menjanjikan, memiliki respon yang positif dari

masyarakat, dan 3 tahun setelah *grand opening* 20 persen dari 45 rumah yang ditawarkan oleh PT. Tanjung Putra terjual, dan 30 persen dari PT. Pratama laku terjual dari jumlah *supply* 85 rumah. PT. Glora. Dari pengembang tersebut rata-rata per tahun terjual 4-7 unit rumah, dengan jarak 1 kilometer ke *Central Business District* (CBD).

- b. Perumahan menengah, untuk pasar jual beli perumahan di Kota Tanjungpinang cukup menjanjikan, memiliki respon yang positif dari masyarakat, dan 1 tahun (2013 pertengahan) setelah *grand opening* 12 persen dari 125 rumah yang ditawarkan oleh *developer* pada kawasan penelitian, dari pengembang tersebut rata-rata per tahun terjual 5-8 unit rumah, dengan jarak kurang lebih 2 kilometer ke *Central Business District* (CBD)..
- c. Perumahan sedang. Untuk pasar jual beli perumahan di Kota Tanjungpinang cukup menjanjikan, memiliki respon yang positif dari masyarakat, dan 3 tahun setelah *grand opening* 50 persen dari 200 rumah yang ditawarkan oleh *developer* dan ada tambah baru 60 rumah yang dikembangkan oleh PT. Pinang Residence, dari pengembang tersebut rata-rata per tahun terjual 4-6 unit, dengan jarak kurang lebih 2 kilometer ke *Central Business District* (CBD).

Segmentasi pasar perumahan pada kawasan penelitian, merupakan kawasan perumahan menengah, walaupun pada awal pengembangan pada sekitar lahan tersebut perumahan sederhana, tapi untuk saat ini para pengembang lebih mengarah pada pengembangan perumahan menengah, dikarenakan semakin banyaknya permintaan masyarakat terhadap perumahan menengah, dan membuat harga tanah di sekitarnya juga ikut meningkat, untuk perumahan mewah masih terpusat di kawasan yang dekat dengan CBD, lahan dalam penelitian ini terbilang cukup dekat dari pusat kota (CBD), pada masa yang akan mendatang

akan dimungkinkan adanya segmentasi pasar yang berubah (meningkat), dengan adanya pengembangan perhotelan dan pusat perbelanjaan pada kawasan objek yang jaraknya kurang lebih 2 kilometer.

Potensi permintaan, jumlah penduduk Kota Tanjungpinang sebanyak 229 ribu jiwa lebih, dengan umur produktif sebesar 65 persen, dengan jumlah masyarakat yang sudah bekerja berikisar 60 persen dari jumlah keseluruhan penduduk Kota Tanjungpinang, dengan mata pencarian masyarakat rata-rata adalah PNS, Wiraswasta dan Petani. Hal ini berpotensi menjadi pembeli dari properti yang akan dikembangkan, yakni ini properti perumahan, diprediksikan kebutuhan perumahan di Kota Tanjungpinang akan meningkat dari kebutuhan semula dalam pembelian properti perumahan. Menurut salah satu *Developer* (2014) pada kawasan penelitian, potensi pembelian rumah mencapai 80 persen dari penduduk lokal, dan 20 persen dari penduduk pendatang, baik sebagai tempat tinggal, rumah singgah sementara, dan sebagai investasi dibidang properti.

Potensi permintaan merupakan suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan oleh para pengembang pada kawasan tersebut, di mana pengembangan properti perumahan sebagai upaya untuk mendapatkan manfaat yang optimal dari suatu pengembangan. Permintaan akan diperkirakan meningkat pasca pengembangan hotel dan pusat perbelanjaan di kawasan *Central Business District* (CBD) Kota Tanjungpinang beroperasi, karena akan banyak masyarakat dari kawasan lain yang datang untuk mencari tempat tinggal di kawasan yang dekat dengan CBD, maka pengembangan perumahan dari sisi permintaan diperkirakan akan meningkat.

4. Analisis kelayakan keuangan

Berdasarkan analisis fisik, regulasi dan analisis pasar perumahan, maka analisis kelayakan keuangan merupakan

analisis untuk menentukan kelayakan dari suatu properti untuk mendapatkan keuntungan/manfaat dari suatu pengembangan dengan analisis *Discounted Cash Flow* (DCF). Analisis ini merupakan teknik pembuatan model keuangan, yang didasarkan pada asumsi proyeksi arus kas, untuk suatu properti. Dalam penilaian properti, operasional arus kas secara berkala pada umumnya diestimasi sebagai pendapatan kotor diperoleh dari suatu transaksi jual beli, dikurangi biaya operasional dan lain-lainnya. Pendapatan bersih operasional dalam suatu periode, bersama dengan ditentukan estimasi nilai akhir periode proyeksi, dengan cara dikalikan dengan tingkat diskonto (*discount rate*) menjadi nilai saat ini, dengan *discount rate* sebesar 13,52 persen diperoleh dari *Band of Investment Method* (BoIM).

Kesimpulan dari analisis *Discounted Cash Flow* (DCF), diperoleh pendapatan pada masing-masing alternatif pengembangan, simulasi pengembangan terhadap 3 (tiga) jenis alternatif, di mana indikasi pendapatan tertinggi yaitu pengembangan rumah menengah dengan indikasi pendapatan sebesar Rp2.507.884.000 dan yang kedua dari yaitu rumah sederhana Rp1.048.103.000 ketiga yaitu dari pengembangan perumahan mewah sebesar Rp1.261.484.000. Artinya penggunaan tertinggi dan terbaik pada tanah kosong milik Bapak Johan yang terletak di Jalan Sidojadi, Kelurahan Batu Sembilan, wilayah Kecamatan Tanjungpinang Timur dengan luas 6.548 meter persegi dengan penggunaan perumahan menengah merupakan *Highest and Best Use*.

5. Analisis Sosial Ekonomi

Analisis sosial ekonomi memberikan suatu pernyataan yang berhubungan dengan nilai yang diperoleh dari hasil penelitian yang akan dihubungkan dengan *opportunity cost* dan *opportunity lost* terhadap lahan yang diteliti. Analisis *opportunity cost* ini,

peneliti melakukan atas dua analisis. Pertama, analisis *opportunity cost* atas pemerintah dari sektor pajak, kedua analisis *opportunity cost* atas pemilik lahan. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terbayar oleh pemilik kepada pemerintah sebesar Rp264.873 atas tanah Bapak Johan dengan luas tanah sebesar 6.548 m², nilai pajak tersebut bukan merupakan nilai pasar. Pemerintah Kota Tanjungpinang belum melakukan pertimbangan atas nilai pasar pada kawasan lahan tersebut. PBB atas dasar nilai pasar yaitu sebesar Rp3.077.894 pajak ini hanya atas bumi saja, sedangkan untuk bangunan belum diperhitungkan. Nilai pasar ini diperoleh atas analisis penggunaan tertinggi dan terbaik atas lahan, hal ini menggambarkan bahwa ada *opportunity cost* atas PBB sebesar nilai pasar tersebut. Terdapat *opportunity lost* sebesar Rp2.813.020,00 yang dialami pemerintah Kota Tanjungpinang dengan luas lahan 6.548 m². Jika kita melihat dari potensi pada lahan Bapak Johan ini, sebenarnya dapat dikembangkan untuk perumahan dengan klasifikasi perumahan menengah.

Dalam penelitian ini, peneliti juga melakukan analisis jika lahan tersebut terbangun, maka *opportunity cost* yang dapat dijelaskan dari PBB yaitu sebesar Rp12.077.444,00 dengan asumsi lahan tersebut terbangun perumahan dengan klasifikasi menengah dengan nilai bangunan baru sebesar Rp2.608.000,00/m². Jika lahan tersebut terbangun maka *opportunity lost* yang dialami oleh pemerintah Kota Tanjungpinang yaitu sebesar Rp11.812.570,00 atas lahan seluas 6.548 m². Analisis sosial ekonomi ini merupakan potensi atas lahan tersebut yang cukup besar walaupun tidak terlalu signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), akan tetapi berdasarkan investigasi masih banyak lahan kosong yang terdapat di daerah pada kawasan objek penelitian, dari hal ini dibutuhkan pengarahannya terhadap pemanfaatan atas

lahan kosong yang terdapat di Kota Tanjungpinang agar dapat meningkatkan PAD.

Analisis selanjutnya, peneliti perlu melakukan analisis *opportunity cost* atas pemilik lahan, analisis ini dilakukan perbandingan antara nilai lahan yang tercatat dalam bukti pembayaran atas PBB, dengan nilai berdasarkan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik, dijelaskan bahwa terdapat *opportunity lost* atas tanah tersebut, jika tanah tersebut dibiarkan kosong (terlantar) tanpa adanya pemanfaatan dibandingkan dengan nilai tanah berdasarkan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU), HBU tanah tersebut adalah penggunaan atas perumahan menengah dengan potensi pendapatan yang dapat diperoleh oleh pemilik tanah sebesar Rp2.507.884.000, nilai ini merupakan *opportunity cost* atas pemilik lahan apabila terbangun, jika lahan tersebut dibiarkan kosong (terlantar) maka *opportunity lost* atas lahan tersebut sebesar Rp2.245.964.000. Dari analisis *opportunity cost* atas pajak dan pemilik lahan, dapat dijelaskan bahwa nilai lahan yang dibiarkan kosong (terlantar) akan mengurangi manfaat dari keberadaan lahan tersebut baik bagi pemerintah maupun pemilik lahan. Hal ini dibutuhkan kerjasama kedua belah pihak, di mana peran pemerintah seharusnya mengarahkan penggunaan lahan yang dibiarkan kosong untuk dimanfaatkan, apabila tanah yang dimiliki pihak swasta tidak merespon untuk dimanfaatkan, diperlukan ketegasan pemerintah untuk mengambil keputusan sebagai upaya menggali potensi ekonomis dari lahan.

KESIMPULAN

Kesimpulan yang diperoleh dari analisis *Highest and Best Use* (HBU) yakni analisis produktifitas (legal dan fisik), analisis kelayakan pasar (permintaan dan penawaran), dan analisis finansial, adalah bahwa peruntukan lahan Bapak Johan adalah untuk perumahan.

Analisis produktifitas menunjukkan bahwa secara legal (regulasi) peruntukan lahan di Jalan Sidojadi adalah zona pemukiman, dan diperkuat juga dengan analisis fisik (lokasi, objek, aksesibilitas, utilitas) sebagai perumahan. Analisis pasar menunjukkan juga adanya respon positif dari masyarakat setempat maupun transmigran terhadap permintaan dan penawaran perumahan kelas menengah, dimana pasokan perumahan di daerah lokasi penelitian telah bertambah 6 proyek perumahan (menengah) yang sedang dibangun oleh para pengembang (*developer*). Potensi ini dapat menghasilkan manfaat yang besar bagi pemerintah dan Bapak Johan, dari penjualan perumahan menengah yang mencapai 5-8 unit terjual tiap tahun dengan harga jual rata-rata Rp200juta-Rp400juta/unit. Analisis terakhir adalah analisis finansial, di mana analisis ini menghasilkan suatu keputusan yang kongkrit dari analisis *Highest and Best Use* (HBU). Hasil dari analisis ini menunjukkan bahwa *discounted cash flow* (perumahan sederhana, menengah, dan mewah) dengan pendapatan tertinggi yaitu berada pada perumahan menengah, dengan *net present value* sebesar Rp2.507.884.000.

Berdasarkan ketiga analisis tersebut, dihasilkan hubungan antara pemilik lahan dan pemerintah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang didasari pada analisis *opportunity cost*. *Opportunity cost* bagi pemerintah di sini menunjukkan adalah kesempatan biaya atas pajak bumi seyogyanya didapatkan oleh pemerintah. *opportunity cost* pajak bumi dari nilai pasar (HBU) sebesar Rp3.077.890. Jika diasumsikan sebagai nilai lahan dan bangunan yang sudah terbangun, maka mempunyai *opportunity cost* atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sebesar Rp12.077.444,00 dan terdapat *opportunity lost* sebesar Rp11.812.570,00 atas lahan seluas 6.548 m². *Opportunity cost* bagi pemilik lahan yakni adanya kesempatan biaya yang didapat jika diasumsikan

pemilik lahan ingin menjual lahan terbangun dengan analisis *highest and best use*-nya yaitu sebesar Rp2.507.884.000. Sebaliknya, jika diasumsikan pemilik lahan ingin menjual lahan kosong tanpa adanya pengembangan, maka nilai yang hanya didapat sebesar Rp261.920.000. Hal ini menunjukkan adanya *opportunity lost* sebesar Rp2.245.964.000 (asumsi lahan tetap kosong).

Nilai *opportunity cost* ini merupakan nilai bayangan dari nilai lahan yang kosong, dimana adanya kesalahan dalam mengambil keputusan atas kesempatan-kesempatan yang ada. Hal ini disebabkan karena lambatnya pemerintah dalam merespon pembangunan daerah yang semestinya sudah berjalan, terlebih lagi banyaknya lahan kosong di daerah Kecamatan Tanjungpinang Timur. Semestinya setiap lahan kosong mempunyai manfaat ekonomis yang lebih dalam peningkatan PAD Pemerintah dan keuntungan bagi pemilik lahan jika dibangun sesuai dengan *highest and best use*-nya.

UCAPAN TERIMAKASIH

Peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada Istri tercinta yang selalu menemani peneliti dalam pembuatan artikel, tidak lupa peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada Prof. Lincoln Arsyad, Ph.D. selaku pembimbing penelitian ini, Bapak Johan selaku pemilik lahan, Pemerintah Kota Tanjungpinang yang mendukung penelitian dari terlaksananya hingga selesainya penelitian ini dalam penyediaan data penelitian yang dibutuhkan, Badan Pusat Statistik Kota Tanjungpinang dalam penyediaan data pendukung, dan terakhir peneliti mengucapkan banyak terimakasih kepada ayahanda yang menemani penelitian ini dan ibunda yang selalu mendoakan, serta adik tersayang.

DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute. 2008. *The Appraisal of Real Estate 13th Edition*. Appraisal Institute, Chicago.
- Badan Pusat Statistik Kota Tanjungpinang, 2014, Tanjungpinang Dalam Angka 2013. Dibuplikasi oleh Badan Pusat Statistik Kota Tanjungpinang.
- Badan Pusat Statistik Kota Tanjungpinang, 2014, Produk Domesti Regional Bruto Sektorial Kota Tanjungpinang 2013. Dibuplikasi oleh Badan Pusat Statistik Kota Tanjungpinang.
- Departemen Keuangan Republik Indonesia, DJKN, DPKN., 2008, "Metodologi Penilaian Properti" Jakarta. *Tidak dipublikasikan*
- Fanning, Stephen, F., 2005, *Market Analysis for Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago.
- Grissom, Terry V., 1983, The Semantic Debate : Highest Best Use vs Most Probable Use, *The Appraisal Journal*, January, Vol. 51, p. 45-57.
- Hidayati,Wahyu dan Budi, Harjanto. 2013. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Masyarakat Profesi Penilaian Indonesia, 2013, "*Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia 2013*" CV. Gelora Karya Bharata. Jakarta.
- Prawoto, Agus, 2012, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, BPFE Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Prawoto, Agus, 2011, *Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan perdesaan dan perkotaan*, BPFE Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Siregar, D., 2004. *Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks*

*Kepala Daerah sebagai CEO's
pada Era Globalisasi dan
Otonomi Daerah.* Gramedia
Pustaka Utama, Jakarta.

-----Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 32 Tahun 2004 tentang
Pemerintahan Daerah.

-----Undang-Undang Republik Indonesia
Nomor 33 Tahun 2004 tentang
Perimbangan Keuangan Antara
Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.