

**Panduan Penerapan Penilaian Indonesia
(PPPI)
Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU)**

1.0 Pendahuluan

- 1.1 Pemahaman atas perilaku pasar yang dikembangkan dari analisis pasar sangat penting dalam konsep HBU. Kekuatan pasar akan membentuk nilai pasar sehingga interaksi dari kekuatan pasar yang menghasilkan HBU menjadi sangat penting.
- 1.2 Analisis pasar merupakan proses untuk memperkecil cakupan dari data pasar yang makro ~~luas~~ menjadi data pasar mikro terkait dengan properti yang dinilai. Analisis HBU bergantung kepada hasil analisis pasar ini untuk dapat mengidentifikasi penggunaan yang paling menguntungkan dan kompetitif dari suatu properti.
- 1.3 Setelah dilakukannya Analisis Pendahuluan, Pengumpulan dan Pemilihan Data sesuai dengan bagan 1.1 Proses Penilaian di PPPI 1 Penilaian Real Properti, Penilai melakukan analisis HBU, yang terdiri atas HBU tanah dalam keadaan kosong dan HBU untuk properti setelah dikembangkan.
- 1.4 Dalam analisis HBU tanah dalam keadaan kosong, Penilai harus mempertimbangkan:
 - Apakah tanah seharusnya dikembangkan atau tetap kosong?
 - Apabila tetap kosong, kapan pengembangan masa depan akan menguntungkan?
 - Apabila dikembangkan, pengembangan seperti apa yang harus dibuat?
- 1.5 Dalam analisis HBU untuk properti yang setelah dikembangkan, Penilai harus mempertimbangkan:
 - Apakah pengembangan yang ada dipertahankan dimodifikasi, atau dibongkar untuk penggunaan yang lain?
 - Apabila dilakukan modifikasi atau dibongkar, kapan modifikasi atau pengembangan kembali dilaksanakan?

2.0 Ruang Lingkup

- 2.1 PPPI ini membahas analisis HBU yang dipersyaratkan untuk mengemukakan opini Nilai Pasar Real Properti. Didalam penilaian properti sederhana analisis HBU ini tetap dipertimbangkan tetapi tidak harus diuraikan secara rinci, sehingga dikecualikan dari PPPI 19.
- 2.2 PPPI 19 ini terkait dengan:
 - PPPI 1 – Penilaian Real Properti
 - PPPI 13 – Inspeksi dan Hal yang Dipertimbangkan
 - KPUP butir 6 – Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use/ HBU*)

3.0 Definisi

HBU sesuai dengan KPUP 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.

4.0 Hubungan dengan Standar Akuntansi

- 4.1 Pengukuran Nilai Wajar mempertimbangkan kemampuan pelaku pasar untuk menghasilkan manfaat ekonomi dengan menggunakan aset atau menjualnya kepada pelaku pasar lainnya yang akan menggunakan aset untuk penggunaan tertinggi dan terbaiknya. HBU merujuk kepada penggunaan aset oleh pelaku pasar yang akan memaksimalkan nilai dari aset atau sekelompok aset dan kewajiban (misalnya bisnis) dimana di dalam bisnis tersebut aset akan digunakan, dengan mempertimbangkan penggunaan yang secara fisik dimungkinkan, secara hukum diijinkan dan secara finansial layak pada tanggal penilaian.
- (a) Secara fisik dimungkinkan; diartikan mempertimbangkan karakteristik fisik dari aset yang akan dikaji oleh pelaku pasar pada saat penentuan harga aset (misalnya lokasi atau ukuran dari properti).
 - (b) Secara hukum diijinkan; diartikan mempertimbangkan batasan/restriksi hukum dari penggunaan aset yang akan dikaji pelaku pasar pada saat penentuan harga aset (misalnya regulasi peruntukan yang sesuai diterapkan terhadap properti).
 - (c) Secara finansial layak; diartikan mempertimbangkan apakah penggunaan aset yang secara fisik dimungkinkan dan secara hukum diijinkan menghasilkan pendapatan yang memadai atau arus kas (setelah memasukkan biaya untuk konversi aset menjadi penggunaan tersebut) untuk menghasilkan pengembalian investasi yang disyaratkan pelaku pasar dari investasi dimana didalamnya terdapat aset yang digunakan untuk penggunaan tersebut.
- 4.2 HBU ditentukan dari perspektif pelaku pasar (*market participant*), bahkan jika entitas bermaksud untuk membuat penggunaan yang berbeda. Namun demikian, Penilai tidak perlu melaksanakan pencarian secara mendalam untuk penggunaan potensial lainnya yang dimungkinkan, apabila tidak terdapat bukti yang mengindikasikan bahwa penggunaan yang ada bukan merupakan HBU-nya.
- 4.3 HBU dari aset yang diakuisisi dalam suatu kombinasi bisnis (*business combination*) mungkin berbeda dengan tujuan penggunaan aset oleh pihak pembeli. Untuk alasan persaingan atau alasan lainnya, pihak pembeli mungkin tidak bermaksud untuk menggunakan aset yang dibelinya secara aktif atau tidak menggunakannya sesuai dengan yang dilakukan oleh pelaku pasar lainnya. Hal ini mungkin terjadi untuk beberapa Aset Takberwujud (ATB) yang diakuisisi, misalnya merek dagang (*trademark*) yang bersaing dengan merek dagang yang dimiliki entitas sendiri. Namun demikian, sebuah entitas harus mengukur nilai wajar dari aset dengan mengasumsikan penggunaan HBU-nya oleh pelaku pasar.
- 4.4 Dalam beberapa kasus, suatu entitas menggunakan suatu aset bersama dengan aset lainnya untuk tujuan penggunaan yang berbeda dengan HBU-nya. Sebagai contoh, suatu entitas mengoperasikan pabrik di atas sebidang tanah padahal HBU tanah adalah untuk pengembangan properti perumahan. Untuk kasus seperti ini, nilai wajar dari sekelompok aset memiliki komponen berikut:
- (a) Nilai dari aset dengan mengasumsikan penggunaan saat ini. Nilai ini berbeda dengan nilai wajar apabila penggunaan saat ini tidak merupakan HBU dari aset. Namun demikian, nilai ini merefleksikan seluruh faktor lainnya yang dipertimbangkan oleh pelaku pasar pada saat menentukan harga aset.
 - (b) Jumlah dimana nilai wajar dari aset berbeda dengan nilai aset untuk penggunaannya saat ini (yaitu nilai penambahan dari sekelompok aset).

- 4.5 Suatu entitas seharusnya mengakui nilai penambahan sebagaimana dijelaskan di butir 4.4 (b) bersama dengan aset yang terkait. Dengan menggunakan contoh di atas, nilai penambahan terkait dengan kemampuan entitas untuk mengkonversi tanah dari penggunaannya saat ini sebagai properti industri menjadi HBU-nya sebagai properti perumahan. Sejalan dengan hal tersebut, nilai wajar dari tanah terdiri dari nilai untuk penggunaan saat ini ditambah dengan nilai penambahan seperti dijelaskan di butir 4.4 (b). Nilai untuk penggunaan saat ini pada contoh di atas adalah sebagaimana dijelaskan di butir 4.4 (a). Suatu entitas harus mempertimbangkan aset sesuai dengan IFRS yang mengatur mengenai aset tersebut.
- 4.6 HBU dari aset akan menentukan premis penilaian yang digunakan untuk mengukur nilai wajar dari aset, yang secara khusus diatur sebagai berikut;
- (a) HBU dari aset adalah 'dalam penggunaan' apabila aset akan menghasilkan nilai maksimum secara prinsip kepada pelaku pasar melalui penggunaannya yang dikombinasikan dengan aset dan kewajiban lainnya sebagai suatu grup (sebagaimana terpasang atau dikonfigurasi untuk penggunaannya). Apabila HBU aset saat ini adalah dalam penggunaannya (*in use*), nilai wajar aset seharusnya diukur berdasarkan premis penilaian 'dalam penggunaan', sehingga nilai wajar aset diukur dengan dasar harga yang akan diterima dalam transaksi penjualan aset, dengan mengasumsikan aset akan digunakan dengan aset dan kewajiban lainnya sebagai grup, dan bahwa aset dan kewajiban tersebut (aset dan kewajiban *complimentary*) akan tersedia kepada pelaku pasar. Asumsi mengenai HBU aset seharusnya konsisten untuk seluruh aset dalam grup tersebut untuk penggunaannya.
 - (b) HBU dari aset adalah 'dalam pertukaran' apabila aset akan menghasilkan nilai maksimum secara prinsip kepada pelaku pasar melalui penggunaannya secara terpisah (*stand-alone basis*). Apabila HBU aset saat ini adalah dalam pertukaran (*in exchange*), nilai wajar aset seharusnya diukur berdasarkan premis penilaian 'dalam pertukaran', sehingga nilai wajar aset adalah harga yang akan diterima dalam transaksi penjualan aset kepada pelaku pasar yang akan menggunakannya secara terpisah (*stand-alone basis*).
- 4.7 Dikarenakan HBU aset ditentukan berdasarkan basis penggunaannya oleh pelaku pasar, nilai wajar merefleksikan asumsi yang akan digunakan pelaku pasar dalam menentukan harga aset, baik menggunakan premis penilaian 'dalam penggunaan' atau 'dalam pertukaran'. Baik premis penilaian 'dalam penggunaan' maupun 'dalam pertukaran' mengasumsikan bahwa aset dijual secara individual dan bukan merupakan bagian dari grup aset atau bisnis. Namun demikian, premis penilaian 'dalam penggunaan' mengasumsikan pelaku pasar akan menggunakan aset dalam kombinasi dengan aset atau kewajiban lainnya, dan bahwa aset dan kewajiban tersebut tersedia kepada pelaku pasar.
- 4.8 Penilai seharusnya menggunakan premis penilaian 'dalam pertukaran' apabila mengukur nilai wajar dari aset keuangan. Nilai wajar dari aset keuangan yang ditentukan dengan menggunakan premis penilaian 'dalam pertukaran' merefleksikan manfaat yang akan didapat oleh pelaku pasar dari penguasaan aset dalam portofolio yang terdiversifikasi. Oleh karena itu, premis penilaian 'dalam penggunaan' tidak sesuai diterapkan untuk aset keuangan.

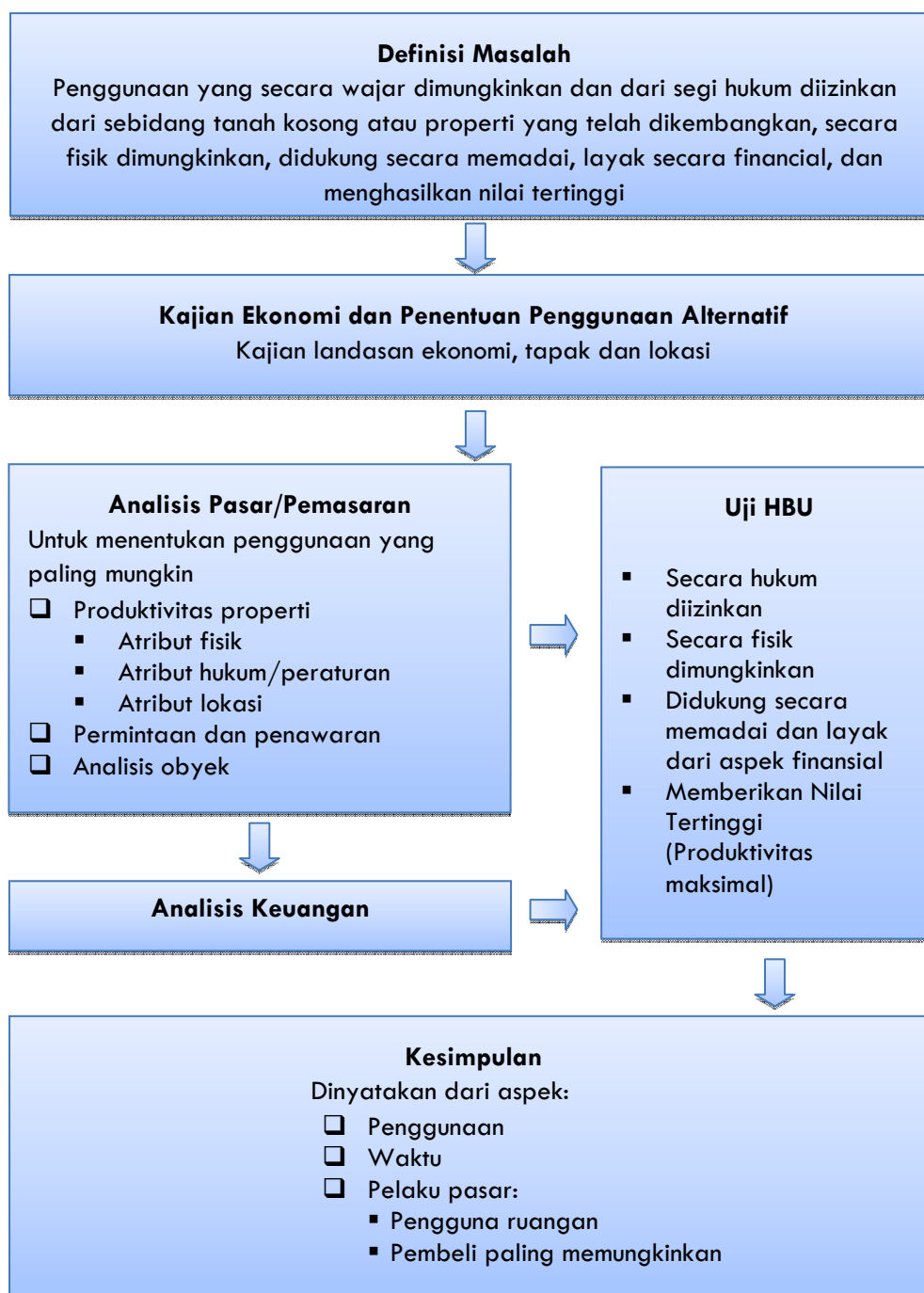
5.0 Panduan Penerapan

- 5.1 Secara umum, apabila nilai dari properti yang telah dikembangkan lebih besar dari nilai tanah dalam keadaan kosong, HBU dari properti adalah penggunaan yang saat ini berjalan.
- 5.2 Apabila penggunaan saat ini bersifat sementara, penilaian dapat dilakukan terhadap tanah yang didasarkan HBU yang baru, dan ditambahkan dengan nilai dari pengembangan yang ada di atasnya saat ini, sehingga pengembangan sesuai dengan HBU dapat dipenuhi. Dalam prakteknya, pemilik tanah yang bermaksud mengembangkan tanah menjadi HBU yang baru dapat membongkar bangunan yang ada saat ini, walaupun nilai properti dalam keadaan terbangun lebih tinggi dari nilai tanah saja. Biaya pembongkaran dan nilai dari bangunan atau pengembangan di atas tanah yang ada saat ini akan dipertimbangkan dalam analisis kelayakan pengembangan yang baru. Sejalan dengan hal ini, apabila properti eksisting akan memiliki nilai lebih setelah dimodifikasi, maka biaya modifikasi dan kenaikan nilai yang dihasilkan akan diperhitungkan dalam penentuan HBU.
- 5.3 Uji HBU. Setelah dilakukannya analisis pasar, Penilai akan melaksanakan langkah-langkah Uji HBU yang memenuhi 4 kriteria, yaitu;
1. Secara hukum diizinkan;
 2. Secara fisik dimungkinkan;
 3. Secara finansial menguntungkan;
 4. Menghasilkan nilai tertinggi (produktivitas maksimum) dari properti.
- 5.4 HBU adalah proses analisis data mengenai properti dan menarik kesimpulan berdasarkan pemilihan diantara alternatif pengembangan yang dimungkinkan. Penilai juga harus mempertimbangkan 4 faktor yang menghasilkan nilai yang optimum, yaitu;
- 5.4.1 Kegunaan (*Utility*). Penilai akan menentukan bagian mana dari pasar properti (segmen pasar) yang akan dipenuhi penggunaannya oleh properti yang dinilai.
 - 5.4.2 Keinginan (*Desire*). Penilai akan menentukan apakah terdapat permintaan terhadap properti yang dinilai, waktu penjualan yang dibutuhkan, jumlah permintaan yang ada.
 - 5.4.3 Kelangkaan (*Scarcity*). Penilai melakukan kajian mengenai tingkat kompetisi yang ada berdasarkan berapa banyak properti sejenis yang ditawarkan di pasar, interaksi permintaan dan penawaran.
 - 5.4.4 Daya Beli Efektif (*Effective Purchasing Power*). Penilai melakukan kajian mengenai kemampuan pasar untuk membeli dengan mengetahui tingkat pendapatan, tingkat pengangguran, dan tingkat bunga pinjaman KPR.

Keempat faktor ini membantu Penilai dalam menentukan penggunaan yang paling memaksimalkan nilai dari properti atau HBU-nya.

HBU memberikan basis bagi Penilai dalam memilih properti pembanding baik bagi tanah maupun properti yang telah dikembangkan.

Bagan Proses Analisis Pasar dan Uji HBU



Sumber: Stephen F. Fanning, *Market Analysis for Real Estate: Concepts and Applications in Valuation and Highest and Best Use* (Chicago: Appraisal Institute, 2005)

5.5 Proses analisis pasar dalam Bagan Proses Analisis Pasar dan Uji HBU menyatakan data yang dibutuhkan dalam Uji HBU. Analisis awal atas pasar dan peraturan penggunaan tanah (misalnya peruntukan properti) biasanya membatasi jumlah penggunaan properti menjadi beberapa alternatif penggunaan yang mungkin dilaksanakan. Penilai harus mempertimbangkan kewajaran penggunaan dalam proses analisis HBU.

- 5.6 Dalam situasi dimana terdapat permintaan yang signifikan untuk sebuah penggunaan dalam suatu area pasar (*market area*) dan tapak yang dinilai sesuai untuk penggunaan tersebut, Penilai harus mempertimbangkan persaingan yang ada saat ini maupun yang bersifat potensial dalam kesimpulan HBU.
- 5.7 Penilai harus mempertimbangkan persaingan di antara berbagai penggunaan yang memungkinkan di atas suatu tapak. Walaupun tapak yang dinilai secara fisik dan lokasi sesuai untuk suatu penggunaan, tapi tapak lainnya dapat memenuhi permintaan pasar tersebut sebelum tapak yang dinilai dapat merealisasikan potensi pengembangannya.
- 5.8 Penerapan Analisis HBU. HBU tanah dalam keadaan kosong dan HBU properti yang telah dikembangkan merupakan 2 konsep yang berbeda. Analisis HBU tanah dalam keadaan kosong berfokus pada alternatif penggunaan, dimana Penilai melakukan pengujian atas setiap kemungkinan penggunaan yang wajar apakah penggunaan secara hukum diizinkan, secara fisik dimungkinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi. Sedangkan dalam analisis HBU properti yang telah dikembangkan, fokus dari analisis bukan merupakan alternatif penggunaan, melainkan 3 kemungkinan, yaitu: kelanjutan dari penggunaan yang ada, modifikasi dari penggunaan yang ada, dan pembongkaran yang dilanjutkan pengembangan lahan kembali (lihat butir 5.29). Apabila nilai properti yang sudah dikembangkan lebih rendah daripada nilai tanah dalam keadaan kosong, maka perlu dilakukan analisis HBU Tanah Kosong.
- 5.9 Uji Aspek Hukum. Dalam penerapan Uji Aspek Hukum, Penilai menentukan penggunaan apa yang diizinkan oleh peraturan yang ada saat ini, penggunaan apa yang diizinkan apabila perubahan peruntukan diberikan, dan penggunaan apa yang dilarang oleh adanya restriksi di atas tanah, seperti restriksi oleh individu, diakibatkan perjanjian, maupun sewa jangka panjang. Restriksi ini dapat melarang penggunaan tertentu atau menentukan Garis Sempadan Bangunan (GSB), ketinggian dan jenis material. Apabila restriksi berbeda dengan peraturan tata kota, maka Penilai harus merujuk kepada ketentuan yang lebih membatasi. Beberapa hal yang menjadi pertimbangan Penilai antara lain;
- 5.9.1 Peruntukan (*zoning*);
 - 5.9.2 Restriksi – publik atau swasta;
 - 5.9.3 Peraturan Bangunan;
 - 5.9.4 Kontrak/perjanjian (*covenant*);
 - 5.9.5 Hak menggunakan properti milik orang lain (*easement*);
 - 5.9.6 Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
 - 5.9.7 Distrik/area bersejarah;
 - 5.9.8 Peraturan Lingkungan;
 - 5.9.9 Kemungkinan perubahan di masa depan;
 - 5.9.10 Atribut legal (perizinan) yang memberi keuntungan/kerugian pasar untuk properti.
- 5.10 Peraturan perundang-undangan dapat membatasi tanah untuk dapat dikembangkan secara optimal, dengan mengenakan restriksi yang dapat meningkatkan biaya konstruksi.

- 5.11 Penilai harus memahami kondisi lingkungan di sekitar properti, termasuk isu sensitif yang dapat timbul di masyarakat terhadap suatu rencana pengembangan.
- 5.12 Berkaitan dengan peruntukan, apabila terdapat restriksi dalam ketentuan bangunan atau peraturan lainnya, Penilai harus menyelidiki apakah kemungkinan perubahan tersebut akan terjadi.
- 5.13 Penilai juga harus mempertimbangkan secara berhati-hati apabila terdapat penggunaan yang bersifat sementara (*interim use*). Penggunaan sementara mungkin memiliki kontribusi terhadap nilai tanah. Sebagai contoh, sebuah rumah yang terletak di daerah yang mengalami transisi menjadi komersial mungkin tidak akan dibongkar. Dalam kasus ini, nilai dari properti yang telah dikembangkan mungkin lebih rendah dari nilai tanah dalam keadaan kosong setelah biaya pembongkaran diperhitungkan. Dalam hal ini Penilai harus menerapkan prinsip penggunaan yang konsisten.
- 5.14 Penggunaan Yang Tidak Sesuai Tapi Diizinkan (*Legal Non-conforming Use*), adalah penggunaan yang secara hukum diizinkan tapi tidak lagi sesuai dengan peraturan peruntukan yang ada saat ini. Dalam hal ini Penilai harus mempertimbangkan apakah perubahan peruntukan mengakibatkan properti *underimproved* atau *overimproved*; apakah ekspansi atau perubahan besar dilarang; apakah penggunaan tersebut dimungkinkan dibangun kembali setelah properti hilang, misalnya karena kebakaran; apakah penggunaan tersebut dimungkinkan apabila bangunan tidak ditempati dalam periode waktu tertentu.
- 5.15 Lingkungan dalam Transisi (*Neighborhood in Transition*). Dalam situasi ini cukup sulit bagi Penilai untuk menentukan HBU diantara berbagai alternatif pengembangan. Penggunaan sementara (*interim use*) banyak dijumpai karena peruntukan (*zoning*) berubah dan pelanggaran peruntukan banyak terjadi. Penilai harus mengkaji faktor penyebab transisi tersebut yang berasal dari lingkungan atau komunitas; bagian wilayah yang paling cepat mengalami perubahan; identifikasi berbagai pasar yang akan berkompetisi untuk penggunaan properti. Apabila Penilai diminta untuk melakukan penilaian properti dalam lingkungan seperti ini, dimana Pemberi tugas memiliki kriteria investasi tertentu, dasar penilaian yang sesuai digunakan adalah Nilai Investasi.
- 5.16 Uji Aspek Fisik. Beberapa faktor seperti ukuran, bentuk, kontur, dan aksesibilitas tanah, serta resiko bencana alam seperti banjir dan gempa akan mempengaruhi penggunaan tanah. Kegunaan tanah juga akan dipengaruhi oleh lebar hadap muka jalan (*frontage*) dan dimensi tanah.

Beberapa hal yang menjadi pertimbangan Penilai antara lain;

- 5.16.1 Ukuran;
- 5.16.2 Bentuk dan Kegunaan;
- 5.16.3 Lebar muka jalan (*Frontage*) dan dimensi;
- 5.16.4 Kemudahan akses;
- 5.16.5 Ketersediaan dan kapasitas utilitas;
- 5.16.6 Lokasi dalam market area;
- 5.16.7 Topografi;
- 5.16.8 *Water frontage*;
- 5.16.9 Kondisi Tanah dan lapisan bawah tanah;
- 5.16.10 Banjir dan kemungkinan tanah longsor.

Bentuk tanah yang tidak beraturan akan membutuhkan biaya besar dalam pengembangannya dan setelah pengembangan mungkin memiliki kegunaan yang kurang dibandingkan dengan tapak yang beraturan dengan ukuran yang sama.

Kemudahan akses akan meningkatkan kegunaan tapak. Untuk jenis properti tertentu, ketertampakan (*visibility*) merupakan faktor yang penting, sedangkan untuk jenis properti lainnya adanya privasi merupakan suatu keuntungan. Kapasitas dan ketersediaan fasilitas publik juga merupakan pertimbangan penting.

- 5.17 Uji Finansial. Dilakukan terhadap alternatif penggunaan yang secara hukum diijinkan dan secara fisik dimungkinkan. Apabila penggunaan potensial memiliki nilai yang selaras dengan biaya dan memenuhi kedua uji di atas maka penggunaan tersebut secara finansial layak. Beberapa penggunaan ekonomis dari tanah seperti properti perumahan yang tidak dapat dikategorikan sebagai properti penghasil pendapatan seperti properti komersial, maka kelayakan finansial diukur berdasarkan pertimbangan harga dan tren harga. Untuk properti penghasil pendapatan, analisis pendapatan dalam kelayakan finansial harus didukung oleh Studi Pasar/Marketabilitas. Kedalaman analisis akan berbeda sesuai dengan kebutuhan penugasan, tetapi permintaan ekonomis terhadap properti merupakan persyaratan Uji Finansial dari alternatif pengembangan.

Asumsi yang digunakan dalam uji finansial harus berdasarkan hasil analisis lokasi, permintaan dan penawaran, serta analisis risiko. Disamping itu juga harus dipertimbangkan saat yang tepat dilakukan pengembangan dan tahapan pengembangannya. Dalam Uji Finansial, Penilai melakukan kajian atas hal-hal di bawah ini:

- Partisipan pasar yang melakukan pembelian di lingkungan properti atau area pasar;
- Lama waktu pemasaran atau penjualan yang dibutuhkan;
- Fasilitas pembiayaan yang tersedia;
- Apakah terdapat efektivitas kekuatan daya beli yang memadai di lingkungan properti atau area pasar;
- Adakah pengembang lain yang melakukan pengembangan di daerah tersebut dan mendapat keuntungan yang wajar.

- 5.18 Untuk properti penghasil pendapatan, Uji Finansial akan berfokus pada analisis tingkat balikan modal investasi dibandingkan dengan tingkat balikan pasar yang disyaratkan untuk mengetahui penggunaan yang layak secara finansial.

- 5.19 Untuk properti yang tidak menghasilkan pendapatan, Uji Finansial dilakukan dengan membandingkan keuntungan nilai yang dihasilkan dari penggunaan terhadap biaya yang dikeluarkan. Apabila manfaat nilai melebihi biaya, penggunaan tersebut layak secara finansial dan sebaliknya.

- 5.20 Uji Produktifitas. Dilakukan atas alternatif peruntukan yang secara fisik memungkinkan, secara legal diizinkan, dan layak secara finansial. HBU adalah penggunaan yang menghasilkan nilai residu tanah yang tertinggi dan konsisten dengan akseptasi pasar mengenai resiko dan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar untuk penggunaan yang dikaitkan dengan resiko tertentu.

- 5.21 Pengembangan Ideal. Untuk tanah dalam keadaan kosong, Pengembangan Ideal harus dijelaskan. Untuk properti yang telah dikembangkan, HBU seharusnya mendekati Pengembangan Ideal atau Penilai mengambil kesimpulan alternatif, yaitu;

- 5.21.1 Apabila pengembangan eksisting mendekati Pengembangan Ideal, maka properti dibiarkan apa adanya ('*as is*').

- 5.21.2 Apabila pengembangan eksisting tidak sesuai dengan Pengembangan Idealnya, Penilai akan menentukan apakah dilakukan renovasi atau remodel, konversi menjadi penggunaan lainnya; dibongkar untuk pengembangan kembali; penambahan pengembangan.
- 5.22 Kesimpulan HBU harus dinyatakan secara jelas dalam hal Penggunaan, Waktu, dan Pelaku Pasar.
- 5.23 Dalam setiap analisis HBU harus didukung dengan kertas kerja dan data pendukung yang mengindikasikan bahwa Penilai memahami kondisi pasar, kesesuaian waktu dari penggunaan tersebut dan pengguna/pembeli yang paling mungkin.
- 5.24 Intensitas penggunaan menjadi pertimbangan penting dalam analisis HBU. Penggunaan tanah saat ini mungkin tidak optimal karena bisa dibuat lebih tinggi atau lebih intensif.
- 5.25 Ketepatan waktu (*Timing*) dari penggunaan yang dituju juga penting dipertimbangkan karena dalam beberapa kasus HBU dari properti dapat berubah di masa depan.
- 5.26 HBU Properti yang telah dikembangkan berkaitan dengan penggunaan yang diterapkan pada properti yang telah dikembangkan yang didasarkan kepada pengembangan eksisting dan pengembangan ideal yang dinyatakan pada kesimpulan HBU tanah dalam keadaan kosong.
- 5.27 Analisis HBU properti setelah dikembangkan juga diterapkan apabila usulan pengembangan termasuk bagian yang dinilai, dengan 2 kondisi yaitu:
- Bergantung kepada kondisi hipotetis bahwa pengembangan telah dibangun pada tanggal penilaian;
 - Bergantung kepada asumsi khusus bahwa pengembangan akan dibangun pada waktu yang akan datang.
- 5.28 Dalam kasus di atas, Penilai harus menganalisis HBU properti setelah dikembangkan sesuai dengan rencana, dan Penilai harus mengungkapkan secara hati-hati perbedaan ini sehingga tidak menimbulkan kesalahpahaman bahwa properti sudah terbangun pada tanggal penilaian dan efek dari perbedaan waktu (*time frame*) antara tanggal efektif penilaian dan tanggal dimana pengembangan diharapkan sudah terwujud.
- 5.29 HBU properti setelah dikembangkan dapat merupakan kelanjutan dari penggunaan yang ada; renovasi atau rehabilitasi, ekspansi, adaptasi atau konversi menjadi penggunaan lainnya; pembongkaran parsial atau keseluruhan atau kombinasi dari berbagai alternatif tersebut, yang dilakukan dengan:
1. Uji Kelanjutan dari Penggunaan yang Ada dari Properti setelah Dikembangkan;
 2. Uji Modifikasi dari Penggunaan yang Ada dari Properti setelah Dikembangkan;
 3. Uji Pembongkaran dari Properti Yang Ada dan Pengembangan Kembali (*Redevelopment*).
- 5.30 Uji Kelanjutan dari Penggunaan yang Ada dari Properti setelah Dikembangkan.
- Penggunaan dari properti setelah dikembangkan secara implisit umumnya sudah memenuhi kriteria Uji Fisik dan Hukum. Apabila penggunaan yang ada akan tetap layak secara finansial dan lebih menguntungkan dibandingkan melakukan modifikasi atau pengembangan kembali, maka penggunaan yang ada merupakan HBU properti setelah dikembangkan.

5.31 Pemeliharaan yang tertunda seharusnya dijelaskan pada analisis kelayakan keuangan dari penggunaan yang ada, dimana perbaikan mungkin dibutuhkan sehingga pengembangan yang ada dapat mencapai posisi kompetitif terbaik di pasar. Seluruh biaya untuk memperbaiki keusangan fisik dan kemunduran fungsional, desain kembali bangunan dan konversi dari pengembangan yang ada menjadi penggunaan alternatif (termasuk provisi keuntungan) harus dianalisis sejalan dengan penambahan nilai di pasar.

5.32 Uji Modifikasi dari Penggunaan yang Ada dari Properti setelah Dikembangkan.

Modifikasi dari pengembangan yang ada harus memenuhi kriteria Uji HBU. Studi produktifitas properti dalam analisis pasar akan memperlihatkan perubahan yang memenuhi kriteria Uji Fisik dan Hukum. Penentuan modifikasi yang layak secara finansial serta paling menguntungkan ditentukan dengan memberi bobot biaya modifikasi dan keuntungan properti, misalnya kenaikan tingkat sewa yang layak sebagai akibat adanya modifikasi.

5.33 Untuk properti yang tidak sesuai (*non conforming*) atau properti dengan pengembangan yang berbeda jauh dengan pengembangan ideal, Penilai harus menentukan apakah segala peraturan dan ketentuan terkait memungkinkan adanya modifikasi.

Apabila memungkinkan, Penilai juga menganalisis probabilitas dilakukannya perubahan peruntukan sebagaimana dilaksanakan pada analisis HBU tanah dalam keadaan kosong dan memberikan hasil analisis sebagai bukti yang mendukung probabilitas tersebut, bahwa perubahan dapat dilakukan untuk mengubah pengembangan menjadi sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Bukti ini dapat berupa tren di area pasar, perubahan historis mengenai peraturan bangunan, atau rencana tata ruang wilayah (*masterplan*).

5.34 Uji Pembongkaran dari Properti Yang Ada dan Pengembangan Kembali (*Redevelopment*).

Pembongkaran dapat dianggap sebagai bentuk yang paling ekstrim dari modifikasi properti setelah dikembangkan. Apabila penggunaan alternatif dari tapak secara hukum diizinkan, secara fisik dimungkinkan, secara finansial layak dan lebih menguntungkan (dikurangi biaya pembongkaran dan pengembangan lahan) lebih besar dari penggunaan berkelanjutan dari pengembangan yang ada, maka pengembangan alternatif menjadi HBU dari properti setelah dikembangkan.

6.0 Persyaratan Pengungkapan

Persyaratan untuk Pelaporan Penilaian harus merujuk kepada SPI 3 - Pelaporan Penilaian.

7.0 Kutipan dan Tanggal Berlaku

Standar ini dapat dikutip sebagai PPPI - Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik.

PPPI ini ditetapkan pada tanggal dan mulai berlaku secara efektif pada