

STUDI PENGGUNAAN TERBAIK DAN TERTINGGI PADA PERUNTUKAN KOMERSIAL DI JALAN MUCHTAR RAYA SAWANGAN KOTA DEPOK

Fransiskus Xaverius Kennedy¹⁾, Priyendiswara Agustina Bela²⁾

¹⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, xaveriuskennedy@gmail.com

²⁾Program Studi S1 PWK, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, priyendiswaraa@ft.untar.ac.id

Masuk: 10-08-2020, revisi: 07-09-2020, diterima untuk diterbitkan: 28-09-2020

Abstrak

Suatu lahan di Jalan Muchtar Raya Depok merupakan lahan kosong yang mempunyai peruntukan sebagai lahan komersial. Lahan seluas 17.170 m² tersebut terletak pada kawasan selatan Depok tepatnya di Kecamatan Sawangan, Kelurahan Sawangan Baru. Sayangnya lahan tersebut masih berupa lahan kosong, padahal letak lahan yang berada di dekat jalan kolektor sekunder dan mempunyai peluang tinggi untuk dikembangkan lebih lanjut dikarenakan dengan adanya perkembangan tren yang mengarah ke Sawangan. Sehingga diperlukan peruntukan untuk jenis properti yang sesuai untuk memperoleh peruntukan yang tertinggi dan terbaik. Untuk mengetahui peruntukan tertinggi dan terbaik pada lahan komersial di Jalan Muchtar Raya dilakukan analisis Highest and Best Use (HBU) pada lahan tersebut. Analisa HBU adalah penggunaan dari suatu lahan untuk mendapatkan peruntukan yang maksimum sehingga mendapatkan penggunaan terbaik dengan aspek-aspek yang dianalisa diantaranya adalah aspek lokasi dan tapak, aspek legal, aspek pasar, aspek finansial. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa Retail dengan skala community merupakan alternatif tertinggi dan terbaik untuk didirikan pada lahan di Jalan Muchtar Raya Depok ini dengan nilai NPV (Rp41.485.881.445) yang berarti proyek layak dikarenakan lebih besar dari >0 kemudian nilai IRR yakni 15,2 % dengan tingkat suku bunga 12% yang berarti jika IRR > suku bunga proyek dapat dilaksanakan, kemudian didapatkan profitability index di angka 1,70 yang artinya pengembalian untuk produk properti ini 1,70 lebih besar dari investment yang dilakukan.

Kata kunci: lahan komersial; penggunaan terbaik dan tertinggi; properti komersial

Abstract

A land on Jalan Muchtar Raya Depok is an empty land which has a designation as a commercial land. The area of 17,170 m² is located in the southern part of Depok, precisely in Sawangan District, Sawangan Baru Village. Unfortunately, the land is still in the form of vacant land, whereas the location of the land is near the secondary collector road and has a high opportunity to be developed further due to the development of trends that lead to Sawangan. So that allotment is needed for the appropriate type of property to obtain the highest and best allotment. To find out the highest and best allotment of commercial land on Jalan Muchtar Raya, a Highest and Best Use (HBU) analysis was performed on the land. HBU analysis is the use of a land to get the maximum designation so that it gets the best use with the aspects analyzed including the site and site aspects, legal aspects, market aspects, financial aspects. The results of this study found that retail with a community scale is the highest and best alternative to be established on land in Jalan Muchtar Raya Depok with an NPV value (Rp.41,485,881,445) which means the project is feasible because it is greater than > 0 then an IRR value of 15, 2% with an interest rate of 12% which means that if the IRR > project interest rate can be implemented, then the profitability index is obtained at 1.70 which means that the return for this property product is 1.70 greater than the investment made.

Keywords: commercial land; commercial property; highest and best use

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Kota Depok merupakan salah satu kota satelit yang merupakan daerah penunjang bagi kota-kota besar di sekitarnya dan merupakan sebuah jembatan untuk menuju ke kota besar, karena kota satelit yang mempunyai fungsi sebagai penunjang kota besar sehingga laju pertumbuhan penduduk dan perekonomian pun kian meningkat dan bertumbuh. Hal tersebut bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang kian hari kian terbatas. Sehingga lahan kosong yang ada diharapkan dapat dimanfaatkan dengan seoptimal mungkin.

Sebuah lahan mempunyai sifat yang tetap, yaitu tidak dapat dipindahkan oleh karena itu setiap lahan memiliki keunikannya masing-masing dilihat dari lokasinya, sehingga dapat disimpulkan bahwa sebidang lahan tidak akan sama dengan sebidang lahan lainnya. Oleh karena itu dibutuhkan analisis pemanfaatan lahan yang sesuai dengan karakteristik dari lahan tersebut sehingga dapat menghasilkan pemanfaatan lahan yang efektif sesuai dengan karakter lahan tersebut diperlukan penggunaan metode yang tepat. Dalam kasus ini menggunakan metode *highest and best use* yang diantaranya terdapat prinsip penilaian yaitu penggunaan dari suatu tanah secara fisik dan lokasi memungkinkan, secara legal diijinkan, layak secara pasar dan layak secara finansial.

Terlebih lahan penelitian yang terletak di Sawangan mempunyai pertumbuhan nilai lahan yang cukup signifikan yang disusul oleh adanya potensi yang cukup besar dengan bermunculannya perkembangan kawasan yang mengarah ke arah kawasan sekitar lahan penelitian, kemudian mempunyai tren pasar properti yang cukup baik dan diisukan akan menjadi masa depan dari Kota Depok.

Rumusan Permasalahan

Terdapat lahan kosong komersial di Jl Muchtar Raya Sawangan yang belum memiliki rencana pengembangan sesuai dengan peruntukannya, yaitu komersial perdagangan dan jasa.

Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alternatif penggunaan lahan terbaik dan tertinggi pada lahan di Jl Muchtar Raya seluas 17.170 m² yang mempunyai peruntukan komersial dengan mengidentifikasi potensi dan masalah dari lahan tersebut. Lahan tersebut mempunyai potensi untuk didirikan properti komersial seperti apartemen, hotel dan retail. Untuk mengetahui penggunaan lahan terbaik dan tertinggi perlu dilakukan analisis penggunaan terbaik dan tertinggi yang ditinjau dari aspek fisik, legal, pasar, finansial.

2. KAJIAN LITERATUR

Konsep Penggunaan Terbaik dan Tertinggi

Pada buku *How to conduct & analyze real estate market with feasibility study* (Barret, 1998) Penggunaan terbaik dan tertinggi dapat diartikan sebagai suatu penggunaan lahan yang paling optimal yang layak dari segi keuangan dan diijinkan secara hukum yang akan menghasilkan nilai lahan tertinggi dari pengembangan lahan tersebut. Dalam melakukan HBU terdapat kriteria-kriteria yang harus dipenuhi

- a. Memungkinkan secara fisik dalam hal ini yang harus ditinjau untuk lahan kosong adalah faktor lokasi dan tapak seperti aksesibilitas lahan, karakteristik, kedekatan dengan pusat-pusat kegiatan, bentuk tanah, luas tanah, ketinggian, kontur tanah serta termasuk dalam potensi rawan bencana.
- b. Diizinkan oleh peraturan yang ada dapat diartikan pengembangan suatu bangunan tidak melanggar peraturan penggunaan lahan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan

bangunan apa yang diperbolehkan apabila penggunaan lahan boleh diubah dan mengikuti building code yang ditentukan.

- c. Layak dari segi pasar dilihat dari faktor supply dan demand properti yang ada di sekitar lahan yang akan menentukan apakah nantinya ada penyerapan di pasar atau tidak.
- d. Layak secara keuangan dapat diartikan secara keuangan dapat menghasilkan keuntungan yang optimal dilihat dari NPV IRR PI dan PP atau menghasilkan nilai lahan yang tertinggi.

- Net Present Value (NPV)

NPV adalah nilai sekarang dari semua benefit net proyek. Jumlah ini didiskontokan pada tingkat diskonto. Pendekatan ini berfungsi untuk menghitung selisih antara nilai sekarang dengan nilai penerimaan-penerimaan kas bersih yang akan datang. Proyek dikatakan layak bila $NPV > 0$ Proyek dikatakan tidak layak bila $NPV < 0$

- Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah bunga maksimum yang dapat dibayar untuk sumber daya proyek. IRR ini meninggalkan cukup uang untuk menutupi biaya investasi dan operasional. Bila $IRR >$ tingkat discount rate yang ditentukan, maka proyek dinyatakan layak. Sebaliknya apabila $IRR <$ tingkat discount rate maka proyek dinyatakan tidak layak.

- Profitability Index (PI)

Profitability Index bertujuan untuk menghitung perbandingan antara penerimaan-penerimaan yang akan datang. Syarat kelayakan pendekatan ini adalah apabila $PI > 1$, maka proyek tersebut dikatakan layak.

$$Pi = \frac{\text{Income}}{\text{Investment Cost}}$$

- Payback Period

Payback period adalah suatu jangka waktu kembalinya investasi dengan menggunakan selisih penerimaan bersih yang diterima setiap tahunnya. Pendekatan ini berfungsi untuk mengukur waktu dalam pengembalian investasi terhadap suatu proyek. Syarat kelayakan dengan menggunakan pendekatan ini adalah apabila jangka waktu yang diperoleh lebih pendek dari yang ditentukannya pengembalian maka proyek tersebut layak.

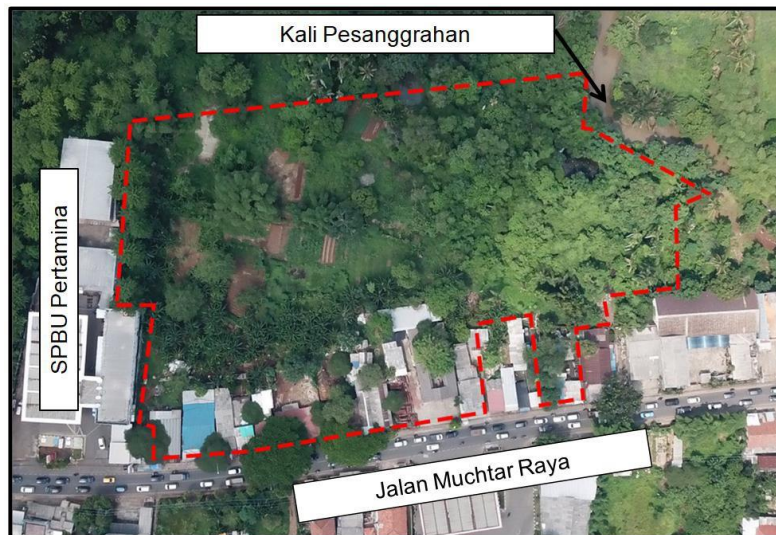
3. METODE

Model dan Konsep Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan konsep penggunaan terbaik dan tertinggi yang dapat menghasilkan jenis properti komersial apa yang layak dibangun sesuai dengan prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi.

Waktu dan Objek Penelitian

Waktu penelitian dilakukan pada 2 tahap yakni pra tugas akhir di rentan waktu Agustus 2019 – Desember 2019 dan tugas akhir pada Januari 2020 – Juni 2020. Lahan pada objek penelitian ini berupa sebidang tanah kosong di Jl Muchtar Raya Kota Depok dengan besaran luas 17.170 m².



Gambar 1. Lokasi Objek Penelitian
Sumber: Penulis

Pengumpulan Data

Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dengan melakukan pengamatan secara langsung terhadap objek studi. Data yang diperoleh dapat berupa data kuantitatif dan kualitatif. Pengumpulan data primer dapat dilakukan dengan beberapa metode, yaitu

1. Survey Lapangan

Survey lapangan dilakukan dengan mengamati secara langsung objek studi. Melalui metode ini, peneliti dapat dengan mudah memahami kondisi eksisting objek studi. Dalam studi ini, survey lapangan dilakukan pada objek studi yang telah dipilih, yaitu lahan kosong komersial di Sawangan. Melalui survey lapangan, data primer berupa data kondisi lingkungan sekitar tapak dapat dikumpulkan

2. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperdalam data primer yang sudah didapatkan melalui survey lapangan terlebih dahulu. Dalam metode ini, peneliti harus menyiapkan daftar pertanyaan untuk memperoleh data - data yang tidak dapat diberikan tanpa ijin dari narasumber yang bersangkutan. Data yang diharapkan untuk diperoleh melalui wawancara yaitu data yang berkaitan dengan legalitas lahan.

3. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan untuk menunjang dari metode survey lapangan dan wawancara. Data - data yang dikumpulkan dengan menggunakan metode tersebut dapat di dokumentasikan dalam bentuk data visual seperti foto. Hasil Dokumentasi tersebut dapat digunakan untuk menggambarkan kondisi eksisting dari objek studi secara visual.

Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang dapat diperoleh secara tidak langsung melalui media. Media yang digunakan dapat berupa media cetak dan elektronik (internet), serta data dari institusi yang terkait dengan objek studi.

Dalam studi ini membutuhkan data yang sesuai dengan kebutuhan analisis yang akan dilakukan sehingga perlu diketahui ketersediaan data dan disesuaikan dengan kemampuan pengumpulan data baik data primer maupun data sekunder. Berikut adalah tabel kebutuhan data yang diperlukan dalam studi ini.

Tabel 1. Kebutuhan Data

No	Data	Bentuk Data	Alat Analisis
ANALISIS LOKASI & TAPAK			
1	Karakteristik Lokasi Aksesibilitas	Peta	Deskriptif & SWOT
2	Jaringan Jalan Rencana Jaringan Jalan	Peta dan Tabel Peta dan Tabel	Deskriptif & SWOT
Rencana Kota			
3	Arah Perkembangan Kota Rencana Intensitas Bangunan	Peta dan Tabel Peta dan Tabel	Deskriptif & SWOT
Tren Pengembangan Kota			
4	Persebaran Properti Karakteristik Tapak	Peta dan Naratif	Deskriptif & SWOT
1	Letak Tapak Batas Tapak Pemilik Tapak	Peta, Tabel dan Naratif	Deskriptif & SWOT
2	Pencapaian Sirkulasi	Peta dan Foto	
3	Visual	Foto dan Naratif	
4	Aktivitas Lingkungan	Peta dan Naratif	
Kapasitas Ruang			
5	KDB, KLB, KB	Tabel dan Naratif	Deskriptif
6	Nilai Lahan	Tabel dan Naratif	
Legalitas			
1	Kesesuaian dengan peruntukan		
2	Status Hak Kepemilikan	Naratif	Deskriptif
ANALISIS PASAR			
Indikator Makro Ekonomi			
1	Gross Domestic Product Kurs Inflasi Suku Bunga PDRB Regional Kependudukan berdasarkan Mata Pencahariaan	Tabel dan Naratif	STP dan Deskriptif
2	Tren Kondisi Perkembangan Pasar Sekitar (supply and demand) Shopping Mall, Hotel, Kantor, Perumahan, Apartemen	Peta dan Tabel	
Demand Supply			
1	Harga Sewa/Jual Kompetitor		
2	Harga Service Charge Kompetitor	Tabel dan Naratif	STP, Regresi dan Deskriptif
3	Demand & Supply Absorption		
ANALISIS KEBUTUHAN RUANG			
1	Standar Kebutuhan Ruang Properti Komersial		
2	KDB KLB	Tabel dan Naratif	Deskriptif
3	Peruntukan Lahan		
4	Ketinggian Maksimum		

No	Data	Bentuk Data	Alat Analisis
5	Data Pasar Properti Sekitar		
ANALISIS PENENTUAN PRODUK			
1	Harga Tanah		
2	Harga Konstruksi		
3	Biaya Bangunan		
4	Harga Sewa	Tabel dan Naratif	DCF
5	Harga Service Charge		
6	Occupancy Rate		
7	Suku Bunga		

Sumber: Olahan penulis, 2020

Analisis Data

Untuk mencapai tujuan penelitian yakni membuat rekomendasi studi High and Best Use pada lahan komersial di Jl Muchtar Raya Sawangan, maka penulis perlu melakukan beberapa analisis dan metode kuantitatif untuk dapat mencapai tujuan tersebut. Analisis dan metode yang digunakan dijabarkan di bawah ini.

a. Analisis Lokasi dan Tapak

Pada analisis ini bertujuan untuk membahas lokasi dan tapak dari Pelabuhan Sunda Kelapa dari segi lokasi dan tapak, sehingga dapat mengetahui potensi dan permasalahan utama dari luar (eksternal) dan dalam (internal) kawasan. Pada pembahasan luar kawasan (eksternal) membahas mengenai karakteristik lokasi, pencapaian, proximity, rencana kota dan arah pengembangan kota. Sedangkan pada pembahasan dalam kawasan (internal) membahas mengenai karakteristik tapak, pencapaian dan sirkulasi, visual tapak, aktifitas lingkungan, kapastitas ruang dan nilai lahan dan juga legalitas. Setelah dilakukan analisis ini maka dirumuskan dalam potensi dan permasalahan utama dengan menggunakan metode analisis deskriptif dan SWOT.

b. Analisis Pasar

Analisis pasar yang dilakukan adalah analisis pasar mikro, yang akan membahas lebih fokus langsung pada objek studi. Di dalam analisis pasar terdapat analisis kondisi demografi, makro ekonomi, market positioning, competitive Level dan market share, profil lokasi lahan. Analisis pasar akan menggunakan metode STP.

c. Analisis Standar Kebutuhan Ruang

Analisis standar kebutuhan ruang dilakukan guna untuk mengetahui standar dari masing-masing jenis alternatif bangunan yang akan direncanakan untuk dibangun, sehingga mengetahui pembagian dari masing-masing bagian yang dibutuhkan

d. Analisis Investasi / keuangan

Analisis investasi / keuangan dilakukan dengan menggunakan metode kuantitatif dengan alat analisis yakni Discounted Cash Flow untuk mengetahui nilai investasi proyek beserta pengembaliannya. Setelah mendapatkan hasil dari analisis analisis sebelumnya maka akan dihitung apakah pengembangan yang dilakukan dapat menguntungkan bagi pengembangan atau tidak. Analisis investasi merupakan parameter apakah seluruh rangkaian pengembangan yang akan dilakukan dapat dianggap layak secara financial bagi pengembangan pada area lokasi tapak

4. DISKUSI DAN HASIL

Analisis Lokasi dan Tapak

- Aksesibilitas: Tinjauan aksesibilitas pada lahan objek penelitian ini dilihat dari fungsi jalan dan ketersediaan sarana transportasi umum. Jalan Muchtar Raya merupakan jalan kolektor sekunder yang diapit oleh 2 jalan arteri yaitu Jl Raya Bogor dan Jl Raya Sawangan, dengan adanya rencana pelebaran dan rencana pembangunan jalan tol memberikan dampak positif pada lahan tapak. Kemudian dilakukan hasil skoring untuk menemukan penggunaan terbaik

- dilihat dari aksesibilitas dan menghasilkan rank 1 yaitu hunian, ke2 retail dan ke3 Hotel
- Proximity: Lokasi lahan relative lebih mudah mencapai ke tempat lain dibandingkan dari tempat lain ke lokasi lahan dilihat dari jarak simpul kegiatan menuju lahan yang terdapat perbedaan dari lahan menuju simpul kegiatan. Dilihat dari analisis skoring terhadap pusat-pusat kegiatan untuk fungsi yang terbaik dilihat dari kedekatan didapatkan rank 1 adalah hunian, rank 2 retail dan rank 3 hotel.
 - Nilai lahan cenderung memiliki nilai yang masih rendah untuk lahan fungsi komersial, mempunyai range harga Rp 2.100.000 – 2.300.000 untuk nilai pasar terkini
 - Analisis Bencana: lokasi lahan terbebas dari banjir maupun bencana, tingkat bencana di Sawangan sendiri tergolong rendah dilihat dari hasil analisis menggunakan peta RTRW Kota Depok
 - Tren: adanya tren yang mulai mengarah kearah lokasi lahan dilihat dari pembangunan-pembangunan infrastruktur yang ada, seperti jalan tol, pembangunan terminal.
 - Analisis Karakteristik Tapak untuk di tapak sendiri mempunyai kontur yang cukup landai yakni di range 1-2 meter.
 - Dimensi Tapak: Luas tapak secara keseluruhan yakni adalah 18.742 m² yang belum dilakukan perhitungan pemotongan rumija dan gsb kemudian setelah dilakukan perhitungan mendapatkan luas lahan yang digunakan sebagai wilayah perencanaan bersih adalah 1,7 Ha / 17.170 m² yang dimana mempunyai dimensi lahan pada sebelah timur yang menghadap jalan kolektor sekunder atau berbatasan langsung dengan jalan memiliki panjang 140 m. kemudian untuk dimensi selatan tapak mempunyai lebar yaitu 100m ke belakang dari batas daerah perenvanaan yang sudah dikurangi oleh rumija total 32m dipotong bagian sisi kiri dan kanan masing-masing 12m.
 - Aktivitas Lingkungan posisi tapak terletak di antara perumahan warga, sehingga perlu dipikirkan hal-hal yang memadai untuk lingkungan di sekitar tapak dalam pemilihan alternatif.
 - Kapasitas Ruang

Tabel 2. Perhitungan Kapasitas Ruang

	Ketentuan	Kapasitas
Luas	17.170 m ² (Sudah dipotong dengan rumija dan sebagainya) (Telah dilakukan perhitungan di analisis dimensi tapak)	
KDB	60%	10.302 m ²
KLB	6	103.020 m ²
KDH	20%	3.434 m ²
GFA	10.302 m ²	
Jumlah Lantai	10	

Sumber: Penulis, 2020

- Legalitas dari hasil analisis untuk jenis properti apa saja yang diizinkan untuk dibangun dihasilkan sebagai berikut untuk retail diizinkan, apartemen diizinkan terbatas dengan syarat KDB maksimal 40% dari maksimal luas lahan, hotel diizinkan, mix-used minimal 20000m².

Analisis Pasar

Analisis Pasar Makro

Kesimpulan hasil pasar analisis makro yang dimana investasi pembangunan dilaksanakan optimalnya pada kuartal 4 2020 atau kuartal 1 2021, dengan harapan ekonomi Indonesia dan wabah pandemik imbas virus COVID-19 yang mulai membaik.

Tabel 3. Tabel Ekonomi Makro Indonesia 2015-2020

Tahun	Triwulan	Pertumbuhan Ekonomi (PDB)	Suku Bunga	Kurs	Inflasi
2015	Q1	4,71%	7,50%	13067	6,38%
	Q2	4,67%	7,50%	13313	7,26%
	Q3	4,73%	7,50%	14657	6,83%
	Q4	5,04%	7,50%	13855	3,35%
2016	Q1	4,92%	6,75%	13276	4,45%
	Q2	5,18%	6,50%	13180	3,45%
	Q3	5,02%	5,00%	12998	3,07%
	Q4	5,03%	4,75%	13436	3,02%
2017	Q1	5,01%	4,75%	13321	3,61%
	Q2	5,01%	4,75%	13319	4,37%
	Q3	5,06%	4,25%	13425	3,72%
	Q4	5,19%	4,25%	13480	3,61%
2018	Q1	5,06%	4,25%	13687	3,40%
	Q2	5,27%	5,25%	14322	3,12%
	Q3	5,16%	5,75%	14854	2,88%
	Q4	5,18%	6,00%	14536	3,13%
2019	Q1	5,07%	6,00%	14269	2,48%
	Q2	5,05%	6,00%	14304	3,28%
	Q3	5,00%	5,25%	14080	3,39%
	Q4	5,04%	5,00%	14070	2,27%
2020	Q1	5,05%	5,00%	14122	3,22%
	Q2	5,07%	4,50%	14167	3,21%
	Q3	-	-	-	-
	Q4	-	-	-	-
2020*		4,2-4,6%			

Sumber: Bank Indonesia, 2020

Analisis Pasar Mikro

Tabel 4. Kesimpulan Analisis Pasar Mikro

Rank	Alternatif Produk	Kesimpulan			
		Area Pasar	Market Share	Demand	Harga
1	Retail	Penduduk sekitar tapak berskala community	14,30%	36.043 m2 (19.824 m2 NLA)	321.652 /m2
2	Apartement	Kecamatan Sawangan dan Kecamatan Bojongsari	17%	392 unit	14,4jt/m2
3	Hotel	Pengunjung Taman Wisata pasir putih, D kandang amazing Farm, Golf Sawangan dan Business	12,37%	79 room	528.000 /night

Sumber: Olahan penulis, 2020

Kesimpulan analisis pasar mikro untuk alternatif pertama yaitu hunian apartement potensi pasarnya sendiri masih mengalami kesulitan yang dimana untuk di kawasan Sawangan sendiri masih banyaknya rencana dari hunian landed yang dimana masih bersaing dengan

landed house. kemudian alternatif kedua yaitu Hotel yang menghasilkan hasil analisis yaitu konsep pengembangan jika dilakukan berada di kelas bintang 3, kemudian dilihat dari perhitungan demand yang ada memiliki kecenderungan akan terjadi over supply jika dilanjutkan. Yang ketiga yaitu alternatif retail dengan skala community area dengan mengedepankan konsep pengembangan food and beverage dan juga yang dapat bermanfaat untuk masyarakat sekitar di sekitar tapak. Sejauh ini alternatif retail merupakan alternative terbaik jika dilihat pada analisis pasar.

Analisis Standar Kebutuhan Ruang

Pada analisis aspek standar kebutuhan ruang ini yang perlu ditinjau adalah kebutuhan ruang dari masing-masing alternatif yang dikaitkan dengan standar yang berlaku dan dipakai di Indonesia.

Standar Kebutuhan Ruang Retail

Analisis standar kebutuhan ruang retail dilakukan untuk mengetahui dasar kebutuhan ruang yang dipakai yang selanjutnya dikaitkan dengan standar ukuran pusat perbelanjaan yang dapat diterapkan di Indonesia. Berikut pada tabel 5 merupakan hasil dari perhitungan analisis standar kebutuhan ruang alternatif retail.

Tabel 5. Standar Kebutuhan Ruang Retail

1	Land Area		17.170	m2
1.1	Koefisien Dasar Bangunan	60%	10.302	m2
1.2	Koefisien Lantai Bangunan	2	34.340	m2
1.3	Koefisien Dasar Hijau	20%	3.434	m2
1.4	Koefisien Tapak Basement	60%	10.302	m2
	Lot Parkir available per basement	25	412,08	Lot
	kebutuhan basement		824	Lot
			1,999611726	Lantai
1.5	Infrastruktur (jalan)	15%	2.575,5	m2
2	Luas GFA		34.340	
A	Saleable	60%	20.604	
B	Non saleable	40%	13.736	
2.1	Saleable		20.604	
A	Food court	10%	2.060,4	
B	F & B Area	35%	7.211,4	
C	Entertainment	10%	2.060,4	
D	Supermarket	25%	5.151	
E	Specialty Store	20%	4.120,8	
		100%		
2.2	Non Saleable		13.736	
A	Public facilities	35%	4.807,6	
B	Corridor & ME	65%	8.928,4	

Sumber: Olahan penulis, 2020

Standar Kebutuhan Ruang Apartemen

Analisis standar kebutuhan ruang apartemen dilakukan untuk mengetahui dasar kebutuhan ruang yang dipakai. Hasil perhitungan dari analisis kebutuhan ruang apartemen ini sendiri berdasarkan pada hasil analisis pasar yang sudah dilakukan pada analisis sebelumnya yang dimana untuk tingkat penyerapannya tidak lebih dari 392 unit. Berikut pada tabel merupakan hasil dari perhitungan analisis standar kebutuhan ruang alternatif apartemen.

Tabel 6. Standar Kebutuhan Ruang *Development Area* Apartemen

1	Land Area		17.170	m2
A	Koefisien Dasar Bangunan	Maks 40%	3.500	m2
B	Koefisien Lantai Bangunan	6	103.020	m2
C	Koefisien Dasar Hijau	20%	3.434	m2
D	Koefisien Tapak Basement	40%	3.500	m2
	Lot Parkir available per basement	25	140	Lot
	Parkir		392	Lot
E	Infrastruktur (jalan)	40%	6.868	m2
	Parkir Outdoor	70%	4.807,6	192,304 lot
	Kebutuhan Basement		3.500	392 lot

Sumber: olahan penulis, 2020

Tabel 7. Standar Kebutuhan Ruang Unit Apartemen

Apartemen				
Luas GFA		28.000		
Luas Efektif	60%	16.800		
Non Efektif	40%	11.200		
Saleable Area	70%	11.442		
Non-Saleable Area	30%	5.358		
		16.800		
Tipe Unit	Proporsi	Luas	Unit/Lot	
Saleable		11.442		
	19	30%	2.242	118
	30	20%	2.340	78
	35	50%	6.860	196
Total		11.442	392	
Total Lot Parkir			392	
Non-Saleable		5.358		
Public Facilities	30%	1.607,4		
Corridor & ME	40%	2.143,2		
Pool Gym	30%	1.607,4		

Sumber: Olahan Penulis, 2020

Standar Kebutuhan Ruang Hotel

Analisis standar kebutuhan ruang hotel dilakukan untuk mengetahui dasar kebutuhan ruang yang dipakai pada hotel dengan kelas bintang 3. Hasil perhitungan dari analisis kebutuhan ruang hotel ini sendiri berdasarkan pada hasil analisis pasar yang sudah dilakukan pada analisis sebelumnya yang dimana untuk tingkat penyerapannya tidak lebih dari 79 kamar. Berikut pada tabel 8 merupakan hasil dari perhitungan analisis standar kebutuhan ruang alternatif hotel.

Tabel 8. Tabel Standar Kebutuhan Ruang Hotel

DEVELOPMENT AREA				
1	Land Area		17.170	m2
1.1	Koefisien Dasar Bangunan	Maks 60%	1.445	m2
1.2	Koefisien Lantai Bangunan	Maks 6	5.780	m2
1.3	Koefisien Dasar Hijau	20%	3.434	m2
1.4	Koefisien Parkir	25	2.500	m2
100 lot				
1.5	Infrastruktur (jalan)	40%	6.868	m2
	Parkir Outdoor	40%	2.747,2	109,888
Hotel Development				
Kebutuhan Ruang		Persentas e	Luas	Satuan
GFA			5.780	m2
Efektif		75%	4.335	m2
Non Efektif		25%	1.445	m2
Saleable		75%	3.251,25	m2
Non-Saleable		25%	1.083,75	m2
SALEABLE AREA			3.251,25	m2
ROOM		60%	1.950,75	m2
Standard	22	55%	1073	49 Kamar
Deluxe	28	35%	683	24 Kamar
Suite	32	10%	195	6 Kamar
		100%	1951	79 Kamar
		Persentas e	Luas	
NON-ROOM		40%	1.300,5	m2
Food and Beverages		50%	650,25	m2
Lounge/Bar		25%	162,5625	m2
Hotel Restaurant		45%	292,6125	m2
Other Restaurant		30%	195,075	m2
		100%		
Retail		50%	650,25	m2
Shops		60%	390,15	m2
Spa & Massage		30%	195,075	m2
Business Center		10%	65,025	m2
NON-SALEABLE AREA			1.083,75	m2
Public Space		60%	650,25	m2
Pool & Gym		60%	390,15	m2
Public Toilet		20%	130,05	m2
Other Facilities		20%	130,05	m2
		100%		
BoH		40%	433,5	m2

Sumber: Penulis, 2020

Analisis Finansial

Pada analisis aspek finansial ini yang perlu ditinjau adalah biaya investasi, pendapatan, pengeluaran dan tentunya arus kas.

- a. Cost: Biaya investasi ini sendiri terdiri dari atas tanah, biaya bangunan, biaya perizinan, upah profesional, beban operasional dan biaya fasilitas & infrastruktur.

Tabel 9. Biaya Investasi dari Masing-masing Alternatif

BIAYA INVESTASI		
RETAIL	HOTEL	APARTEMEN
Rp288.103.004.000	Rp101.095.988.000	Rp279.438.800.000
Rp8.389.721/ m2	Rp17.490.655/ m2	Rp9.979.957/ m2

Sumber: Olahan penulis, 2020

- b. Income: Perencanaan pendapatan untuk tiap alternatif dilihat dari pendapatan sewa / pendapatan jual dan *service charge*. Pendapatan untuk masing-masing alternatif dapat dilihat pada tabel 10 dibawah ini.

Tabel 10. Tabel Income dari Masing-masing Alternatif

Total Income 15 tahun pengembangan		
RETAIL	HOTEL	APARTEMEN
1.099.245.887.794	237.540.555.308	180.004.465.269

Sumber: Penulis, 2020

Arus Kas

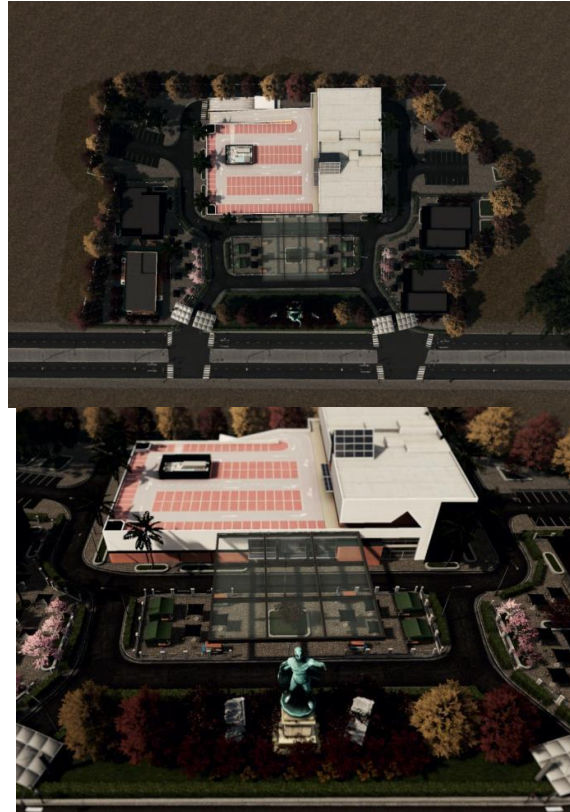
Analisis arus kas dilihat dari pemasukan dan pengeluaran tiap tahun yang akan dijumlahkan sehingga didapatkan net income atau pendapatan bersih di setiap tahunnya. Setelah didapatkan hasil dari arus kas dilakukan perhitungan terhadap setiap indikatornya. Mencari nilai NPV nya disini menggunakan cara NOI dikalikan dengan *discount factor* untuk mengubah nilai yang akan datang menjadi nilai sekarang. Apabila NPV lebih besar dari 0 maka investasi dikatakan layak. Sebaliknya jika NPV kurang dari 0 maka investasi dapat dikatakan tidak layak. Hasil analisis finansial dapat dilihat pada tabel 11 dibawah.

Tabel 10. Tabel Hasil Analisis Arus Kas dari Masing-masing Alternatif

RETAIL		HOTEL		APARTEMEN	
Indikator		Indikator		Indikator	
IRR	15,20%	IRR	0%	IRR	-2%
NPV	Rp41.485.881.445	NPV	-Rp51.361.392.557	NPV	- Rp155.352.286.692
PP	8	PP	-	PP	-
ROI	71%	ROI	-11%	ROI	-41%
CASH IN	Rp1.099.245.887.794	CASH IN	Rp210.531.805.999	CASH IN	180.004.465.269
CASH OUT	Rp643.684.571.522	CASH OUT	Rp236.205.209.661	CASH OUT	307.382.680.000
NETT CASH FLOW	Rp455.561.316.272	NETT CASH FLOW	Rp1.335.345.647	NETT CASH FLOW	-127.378.214.731
PI	1,707739996	PI	0,891308902	PI	0,585603799

Sumber: Penulis, 2020

Konsep 3D Visual



Gambar 2. Konsep Retail
Sumber: Penulis, 2020

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan analisis terhadap aspek lokasi, tapak, aspek pasar, aspek kebutuhan ruang dan aspek finansial untuk penggunaan terbaik dan tertinggi pada lahan komersial di Jl Muchtar Raya produk alternatif retail merupakan satu-satunya yang layak diantara kedua alternatif lainnya. Dengan tingkat IRR > Suku Bunga 12% (15,2% Retail) yang dimana artinya proyek layak dan dapat dilaksanakan, kemudian NPV > 0 (Rp41.485.881.445 retail) dan tingkat Profitability Index di angka 1,70. Konsep pengembangan retail yang akan dikembangkan yakni skala community area dengan mengedepankan konsep pengembangan food and beverage dan juga yang dapat bermanfaat untuk masyarakat sekitar di sekitar tapak

Saran

1. Berdasarkan hasil dari hasil analisis indikator makro ekonomi, perlu adanya kehati-hatian dalam menentukan waktu pelaksanaan pembangunan dari proyek pada masa pandemi seperti ini, harus dikaji lebih lanjut mengenai keadaan ekonomi Indonesia yang masih dalam keadaan tidak baik. Yang dimana jika adanya penanganan yang baik atas pandemi COVID-19 ada kemungkinan jika di Q3-Q4 maupun Q1 2021 dapat pulih kembali.
2. Terkait dengan hasil alternatif yakni retail sehingga harus adanya pengkajian lebih lanjut seperti konsep pengembangan retail, seperti pada webinar yang telah dilaksanakan oleh astraland yang dimana cepat atau lambat kebutuhan retail akan dapat kembali seperti semula sebagaimana manusia membutuhkan *refreshing* / rekreasi, kemudian jika dilihat dari prediksi dari webinar yang dimana nantinya tren dari retail ini sendiri lebih mengarah kepada bagaimana konsep *open space* yang dimana asumsinya bahwa orang-orang akan merasa lebih aman jika berada di luar ruangan / tidak berada didalam satu ruangan yang berisikan kerumunan orang.

3. Terkait dengan keterbatasan waktu penulis dalam mengerjakan Tugas Akhir ini, adanya rekomendasi bahwa adanya pengkajian lebih lanjut / analisis pasar lebih lanjut terkait dengan asumsi– asumsi dari perhitungan *cashflow* agar hasil yang diterima jauh lebih akurat.

REFERENSI

- Barret, V., & Blair, J. (1988). *How to conduct & analyze real estate market and feasibility studies*. New York: Van Nostrand Reinhold.
- Kevin dan Utomo C (2017). Analisis Highest and Best Use pada lahan di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya. *Jurnal Teknik*, Volume 6(1), D30-D34.
- Miles, M., Berens, G., Eppli, M., & Weiss, M. (2007). *Real estate development: principles and process*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Mubayyinah, M., dan Utomo C. (2012). Analisis Highest and Best Use Lahan X untuk Properti Komersial. *Jurnal Teknik*, Volume 1(1).
- The Appraisal Institute (2001). *The appraisal of real estate twelfth edition*. Chicago: Illinois.