

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN KOSONG  
DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG  
DENGAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* (HBU)**

**Skripsi**

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S1**

**Program Studi Manajemen**



**Disusun oleh :**

**Ronny Achmad Priyambodo**

**NIM : 30402300242**

**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
PROGRAM STUDI MANAJEMEN  
SEMARANG**

**2024**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi

### OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN KOSONG DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG DENGAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* (HBU)

**Disusun oleh:**

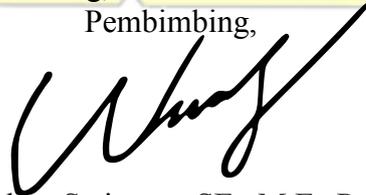
Ronny Achmad Priyambodo

NIM : 30402300242

Telah disetujui oleh pembimbing dan selanjutnya dapat diajukan ke hadapan  
sidang panitia ujian usulan penelitian skripsi  
Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Semarang, 2024

Pembimbing,



Wahyu Setiawan, SE., M.Ec.Pol

NIK 210416054

**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN KOSONG DI KECAMATAN  
PEDURUNGAN KOTA SEMARANG DENGAN ANALISIS *HIGHEST AND  
BEST USE* (HBU)**

Disusun Oleh :

**Ronny Achmad Priyambodo**

**30402300242**

Telah dipertahankan di depan penguji

Pada tanggal

**Susunan Dewan Penguji**

**Pembimbing**



**Wahyu Setiawan, SE., M.Ec.Pol**

NIK. 210416054

**Penguji**



**Dr. E. Drs. Marno Nugroho, MM**

NIK. 210491025



**Hanif Ahmadi, SE, MM**

NIK. 210421059

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh Gelar  
Sarjana Manajemen Tanggal

**Ketua Program Studi Manajemen**



**Dr. Lili Nurcholis, S.T., S.E., M.M.**

NIK. 210416055

## PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ronny Achmad Priyambodo

NIM : 30402300242

Program Studi : S-1 Manajemen

Fakultas : Ekonomi UNISSULA

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “**OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN KOSONG DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG DENGAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* (HBU)**”. Merupakan karya peneliti sendiri dan tidak ada unsur plagiarism dengan cara yang tidak sesuai etika atau tradisi keilmuan. Peneliti siap menerima sanksi apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran etika akademik dalam penelitian ini.

Semarang, 2024

Yang Menyatakan,



Ronny Achmad Priyambodo  
NIM 30402300242

**PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ronny Achmad Priyambodo

---

NIM : 30402300242

---

Program Studi : S1 Manajemen

---

Fakultas : Ekonomi

---

Dengan ini menyerahkan hasil karya ilmiah berupa Tugas Akhir Skripsi dengan judul :

**“OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN KOSONG DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG DENGAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE (HBU)*”**

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksekutif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya tulis ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan Pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 3 Desember 2024

Yang Memberi Pernyataan



Ronny Achmad Priyambodo  
NIM. 30402300242

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik atas lahan kosong di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Analisis penggunaan lahan dilakukan menggunakan metode Highest and Best Use (HBU), yang mempertimbangkan aspek fisik, legal, keuangan/finansial, dan produktivitas maksimum dari lahan kosong tersebut. Analisis kelayakan fisik dilakukan untuk mengetahui apakah suatu properti layak untuk didirikan di sebidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula. Analisis aspek legal menguji kelayakan secara peraturan berkaitan dengan apakah penggunaan suatu lahan yang akan dikembangkan di atas suatu bidang tanah diijinkan oleh peraturan yang ada. Analisis aspek finansial adalah memastikan bahwa proyek tersebut memiliki nilai ekonomis yang menguntungkan dan berkelanjutan secara finansial. Sementara analisis produktivitas maksimum dilakukan untuk mencari tingkatan pengembalian yang terbaik antara alternatif pemanfaatan lahan. Berdasarkan penelitian, alternatif sebagai *convention hall* merupakan alternatif terbaik untuk lahan tersebut.

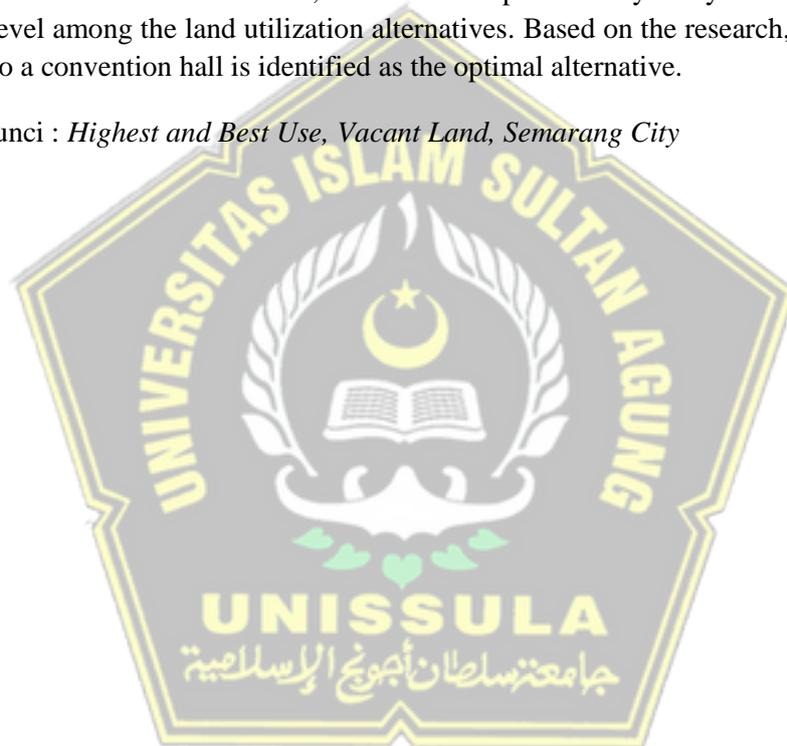
Kata Kunci : *Highest and Best Use*, Lahan Kosong, Kota Semarang



## ABSTRACT

The objective of this study is to determine the highest and best use of vacant land located at Jalan Kompak No. 2-3, Pedurungan District, Semarang City. Data used in this research consist of primary and secondary data. The analysis was conducted using the Highest and Best Use (HBU) method, which considers the physical, legal, financial, and maximum productivity aspects of the vacant land. The physical feasibility analysis examines whether a specific property is suitable to be constructed on a particular parcel of land with its unique characteristics. The legal aspect analysis evaluates compliance with regulations to ensure that the proposed use of the land is permitted by applicable laws. The financial analysis ensures that the project offers economically profitable and financially sustainable outcomes. Meanwhile, the maximum productivity analysis identifies the best return level among the land utilization alternatives. Based on the research, developing the land into a convention hall is identified as the optimal alternative.

Kata Kunci : *Highest and Best Use, Vacant Land, Semarang City*



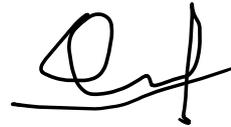
## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah Azza Wa Jalla atas segala nikmat, rahmat, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Optimalisasi Pemanfaatan Lahan Kosong di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang Dengan Analisis Highest and Best Use (HBU)” tepat pada waktunya. Atas bantuan, nasihat, doa, dan dukungan yang telah diberikan dalam penyusunan skripsi ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

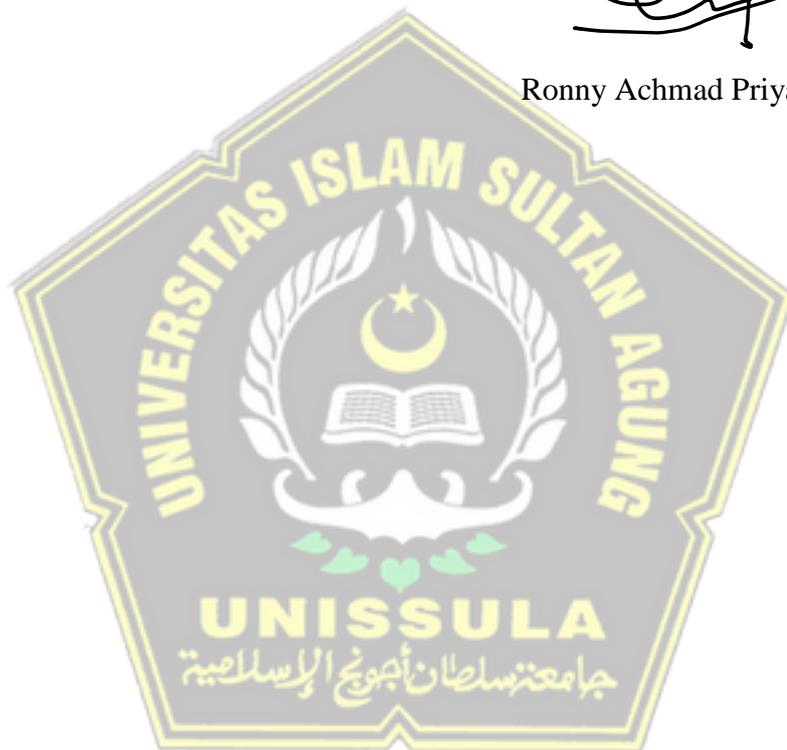
1. Bapak Prof. Dr. Heru Sulistyono, S.E., M.Si., selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Islam Sultan Agung;
2. Bapak Dr. Lutfi Nurcholis, S.T., S.E., M.M., selaku Ketua Jurusan Program Studi Manajemen Fakultas Ekonomi Universitas Islam Sultan Agung;
3. Bapak Wahyu Setiawan, SE., M.Ec.Pol. selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
4. Keluarga penulis yang selalu memberikan doa, dukungan, dan kasih sayang kepada penulis;
5. Kepada diri saya sendiri karena telah mau dan tidak bermalas-malasan dalam mengerjakan skripsi
6. Pihak-pihak lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Penulis berharap skripsi ini bisa memberikan manfaat serta inspirasi bagi pembaca. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan belum sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menjadikan skripsi ini lebih baik.

Semarang, Desember 2024



Ronny Achmad Priyambodo



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....	iv
ABSTRAK .....	v
ABSTRACT .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
BAB II .....	5
KAJIAN PUSTAKA .....	5
2.1 Landasan Teori.....	5
2.1.1 Aspek Fisik .....	5
2.1.2 Aspek Legal .....	5
2.1.3 Aspek Keuangan/Finansial .....	5
2.1.4 Aspek Produktivitas Maksimum.....	6
2.2 Penelitian Terdahulu .....	6
2.3 Kerangka Pemikiran.....	8
BAB III.....	10
METODOLOGI PENELITIAN .....	10
3.1 Ruang Lingkup Penelitian.....	10
3.2 Jenis Dan Sumber Data .....	10

3.2.1	Jenis Data .....	10
3.2.2	Sumber Data .....	10
3.3	Teknik Pengumpulan Data.....	11
3.3.1	Pengumpulan Data Primer .....	11
3.3.2	Pengumpulan Data Sekunder.....	12
3.4	Teknik Analisis Data.....	12
3.4.1	Analisis Aspek Legal .....	12
3.4.2	Analisis Aspek Fisik .....	13
3.4.3	Analisis Aspek Keuangan .....	14
3.4.4	Analisis Aspek Produktivitas Maksimum .....	15
BAB IV	.....	16
HASIL DAN PEMBAHASAN	.....	16
4.1	Analisis Aspek Legal.....	16
4.1.1	Analisis Status Kepemilikan.....	16
4.1.2	Analisis Zonasi.....	16
4.1.3	Analisis <i>Building Code</i> .....	18
4.2	Analisis Aspek Fisik.....	22
4.2.1	Lokasi Objek.....	23
4.2.2	Karakteristik Lahan.....	23
4.2.3	Infrastruktur, Utilitas, dan Layanan Publik .....	24
4.2.4	Aksesibilitas.....	25
4.3	Pemilihan Alternatif.....	25
4.3.1	Analisis Permintaan Pasar.....	26
4.3.2	Analisis Penawaran .....	26
4.3.3	Analisis Keseimbangan Pasar Properti .....	28
4.4	Analisis Aspek Finansial.....	30
4.4.1	Analisa Pasar terhadap Data Perbandingan .....	30
4.4.2	Pembentukan Asumsi.....	32
4.4.3	Hasil Analisis Aspek Finansial.....	41
4.5	Analisis Aspek Produktivitas Maksimum.....	42
BAB IV	.....	43
PENUTUP	.....	43
5.1	Kesimpulan .....	43
5.2	Implikasi.....	43
5.2.1	Implikasi Teoritis.....	44
5.2.2	Implikasi Praktis .....	44

<b>5.3 Keterbatasan Penelitian.....</b>	<b>44</b>
<b>5.4 Agenda Penelitian Mendatang .....</b>	<b>44</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>46</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>49</b>



**DAFTAR GAMBAR**

<b>Gambar 2. 1 Kerangka Berfikir .....</b>	<b>9</b>
<b>Gambar 4. 1 Gambaran lahan setelah dikurangi GSB dan GSJ.....</b>	<b>19</b>
<b>Gambar 4. 2 Keterangan KDB/KLB di <i>website</i> Dinas Tata Ruang Kota Semarang .....</b>	<b>20</b>
<b>Gambar 4. 3 Keterangan KDB/KLB di <i>website</i> Dinas Tata Ruang Kota Semarang .....</b>	<b>21</b>
<b>Gambar 4. 4 Bentuk Lahan.....</b>	<b>23</b>
<b>Gambar 4. 5 Denah pembangunan lahan .....</b>	<b>33</b>



## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu.....</b>	<b>6</b>
<b>Tabel 3. 1 Sumber Data .....</b>	<b>11</b>
<b>Tabel 4. 1 Tabel Pembagian Bagian Wilayah Kota di Kota Semarang .....</b>	<b>17</b>
<b>Tabel 4. 2 Pertumbuhan Tahunan Indeks <i>Demand</i> Properti Komersial Semarang .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabel 4. 3 Pertumbuhan Tahunan Indeks Supply Properti Komersial Semarang .....</b>	<b>26</b>
<b>Tabel 4. 4 <i>Convention centre</i> terdekat dari lahan .....</b>	<b>27</b>
<b>Tabel 4. 5 Hotel terdekat dari lahan.....</b>	<b>28</b>
<b>Tabel 4. 6 Biaya Teknis Bangunan .....</b>	<b>34</b>
<b>Tabel 4. 7 Perhitungan Tingkat Hunian .....</b>	<b>35</b>
<b>Tabel 4. 8 Perhitungan Tarif.....</b>	<b>37</b>
<b>Tabel 4. 9 Pertumbuhan PDRB Real Estat.....</b>	<b>37</b>
<b>Tabel 4. 10 Perhitungan Tingkat Kapitalisasi.....</b>	<b>40</b>
<b>Tabel 4. 11 Hasil Analisis Aspek Finansial .....</b>	<b>41</b>
<b>Tabel 4. 12 Hasil Analisis Aspek Produktivitas Maksimum.....</b>	<b>42</b>

**DAFTAR LAMPIRAN**

**Lampiran 1 Perhitungan analisis finansial (pendapatan dan biaya) ..... 50**

**Lampiran 2 Perhitungan analisis finansial (Proyeksi laba-rugi dan cash flow)**  
**..... 51**

**Lampiran 3 Biaya teknis bangunan MAPPI ..... 52**



# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kota Semarang adalah ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang terletak antara 6 50' – 7 10' Lintang Selatan dan garis 109 35' – 110 50' Bujur Timur, dengan batas-batas sebelah Utara dengan Laut Jawa, sebelah Timur dengan Kabupaten Demak, sebelah Barat dengan Kabupaten Kendal, dan sebelah Selatan dengan Kabupaten Semarang. Kota Semarang memiliki Luas 373,70 km persegi atau 37.366.836 Ha terdiri dari 16 kecamatan dan 117 kelurahan. Penduduknya sangat heterogen terdiri dari campuran beberapa etnis, Jawa, Cina, Arab dan Keturunan. Juga etnis lain dari beberapa daerah di Indonesia yang datang di Semarang untuk berusaha, menuntut ilmu maupun menetap selamanya di Semarang (Pemerintah Kota Semarang, 2018).

Pada tahun 2023, jumlah penduduk di Kota Semarang sebanyak 1.694.743 orang, yang terdiri dari 838.437 penduduk laki-laki dan 856.306 penduduk perempuan (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2024). Kepadatan penduduk Kota Semarang sendiri sebesar 4.536 jiwa per kilometer persegi.

Pertumbuhan ekonomi Kota Semarang sebesar 5,79 % pada tahun 2023, data ini naik dari tahun 2022 sebesar 5,73 % (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2024). Angka pertumbuhan ekonomi tersebut merupakan nilai pertumbuhan tertinggi di Provinsi Jawa Tengah.

Peningkatan jumlah penduduk dan tingkat perekonomian di Kota Semarang menimbulkan naiknya daya tarik bagi masyarakat untuk mendirikan ataupun membeli properti sebagai tempat tinggal maupun untuk mendirikan usaha di Kota Semarang. Berdasarkan data pada Semarang Satu Data, terdapat peningkatan jumlah industri kecil dan menengah dari tahun 2021 sejumlah 3.587 industri yang naik menjadi 3.607 industri di tahun 2022 yang berkembang lagi menjadi 3.719 industri di tahun 2023 (Pemerintah Kota Semarang, 2024).

Mengingat Kota Semarang hanya seluas 373,70 km persegi, pertumbuhan penduduk serta peningkatan minat masyarakat terhadap properti bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang terbatas di Kota Semarang menyebabkan properti di Kota Semarang terutama tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi. Karena tanah merupakan komoditi yang menjadi dasar atas pembangunan industri, maka penting adanya analisis pengembangan lahan untuk menentukan nilai optimal dari Pemanfaatan Lahan tersebut. Berkebalikan dengan yang disampaikan sebelumnya, banyak ditemui properti yang telah didirikan disuatu lahan tidak lagi dimanfaatkan oleh pemiliknya. Salah satu alasannya adalah usaha yang didirikan pada properti tersebut kurang menguntungkan. Hal tersebut terjadi karena properti tersebut dibangun tanpa menggunakan analisis penggunaan dan pemanfaatan lahan yang optimum (Akmaluddin & Christiono, 2013).

Berdasarkan data di bagian Barang Milik Daerah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang, terdapat 129 bidang tanah dengan total luasan 1.292.055 meter persegi atau 1,292055 kilometer persegi di Pemerintah Kota Semarang yang belum dimanfaatkan dengan baik. Salah satu aset tanah yang saat

ini dalam kondisi *idle* di Pemerintah Kota Semarang adalah tanah seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Tanah tersebut terletak di lokasi yang sangat baik dan merupakan aset milik Pemerintah Kota Semarang yang saat ini dalam kondisi tidak digunakan untuk penggunaan apapun.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk melakukan studi kasus pada lahan kosong di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Salah satu cara untuk mengetahui pemanfaatan lahan terbaik yang dapat menghasilkan nilai lahan tertinggi perlu dilakukan analisis menggunakan metode *Highest Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu lahan kosong atau peningkatan suatu properti untuk mengetahui alternatif Pemanfaatan Lahan apakah yang terbaik untuk dikembangkan pada lahan tersebut.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka rumusan masalah yang dapat dibuat oleh penulis adalah “Bagaimana cara memanfaatkan aset *idle* di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang secara optimal?”. Berikut adalah pertanyaan atas penelitian yang dibuat:

1. Bagaimana langkah dalam melakukan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik untuk lahan di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang?
2. Apakah hasil pemanfaatan lahan terbaik dari analisis HBU untuk lahan di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang telah dijelaskan, penelitian ini memiliki tujuan sebagai berikut:

1. Menganalisis penggunaan tertinggi dan terbaik untuk lahan di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.
2. Mengetahui alternatif penggunaan terbaik untuk lahan di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.

### 1.4 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini diharapkan mampu memberikan manfaat kepada :

Bagi Pemerintah Kota Semarang

1. Menghasilkan analisis terbaik atas usaha di atas lahan di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.
2. Memberikan gambaran bagi Pemerintah Kota Semarang terkait analisis HBU di Kota Semarang.

Bagi publik

1. Dapat menjadi acuan dan pertimbangan dalam mendirikan usaha di Kota Semarang.
2. Dapat menjadikan semangat bagi masyarakat Kota Semarang, terutama akademisi untuk mengembangkan pengetahuan tentang melakukan analisis HBU di Kota Semarang.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

Analisis HBU merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu properti, yang mana memungkinkan secara fisik, diizinkan secara legal, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum. (Prawoto, 2015). Analisis HBU dilakukan terhadap beberapa aspek berikut :

##### **2.1.1 Aspek Fisik**

Analisis kelayakan fisik dilakukan untuk mengetahui apakah suatu properti layak untuk didirikan di sebidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula. Tinjauan pada aspek ini mencakup hal-hal seperti bentuk dan keteraturan lahan, aksesibilitas, dan ketersediaan fasilitas umum.

##### **2.1.2 Aspek Legal**

Analisis aspek legal menguji kelayakan secara peraturan berkaitan dengan apakah penggunaan suatu lahan yang akan dikembangkan di atas suatu bidang tanah diizinkan oleh peraturan yang ada.

##### **2.1.3 Aspek Keuangan/Finansial**

Analisis aspek finansial adalah analisis yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dan potensi keuntungan atas suatu Pemanfaatan Lahan (Juwana J. S., 2008). Tujuan utama dari analisis aspek finansial adalah memastikan bahwa proyek tersebut memiliki nilai ekonomis yang menguntungkan dan berkelanjutan secara finansial.

### 2.1.4 Aspek Produktivitas Maksimum

Analisis yang terakhir dalam analisis HBU adalah analisis produktivitas maksimum. Sebuah lahan dikatakan memiliki produktivitas maksimal jika mempunyai tingkatan pengembalian yang lebih baik dibandingkan dengan alternatif pemanfaatan lahan lainnya. Pemanfaatan yang maksimal adalah pemanfaatan yang mampu menghasilkan nilai sisa atau residual yang paling besar serta tingkat pengembalian yang konstan serta dapat dipastikan oleh pasar (Prawoto, 2015).

### 2.2 Penelitian Terdahulu

**Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Data	Hasil Pengamatan
1.	Muhammad Syah Alam Baituaqsha dan Christiono Utomo (2024)	Kualitatif dan Kuantitatif	Pengembangan lahan sebagai properti komersial hotel merupakan alternatif bangunan dengan penggunaan tetinggi dan terbaik bagi lahan objek penelitian ini.
2.	Muhammad Alvin Firdaus dan	Kualitatif dan Kuantitatif	Properti berupa perkantoran memberikan nilai lahan tertinggi dengan nilai lahan

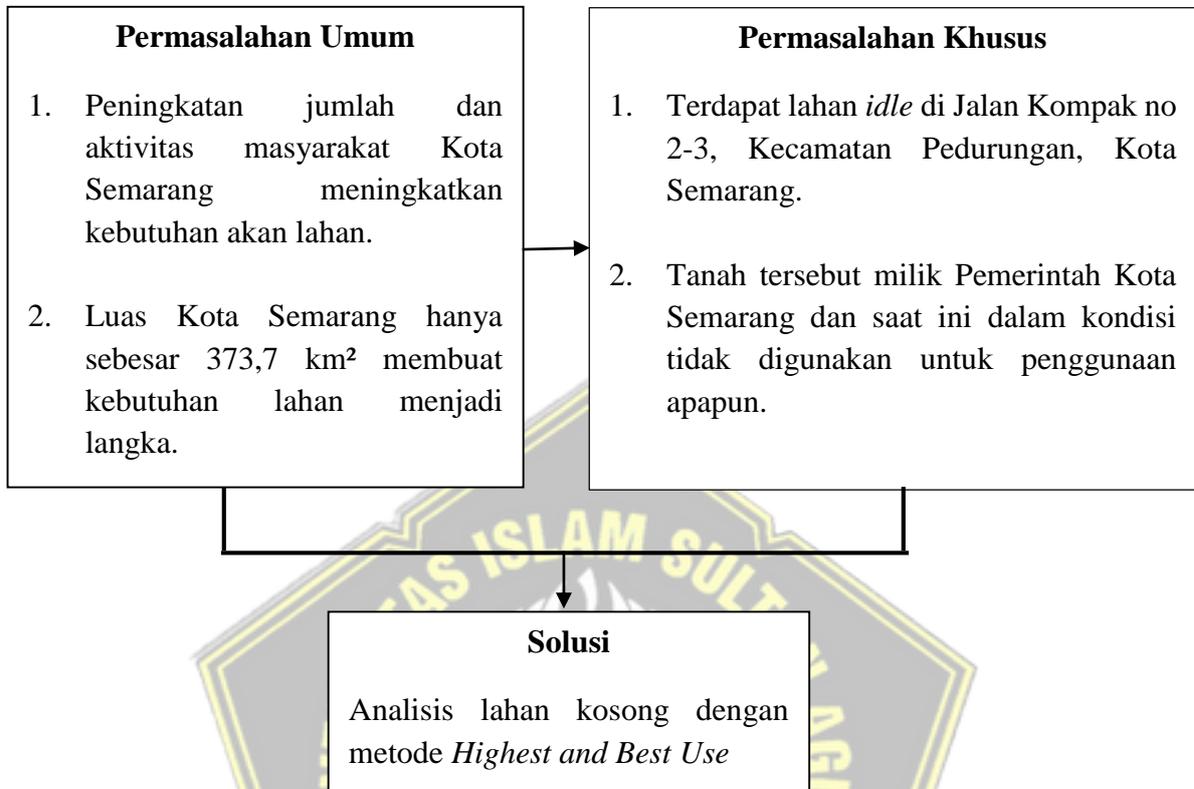
	Retno Indryani (2024)		sebesar Rp73.423.610,00/m <sup>2</sup> dengan persentase kenaikan tertinggi nilai lahan tertinggi yaitu sebesar 357%.
3.	Alberta Kristi Purwandari, Agung Sugiarto, Lintang Jata Angghita (2023)	Kualitatif dan Kuantitatif	Berdasar pada aspek legal, fisik dan finansial pada Plasa Simpang Lima menghasilkan tiga alternatif pengembangan, yaitu Mix-Use (Mall & Hotel), Mall, dan Hotel. Berdasarkan hasil analisis Highest and Best Use (HBU), diketahui bahwa nilai pemanfaat lahan paling efektif adalah pengembangan Mall.
4.	Lukas Adiputra, Retno Indryani, dan Christiono Utomo (2021)	Kualitatif dan Kuantitatif	Berdasarkan hasil analisis Highest and Best Use (HBU), diketahui bahwa dengan pengembangan apartemen memberikan penambahan nilai lahan tertinggi, yaitu sebesar Rp. 10.496.615/m <sup>2</sup> .

5.	Farhan Ramadhani Santoso, Nurbiyanto (2021)	Kualitatif dan Kuantitatif	Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa alternatif pengembangan yang mampu memberikan hasil yang tertinggi adalah alternatif pengembangan sebagai mixed-use I yaitu pengembangan sebagai pasar tradisional, ruko, dan pujasera.

### 2.3 Kerangka Pemikiran

(Notoatmodjo, 2018) menjelaskan bahwa kerangka penelitian adalah kerangka hubungan antara konsep yang dapat mendukung penelitian tersebut yang terdiri dari beberapa variabel dan menunjukkan hubungan variabel yang satu dengan yang lain untuk menganalisis hasil penelitian. Kerangka penelitian juga dapat digunakan untuk memberikan petunjuk di dalam perumusan masalah penelitian.

Adapun gambar kerangka penelitian dalam penelitian ini dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:



**Gambar 2. 1 Kerangka Berfikir**

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dan bersifat deskriptif sehingga tidak membutuhkan hipotesis. Metode penelitian ini lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah atau fenomena. Variabel pada penelitian ini tidak memiliki hubungan sebab akibat, dikarenakan variabel aspek fisik, aspek legal, pemilihan alternatif, aspek kelayakan finansial, dan produktivitas maksimum merupakan satu kesatuan rangkaian tahapan dalam pelaksanaan metode *Highest and Best Use* (HBU).

## **BAB III**

### **METODOLOGI PENELITIAN**

#### **3.1 Ruang Lingkup Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan studi kasus pada lahan kosong di salah satu aset tanah yang saat ini dalam kondisi idle di Kota Semarang adalah tanah seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Robert, Steven, & Marjorie, 2016). Ragam penelitian kualitatif diantaranya adalah sebagai berikut: fenomenologi, etnografi (ethnography), studi kasus (case studies), grounded teory, dan lain lain.

#### **3.2 Jenis Dan Sumber Data**

##### **3.2.1 Jenis Data**

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder. Menurut (Sugiyono, 2013) data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek yang ditinjau, sementara data sekunder adalah data yang didapat melalui cara tidak langsung baik itu dari internet, literatur, statistik, buku, dan lain-lain.

##### **3.2.2 Sumber Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini didapatkan dari sumber-sumber yang disajikan dalam tabel berikut :

**Tabel 3. 1 Sumber Data**

No	Aspek	Jenis Data	Sumber data
1	Legal	Sekunder	Dokumentasi hukum
2	Fisik	Primer dan Sekunder	Pemilik lahan dan Observasi lapangan
3	Keuangan	Sekunder	Perhitungan
4	Produktivitas maksimum	Sekunder	Perhitungan perbandingan data

Sumber : Data Penulis

### 3.3 Teknik Pengumpulan Data

#### 3.3.1 Pengumpulan Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung di lapangan (Sugiyono, 2013). Berikut adalah data yang diperlukan dalam pelaksanaan penelitian ini :

##### 1) Observasi atau Pengamatan Langsung

Pelaksanaan observasi dan pengamatan langsung dilakukan untuk mengumpulkan informasi tentang kondisi fisik lahan dan properti pembanding di sekitar lahan yang dilakukan analisis HBU.

##### 2) Wawancara

Pelaksanaan wawancara dilakukan untuk mengetahui informasi tentang keadaan fisik lahan, hak kepemilikan lahan, dan segala informasi tentang lahan langsung kepada pemilik lahan yang dijadikan objek pembanding

maupun lahan milik Pemerintah Kota Semarang yang dilakukan analisis HBU.

### 3.3.2 Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak secara langsung didapat di lapangan saat melaksanakan penelitian (Sugiyono, 2013). Data ini diperoleh dengan cara menggunakan studi literatur dan melalui aturan-aturan yang berlaku.

## 3.4 Teknik Analisis Data

### 3.4.1 Analisis Aspek Legal

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, ketentuan tersebut berupa :

- 1) Zonasi, merupakan pengaturan pemanfaatan ruang di wilayah kota semarang dengan menetapkan pembagian wilayah berdasarkan fungsi tertentu, seperti kawasan permukiman, perkantoran, industri, perdagangan, pertanian, dan ruang terbuka hijau.
- 2) *Building code*, yaitu persyaratan teknis dalam sebuah pembangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Persyaratan tersebut meliputi:
  - a. Garis Sempadan Bangunan (GSB), adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, tepi

sungai pasang surut, tepi pantai, asa jalan, tepi luar kepala jembatan, dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/ dilaksanakannya kegiatan.

- b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB), merupakan presentase perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas bidang tanah.
- c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB), merupakan perbandingan antara jumlah luas lantai bangunan dengan luas bidang tanah.
- d. Koefisien Dasar Hijau, merupakan angka persentase yang dihitung dengan membandingkan luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan/atau peresapan air terhadap luas bidang tanah.
- e. Ketinggian Bangunan tidak boleh melewati peraturan mengenai Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan.

#### **3.4.2 Analisis Aspek Fisik**

Tinjauan pada aspek fisik meliputi bentuk dan keteraturan lahan, ketersediaan sarana publik, kemudahan akses dari dan menuju lahan yang ditinjau, sanitasi, sarana air, listrik, dan aspek-aspek lain yang diperlukan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui apakah properti atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas lahan analisis HBU dengan karakteristik yang ada.

### 3.4.3 Analisis Aspek Keuangan

Analisis kelayakan finansial dianalisis dengan menggunakan biaya investasi, biaya operasional, pendapatan operasional, dan metode diskonto arus kas/*Discounted Cash Flow (DCF)*, *Internal Rate of Return*, dan *payback period*. Untuk mengidentifikasi besaran Net Present Value (NPV), metode yang dipergunakan adalah metode DCF. Berikut adalah rumus NPV (Gallo, 2014) :

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

$R_t$  : Arus kas pada periode tahun ke  $t$

$i$  : Tingkat pengembalian

$t$  : Periode atau jangka investasi yang dilakukan

Perhitungan ini dilakukan untuk menganalisis selisih antara penerimaan dengan pengeluaran yang telah dikalikan dengan tingkatan diskonto. Berdasarkan perhitungan tersebut maka Apabila NPV lebih besar dari 0 maka usulan diterima, apabila NPV lebih kecil dari 0 maka usulan ditolak.

Metode *Internal Rate of Return (IRR)* adalah salah satu metode mencari suku bunga disaat  $NPV=0$  (Getrudis & Yusuf, 2020). Hasil dari perhitungan IRR dibandingkan dengan tingkat pengembalian yang diharapkan, jika IRR menghasilkan *discount rate* yang lebih besar dari pada tingkat pengembalian yang diharapkan maka investasi diterima, apabila IRR menghasilkan *discount rate* yang lebih kecil dari pada tingkat pengembalian yang diharapkan maka investasi ditolak.

Metode *Payback Period* merupakan metode yang digunakan untuk menghitung berapa lama periode yang diperlukan untuk mengembalikan uang yang telah diinvestasikan berdasarkan aliran kas masuk tahunan yang dihasilkan oleh proyek investasi tersebut (Giatman, 2017). Hasil dari perhitungan *payback period* diterima apabila *payback period* alternatif pemanfaatan lahan menghasilkan waktu lebih cepat dari umur ekonomis pemanfaatan lahan.

#### 3.4.4 Analisis Aspek Produktivitas Maksimum

Analisis produktivitas maksimum bertujuan untuk mengetahui persentase kenaikan nilai lahan yang dilakukan analisis HBU. Nilai lahan didapatkan dari metode penyisaan tanah dimana nilai lahan merupakan selisih dari nilai properti dan nilai bangunan (Farhan & Nurbiyanto, 2021). Nilai per m<sup>2</sup> dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\frac{NPV - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Luas Lahan}}$$

NPV merupakan total pemasukan yang telah didiskontokan. Nilai bangunan didapat dari biaya investasi yang dikeluarkan. Selanjutnya dapat disimpulkan bawasannya alternatif yang memiliki nilai tertinggi per m<sup>2</sup> adalah alternatif yang memiliki hasil produktivitas yang maksimum.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Analisis Aspek Legal**

Analisis aspek legal adalah analisis atas tinjauan berdasarkan hukum maupun undang-undang yang berlaku (Priambudi & Haryanto, 2015). Dalam analisis ini perlu diperhatikan untuk peruntukan (zonasi) dan *building codes*.

##### **4.1.1 Analisis Status Kepemilikan**

Objek analisis beralamat di Jalan Kompak no 2-3, Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Objek analisis merupakan aset milik Pemerintah Kota Semarang. Objek analisis berjenis Hak Pakai dengan dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 25 atas nama Pemerintah Kota Semarang dengan luas 2089 m<sup>2</sup>.

##### **4.1.2 Analisis Zonasi**

Zonasi, merupakan pengaturan pemanfaatan ruang di wilayah Kota Semarang dengan menetapkan pembagian wilayah berdasarkan fungsi tertentu, seperti kawasan permukiman, perkantoran, industri, perdagangan, pertanian, dan ruang terbuka hijau. Dasar hukum dan ketentuan peraturan yang mengatur masalah zonasi di Kota Semarang adalah Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang

Tahun 2011-2031. Berikut adalah pembagian Zonasi atas Wilayah di Pemerintah

Kota Semarang :

**Tabel 4. 1 Pembagian Bagian Wilayah Kota di Kota Semarang**

No	Zonasi	Wilayah	Penggunaan
1	BWK I	Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan	1. Perdagangan dan jasa berskala internasional 2. Pusat Pemerintahan Provinsi 3. Pusat Pemerintahan Kota
2	BWK II	Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur	1. Pusat Pendidikan Kepolisian 2. Pusat Olahraga
3	BWK III	Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara	1. Transportasi Laut 2. Transportasi Udara 3. Kantor Pelayanan Pemerintahan Provinsi
4	BWK IV	Kecamatan Genuk	Industri
5	BWK V	Kecamatan Gayamsari dan <b>Kecamatan Pedurungan</b>	1. Perdagangan dan jasa 2. Jasa pertemuan dan pameran
6	BWK VI	Kecamatan Tembalang	1. Pendidikan Tinggi
7	BWK VII	Kecamatan Banyumanik	1. Perkantoran Militer 2. Pedagangan dan jasa
8	BWK VIII	Kecamatan Gunungpati	1. Pendidikan Tinggi 2. Paru-paru kota
9	BWK IX	Kecamatan Mijen	1. Kantor Pelayanan Pemerintahan Kota 2. Paru-paru kota
10	BWK X	Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu	1. Perdagangan dan Jasa 2. Industri

Sumber : Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021

Lahan berada di Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang yang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang termasuk dalam rencana sistem sub pusat pelayanan kota di Bagian Wilayah Kota (BWK) V. Fungsi dari sub pusat pelayanan kota di pusat Kota Semarang yaitu sebagai tempat kegiatan perdagangan/bisnis, pusat kegiatan jasa dan kegiatan pemerintahan provinsi dan kota, dan pelayanan ekonomi. Pada

BWK V diutamakan fungsi utama meliputi perdagangan dan jasa serta jasa pertemuan dan pameran.

Berdasarkan Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, objek analisis termasuk dalam klasifikasi Kawasan Perdagangan dan Jasa. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang meliputi:

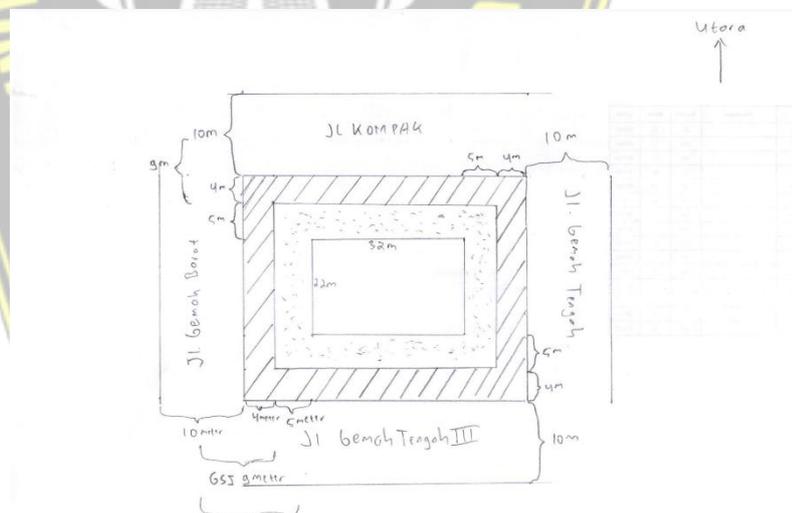
- a. Pasar tradisional
- b. Pusat perbelanjaan modern
- c. Toko dan ritel modern
- d. Perdagangan dan jasa lainnya

#### **4.1.3 Analisis *Building Code***

Berdasarkan kajian penulis terhadap Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, menghasilkan sebagai berikut :

### 1) Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 24 tahun 2011, Garis Sempadan Bangunan adalah garis pada halaman Persil Bangunan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi pantai, tepi saluran, tepi rel kereta api, mata air, approach landing, telekomunikasi dan merupakan batas antara bagian kavling dari persil yang tidak boleh di bangun bangunan. Pada lahan ini sisi utara, timur, barat, dan selatan berbatasan langsung dengan jalan lokal sekunder. GSB untuk lahan sepanjang 5 meter dari Garis Sempadan Jalan (GSJ). Sementara garis sempadan untuk keempat jalan yang mengelilingi lahan sepanjang 9 meter dari tengah jalan. Berikut adalah gambaran lahan setelah dikurangi GSB dan GSJ.



**Gambar 4. 1 Gambaran lahan setelah dikurangi GSB dan GSJ**

Berdasarkan gambar diatas, maka luasan tanah yang dapat dibangun sebesar 704 m<sup>2</sup>.

## 2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, menghasilkan data sebagai berikut :

Info Detail		X
Lokasi Bidang	Direction	
Kelurahan	Gemah	
Kecamatan	Pedurungan	
Zona	Perdagangan skala Nas/Reg	
Zona Sebelumnya		
Kawasan	Perdagangan dan Jasa	
KDB	80	
KLB	30,4	
Area	m <sup>2</sup>	
Kegiatan Dijinkan	Mall, Convention Centre, Expo Centre, Mall + Hotel + Apartemen	

**Gambar 4. 2 Keterangan KDB/KLB di *website* Dinas Tata Ruang Kota Semarang**

Dengan memaksimalkan luas lahan yang dapat dibangun dengan luas 704m<sup>2</sup> maka presentasenya terhadap luas lahan adalah 33,7%. Luasan 33,7% masih dibawah KDB yang sebesar 80%.

### 3) Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, menghasilkan data sebagai berikut :

Info Detail		X
Lokasi Bidang	Direction	
Kelurahan	Gemah	
Kecamatan	Pedurungan	
Zona	Perdagangan skala Nas/Reg	
Zona Sebelumnya		
Kawasan	Perdagangan dan Jasa	
KDB	80	
KLB	30,4	
Area	m <sup>2</sup>	
Kegiatan Diiijinkan	Mall, Convention Centre, Expo Centre, Mall + Hotel + Apartemen	

**Gambar 4. 3 Keterangan KDB/KLB di *website* Dinas Tata Ruang Kota Semarang**

Sehingga, luas lantai bangunan yang dapat dibangun sebesar 21.401,6 m<sup>2</sup>.

#### 4) Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 koefisien dasar hijau untuk ruang publik adalah paling rendah 15%. Sehingga luasan ruang terbuka hijau yang perlu disiapkan adalah seluas 313.35 m<sup>2</sup>.

#### 5) Ketinggian Bangunan

Berdasarkan Peraturan Menteri Perhubungan nomor KM 35 Tahun 2008 tentang Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan di Sekitar Bandar Udara Ahmad Yani di Kota Semarang, lokasi lahan berada di kawasan dibawah permukaan horizontal luar. Sehingga ketinggian maksimal bangunan setinggi 150m.

### 4.2 Analisis Aspek Fisik

Analisis Aspek fisik dilakukan untuk mengetahui bentuk dan keteraturan lahan, ketersediaan sarana publik, kemudahan akses dari dan menuju lahan yang ditinjau, sanitasi, sarana air, listrik, dan aspek-aspek lain. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui apakah properti atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas lahan analisis HBU dengan karakteristik yang ada.

#### 4.2.1 Lokasi Objek

Lokasi objek analisis berada di Jalan Kompak no 2-3, Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dengan luas sesuai sertifikat sebesar 2.089 m<sup>2</sup> dan memiliki titik koordinat yaitu -7.010432, 110.464936. Lokasi lahan berada  $\pm$  130 meter dari Jalan Majapahit, yangmana berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 merupakan jalan arteri sekunder di Kota Semarang.

Penggunaan sekitar objek didominasi oleh kawasan perkantoran dan perdagangan yang banyak terlihat di sepanjang jalan utama. Beberapa perkantoran di sekitar objek analisis antara lain kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kecamatan Pedurungan, Kantor Kecamatan Pedurungan, kantor Kelurahan Gemah, dan Balai Besar Pengembangan Latihan Kerja. Di sekitar objek analisis juga tersedia fasilitas, sarana dan prasarana yang cukup memadai sehingga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, baik yang tinggal di sekitar jalan tersebut maupun yang berasal dari luar wilayah Kelurahan Gemah.

#### 4.2.2 Karakteristik Lahan



Gambar 4. 4 Bentuk Lahan

- 1) Bentuk, objek analisis berbentuk persegi panjang yang memanjang ke arah samping sehingga cocok didirikan bangunan secara proporsional.
- 2) Topografi, kontur yang ada pada lahan adalah datar dengan elevasi yang sejajar dengan jalan di depannya.
- 3) Dimensi lahan dengan panjang ke samping sebesar  $\pm 50$  m dan lebar  $\pm 40$  m.
- 4) View, apabila menghadap ke jalan di sisi timur objek analisis akan terlihat view yang biasa dijumpai pada lingkungan kota-kota besar yaitu gedung kantor dan rumah toko.
- 5) Jenis tanah, objek analisis memiliki jenis tanah mentah sehingga perlu dilakukan pematangan sebelum dilakukan pembangunan di atasnya.

#### **4.2.3 Infrastruktur, Utilitas, dan Layanan Publik**

Terdapat beberapa fasilitas umum dan infrastruktur lain di sekitar objek analisis, diantaranya yaitu fasilitas pendidikan, kawasan perdagangan serta jasa, dan tempat ibadah. Untuk fasilitas pendidikan atau sekolah diantaranya terdapat SMA Negeri 2 Semarang, SMA Masehi 2 PSAK Kota Semarang, dan SDN Gemah. Sarana ibadah di dekat objek antara lain Masjid Al Huda, Gereja Bethany, dan Masjid Nurul Barokah. Kawasan perdagangan dan jasa di dekat objek analisis didominasi oleh minimarket, tempat makan, swalayan, Anjungan Tunai Mandiri (ATM), dan lain-lain. Lokasi di sekitar lahan juga tidak memiliki masalah mengenai sanitasi, sarana air, dan listrik.

#### 4.2.4 Aksesibilitas

Jalan Kompak yang berada di samping timur objek analisis memiliki lebar jalan  $\pm 7$  m dengan arah lalu lintas dua arah. Lokasi objek yang berada di dalam gang tidak serta merta menjadikan lokasi tersebut sulit dijangkau. Pada kenyataannya lokasi objek hanya berjarak  $\pm 100$  m dari jalan utama, yaitu Jalan Majapahit. Kondisi jalan beraspal dan padat dilalui oleh kendaraan-kendaraan pribadi. Waktu yang diperlukan untuk mencapai objek dari CBD Simpang Lima Kota Semarang sejauh 5,6 km yaitu kurang lebih 12 menit, dari Stasiun Tawang sejauh 8,4 km yaitu kurang lebih 19 menit, dari Bandara Ahmad Yani sejauh 13,4 km yaitu kurang lebih 27 menit, dan dari Terminal Penggaron sejauh 3,9 km yaitu kurang lebih 9 menit. Masyarakat tidak mengalami kesulitan untuk mendapatkan sarana transportasi karena alat transportasi tersedia cukup memadai, seperti ojek online, Bus Trans Semarang, dan angkutan kota.

#### 4.3 Pemilihan Alternatif

Pada tahap ini alternatif penggunaan ditentukan dengan memperhatikan analisa pasar. Analisis pasar properti dilakukan dengan mengevaluasi kondisi permintaan dan penawaran terhadap jenis properti tertentu, yang dianalisis dalam konteks keseimbangan pasar (Elfan, 2019).

### 4.3.1 Analisis Permintaan Pasar

**Tabel 4. 2 Pertumbuhan Tahunan Indeks Demand Properti Komersial Semarang**

KETERANGAN	2020												2021				2022				2023				2024		
	I				II				III				IV				I				II				III		
	I	II	III	IV	I	II	III																				
7 SEMARANG	104.33	104.25	104.26	104.25	106.24	106.25	107.00	108.03	109.71	118.25	118.65	118.90	118.99	119.09	119.69	119.81	119.81	119.82	119.81								
Sewa	98.17	79.54	82.60	80.35	78.63	79.30	84.60	96.33	91.24	91.91	94.27	105.99	99.42	96.62	100.17	101.33	103.53	104.04	102.46								
Jual	104.35	104.35	104.35	104.35	106.36	106.36	107.10	108.08	109.79	118.35	118.75	118.95	119.06	119.18	119.77	119.88	119.88	119.88	119.88								
Perkantoran	101.67	101.66	101.66	101.50	89.43	89.40	89.40	89.41	77.32	77.32	77.31	78.45	78.48	78.48	78.48	78.48	78.44	78.44	78.44								
Perkantoran Sewa	102.15	101.70	101.83	94.42	93.69	92.51	92.64	93.13	81.69	81.71	81.52	80.95	81.78	82.04	81.89	81.96	80.62	80.40	80.31								
Perkantoran Jual	101.65	101.65	101.65	101.65	89.32	89.32	89.32	89.32	77.21	77.21	77.21	78.38	78.38	78.38	78.38	78.38	78.38	78.38	78.38								
Ritel	102.18	100.58	99.67	93.94	86.27	85.42	90.14	89.69	89.18	84.35	87.33	87.39	88.46	88.59	93.19	93.19	99.39	99.74	99.04								
Ritel Sewa	102.18	100.58	99.67	93.94	86.27	85.42	90.14	89.69	89.18	84.35	87.33	87.39	88.46	88.59	93.19	93.19	99.39	99.74	99.04								
Hotel	90.18	34.34	45.24	57.01	62.63	65.95	72.85	109.04	95.87	106.19	107.27	138.10	118.16	110.65	112.57	115.50	112.00	112.71	109.74								
Lahan Industri	104.37	104.37	104.37	104.37	106.48	106.48	107.22	108.21	109.98	118.57	118.96	119.13	119.24	119.35	119.94	120.05	120.05	120.05	120.05								

Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Indonesia, permintaan akan properti komersial di Kota Semarang secara konstan di angka 119.82 selama tahun 2024. Berdasarkan data pada analisis legal, jenis kegiatan yang diijinkan adalah mall, *convention centre*, *expo centre*, Mall + hotel + apartemen. Apabila kita lihat pada tabel *demand*, tingkat permintaan untuk hotel di kota Semarang menurun dari triwulan 3 tahun 2023 hingga triwulan iii tahun 2024, sementara tingkat permintaan untuk ritel naik dari tahun 2023 dan konstan selama triwulan 1-3 tahun 2024.

### 4.3.2 Analisis Penawaran

**Tabel 4. 3 Pertumbuhan Tahunan Indeks Supply Properti Komersial Semarang**

KETERANGAN	2020												2021				2022				2023				2024		
	I				II				III				IV				I				II				III		
	I	II	III	IV	I	II	III																				
7 SEMARANG	100.02	100.02	100.02	100.02	99.99	99.99	99.99	99.99	99.92	116.80	116.81	116.83	116.83	116.83	116.83	116.84	116.86	116.85	116.86								
Sewa	103.66	103.63	105.71	104.43	105.06	105.10	104.32	104.54	104.22	104.60	107.21	107.71	107.67	106.38	106.41	106.26	111.08	111.06	111.08								
Jual	100.00	100.00	100.00	100.00	99.97	99.97	99.97	99.97	99.90	116.84	116.84	116.87	116.87	116.87	116.87	116.88	116.88	116.88	116.88								
Perkantoran	100.00	100.00	100.00	99.89	95.07	95.07	95.07	95.07	83.67	83.67	83.67	83.44	83.44	83.44	83.44	83.44	83.40	83.40	83.40								
Perkantoran Sewa	100.00	100.00	100.00	94.75	93.63	93.63	93.63	93.63	80.66	80.66	80.66	80.71	80.81	80.81	80.81	80.89	79.36	79.36	79.36								
Perkantoran Jual	100.00	100.00	100.00	95.10	95.10	95.10	95.10	95.10	83.74	83.74	83.74	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51								
Ritel	103.38	103.38	106.62	102.12	102.12	102.12	102.12	101.11	101.74	101.74	105.93	106.31	106.31	106.31	106.31	106.31	114.35	114.35	114.35								
Ritel Sewa	103.38	103.38	106.62	102.12	102.12	102.12	102.12	101.11	101.74	101.74	105.93	106.31	106.31	106.31	106.31	106.31	114.35	114.35	114.35								
Hotel	104.66	104.66	104.66	109.22	111.85	112.18	109.87	112.11	111.03	111.94	111.94	112.26	112.15	108.70	108.70	108.31	108.31	108.31	108.31								
Lahan Industri	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01								

Sumber : Bank Indonesia

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Indonesia, penawaran akan properti komersial di Kota Semarang secara konstan di sekitar angka 116.85 selama tahun 2024. Apabila kita lihat pada tabel demand, tingkat penawaran untuk hotel di Kota Semarang cenderung menurun dari tahun 2022 hingga tahun 2024, sementara tingkat penawaran untuk ritel naik dari tahun 2022 hingga tahun 2024.

Untuk analisis penawaran berupa *convention centre dan expo centre*, tidak ada *expo centre* di sekitar lahan analisis HBU. *Expo center* terakhir di Kota Semarang adalah Semarang *Exhibition Centre* yang kini telah berhenti beroperasi. Untuk *convention centre* terdapat beberapa *convention centre* terdekat dengan lahan berikut ini :

**Tabel 4. 4 Convention Centre terdekat dari lahan**

No.	Nama	Alamat	Jarak dari objek
1	Masjid Agung Jawa Tengah Convention Hall	Jl. Gajah Raya, Sambirejo, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah 50166	4,9 Km
2	Legacy Convention Hall	Jl. Dr. Muwardi Timur VII Perum Singatara No.1, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50198	7,5 Km
3	UTC Convention Hotel Semarang	Jl. Kelud Raya No.2, Petompon, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah 50237	9,1 Km

Sumber : Data penulis

Sementara untuk hotel terdapat banyak hotel di sekitar lahan. Berikut beberapa hotel terdekat dari lahan analisis HBU :

**Tabel 4. 5 Hotel terdekat dari lahan**

No.	Nama	Alamat	Jarak dari objek
1	Bliss Soetta Hotel	Jl. Soekarno Hatta No.31, Palebon, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50246	1,2 Km
2	Hotel Dalu Majapahit Semarang	Jl. Majapahit No.282, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50246	1,4 Km
3	Horison Nindya Semarang,	Jl. Brigjen Sudiarto No.496, Pedurungan Lor, Pedurungan, Semarang City, Central Java 50192	1,9 Km

Sumber : Data penulis

#### 4.3.3 Analisis Keseimbangan Pasar Properti

Jika dilihat dari sisi permintaan terdapat peningkatan permintaan properti di Kota Semarang apabila dibandingkan dengan tahun 2023. Peningkatan paling signifikan terjadi pada industri retail. Untuk industri Hotel mengalami penurunan permintaan apabila dibandingkan dengan tahun 2023.

Dari sisi penawaran pada tahun 2024 terdapat peningkatan pada industri retail dan cenderung konstan pada industri hotel. Apabila ditarik data dari 2021, tren untuk industri retail mengalami peningkatan yang signifikan pada penawaran dan pada industri hotel mengalami tren penurunan pada penawaran.

Berdasarkan data pada analisis legal, jenis kegiatan yang diijinkan adalah mall, *convention centre*, *expo centre*, Mall + hotel + apartemen. Untuk industri mall, mengingat luasan lahan yang dapat didirikan bangunan hanya sebesar 704 m<sup>2</sup> dimana ukuran lahan tersebut terlalu kecil. Karena luasan yang tidak memadai maka alternatif untuk mall dikeluarkan dari opsi pengembangan lahan.

Untuk alternatif berupa Hotel, meskipun tren permintaan hotel cukup stabil pada tahun 2020-2024 dan hanya mengalami penurunan pada triwulan 3 tahun 2024, tetapi ada banyak penawaran hotel di sekitar lahan yang sangat dekat dengan objek analisis HBU dan dikhawatirkan dapat mempengaruhi persaingan pendapatan hotel, sehingga alternatif untuk hotel dikeluarkan dari opsi pengembangan lahan.

Untuk alternatif berupa *convention centre* dan *expo centre*, penawaran *convention centre* dan *expo centre* di sekitar objek tidak terlalu banyak, maka penawaran properti baru dapat memenuhi kebutuhan permintaan *convention centre* dan *expo centre* wilayah Kota Semarang, terutama Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan. Untuk alternatif *expo centre* saat memiliki ruang penawaran paling terbuka mengingat Kota Semarang masih belum memiliki tempat sebagai *expo centre*, sehingga ruang untuk penawaran masih sangat terbuka luas. Mengingat struktur bangunan dan peruntukan antara *convention centre* dan *expo centre* yang mirip dan luasan lahan dasar bangunan yang dapat didirikan bangunan hanya 704 m<sup>2</sup> yangmana luas tersebut tidak seluas *expo centre* seperti Jogja Expo Centre dan Jakarta International Expo maka penulis

memilih menggabungkan kedua opsi tersebut menjadi satu opsi yang lebih kecil bernama alternatif sebagai *convention hall*.

Berdasarkan hasil analisa pemilihan alternatif dengan memperhatikan aspek fisik, aspek legal, dan aspek pasar dapat disimpulkan alternatif penggunaan yang dapat didirikan pada lahan kosong objek penelitian adalah alternatif sebagai *convention hall*. Alternatif tersebut dipilih meskipun karena keterbatasan luasan lahan alternatif tersebut memiliki permintaan pasar yang memadai dan penawaran pasar yang masih jarang di sekitar area lahan.

#### **4.4 Analisis Aspek Finansial**

Berdasarkan hasil pengujian pada aspek legal dan aspek fisik, analisis finansial hanya dilakukan untuk alternatif penggunaan lahan yang telah ditetapkan, yaitu sebagai gedung serba guna. Dalam menyusun asumsi proyek pembangunan gedung serba guna, diperlukan analisis pasar menggunakan data pembanding yang relevan sebagai representasi pasar. Analisis pasar ini bertujuan agar proyeksi pembangunan gedung serba guna nantinya sesuai dengan kondisi pasar yang ada.

##### **4.4.1 Analisa Pasar terhadap Data Pembanding**

Data pembanding untuk gedung serba guna adalah sebagai berikut :

###### 1) Masjid Agung Jawa Tengah

Masjid Agung Jawa Tengah (MAJT) berlokasi di Jl. Gajah Raya, Sambirejo, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah 50166. Dengan bangunan induk seluas 7.669 meter<sup>2</sup>. MAJT memiliki jarak 4,9 Km dari lahan dan dapat ditempuh selama 15 menit dari lokasi lahan.

Meskipun fungsi utamanya sebagai tempat peribadatan, MAJT juga dilengkapi dengan *Convention Hall* dengan kapasitas untuk 3000 tamu. *Convention Hall* ini memiliki fasilitas berupa AC 105 pk (on), 2 LCD dan roll screen, kursi, ruang rias, 5 kamar ganti, ruang transit, dan ruang pantry. Adapun tarif untuk sewa ruangan ini per hari adalah Rp35.000.000.

## 2) *Legacy Convention Hall*

*Legacy Convention Hall* berlokasi di Jl. Dr. Muwardi Timur VII Perum Singatara No.1, Kalicari, Kec. Pedurungan, Kota Semarang, Jawa Tengah 50198. Dengan bangunan induk seluas  $\pm 700$  meter<sup>2</sup>. *Legacy Convention Hall* memiliki jarak 7,5 Km dari lahan dan dapat ditempuh selama 21 menit dari lokasi lahan.

*Legacy Convention Hall* memiliki kapasitas untuk 700-800 orang. *Convention Hall* ini memiliki fasilitas berupa AC, kursi, *waiting room*, *multifunction room*, *lobby*, dan *smoking area*. Adapun tarif untuk sewa ruangan ini per hari adalah Rp33.000.000.

## 3) UTC Convention Hotel Semarang

UTC Convention Hotel berlokasi di Jl. Kelud Raya No.2, Petompon, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang, Jawa Tengah 50237. UTC Convention Hotel memiliki luas dasar bangunan  $\pm 4.300$  m<sup>2</sup> yang berjarak 9,1 Km dari lokasi lahan.

UTC *Convention Hotel* Semarang memiliki *MICE (Meeting, Incentive, Conference, and Exhibition)* seluas 2.514 m<sup>2</sup> untuk kegiatan pernikahan, konser, *gathering*, dan rapat yang dapat menampung 5000 orang. Fasilitas di UTC *Convention hotel* berupa AC, kursi, *wifi*, proyektor, *sound system* lahan parkir, dan fasilitas *video conference*. Adapun biaya untuk sewa di UTC *Convention Hotel* sebesar Rp60.000.000.

#### 4.4.2 Pembentukan Asumsi

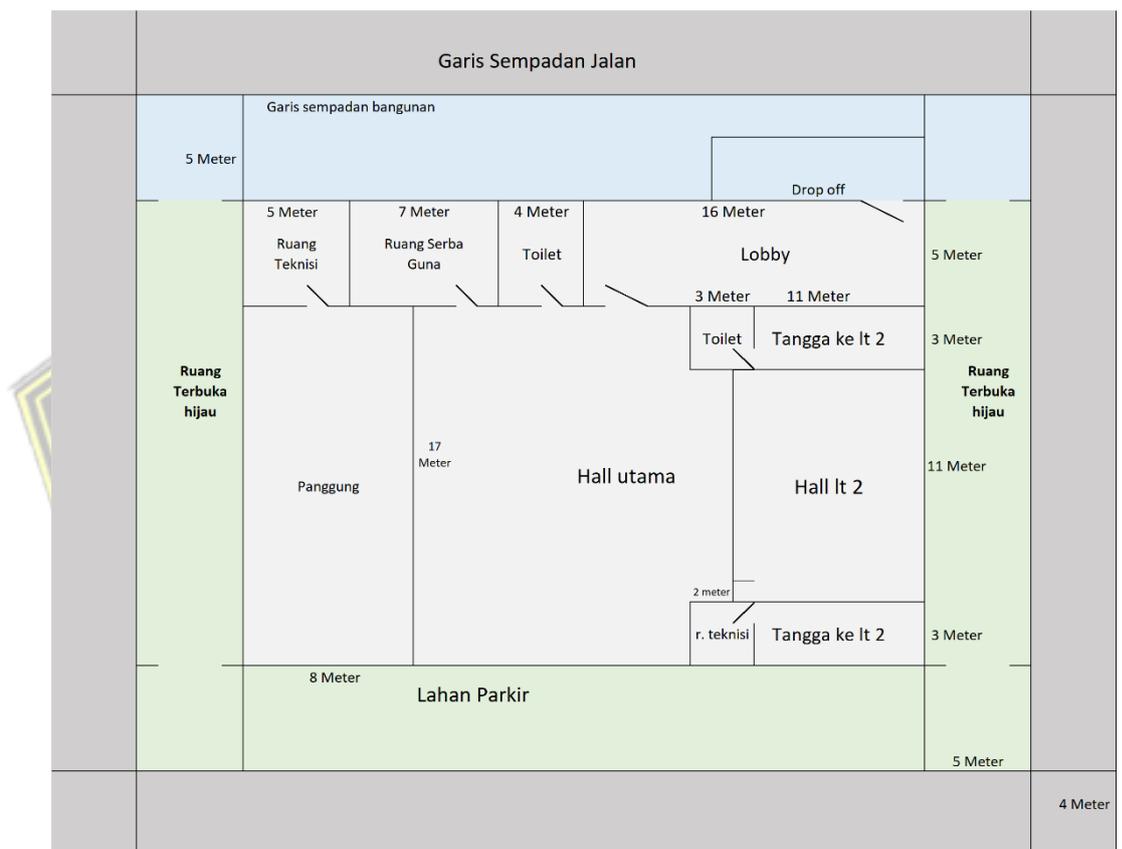
Berdasarkan data pembandingan yang sebanding dan data lain yang ditemukan penulis dibentuk asumsi sebagai berikut :

1) Jangka Waktu Penghitungan Proyeksi

Jangka Waktu Perhitungan Investasi dihentikan pada tahun ke-30. Karena lahan merupakan lahan milik Pemerintah Kota Semarang yang dapat dilakukan pemanfaatan dengan mekanisme Bangun Guna Serah (BGS). Berdasarkan Peraturan Pemerintah no 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, BGS adalah Bangun Guna Serah adalah Pemanfaatan Barang Milik Negara/Daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Jangka waktu untuk BGS selama 30 tahun sejak penandatanganan dan tidak dapat diperpanjang.

## 2) Perencanaan Bangunan

Berdasarkan hasil analisa aspek fisik, aspek legal, serta analisa pasar data pembanding dalam pemilihan alternatif maka perencanaan pembangunan *convention hall* direncanakan sebagai berikut :



**Gambar 4. 5 Denah pembangunan lahan**

## 3) Menentukan Biaya Investasi

Biaya Investasi Bangunan mengikuti ketentuan dari Biaya Teknis Bangunan Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) 2024, sebagai berikut :

**Tabel 4. 6 Biaya Teknis Bangunan**

ELEMEN BANGUNAN	BANGUNAN GEDUNG BERTINGKAT RENDAH (LOW- RISE)
	Rp. / m <sup>2</sup>
<b>A. BIAYA LANGSUNG</b>	
Persiapan	0
Pondasi	437.657
Struktur	1.252.766
Rangka Atap	114.487
Penutup Atap	226.002
Plafon	121.855
Dinding	523.171
Pintu dan Jendela	101.975
Lantai	289.873
Utilitas	133.761
<b>TOTAL BIAYA LANGSUNG ( A )</b>	<b>3.201.546</b>
<b>B. BIAYA TIDAK LANGSUNG</b>	
Professional Fee	96.046
Biaya Perijinan	48.023
Keuntungan Kontraktor	320.155
<b>TOTAL BIAYA TIDAK LANGSUNG ( B )</b>	<b>464.224</b>
<b>TOTAL BIAYA PEMBANGUNAN BARU (A+B)</b>	<b>3.665.770</b>
<b>PPN 11%</b>	<b>403.235</b>
<b>TOTAL BIAYA PEMB. BARU SETELAH PPN</b>	<b>4.069.005</b>
<b>PEMBULATAN</b>	<b>4.070.000</b>

Sumber : Masyarakat Profesi Penilai Indonesia

Asumsi Estimasi Biaya Investasi sebagai berikut:

- Total luas pembangunan diasumsikan sesuai hasil perhitungan :  
920 m<sup>2</sup>
- Biaya bangun per meter<sup>2</sup> : Rp4.070.000
- Biaya pembangunan sebesar  $4.070.000 \times 920 = \text{Rp}3.744.400.000$

Selain biaya pembangunan terdapat pula biaya fasilitas gedung. Biaya fasilitas gedung mencakup Mencakup semua fasilitas yang tidak melekat secara permanen pada struktur bangunan dan dapat dipindahkan. Biaya fasilitas ini meliputi A.C, Genset, Komputer, Proyektor, Kursi, Meja, dan fasilitas-fasilitas lainnya. Penulis berasumsi anggaran biaya fasilitas total yaitu sebesar 15 persen dari nilai bangunan. Adapun biaya fasilitas sebesar :  $Rp3.744.400.000 \times 15\% = Rp561.660.000$ . Sehingga total biaya investasi sebesar  $Rp3.744.400.000 + Rp561.660.000 = Rp4.306.060.000$ .

#### 4) Menentukan Tingkat Hunian

Berdasarkan Laporan “KAJIAN MICE DI KOTA SEMARANG” oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, dapat diketahui bahwa kategori usaha MICE setelah pandemi yang memiliki tingkat hunian > 40% sebanyak 48,65%, tingkat hunian 31% - 40% sebanyak 29,73%, tingkat hunian 10% - 20% sebanyak 10,81%, tingkat hunian 21% - 30% sebanyak 8,11% dan kategori tingkat hunian <10% memiliki persentase sebanyak 2,70%. Berikut adalah perhitungan untuk menentukan tingkat hunian

**Tabel 4. 7 Perhitungan Tingkat Hunian**

No	Tingkat hunian	Asumsi tingkat hunian	Presentase MICE	Pembobotan
1	>40%	70%	48,65%	34,06%
2	31%-40%	35%	29,73%	10,41%
3	21%-30%	25%	8,11%	2,03%
4	10%-20%	15%	10,81%	1,62%
5	<10%	5%	2,70%	0,14%
Total			<b>100%</b>	<b>48%</b>

Sumber : Data Penulis

Mengingat data yang ada merupakan rentang maka penulis mengambil titik tengah/median atas rentang tersebut sebagai dasar perhitungan untuk menghitung bobot tingkat hunian atas rentang data. Pembobotan dilakukan dengan mengalikan asumsi tingkat hunian dengan presentase MICE yang memiliki tingkat hunian tersebut. Setelah diketahui bobot atas presentase tingkat hunian, selanjutnya dilakukan penjumlahan atas semua bobot tingkat hunian untuk menghasilkan asumsi tingkat hunian yang diambil penulis dalam analisis finansial.

#### 5) Penentuan Tarif

Menentukan tarif / rate, dibangun asumsi dengan cara melakukan penyesuaian data pasar pada beberapa parameter yang berkaitan dengan kapasitas, fasilitas, dan lokasi. Khusus untuk aspek lokasi, digunakan asumsi jarak antara data pembanding dengan *business center* pusat kota simpang lima. Berikut adalah perhitungan tarif atas alternatif pembangunan yang akan dilakukan :



**Tabel 4. 8 Perhitungan Tarif**

URAIAN PERBANDINGAN	DATA PEMBANDING 1	DATA PEMBANDING 2	DATA PEMBANDING 3	OBJEK PENILAIAN			
Nama	Masjid Agung Jawa Tengah	Legacy Convention Hall	UTC Convention Hotel Semarang				
Alamat	Jl. Gajah Raya, Sambirejo, Kec. Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah 50166	Jl. Dr. Muwardi Timur VII Perum Singatara No.1, Kalicari, Kec. Pedurungan, 700-800 Orang	Jl. Kelud Raya No.2, Petompon, Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang 5000 Orang	Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang 700-800 Orang			
Kapasitas	3000 Orang	700-800 orang	5000 Orang	700-800 orang			
Fasilitas	AC 105 pk (on), 2 LCD dan roll screen, kursi, ruang rias, 5 kamar ganti, ruang transit, dan ruang pantry	AC, kursi, waiting room, multifunction room, desain modern, lobby, dan smoking area	AC, kursi, wifi, proyektor, sound system lahan parkir, dan fasilitas video conference	AC, LCD dan roll screen, kursi, ruang serba guna			
Harga Sewa per hari	35.000.000,00	33.000.000,00	60.000.000,00				
<b>PENYESUAIAN 1 (PENYESUAIAN TRANSAKSI)</b>							
1 Lokasi	Sangat baik	-5%	Sangat Baik	-5%	Baik		
2 Posisi objek dalam lingkungan	Di tepi jalan raya	-5%	Di tepi jalan raya	-5%	Di tepi jalan lokal sekunder		
3 Kapasitas	3000 Orang	-30%	700-800 orang	0%	5000 Orang	-40%	700-800 orang
4 Fasilitas	AC 105 pk (on), 2 LCD dan roll screen, kursi, ruang rias, 5 kamar ganti, ruang transit, parkir, dan ruang pantry	-25%	AC, kursi, waiting room, multifunction room, desain modern, lobby, parkir, dan smoking area	-40%	AC, kursi, wifi, proyektor, sound system lahan parkir, ruang serba guna, dan fasilitas video conference	-20%	AC, LCD dan roll screen, kursi, ruang serba guna
Jumlah Penyesuaian 2		-65%		-50%		-70%	
Jumlah Absolute Penyesuaian 2		65%		50%		70%	
Indikasi Harga		12.250.000,00		16.500.000,00		18.000.000,00	
Pembobotan		30,00%		50,00%		20,00%	
Nilai Wajar Setelah Pembobotan		3.675.000,00		8.250.000,00		3.600.000,00	
<b>Total Harga sewa per hari</b>							<b>15.525.000,00</b>

Sumber: Data penulis

Nilai skor penyesuaian ditetapkan atas asumsi pribadi penulis. Berdasarkan perhitungan yang dibuat diperoleh harga sewa per hari sebesar Rp15.525.000.

Peningkatan tarif ditentukan dengan menghitung rata-rata laju pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Semarang pada sektor real estat di Kota Semarang. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik PDRB Kota Semarang, berikut adalah tabel PDRB Kota Semarang dari tahun 2016-2023 pada sektor real estat :

**Tabel 4. 9 Pertumbuhan PDRB Real Estat**

Tahun	Growth PDRB
2016	7,93%
2017	8,56%
2018	6,10%
2019	5,76%
2020	-0,08%
2021	3,75%
2022	5,14%

2023	6,87%
Rata-rata	5,5%

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS)

Berdasarkan data dari BPS dapat dihitung bahwa pertumbuhan PDRB pada industri real estat memiliki rata rata sebesar 5,5%. Sehingga asumsi peningkatan pendapatan yang digunakan dalam perhitungan sebesar 5,5%.

#### 6) Penentuan Biaya Operasional

Beban operasi setiap tahun diasumsikan penulis terdiri dari beban gaji pegawai untuk 4 orang, biaya air, internet, dan listrik. Berikut adalah rincian penjabaran untuk biaya operasional yang diasumsikan :

- a. Gaji pegawai diasumsikan sebesar Rp3.000.000 per bulan, yangmana sedikit lebih besar dari Upah Minimum Kota Semarang yang sebesar Rp2.582.287. Dengan jumlah pegawai sebanyak 10 orang, maka biaya untuk pegawai sebanyak Rp30.000.000 per bulan. Selain 10 pegawai, diasumsikan juga membutuhkan 1 orang manajer dengan gaji Rp5.000.000 per bulan. Sehingga total biaya untuk gaji sebesar Rp35.000.000 per bulan.
- b. Biaya air untuk *convention hall* yang termasuk industri kecil dan diasumsikan sebanyak 30 meter kubik. Berdasarkan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 31 Tahun 2019 Tentang Tarif Air Minum pada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang, tarif untuk industri kecil yang penggunaannya sebanyak

21-30 meter kubik adalah Rp9.000 per meter kubiknya. Sehingga biaya untuk air sebesar Rp270.000 per bulannya.

- c. Biaya listrik dihitung dengan menggunakan Intensitas Konsumsi Energi (IKE) sebagai standar. Penggunaan sebagai *convention hall* termasuk ke dalam Golongan B-2 Tegangan Rendah (B-2/TR): Daya mulai dari 6.600 VA hingga 200 KVA dengan tarif sebesar Rp 1.444,70 per kWh. Dengan luas dasar bangunan sebesar 704m<sup>2</sup> diasumsikan penggunaan listrik sebesar 1500 kWh /bulan. Sehingga biaya untuk listrik sebesar Rp2.167.050 per bulan.
- d. Biaya internet diasumsikan sebesar Rp800.000 per bulan.
- e. Pertumbuhan biaya diasumsikan sebesar rata-rata inflasi umum Kota Semarang tahun 2012-2023 dengan pertumbuhan diasumsikan 3,77% per tahun.
- f. Biaya pemeliharaan diasumsikan sebesar 15% dari *service charge* atau pendapatan (Juwana J. S., 2005).
- g. Biaya pemasaran diasumsikan sebesar 5% dari total biaya operasional.
- h. Penyusutan gedung dilakukan dengan metode garis lurus selama 30 tahun.
- i. Biaya pajak penghasilan sesuai dengan Peraturan Undang-undang (UU) Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja sebesar 10%.

- j. Pajak pertambahan nilai sesuai dengan Undang-Undang nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa dan Penjualan Barang Mewah sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja sebesar 11%
- k. Tambahan dalam mekanisme BGS terdapat perhitungan untuk kontribusi tetap kepada pemerintah. Kontribusi tetap diasumsikan sebesar 0,3% dari nilai wajar atas biaya investasi.

#### 7) Penentuan Tingkat Kapitalisasi

Penentuan tingkat kapitalisasi (Capitalization Rate) menggunakan Weighted Average Cost of Capital (WACC). WACC adalah perhitungan tingkat kapitalisasi dengan melihat proporsi struktur modal perusahaan yang terdiri dari modal utang (debt) dan modal saham (equity) (Singgih, 2008).

Diperoleh tingkat diskonto atau tingkat kapitalisasi sebagai berikut :

**Tabel 4. 10 Perhitungan Tingkat Kapitalisasi**

Perhitungan	Nominal (dalam persen)	Sumber data
Bunga pinjaman investasi	9,29%	BPS (september 2024)
Risk free rate	6,40%	Surat Utang Negara (SUN)
Beta	1,94	Aswath Damodaran
Risk premium	7,38%	Aswath Damodaran
Rasio ekuitas	60%	Asumsi
Rasio pinjaman	40%	Asumsi
Bunga equity	Risk free + (Risk premium x Beta)	
	0,207172	
Discount rate	=(Bunga pinjaman x Rasio pinjaman) +(Bunga equity x rasio equity)	
	0,1614632	

Sumber : Data Penulis

Berdasarkan analisis diatas, diperoleh tingkat diskonto sebesar 16,14 persen.

#### 4.4.3 Hasil Analisis Apek Finansial

Indikator yang digunakan dalam pelaksanaan analisis aspek finansial adalah NPV, IRR, dan Payback Period. Berikut adalah hasil analisis aspek finansial tersebut tersebut :

**Tabel 4. 11 Hasil Analisis Aspek Finansial**

<b>Discount Rate</b>	16,14%	
<b>NPV</b>	12.672.640.105	Layak
<b>IRR</b>	19%	Layak
<b>Payback Period</b>	4 tahun 3 Bulan	Layak

Sumber : Data Penulis

Berdasarkan hasil analisis aspek finansial yang dilakukan *Present value* atas alternatif *convention hall* lebih besar dari 0, IRR lebih besar dari *discount rate*, dan *payback period* kurang dari 30 tahun. Sehingga berdasarkan parameter yang digunakan dalam analisis kelayakan finansial, investasi pembangunan sebagai *convention hall* dinyatakan layak atas seluruh parameter uji analisa kelayakan finansial.

#### 4.5 Analisis Aspek Produktivitas Maksimum

Setelah ditemukan alternatif pembangunan yang layak secara legal, fisik dan finansial, selanjutnya dilakukan analisis aspek produktivitas maksimum untuk mendapatkan alternatif dengan nilai tertinggi. Produktivitas maksimum ditentukan dengan mengamati peningkatan nilai lahan per m<sup>2</sup> setelah analisis pada alternatif pengembangan properti. Berikut adalah hasil analisis aspek produktivitas maksimum :

**Tabel 4. 12 Hasil Analisis Aspek Produktivitas Maksimum**

<b>Nilai lahan awal</b>	<b>1.828.000.000</b>
<b>NPV</b>	<b>12.672.640.105</b>
<b>Nilai Bangunan</b>	<b>3.744.400.000</b>
<b>Nilai Lahan</b>	<b>8.928.240.105</b>
<b>Nilai lahan per meter</b>	<b>4.273.930</b>
<b>Peningkatan nilai lahan</b>	<b>7.100.240.105</b>
<b>Peningkatan nilai lahan per meter</b>	<b>3.398.870</b>

Sumber : Data Penulis

Mengingat alternatif pembangunan yang layak secara legal, fisik dan finansial hanya 1 alternatif, maka analisis aspek produktivitas maksimum hanya dilakukan kepada alternatif tersebut. Dengan pengembangan sebagai *convention hall* (Office Building) akan didapatkan peningkatan nilai lahan sebesar Rp 3.398.870 per m<sup>2</sup>. Alternatif sebagai *convention hall* akan memberikan peningkatan produktivitas lahan sebesar 388,42 persen. Sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif sebagai *convention hall* memberikan penggunaan tertinggi dan terbaik.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Analisis HBU dilakukan dengan mempertimbangkan aspek-aspek fisik, legalitas, finansial/keuangan, dan produktivitas atas lahan. Kemudian berdasarkan hasil dari analisis juga terhadap berbagai alternatif pemanfaatan lahan kosong seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang yang optimal. Setelah dilakukan analisis fisik, legalitas, finansial/keuangan dan produktivitas maksimal diperoleh alternatif pemanfaatan lahan kosong yaitu sebagai *convention hall*.
2. Pemanfaatan secara optimal terhadap lahan kosong seluas lahan kosong seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang adalah didirikannya properti komersial. Terdapat beberapa jenis kegiatan yang diijinkan adalah mall, *convention centre*, *expo centre*, Mall + hotel + apartemen. Alternatif pengembangan yang memungkinkan secara fisik, diijinkan secara legal, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum adalah sebagai *convention hall*. Alternatif sebagai *convention hall* memberikan peningkatan nilai lahan sebesar Rp 3.398.870 per m<sup>2</sup>.

#### **5.2 Implikasi**

Berdasarkan penjelasan serta hasil analisis data dari penelitian ini terdapat beberapa implikasi yang dapat diambil pada penelitian ini yaitu:

### **5.2.1 Implikasi Teoritis**

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk menambah wawasan terkait penggunaan tertinggi dan terbaik atas lahan kosong seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.

### **5.2.2 Implikasi Praktis**

Bagi Pemerintah Kota Semarang penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu pertimbangan bagi Pemerintah Kota Semarang dalam menentukan mekanisme pemanfaatan lahan kosong seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang.

### **5.3 Keterbatasan Penelitian**

Dalam penyusunan penelitian ini, penulis menyadari masih terdapat keterbatasan berupa:

1. Mengingat kondisi tanah Kota Semarang yang terdiri dari beberapa kontur tanah yang berbeda beda maka pencitraan tanah dengan metode konvensional dapat menimbulkan perbedaan yang signifikan dalam analisis fisik lahan.

### **5.4 Agenda Penelitian Mendatang**

Penelitian mendatang diharapkan dapat mengembangkan atau mengkombinasikan metode analisis HBU dengan pendekatan lain, seperti *spatial*

*analysis* menggunakan teknologi *Geographic Information System (GIS)* untuk memberikan hasil yang lebih akurat dalam menganalisis kondisi fisik lahan.



## DAFTAR PUSTAKA

- Akmaluddin, & Christiono, U. (2013). Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya. *JURNAL TEKNIK POMITS*, C6-C10.
- Alberta, K. P., Agung, S., & Lintang, J. A. (2023). Analisis HBU dan Peluang Kejenuhan Lalu Lintas pada Pengembangan Plasa Simpang Lima Semarang. *PRAXIS : Jurnal Sains, Teknologi, Masyarakat dan Jejaring*, 89-98.
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2024, Maret 1). *Badan Pusat Statistik Kota Semarang*. Diambil kembali dari Badan Pusat Statistik Kota Semarang: <https://semarangkota.bps.go.id/id/news/2024/03/01/152/rilis-pertumbuhan-ekonomi-kota-semarang.html>
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2024, April 22). *BPS Kota Semarang*. Diambil kembali dari BPS Kota Semarang: <https://semarangkota.bps.go.id/id/statistics-table/2/NzgjMg==/jumlah-penduduk-menurut-jenis-kelamin.html>
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang. (2022). *KAJIAN MICE DI KOTA SEMARANG*. KOTA SEMARANG: PEMERINTAH KOTA SEMARANG.
- Ediwidjojo, S. P., & Ginting, I. R. (2018). ANALISIS INVESTASIDENGAN PERHITUNGAN NPV, IRR DAN PAYBACK PERIOD PADAPRODUKSI IKAN PRESTO GITA PINDANG DESA KALITENGAH KECAMATAN GOMBONG. *Jurnal E-Bis*, 7-15.
- Elfan, W. M. (2019). PENENTUAN PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN ANALISIS HIGHEST AND BEST USE (HBU). *JGBMR*, 11-24.
- Farhan, R. S., & Nurbiyanto. (2021). Analisis Highest and Best Use atas Aset Tetap Milik Pemerintah Kota Batam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 199-208.
- Gallo, A. (2014). A Refresher on Net Present Value. *Harvard Business Review*, 1-6.

- Getrudis, M. A., & Yusuf, R. (2020). ANALISIS KELAYAKAN EKONOMI MENGGUNAKAN METODE NET PRESENT VALUE (NPV), METODE INTERNAL RATE of RETURN (IRR) PAYBACK PERIOD(PBP) PADA UNIT STONE CRUSHER di CV. X KAB. KUPANG PROV. NTT. *Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undana*, 68-75.
- Giatman, M. (2017). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Juwana, J. S. (2005). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga.
- Juwana, J. S. (2008). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek*. Jakarta: Erlangga.
- Lukas, A., Retno, I., & Christiono, U. (2021). Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan di Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang. *Jurnal Teknik ITS*, D13-D18.
- Muhammad, A. F., & Retno, I. (2024). Analisis Highest and Best Use pada Lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, D136-D141.
- Muhammad, S. A., & Christiono, U. (2024). Analisis Highest and Best Use pada Lahan di Jalan Basuki Rahmat Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, D83-D89.
- Notoatmodjo, S. (2018). *Buku ajar metodologi penelitian kesehatan*. Jakarta: Rineka cipta.
- Pemerintah Kota Semarang. (2011, Juni 30). Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031*. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia: Pemerintah Kota Semarang.
- Pemerintah Kota Semarang. (2018, Maret 13). *Pemerintah Kota Semarang*. Diambil kembali dari Pemerintah Kota Semarang: [https://semarangkota.go.id/p/33/profil\\_kota](https://semarangkota.go.id/p/33/profil_kota)
- Pemerintah Kota Semarang. (2019). Perwal 31 Tahun 2019 Tentang Tarif Air Minum pada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang. *Perwal 31 Tahun 2019 Tentang Tarif Air Minum pada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang*. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia: Pemerintah Kota Semarang.

Pemerintah Kota Semarang. (2021, Agustus 18). Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031*. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia: Pemerintah Kota Semarang.

Pemerintah Kota Semarang. (2024, Oktober 10). *Semarang Satu Data*. Diambil kembali dari Semarang Satu Data: <https://data.semarangkota.go.id/data/list/9>

Prawoto, A. (2015). *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi*. Yogyakarta: BPFE.

Priambudi, B. N., & Haryanto, R. (2015). "OPTIMALISASI LAHAN UNTUK PENGEMBANGAN REKREASI DAN BUDAYA DENGAN METODE HIGHEST AND BEST USE (HBU). *Pembangunan Wilayah & Kota*, 403-412.

Robert, B., Steven, J. T., & Marjorie, L. D. (2016). *Introduction to Qualitative Research Methods*. New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.

Singgih, M. L. (2008). PENGUKURAN KINERJA PERUSAHAAN DENGAN METODE ECONOMIC VALUE ADDED. *ITS Surabaya*.

Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Bisnis*. . Bandung: Alfabeta.