

## **ANALISIS HIGHEST AND BEST USE PEMANFAATAN TANAH KOSONG DI KELURAHAN PENKASE OELETA KOTA KUPANG**

Wulan Elisabeth Henuk<sup>1\*</sup>, Nikson Tameno<sup>2</sup>, Cicilia A. Tungga<sup>3</sup>

Universitas Nusa Cendana<sup>1,2,3</sup>

Jl. Adisucipto Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur

[wulanhenuk22@gmail.com](mailto:wulanhenuk22@gmail.com)<sup>\*</sup>, [niksontameno@gmail.com](mailto:niksontameno@gmail.com)<sup>2</sup>,

[cicilia.tungga@staf.undana.ac.id](mailto:cicilia.tungga@staf.undana.ac.id)<sup>3</sup>

### **ABSTRACT**

*This study discusses and implements the Highest and Best Use (HBU) Analysis method for fixed assets under the management and ownership of the Kupang City Government in the form of unused vacant land, located in Penkase Oeleta Village, Alak District, Kupang City, East Nusa Tenggara Province. This type of research is a quantitative descriptive research. Data collection techniques were carried out using questionnaires, interviews, observation and documentation. This study uses the Highest and Best Use analysis to determine the most optimal type of utilization of the research object's land for four aspects which include physical aspects, legal aspects, financial aspects and maximum productivity. The results of the study show that the Highest and Best Use Analysis in terms of the physical aspect of alternative land uses as Public Warehouses, Grocery Warehouses and as Housing is possible to do, while based on legal aspects, alternative land uses as Public Warehouses and Grocery Warehouses are permitted, while use as Housing is not permitted, then based on the financial aspect of the alternative land use as a Public Warehouse meets the eligibility criteria, namely an NPV of Rp. 2,194,024,971., IRR is 18% and the highest land value is Rp. 5,398,430,092. The basic food warehouse meets the eligibility criteria, namely an NPV of Rp. 3,072,079,311., IRR is 25% and the highest land value is Rp. 9,553,342,631,. The results of the analysis show that the highest and best land value is an alternative use as a Grocery Warehouse, which is Rp. 8,741,064 per square meter or an increase in land value by 4% compared to the market value of vacant land for the research object, which is Rp. 1,993,029., per square meter. So the highest and best utilization of vacant land is the Grocery Warehouse.*

*Keywords : highest and best use, physical aspect, legal aspect, financial aspect, value highest.*

### **PENDAHULUAN**

Penerapan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang- Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, telah memberikan perubahan mendasar terhadap sistem pengelolaan negara yang bersifat sentralistik menjadi desentralistik, yaitu adanya pembagian wewenang khusus antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Dengan diberlakukannya undang-undang tersebut telah memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri

urusan pemerintahan menurut asas otonomi, untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

Penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan asas otonomi memberikan kesempatan kepada daerah untuk melakukan kinerja pemerintah daerah sesuai dengan wewenang yang telah diterima dari pemerintah pusat. Pemerintah daerah perlu untuk menggali potensi yang ada kemudian dikembangkan agar pembangunan daerah menjadi lebih baik. Dalam pengembangan dan pembangunan daerah, perlu untuk memperhatikan peningkatan dan kepadatan penduduk. Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Kupang mencatat jumlah penduduk Kota Kupang mengalami peningkatan pada tahun 2020 hingga tahun 2021. Jumlah penduduk di Kota Kupang pada tahun 2020 mencapai 442.758 jiwa dan mengalami peningkatan untuk tahun 2021 mencapai 455.847 jiwa. Dengan luas wilayah 180,27 km<sup>2</sup>. Dengan adanya peningkatan jumlah penduduk yang begitu cepat dari tahun ke tahun maka akan sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di segala bidang. Karena itu, Kota Kupang sangat memerlukan pengembangan dari beberapa sektor seperti pemerintahan, perdagangan, maupun industri, di mana akan sangat mempengaruhi pertumbuhan ekonomi dan pendapatan. Salah satu pengembangan yang dilakukan adalah pemanfaatan terhadap aset milik daerah yang sangat berpotensi.

Aset milik pemerintah dapat berupa tanah, bangunan, peralatan dan mesin, jalan, irigasi dan jaringan, konstruksi yang masih dalam tahap pengerjaan dan beberapa aset lainnya. Namun saat ini masih saja terdapat aset milik pemerintah yang tidak terawat dan tidak dilakukan pengelolaan dan pemanfaatan lebih lanjut, sehingga optimalisasi aset masih kurang. Optimalisasi aset dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu studi optimalisasi aset dan perantara investasi. Studi optimalisasi aset dapat dilakukan antara lain dengan identifikasi aset, pengembangan basis data aset, studi *Highest and Best use* atas aset dan pengembangan strategi optimalisasi aset (Siregar, 2004). *Highest and Best use* (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling memungkinkan dan diijinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung/dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi (Harjanto & Hidayati 2014).

**Tabel 1. Data Tanah Kosong Milik Pemerintah Kota Kupang Wilayah Kecamatan Alak**

KECAMATAN ALAK				
No	Jenis Barang>Nama Barang	Tahun Pengadaan	Luas Tanah Keseluruhan (M <sup>2</sup> )	Letak/Alamat
1.	Tanah Kosong	1997	890	RT.003/RW.001 Kelurahan Penkase Oeleta (Masuk dari Jalan Samping Gereja Exodus)
2.	Tanah Kosong	2009	1284	RT.03/RW01 Belakang Pasar Kelurahan) Kelurahan Penkase Oeleta
3.	Tanah Bangunan Rumah Negara Tanpa Golongan	2009	4506	Jln.Sikib RT;003/RW:001 Kelurahan Naioni
4.	Tanah Kosong	2008	84600	RT:021/RW:10 Kelurahan Naioni
5.	Tanah Kosong	2008	63300	RT:21/RW:10 Kelurahan Naioni
6.	Tanah Kebun Percobaan	2010	6195	RT.20/RW.09 Kelurahan Naioni
7.	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana Olah Raga Terbuka	2015	15050	RT.08./RW.03 Kelurahan Naioni
8.	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana Olah Raga Terbuka	2011	20625	RT.08./RW.03 Kelurahan Naioni
9.	Tanah Untuk Bangunan Gedung Sarana OlahRaga Terbuka	2011	19530	RT.08./RW.03Kelurahan Naioni

Sumber: BKAD Kota Kupang (diolah), 2023

Melihat banyak dari aset milik pemerintah daerah berupa tanah kosong yang masih banyak di Kota Kupang dan belum dimanfaatkan, maka perlu dilakukan analisis pemanfaatan tanah kosong dengan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best use*) sebagai langkah untuk memperoleh nilai tambah ekonomi dan meningkatkan pendapatan daerah di Kota Kupang, dengan memanfaatkan tanah yang tidak dioptimalkan penggunaannya. Pemerintah Kota Kupang memiliki salah satu aset berupa tanah kosong yang berlokasi di Kelurahan Penkase Oeleta Kecamatan Alak, kondisi tanah kosong dan belum diperuntukkan atau dimanfaatkan oleh pemerintah sejak tahun 1997. Tanah tersebut terletak pada posisi strategis dimana dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang (RTRW) Tahun 2016, menyatakan bahwa Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak termasuk dalam kawasan industri dan kawasan pergudangan. Tanah kosong ini juga berdekatan dengan dua dermaga di Kota Kupang yaitu Pelabuhan Tenau dengan jarak 4,7 km, dan Pelabuhan Bolok

dengan jarak 7,5 km. Posisi strategis tanah kosong tersebut sangat potensial untuk dikembangkan dalam berbagai alternatif penggunaan properti melalui analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best use*). Berdasarkan uraian masalah di atas maka rumusan masalah yang ingin dianalisis adalah bagaimana penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap pemanfaatan tanah kosong yang berlokasi di Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang.

## METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dimana data yang diperoleh dari sampel populasi penelitian dianalisis sesuai dengan metode yang digunakan kemudian diinterpretasikan. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian survei, penelitian survei digunakan untuk mendapatkan data dari tempat tertentu yang alamiah dengan melakukan perlakuan dalam pengumpulan data yaitu melalui pengedaran kuesioner, wawancara, observasi dan dokumentasi (Sugiyono, 2018)

Data yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan metode analisis *Highest And Best Use* (HBU) untuk menentukan jenis jenis properti yang paling tepat dan optimal pada objek penelitian dengan melakukan analisis berdasarkan aspek fisik, aspek hukum, aspek finansial dan produktivitas maksimum. Variabel data yang dibutuhkan dalam melakukan penelitian adalah sebagai berikut:

**Tabel 2. Operasionalisasi Variabel**

No	Variabel	Dimensi	Indikator	Skala
1	Pemilihan Alternatif	Desain Alternatif	Alternatif yang memungkinkan sesuai peraturan	Skala Ordinal
		Pemilihan Alternatif	Penentuan alternatif penggunaan	Skala Ordinal
2	Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use</i> )	Aspek Fisik	1.Lokasi Lahan 2.Aksesibilitas 3.Ukuran dan Bentuk Tanah	Skala Nominal
		Aspek Legal	1.Zonasi 2.Peraturan bangunan	Skala Nominal
		Aspek Finansial	1.Biaya Investasi 2. Pendapatan 3. Pengeluaran 4. Aliran Kas	Skala Rasio

		Aspek Produktivitas Maksimum	Nilai tertinggi terbaik	lahan dan	Skala Rasio
--	--	------------------------------	-------------------------	-----------	-------------

Sumber: Diolah Penulis, 2023

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penentuan Penggunaan Alternatif

Tahap awal dalam penelitian adalah menentukan penggunaan alternatif yang memungkinkan untuk dilaksanakan pada objek penelitian. Hal ini bertujuan dalam rangka mengidentifikasi jenis properti atau opsi alternatif penggunaan. Penentuan alternatif penggunaan dilakukan oleh penulis dengan menyesuaikan peruntukan/*zoning* suatu kawasan/wilayah. Dalam RTRW Kota Kupang 2016, menyatakan peruntukan/*zoning* untuk Kelurahan Penkase Oeleta adalah kawasan pergudangan dan industri. Sehingga pilihan alternatif berupa pergudangan, dengan ketentuan opsi lain oleh responden.

**Tabel 3. Alternatif Penggunaan Tanah Kosong di Kelurahan Penkase Oeleta**

No.	Jenis Penggunaan	Jumlah Responden Yang Memilih (orang)
1.	Gudang Publik	17
2.	Gudang Sembako	13
3.	Gudang Ekspedisi	3
4.	Gudang Bahan Bangunan	4
5.	Gudang Baja Ringan	1
6.	Opsi lainnya : Perumahan	5
7.	Opsi lainnya : Pabrik Mie	1
8.	Opsi lainnya : Budidaya Tanaman Kelor	1
9.	Opsi lainnya: Budidaya Lahan Pertanian	2
10.	Opsi lainnya : Peternakan Unggas	1
11.	Opsi lainnya : Hutan Lindung	2
12.	Opsi lainnya : Fasilitas Umum	1
13.	Opsi lainnya : <i>Guest House</i> (Penginapan)	1
	Total	52

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2023

Dari hasil kuisinoer diambil 3 properti dengan pilihan terbanyak, yaitu Gudang publik, gudang sembako dan perumahan. Dari hasil pemilihan dengan properti 3 urutan teratas, dilanjutkan ke tahap analisa *Highest and Best Use* yaitu mengkaji aspek fisik, aspek hukum, aspek finansial dan produktivitas maksimum.

### Aspek Fisik

#### Lokasi Lahan

Lahan objek penelitian berlokasi di RT 003/RW 001, Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang Nusa Tenggara Timur. Disekitar lahan terdapat

pemukiman masyarakat, kompleks perumahan, pergudangan, Puskesmas Penkase Oeleta, Polsekta Alak, Koramil 11 Alak, Kelurahan Penkase Oeleta dan Kantor Camat Alak.

### **Luas dan Bentuk Lahan**

Lahan ini memiliki luas 890 m<sup>2</sup>. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, luas tanah yang layak untuk mendirikan gedung terdiri atas tiga yaitu tanah berukuran luas kurang dari 1300 m<sup>2</sup>, tanah seluas 1300 m<sup>2</sup> dan tanah seluas lebih dari 1300 m<sup>2</sup>. Lahan berbentuk persegi panjang namun, topografi/permukaan tanah rata.

### **Utilitas**

Jika dilihat dari segi utilitas/sarana umum, lahan ini memiliki kelengkapan fasilitas umum yang sangat menunjang. Disekitar lahan ini sudah dilengkapi dengan sarana penunjang utama seperti air, listrik, dan sarana komunikasi. Untuk kebutuhan air bersih, pihak pemerintah telah membuat program Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) untuk mengelola air yang berasal dari kali dendeng Kupang, yang akan disalurkan ke beberapa kelurahan termasuk Kelurahan Penkase Oeleta, namun untuk fasilitas air masyarakat juga menggunakan air dari PDAM Kota Kupang. Kebutuhan listrik dari PLN sudah tersedia pada lahan penelitian. Dan kebutuhan sarana komunikasi, di lokasi lahan penelitian khususnya di Kelurahan Penkase Oeleta juga sudah tersedia sarana komunikasi bekerja sama dengan PT. Telkom untuk telpon, tv kabel dan sarana internet.

### **Aksesibilitas**

Lahan ini berada di sekitar pemukiman masyarakat, berdampingan dengan Gereja Exodus di sebelah barat, dan sebelah timur adalah rumah warga. Akses utama untuk masuk ke lahan ini adalah Jalan Penkase Raya. Lahan ini bisa dijangkau dengan alat transportasi seperti mobil dan sepeda motor. Lebar jalan berukuran 6 meter.

Berdasarkan uraian analisis aspek fisik yaitu ukuran, bentuk dan kegunaan, frontage, kemudahan akses jalan, ketersediaan utilitas dan topografi, dapat memungkinkan lahan dikembangkan sebagai Gudang Publik, Gudang Sembako dan Perumahan.

### **Aspek Hukum**

#### **Zoning**

Peruntukkan lahan (*Zoning*) penggunaan lahan pada kawasan Kelurahan Penkase, Kecamatan Alak adalah sebagai kawasan lahan pergudangan dan industri,

yang disesuaikan pada RTRW Kota Kupang Tahun 2016. Peruntukan/*Zoning* dalam Peraturan Daerah Kota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Kupang Tahun 2011-2031, Kelurahan Penkase Oeleta termasuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) IV, di mana BWK IV sebagian besar merupakan kawasan campuran dan pergudangan untuk Jl. Penkase Raya, Kelurahan Penkase Oeleta, Jl Yos Sudarso dan Jl. M. Praja Kelurahan Namosain. Berdasarkan peruntukkan lahan/*Zoning* dari ketiga alternatif penggunaan lahan yaitu, gudang publik, gudang sembako dan perumahan. Maka hanya dua alternatif penggunaan lahan yang diizinkan secara hukum yaitu, gudang publik dan gudang sembako.

### **Building Code**

Regulasi bangunan (*Building Code*) yang berlaku pada objek penelitian yaitu berdasarkan regulasi yang diterbitkan dari Tata ruang sebagai kawasan pergudangan dan industri, ketentuan umum intensitas bangunan untuk kawasan campuran dan pergudangan dengan kepadatan sedang, meliputi:

- a). Koefisien Dasar Bangunan paling tinggi sebesar 70 persen;
- b). Koefisien Lantai Bangunan paling tinggi sebesar 6,0;
- c). Koefisien Dasar Hijau paling tinggi sebesar 25 persen;
- d). Garis Sempadan Bangunan dengan ketentuan  $\frac{1}{2}$  ruang milik jalan;

Ketentuan umum intensitas bangunan untuk kawasan perumahan dengan kepadatan sedang, meliputi:

- a). KDB paling tinggi sebesar 60%;
- b). KLB paling tinggi sebesar 1,2;
- c). KDH paling tinggi 28%
- d). GSB dengan ketentuan  $\frac{1}{2}$  ruang milik jalan;

**Tabel 4. Perhitungan Regulasi Bangunan Untuk Gudang Publik, Gudang Sembako dan Perumahan**

<b>Building Code</b>	<b>Gudang Publik Dan Gudang Sembako</b>	<b>Perumahan</b>
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	Luas Total Persil: 890 m <sup>2</sup> Dikurangi GSB: Utara: 7,5 meter Barat: 2 meter Timur: 2 meter Selatan: 2 meter Hasil: 551,485 m <sup>2</sup>	Luas Total Persil: 890 m <sup>2</sup> Dikurangi GSB: Utara: 7,5 meter Barat: 2 meter Timur: 2 meter Selatan: 2 meter Hasil: 551,485 m <sup>2</sup>
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	70 % dari luasan yang sudah dikurangi GSB Hasil: 386,039 m <sup>2</sup>	60 % dari luasan yang sudah dikurangi GSB Hasil: 330,891 m <sup>2</sup>
Koefisien Lantai	60 % dari luasan yang sudah	12 % dari luasan yang sudah

Bangunan (KLB)	dikurangi GSB Hasil: Luas lantai maks: 330,891 m <sup>2</sup> Jumlah lantai maks: 1 lantai	dikurangi GSB Hasil: Luas lantai maks: 66.178 m <sup>2</sup> Jumlah lantai maks: 5 lantai
Koefisien Dasar Hijau	25% dari luasan yang sudah dikurangi GSB Hasil: 137,87125 m <sup>2</sup>	28% dari luasan yang sudah dikurangi GSB Hasil: 154,415 m <sup>2</sup>

Sumber: Hasil Pengolahan Data, 2023

Berdasarkan aspek hukum pada masing- masing alternatif penggunaan tanah dengan mempertimbangkan Peruntukan, Peraturan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) maka diperoleh hasil bahwa yang memenuhi aspek hukum adalah alternatif penggunaan lahan sebagai gudang publik dan gudang sembako, sedangkan perumahan tidak dapat diizinkan dalam memenuhi kriteria dari aspek hukum karena Perumahan tidak memenuhi syarat dalam peruntukan/*zoning*. sehingga perumahan tidak diizinkan untuk dibangun, maka dari itu perumahan tidak dapat untuk diteruskan dalam pengujian *Highest and Best Use* (HBU) selanjutnya.

## Aspek Finansial

### Nilai Tanah

Perhitungan estimasi nilai tanah dilakukan dengan metode perbandingan data pasar. Untuk itu ditentukan data pembanding untuk mengestimasi nilai tanah objek penelitian. Dari tiga data pembanding, dilakukan penyesuaian pada aspek pembedanya, aspek pembeda yaitu bentuk kapling antara objek penelitian dengan tiga data pembanding.

**Tabel 5. Objek Penelitian dan Tiga Data Pembanding**

Aspek Pembeda	Objek Penelitian	Data Pembanding 1	Data Pembanding 2	Data Pembanding 3
Lokasi	Kelurahan Penkase Oeleta	Jl. Bunda Hati Kudus	Jl. Kartini	Jl. Nangka
Luas	890 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	1020 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
Bentuk Kapling	Persegi Panjang	Persegi Panjang	Jajar Genjang	Tidak Beraturan
Sertifikat Tanah	SHP	SHM	SHM	SHM
Lebar Jalan	6 m	6 m	6 m	6 m
Tahun Transaksi	1997	2018	2019	2015
Harga	Rp. 67.108.000	Rp.1.890.000.000	Rp. 1.900.000.000	Rp.1.050.000.000

Sumber: Tiga Narasumber pemilik tanah kosong di Kota Kupang, 2023

Dengan menggunakan metode perbandingan data pasar, dan dilakukan Adjustment/penyesuaian terhadap tiga data pembanding, maka menghasilkan nilai tanah per m<sup>2</sup> sebesar Rp. 1.993.029., dan kesimpulan nilai tanah sebesar Rp. 1.773.796.029.,

### **Biaya Investasi**

Biaya investasi tanah ditentukan berdasarkan harga jual yang ditetapkan oleh pemilik yaitu Rp. 75.402., per m<sup>2</sup>. Sehingga perhitungan estimasi biaya investasi tanah sebagai berikut:

Luas total lahan berdasarkan sertifikat × Harga Jual

$$= 890 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 75.402.,$$

$$= \text{Rp. } 67.108.000.,$$

Biaya investasi bangunan gudang publik

$$= \text{Luas Bangunan} \times \text{Biaya Bangunan}$$

$$= 551,485 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 3.200.000.,$$

$$= \text{Rp. } 1.764.752.000.,$$

Sehingga total keseluruhan estimasi biaya investasi gudang publik, sebagai berikut:

Biaya Investasi Tanah + Biaya Investasi Bangunan

$$= \text{Rp. } 67.108.000., + \text{Rp. } 1.764.752.000..$$

$$= \text{Rp. } 1.831.860.000.,$$

Biaya investasi bangunan gudang sembako

$$= \text{Luas Bangunan} \times \text{Biaya Bangunan}$$

$$= 551,485 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 3.500.000.,$$

$$= \text{Rp. } 1.930.197.500.,$$

Sehingga total keseluruhan estimasi biaya investasi gudang sembako, sebagai berikut:

Biaya Investasi Tanah + Biaya Investasi Bangunan

$$= \text{Rp. } 67.108.000., + \text{Rp. } 1.930.197.500.,$$

$$= \text{Rp. } 1.997.305.500.,$$

### **Proyeksi Pendapatan**

Biaya pendapatan atau penerimaan pada alternatif bangunan gudang publik dan gudang sembako diperoleh dari biaya sewa ruangan per bulan/m<sup>2</sup>. Berdasarkan data pembanding gudang publik diperoleh standar tarif sewa per bulan untuk gudang publik adalah sebesar Rp. 115.000., sedangkan untuk gudang sembako diperoleh tarif sewa

per bulan adalah Rp. 235.000., maka proyeksi pendapatan gudang publik dan gudang sembako tahun pertama adalah sebagai berikut.

**Tabel 6 Proyeksi Pendapatan Gudang Publik dan Gudang Sembako**

Luas lantai sewa (m <sup>2</sup> )	Biaya Sewa gudang per bulan/ m <sup>2</sup>	Biaya Sewa gudang per tahun/ m <sup>2</sup>	Pendapatan gudang tahun ke 1
496,3365	Rp. 115.000.,	Rp. 1.380.000.,	Rp. 684.944.370.,
496,3365	Rp.235.000.,	Rp. 2.820.000.,	Rp.1.399.668.930.,

Sumber: Hasil Pengolahan Data, 2023

### Proyeksi Pengeluaran

Biaya-biaya yang diasumsikan untuk keperluan pengeluaran operasional gudang publik dan sembako yaitu biaya variabel mencakup gaji/upah karyawan, Utilitas (listrik, air, telepon/internet) dan pemeliharaan/perawatan serta biaya tetap yaitu mencakup pajak bumi bangunan dan *professional fee*. Proyeksi pengeluaran gudang publik adalah Rp. 157.537.205., 15% biaya gaji karyawan, 2% biaya utilitas, 3% biaya pemeliharaan, dan 3% *professional fee*. Proyeksi pengeluaran gudang sembako adalah Rp. 661.791.008., 25% biaya gaji karyawan, 9% biaya utilitas, 10% biaya pemeliharaan, 3% biaya pajak bumi bangunan dan 3% *professional fee*

### Proyeksi Arus Kas

Pada proyeksi arus kas dilakukan perhitungan *net operational income* dengan cara mengurangi semua pendapatan dengan semua pengeluaran termasuk *Present Value* dari *Terminal Value*. Pendapatan operasional bersih atau *Net operating income* (NOI) adalah penghitungan yang digunakan untuk menganalisis keuntungan investasi real estate. NOI sama dengan semua pendapatan dari properti dikurangi semua biaya operasional. Sehingga diperoleh *Net Operational Income* (NOI) hasil dari proyeksi perhitungan arus kas sebagai berikut:

**Tabel 7. Proyeksi Arus Kas Gudang Publik dan Gudang Sembako**

Tahun ke-	<i>Net Operating Income</i> (NOI) Gudang Publik	<i>Net Operating Income</i> (NOI) Gudang Sembako
1	Rp. 527.407.165.,	Rp. 737.877.922.,
2	Rp. 553.777.523.,	Rp. 774.969.149.,
3	Rp. 581.466.399.,	Rp. 813.914.937.,
4	Rp. 610.539.719.,	Rp. 854.808.014.,
5	Rp. 641.066.705.,	Rp. 897.745.745.,
6	Rp. 673.120.040.,	Rp. 942.830.363.,

7	Rp. 706.776.043.,	Rp. 990.169.212.,
8	Rp. 742.114.845.,	Rp. 1.039.875.003.,
9	Rp. 779.220.587.,	Rp. 1.092.066.083.,
10	Rp. 818.181.616.,	Rp. 1.146.866.718.,
n+1	Rp. 859.090.697.,	Rp. 1.204.407.385.,

Sumber: Hasil Pengolahan Data,2023

Setelah dilakukannya proyeksi terhadap arus kas, dilanjutkan dengan analisis kelayakan finansial. Parameter kelayakan investasi dilihat dari  $IRR > Discount Rate$ ;  $IRR > Suku Bunga Bank$ ;  $PV Terminal > Nilai Tanah$ ;  $Terminal Capitalization Rate > Initial Capitalization Rate$ . Analisis kelayakan finansial untuk proyek pembangunan Gudang Publik dan Gudang Sembako adalah sebagai berikut:

**Tabel 8 Kelayakan Finansial Gudang Publik dan Gudang Sembako**

Parameter	Alternatif 1 Gudang Publik	Hasil
$IRR (Internal Rate of Return > Discount Rate)$	18 % > 13%	Layak
$IRR (Internal Rate of Return > Suku Bunga Bank)$	18 % > 9,14 %	Layak
$PV Terminal Value > Nilai Tanah$	Rp.4.805.671.644., > Rp. 1.773.796.176.,	Layak
$Terminal Capital Rate > Initial Capital Rate$	8% > 7%	Layak
Parameter	Alternatif 1 Gudang Sembako	Hasil
$IRR (Internal Rate of Return > Discount Rate)$	25% > 13%	Layak
$IRR (Internal Rate of Return > Suku Bunga Bank)$	25% > 9,14%	Layak
$PV Terminal Value > Nilai Tanah$	Rp. 7.613.194.593., > Rp. 1.773.796.176.,	Layak
$Terminal Capital Rate > Initial Capital Rate$	8% > 6%	Layak

Sumber: Hasil Pengolahan Data, 2023

Berdasarkan parameter yang digunakan dalam analisis kelayakan finansial, investasi pembangunan dinyatakan layak atas seluruh parameter uji analisa kelayakan investasi.

### Produktivitas Maksimum

Alternatif penggunaan yang layak fisik, hukum dan finansial kemudian di analisa produktivitas maksimumnya untuk mendapatkan alternatif dengan nilai tertinggi. Produktivitas lahan merupakan peningkatan nilai lahan per m<sup>2</sup> akibat pengembangan bangunan properti. Nilai lahan didapatkan dengan metode penyisaan tanah dimana nilai

lahan adalah nilai properti dikurangi dengan nilai bangunan. Nilai bangunan diperoleh berdasarkan hasil perhitungan biaya investasi bangunan, sedangkan nilai properti adalah jumlah *Present Value* dari *Net Operating Income* (NOI) di masa yang akan datang ditambah *Present Value* dari *Terminal Value*.

**Tabel 9 Produktivitas Maksimum Gudang Publik dan Gudang Sembako**

Parameter	Alternatif 1 – Gudang Publik	Alternatif 2 – Gudang Sembako
Nilai Tanah/ <i>Land Value</i>	Rp. 1.773.796.176.,	Rp. 1.773.796.176.,
<i>Net Present Value</i> (NPV)	Rp. 2.194.024.971.,	Rp. 3.072.079.311.,
<i>PV Terminal</i>	Rp. 4.805.671.644.,	Rp. 7.613.194.593.,
Nilai Properti	Rp. 7.163.182.092.,	Rp. 11.483.540.131.,
Nilai Bangunan	Rp. 1.764.752.000.,	Rp. 1.930.197.500.,
Nilai Lahan	Rp. 5.398.430.092.,	Rp. 9.553.342.631.,
Nilai Lahan per m <sup>2</sup>	Rp. 6.065.652.,	Rp. 10.734.093.,
Nilai Lahan Kosong per m <sup>2</sup>	Rp. 1.993.029.,	Rp. 1.993.029.,
Peningkatan Nilai Lahan per m <sup>2</sup>	Rp. 4.072.623.,	Rp. 8.741.064.,
Produktivitas (persen)	2%	4%

Sumber: Hasil Pengolahan Data, 2023

Diketahui jika dengan pembangunan Gudang Publik akan didapatkan peningkatan nilai lahan sebesar Rp. 4.072.623., Per m<sup>2</sup>, yang berarti penggunaan lahan untuk Gudang Publik akan memberikan produktivitas lahan sebesar 2%. Sedangkan pembangunan Gudang Sembako, akan didapatkan peningkatan nilai lahan sebesar Rp. 8.741.064., Per m<sup>2</sup> yang berarti penggunaan lahan untuk Gudang Sembako akan memberikan produktivitas lahan sebesar 4%. Sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif Gudang Sembako merupakan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik karena memiliki produktivitas lebih tinggi dari produktivitas Gudang Publik.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan sebagai berikut:

Pemanfaatan secara optimal terhadap tanah kosong seluas 890 m<sup>2</sup> di Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah didirikannya properti komersial. Alternatif pembangunan yang paling memungkinkan dan telah memenuhi kelayakan analisis aspek fisik, hukum dan finansial adalah Gudang Publik dan Gudang Sembako. Properti yang telah memenuhi uji kelayakan aspek, akan dihitung dalam produktivitas maksimum untuk mengetahui

properti dengan penggunaan tertinggi dan terbaik. Nilai lahan objek penelitian per m<sup>2</sup> sebesar Rp.1.993.029. Dengan didirikannya properti komersial di atas lahan tersebut memberi dampak peningkatan nilai lahan. Pembangunan Gudang Publik akan memberikan peningkatan nilai lahan sebesar Rp. 4.072.623., Per m<sup>2</sup> dengan produktivitas maksimum lahan sebesar 2%. Pembangunan Gudang Sembako akan memberikan peningkatan nilai lahan sebesar Rp. 8.741.064., Per m<sup>2</sup> dengan produktivitas maksimum lahan sebesar 4%. Alternatif Gudang Sembako merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik karena memberikan peningkatan nilai lahan serta memiliki produktivitas lebih tinggi dari Gudang Publik.

## **SARAN**

### **1. Bagi Pemerintah Kota Kupang**

Pemerintah Kota Kupang sebagai pemilik aset atau pemilik lahan dan investor dapat mempertimbangkan hasil analisa guna mengetahui seberapa besar potensi lahan jika dilakukan pemanfaatan serta penggunaan yang optimal pada lahan kosong seluas 890 m<sup>2</sup> di Kelurahan Penkase Oeleta, Kecamatan Alak, Kota Kupang Nusa Tenggara Timur, pemilik lahan dapat memberikan penawaran terbaik dan investor dapat mengambil keputusan investasi dengan tepat setelah mengetahui indikasi nilai lahan kosong, sehingga dapat saling menguntungkan kedua belah pihak.

### **2. Bagi penelitian lanjutan**

Penelitian ini dapat dijadikan rujukan di masa mendatang berkaitan dengan penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap suatu lahan kosong yang perlu dimanfaatkan. Apabila dilakukan penelitian dan penilaian pada lahan kosong, metode yang paling tepat digunakan adalah metode analisis *Highest and Best Use* (HBU), namun data yang digunakan harus diperbaharui kembali sesuai dengan kondisi yang ada di masa yang akan datang, karena nilai dipengaruhi dari kondisi pasar yang selalu berubah setiap waktu.

## **REFERENSI**

- Harjanto, Budi dan Hidayati Wahyu, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, Edisi Pertama (Yogyakarta: BPFE UGM, 2014)
- Ntt.bps.go.id. 2023. "Jumlah Penduduk Kota Kupang Tahun 2020-2021"
- Peraturan daerah Kota Kupang nomor 11 tahun 2011 tentang RTRW dan Peraturan daerah Kota Kupang nomor 12 tahun 2011 tentang RDTRK*
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia*

*Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung*

*Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2016*

Siregar, Doli D, *Manajemen Aset* (Jakarta: PT. Gramdia Pustaka Utama, 2004)

Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif Dan R&D*. Bandung: Alfabeta

Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan daerah

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah