



INNOVATIVE: Journal Of Social Science Research

Volume 4 Nomor 5 Tahun 2024 Page 7150-7162

E-ISSN 2807-4238 and P-ISSN 2807-4246

Website: <https://j-innovative.org/index.php/Innovative>

Optimalisasi Aset Pemerintah Daerah dengan Analisis *Highest and Best Use* (Studi pada Lahan Kosong di Kelurahan Oebufu Kota Kupang)

Gladys Marsyanda Bako^{1✉}, Cilia A. Tungga², Novi T. Kiak³

Universitas Nusa Cendana

Email: gladysbako09@gmail.com[✉]

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari dan menerapkan metode analisis Highest and Best Use (HBU) pada aset berupa tanah kosong yang belum dimanfaatkan dengan baik yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah Kota Kupang. Aset ini terletak di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Penelitian ini mengumpulkan data melalui kuesioner, wawancara, observasi, dan dokumentasi. Studi ini menentukan jenis pemanfaatan lahan penelitian yang paling optimal berdasarkan empat elemen: fisik, kumum, finansial, dan produktivitas maksimum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dilakukan dari aspek fisik terhadap alternatif penggunaan lahan seperti ruko, gedung serbaguna, dan gudang pertanian dan dinyatakan layak. Berdasarkan aspek hukum, penggunaan sebagai ruko dan gedung serbaguna diizinkan, tetapi penggunaan sebagai gudang pertanian tidak diizinkan. Kemudian berdasarkan aspek finansial terhadap alternatif penggunaan lahan sebagai Ruko memenuhi kelayakan yaitu NPV sebesar Rp. 11.107.219.027., IRR sebesar 74% dan nilai lahan tertinggi sebesar Rp. 45.235.091530., Gedung Serbaguna memenuhi kriteria kekayaan yaitu NPV sebesar Rp. 8.350.070.691., IRR sebesar 67% dan nilai lahan tertinggi sebesar Rp. 32.168.055.315., Hasil analisis menunjukkan nilai lahan tertinggi dan terbaik adalah alternatif penggunaan sebagai Ruko yaitu sebesar Rp.59.399.730., per meter persegi atau meningkatkan nilai lahan sebesar 11% dibanding nilai pasar lahan kosong objek penelitian yaitu sebesar Rp. 5.221.829., per meter persegi. Maka pemanfaatan tanah kosong untuk hasil yang lebih optimal yang tertinggi dan terbaik adalah Ruko.

Kata Kunci: *Optimalisasi Aset, Highest and Best Use, Aspek Fisik, Aspek Hukum, Aspek Finansial, Nilai Tertinggi*

Abstract

The aim of this research is to study and apply the Highest and Best Use (HBU) analysis method to assets in the form of empty land that has not been properly utilized which is owned and managed by the Kupang City government. This asset is located in Oebufu Village, Oebobo District, Kupang City, East Nusa Tenggara Province. This research is a quantitative descriptive research. This research collects data through questionnaires, interviews, observation and documentation. This study determines the most optimal type of research land use based on four elements: physical, general, financial, and maximum productivity. The research results show that the highest and best use analysis was carried out from the physical aspect of alternative land uses such as shophouses, multi-purpose buildings and agricultural warehouses and was declared feasible. Based on legal aspects, use as a shophouse and multi-purpose building is permitted, but use as an agricultural warehouse is not permitted. Then, based on the financial aspect, the alternative use of land as a shophouse meets the feasibility, namely an NPV of Rp. 11,107,219,027., IRR of 74% and the highest land value of Rp. 45.235.091530., Multipurpose Building meets the wealth criteria, namely NPV of Rp. 8,350,070,691., IRR of 67% and the highest land value of Rp. 32,168,055,315., The results of the analysis show that the highest and best land value is the alternative use as a shophouse, namely Rp. 59,399,730., per square meter or increasing the land value by 11% compared to the market value of empty land for the research object, which is Rp. 5,221,829., per square meter. So the highest and best use of empty land for optimal results is a shophouse. Then, based on the financial aspect, the alternative use of land as a shophouse meets the feasibility, namely an NPV of Rp. 11,107,219,027., IRR of 74% and the highest land value of Rp. 45.235.091530., Multipurpose Building meets the wealth criteria, namely NPV of Rp. 8,350,070,691., IRR of 67% and the highest land value of Rp. 32,168,055,315., The results of the analysis show that the highest and best land value is the alternative use as a shophouse, namely Rp. 59,399,730., per square meter or increasing the land value by 11% compared to the market value of empty land for the research object, which is Rp. 5,221,829., per square meter. So the highest and best use of empty land for optimal results is a shophouse.

Keywords: Asset Optimization, Highest and Best Use, Physical Aspects, Legal Aspects, Financial Aspects, Highest Value

PENDAHULUAN

Menurut UU No.23 Tahun 2014 dan UU No.33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, pemerintah daerah juga memiliki otoritas untuk mengawasi dan mengurus urusan pemerintahannya dengan prinsip otonomi, berarti mereka dapat menaikkan ketepatan dan daya guna pengelolaan maupun bantuan masyarakat.

Sejalan dengan diberlakukannya asas kemandirian daerah ini maka pemerintah daerah dituntut untuk menemukan kemampuan yang dimiliki lalu dikembangkan untuk meningkatkan pembangunan wilayah. Peningkatan serta kepadatan penduduk menjadi

salah satu kunci untuk pengembangan dan pembangunan daerah. Badan Pusat Statistik (BPS) Provinsi Nusa Tenggara Timur mencatat bahwa jumlah penduduk Kota Kupang mengalami pengembangan yang cukup pesat pada tahun 2022 hingga tahun 2023. Pada tahun 2022, Kota Kupang memiliki populasi 458.253 orang, tetapi pada tahun 2023 populasinya meningkat menjadi 466.632 orang. Dengan luas wilayah sebesar 180,27 km². Adanya pertumbuhan penduduk yang begitu cepat dari tahun ketahun mengganggu pertumbuhan ekonomi dan pembangunan di berbagai bidang. Maka itu, Kota Kupang harus mengembangkan beberapa bidang seperti pemerintahan, perdagangan, dan industry. Bidang-bidang ini akan memiliki dampak yang signifikan terhadap peningkatan ekonomi dan pendapatan . Pemanfaatan aset milik daerah adalah salah satu pengembangan yang sangat berpotensi yang harus dilakukan.

Pemerintah dapat memiliki aset seperti tanah, bangunan, peralatan, mesin, jalan, irigasi, dan jaringan, serta konstruksi yang masih dalam proses. Meskipun demikian, aset pemerintah masih terbengkalai dan tidak dioptimalkan hingga saat ini. Studi optimalisasi aset, juga dikenal sebagai studi perantara investasi, dapat digunakan untuk mengembangkan strategi optimalisasi aset. Studi optimalisasi sendiri dapat dilakukan melalui identifikasi aset, pembuatan basis data aset, penelitian tentang penggunaan aset yang paling efektif dan optimal, dan pengembangan strategi optimalisasi aset (Siregar, 2004). Penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU) adalah kemungkinan yang sah dan rasional untuk menggunakan tanah atau properti yang sudah dikembangkan secara fisik. Ini juga dianggap layak secara finansial, memiliki dukungan yang cukup, dapat menghasilkan nilai tertinggi, dan memiliki nilai yang cukup (Prawoto, 2015).

Tabel 1. Data Tanah Kosong Milik Pemerintah Kota Kupang

No	Jenis/ Nama Barang	Lokasi	Tahun Pengadaan	Luas Lahan/m ²
1	Tanah Kosong Yang Belum Diperuntukan	Kel. Oebufu/ Kec. Oebobo	1997	700
2	Tanah Bangunan Pendidikan dan Latihan	Kel. TDM/ Kec. Oebobo	2018	3093
3	Tanah Kebun Percobaan	Kel. Bakunase/ Kec. Kota Raja	2007	260
4	Tanah Danau/ Embung	Kel. Bakunase 2/ Kec. Kota Raja	2015	1250

5	Tanah Untuk Taman Lainnya	Ke. Nefonaek/ Kec Kota Lama	1997	10650
6	Tanah Kosong Yang Belum Diperuntukan	Kel. Bonipoi/ Kec. Kota Lama	1997	4000
7	Tanah Bangunan Terminal Darat	Ke. Lasiana/ Kec. Kelapa Lima	2007	32680
8	Tanah Kosong Yang Belum Diperuntukan	Kel. Kelapa Lima/ Kec. Kelapa Lima	1997	5130
9	Tanah Kosong Yang Belum Diperuntukan	Kel. Sikumana/ Kec.Maulafa	2016	4561
10	Tanah Hutan Lindung	Kel. Kolhua/ Kec. Maulafa	2008	4500
11	Tanah Bangunan Kantor Pemerintah	Kel. Naioni/ Kec. Alak	2006	2000
12	Tanah Kosong Yang Belum Diperuntukan	Ke. Penkase Oeleta/ Kec, Alak	1997	890

Salah satu aset pemerintah Kota Kupang adalah tanah kosong di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo. Tanah ini tidak digunakan sejak tahun 1997 oleh pemerintah. Tanah ini sekarang digunakan sebagai tempat pembuangan sementara yang ramah lingkungan, menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang (RTRW) Tahun 2016, Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo masuk kedalam area pemerintahan provinsi dan perdagangan karena lokasinya yang strategis. Tanah kosong di Oebufu ini juga dekat dengan Gelanggang Olah Raga (GOR) Oepoi. Lokasi tanah kosong tersebut sangat memungkinkan untuk dikembangkan dalam beragam opsi pemanfaatan properti dengan studi penggunaan tertinggi dan terbaik (Highest and Best Use). Rumusan masalah yang ingin dianalisis berdasarkan uraian masalah di atas adalah Bagaimanakah penggunaan tertinggi dan terbaik untuk optimalisasi tanah kosong milik Pemerintah Kota Kupang di Kelurahan Oebufu?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif. Data yang diperoleh dari sampel populasi penelitian dianalisis menggunakan teknik statistik dan kemudian diinterpretasikan. Penelitian survey adalah jenis penelitian yang digunakan untuk mengumpulkan data tentang peristiwa masa lalu atau saat ini dengan menggunakan metode seperti wawancara, pengamatan, atau kuesioner yang tidak mendalam (Sugiyono, 2015).

Selanjutnya, metode analisis Highest and Best Use (HBU) digunakan untuk mengidentifikasi jenis properti yang paling sesuai dan ideal untuk subjek penelitian. Aspek fisik, hukum, keuangan, dan produktivitas maksimum dimasukkan dalam analisis ini. Dengan data variabel yang digunakan pada penelitian adalah:

Tabel 2. Variabel Penelitian

No	Variabel	Indikator
1	Pemilihan Alternatif Properti	Menentukan alternatif penggunaan yang memungkinkan dan sesuai peraturan
2	Aspek Fisik	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lokasi Lahan 2. Aksesibilitas 3. Bentuk dan Ukuran Tanah
3	Aspek Legal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Zonasi 2. Peraturan Bangunan <ol style="list-style-type: none"> a. KDB b. KLB c. GSB d. KDH e. Ketinggian bangunan
4	Aspek Finansial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biaya investasi 2. Pendapatan 3. Biaya pengeluaran 4. Aliran kas
5	Aspek Produktivitas Maksimum	Nilai lahan tertinggi

HASIL DAN PEMBAHASAN

Menentukan Penggunaan Alternatif

Riset dimulai dengan menentukan metode penelitian yang paling efektif yaitu dengan menentukan alternatif penggunaan lahan. Tujuan penentuan alternatif penggunaan ini adalah untuk menentukan jenis properti atau alternatif penggunaan yang tersedia. Penulis melakukan penyesuaian pada peruntukan/zoning wilayah/kawasan yang tertera pada RTRW Kota Kupang 2016, yang menerangkan bahwa peruntukan/zoning Kelurahan Oebufu adalah area perdagangan, jasa, dan kantor pemerintahan provinsi. Jadi, gedung yang mendukung perdagangan dan pemerintahan provinsi adalah pilihan alternatif terbaik, dengan mencantumkan opsi lainnya untuk diisi informan.

Tabel 3. Alternatif Penggunaan Tanah Kosong di Kelurahan Oebufu

No	Jenis Penggunaan	Jumlah Responden
1	Ruko	12
2	Gedung Serbaguna	6
3	Lainnya: Gudang Pertanian	5
4	Restoran	2

Dari hasil penyebaran kuesioner terdapat tiga properti dengan pilihan terbanyak, yaitu ruko, gedung serbaguna dan gudang pertanian. Sehingga ketiga pilihan terbanyak dilanjutkan ke langkah analisa HBU yang mendalamii pada segi fisik, segi hukum, segi keuangan dan produktivitas maksimum.

Aspek Fisik

Lokasi Lahan

Lokasi objek penelitian ini adalah Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang Nusa Tenggara Timur. Disekitaran lahan terdapat pemukiman masyarakat, GOR Oepoi, Gedung Pemuda, GOR Futsal.

Luas dan Bentuk Lahan

Lahan seluas 700 m² ini merupakan objek peneltian. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2020 menetapkan bahwa lahan dengan luas kurang dari 1300 m², 1300 m², dan lebih dari 1300 m² adalah tiga jenis lahan yang sesuai untuk didirikan bangunan, ialah lahan berbentuk persegi panjang dengan topografi atau pemukiman rata.

Utilitas

Lahan ini memiliki kelengkapan fasilitas umum yang sangat membantu dari segi utilitas atau sarana umum. Terdapat instrument pendukung utama, seperti sarana komunikasi, listrik, dan air. Guna memenuhi keperluan air bersih masyarakat, PDAM Kota Kupang menyediakan air. Kebutuhan listrik masyarakat terpenuhi oleh PLN. Selain itu, isntrumen komunikasi untuk lokasi penelitian terutama di Kelurahan Oebufu, telah disediakan oleh PT Telkom, yang mencakup telepon, TV kabel, dan akses internet.

Aksesibilitas

Lahan ini berada dekat dengan perumahan masyarakat, berdekatan dengan lahan kosong disebelah barat dan sebelah utara rumah warga. Akses utama untuk masuk ke lahan ini adalah Jalan Gor Flobamora. Alat transportasi seperti mobil dan motor dapat digunakan

untuk mencapai lahan ini.

Berdasarkan gambaran umum kondisi fisik tanah objek penelitian dimana pada lahan tersebut memiliki ukuran, bentuk dan kegunaan yang memadai, akses jalan yang mudah ditemukan, dan ketersediaan utilitas yang lengkap. Maka lahan tersebut memungkinkan untuk dikembangkan sebagai ruko, gedung serbaguna, dan gudang pertanian.

Aspek Hukum

Zoning

Menurut PerDa bKota Kupang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Kupang Tahun 2011-2031, peruntukan lahan (Zoning) di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, disesuaikan dengan RTRW Kota Kupang Tahun 2016. Menurut RTRW Kota Kupang Tahun 2016, Kelurahan Oebufu termasuk dalam Bagian Wilayah Kota (BWK) I, yang sebagian besar merupakan area perkantoran dan perdagangan. Terdapat dua penggunaan lahan yang memiliki legalitas untuk dibangun, yaitu ruko dan gedung serbaguna, berdasarkan peruntukan lahan atau zona.

Building Code

Didasarkan pada peraturan yang diterbitkan oleh Tata Ruang sebagai area perdagangan dan jasa, peraturan bangunan (kode bangunan) yang berlaku pada subjek penelitian meliputi: Ketentuan umum tentang intensitas bangunan untuk area perdagangan dan jasa dengan kepadatan tinggi meliputi:

- a. KDB paling tinggi sebesar 80%;
- b. KLB paling rendah 80%;
- c. KDH paling rendah sebesar 15%;
- d. GSB dengan ketentuan $\frac{1}{2}$ rumija;

Untuk pemerintahan skala lokal dan kota dengan kepadatan tinggi, standar umum untuk intensitas bangunan adalah sebagai berikut:

- a. KDB paling tinggi 60%;
- b. KLB paling tinggi sebesar 20%;
- c. KDH paling rendah sebesar 35%;
- d. GSB sesuai dengan ketentuan $\frac{1}{2}$ rumija.

Untuk pemerintahan skala lokal dan kota dengan kepadatan tinggi, standar umum untuk intensitas bangunan adalah sebagai berikut:

- a. KDB paling tinggi 70%;
- b. KLB paling tinggi 30%;
- c. KDH paling tinggi sebesar 16%;

d. GSB dengan ketentuan $\frac{1}{2}$ rumija.

Tabel 4. Perhitungan Regulasi Bangunan Untuk Ruko, Gedung Serbaguna dan Gudang Pertanian

Building Code	Ruko	Gedung Serbaguna	Gudang Pertanian
GSB	Luas Total Persil: 700	Luas Total Persil: 700	Luas Total Persil: 700
	Dikurangi GSB: Utara: 7,5 meter Selatan : 1,75 meter Barat : 1,75 meter Timur : 1,75 meter	Dikurangi GSB: Utara: 7,5 meter Selatan : 1,75 meter Barat : 1,75 meter Timur : 1,75 meter	Dikurangi GSB: Utara: 7,5 meter Selatan : 1,75 meter Barat : 1,75 meter Timur : 1,75 meter
	Hasil : 427,875 m ²	Hasil : 427,875 m ²	Hasil : 427,875 m ²
	80% dari luas yang dikurangi GSB	60% dari luas yang dikurangi GSB	60% dari luas yang dikurangi GSB
KDB	Hasil : 342,3 m ²	Hasil : 256, 725 m ²	Hasil: 299,5125 m ²
KLB	80% dari luasan yang dikurangi GSB	20% dari luasan yang dikurangi GSB	20% dari luasan yang dikurangi GSB
	Hasil : Luas lantai Maks: 342,3 m ² Jumlah lantai maks: 1	Hasil : Luas lantai maks: 85,575 m ² Jumlah lantai maks: 3 lantai	Hasil : Luas lantai maks: 128,3625 m ² Jumlah lantai maks: 2 lantai
KDH	15% dari luasan yang dikurangi GSB	35% dari luasan yang dikurangi GSB	35% dari luasan yang dikurangi GSB
	Hasil : 64, 18125 m ²	Hasil : 149,756 m ²	Hasil : 68,46 m ²

Gudang pertanian tidak memenuhi kriteria dari aspek hukum yang berkaitan dengan peruntukan atau zoning, maka gudang pertanian tidak diizinkan. Berdasarkan aspek hukum dari penggunaan lahan sebagai ruko dan gedung multifungsi, berdasarkan Peraturan Bangunan (Building Code), pilihan penggunaan lahan sebagai ruko dan gedung serbaguna memenuhi aspek hukum. Gudang pertanian tidak dapat mengikuti kajian Highest and Best Use (HBU) yang akan dilanjutkan

Aspek Finansial

Nilai Tanah

Metode perbandingan data pasar digunakan untuk menghitung estimasi nilai tanah objek penelitian, dengan memilih 3 data penyalaras. Untuk menyesuaikan 3 data pembanding dan objek penelitian dilihat dari bentuk kapling.

Tabel 5. Objek Penelitian dan 3 Data Penyelaras

Aspek Pembeda	Objek Penelitian	Data Penyelaras 1	Data Penyelaras 2	Data Penyelaras 3
Lokasi	Kelurahan Oebufu	Jl. Frans Seda	Jl. Frans Seda	Jl. H. R Koro
Luas	700 m ²	1.400 m ²	1.464 m ²	1.030 m ²
Bentuk Kapling	Persegi Panjang	Jajar Genjang	Persegi	Jajar Genjang
Sertifikat Tanah	-	SHM	SHM	SHM
Lebar Jalan	5m	6m	6m	6m
Harga	Rp. 140.000.000	Rp. 7.000.000.000	Rp. 9.000.000.000	Rp. 3.700.000.000

Metode perbandingan data pasar menghasilkan nilai tanah per m² sejumlah Rp. 5.221.829., dan kesimpulan nilai tanah sejumlah Rp. 3.640.000.000.,

Biaya Investasi

Biaya investasi tanah dihitung berdasarkan harga jual pemilik yaitu Rp.200.000., per m². Sehingga dihitung estimasi biaya investasi tanah sebagai berikut:

Luas total lahan berdasarkan sertifikat x Harga Jual

$$= 700 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 200.000.,$$

$$= \text{Rp. } 140.000.000.,$$

Biaya investasi bangunan ruko

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

$$= 427,875 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 6.700.000.,$$

$$= \text{Rp. } 2.866.762.500.,$$

Sehingga total keseluruhan estimasi biaya investasi ruko adalah sebagai berikut:

Biaya Investasi Tanah + Biaya Investasi Bangunan

$$= \text{Rp. } 140.000.000 + 2.866.762.500 = \text{Rp. } 3.006.762.500.,$$

Biaya investasi bangunan gedung serbaguna

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

$$= 427,875 \text{ m}^2 \times \text{Rp. } 5.300.000.,$$

$$= \text{Rp. } 2.267.737.500.,$$

Sehingga total keseluruhan estimasi biaya investasi gedung serbaguna adalah sebagai berikut:

Biaya Investasi Tanah + Biaya Investasi Bangunan

$$= \text{Rp. } 140.000.000 + \text{Rp. } 2.267.737.500$$

$$= \text{Rp. } 2.407.737.500.,$$

Proyeksi Pendapatan

Biaya penghasilan atau penerimaan pada alternatif bangunan ruko serta gedung serbaguna diperoleh dari biaya sewa ruang perbulan/m² untuk ruko dan biaya sewa ruang perhari/m² untuk gedung serbaguna. Berdasarkan data pembanding ruko diperoleh standard sewa per bulan untuk ruko adalah Rp. 5.000.000., sedangkan untuk gedung serbaguna diperoleh tarif sewa per hari adalah Rp. 800.000., maka proyeksi pendapatan ruko dan gedung serbaguna tahun pertama adalah sebagai berikut

Tabel 6. Proyeksi Pendapatan Ruko dan Gedung Serbaguna

Luas lantai sewa (m ²)	Biaya sewa per bulan/m ² dan per hari/m ²	Biaya per tahun/m ² dan per bulan/m ²	Pendapatan tahun 1 dan bulan 1
385,0875 m ²	Rp. 5.000.000	Rp. 60.000.000	Rp. 23.105.250.000
385,0875 m ²	Rp. 800.000	Rp.24.000.000	Rp. 9.242.100.000

Proyeksi Pengeluaran

Biaya variabel, seperti gaji dan upah karyawan, biaya pemeliharaan dan perawatan, utilitas (listrik, air, telepon, dan internet), dan biaya tetap, seperti pajak bumi bangunan dan biaya professional, dianggap sebagai biaya yang diperlukan untuk menjalankan ruko dan gedung serbaguna. Proyeksi pengeluaran ruko adalah Rp. 20.336.566.611., 40% bayaran upah pekerja, 25% bayaran utilitas, 20% bayaran pemeliharaan dan 3% bayaran professional fee. Proyeksi pengeluaran gedung serbaguna adalah Rp. 7.212.785.611., 35% bayaran upah pekerja, 25% bayaran utilitas, 15% bayaran pemeliharaan dan 3% bayaran professional fee.

Proyeksi Arus Kas

Pendapatan operasional bersih, juga dikenal sebagai *net operational income* (NOI), ialah perhitungan yang dipakai untuk mengevaluasi laba investasi *real estate*. Proyeksi arus kas dilakukan dengan mengurangi semua pendapatan dari semua pengeluaran, termasuk *Present Value* dari *Terminal Value*. NOI dihasilkan setelah mengurangi semua biaya operasional dengan semua pendapatan properti. Jadi, dari proyeksi perhitungan arus kas, diperoleh *Net Operational Income* (NOI):

Tabel 7. Proyeksi Arus Kas Ruko dan Gedung Serbaguna

Tahun ke-	NOI Ruko	Bulan ke-	NOI Gedung Serbaguna
1	Rp. 2.768.683.389	1	Rp. 2.029.315.389
2	Rp. 2.907.314.889	2	Rp. 2.130.978.489
3	Rp. 3.052.877.964	3	Rp. 2.237.724.744
4	Rp. 3.205.719.193	4	Rp. 2.349.808.312
5	Rp. 3.366.202.483	5	Rp. 2.467.496.058
6	Rp. 3.534.709.938	6	Rp. 2.591.068.191
7	Rp. 3.711.642.765	7	Rp. 2.720.818.931
8	Rp. 3.897.422.234	8	Rp. 2.857.057.209
9	Rp. 4.092.490.676	9	Rp. 3.000.107.400
10	Rp. 4.297.312.540	10	Rp. 3.150.310.100
n+1	Rp. 4.512.375.498	11	Rp.3.308.022.936
		12	Rp.3.473.621.413
		n+1	Rp. 3.308.022.936

Analisis kelayakan finansial dilakukan setelah proyeksi arus kas dilakukan. Analisis kelayakan finansial untuk proyek pengembangan ruko dan gedung serbaguna adalah ialah: Diskon nilai investasi (IRR) adalah tolak ukur kelayakan investasi; IRR adalah tolak ukur suku bunga bank; PV Terminal adalah nilai tanah; dan nilai kapitalisasi awal (IRR) adalah tolak ukur kapitalisasi awal.

Tabel 8. Kelayakan Finansial Ruko dan Gedung Serbaguna

Parameter	Alternatif 1 Ruko	Hasil
$IRR > Discount Rate$	74% > 13,5%	Layak
$IRR > Suku Bunga Bank$	74% > 9,06%	Layak
$PV of TV > Nilai Tanah$	Rp. 26.504.408.212 > Rp. 3.640.000.000	Layak
$Terminal Capital Rate > Initial Capital Rate$	9% > 6%	Layak
Parameter	Alternatif 2 Gedung Serbaguna	Hasil
$IRR > Discount Rate$	67% > 13,5%	Layak
$IRR (> Suku Bunga Bank$	67% > 9,06%	Layak
$PV of TV > Nilai Tanah$	Rp. 19.430.384.350 > Rp.3.640.000.000	Layak
$Terminal Capital Rate > Initial Capital Rate$	9% > 6%	Layak

Investasi pembangunan dinyatakan layak atas seluruh uji analisis kelayakan investasi berdasarkan tolak ukur yang dipakai dalam analisis kelayakan finansial.

Produktivitas Maksimum

Untuk menemukan opsi dengan nilai tertinggi, pilihan yang telah diuji dan diakui secara fisik, hukum, dan finansial kemudian dievaluasi melalui analisis produktivitas maksimum. Peningkatan luas tanah per meter persegi yang disebabkan oleh pengembangan bangunan tertentu disebut sebagai produktivitas lahan. Nilai lahan diperoleh dengan metode penyisihan tanah, dimana nilai lahan dikurangi dari nilai bangunan. Nilai bangunan diperoleh dari perhitungan biaya investasi bangunan, dan nilai properti adalah jumlah nilai saat ini dari NOI masa dengan ditambah nilai saat ini dari nilai terminal.

Tabel 9. Produktivitas Maksimum Ruko dan Gedung Serbaguna

Parameter	Alternatif 1- Ruko	Alternatif 2- Gedung Serbaguna
Nilai Tanah / Land Value	Rp. 5.221.829	Rp. 5.221.829
Net Present Value (NPV)	Rp. 11.107.219.027	Rp. 8.350.070.691
PV Terminal	Rp. 26.504.408.212	Rp. 19.430.384.350
Nilai Properti	Rp. 48. 101.854.030	Rp. 34.435.792.816
Nilai Bangunan	Rp.2.866.762.500	Rp. 2.267.737.500
Nilai Lahan	Rp.45.235.091.530	Rp. 32. 168.055.315
Nilai Lahan Per m2	Rp.64.621.559	Rp.45.954.365
Nilai Lahan Kosong per m2	Rp. 5.221.829	Rp. 5.221.829
Peningkatan Nilai Lahan per	Rp. 59.399.730	Rp.40.732.536
Produktivitas (%)	11%	8%

Diketahui bahwa ruko menghasilkan produktivitas lebih tinggi daripada gedung serbaguna, jadi pilih yang pertama. Diketahui bahwa pembangunan ruko akan meningkatkan nilai lahan sebesar Rp. 59.399.730 per m2, yang berarti penggunaan lahan untuk ruko akan memberikan produktivitas lahan sebesar 11%, dan pembangunan gedung serbaguna akan meningkatkan nilai lahan sebesar Rp. 40.732.536 per m2.

SIMPULAN

Menurut hasil analisis, properti komersial merupakan pilihan terbaik untuk didirikan di atas tanah kosong seluas 700 m2 di Kelurahan Oebufu, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Alternatif pembangunan terbaik adalah Ruko dan Gedung Serbaguna, yang memenuhi pertimbangan fisik, hukum, dan finansial. Untuk menentukan properti dengan penggunaan tertinggi dan terbaik, properti yang menjawab ketiga uji kelayakan aspek akan dihitung dalam produktivitas maksimum. Lahan objek

penelitian dihargai Rp. 5.200.000/m². Dengan didirikannya properti komersial pada tanah tersebut, nilai lahan akan meningkat. Pembangunan Gedung Serbaguna akan meningkatkan nilai lahan sebesar Rp.40.732.536. per meter persegi dengan produktivitas maksimum sebesar 8%, dan pembangunan Ruko akan meningkatkan nilai lahan sebesar Rp.59.399.730. per meter persegi dengan produktivitas maksimum sebesar 11%. Alternatif Ruko adalah yang paling efektif karena meningkatkan nilai lahan sebesar 11%. Dengan dilakukannya optimalisasi pada aset milik pemerintah daerah ini dapat memberikan kontribusi pada pendapatan daerah setempat dan aset milik pemerintah ini dapat memberikan nilai tambah dan dapat lebih bermanfaat untuk kepentingan masyarakat luas.

DAFTAR PUSTAKA

- Budi, S. (2009). *Sukses Berinvestasi Tanah, Rumah, Dan Properti Komersial*. PT. Elex Media Komputindo.
- Harjanto, B. dan H. W. (2014). *Konsep Dasar PENILAIAN PROPERTI* (Edisi Kedu). BPFE-YOGYAKARTA.
- NTT, B. P. 2023. (n.d.). *Jumlah Penduduk Kota Kupang*.
- 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.
- Prawoto, A. (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFE Universitas Gajah Mada.
- Prawoto, A. (2015). *Teori & Praktek Penilaian Properti*. BPFE-YOGYAKARTA.
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kupang Tahun 2016*. (n.d.).
- Siregar, D. D. (2004). *Manajemen Aset*. PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Manajemen*. Alfabeta.
- Sujono, B., & K. (2011). Penilaian Asset Dalam Sektor Properti. *Jurnal Arsitektur FT UNDIP MODUL, 11*(1 (ISSN:0853-2877)), 37–40.
- UU No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.
- UU No. 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.