

SKRIPSI

**PENERAPAN *HIGHEST BEST USE ANALYSIS* PADA
RENCANA PENGELOLAAN LAHAN
DI ALAM SUTERA TANGERANG**



EVAN CHRISTOPHER NITI PUTRA

NPM: 2016410021

PEMBIMBING: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN PT/Akred/S/VII/2018)
BANDUNG
DESEMBER 2019**

SKRIPSI
PENERAPAN *HIGHEST BEST USE ANALYSIS* PADA
RENCANA PENGELOLAAN LAHAN
DI ALAM SUTERA TANGERANG



EVAN CHRISTOPHER NITI PUTRA

NPM: 2016410021

PEMBIMBING:



Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN PT/Akred/S/VII/2018)
BANDUNG
DESEMBER 2019

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama Lengkap : Evan Christopher Niti Putra

Tempat,tanggal lahir : Jakarta, 15 Desember 1997

Nomor Pokok : 2016410021

Judul Skripsi :

PENERAPAN *HIGHEST BEST USE ANALYSIS* PADA RENCANA PENGELOLAAN LAHAN DI ALAM SUTERA TANGERANG

Dengan,

Dosen Pembimbing : Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

SAYA NYATAKAN

Adalah benar-benar karya tulis saya sendiri dan bebas plagiat;

1. Adapun yang tertuang pada bagian dari karya tulis saya ini yang merupakan karya orang lain (baik berupa buku, makalah, karya tulis, materi perkuliahan, penelitian mahasiswa lain, atau bentuk lain), telah selayaknya saya kutip, sadur, atau tafsir dan dengan jelas telah melampirkan sumbernya pada daftar lampiran.
2. Bahwa tindakan melanggar hak cipta dan yang disebut dengan plagiat merupakan pelanggaran akademik yang sanksinya dapat berupa peniadaan pengakuan atas karya ilmiah dan kehilangan hak keserjanaan.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan penuh kesadaran dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Bandung, 3 Desember 2019



Evan Christopher Niti Putra

**PENERAPAN *HIGHEST BEST USE ANALYSIS* PADA
RENCANA PENGELOLAAN LAHAN
DI ALAM SUTERA TANGERANG**

Evan Christopher Niti Putra

NPM: 2016410021

Pembimbing: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN

FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)

BANDUNG

2019

ABSTRAK

Alam Sutera merupakan salah satu kota mandiri terbesar yang berada di kota Tangerang Selatan. Alam Sutera telah berdiri sejak tahun 1993 hingga sekarang. Banyak investor yang telah membeli lahan di Alam Sutera dikarenakan lokasinya strategis dan mempunyai aksesibilitas yang tinggi terutama saat ini Alam Sutera telah tersambung dengan tol dalam kota Jakarta. Suatu lahan seluas 6,000 m² yang berada di Alam Sutera hingga sekarang masih kosong dan belum bisa menghasilkan *income* bagi pemilik lahan. Penelitian ini membahas tentang alternatif yang bisa menjadi pertimbangan bagi pemilik lahan agar mampu mengoptimalkan lahannya sehingga menghasilkan *income* dengan produktivitas yang tertinggi. Kajian pemilihan alternatif dan penilaian highest and best use akan dilakukan dengan melakukan wawancara dan penyebaran kuesioner dengan teknik *Delphi* terhadap pihak-pihak ahli yang terkait terutama yang mengerti tentang lahan di Alam Sutera. Untuk selanjutnya kajian kesesuaian akan dilakukan observasi dan evaluasi langsung ke produk properti terkait, yaitu apartemen dan gedung perkantoran. Dari penelitian ini akan didapatkan pertimbangan dari aspek legal, pasar, fisik, dan finansial.

Kata kunci: pasar, fisik, legal, finansial, lahan kosong, Prinsip *highest and best use*

THE HIGHEST BEST USE ANALYSIS APPLIED AT LAND MANAGEMENT PLAN IN ALAM SUTERA TANGERANG

Evan Christopher Niti Putra

NPM: 2016410021

Advisor: Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T.

PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY

DEPARTMENT OF CIVIL ENGINEERING

(Accredited by SK BAN-PT No. 1788/SK/BAN-PT/Akred/S/VII/2018)

BANDUNG

2019

ABSTRACT

Alam Sutera is one of the largest independent cities in the city of South Tangerang. Alam Sutera has been established from 1993 to present. Many investors who have bought land in Alam Sutera because of its strategic location and have high accessibility especially today Alam Sutera has been connected to the highway within the city of Jakarta. An area of 6,000 m² in Alam Sutera cannot generate income for landowners. This research discusses alternatives that can be considered for landowners to be able to optimise their land and generate income with the highest productivity. The study of alternative selection and assessment of the highest and best use will be conducted by conducting interviews and dissemination of a questionnaire with the technique of Delphi on the related experts especially who understand about the land in Alam Sutera. For further conformity assessment will be conducted observation and evaluation directly to the related property products, namely apartments and office buildings. From this research will be taken into consideration of legal, market, physical, and financial aspects.

Keywords: market, physical, legal, financial, vacant land, The highest and best use analysis

PRAKATA

Puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat-Nya, skripsi yang berjudul “Penerapan *Highest Best Use Analysis* Pada Rencana Pengelolaan Lahan di Alam Sutera Tangerang” dapat diselesaikan.

Dalam proses penyusunan skripsi ini banyak hambatan yang dihadapi namun berkat bimbingan, motivasi, dan dorongan dari banyak pihak, skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Orang tua penulis, serta adik penulis, yang tak henti-hentinya memberi dukungan berupa uang, semangat, dan doa yang sangat penulis rasakan pengaruhnya dalam menyelesaikan skripsi ini. Skripsi ini sebagai bentuk persembahan untuk dukungan kalian.
2. Bapak Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing, yang telah berperan banyak dalam memberi masukan, pandangan, ilmu, waktu untuk berdiskusi, pola pikir, gagasan, pengalaman serta dukungan semangat yang berarti dalam perjalanan menyelesaikan penelitian ini.
3. Bapak dan Ibu dosen Manajemen Rekayasa Konstruksi, selaku penguji maupun bukan penguji yang sudah banyak memberi masukan dan saran mulai dari seminar hingga sidang.
4. Narasumber dan responden dari *developer* Alam Sutera, *Sales & Marketing Apartment* Alam Sutera, dan Bapak Andreas selaku pemilik lahan yang telah membantu memberikan data yang dibutuhkan serta bersedia diwawancarai pada penelitian ini.
5. Hartono, Andry, dan Antonio yang mendadak saling bahu-membahu setiap satu minggu menjelang seminar proposal, seminar isi, dan sidang akhir.
6. Teman-teman angkatan 2016 Teknik Sipil Unpar yang baik secara langsung maupun tidak langsung memberikan dukungan dan semangat pada saat proses penulisan skripsi, seminar, dan sidang.
7. Teman-teman himpunan, Billy, Farrell, Flavia, Kennardy, Toni, Gilberta, Gregorio, Kristian, Finnegan, Nicholas Gabel, Karmelia Cynthia, Danesya,

dan Abrian yang telah membantu dalam dukungan moral disaat sudah tidak bersemangat.

8. Amara Residence, Eatboss, Upnormal, rumah penulis, dan tempat magang penulis menjadi saksi dari kebingungan penulis dalam menulis skripsi ini.
9. Pihak-pihak lain yang berperan dalam penyelesaian skripsi penulis ini yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
10. Teman - teman satu kosan, Laurentius, Joshua, Gian, Alfred, Rendy, Jondit, Welly, Ariel, Hadiyanto, Glennardi, dan Martin yang telah memberikan motivasi dan dukungan moral.
11. Teman-teman SMA, Josua, Billy, Alvin, Marcel, Excell, dan Eric yang selalu membantu dalam mengambil data saat balik ke rumah saya.
12. Teman-teman PM Unpar, Ken-Ken, Vio, Edu, Matthew, dan Gerry yang selalu menanyakan kapan lulus.
13. Teman-teman MRK, Gisella, Jijim, Aldy, Soni, Juan, Hartono, dan Finnegan yang selalu *update* tentang informasi dari seminar judul sampai sidang.
14. Untuk Teman-teman gym saya, Ape dan Ekul yang selalu mengingatkan saya untuk tetap berolahraga.
15. Yang terakhir terkhusus untuk Stephanie Fenuela yang selalu memberikan *support* dari jarak jauh.

Bandung, 3 Desember 2019



Evan Christopher Niti Putra

2016410021

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
ABSTRACT.....	ii
PRAKATA.....	iii
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1-1
1.1 Latar Belakang.....	1-1
1.2 Inti Permasalahan.....	1-4
1.3 Tujuan Penelitian.....	1-4
1.4 Pembatasan Masalah.....	1-4
1.5 Metode Penelitian.....	1-5
1.6 Sistematika Penulisan.....	1-5
BAB II STUDI PUSTAKA.....	2-1
2.1 Pengertian <i>Highest Best Use Analysis</i> (HBU).....	2-1
2.2 Manfaat dan Tujuan <i>Highest Best Use Analysis</i> (HBU).....	2-1
2.3 Jenis Pasar Properti.....	2-2
2.3.1 Pasar.....	2-3
2.3.2 Apartemen.....	2-4
2.3.3 Hotel.....	2-10
2.3.4 Kantor.....	2-11
2.4 Konsep Dasar <i>Highest Best Use Analysis</i> (HBU).....	2-14
2.4.1 Analisis Pasar.....	2-15

2.4.2 Analisis Kelayakan	2-15
2.4.3 <i>Highest Best Use Analysis</i> (HBU)	2-15
2.5 Prinsip <i>Highest and Best Use Analysis</i> (HBU)	2-16
2.5.1 Tinjauan Terhadap Pasar	2-16
2.5.3 Tinjauan Terhadap Legal	2-17
2.5.2 Tinjauan Terhadap Fisik	2-18
2.5.4 Tinjauan Terhadap Finansial	2-18
2.5.5 Tinjauan Produktivitas Maksimum.....	2-19
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	3-1
3.1 Diagram Alir Penelitian.....	3-1
3.2 Variabel Data.....	3-4
3.3 Sumber Data	3-4
3.4 Teknik Pengumpulan Data	3-6
3.4.1 Metode Pengumpulan Data Primer Untuk Informasi Data Lahan	3-6
3.4.2 Metode Pengumpulan Data Primer Untuk Pemilihan Alternatif.....	3-7
3.4.3 Metode Pengumpulan Data Primer Untuk Data Pesaing.....	3-8
3.4.4 Metode Pengumpulan Data Sekunder Untuk Kajian Aspek Legal	3-8
3.4.5 Metode Pengumpulan Data Primer Untuk Aspek Finansial.....	3-9
3.5 Analisis Data	3-9
3.5.1 Pemilihan Alternatif.....	3-9
3.5.2 Aspek Pasar	3-10
3.5.3 Pemilihan Aspek Legal.....	3-10
3.5.4 Aspek Fisik	3-11
3.5.5 Aspek Finansial	3-12
3.6 Alur Metode <i>Delphi</i>	3-12
3.7 Metode <i>Explanatoy Design</i>	3-20
BAB IV DATA DAN ANALISIS DATA	4-1

4.1 Data Umum Objek Penelitian.....	4-1
4.2 Data Responden Wawancara.....	4-3
4.3 Kajian Wawancara Terkait Dengan Data Lahan di Alam Sutera.....	4-5
4.4 Kajian Pemilihan Alternatif Properti.....	4-5
4.4.1 Kajian Pemilihan Alternatif Putaran Pertama.....	4-6
4.5 Pemilihan Alternatif	4-8
4.6 Aspek Legal.....	4-10
4.6.1 <i>Zoning</i>	4-11
4.6.2 <i>Building Code</i>	4-11
4.6.3 Analisa <i>Building Code</i>	4-12
4.7 Aspek Pasar	4-12
4.7.1 Kajian Parameter Aspek Penilaian Pasar Putaran Pertama Apartemen....	
.....	4-19
4.7.2 Kajian Parameter Aspek Penilaian Pasar Putaran Kedua Apartemen	4-23
4.7.1 Kajian Parameter Aspek Penilaian Pasar Putaran Pertama Kantor ...	4-37
4.7.2 Kajian Parameter Aspek Penilaian Pasar Putaran Kedua Kantor	4-38
4.8 Aspek Fisik.....	4-38
4.8.1 Kajian Aspek Fisik Apartemen.....	4-45
4.8.2 Kajian Aspek Fisik Gedung Perkantoran	4-55
4.9 Aspek Finansial	4-68
4.9.1 Kajian Aspek Finansial Apartemen	4-68
4.9.2 Kajian Aspek Finansial Gedung Perkantoran.....	4-70
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	5-1
5.1 Kesimpulan.....	5-1
5.2 Saran.....	5-3
DAFTAR PUSTAKA	xii
LAMPIRAN 1.....	L1-1
Wawancara Responden 1	L1-2

Profil Responden:	L1-2
Lampiran 2	L2-1
Wawancara Responden 2	L2-2
Profil Responden:	L2-2
Lampiran 3	L3-1
Wawancara Responden 3	L3-2
Profil Responden:	L3-2
LAMPIRAN 4.....	L4-1
LAMPIRAN 5.....	L5-1
LAMPIRAN 6.....	L6-1
LAMPIRAN 7.....	L7-1
LAMPIRAN 8.....	L8-1
LAMPIRAN 9.....	L9-1
LAMPIRAN 10.....	L10-1
LAMPIRAN 11.....	L11-1
LAMPIRAN 12.....	L12-1
LAMPIRAN 13.....	L13-1
LAMPIRAN 14.....	L14-1
LAMPIRAN 15.....	L15-1
LAMPIRAN 16.....	L16-1
LAMPIRAN 17.....	L17-1
LAMPIRAN 18.....	L18-1
LAMPIRAN 19.....	L19-1

DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

GSB = Garis Sempadan Bangunan

KDB = Koefisien Dasar Bangunan

KLK = Koefisien Lantai Bangunan

KDH = Koefisien Dasar Hijau

PDRB = Pendapatan Daerah Regional Bruto

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Data Jumlah Penduduk Indonesia (Sumber: Worldometers, 2019).	1-1
Gambar 1.2 Data Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan (Sumber: BPS, 2017)	
.....	1-2
Gambar 1.3 Denah Site Plan (Sumber: <i>Google Earth</i>)	1-3
Gambar 2.1 Pembagian Apartemen Berdasarkan Jumlah Kamar Tidur	2-7
Gambar 2.2 Pembagian Apartemen Berdasarkan Jumlah Kamar Tidur (Lanjutan)	
.....	2-8
Gambar 3.1 Proses <i>Explanatory Design</i>	3-20
Gambar 4.1 Lokasi Lahan Tinjauan	4-2
Gambar 4.2 Lokasi Lahan	4-2
Gambar 4.3 Persentase Profesi Responden	4-8
Gambar 4.4 Hasil Pemilihan Alternatif <i>Developer vs End User</i>	4-9
Gambar 4.5 Hasil Tipe Pemilihan Kantor	4-10
Gambar 4.6 Hasil Tipe Pemilihan Apartemen	4-10
Gambar 4.7 Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2012	4-11
Gambar 4.8 Kurva Regresi Bobot vs Harga/ m ² Apartemen	4-22
Gambar 4.9 Kurva Regresi Bobot vs Harga/ m ² Apartemen	4-33
Gambar 4.10 Kurva Regresi Bobot vs Harga Jual/ m ² Kantor	4-45
Gambar 4.11 Denah Lantai Basement 1-3 Apartemen X	4-50
Gambar 4.12 Denah Lantai <i>Ground</i> Apartemen X	4-51
Gambar 4.13 Denah Lantai 2 Apartemen X	4-52
Gambar 4.14 Denah Lantai 3,5-19 Apartemen X	4-54
Gambar 4.15 Denah Lantai Atap Apartemen X	4-55
Gambar 4.16 Denah Lantai Basement Gedung Perkantoran X	4-59
Gambar 4.17 Denah Lantai <i>Ground</i> Gedung Perkantoran X	4-60
Gambar 4.18 Denah Lantai 2 Gedung Perkantoran X	4-62
Gambar 4.19 Denah Lantai 3 Gedung Perkantoran X	4-63
Gambar 4.20 Denah Lantai 5 Gedung Perkantoran X	4-64
Gambar 4.21 Denah Lantai 6-23 Gedung Perkantoran X	4-65
Gambar 4.22 Denah Lantai 24 Gedung Perkantoran X	4-66

Gambar 4.23 Denah Lantai Atap Gedung Perkantoran X.....	4-67
Gambar 4.24 Hasil Perbandingan <i>Construction Cost</i> vs NPV Apartemen.....	4-70
Gambar 4.25 Hasil Perbandingan <i>Construction Cost</i> vs NPV Gedung Perkantoran	4-72
Gambar 5.1 <i>Cashflow</i> Apartemen.....	5-2
Gambar 5.2 <i>Cashflow</i> Gedung Perkantoran.....	5-2

DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jenis Pasar Properti (Sumber: Prawoto, 2015)	2-2
Tabel 2.2 Klasifikasi Hotel Berdasarkan Bintang.....	2-10
Tabel 3.1 Variabel Penelitian.....	3-4
Tabel 3.2 Sumber Data.....	3-6
Tabel 4.1 Data Umum Objek Penelitian	4-1
Tabel 4.2 Data Aksesibilitas dan Utilitas Lahan.....	4-3
Tabel 4.3 Informasi dan Profil Responden 1.....	4-4
Tabel 4.4 Informasi dan Profil Responden 2.....	4-4
Tabel 4.5 Informasi dan Profil Responden 3.....	4-4
Tabel 4.6 Hasil Wawancara Seputar Lahan Tinjauan.....	4-5
Tabel 4.7 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 1 Putaran Pertama	4-6
Tabel 4.8 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 2 Putaran Pertama	4-7
Tabel 4.9 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 1 Putaran Kedua.....	4-7
Tabel 4.10 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 2 Putaran Kedua.....	4-8
Tabel 4.11 Data Pesaing Apartemen Dengan Radius 2 km	4-14
Tabel 4.12 Data Pesaing Apartemen Dengan Radius 2 km (lanjutan).....	4-15
Tabel 4.13 Hasil Data Pesaing	4-16
Tabel 4.14 Hasil Data Pesaing (Lanjutan)	4-16
Tabel 4.15 Harga Unit Apartemen Per m ²	4-17
Tabel 4.16 Klasifikasi Fungsi Apartemen.....	4-17
Tabel 4.17 Penilaian Kelengkapan Fungsi Apartemen Berdasarkan Fasilitas... 4-18	
Tabel 4.18 Penilaian Kelengkapan Fungsi Apartemen Berdasarkan Fasilitas (Lanjutan).....	4-19
Tabel 4.19 Parameter Penilaian Apartemen Putaran Pertama	4-20
Tabel 4.20 Parameter Penilaian Apartemen Putaran Pertama (Lanjutan).....	4-20
Tabel 4.21 Hasil Penilaian Putaran Pertama	4-21
Tabel 4.22 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 1 Putaran Pertama	4-23
Tabel 4.23 Parameter Penilaian Apartemen Putaran Kedua	4-24
Tabel 4.24 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 2 Putaran Kedua.....	4-25
Tabel 4.25 Parameter Penilaian Apartemen Putaran Terakhir.....	4-26

Tabel 4.26 Parameter Penilaian Apartemen Putaran Terakhir (Lanjutan).....	4-27
Tabel 4.27 Penilaian Kelengkapan Fungsi Apartemen Berdasarkan Fasilitas ..	4-27
Tabel 4.28 Penilaian Kelengkapan Fungsi Apartemen Berdasarkan Fasilitas (Lanjutan).....	4-28
Tabel 4.29 Hasil Penilaian Apartemen.....	4-28
Tabel 4.30 Hasil Penilaian Apartemen (Lanjutan).....	4-30
Tabel 4.31 Hasil Penilaian Apartemen (Lanjutan).....	4-31
Tabel 4.32 Hasil Penilaian Apartemen (Lanjutan).....	4-32
Tabel 4.33 Bobot vs Harga.....	4-32
Tabel 4.34 Data Pesaing Gedung Perkantoran Dengan Radius 2 km	4-34
Tabel 4.35 Data Pesaing Gedung Perkantoran Dengan Radius 2 km (Lanjutan)	4-34
Tabel 4.36 Harga Kantor Per m ²	4-35
Tabel 4.37 Klasifikasi Fungsi Gedung Perkantoran	4-36
Tabel 4.38 Penilaian Kelengkapan Fungsi Gedung Perkantoran.....	4-36
Tabel 4.39 Penilaian Kelengkapan Fungsi Gedung Perkantoran (Lanjutan).....	4-36
Tabel 4.40 Parameter Penilaian Gedung Perkantoran Putaran Pertama	4-37
Tabel 4.41 Parameter Penilaian Gedung Perkantoran Putaran Pertama	4-37
Tabel 4.42 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 1 Putaran Pertama	4-38
Tabel 4.43 Parameter Penilaian Gedung Perkantoran Putaran Kedua.....	4-39
Tabel 4.44 Hasil Teknik <i>Delphi</i> Narasumber 2 Putaran Pertama	4-40
Tabel 4.45 Parameter Penilaian Gedung Perkantoran Putaran Terakhir.....	4-41
Tabel 4.46 Parameter Penilaian Gedung Perkantoran Putaran Terakhir (Lanjutan)	4-42
Tabel 4.47 Hasil Penilaian Gedung Perkantoran	4-42
Tabel 4.48 Hasil Penilaian Gedung Perkantoran (Lanjutan)	4-43
Tabel 4.49 Hasil Penilaian Gedung Perkantoran (Lanjutan)	4-44
Tabel 4.50 Bobot vs Harga.....	4-44
Tabel 4.51 Fasilitas Apartemen X.....	4-46
Tabel 4.52 Eksklusifitas & <i>Security</i> Apartemen X	4-46
Tabel 4.53 Spesifikasi <i>Unit</i> Apartemen X	4-46
Tabel 4.54 <i>Handover Unit</i> Apartemen X.....	4-46
Tabel 4.55 Penilaian Fasilitas Apartemen X.....	4-47

Tabel 4.56 Penilaian Eksklusifitas & <i>Security</i> Apartemen X	4-47
Tabel 4.57 Penilaian Spesifikasi <i>Unit</i> Apartemen X	4-47
Tabel 4.58 Penilaian Waktu Penyerahan Apartemen X.....	4-47
Tabel 4.59 Penilaian Total Apartemen X.....	4-47
Tabel 4.60 Hasil Desain Pada AutoCad.....	4-48
Tabel 4.61 Spesifikasi Luas Bangunan	4-48
Tabel 4.62 Spesifikasi Luas Bangunan (Lanjutan)	4-49
Tabel 4.63 Fasilitas Gedung Perkantoran X	4-56
Tabel 4.64 Fasilitas Gedung Perkantoran X	4-56
Tabel 4.65 Spesifikasi Gedung Perkantoran X	4-56
Tabel 4.66 Penilaian Fasilitas Gedung Perkantoran X.....	4-57
Tabel 4.67 Hasil Desain Kantor Pada AutoCad.....	4-57
Tabel 4.68 Spesifikasi Luas Bangunan	4-58
Tabel 4.69 Spesifikasi Luas Bangunan (Lanjutan)	4-58
Tabel 4.70 Spesifikasi Luas <i>Unit</i> Gedung Perkantoran	4-61
Tabel 4.71 Asumsi Pembangunan Properti.....	4-68
Tabel 4.72 <i>Cash In</i> Pembangunan Apartemen.....	4-69
Tabel 4.73 <i>Cash Out</i> Pembangunan Apartemen	4-69
Tabel 4.74 Hasil Perbandingan <i>Construction Cost</i> vs NPV	4-70
Tabel 4.75 <i>Cash In</i> Pembangunan Gedung Perkantoran	4-71
Tabel 4.76 <i>Cash Out</i> Pembangunan Gedung Perkantoran.....	4-71
Tabel 4.77 Hasil Perbandingan <i>Construction Cost</i> vs NPV	4-72

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1	TRANSKRIP WAWANCARA AHLI RESPONDEN	1
.....	.....	L-1
LAMPIRAN 2	TRANSKRIP WAWANCARA AHLI RESPONDEN	2
.....	.....	L-2
LAMPIRAN 3	TRANSKRIP WAWANCARA AHLI RESPONDEN	3
.....	.....	L-3
LAMPIRAN 4	FOTO APARTEMEN PADDINGTON HEIGHT	.....L-4
LAMPIRAN 5	FOTO APARTEMEN BROOKLYN	.....L-5
LAMPIRAN 6	FOTO APARTEMEN SAUMATA	.....L-6
LAMPIRAN 7	FOTO APARTEMEN PACIFIC GARDEN	.....L-7
LAMPIRAN 8	FOTO APARTEMEN LLOYD	.....L-8
LAMPIRAN 9	FOTO APARTEMEN YUKATA SUITES	.....L-9
LAMPIRAN 10	FOTO APARTEMEN THE SMITH	.....L-10
LAMPIRAN 11	FOTO APARTEMEN THE LANA	.....L-11
LAMPIRAN 12	FOTO APARTEMEN SILKWOOD	.....L-12
LAMPIRAN 13	FOTO APARTEMEN SPRINGWOOD	.....L-13
LAMPIRAN 14	FOTO KANTOR PROMINENCE	.....L-14
LAMPIRAN 15	FOTO KANTOR SYNERGY BUILDING	.....L-15
LAMPIRAN 16	FOTO KANTOR KINO TOWER	.....L-16
LAMPIRAN 17	FOTO KANTOR ALFA TOWER	.....L-17
LAMPIRAN 18	<i>MASTER SCHEDULE</i> APARTEMEN	.....L-18
LAMPIRAN 19	<i>MASTER SCHEDULE</i> GEDUNG PERKANTORAN	.....L-19

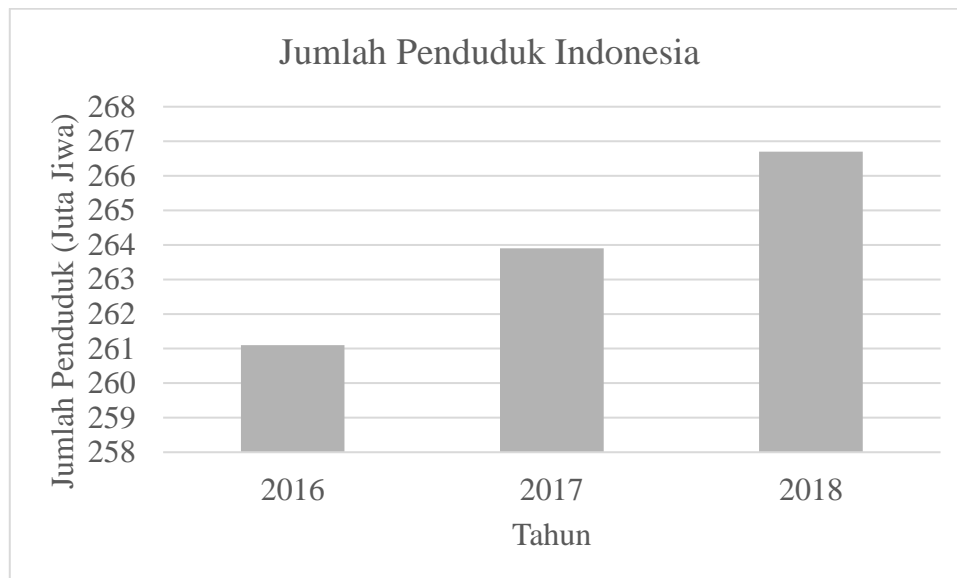
BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

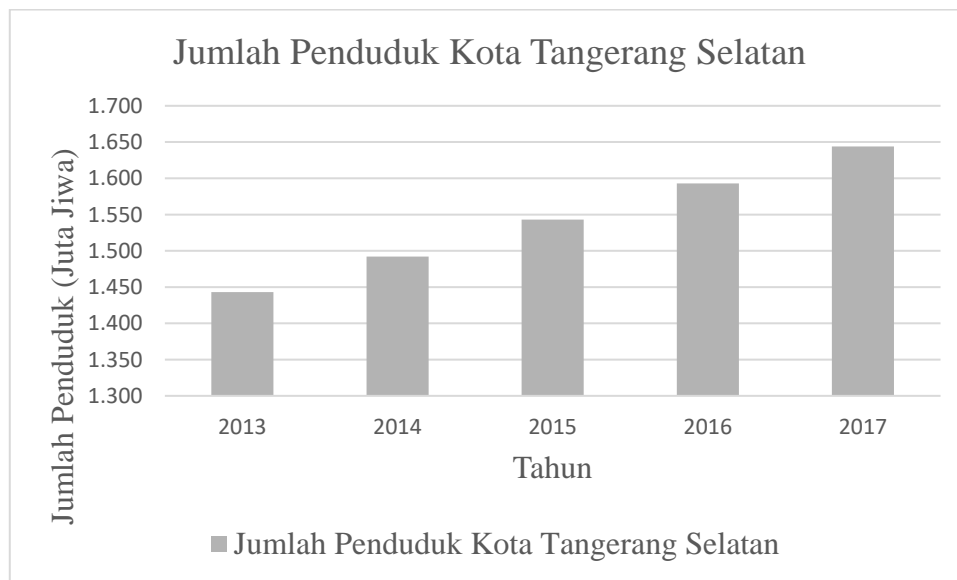
Indonesia merupakan negara dengan jumlah penduduk terbanyak ke-4 di dunia. Berdasarkan data *Worldometers* (2019), Indonesia saat ini memiliki penduduk sebanyak 269 juta jiwa atau 3,49% dari total populasi dunia. Jumlah penduduk Indonesia terus tumbuh dari 261,1 juta jiwa pada 2016 menjadi 263,9 juta jiwa pada 2017. Pada 2018, jumlah penduduk Indonesia mencapai 266,7 juta jiwa.

Berdasarkan hasil data pada Gambar 1.1 Hasil data menunjukkan pertumbuhan jumlah penduduk di Indonesia selalu meningkat dalam 3 tahun terakhir. Peningkatan jumlah penduduk tersebut mengakibatkan pertumbuhan penduduk di beberapa kota besar di Indonesia juga meningkat. Salah satunya adalah Kota Tangerang Selatan.



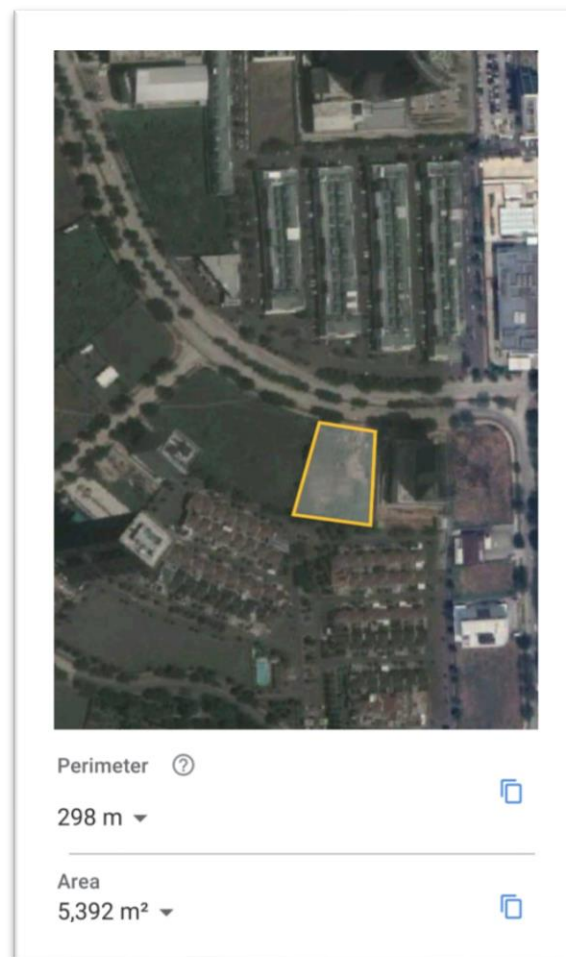
Gambar 1.1 Data Jumlah Penduduk Indonesia (Sumber: Worldometers, 2019)

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Tangerang Selatan (2017) pada Gambar 1.2, peningkatan jumlah penduduk di Kota Tangerang Selatan mencapai 3.6 % setiap tahunnya. Tercatat pada tahun 2013 sebanyak 1,443 juta jiwa pada 2014 menjadi 1,492 juta jiwa pada 2015 dan 2016 meningkat lagi menjadi 1,543 juta jiwa dan 1,593 juta jiwa. Pada 2017, jumlah penduduk Kota Tangerang Selatan mencapai 1,644 juta jiwa.



Gambar 1.2 Data Jumlah Penduduk Kota Tangerang Selatan (Sumber: BPS, 2017)

Menurut Airin selaku Wali Kota Tangerang Selatan (2017), wilayah Kota Tangerang Selatan tidak memiliki potensi alam yang dapat diandalkan selain sektor properti. Hal itu membuat pihaknya mengandalkan properti, untuk mendorong laju pertumbuhan ekonomi daerahnya. Terlebih lagi 30% dari PDRB Kota Tangerang Selatan dihasilkan dari sektor properti. Suatu lahan kosong yang berada di Alam Sutera Tangerang seluas 6.000 m² seperti terlihat di Gambar 1.3 merupakan bagian dari properti yang berpengaruh terhadap 30% PDRB di Kota Tangerang Selatan. Lahan tersebut adalah lahan milik PT. Forza Land. Namun hingga kini, lahan tersebut masih dalam proses analisis yang mendalam dalam peruntukannya.



Gambar 1.3 Denah Site Plan (Sumber: *Google Earth*)

Salah satu prinsip yang digunakan untuk memaksimalkan peruntukan pada lahan kosong tersebut adalah dengan menggunakan Prinsip *Highest Best Use Analysis* sehingga peruntukan tanah bisa didapatkan berdasarkan komposisi yang terbaik dari segi pasar, legal, fisik, dan finansial (The Appraisal Institute, 2001). Penerapan *Highest and Best Use Analysis* dilakukan untuk mencari dan mendapatkan lahan tertinggi setelah dibangun suatu bangunan. Aspek yang akan ditinjau adalah aspek pasar, legal, fisik, dan finansial. Hal tersebut akan menjadi pertimbangan untuk PT. Forza Land dalam mengambil keputusan.

1.2 Inti Permasalahan

Pada penelitian ini, inti permasalahan yang akan dibahas adalah:

Bagaimana menentukan peruntukan bangunan apa yang terbaik pada lahan seluas 6.000 m² di Alam Sutera Tangerang dengan menggunakan prinsip *Highest Best Use Analysis* (HBU) yang ditinjau dari aspek pasar, legal, fisik, dan finansial?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk:

1. Mencari tahu alternatif properti serta mempelajari data pesaing yang berada di daerah tersebut.
2. Mengaplikasikan peraturan yang berlaku ke dalam bentuk fisik produk properti
3. Memodelkan aliran kas yang digunakan dalam pembangunan produk properti
4. Memberikan keputusan properti yang menghasilkan produktivitas yang paling maksimum

1.4 Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Pada penelitian ini hanya dikaji untuk lahan di Alam Sutera seluas 6.000 m² di Kota Tangerang Selatan.
2. Pada penelitian ini hanya dikaji *Highest Best Use Analysis* berdasarkan aspek pasar, hukum, fisik, dan finansial.
3. Pada tinjauan aspek pasar yang ditinjau hanya data pesaing dengan radius 2 kilometer dari lahan tinjauan.
4. Pada tinjauan gedung perkantoran, semua *unit* harga diasumsikan menggunakan harga jual/m²
5. Pada tinjauan aspek hukum meliputi status lahan, *zoning*, dan *building code* yang bertujuan hanya untuk batasan dalam mendesain saja.
6. Pada tinjauan aspek fisik hanya menggunakan desain sederhana sehingga gambar yang digunakan hanya secara kasar dan tidak mendetail.

7. Pada perhitungan aspek finansial, aspek-aspek yang berada di dalamnya, seperti: harga konstruksi/m², harga perizinan, harga perencanaan, harga jual/m², dan suku bunga *bank* diasumsikan.
8. Pada aspek finansial *master schedule* yang digunakan hanya diasumsikan 3 tahun saja.

1.5 Metode Penelitian

Metode penelitian pada penelitian ini adalah:

1. Mencari literatur dan referensi
2. Mencari Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2012
3. Mencari Peraturan Walikota Tangerang Selatan
4. Mencari Peraturan Daerah No. 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang dan Wilayah Kota Tangerang Selatan (2011-2031)
5. Pengambilan data dengan menggunakan wawancara
6. Pengambilan data dengan observasi langsung

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penelitian ini melalui beberapa tahap, yaitu:

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini mencakup uraian latar belakang, inti permasalahan, tujuan penelitian, pembatasan masalah, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi teori-teori yang akan digunakan dalam melakukan analisis data agar mempermudah dalam memahami topik.

BAB 3 METODE PENELITIAN

Bab ini menerangkan tentang metode dan rumusan yang dipakai dalam pengumpulan data, langkah-langkah penelitian, dan pengolahan data.

BAB 4 ANALISIS DATA

Bab ini berisi tentang proses analisis data dari semua data yang telah dikumpulkan pada tahapan pengumpulan data. .

BAB 5 KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini menjelaskan kesimpulan dari hasil penelitian serta saran yang disampaikan untuk penelitian serupa berikutnya.