

**SKRIPSI**

**SIMULASI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN  
GEDUNG KANTOR SEWA DITINJAU DARI ASPEK  
LEGAL, FISIK, DAN FINANSIAL**



**ABRIAN JAME MUSALIM**

**NPM : 2016410172**

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

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**

**FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**

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

**BANDUNG**

**FEBUARI 2021**

**SKRIPSI**

**SIMULASI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN  
GEDUNG KANTOR SEWA DITINJAU DARI ASPEK  
LEGAL, FISIK, DAN FINANSIAL**



**ABRIAN JAME MUSALIM**

**NPM : 2016410172**

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

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**

**FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**

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

**BANDUNG**

**FEBUARI 2021**

**SKRIPSI**

**SIMULASI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN  
GEDUNG KANTOR SEWA DITINJAU DARI ASPEK  
LEGAL, FISIK, DAN FINANSIAL**



**ABRIAN JAME MUSALIM**

**NPM : 2016410172**

**BANDUNG, FEBUARI 2021**

**PEMBIMBING:**

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

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN**

**FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL**

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

**BANDUNG**

**FEBUARI 2021**

## PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini, saya dengan data diri sebagai berikut:

Nama : Abrian Jame Musalim

NPM : 2016410172

Program Studi : Teknik Sipil

Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

**SIMULASI KELAYAKAN PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR SEWA DITINJAU DARI ASPEK LEGAL, FISIK, DAN FINANSIAL**

adalah benar-benar karya saya sendiri di bawah bimbingan dosen pembimbing. Saya tidak melakukan penjiplakan atau pengutipan dengan cara-cara yang tidak sesuai dengan etika keilmuan yang berlaku dalam masyarakat keilmuan. Apabila di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran terhadap etika keilmuan dalam karya saya, atau jika ada tuntutan formal atau non formal dari pihak lain berkaitan dengan keaslian karya saya ini, saya siap menanggung segala resiko, akibat, dan/atau sanksi yang dijatuhkan kepada saya, termasuk pembatalan gelar akademik yang saya peroleh dari Universitas Katolik Parahyangan.

Dinyatakan: di Makassar

Tanggal: 27 Januari 2021



Abrian Jame Musalim (2016410172)

# **SIMULASI KELAYAKAN PROYEK PEMBANGUNAN GEDUNG KANTOR SEWA DITINJAU DARI ASPEK LEGAL, FISIK, DAN FINANSIAL**

**Abrian Jame Musalim  
NPM: 2016410172**

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

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL  
(Terakreditasi Berdasarkan SK BAN-PT Nomor: 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)  
BANDUNG  
FEBUARI 2021**

## **ABSTRAK**

Proyek Pembangunan Gedung kantor Twin Tower Petterani berlokasi di Tidung, Kecamatan Rappocini, Makassar. Proyek dimiliki oleh PT. Sinar Galesong Pratama memiliki lahan dan pengemban. Lokasi proyek berada pada lahan kosong seluas 3273 m<sup>2</sup>. Rancangan gedung kantor akan dibangun memiliki 12 lantai dengan luas bangunan 12.441 m<sup>2</sup>. Untuk mengetahui kelayakan investasi proyek kantor Twin Tower Petterani ini, dilakukan analisis aspek legal, teknis, dan finansial. Analisis aspek legal penelitian ini meliputi garis sempadan bangunan (GSB), koefisien dasar bangunan (GSD), koefisien lantai bangunan (KLB), dan tinggi bangunan. Kelayakan aspek legal ditentukan berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015. Hasil analisis menunjukkan bahwa aspek legal proyek layak. Aspek teknis meliputi ukuran lahan, lokasi, aksesibilitas, dan utilitas kota yang memadai. Analisis aspek finansial penelitian ini meliputi pemasukan dan pengeluaran proyek. Kelayakan aspek finansial ditentukan berdasarkan nilai Net Present Value, dan Internal Rate of Return. Dari analisis aspek finansial diperoleh Net Present Value bernilai positif, dan Internal Rate of Return lebih besar dari nilai MARR, sehingga aspek finansial proyek Twin Tower Petterani layak. Pada analisis sensitivitas didapatkan variabel yang paling mempengaruhi perubahan nilai NPV adalah harga jual.

Kata Kunci: Kelayakan, Aspek Legal, Aspek Fisik, Aspek Finansial, Kantor

# **SIMULATION OF FEASIBILITY OF A RENTAL OFFICE BUILDING DEVELOPMENT ASSESSED FROM LEGAL, PHYSICAL AND FINANCIAL ASPECTS**

**Abrian Jame Musalim**  
**NPM: 2016410172**

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

**PARAHYANGAN CATHOLIC UNIVERSITY**  
**FACULTY OF ENGINEERING DEPARTMENT OF CIVIL**  
**ENGINEERING**  
(Accredited by SK BAN-PT Number: 227/SK/BAN-PT/Ak-XVI/S/XI/2013)  
**BANDUNG**  
**JANUARY 2021**

## **ABSTRACT**

The Construction Project for the Twin Tower Petterani office building is located in Tidung, Rappocini District, Makassar. The project is owned by PT. Sinar Galesong Pratama is the owner and caretaker. The project location is on a vacant lot of 3273 m<sup>2</sup>. The office building design will have 12 floors with a building area of 12,441 m<sup>2</sup>. To determine the feasibility of investing in the Twin Tower Petterani office project, an analysis of legal, technical and financial aspects was carried out. The analysis of the legal aspects of this study includes the building demarcation line (GSB), the basic building coefficient (GSB), the building floor coefficient (KLB), and the building height. The feasibility of the legal aspect is determined based on the provisions of the 2015 Makassar City Spatial Planning Regional Regulation. The results of the analysis show that the legal aspects of the project are feasible. Technical aspects include adequate land size, location, accessibility and city utility. Analysis of the financial aspects of this study includes project income and expenditure. The feasibility of the financial aspect is determined based on the Net Present Value and Internal Rate of Return. From the financial aspect analysis, it is found that the Net Present Value is positive, and the Internal Rate of Return is greater than the MARR value, so that the financial aspects of the Twin Tower Petterani project are feasible. In the sensitivity analysis, it is found that the variable that most influences changes in the NPV value is the selling price.

Keywords: Feasibility, Legal Aspects, Physical Aspects, Financial Aspects, Office

## PRAKATA

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Simulasi Kelayakan Pembangunan Gedung Kantor Sewa Ditinjau Dari Aspek Legal, Fisik, dan Finansial”. Skripsi merupakan salah satu syarat akademik dalam menyelesaikan kuliah tingkat S1 di Fakultas Teknik Program Studi Teknik Sipil Universitas Katolik Parahyangan, Bandung.

Dalam proses pelaksanaan skripsi ini tentu saja banyak hambatan dan kendala yang dihadapi. Sehingga bantuan, bimbingan, motivasi, dan dukungan dari berbagai pihak sangat membantu penulis saat mengerjakan skripsi. Maka dari itu penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada;

1. Orang tua, adik, serta keluarga penulis yang selalu memberi dukungan, semangat, dan doa dari awal kuliah hingga akhirnya bisa menyelesaikan tugas akhir skripsi ini. Skripsi ini adalah bentuk persembahan dari penulis atas kepercayaan kalian kepada penulis.
2. Bapak Dr. Felix Hidayat, S.T., M.T., selaku dosen pembimbing penulis yang telah membimbing penulis dari awal hingga akhir 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 Pusat Studi Manajemen Rekayasa Konstruksi, selaku penguji yang sudah banyak memberi masukan dan saran mulai dari seminar proposal hingga sidang. Saran dan masukan sangat berarti pada proses skripsi penulis.
4. Teman-teman angkatan 2016 yang langsung maupun secara tidak langsung memberi dukungan kepada penulis dari awal perkuliahan hingga akhirnya tugas akhir skripsi penulis dapat selesai
5. Kepada seluruh pihak yang sudah mendukung penulis tapi tidak bisa disebutkan satu per satu.

6. Yang terakhir kepada Nadya Purnama yang selalu memberi dukungan, semangat, motivasi, dan selalu mengingatkan penulis disaat penulis merasa tidak bersemangat mengerjakan skripsi.

Penulis berharap agar skripsi ini dapat berguna bagi mahasiswa Program Studi Teknik Sipil dan siapa saja yang membacanya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Maka dari itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun guna menyempurnakan penulis berikutnya.



Bandung, 25 Januari 2021

Abrian Jame Musalim  
2016410172



## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
PRAKATA .....	iii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN .....	xii
1 BAB I .....	1-1
1.1 Latar Belakang .....	1-1
1.1 Inti Permasalahan .....	1-4
1.2 Tujuan Penelitian .....	1-4
1.3 Pembatasan Masalah .....	1-4
1.4 Metode Penelitian .....	1-4
1.5 Sistematika Penulisan .....	1-5
2 BAB II .....	2-1
2.1 Studi Kelayakan Proyek .....	2-1
2.2 Pengertian Investasi .....	2-2
2.3 Hubungan Studi Kelayakan Proyek dengan Investasi .....	2-2
2.4 Aspek Legal .....	2-3
2.5 Aspek Fisik .....	2-3
2.6 Aspek Finansial .....	2-4
2.7 Produktivitas Maksimum .....	2-8
2.8 Konsep Properti .....	2-9
2.9 Jenis Pasar Properti .....	2-10

2.9.1	Kantor.....	2-10
2.10	Pengertian Lahan.....	2-14
3	BAB III.....	3-1
3.1	Diagram Alir Penelitian.....	3-1
3.2	Variabel Data.....	3-4
3.3	Sumber Data.....	3-5
3.4	Metode <i>Trend Linier</i> .....	3-7
4	BAB IV.....	4-1
4.1	Data Umum Objek Penelitian.....	4-1
4.1.1	Data Lahan.....	4-2
4.1.2	Data Rancangan Proyek.....	4-3
4.2	Aspek Fisik.....	4-7
4.3	Aspek Legal.....	4-8
4.3.1	<i>Zoning</i> .....	4-8
4.3.2	<i>Building Code</i> .....	4-10
4.4	Aspek Pasar.....	4-12
4.5	Aspek Finansial.....	4-16
4.5.1	Data Pesaing Gedung Kantor Sewa.....	4-16
4.5.2	Perencanaan Biaya Investasi.....	4-17
4.5.3	Perencanaan Pengeluaran Twin Tower Petterani.....	4-18
4.5.4	Perencanaan Pendapatan Twin Tower Petterani.....	4-23
4.5.5	Penyusunan Rencana <i>Cash Flow</i> .....	4-34
4.5.6	Analisis <i>Net Present Value</i> (NPV).....	4-41
4.5.7	Analisis <i>Internal Rate of Return</i> (IRR).....	4-49
4.5.8	Analisis <i>Discounted Pay Back Period</i> (DPP).....	4-52
4.6	Analisis Sensitivitas.....	4-53

4.7	Produktivitas Maksimum .....	4-55
4.7.1	Perhitungan Metode Kapitalisasi Pendapatan.....	4-55
4.7.2	Perhitungan Nilai Produktivitas Lahan .....	4-56
5	BAB V .....	5-1
5.1	Kesimpulan.....	5-1
5.2	Saran .....	5-2
	DAFTAR PUSTAKA .....	xii



## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar 1.1</b> Gambar Site Plan (Sumber: Google Maps) .....	1-3
<b>Gambar 3.1</b> Diagram Alir Penelitian.....	3-2
<b>Gambar 3.2</b> Diagram Alir Penelitian (Lanjutan) .....	3-3
<b>Gambar 4.1</b> Gambar Site Plan (Sumber: Google Maps) .....	4-2
<b>Gambar 4.2</b> Gambar Desain Gedung Twin Tower Petterani (Sumber: PT Sinar Galesong Pratama) .....	4-3
<b>Gambar 4.3</b> Gambar Site Plan Skala 1 : 500 (Sumber: PT Sinar Galesong Pratama) .....	4-4
<b>Gambar 4.4</b> Gambar Tampak Depan dan Tampak Belakang (Sumber: PT Sinar Galesong Pratama) .....	4-5
<b>Gambar 4.5</b> Gambar Tampak Samping Kiri (Sumber: PT Sinar Galesong Pratama) .....	4-6
<b>Gambar 4.6</b> Peta Rancangan Pola Ruang 1 .....	4-8
<b>Gambar 4.7</b> Peta Rancangan Pola Ruang 2 .....	4-9
<b>Gambar 4.8</b> Peraturan Daerah Kota Makassar No. 4 Tahun 2015 .....	4-10
<b>Gambar 4.9</b> Grafik Metode Trend Linier (Sumber: Hasil Analisis).....	4-15
<b>Gambar 4.10</b> Data Historis IndONIA dan JIBOR (Sumber: Bank Indonesia). 4-21	
<b>Gambar 4.11</b> Gambar Ruangan Model 1 .....	4-23
<b>Gambar 4.12</b> Gambar Ruangan Model 2.....	4-24
<b>Gambar 4.13</b> Gambar Ruangan Model 2.....	4-25
<b>Gambar 4.14</b> Gambar Ruangan Model 4 (Tenant Foodcourt).....	4-26

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel 2.1</b> Jenis Pasar Properti (Sumber: Prawoto 2015).....	2-10
<b>Tabel 3.1</b> Variabel Penelitian .....	3-4
<b>Tabel 3.2</b> Variabel Penelitian (Lanjutan) .....	3-5
<b>Tabel 3.3</b> Sumber Data.....	3-6
<b>Tabel 4.1</b> Data Responden.....	4-1
<b>Tabel 4.2</b> Data Umum Lahan .....	4-2
<b>Tabel 4.3</b> Data Aksesibilitas.....	4-7
<b>Tabel 4.4</b> Data Angkatan Kerja Kota Makassar (Sumber: BPS 2021) .....	4-13
<b>Tabel 4.5</b> Perhitungan Metode Trend Linier (Sumber: Hasil Analisis) .....	4-14
<b>Tabel 4.6</b> Rancangan Anggaran Biaya Proyek Twin Tower Petterani (Sumber: PT Sinar Galesong Pratama).....	4-17
<b>Tabel 4.7</b> Total Biaya Investasi (Sumber: Hasil Perhitungan).....	4-18
<b>Tabel 4.8</b> Rancangan Pengeluaran Operasional Pegawai.....	4-19
<b>Tabel 4.9</b> Perhitungan Biaya Pengeluaran per Tahun (Sumber: Hasil Analisis) ..	4-20
<b>Tabel 4.10</b> Hasil Perhitungan Beban Angsuran per tahun .....	4-22
<b>Tabel 4.11</b> Total Pendapatan Alternatif I.....	4-28
<b>Tabel 4.12</b> Total Pendapatan Alternatif II.....	4-29
<b>Tabel 4.13</b> Total Pendapatan Alternatif III.....	4-30
<b>Tabel 4.14</b> Total Pendapatan Alternatif IV .....	4-31
<b>Tabel 4.15</b> Total Pendapatan Alternatif V.....	4-32
<b>Tabel 4.16</b> Total Pendapatan Alternatif VI .....	4-33
<b>Tabel 4.17</b> Cash Flow Alternatif I (Okupansi 80%).....	4-35
<b>Tabel 4.18</b> Cash Flow Alternatif II (Okupansi 80%) .....	4-36
<b>Tabel 4.19</b> Cash Flow Alternatif III (Okupansi 80%).....	4-37
<b>Tabel 4.20</b> Cash Flow Alternatif IV (Okupansi 80%).....	4-38
<b>Tabel 4.21</b> Cash Flow Alternatif V (Okupansi 80%).....	4-39
<b>Tabel 4.22</b> Cash Flow Alternatif VI (Okupansi 80%).....	4-40
<b>Tabel 4.23</b> Hasil Analisis NPV dalam Okupansi 80% .....	4-41
<b>Tabel 4.24</b> Hasil Analisis NPV dalam Okupansi 60% .....	4-42

<b>Tabel 4.25</b> Hasil Perhitungan Present Value alternatif I dalam Okupansi 80% .	4-43
<b>Tabel 4.26</b> Hasil Perhitungan Present Value alternatif II dalam Okupansi 80%	4-44
<b>Tabel 4.27</b> Hasil Perhitungan Present Value alternatif III dalam Okupansi 80% ...	4-45
<b>Tabel 4.28</b> Hasil Perhitungan Present Value alternatif IV dalam Okupansi 80% ...	4-46
<b>Tabel 4.29</b> Hasil Perhitungan Present Value alternatif V dalam Okupansi 80%	4-47
<b>Tabel 4.30</b> Hasil Perhitungan Present Value alternatif VI dalam Okupansi 80% ...	4-48
<b>Tabel 4.31</b> Suku Bunga Deposito Beberapa Tahun Terakhir (Sumber: <a href="https://www.bi.go.id/">https://www.bi.go.id/</a> ) .....	4-49
<b>Tabel 4.32</b> Suku Bunga Deposito Beberapa Tahun Terakhir (Sumber: <a href="https://www.bi.go.id/">https://www.bi.go.id/</a> ) (Lanjutan) .....	4-50
<b>Tabel 4.33</b> Hasil Analisis IRR dalam Okupansi 80% .....	4-50
<b>Tabel 4.34</b> Hasil Analisis IRR dalam Okupansi 60% .....	4-51
<b>Tabel 4.35</b> Hasil Perhitungan DPP dalam Okupansi 80% .....	4-52
<b>Tabel 4.36</b> Hasil Perhitungan Analisis Sensitivitas .....	4-53
<b>Tabel 4.37</b> Hasil Perhitungan Analisis Sensitivitas (Lanjutan) .....	4-54
<b>Tabel 4.38</b> Menghitung Nilai Properti .....	4-55
<b>Tabel 4.39</b> Menghitung Produktivitas Lahan .....	4-56

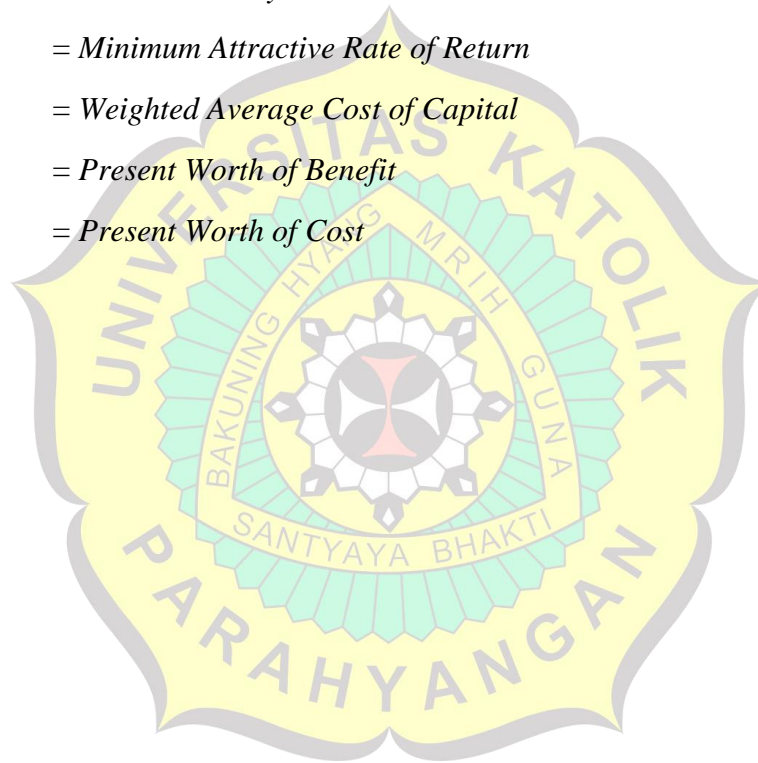
## DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 .....	L1-1
LAMPIRAN 2 .....	L2-1
LAMPIRAN 3 .....	L3-1
LAMPIRAN 4 .....	L4-1



## DAFTAR NOTASI DAN SINGKATAN

GSB	= Garis Sempadan Bangunan
KDB	= Koefisien Dasar Bangunan
KLB	= Koefisien Lantai Bangunan
KDH	= Koefisien Daerah Hijau
NPV	= <i>Net Present Value</i>
IRR	= <i>Internal Rate of Return</i>
DPP	= <i>Discounted Payback Period</i>
MARR	= <i>Minimum Attractive Rate of Return</i>
WACC	= <i>Weighted Average Cost of Capital</i>
PWB	= <i>Present Worth of Benefit</i>
PWC	= <i>Present Worth of Cost</i>





# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Perekonomian Sulawesi Selatan saat ini mengalami pertumbuhan. Perekonomian Sulawesi Selatan berdasarkan besaran Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga berlaku triwulan III-2019 mencapai Rp 134,02 triliun dan atas dasar harga konstan 2010 mencapai Rp 87,30 triliun. Sedangkan, pada triwulan III-2019 dibanding triwulan III-2018 (y-on-y) tumbuh 7,21% (BPS, 2019). Kota Makassar sebagai ibu kota Sulawesi Selatan memberikan kontribusi sebesar 25,37% pada pertumbuhan ekonomi di Sulawesi Selatan. Selama 5 tahun terakhir, pertumbuhan ekonomi Kota Makassar meningkat drastis. Bahkan, pertumbuhan ekonomi kota ini yang mencapai 8,23% mengalahkan pertumbuhan ekonomi Sulawesi Sulawesi yang ada di 7% (Gewati, 2019). Akhir-akhir ini sering dijumpai banyaknya proyek dibidang perdagangan dan jasa yang dibangun di daerah Kota Makassar, seperti pembangunan hotel, apartement, pusat perbelanjaan, jalan layang, universitas, kantor pemerintah, dan sebagainya. Pertumbuhan disektor perdagangan dan jasa-jasa meningkatkan permintaan terhadap ruang kantor untuk tempat menjalankan aktivitas usaha mereka.

Kantor merupakan wadah bagi para pelaku bisnis untuk menjalankan kegiatannya, selain itu kantor juga dapat menjadi citra atau kelas bagi bisnis karena bisnis bersifat komersial sehingga untuk menunjukkan citra yang menjual para pelaku bisnis membutuhkan kantor yang mendukung dari tampilan gedungnya maupun fasilitas yang tersedia. Namun, Pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi membuat jumlah permintaan atau kebutuhan terhadap suatu lahan semakin meningkat. Tingginya nilai lahan serta semakin berkurangnya lahan kosong di kawasan Kota Makassar terutama di lokasi-lokasi strategis merupakan suatu kendala bagi para pelaku bisnis untuk membangun kantornya sendiri. Sehingga kantor sewa dapat menjadi solusi yang tepat bagi para pelaku bisnis karena dengan kantor sewa, para pelaku bisnis mendapatkan kantor dengan fasilitas yang memadai serta citra bangunan yang tepat sesuai dengan fungsi bangunan tersebut.

Keuntungan menggunakan kantor sewa diantaranya adalah tidak dibebani oleh masalah *maintenance* gedung kantor yang ditempati, tidak juga perlu mengurus masalah perijinan bangunan yang bisa menghabiskan biaya yang tidak sedikit. Perusahaan cukup membayar biaya sewanya saja, dan langsung bisa menikmati fasilitas bisnis yang ditawarkan sesuai paket sewa yang dipilih. Tentu ini sangat efektif untuk meminimalisir pengeluaran anggaran perusahaan, agar bisa dialokasikan ke hal lain yang lebih produktif.

Hal tersebut menjadikan properti kantor sewa sebagai salah satu bidang investasi yang menjanjikan. Namun, bagi para pelaku bisnis properti, pemanfaatan suatu lahan tentunya harus menghasilkan keuntungan dari segi ekonomi. Oleh sebab itu, perlu dilakukan analisis simulasi pemanfaatan lahan kosong untuk dibangun sebuah gedung kantor secara optimal. Analisis penggunaan lahan untuk investasi didasarkan pada prinsip penggunaan properti yang optimal. Sehingga perlu dilakukan analisis terhadap beberapa aspek sebagai bahan pertimbangan untuk pihak developer melakukan investasi. Peruntukan tanah bisa didapatkan berdasarkan komposisi yang terbaik dari kriteria-kriteria secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, layak secara finansial dan memiliki produktivitas maksimum agar dapat mengetahui alternatif penggunaan lahan apakah yang terbaik untuk dikembangkan pada lahan tersebut. (Appraisal Institute, 2001).

Pada penilaian aspek fisik hal yang harus ditinjau untuk lahan kosong adalah ukuran, bentuk tanah, luas, ketinggian serta kontur tanah, daerah, kemiringan, serta aksesibilitas serta resiko alami daerah bencana seperti banjir atau gempa bumi akan berdampak terhadap penggunaan suatu lahan tersebut. Sedangkan hal yang perlu dikaji dalam aspek legal yaitu peruntukan (*zoning*), peraturan mengenai bangunan, dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan lingkungan. Peraturan – peraturan bangunan yang perlu diperhatikan antara lain batasan ketinggian bangunan, GSB, dan rasio luas tanah yang boleh didirikan bangunan. Selanjutnya, analisis kelayakan finansial dilakukan dengan memperhatikan biaya operasi, pendapatan bersih (*net operating income*) dan tingkat pengembalian. Setelah ditinjau layak secara finansial, maka aspek produktivitas maksimum dianalisis hingga menghasilkan nilai tanah yang tertinggi dibandingkan alternatif lainnya, serta konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar. (Akmaluddin & Utomo, 2013)

Dalam penelitian ini, akan diambil studi kasus sebuah lahan kosong seluas 3273 m<sup>2</sup> yang berlokasi di Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan. Lahan tersebut adalah lahan milik PT. Sinar Galesong Pratama. Namun hingga kini, lahan tersebut masih dalam proses analisis yang mendalam dalam peruntukannya. Lahan tersebut berpotensi untuk dikembangkan menjadi alternatif properti komersial seperti hotel, perkantoran, apartemen, dsb. Namun, adanya keinginan dari pemilik lahan untuk membangun properti gedung kantor dengan nama proyek pembangunan Twin Tower Petterani di lahan kosong ini menyebabkan diperlukannya analisis terhadap aspek legal, fisik, finansial, serta mendapatkan produktivitas maksimum dari investasi.



**Gambar 1.1** Gambar *Site Plan* (Sumber: Google Maps)

### **1.1 Inti Permasalahan**

Pada penelitian ini, inti permasalahan yang akan dibahas adalah bagaimana analisis kelayakan aspek legal, aspek fisik, dan aspek finansial untuk menilai investasi proyek pembangunan kantor Twin Tower Petterani?

### **1.2 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui kelayakan aspek legal teknis, dan finansial proyek pembangunan kantor Twin Tower Petterani pada lahan kosong yang berlokasi di Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan.

### **1.3 Pembatasan Masalah**

Pembatasan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Pada penelitian ini hanya dikaji untuk lahan di yang berlokasi di Tidung, Kec. Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan seluas 3200 m<sup>2</sup>
2. Pada penelitian ini hanya dikaji berdasarkan aspek legal, fisik, finansial dan produktivitas maksimum.

### **1.4 Metode Penelitian**

Metode penelitian pada penelitian ini adalah:

1. Mencari literatur dan referensi
2. Pengambilan data dengan menggunakan wawancara
3. Pengambilan data dengan observasi langsung

## **1.5 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.

