

Analisis Highest And Best Use Pada Lahan Gedung Mess Dan Asrama Mahasiswa Di Jl Ahmad Sood Kelurahan Akcaya Kota Pontianak Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Highest And Best Use Analysis Of Mess Building And Student Dormitories At Jl. Ahmad Sood, Pontianak City To Increase Locally-Generated Revenue

Mida Yunanto^{1,a)}, Nurul Bariyah^{1,a)} & Meiran Panggabean^{1,a)}

¹⁾ *Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Tanjungpura, Pontianak.*

Koresponden : ^{a)}dhonyunan@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini berupaya untuk mengungkap pemanfaatan paling optimal dan bernilai tertinggi atas lahan Gedung Mess dan Asrama Mahasiswa yang berlokasi di Jalan Ahmad Sood, Kelurahan Akcaya, Kota Pontianak, milik Pemerintah Kabupaten Ketapang. Analisis optimalisasi pemanfaatan aset dalam penelitian ini meliputi analisis produktivitas properti serta penilaian kelayakan keuangan dan Penanaman dana. Penilaian produktivitas properti mencakup kondisi fisik dan lokasi lahan. Serta aspek resmi dan keputusan yang berlaku, sehingga didapatkan sejumlah alternatif pemanfaatan lahan yang layak untuk dikembangkan. Selanjutnya, setiap alternatif tersebut dianalisis dari sisi kelayakan keuangan dan investasi. Bahan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan sekunder. Data primer yaitu data yang didapatkan secara langsung dari sumber utama melalui wawancara dan pengamatan lapangan yang dilakukan oleh peneliti. Sedangkan data sekunder dikumpulkan melalui studi dokumentasi dan telaah literatur yang relevan guna mendukung proses analisis. Teknik pengambilan sampel yang dipakai adalah purposive sampling. Dan observasi langsung dilakukan untuk menilai kondisi fisik lahan, meliputi bentuk dan keadaan lahan, ketersediaan utilitas, serta lingkungan di sekitar sasaran area penelitian. Sumber data berasal dari Badan Pusat Statistik, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Sekretariat Daerah Kabupaten Ketapang, serta instansi terkait lainnya. Dari analisis produktivitas properti, Hasil dari pengkajian produktivitas properti didapatkan tiga alternatif pemanfaatan yang potensial, yaitu hotel, restoran, dan gedung pertemuan. Setelah mengevaluasi kelayakan finansial dan investasi menggunakan NPV, BCR, PBP, IRR, serta analisis produktivitas maksimal dan rekonsiliasi nilai, pemanfaatan yang paling optimal hotel terbukti sebagai opsi pemanfaatan yang paling layak untuk dikembangkan.

Kata Kunci : Highest and Best Use (HBU), Lahan Gedung Mess dan Asrama Mahasiswa

PENDAHULUAN

Untuk menciptakan pemerataan serta mempercepat pembangunan diseluruh wilayah Indonesia, Pemerintah pusat telah memberlakukannya kebijakan otonomi daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Otonomi Daerah sebagaimana telah mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, otonomi daerah diartikan sebagai kewenangan, hak, dan tanggung jawab kemandirian daerah untuk menyelenggarakan serta mengelola kewajiban urusan pemerintah dan kebutuhan warga sesuai pada aturan resmi yang berlaku. Selain itu, pengaturan mengenai alokasi

anggaran antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004, yang pelaksanaannya dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2005 tentang Dana Perimbangan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagaimana tertuang dalam pasal 285 Undang-undang tentang Pemerintah Daerah, merupakan pendapatan daerah yang dihasilkan sendiri atas dasar peraturan daerah melewati pengelolaan sumber biaya dan potensi yang dimiliki daerah. PAD juga merupakan alat ukur untuk mengetahui kemampuan daerah membiayai kebutuhan rumah tangganya sendiri dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Untuk mengurangi tingkat disparitas antara pendapatan dan belanja daerah harus berupaya untuk meningkatkan pendapatan seiring dengan perkembangan zaman dan meningkatnya pelayanan kepada warga. Kegiatan – kegiatan yang dapat diupayakan daerah untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah salah satunya adalah dengan optimalisasi pemanfaatan aset.

Diperoleh dari badan rangka Anggaran Pendapatan dan Belanja Kabupaten Ketapang pada tahun 2022 dengan nilai Pendapatan Daerah sebesar Rp. 2,198 triliun, dengan nilai PAD yang diperoleh sebesar Rp. 206,35 miliar. Dapat disimpulkan bahwa kemandirian Pemerintah Kabupaten Ketapang sebesar 9,38% yang artinya adalah rasio kemandirian daerah tergolong “sangat rendah” dengan demikian pemerintah Kabupaten Ketapang masih bergantung dengan adanya dana transfer pusat dalam membiayai program dan kegiatannya.

STUDI PUSTAKA

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) yang merupakan rencana keuangan tahunan pemerintah pada setiap daerah beberapa fungsi, antara lain: (1) Fungsi Perencanaan, yaitu APBD berperan sebagai acuan dalam penyusunan dan pelaksanaan program serta kegiatan pemerintah daerah pada tahun anggaran berjalan; (2) Fungsi Pengawasan, di mana APBD digunakan sebagai alat pengendalian untuk menilai

Daya guna dan ketepatan pengelolaan keuangan daerah, sehingga dapat diketahui kesesuaian antara pelaksanaan dan ketetapan anggaran yang telah ditetapkan; (3) Fungsi Alokasi, yakni APBD diarahkan untuk mendistribusikan sumber daya ke berbagai sektor pembangunan guna mendorong pertumbuhan ekonomi daerah, termasuk upaya pengurangan tingkat pengangguran, peningkatan efisiensi pemanfaatan sumber daya, serta peningkatan efektivitas perekonomian; dan (4) Fungsi Distribusi, yang menekankan pada penerapan kebijakan keuangan daerah dengan memperhatikan prinsip keadilan bagi seluruh lapisan masyarakat, sehingga manfaat pembangunan dapat dirasakan secara merata. Dengan demikian, APBD berfungsi sebagai landasan utama dalam pengelolaan keuangan daerah selama satu periode anggaran.

Pengelolaan Aset Sebagai Sumber Penerimaan Daerah

Menurut Siregar dalam Ambarita (2016), aset diartikan sebagai segala bentuk barang atau mengandung nilai sumber daya, nilai komersial, maupun nilai tukar milik korporasi, badan resmi atau individu. Dari hasil beberapa definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa aset merupakan seluruh kekayaan milik perusahaan maupun perorangan yang berpotensi memberikan manfaat ekonomi di masa yang akan datang. Selanjutnya, berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2019 tentang Penyusutan Barang Milik Daerah Pasal 1, tanah didefinisikan sebagai aset yang didapat untuk dipakai dalam pelaksanaan operasional pemerintahan dan pada kondisi siap digunakan. Adapun gedung dan bangunan dikategorikan sebagai aset tetap yang mencakup keseluruhan bangunan yang didapatkan untuk menunjang aktivitas penyelenggaraan pemerintahan serta berada dalam kondisi siap guna.

Menurut Noorsyamsa dalam Damopoli (2020), aset milik daerah pada prinsipnya mempunyai dua peran utama, yaitu fungsi melayani dan fungsi anggaran (budgeter). Fungsi melayani dimaknai sebagai pemanfaatan aset untuk menunjang kebutuhan organisasi sesuai pada tugas dan fungsi yang dimilikinya. Sementara itu, fungsi budgeter mengacu pada peran aset sebagai sumber potensial dalam memajukan Pendapatan Asli Daerah (PAD), diantaranya melalui mekanisme penyewaan, kerja sama pemanfaatan, skema bangun guna serah, serta bangun serah guna.

Analisis Kelayakan Aset Dengan Menggunakan HBU

Analisis Highest and Best Use (HBU) merupakan konsep yang telah dikenal luas pada bidang manajemen aset properti, baik segi upaya peningkatan maupun dalam kegiatan penilaian aset. Berbagai literatur menyebutkan bahwa analisis HBU adalah suatu kajian untuk menentukan pemanfaatan paling optimal dan bernilai tertinggi atas sebidang tanah, baik berupa lahan kosong (vacant land) maupun lahan yang diperlakukan seolah-olah kosong (land vacant). Analisis ini mencakup empat kriteria utama, yaitu kelayakan fisik (physically possible), kelayakan dari aspek hukum dan peraturan (legally permissible), kelayakan finansial (financially feasible), serta tingkat produktivitas tertinggi (maximally productive). Suatu properti dikatakan memenuhi kriteria highest and best use apabila secara fisik memungkinkan untuk dikembangkan, diperbolehkan oleh ketentuan peraturan yang berlaku, layak dari sisi keuangan, serta mampu menghasilkan manfaat atau nilai yang paling optimal.

Keuangan Publik

Menurut Larasati dalam (Nurbintoro 2016), keuangan publik adalah suatu titik pengetahuan pelajaran tentang ilmu ekonomi yang mempelajari aktivitas pemerintah untuk menggunakan anggaran atau dana oleh pemerintah dalam melakukan pembiayaan untuk program dan kegiatan pemerintah. Sehingga, penjelasan sebelumnya menunjukkan adanya kesamaan pengertian antara keuangan publik dengan keuangan negara, ekonomi publik, dan ekonomi sektor publik.

Kemudian Menurut Burkhead dan Prest (1961), keuangan publik merupakan salah satu cabang ilmu ekonomi yang menelaah aktivitas ekonomi pemerintah sebagai suatu kesatuan sistem. Sementara itu, menurut Rosen (2005), keuangan publik yaitu bagian dari ilmu ekonomi yang mengkaji peran pemerintah dalam proses pemungutan pajak dan pengeluaran negara, yakni cabang ekonomi yang mempelajari aktivitas perpajakan dan belanja pemerintah.

Rasio Kemandirian Daerah

Dalam Badan Pusat Statistik diinterpretasikan bahwa apabila kemandirian Kabupaten/Kota berada pada rasio 0% - 25% yang artinya bahwa tingkat kemandirian daerah “rendah sekali”, dimana daerah masih bergantung kepada pemerintah pusat. Sedangkan jika suatu daerah berada pada rasio >25% - 50%, artinya daerah tersebut berada pada tingkat kemandirian dengan kategori “rendah”, dimana daerah sedikit lebih mampu mengelola urusan daerah secara mandiri tanpa ketergantungan pada pemerintah pusat. ssSelanjutnya daerah pada rasio >50% atau - 75% yang menggambarkan daerah tersebut berada pada tingkat kemandirian dengan kategori “sedang” dimana daerah tersebut sudah hampir mampu melaksanakan pemerintahan daerah mandiri. Tingkat kemandirian daerah yang terakhir adalah pada rasio >75% yang artinya daerah telah mampu mandiri dalam melaksanakan urusan swakelola daerahnya tanpa campur tangan dari pemerintah pusat.

Menurut Halim (2002) yang dikutip oleh Kartika (2016), rasio efektivitas mencerminkan kemampuan pemerintah daerah menunjukkan tingkat kemampuan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sesuai dengan target yang telah ditentukan menurut potensi nyata daerah. Dengan demikian, rasio ini menunjukkan pola hubungan serta tingkat kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola sumber daya lokal, yang selanjutnya dapat digunakan untuk menilai

rasio kemandirian daerah pada rasio 0%-25% kategori ‘rendah sekali’ dengan pola hubungan’ interaktif “, pada rasio 25%-50% kategori ‘rendah’, dengan pola hubungan ‘ konstruktif “, pada rasio 50%-75% kategori ‘sedang’, dengan pola hubungan partisipatif “, dan pada rasio 75%-100% kategori ‘ tinggi”, dengan pola hubungan delegatif.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini menggunakan metode analisis Highest and Best Use (HBU), merupakan suatu metode menghitung dan menganalisis nilai kemanfaatan tertinggi atau paling maksimal dari sebuah bidang tanah kosong atau bangunan beberapa alat analisisnya adalah sebagai berikut :

Analisis Kelayakan Fisik

Penilaian aspek fisik aset merupakan rangkaian identifikasi/inventarisasi, observasi dan survei langsung pada objek penelitian untuk melihat kriteria-kriteria yang memungkinkan secara fisik dari objek penelitian, antara lain meliputi: (1) Lokasi objek penelitian - Dilakukan untuk mengetahui gambaran secara umum letak objek penelitian tersebut berada; (2) Kontur Permukaan tanah objek penelitian - Kontur permukaan tanah pada objek penelitian dilakukan dengan pengamatan dan survei langsung ke lokasi. Kontur datar ataupun landai akan menjadi bahan analisis untuk kebutuhan alternatif penggunaan yang memungkinkan; (3) Bentuk dan ukuran objek penelitian - Dalam meneliti bentuk serta ukuran dilakukan dengan observasi dan survei ke objek penelitian selanjutnya membandingkannya dengan bentuk dan ukuran yang dengan data dalam sertifikat tanah.; dan (4) Kemudahan akses objek penelitian - Kemudahan akses atas objek penelitian dilakukan dengan pengamatan langsung dilapangan serta dengan melihat citra dari peta online. Kriteria ini diperlukan sebagai bahan analisis terkait kemudahan mencapai lokasi, baik orang maupun kendaraan serta kondisi lalu lintas.

Analisis Kelayakan Hukum

Dalam HBU, analisis aspek hukum digunakan untuk legal atas aset yang bersangkutan, dilakukan dengan wawancara dan melihat dokumen Perda Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan dokumen Perda tentang Bangunan Gedung. Analisis kelayakan hukum ini dilakukan untuk menentukan penggunaan yang diizinkan oleh regulasi dan peraturan yang merupakan ketentuan Pemerintah. Analisis dilakukan untuk melihat pemenuhan kriteria-kriteria antara lain:

- 1) Regulasi peruntukan yang sesuai dengan RTRW Kabupaten Ketapang (*zoning*).
- 2) Peraturan penyelenggaraan bangunan (*building code*), yang wajib memenuhi standar intensitas bangunan, meliputi kepadatan dan ketinggian bangunan, Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB) serta jumlah lantai, jarak bebas antar bangunan, dan Koefisien Daerah Hijau (KDH).

Analisis Kelayakan Keuangan

Dalam analisis kelayakan keuangan, penelitian ini kelayakan investasi mencakup aktivitas yang berkaitan dengan perhitungan, penilaian, dan perkiraan masa depan. menggunakan analisis kriteria penilaian investasi. Menurut Kasmir dan Jakfar dalam (Abdullah, 2015), mengemukakan bahwa kegiatan investasi memiliki beberapa kriteria penilaian, antara lain:

Payback Period (PP)

Berfungsi untuk mengukur lamanya waktu yang dibutuhkan agar investasi kembali dari proyek baik dalam hitungan bulan ataupun tahun. Jika PP lebih kecil atau sama dengan ($< / =$)

sebuah investasi yang sejenis, maka investasi layak dilakukan, dan sebaliknya. Adapun model matematis untuk menghitung PP adalah :

PP =	COF	x 1 Tahun
	CIF	

Keterangan :

COF (Cash Outflow) = Kas Keluar

CIF (Cash Inflow) = Kas Masuk

Benefit and Cost Ratio (BCR)

Metode BCR digunakan untuk mengukur Rasio antara nilai saat ini dari kas masuk yang akan diterima dengan nilai investasi awal. Jika nilai BCR > 1, maka kegiatan investasi layak dilakukan. Dengan model matematikanya adalah sebagai berikut:

BCR=	$\frac{CIF_1}{(1+i)^1} + \frac{CIF_2}{(1+i)^2} \dots \dots \dots CIF_n + \frac{ECIF}{(1+i)^n}$
	COF

Keterangan :

ECIF (Ending Cash Inflow) = Kas Masuk Saat Akhir Proyek

$1/((1+i)^n)$ adalah Discount Factor = Faktor Pembagi

Net Present Value (NPV)

$$NPV = -COF + \frac{CIF_1}{(1+i)^1} + \frac{CIF_2}{(1+i)^2} \dots \dots \dots + \frac{CIF_n + ECIF_n}{(1+i)^n} \dots (1)$$

Internal Rate or Return (IRR)

$$IRR = I_1 + \frac{NPV}{NPV - NPV} (I_1 - I_2) \dots (2)$$

Keterangan :

I_1 = Suku Bunga 1

I_2 = Suku Bunga 2

Analisis produktivitas maksimum (PM)

Produktivitas maksimum merupakan bentuk usaha yang diarahkan pada penciptaan produk barang atau jasa. Metode Produktivitas Maksimum dilakukan jika hasil perhitungan dari PP, BCR, NPV dan IRR memiliki kelayakan secara fisik, hukum, pemasaran dan keuangan. Bangunan layak dibangun merupakan jenis bangunan yang sesuai syarat analisis highest and best use terpenuhi dan memenuhi perhitungan keuangan paling baik dibandingkan bangunan lainnya.

$$\text{Nilai tanah per m}^2 = \frac{\text{Nilai Properti} - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas Lahan}} \dots (3)$$

Analisis Pola Pemanfaatan

Pada analisis pola pemanfaatan di objek penelitian dapat dilakukan setelah alternatif pilihan bangunan diperoleh dan memiliki nilai paling tinggi dan paling baik pada metode *Highest and Best Use* dilakukan. Analisis ini dilakukan dengan pendekatan peraturan yang mengatur bentuk-bentuk pemanfaatan Aset milik daerah sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah. Berdasarkan Kemendagri (2016), pemanfaatan barang milik daerah bisa dilaksanakan melalui beberapa cara, yaitu sewa, pinjam pakai, kerja sama pemanfaatan (KSP), bangun guna serah (BGS) atau bangun serah guna (BSG), serta kerja sama dalam memanfaatkan infrastruktur.

Analisis Estimasi Manfaat Ekonomi

Pada analisis estimasi manfaat ekonomi merupakan analisis nilai pembagian keuntungan antara Pemerintah Daerah dan mitra kerjasama dalam pemanfaatan aset berupa tanah serta melalui proses analisis alternatif penggunaan bangunan yang telah dilakukan dengan menggunakan metode Analisis *Highest and Best Use*. Analisis ini juga akan menentukan besaran porsi atau bagi hasil pendapatan yang paling sering digunakan dalam pemanfaatan aset. Menurut (Afifi, 2017), proporsi atau bagi hasil untuk kontribusi tahun yang paling sering digunakan adalah 60/40, 65/35, 70/30 dari pendapatan bersih tahunan.

ANALISIS PENELITIAN

Hasil Analisis Aspek Fisik

Dalam kelayakan aspek fisik, hal ini menjadi persyaratan utama yang harus dipenuhi saat melakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU). Pada pendalaman ilmu ini, aspek fisik yang ditinjau meliputi ukuran dan bentuk lahan, ketersediaan utilitas publik, serta tingkat aksesibilitas properti yang akan dikembangkan di lahan penelitian.

1) Lokasi Lahan

Lahan objek penelitian berada di Jl Ahmad Sood, Kelurahan Akcaya Kota Pontianak. Lahan terletak di tengah kota, jarak lokasi ± 70 m dari jalan arteri yang merupakan jalan pusat kota (Jalan Ahmad Yani) yang merupakan kawasan Central Business District (CBD).

2) Bentuk dan Ukuran Lahan

Dari data diperoleh, lahan pada objek penelitian memiliki ukuran 63.5 m x 53.5 m, lahan tersebut memiliki bentuk bujur sangkar yang terbelah dalam bentuk 2 (dua) sertifikat tanah yang memberikan kemudahan dalam proses perencanaan pembangunan Properti komersial yang akan dikembangkan pada lahan tersebut, disesuaikan dengan kapasitas lahan yang tersedia. Berikut tampilan site plan objek penelitian.



Gambar 1. Site Plan Lahan Objek Penelitian

3) Utilitas Umum

Penelitian pada lahan yang berlokasi di Jl. Ahmad Sood Menempati lokasi strategis di pusat Kota Pontianak dengan ketersediaan sarana dan prasarana umum yang lengkap, seperti air bersih, listrik, dan telekomunikasi.

4) Jenis tanah di Kota Pontianak meliputi Organosol, Gley, Humus, dan Aluvial, yang masing-masing memiliki karakteristik yang tidak sama. Pada daerah dengan tanah gambut, ketebalan lapisan gambut bisa mencapai 1–6 meter, sehingga daya dukung tanah menjadi rendah jika digunakan untuk pembangunan bangunan besar atau untuk kegiatan pertanian.

5) Aksesibilitas Lahan

Jl. Ahmad Sood Kota Pontianak memiliki aksesibilitas yang sangat baik dimana terhubung langsung dengan jalan arteri (Jalan Ahmad Yani) yang merupakan akses jalan utama kota Pontianak dimana banyak tersedia pilihan angkutan umum dan taxi.

Berdasarkan evaluasi dan pengamatan terhadap sejumlah aspek diatas menunjukkan bahwa lokasi lahan penelitian terletak pada kawasan yang sangat strategis berada di tengah kota Pontianak dan dalam kawasan Central Business District (CBD), terletak di kawasan yang mudah dijangkau dan didukung oleh kemudahan

Tabel 1. Alternatif pilihan properti komersial yang layak dari aspek fisik

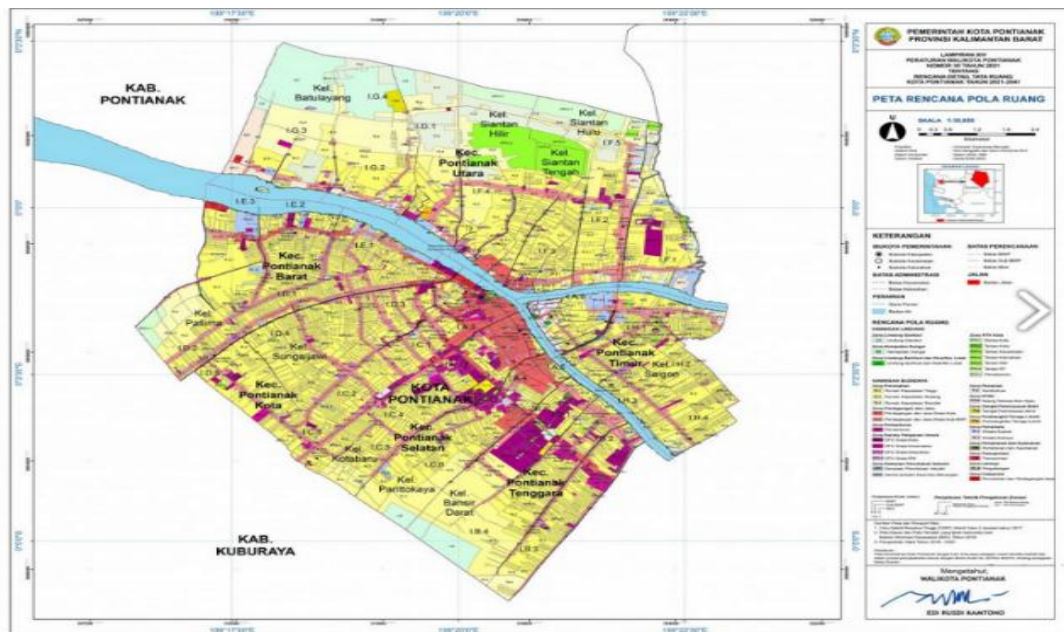
No.	Uraian	Hotel	Restoran	Gedung Pertemuan
1	Lokasi	Layak	Layak	Layak
2	Bentuk	Layak	Layak	Layak
3	Ukuran	Layak	Layak	Layak
4	Aksesibilitas	Layak	Layak	Layak
5	Utilitas umum	Layak	Layak	Layak

Aspek Hukum

Berikut adalah tinjauan aspek hukum berdasarkan Ketentuan zonasi serta RDTR yang diterapkan pada area penelitian:

- Garis Sempadan Bangunan (GSB) paling rendah berjarak setengah lebar ruang milik

- Dari hasil analisis aspek legal diperoleh kesimpulan bahwa lokasi tersebut layak didirikan properti sebagaimana alternatif pilihan properti komersial diatas.



Gambar 2. Peta Rencana Pola Ruang Aspek

Setelah dilakukan evaluasi aspek fisik, hukum, dan pasar, langkah berikutnya analisis kondisi keuangan, yang mencakup Penanaman modal, Pemasukan, serta dana keluar. Sesuai alternatif bangunan yang sudah ditentukan maka diperoleh hasil perhitungan dari masing-masing alternatif pilihan adalah sebagai berikut :

Pada bagian finansial merupakan bagian paling penting karena hasil dari perhitungan dari bagian inilah yang akan mendapatkan perhatian utama dari setiap investor. Variabel pertama yang akan dijelaskan adalah besarnya nilai investasi yang mana biaya investasi yang meliputi lahan, biaya bangunan, interior dan furniture, perizinan, perlengkapan kantor, dll dimana bunga bank yang berlaku pada beberapa bank sebagai suku bunga dasar kredit (SBDK) pada 6 bank sebagai sampel

Tabel 2. Suku Bunga Bank Tahun 2022

No.	Bank	Suku Bunga Bank
1.	Bank Rakyat Indonesia	8,00
2.	Bank Mandiri	8,00
3.	Bank Nasional Indonesia	8,00
4.	Bank Danamon	9,25
5.	Bank Central Asia	7,95
6.	Bank Kalbar	8,63
Nilai rata-rata		8,31

Sumber : Website OJK

Sebagai dasar analisis, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tertanggal 27 Desember 2007 mengenai Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara serta Peraturan Walikota Pontianak Nomor 60 Tahun 2020 terkait Harga Satuan Bangunan Gedung Negara. Nilai bangunan gedung negara dengan kriteria sederhana dengan nilai Rp. 5.150.000,00 dengan inflasi bulan oktober 2022 sebesar 0,07%.

Tabel 2. Rekapitulasi Hasil Perhitungan Kelayakan
3 Alternatif Pilihan Properti

Penilaian Kelayakan Investasi	Hasil Perhitungan Alternatif		
	Hotel	Restoran	Gedung Pertemuan
Biaya Investasi	134.518.925.833,00	17.077.390.441,49	42.376.066.166,59
Pendapatan Kotor/Tahun	40.627.785.000,00	4.219.171.875,00	7.549.364.549,18
Pendapatan Bersih/Tahun	20.260.521.667,24	2.536.291.858,00	4.550.392.010,56
Net Present Value (NPV)	12.620.953.885,74	(4.862.564.517,19)	2.902.997.600,98
Benefit Cost Ratio (BCR)	1,065	0,797	1,050
Internal Rate of Return (IRR)	9,9904 %	7,000%	8,8600%
Payback Period (PP)	10 tahun	12 tahun	18 tahun
Produktivitas Maksimum	12.721.524,52	7.798.978,52	8.971.444,22
Kesimpulan	Layak	Tidak Layak	Tidak Layak

Pola Pemanfaatan

Sebagaimana tertuang dalam Permendagri No. 19 Tahun 2016 menyebutkan Pemanfaatan adalah penggunaan barang milik daerah yang tidak dipakai untuk pelaksanaan tugas dan fungsi SKPD, serta optimalisasi aset daerah tanpa mengubah status kepemilikannya. Pemanfaatan ini dapat dilakukan secara mandiri atau melalui kerja sama dengan pihak swasta, dengan pola-pola sebagai berikut (1) Sewa adalah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain untuk jangka waktu tertentu dengan menerima pembayaran berupa uang tunai. (2) Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang antar pemerintah (pusat-daerah atau antar daerah) untuk jangka waktu tertentu tanpa imbalan, yang setelah habis masa penggunaannya dikembalikan kepada Gubernur/Bupati/Wali Kota. (3) Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) adalah pemanfaatan barang milik daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan tujuan meningkatkan pendapatan daerah atau sumber pembiayaan lain. (4) Bangun Guna Serah (BGS) adalah pemanfaatan tanah milik daerah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan atau fasilitas, digunakan oleh pihak tersebut untuk jangka waktu tertentu, lalu setelah masa tersebut berakhir, tanah beserta bangunan/fasilitas dikembalikan. (5) Bangun Serah Guna (BSG) adalah pemanfaatan tanah milik daerah dengan membangun bangunan atau fasilitas, yang setelah selesai pembangunan diserahkan untuk digunakan oleh pihak lain selama jangka

waktu tertentu yang disepakati. (6) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI) adalah kerja sama antara pemerintah dan badan usaha dalam penyediaan infrastruktur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Estimasi Manfaat Ekonomi

Pemanfaatan Barang Milik Daerah melalui kerja sama menerapkan pendekatan hubungan prinsipal dan agen, dimana mitra pemanfaatan berperan sebagai agen yang mengelola aset bagi keperluan pemerintah sebagai prinsipal. Akan tetapi, praktik saat ini kerja sama ini cenderung diperlakukan sebagai kemitraan usaha antara Pemerintah dan mitra dengan pendekatan investasi. Pembagian hasil ditentukan sesuai rasio investasi dan standar praktik bisnis.

Berbagai bentuk kerja sama atau pola pemanfaatan aset yang menggunakan prinsip serupa dapat dijadikan acuan (benchmarking) dalam menetapkan skema bagi hasil yang tepat. Patungan usaha merupakan praktik bisnis umum dengan pola.

pembagian 60/40 dirasa lebih tepat dimana 60 persen untuk partner dan 40 persen untuk pemerintah daerah dengan pola pemanfaatan Bangun Guna Serah (BGS). Prinsip kerja sama ini didasarkan tingkat resiko ditanggung secara sendiri-sendiri oleh para pihakss terlebih dahulu partner memberikan kontribusi langsung di awal sebesar 10% dan ditambah kontribusi tahunan.

KESIMPULAN

Dari hasil analisis yang telah ditempuh terhadap lokasi dan alternatif pilihan properti yang baik adalah pembangunan hotel dapat dilihat dari aspek fisik, aspek resmi, aspek pasar, aspek pendanaan dan produktivitas maksimal dapat disimpulkan bahwa : (1) Dari aspek fisik lokasi lahan berada di Jl.Ahmad Sood ± 70 m dari Jl. Ahmad Yani yang merupakan jalan arteri yang merupakan jalan pusat kota pontianak yang merupakan kawasan Central Business District (CBD) dengan lahan pada objek penelitian memiliki ukuran 63.5 m² x 53.5 m² bentuk tanah bujur sangkar yang memudahkan dalam perencanaan pembangunan beberapa jenis properti.Pada objek penelitian memiliki kegunaan umum yang cukup memadai seperti air bersih, listrik dan telepon.Jenis tanah pada lokasi merupakan campuran antara organosol, gley, humus dan aluvial, pada daerah yang bergambut dapat melampaui 1-6 meter,sehingga membuat daya dukung tanah kurang baik apabila diperuntukan pada membangun bangunan besar serta aksesibilitas lahan yang baik dengan lokasi yang terhubung langsung dengan jalan arteri dan didukung alat transportasi angkutan umum dan taxi; (2) Dari aspek legal bahwa lokasi berada pada Zona perdagangan dan perkantoran sesuai dengan peraturan tentang RDTR No 30 Tahun 2021 bahwa lokasi memiliki GSB 2 m, KDB 80%, KDH minimum 15% dan KLB maksimum 7 lantai; (3) Dari aspek keuangan sesuai dengan discount factor 8.31% menunjukkan bahwa investasi pembangunan hotel di Kota Pontianak layak untuk dilalui dengan kondisi sebagai berikut : Net Present Value (NPV) = Rp 12.620.953.885,74, Benefit Cost Ratio (BCR) adalah = 1,065 , Internal Rate Return (IRR) = 9,9904%, dan Payback Period 10 tahun dan produktivitas maksimum 12.721.524,52.

Rekomendasi

Pola pemanfaatan dengan Bangun Guna Serah (BGS) pemerintah daerah hanya berinvestasi lahan saja Kemudian dipakai pada pihak lain untuk jangka waktu tertentu sesuai kesepakatan, setelah itu tanah beserta bangunan dan fasilitasnya dikembalikan ketika masa penggunaan berakhir ditentukan dengan proporsi manfaat ekonomi 60/40 dimana 60% untuk investor dan 40% untuk pemerintah daerah.

DAFTAR PUSTAKA (DIPERBAIKI)

- [1] Abdullah, F. (2015). "Analisis Kelayakan Investasi Aktiva Tetap Pembelian Mesin Printing Pada Pt . Radja Digital Printing Samarinda". *Journal Ilmu Administrasi Bisnis*, 3(2), 297–310. Samarinda.
- [2] Adiputra, L., Indryani, R., & Utomo, C. (2021). "Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan di Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang". *Jurnal Teknik ITS*, 10(1), d13–d18. <https://doi.org/10.12962/j23373539.v10i1.60412>. Kota Tangerang.
- [3] Afifi, L. . (2017). *Analisis Penerapan Sistem Bagi Hasil Dan Perlakuan Akuntansi Pembiayaan Mudharabah Pada BMT Masalahah*. Fakultas Ekonomi ,UIN Malang.
- [4] Ambarita, A. (2016). "Analisis Pengembangan Sistem Informasi Pengolahan Aset Dearah (Studi Kasus : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Aset Daerah Provinsi Maluku Utara)". *Ijns.Org Indonesian Journal on Networking and Security*, 5(4), 2302–5700.
- [5] Aziz, C., N., & Utomo, C. (2015). "Analisa highest and Best Use pada Lahan Gedung Serbaguna Purnama di Jl R.A Kartini Bangkalan". *Jurnal Teknik Pomits*, 4(1), 98–101.
- [6] Damopoli, M., R., K. (2020). "Aset Tanah dan Bangunan Pemerintah Daerah Kota Manado". *Jurnal Politico*. Vol. 9 No. 2. Manado.
- [7] Dhanny, U. R. (2019). "Food court di kota pontianak". *Jurnal Online Mahasiswa Arsitektur Untan*, 7, 270–284. Pontianak
- [8] Fauzian, F. S. K., & Mahdi Imam, H. (2017). *Pl-2102 pola lokasi dan struktur ruang identifikasi karakteristik harga sewa kost di sekitar kampus itb berdasarkan radius*. 15416041, 1–15.
- [9] Herradiyanti., M., Utomo., C., & Putri., Y. E. (2016). "Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use Analysis) pada Lahan Pasar Turi Lama Surabaya". *Jurnal Teknik ITS*, 5(2), 172–175. <https://doi.org/10.12962/j23373539.v5i2.18007>
- [10] Indriani, E., & Indyani, R. (2019). "Analisa Highest and Best Use Lahan Gedung Convention Hall Arief Rahman Hakim Surabaya". *Jurnal Teknik ITS*, 8(2). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v8i2.47080>
- [11] Kartika, D., Setiawan, A. B., & Kusuma, I. . C. (2016). "an Analysis of Independency Ratio, Local Revenue Effectiveness Ratio, and Local Revenue Efficiency Ratio of the Budget Realization Report in Sukabumi Regency". *Jurnal Sosial Humaniora*, 7(2), 143.
- [12] Kemendagri. (2016). *Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah*. Kementrian Dalam Negeri, July, 1–23.
- [13] Maryono, Y., Suyoto., & Mudjihartono, P. (2010). "Analisis Dan Perancangan Sistem Informasi Manajemen Aset TIK Studi Kasus: Asmi Santa Maria Yogyakarta". *Perancangan Sistem Informasi Manajemen Aset TIK*, 1(2), 81–90. <https://doi.org/10.24002/jbi.v1i2.298>
- [14] Mulyana, E. W. (2019). "Penentuan Penggunaan Lahan Kosong Dengan Analisis Highest and Best Use (HBU)". *Fakultas Ekonomi Bisnis, Universitas Gadjah Mada*, 11–24. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.37253/jgbmr.v1i1.444>
- [15] Ndaparoka, D. ., Rantelobo, A. ., & Samadara, S. (2018). "Model Pengukuran Kemampuan Keuangan Daerah Melalui Kemandirian Fiskal Dan Derajat Ekonomi Untuk Meningkatkan Akuntabilitas Dan Transparansi Anggaran Pendapatan Dan Belanja (Apbd) Pemerintah Kabupaten Sumba Barat". 3(1), 19–28. <https://doi.org/DOI:https://doi.org/10.32511/jaka.v3i1.231>
- [16] Nooraini, A., & Yahya, A. S. (2017). *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu Provinsi Jawa Timur)*. Institut Pemerintahan Dalam Negeri, 5, 89–104.
- [17] Nurbintoro., T., A., Larasati., E., & Titik., D. (2016). *Analisis Peningkatan Penerimaan*

Pajak Reklame Di Kota Semarang. Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik Universitas, 1–22.

- [18] Putra, E. A. (2015). "Anak Berkesulitan Belajar di Sekolah Dasar Se-Kelurahan Kalumbuk Padang". *Jurnal Ilmiah Pendidikan Khusus*, 4(3), 71–76. <http://103.216.87.80/index.php/jupekhu/article/viewFile/6065/4707>
- [19] Riyanto, E. (2020). "Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Penentuan Nilai Sewa Properti Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri (Atm)". *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara (PKN)*, 1(2), 9–18. <https://doi.org/10.31092/jpkn.v1i2.785>
- [20] Runiawati, N. (2017). "Pemanfaatan Barang Milik Daerah (Suatu pendekatan teoritis dan praktis dalam menentukan metode pemanfaatan aset)". *Administrasi Publik Fisip Universitas Padjadjaran*, 1, 45–58. [https://doi.org/DOI : //doi.org/10.24198/jmpp.v1i1.13553](https://doi.org/DOI://doi.org/10.24198/jmpp.v1i1.13553)
- [21] Santoso, F. R., & Nurbianto. (2021). "Analisis Highest and Best Use atas Aset Tetap Milik Pemerintah Kota Batam". Eksis: *Jurnal Ilmiah Ekonomi Dan Bisnis*, 12(2), 199–208. <https://doi.org/10.33087/eksis.v12i2.267>
- [22] Sihite, D. S., & Mulyandani, V. C. (2021). *Pengaruh Kontribusi Pajak Hiburan dan Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Humbang Hasundutan*. Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Bandung, 33- 45.
- [23] Suciyani, W., S. (2013). "Optimasi Pemanfaatan Aset Pemerintah sebagai Upaya Revitalisasi Kawasan Alun-Alun Kota Bandung". *Jurnal Pembangunan Wilayah & Kota*, 9(2), 144. <https://doi.org/10.14710/pwk.v9i2.6520>
- [24] Wahyuni., A., Harmes., & Nurdin., A. (2022). "Analisa Highest and Best Use (Hbu) Sebagai Instrumen Pemilihan Properti Yang Akan Dibangun". *Jurusan Teknik Sipil, Universitas Jambi*, 17(2), 120–124. <https://doi.org/ISSN : 2598–3814>
- [25] Widiatari, N. L. P. E., & Jayantiari, I. G. A. M. R. (2017). *Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Optimalisasi Pemanfaatan Aset Daerah Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD)*, 05(04), 1–5.
- [26] Widiastuti, W., & Risandewi, T. (2020). "Strategi Peningkatan Pendapatan Daerah Melalui Pemberdayaan Aset Daerah Di Provinsi Jawa Tengah". *Jurnal Litbang Provinsi Jawa Tengah*, 17(2), 133–145. <https://doi.org/10.36762/jurnaljateng.v17i2.793>
- [27] Wihaswati, B. D. (2016). *Optimalisasi Penggunaan Lahan Bekas Subterminal Rejowinangun Kota Yogyakarta Menggunakan Analisis Highest and Best Use*. Fakultas Ekonomi Dan Bisnis. <http://etd.repository.ugm.ac.id/penelitian/detail/97774>.