

ANALISIS HIGHEST AND BEST USE (HBU) LAHAN DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG

Ronny Achmad Priyambodo¹, Wahyu Setiawan²

¹.Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Semarang, Jalan Pemuda No.148, Sekayu, Kota Semarang.

².Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Jl. Kaligawe Raya No.Km.4, Terboyo Kulon, Kec. Genuk, Kota Semarang

Jurnal Riptek

Volume 19 No. 1 (29-38)

Tersedia online di:

<http://riptek.semarangkota.go.id>

Info Artikel:

Diterima: 31 Januari 2025

Disetujui: 23 April 2025

Tersedia online: 30 Juni 2025

Kata Kunci:

Highest and Best Use, Vacant Land, Semarang City

Korespondensi penulis:

*Email : emailnyasidia@gmail.com

Cara mengutip:

Priyambodo, R. A. & Setiawan, W. (2025). Analisis *Highest and Best Use (HBU)* Lahan di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. Vol. 19 (1) Halaman 29-38. <http://riptek.semarangkota.go.id>

Abstract. The objective of this study is to determine the highest and best use of vacant land located at Jalan Kompak No. 2-3, Pedurungan District, Semarang City. Data used in this research consist of primary and secondary data. The analysis was conducted using the Highest and Best Use (HBU) method, which considers the physical, legal, financial, and maximum productivity aspects of the vacant land. The physical feasibility analysis examines whether a specific property is suitable to be constructed on a particular parcel of land with its unique characteristics. The legal aspect analysis evaluates compliance with regulations to ensure that the proposed use of the land is permitted by applicable laws. The financial analysis ensures that the project offers economically profitable and financially sustainable outcomes. Meanwhile, the maximum productivity analysis identifies the best return level among the land utilization alternatives. Based on the research, developing the land into a convention hall is identified as the optimal alternative.

Pendahuluan

Kota Semarang adalah ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang secara geografis berada di antara 6°50' – 7°10' Lintang Selatan dan 109°35' – 110°50' Bujur Timur. Pada sisi sebelah utara, kota ini langsung berbatasan dengan Laut Jawa, Sisi timur Kota Semarang langsung berbatasan dengan Kabupaten Demak, pada barat Kota Semarang berbatasan langsung dengan Kabupaten Kendal, dan bagian selatan berbatasan langsung dengan Kabupaten Semarang. Dengan luas wilayah mencapai 373,70 km² atau sekitar 37.366,836 hektare. Kota Semarang terbagi menjadi 177 kelurahan yang terdapat pada 16 kecamatan. Dikenal sebagai kota pesisir, Semarang memiliki kondisi topografi yang bervariasi, dengan ketinggian mulai dari 0,75 meter hingga sekitar 348 meter di atas permukaan laut. Penduduknya terdiri dari berbagai latar belakang etnis, seperti Jawa, Tionghoa, Arab, dan lainnya. Selain itu, Kota Semarang juga menjadi tempat tinggal masyarakat dari beragam daerah di Indonesia yang datang untuk bekerja, belajar, atau menetap secara permanen. (Pemerintah Kota Semarang, 2024).

Jumlah penduduk di Kota Semarang pada tahun 2023 sebanyak 1.694.743 orang. Penduduk

Kota Semarang terdiri dari 838.437 laki-laki dan 856.306 perempuan dengan kepadatan sebesar 4.536 jiwa per kilometer persegi (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2024).

Pada tahun 2023 pertumbuhan ekonomi Kota Semarang mencapai 5,79 %, data ini naik dari tahun 2022 sebesar 5,73 % (Badan Pusat Statistik Kota Semarang, 2024). Angka pertumbuhan ekonomi tersebut merupakan nilai pertumbuhan tertinggi di Provinsi Jawa Tengah. Peningkatan jumlah penduduk dan meningkatnya tingkat perekonomian di Kota Semarang menimbulkan naiknya daya tarik bagi masyarakat untuk mendirikan ataupun membeli properti sebagai tempat tinggal maupun untuk mendirikan usaha di Kota Semarang. Berdasarkan data pada Semarang Satu Data, terdapat peningkatan jumlah industri kecil dan menengah dari tahun 2021 sejumlah 3.587 industri yang naik menjadi 3.607 industri di tahun 2022 yang berkembang lagi menjadi 3.719 industri di tahun 2023 (Pemerintah Kota Semarang, 2024).

Mengingat Kota Semarang hanya seluas 373,70 km persegi, pertumbuhan penduduk serta peningkatan minat masyarakat terhadap properti bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang

terbatas di Kota Semarang menyebabkan properti di Kota Semarang terutama tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi. Karena tanah merupakan komoditi yang menjadi dasar atas pembangunan industri, maka penting adanya analisis pengembangan lahan untuk menentukan nilai optimal dari Pemanfaatan Lahan tersebut.

Meskipun berbagai data statistik menunjukkan bahwa Kota Semarang mengalami pertumbuhan ekonomi yang signifikan dan peningkatan jumlah penduduk yang berdampak pada meningkatnya permintaan terhadap lahan dan properti, belum banyak penelitian yang secara khusus mengkaji analisis pemanfaatan lahan dengan pendekatan strategis dan berbasis data spasial atau ekonomi di Kota Semarang, sehingga banyak ditemui properti yang telah didirikan disuatu lahan tidak lagi dimanfaatkan oleh pemiliknya. Salah satu penyebabnya karena penggunaan lahan yang dilakukan atas properti tersebut kurang menguntungkan. Hal tersebut dikarenakan penggunaan lahan tersebut dilaksanakan tanpa menggunakan analisis penggunaan dan pemanfaatan lahan yang optimum (Akmaluddin & Christiono, 2013).

Berdasarkan data di bagian Barang Milik Daerah (BMD) pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Semarang, per tanggal terdapat 129 bidang tanah dengan total luasan 1.292.055 meter persegi atau 1,292055 kilometer persegi di Pemerintah Kota Semarang yang belum dimanfaatkan dengan baik. Selain itu, meskipun telah ditemukan bahwa sejumlah aset milik pemerintah dalam kondisi tidak dimanfaatkan, belum terdapat kajian komprehensif mengenai potensi optimalisasi lahan-lahan idle tersebut, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun tata ruang kota. Hal ini menyebabkan potensi aset milik pemerintah belum dioptimalkan sebagai bagian dari strategi pembangunan daerah.

Salah satu aset tanah yang saat ini dalam kondisi idle di Pemerintah Kota Semarang adalah tanah seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang. Tanah tersebut terletak di lokasi yang sangat baik dan merupakan aset milik Pemerintah Kota Semarang yang saat ini dalam kondisi tidak digunakan untuk penggunaan apapun.

Landasan Teori

Analisis HBU merupakan analisis yang digunakan untuk mengetahui alternatif pengembangan properti yang paling memungkinkan

dan diizinkan secara legal dari suatu properti. Pengembangan tersebut harus memungkinkan secara fisik, diizinkan secara legal, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum (Prawoto, 2015). Analisis HBU dilakukan terhadap aspek fisik, aspek legal, aspek keuangan/finansial, dan aspek produktivitas maksimum.

Analisis kelayakan fisik dilakukan untuk mengetahui apakah suatu alternatif pengembangan lahan tertentu layak untuk didirikan di sebidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula. Tinjauan pada aspek ini mencakup hal-hal seperti bentuk dan keteraturan lahan, aksesibilitas, dan ketersediaan fasilitas umum (Prawoto, 2015). Analisis aspek fisik dilakukan terhadap bentuk dan keteraturan lahan, ketersediaan sarana publik, kemudahan akses dari dan menuju lahan yang ditinjau, sanitasi, sarana air, listrik, dan aspek-aspek lain yang diperlukan. Analisis ini dilakukan untuk mengetahui apakah properti atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas lahan analisis HBU dengan karakteristik yang ada.

Analisis aspek legal dilakukan untuk menguji kelayakan legal atas alternatif pengembangan suatu lahan yang akan dilaksanakan di atas suatu bidang tanah dengan meninjau peraturan-peraturan yang ada (Prawoto, 2015). Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031, ketentuan tersebut berupa zonasi dan *building code*.

Zonasi merupakan pengaturan penggunaan ruang Kota Semarang dengan menetapkan pembagian wilayah berdasarkan fungsi tertentu, seperti kawasan permukiman, perkantoran, industri, perdagangan, pertanian, dan ruang terbuka hijau. *Building code* adalah syarat teknis dalam pembangunan bangunan yang telah ditentukan oleh pemerintah. Persyaratan tersebut berupa Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), dan ketinggian bangunan.

GSB merupakan garis batas luar pengaman yang ditetapkan pada jarak tertentu dan sejajar dengan berbagai kategori seperti tepi sungai, asa jalan, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi

pantai, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi luar kepala jembatan, dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api. Batas ini menentukan kawasan di mana pendirian bangunan atau pelaksanaan kegiatan diperbolehkan atau dilarang. KDB merupakan presentase perbandingan luas lantai dasar bangunan dibandingkan dengan luas bidang tanah/lahan. KLB menggambarkan rasio antara total luas keseluruhan lantai bangunan dengan luas tanah/lahan. KDH merupakan angka persentase yang dihitung dengan membandingkan luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan/atau peresapan air terhadap luas bidang tanah. Ketinggian Bangunan tidak boleh melewati peraturan mengenai Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan.

Analisis aspek keuangan/finansial adalah analisis yang dilakukan untuk mengetahui kelayakan dan potensi keuntungan atas suatu Pemanfaatan Lahan (Juwana J. S., 2008). Tujuan utama dari analisis aspek finansial adalah memastikan bahwa proyek tersebut memiliki nilai ekonomis yang menguntungkan dan berkelanjutan secara finansial. Analisis kelayakan finansial dievaluasi dengan mempertimbangkan biaya operasional, biaya investasi, pendapatan operasional, dan metode diskonto arus kas/*Discounted Cash Flow (DCF)*, *Internal Rate of Return*, dan *payback period*. Untuk mengidentifikasi besaran *Net Present Value (NPV)*, metode yang digunakan dalam perhitungan adalah metode DCF. Berikut adalah rumus NPV (Gallo, 2014):

$$NPV = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t}$$

Keterangan:

- R_t : Arus kas pada periode tahun ke t
- i : Tingkat pengembalian
- t : Periode atau jangka investasi yang dilakukan

Perhitungan ini dilakukan untuk mengevaluasi selisih antara penerimaan dengan pengeluaran yang telah dikalikan dengan tingkatan diskonto. Berdasarkan perhitungan tersebut maka apabila NPV perhitungan lebih dari 0 maka alternatif usulan pengembangan lahan diterima, apabila NPV kurang dari 0 maka usulan alternatif pengembangan lahan ditolak.

Metode *Internal Rate of Return (IRR)* adalah salah satu metode mencari suku bunga disaat

NPV=0 (Getrudis & Yusuf, 2020). Hasil IRR dibandingkan dengan tingkat pengembalian yang diharapkan, jika perhitungan IRR menghasilkan *discount rate* yang lebih besar dari pada tingkat pengembalian yang diharapkan maka investasi atas alternatif pengembangan lahan diterima, apabila IRR menghasilkan *discount rate* yang kurang dari tingkat pengembalian yang diharapkan maka investasi atas alternatif pengembangan lahan akan ditolak.

Metode *Payback Period* merupakan metode yang dipergunakan untuk menentukan jangka waktu yang dibutuhkan guna mengembalikan dana investasi awal, berdasarkan arus kas masuk tahunan yang dihasilkan dari alternatif pengembangan lahan tersebut. (Giatman, 2017). Perhitungan *payback period* dianggap layak apabila alternatif pembangunan lahan mampu menghasilkan waktu pengembalian investasi yang lebih cepat apabila dibandingkan dengan umur ekonomis dari lahan tersebut.

Analisis yang terakhir adalah analisis produktifitas maksimum. Sebuah lahan dikatakan memiliki produktivitas maksimal apabila tingkat pengembaliannya lebih tinggi dibandingkan dengan alternatif pengembangan lahan lainnya. Pemanfaatan yang maksimal adalah pemanfaatan yang mampu menghasilkan nilai sisa atau residual yang terbesar serta tingkat pengembalian yang konstan serta dapat dipastikan oleh pasar (Prawoto, 2015).

Analisis produktivitas maksimum bertujuan untuk mengetahui berapakah persentase peningkatan nilai lahan yang dilakukan analisis HBU. Untuk mendapatkan nilai lahan dapat dilakukan dengan metode penyisaan tanah dengan mengurangi nilai properti dengan (Farhan & Nurbianto, 2021). Nilai per m² dihitung dengan rumus sebagai berikut:

$$\frac{NPV - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Luas Lahan}}$$

NPV merupakan total arus kas masuk yang telah didiskonto. Nilai bangunan didapat dari biaya investasi yang dikeluarkan. Selanjutnya dapat disimpulkan bawasannya alternatif dengan nilai tertinggi per m² adalah alternatif dengan hasil produktivitas yang maksimum.

Metode Penelitian

1. Metode Analisis

Metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan deskriptif-analitis diterapkan pada penelitian ini. Penelitian kualitatif merupakan penelitian yang menghasilkan data deskriptif. Data deskriptif dapat berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Robert, Steven, & Marjorie, 2016). Ragam penelitian kualitatif diantaranya adalah sebagai berikut: fenomenologi, grounded teory, studi kasus (case studies), etnografi (ethnography), dan lain lain.

2. Jenis Dan Sumber Data

a. Jenis Data

Penelitian ini menggunakan data primer dan sekunder. Menurut (Sugiyono, 2013) data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari objek yang ditinjau, sementara data sekunder adalah data yang didapat melalui cara tidak langsung baik itu dari internet, literatur, statistik, buku, dan lain-lain.

b. Sumber Data

Data yang dipergunakan dalam penelitian ini didapatkan dari sumber-sumber yang disajikan dalam tabel berikut:

Tabel I. Sumber Data

No	Aspek	Jenis Data	Sumber data
1	Legal	Sekunder	Dokumentasi hukum
2	Fisik	Primer dan Sekunder	Pemilik lahan dan Observasi lapangan
3	Keuangan	Sekunder	Perhitungan
4	Produktivitas maksimum	Sekunder	Perhitungan perbandingan data

Sumber: *Data Penulis*

c. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Data yang dianalisis meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi dan pengamatan langsung terhadap kondisi fisik lahan serta properti pembanding yang berada di sekitar lokasi yang dianalisis. Informasi tambahan juga dikumpulkan melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, seperti pegawai pada bagian BMD di BPKAD Kota Semarang sebagai pejabat penatausahaan barang Pemerintah Kota Semarang, pemilik

lahan yang menjadi objek pembanding, atau pegawai *marketing*/pemasaran objek pembanding guna mendapatkan pemahaman mendalam mengenai keadaan fisik, status kepemilikan, serta informasi lainnya yang relevan terhadap karakteristik lahan.

Data sekunder diperoleh melalui studi literatur terhadap dokumen-dokumen resmi dan peraturan yang berlaku, seperti regulasi tata ruang, ketentuan zonasi, dan dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan kebijakan pemanfaatan lahan. Melalui pendekatan ini, analisis HBU dilakukan secara menyeluruh untuk menghasilkan kesimpulan yang komprehensif mengenai potensi pengembangan terbaik lahan yang dianalisis.

Hasil dan Pembahasan

Objek analisis beralamat di Jalan Kompak no 2-3, Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah. Objek analisis merupakan aset milik Pemerintah Kota Semarang. Objek analisis berjenis Hak Pakai dengan dokumen kepemilikan berupa Sertipikat Hak Pakai Nomor 25 atas nama Pemerintah Kota Semarang dengan luas 2089 m2. Berikut adalah hasil analisis dari aspek aspek yang telah ditentukan:

I. Aspek Legal

a. Zonasi

Dasar hukum dan ketentuan peraturan yang mengatur zonasi di Kota Semarang adalah Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 sebagaimana diubah pada Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031.

Lahan berada di Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang yang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang termasuk dalam rencana sistem sub pusat pelayanan kota di Bagian Wilayah Kota (BWK) V. Fungsi dari sub pusat pelayanan kota di pusat Kota Semarang yaitu sebagai tempat kegiatan perdagangan/bisnis, pusat

kegiatan jasa dan kegiatan pemerintahan provinsi dan kota, dan pelayanan ekonomi. Pada BWK V diutamakan fungsi utama meliputi perdagangan dan jasa serta jasa pertemuan dan pameran.

b. *Building Code*

Berikut adalah rincian dari *building code* yang berlaku di kawasan objek analisis:

Tabel 2. *Building Code*

No	Klasifikasi	Keterangan
1	Kelurahan	Gemah
2	Kecamatan	Pedurungan
3	Zonasi	Perdagangan dan Jasa
4	KDB	80
5	KLB	30,4
6	KDH	15%
7	Kegiatan Diizinkan	Mall, <i>Convention Centre</i> , <i>Expo Centre</i> , Mall + Hotel + Apartemen
8	Ketinggian maksimal	150meter

Sumber: *Data Penulis*

2. Aspek Fisik

a. Lokasi Objek

Lokasi objek analisis berada di Jalan Kompak no 2-3, Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang dengan luas sesuai sertifikat sebesar 2.089 m² dan memiliki titik koordinat yaitu -7.010432, 110.464936. Lokasi lahan berada ±130 meter dari Jalan Majapahit, yangmana berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 merupakan jalan arteri sekunder di Kota Semarang.

Penggunaan sekitar objek didominasi oleh kawasan perkantoran dan perdagangan yang banyak terlihat di sepanjang jalan utama. Beberapa perkantoran di sekitar objek analisis berupa kantor Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kecamatan Pedurungan, Kantor Kecamatan Pedurungan, kantor Kelurahan Gemah, dan Balai Besar Pengembangan Latihan Kerja. Di sekitar objek analisis juga tersedia fasilitas umum, sarana, dan prasarana yang memadai sehingga dapat dimanfaatkan oleh masyarakat, baik yang

tinggal di sekitar jalan tersebut maupun yang berasal dari luar wilayah Kelurahan Gemah.

b. Karakteristik lahan

Sumber: *Google Maps*

Objek analisis memiliki bentuk persegi panjang yang melebar ke arah samping, sehingga objek analisis cocok untuk didirikan bangunan secara proporsional. Kontur pada objek analisis adalah datar dengan tingkat elevasi yang sejajar dengan jalan di depannya. Dimensi lahan berbentuk panjang ke samping sebesar ±50 m dan lebar ±40 m. Apabila menghadap ke jalan di sisi timur objek analisis akan terlihat view yang biasa dijumpai pada lingkungan kota-kota besar yaitu gedung kantor dan rumah toko. Objek analisis memiliki jenis tanah mentah sehingga perlu dilakukan pematangan sebelum dilakukan pembangunan di atasnya.



Gambar 1. Bentuk lahan

c. Infrastruktur, Utilitas, dan Layanan Publik

Terdapat beberapa fasilitas umum dan infrastruktur lain di sekitar objek analisis, diantaranya yaitu fasilitas pendidikan, kawasan perdagangan serta jasa, dan tempat ibadah. Untuk fasilitas pendidikan atau sekolah diantaranya terdapat SMA Negeri 2 Semarang, SMA Masehi 2 PSAK Kota Semarang, dan SDN Gemah. Sarana ibadah di dekat objek antara lain Masjid Al Huda, Gereja Bethany, dan Masjid Nurul Barokah. Kawasan perdagangan dan jasa di dekat objek analisis didominasi oleh minimarket, tempat makan, swalayan, Anjungan Tunai Mandiri (ATM), dan lain-lain. Lokasi di sekitar lahan juga tidak memiliki masalah mengenai sanitasi, sarana air, dan listrik.

d. Aksesibilitas

Jalan Kompak yang berada di samping timur lahan penelitian memiliki lebar jalan ±7 m dengan lalu lintas dua arah. Lokasi objek yang berada di dalam gang tidak serta merta menjadikan lokasi tersebut sulit dijangkau.

Pada kenyataannya lokasi objek hanya berjarak ±100 m dari jalan utama, yaitu Jalan Majapahit. Kondisi jalan beraspal dan padat dilalui oleh kendaraan-kendaraan pribadi. Waktu yang diperlukan untuk mencapai objek dari CBD Simpang Lima Kota Semarang sejauh 5,6 km yaitu kurang lebih 12 menit, dari Stasiun Tawang sejauh 8,4 km yaitu kurang lebih 19 menit, dari Bandara Ahmad Yani sejauh 13,4 km yaitu kurang lebih 27 menit, dan dari Terminal Penggaron sejauh 3,9 km yaitu kurang lebih 9 menit. Masyarakat tidak mengalami kesulitan untuk mendapatkan sarana transportasi karena alat transportasi tersedia cukup memadai, seperti ojek online, Bus Trans Semarang, dan angkutan kota.

3. Pemilihan Alternatif

Alternatif pengembangan ditentukan dengan memperhatikan analisis pasar. Analisis pasar properti dilakukan dengan mengevaluasi kondisi permintaan dan penawaran terhadap jenis properti tertentu, yang dianalisis dalam konteks keseimbangan pasar (Elfan, 2019).

a. Analisis Permintaan Pasar

Tabel 3. Indeks Demand Properti Kota Semarang

KETERANGAN	2023				2024		
	I	II	III	IV	I	II	III
SEMARANG	118.98	119.09	119.69	119.81	119.81	119.82	119.81
Sewa	99.42	96.62	100.17	101.33	103.53	104.04	102.46
Jual	119.06	119.18	119.77	119.88	119.88	119.88	119.88
Perkantoran	78.48	78.48	78.48	78.48	78.44	78.44	78.44
Perkantoran Sewa	81.78	82.04	81.89	81.96	80.62	80.40	80.31
Perkantoran Jual	78.38	78.38	78.38	78.38	78.38	78.38	78.38
Ritel	88.46	88.59	93.19	93.19	99.39	99.74	99.04
Ritel Sewa	88.46	88.59	93.19	93.19	99.39	99.74	99.04
Hotel	118.16	110.65	112.57	115.50	112.00	112.71	109.74
Lahan Industri	119.24	119.35	119.94	120.05	120.05	120.05	120.05

Sumber: *bi.go.id*

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Indonesia, permintaan akan properti komersial di Kota Semarang secara konstan di kisaran angka 119.82 selama tahun 2024. Berdasarkan data pada analisis legal, jenis kegiatan yang diijinkan adalah mall, *convention centre*, *expo centre*, Mall + hotel + apartemen. Apabila kita lihat pada tabel demand, tingkat permintaan untuk hotel di kota semarang menurun dari triwulan 3 tahun 2023 hingga triwulan iii tahun 2024, sementara tingkat permintaan untuk ritel naik dari tahun 2023 dan konstan selama triwulan 1-3 tahun 2024.

b. Analisis Penawaran Pasar

Tabel 4. Indeks Supply Properti Kota Semarang

KETERANGAN	2023				2024		
	I	II	III	IV	I	II	III
SEMARANG	116.83	116.83	116.83	116.84	116.86	116.85	116.86
Sewa	107.67	106.38	106.41	106.26	111.08	111.06	111.08
Jual	116.87	116.87	116.87	116.88	116.88	116.88	116.88
Perkantoran	83.44	83.44	83.44	83.44	83.40	83.40	83.40
Perkantoran Sewa	80.81	80.81	80.81	80.89	79.36	79.36	79.36
Perkantoran Jual	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51	83.51
Ritel	106.31	106.31	106.31	106.31	114.35	114.35	114.35
Ritel Sewa	106.31	106.31	106.31	106.31	114.35	114.35	114.35
Hotel	112.15	108.70	108.70	108.31	108.31	108.31	108.31
Lahan Industri	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01	117.01

Sumber: *bi.go.id*

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bank Indonesia, penawaran akan properti komersial di Kota Semarang secara konstan di sekitar angka 116.85 selama tahun 2024. Apabila kita lihat pada tabel demand, tingkat penawaran untuk hotel di Kota Semarang cenderung menurun dari tahun 2022 hingga tahun 2024, sementara tingkat penawaran untuk ritel naik dari tahun 2022 hingga tahun 2024.

c. Analisis Keseimbangan Pasar.

Jika dilihat dari sisi permintaan terdapat peningkatan permintaan properti di Kota Semarang apabila dibandingkan dengan tahun 2023. Peningkatan paling signifikan terjadi pada industri retail. Untuk industri Hotel mengalami penurunan permintaan apabila dibandingkan dengan tahun 2023.

Dari sisi penawaran pada tahun 2024 terdapat peningkatan pada industri retail dan cenderung konstan pada industri hotel. Apabila ditarik data dari 2021, tren untuk industri retail mengalami peningkatan yang signifikan pada penawaran dan pada industri hotel mengalami tren penurunan pada penawaran.

Berdasarkan data pada analisis legal, jenis kegiatan yang diijinkan adalah mall, *convention centre*, *expo centre*, Mall + hotel + apartemen. Untuk industri mall, mengingat luasan lahan yang dapat didirikan bangunan hanya sebesar 704 m2 dimana ukuran lahan tersebut terlalu kecil. Karena luasan yang tidak memadai maka

alternatif untuk mall dikeluarkan dari opsi pengembangan lahan.

Untuk alternatif berupa Hotel, meskipun tren permintaan hotel cukup stabil pada tahun 2020-2024 dan hanya mengalami penurunan pada triwulan 3 tahun 2024, tetapi ada banyak penawaran hotel di sekitar lahan yang sangat dekat dengan objek analisis HBU dan dikhawatirkan dapat mempengaruhi persaingan pendapatan hotel, sehingga alternatif untuk hotel dikeluarkan dari opsi pengembangan lahan.

Untuk alternatif berupa *convention centre* dan *expo centre*, penawaran *convention centre* dan *expo centre* di sekitar objek tidak terlalu banyak, maka penawaran properti baru dapat memenuhi kebutuhan permintaan *convention centre* dan *expo centre* wilayah Kota Semarang, terutama Kelurahan Gemah, Kecamatan Pedurungan. Untuk alternatif *expo centre* saat memiliki ruang penawaran paling terbuka mengingat Kota Semarang masih belum memiliki tempat sebagai *expo centre*, sehingga ruang untuk penawaran masih sangat terbuka luas. Mengingat struktur bangunan dan peruntukan antara *convention centre* dan *expo centre* yang mirip dan luasan lahan dasar bangunan yang dapat didirikan bangunan hanya 704 m² yangmana luas tersebut tidak seluas *expo centre* seperti *Jogja Expo Centre* dan *Jakarta International Expo* maka penulis memilih menggabungkan kedua opsi tersebut menjadi satu opsi yang lebih kecil bernama alternatif sebagai *convention hall*.

Berdasarkan hasil analisa pemilihan alternatif dengan memperhatikan aspek fisik, aspek legal, dan aspek pasar dapat disimpulkan alternatif pengembangan yang dapat didirikan pada lahan kosong objek penelitian adalah alternatif sebagai *convention hall*. Alternatif tersebut dipilih meskipun karena keterbatasan luasan lahan alternatif tersebut memiliki permintaan pasar yang memadai dan penawaran pasar yang masih jarang di sekitar area lahan.

4. Aspek Finansial

Berdasarkan hasil pengujian pada aspek legal dan aspek fisik, analisis finansial hanya dilakukan untuk alternatif pengembangan lahan yang telah ditetapkan, yaitu sebagai gedung serba guna. Berikut adalah analisis atas aspek tersebut :

a. Biaya Investasi

Berdasarkan perhitungan menggunakan Biaya Teknis Bangunan dari MAPPI dihasilkan biaya investasi sebesar Rp4.306.060.000.

b. Penentuan Tarif

Berdasarkan perhitungan penilaian dengan pendekatan data pasar, ditentukan tarif sebesar Rp15.525.000 per hari. Peningkatan tarif ditentukan dengan menghitung rata-rata laju pertumbuhan Produk Domestik Bruto (PDRB) Real Estat Kota Semarang sebesar 5,5%.

c. Pengeluaran

Biaya operasional terdiri dari gaji, listrik, air, internet dengan total biaya operasional pada tahun pertama sebesar Rp458.844.600. Biaya pemeliharaan atas alternatif pengembangan diasumsikan sebesar 15% dari *service charge*. Biaya pemasaran diasumsikan sebesar 5% dari total biaya operasional. Pertumbuhan biaya diasumsikan sebesar rata-rata inflasi umum Kota Semarang sebesar 3,77% per tahun.

d. Tingkat Kapitalisasi

Penentuan tingkat kapitalisasi (*Capitalization Rate*) menggunakan *Weighted Average Cost of Capital (WACC)*. *WACC* adalah perhitungan tingkat kapitalisasi dengan melihat proporsi struktur modal perusahaan yang terdiri dari modal utang (*debt*) dan modal saham (*equity*) (Singgih, 2008). Diperoleh tingkat diskonto sebesar 16.14%.

e. Karena mekanisme pemanfaatan Barang Milik Daerah diasumsikan menggunakan metode Bangun Guna Serah, maka diasumsikan besaran kontribusi tetap sebesar 3% dari nilai bangunan.

Selanjutnya adalah perhitungan proyeksi dan analisis arus kas atas proyek *convention hall*. Analisis dan proyeksi tersebut menghasilkan hasil sebagai berikut:

Discount Rate	16,14%	
NPV	12.672.640.105	Layak
IRR	19%	Layak
Payback Period	4 tahun 3 Bulan	Layak

Sumber: *Data Penulis*

Berdasarkan hasil analisis aspek finansial yang dilakukan *Present value* atas alternatif *convention hall* lebih besar dari 0, IRR lebih besar dari *discount rate*, dan *payback period* kurang dari 30 tahun. Oleh karena itu, jika mengacu pada seluruh parameter dalam

analisis kelayakan finansial, investasi untuk pembangunan *convention hall* dinyatakan layak secara finansial.

5. Aspek Produktivitas Maksimum

Setelah ditemukan alternatif pembangunan yang layak secara legal, fisik dan finansial, selanjutnya dilakukan analisis aspek produktivitas maksimum untuk mendapatkan alternatif pengembangan dengan nilai tertinggi. Produktivitas maksimum ditentukan dengan mengamati peningkatan nilai lahan per m² setelah analisis pada alternatif pengembangan properti. Berikut adalah hasil analisis aspek produktivitas maksimum :

Tabel 6. Hasil Analisis Produktivitas Maksimum

Nilai lahan awal	1.828.000.000
NPV	12.672.640.105
Nilai Bangunan	3.744.400.000
Nilai Lahan	8.928.240.105
Nilai lahan per meter	4.273.930
Peningkatan nilai lahan	7.100.240.105
Peningkatan nilai lahan per meter	3.398.870

Sumber: *Data Penulis*

Mengingat alternatif pembangunan yang layak secara legal, fisik dan finansial hanya 1 alternatif, maka analisis aspek produktivitas maksimum hanya dilakukan kepada alternatif tersebut. Dengan pengembangan sebagai *convention hall* akan didapatkan peningkatan nilai lahan sebesar Rp 3.398.870 per m². Alternatif sebagai *convention hall* dapat menghasilkan peningkatan produktivitas lahan sebesar 388,42 persen. Sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif sebagai *convention hall* memberikan hasil yang tertinggi dan terbaik.

Kesimpulan

Pemanfaatan secara optimal terhadap lahan kosong seluas lahan kosong seluas 2.089 meter persegi di Jalan Kompak no 2-3, Kecamatan Pedurungan, Kota Semarang adalah dengan didirikannya properti komersial. Beberapa jenis kegiatan yang diizinkan berupa mall, *convention centre*, *expo centre*, Mall + hotel + apartemen. Alternatif pengembangan yang secara fisik memungkinkan, diizinkan secara legal, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum adalah sebagai *convention hall*. Alternatif sebagai *convention hall* memberikan peningkatan nilai lahan sebesar Rp 3.398.870 per m².

Keterbatasan Penelitian dan Rekomendasi

Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam pencitraan tanah. Mengingat kondisi tanah Kota Semarang yang terdiri dari beberapa kontur tanah yang berbeda-beda maka pencitraan tanah dengan metode konvensional dapat menimbulkan perbedaan yang signifikan dalam analisis fisik lahan. Dalam penelitian mendatang diharapkan dapat mengembangkan atau mengkombinasikan metode analisis HBU dengan pendekatan lain, seperti *spatial analysis* menggunakan teknologi *Geographic Information System (GIS)* untuk memberikan hasil yang lebih akurat dalam menganalisis kondisi fisik lahan.

Ucapan Terimakasih

Penulis berterima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini

DAFTAR PUSTAKA

- Shalahuddin, S. M., Firdaus, M. Z., Kurniawati, N. F., Rusdy, S. A., & Arifah, S. N. (2023). Analisis Highest and Best Use Tanah Kosong Belakang Gedung Nusantara Politeknik Keuangan Negara STAN. *Jurnal Indonesia Rich*, 74-100.
- Farhan, R. S., & Nurbiyanto. (2021). Analisis Highest and Best Use atas Aset Tetap Milik Pemerintah Kota Batam. *Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 199-208.
- Alberta, K. P., Agung, S., & Lintang, J. A. (2023). Analisis HBU dan Peluang Kejenuhan Lalu Lintas pada Pengembangan Plasa Simpang Lima Semarang. *PRAXIS : Jurnal Sains, Teknologi, Masyarakat dan Jejaring*, 89-98.
- Muhammad, S. A., & Christiono, U. (2024). Analisis Highest and Best Use pada Lahan di Jalan Basuki Rahmat Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, D83-D89.
- Muhammad, A. F., & Retno, I. (2024). Analisis Highest and Best Use pada Lahan di Jalan Dr. Ir. H. Soekarno Surabaya. *Jurnal Teknik ITS*, D136-D141.
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2024, Maret 1). *Badan Pusat Statistik Kota Semarang*. Diambil kembali dari Badan Pusat Statistik Kota Semarang: Semarang:

- <https://semarangkota.bps.go.id/id/news/2024/03/01/152/rilis-pertumbuhan-ekonomi-kota-semarang.html>
- Badan Pusat Statistik Kota Semarang. (2024, April 22). *BPS Kota Semarang*. Diambil kembali dari BPS Kota Semarang: <https://semarangkota.bps.go.id/id/statistics-table/2/NzgiMg==/jumlah-penduduk-menurut-jenis-kelamin.html>
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang. (2022). *Kajian MICE di Kota Semarang*. Kota Semarang: Pemerintah Kota Semarang.
- Ediwidjojo, S. P., & Ginting, I. R. (2018). Analisis Investasi Dengan Perhitungan NPV, IRR dan Payback Period Pada Produksi Ikan Presto Gita Pindang Desa Kalitengah Kecamatan Gombang. *Jurnal E-Bis*, 7-15.
- Elfan, W. M. (2019). Penentuan Penggunaan Lahan Kosong Dengan Analisis Highest and Best Use (HBU). *JGBMR*, 11-24.
- Gallo, A. (2014). A Refresher on Net Present Value. *Harvard Business Review*, 1-6.
- Getrudis, M. A., & Yusuf, R. (2020). Analisis Kelayakan Ekonomi Menggunakan Metode Net Present Value (NPV), Metode Internal Rate of Return (IRR) Payback Period (PBP) Pada Unit Stone Crusher di CV. X Kabupaten. Kupang Provinsi. NTT. *Jurnal Ilmiah Teknologi FST Undana*, 68-75.
- Akmaluddin, & Christiono, U. (2013). Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya. *Jurnal Teknik POMITS*, C6-C10.
- Giatman, M. (2017). *Ekonomi Teknik*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Juwana, J. S. (2005). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta: Erlangga.
- Juwana, J. S. (2008). *Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek*. Jakarta: Erlangga.
- Lukas, A., Retno, I., & Christiono, U. (2021). Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan di Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang. *Jurnal Teknik ITS*, D13-D18.
- Notoatmodjo, S. (2018). *Buku ajar metodologi penelitian kesehatan*. Jakarta: Rineka cipta.
- Pemerintah Kota Semarang. (2011, Juni 30). Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031*. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia: Pemerintah Kota Semarang.
- Pemerintah Kota Semarang. (2019). Perwal 31 Tahun 2019 Tentang Tarif Air Minum pada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang. *Perwal 31 Tahun 2019 Tentang Tarif Air Minum pada Perusahaan Umum Daerah Air Minum Tirta Moedal Kota Semarang*. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia: Pemerintah Kota Semarang.
- Pemerintah Kota Semarang. (2021, Agustus 18). Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031*. Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia: Pemerintah Kota Semarang.
- Pemerintah Kota Semarang. (2024, Februari 24). *Pemerintah Kota Semarang*. Diambil kembali dari Pemerintah Kota Semarang: <https://ppid.semarangkota.go.id/profil-kota-semarang/>
- Pemerintah Kota Semarang. (2024, Oktober 10). *Semarang Satu Data*. Diambil kembali dari Semarang Satu Data: <https://data.semarangkota.go.id/data/list/9>
- Prawoto, A. (2015). *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi*. Yogyakarta: BPFEE.
- Priambudi, B. N., & Haryanto, R. (2015). Optimalisasi Lahan Untuk Pengembangan Rekreasi dan Budaya Dengan Metode

Highest and Best Use (HBU).
Pembangunan Wilayah & Kota, 403-412.

Robert, B., Steven, J. T., & Marjorie, L. D. (2016).
Introduction to Qualitative Research Methods.
New Jersey: John Wiley & Sons, Inc.

Singgih, M. L. (2008). Pengukuran Kinerja
Perusahaan Dengan Metode Economic
Value Added. *ITS Surabaya*.

Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Bisnis*.
Bandung: Alfabeta