

BAB 5 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Lahan ini berada di Jl. Rajawali Selatan Raya, kelurahan Pandemangan Timur, Jakarta Utara seluas 3,8 Ha . Menurut RTRW lahan tersebut memiliki fungsi yaitu sebagai Perkantoran, Perdagangan dan Jasa. Penggunaan lahan harus dimanfaatkan seoptimal mungkin agar mampu mengimbangi laju pertumbuhan jumlah penduduknya. Maka dari itu lahan 3,8 Ha ini dibutuhkan analisis pemanfaatan lahan.

Metode *Highest and Best Use* merupakan metode yang digunakan untuk mendapatkan kegunaan terbaik dan tertinggi Ha di Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran. Dengan mengoptimalkan penggunaan lahan, maka secara tidak langsung dapat juga memberikan manfaat ekonomi yang cukup baik dalam jangka panjang untuk pemilik lahan penelitian.

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil analisis legalitas, analisis fisik, hasil Kuisisioner, analisis finansial, dari lokasi lahan perkantoran, perdagangan, dan Jasa pada Jl. Rajawali Selatan maka dapat disimpulkan bahwa lahan objek penelitian di kompleks Kemayoran memiliki potensi untuk dikembangkan menjadi Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa (Kantor, dan Hotel) karena aspek-aspek pendukung sudah terdapat pada aksesibilitas, sirkulasi, utilitas, dan dimensi pada lahan yang memadai. Lokasi lahan juga memiliki sedikit kompetitor untuk kategori Perkantoran, perdagangan dan jasa dengan demand yang cukup banyak terlihat dari karakteristik lokasi sekitar yaitu hunian kelas menengah, menengah atas, memiliki proximity yang baik terhadap *central business disctrict* dan lain-lainnya. Berikut hasil kesimpulan menggunakan Metode Highest und best use pada lahan Komplek Kemayoran.

1. Berdasarkan pemilihan alternatif properti pada lahan objek studi dilakukan dengan cara menyebarkan form kuisisioner kepada masyarakat sekitar. Hasil kuisisioner dari 5 alternatif pilihan (Ritel, hotel, kantor, perumahan, mall) , properti Ritel mempunyai hasil terendah dibanding dengan properti yang lain. Sehingga alternatif ritel tidak dipilih. Untuk keempat alternatif yaitu perkantoran, perumahan, hotel, dan apartment, akan di analisa lebih lanjut pada aspek legal untuk mendapatkan alternatif akhir.

2. Berdasarkan analisa aspek legal ini ditinjau mulai dari status kepemilikan lahan, peraturan zonasi, rencana kota, Intensitas pemanfaatan ruang, peraturan bangunan. Didapatkan penggunaan zonasi pada lahan objek studi ini yaitu Perkantoran, memiliki kode blok yaitu C4.1 K.1 dengan luas lahan 3,86 Ha, KDB maksimum 40%, KLB maksimum 5, ketinggian bangunan 40 Lantai, KDH minimum 30%. Kemudian didapatkan hasil analisis legal untuk Perkantoran, dan Hotel seperti berikut
 - Luas lahan maksimal yang dapat dibangun perkantoran yaitu 15.463 m², dari total luas lahan objek studi 38.659 m². Untuk total luas lantai bangunan Perkantoran yaitu 193,295 m²,
 - Luas lahan maksimal yang dapat dibangun Hotel yaitu 15.463 m², dari total luas lahan objek studi 38.659 m². Untuk total luas lantai bangunan Hotel yaitu 193,295 m².
3. Berdasarkan Analisis Fisik mengenai Karakteristik Lokasi, Sirkulasi, Dimensi, utilitas, dan bencana banjir. Lokasi lahan berada di kawasan pusat pengelolaan kompleks kemayoran yang memiliki tingkat aksesibilitas yang sangat baik karena telah didukung adanya pengembangan fasilitas pemerintah, kemudian kelurahan Pandemangan Timur dinilai tidak memiliki potensi banjir. Dengan ditambah upaya-upaya perubahan hutan kota dari program pemerintah yaitu perluasan hutan kota untuk menambah daya serap hujan.
4. Berdasarkan analisis market pada Kantor, rata-rata occupancy rate properti kantor cukup tinggi dengan persebaran office yaitu Occupancy kelas A yaitu 86% . Potensi pasar office di lahan objek studi terbilang cukup baik, maka dari itu sekenario yang akan dibangun pada properti office yaitu kelas A Tipe Lease setara dengan office Kem Tower. Kemudian untuk analisis market pada Hotel, rata-rata occupancy rate disekitar lahan objek cukup tinggi dan potensi pasar Hotel di lahan objek studi terbilang cukup baik. Szenario yang akan dibangun pada properti hotel yaitu Bintang 4 setara dengan Hotel Santika Premiere
5. Berdasarkan Analisa aspek fisik mengenai perencanaan bangunan didapatkan Perkantoran dengan luas bangunan 8213 m², dengan 23 lantai,

dan Total 548 Unit. Design bangunan berikutnya itu Hotel dengan luas bangunan $2730,32 \text{ m}^2$, dengan 11 lantai, Total 480 Unit.

6. Berdasarkan hasil analisis Finansial disimpulkan bahwa untuk penggunaan terbaik dan tertinggi pada lahan perkantoran di Jl. Rajawali Selatan produk alternatif kantor dan hotel layak untuk dibangun dilahan objek studi. Untuk properti Kantor Investasi Rp 2.433.528.224.314,54, pengeluaran Rp 128.924.106.509,00, dan NPV Rp 956.668.986.438,00 ini menandakan bahwa $\text{NPV} > \text{dari } 0$, Maka properti kantor dikatakan **layak**. Kemudian untuk properti Hotel Investasi Rp 752.485.740.932,08, pengeluaran Rp 20.254.844.334,00, dan NPV Rp 787.812.242.226,00 ini menandakan bahwa $\text{NPV} > \text{dari } 0$, Maka properti hotel dikatakan **layak**.
7. Berdasarkan hasil dari Produktivitas Maksimum, nilai properti Kantor yaitu Rp 2.608.384.927.550 dan nilai properti Hotel yaitu Rp 851.216.359.988,89. Maka didapatkan diketahui properti kantor merupakan properti yang mempunyai penambahan nilai paling besar dari nilai awal yaitu Rp 4.523.052,93/ m^2 , lalu properti kantor akan memberikan peningkatan harga lahan sebesar 30%. Dalam properti hotel mempunyai peningkatan nilai lahan dari nilai awal yaitu Rp 2.553.884,45 / m^2 dalam arti lalu properti hotel akan memberikan peningkatan harga lahan sebesar 17%. Maka dari itu didapatkan nilai penggunaan tertinggi dan terbaik yaitu properti kantor. Dengan luas dasar bangunan 8213 m^2 , luas bruto yaitu 188.899 m^2 , netto $144,520 \text{ m}^2$, total 548 Unit, 23 lantai, jumlah unit perlantai 20-24. kebutuhan parkir untuk kantor yaitu 1888 mobil dengan luas kebutuhan parkir 28.320 m^2 .

5.2 Rekomendasi

Dalam penelitian ini terdapat beberapa rekomendasi dalam studi *Highest and Best Use* pada lahan Komplek kemayoran, yaitu :

- Berdasarkan waktu penelitian, dan pembangunan dari hasil analisis aspek fisik, legal, dan finansial, perlu adanya diperhatikan dalam menentukan waktu pembangunan proyek, dikarenakan tahun 2021 masih dalam tahap pemulihan masa pandemi COVID-19. Diperlukannya kajian lebih lanjut mengenai mikro dan makro ekonomi indonesia yang bisa saja tahun depannya membaik atau memburuk untuk mencegahnya kerugian akibat dampak COVID-19 ini. Namun tetap ada kemungkinan membaik atas pandemi COVID-19 ini pada Q3-Q4 maupun bisa hingga Q1 Tahun 2022 dapat lebih baik jika dibangun.
- Kemudian mengenai Alternatif penelitian yakni Perkantoran, Hotel, mungkin bisa di perdalam kajiannya lebih lanjut seperti konsep pengembangan Perkantoran/Hotel, atau diperluas menyebarkan form kuisisioner sehingga tidak mengharapakan dari masyarakat sekitar saja, Di DKI Jakarta banyak yang bekerja dikantor namun mempunyai tempat tinggal yang jauh dari kantor, atau banyak juga wisatawan dari tempat lain yang bisa menginap dihotel tersebut.
- Kemudian untuk perencanaan bangunan fisik, Jika peneliti selanjutnya mempunyai dasar architecture bisa menambahkan design lebih detail untuk konsep Hotel dan Perkantoran, sehingga lebih sempurna.
- Karena adanya keterbatasan waktu dalam mengerjakan Tugas Akhir ini, peneliti selanjutnya bisa lebih diperdalam lagi untuk kemungkinan biaya pengeluaran dan pendapatan yang bisa didapatkan dari fasilitas umum, sehingga cashflownya diterima akan jauh lebih baik/ produktivitas maksimumnya akan lebih bagus.