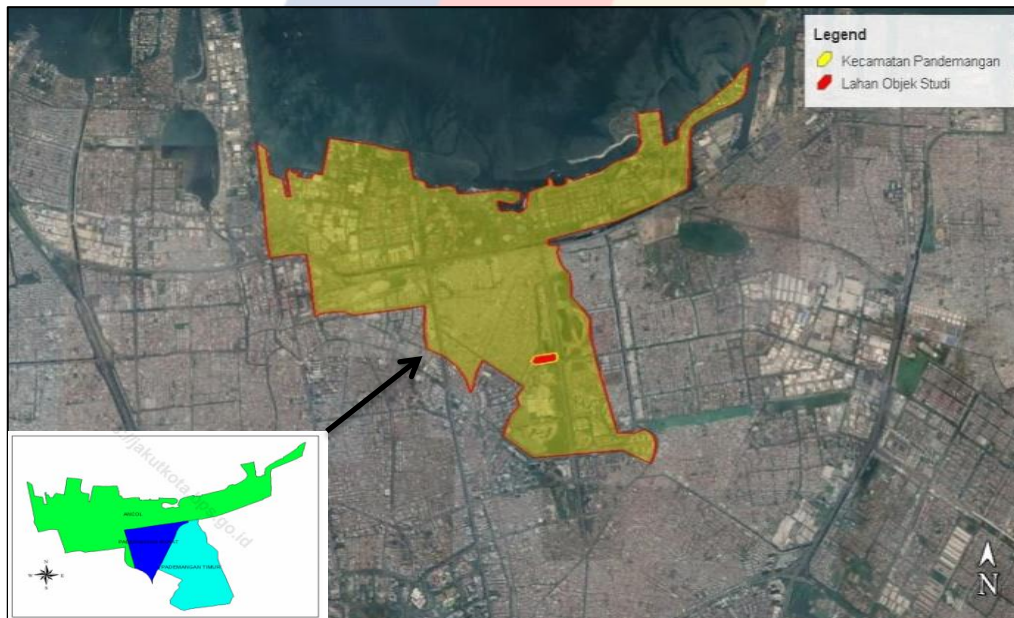


## BAB 4 TINJAUAN OBJEK STUDI

### 4.1 Gambaran Umum

Gambaran umum terhadap lokasi objek studi yang berada di kecamatan Pandemangan, kelurahan pandemangan timur, Jakarta Utara. Luas wilayah kecamatan Pandemangan mencapai 1.181,87 Ha, dan mempunyai total jumlah penduduk 166.250 Jiwa. Berdasarkan posisi geografisnya, kecamatan Pandemangan memiliki batas-batas :

- Utara : Membentang pantai laut jawa
- Selatan : Berbatasan dengan rel kereta api kemayoran
- Timur : Berbatasan dengan kali sunter
- Barat : Berbatasan dengan kali opak



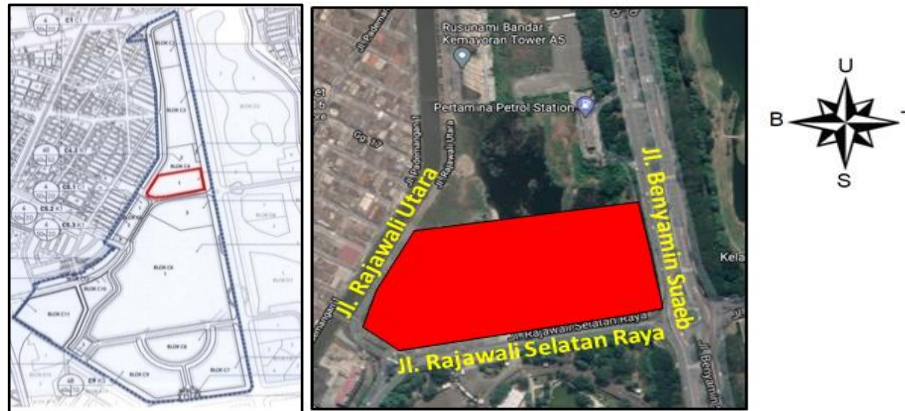
Gambar 4. 1 Gambaran Umum Objek Studi  
(Sumber: Google Earth 2021)

#### 4.1.1 Lokasi Objek Studi

Lahan Objek Studi berada di persimpangan antara jalan Benyamin Suaeb dan Jalan Rajawali Selatan Raya merupakan lahan milik PPKK (Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran) yang berada dibawah wewenang kementerian Sekretariat Negara dengan luas lahan sebesar 3,8659 Ha. Batas-batas lokasi lahan Objek Studi :

- Utara : Rusunami Bandar Kemayoran
- Selatan : Jl. Rajawali Selatan Raya

- Barat : Jl.Rajawali Utara
- Timur : Jl. Benyamin Suaeb



**Gambar 4. 2 Lokasi Objek Studi**  
(Sumber: Google Earth 2021)

#### 4.2 Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif ini bertujuan untuk mendapatkan properti apa yang dapat dipertimbangkan sebelum dianalisis ke aspek fisik, legal, dan finansial. Pemilihan alternatif properti pada lahan objek studi dilakukan dengan cara menyebarkan form kuisiner kepada pemilik lahan, pekerja di kantor PPKK, dan masyarakat sekitar yang terkena dampak pada lahan objek studi jika adanya pembangunan properti. Alternatif awal berdasarkan pengamatan karakteristik lokasi lahan objek studi dan survei lapangan. Hasil total kuisiner berada pada lampiran 2, berikut merupakan tabel kesimpulan kuisiner:

**Tabel 4. 1 Hasil Kuisiner**

No	Properti	Setuju	Tidak Setuju
1	Ritel	7	14
2	Hotel	10	4
3	Apartment	7	6
4	Perkantoran	5	10
5	Perumahan	11	6

Sumber : Olahan Peneliti

Berdasarkan hasil kuisiner dari 5 alternatif pilihan, properti Ritel mempunyai hasil terendah dibanding dengan properti yang lain. Sehingga alternatif ritel tidak dipilih. Untuk keempat alternatif yaitu perkantoran, perumahan, hotel, dan

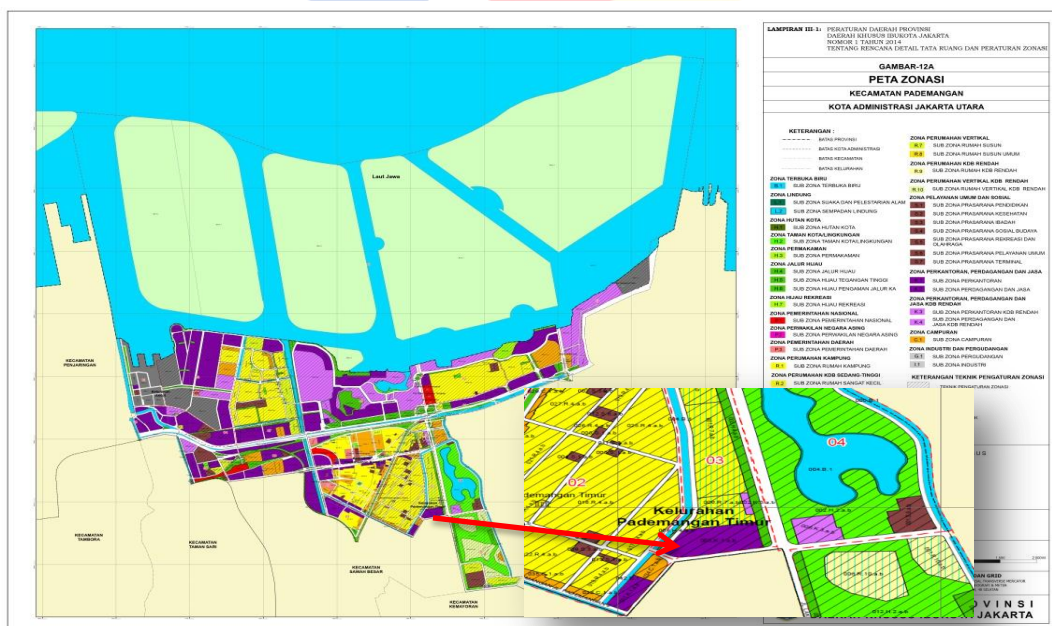
apartment, akan di analisa dibagian berikutnya pada analisis legal agar mendapatkan pilihan akhir.

### 4.3 Aspek Legal

Dalam aspek legal dilakukan setelah mendapatkan hasil Kuisisioner dari stakeholder. Analisa terhadap aspek legal ini ditinjau mulai dari status kepemilikan lahan, peraturan zonasi, rencana kota, Intensitas pemanfaatan ruang, peraturan bangunan. Setelah ditinjau beberapa faktor yang telah disebutkan, dimulai analisis aspek legal dengan menghitung garis sepadan bangunan, luas pada dasarnya bangunan yang bisa dibangun, ketinggian bangunan maksimum, dan luas lahan yang tidak dapat dibangun. Analisis aspek legal ini berfungsi untuk mengetahui luas lahan yang bisa dibangun untuk diselidiki lebih lanjut di aspek Fisik.

#### 4.3.1 Peraturan Zonasi

Berdasarkan RDTR Zonasi 2030 kota administrasi Jakarta Utara dalam peraturan Daerah Provinsi Dki Jakarta Nomor 1 tahun 2014 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan peraturan Zonasi dapat dilihat dari lokasi lahan objek studi yang berada dikecamatan Pandemangan kelurahan Pandemangan timur diperuntukan sebagai zona perkantoran, perdagangan dan jasa dengan **Kode K.1** yakni **Sub Zona Perkantoran**.



Gambar 4. 3 RDTR Zonasi Tahun 2030

(Sumber: Perda DKI no 1 thn 2014)

Untuk melihat kegiatan usaha yang diizinkan dilihat dari Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi. Terdapat Tabel-3 Pelaksanaan Kegiatan dalam sub zona yaitu pada zona K.1 Perkantoran. Berikut daftar kegiatan usaha yang diizinkan :

**Tabel 4. 2 ITBX Kegiatan Diizinkan**

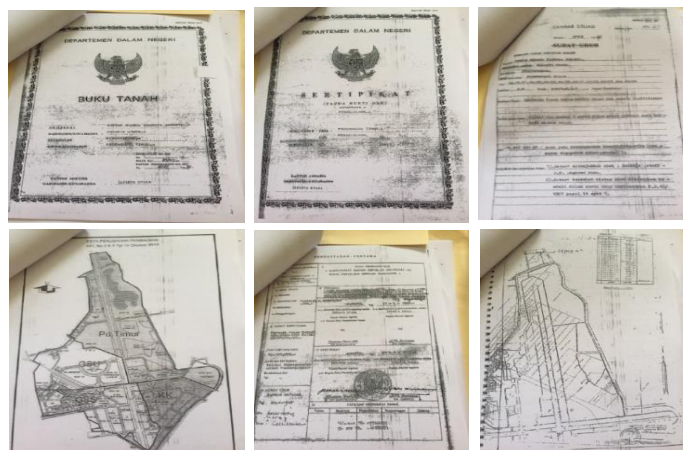
<b>Usaha</b>	<b>Perkantoran</b>	Lembaga Keuangan	Warung Telekomunikasi	SPBU dan SPBG	Penitipan anak
	<b>Hotel</b>	ATM drive thru	Losmen	Tempat bermain	Gedung Olahraga
	Klab malam	Bioskop	Karaoke	Restaurant/cafe	Gelanggang renang
	Studio Keterampilan	Salon	Transport Shuttle	Puskesmas	Museum

(Sumber : RDTR paragraf 1 pasal 607)

Diketahui bahwa dalam Tabel ITBX dilahan objek studi kegiatan usaha yang diizinkan yaitu **Perkantoran dan Hotel**. Maka dari itu Setelah pertimbangan alternatif dari tabel ITBX dan hasil kuisisioner yang akan ditinjau lebih dalam yaitu **Perkantoran, dan Hotel**.

#### 4.3.2 Status Kepemilikan Lahan

Berdasarkan Sertifikat tanah nomor 1553 tahun 1987 yang diperoleh dari kantor Pusat Pengelola Komplek Kemayoran (PPKK) tanah milik Sekretariat Negara ini memiliki status hak kepemilikan lahan saat ini yakni Hak Pengelolaan (HPL) dengan luas sebesar 1.823.530 m<sup>2</sup>. Berikut merupakan lampiran data mengenai kepemilikan tanah yang diperoleh dari Pusat Pengelola Komplek Kemayoran (PPKK).



**Gambar 4. 4 Status Kepemilikan Lahan**

Sumber: Kantor Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran

Pada pengelolaan aset tanah pada lahan dikomplek kemayoran ini, dibagi menjadi tiga pengelolaan aset yaitu Penyerahan penggunaan Aset, dikerjasamakan, dan sewa lahan. Berikut merupakan penjelasan mengenai pengelolaan aset yang digunakan oleh Komplek Kemayoran :

1. Penyerahan Penggunaan Aset

Penyerahan penggunaan aset dilakukan dengan SP3T( Surat perjanjian penggunaan tanah) yang berawal dari aset tanah kemudian diserahkan pada investor kemudian memberikan pendapatan ke PPKK, kemudian digunakan untuk pembangunan, operasional rutin, dan pengelolaan lainnya.

2. Dikerjasamakan

Pengelolaan aset dengan dikerjasamakan mempunyai maksud yaitu dari aset (tanah) PPKK bekerja sama dengan investor (properti) untuk operasional rutin atau pembangunan, dan juga sumber dana untuk pengelolaan lain.

3. Sewa lahan

Pengelolaan aset dalam sewa lahan diperbolehkan jangka pendek atau jangka menengah (maksimal 8 tahun). Dari aset PPKK kemudian disewakan ke penyewa lahan, lalu pendapatan dari penyewa diserahkan ke PPKK kemudian digunakan untuk pembangunan, dan operasional rutin atau pengelolaan lainnya.

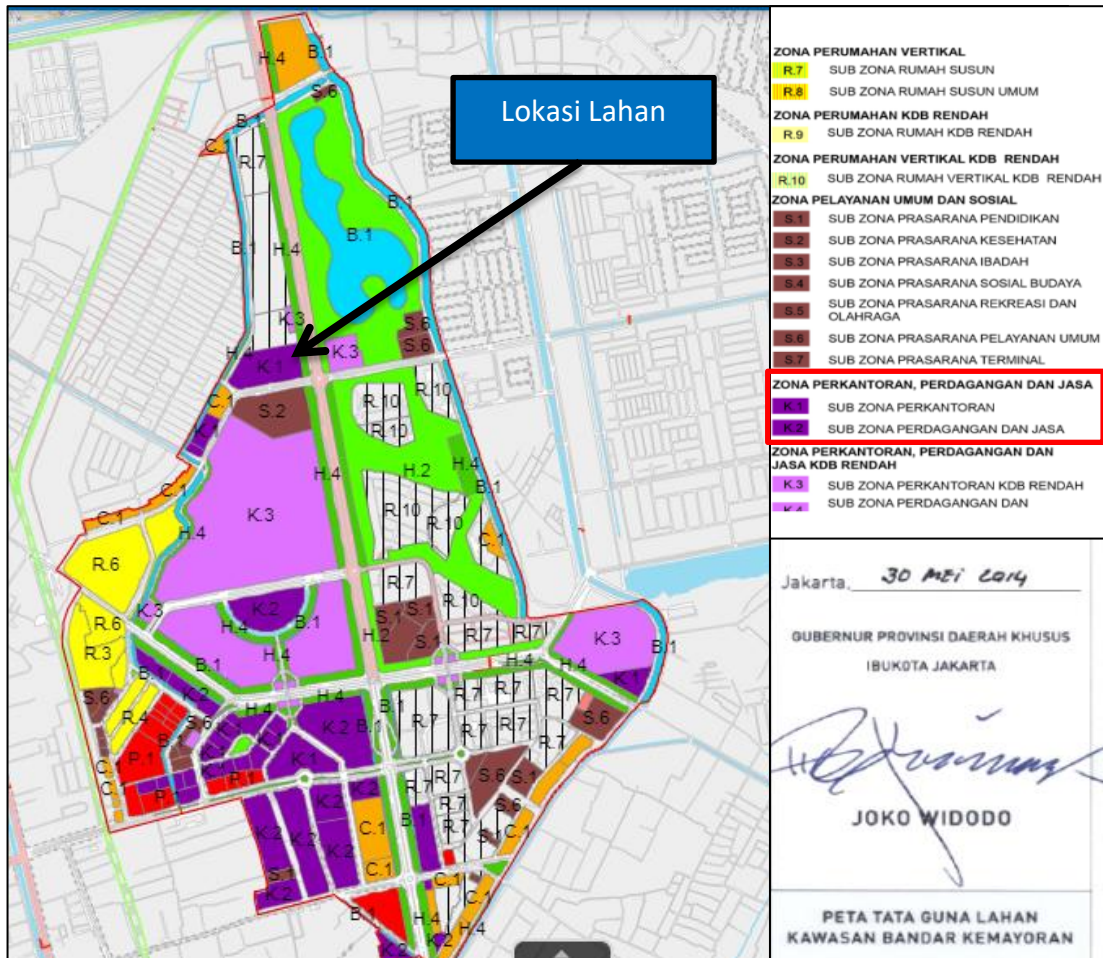
### **4.3.3 Rencana Kota**

Komplek Kemayoran ini mempunyai visi yaitu terwujudnya kawasan Smart City Kemayoran yang hijau. Kemudian mempunyai misi yaitu terwujudnya kawasan permukiman dan komersial yang meningkatkan pelayanan umum, pengembangan kawasan yang mendukung proses konservasi lingkungan, fungsi strategis dalam mendukung konektivitas simpul perekonomian dan pemecahan solusi pemukiman, dan pengembangan pola bisnis yang berkelanjutan.

Berdasarkan peraturan RTRW kota administrasi Jakarta Utara, kecamatan Pandemangan pasal 165, adapun tujuan penataan rencana Kecamatan pandemangan yaitu terwujudnya pengembangan pusat perdagangan skala nasional yang terintegrasi dengan angkutan umum massal pada kawasan mangga dua, pengendalian pembangunan perumahan baru, dan terlaksananya pembangunan rumah susun.

Komplek Kemayoran ini juga mempunyai strategi pembangunan KBBK ( Kota Baru Bandar Kemayoran sebagai Pusat Perdagangan Internasional) yaitu

1. Pengamanan Asset dan Penertiban
2. Beautifikasi
3. Intensifikasi Asset
4. Percepatan Pembangunan oleh para investor



Peta 4. 1 Tata Guna Lahan UGDL Kemayoran

Sumber: Jakarta Satu UGDL Kemayoran

Dalam peta rencana UGDL Kemayoran mengenai “ Panduan Rancangan Kota Kawasan Kemayoran” lahan objek penelitian termasuk pada **zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa.**

#### 4.3.4 Intensitas Pemanfaatan Ruang

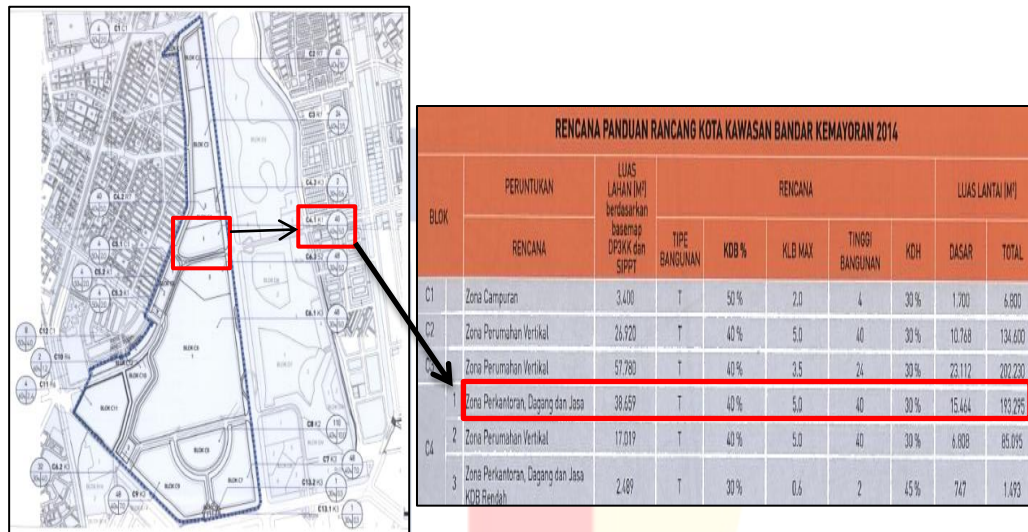
Berdasarkan Panduan rancang kota kawasan Bandar Kemayoran tahun 2014, kawasan bandar Kemayoran dibagi menjadi 4 wilayah yaitu Kuadran-A, Kuadran-B, Kuadran-C, Kuadran-D



- KDB Maksimum : 40%
- KLB Maksimum : 5
- Ketinggian Bangunan : 40 Lantai
- KDH minimum : 30%

#### 4.3.5 Peraturan Bangunan

Berdasarkan Ketentuan RDTR 2030 dan UDGL ( Urban Design Guidelines) Kawasan Bandar kemayoran, peruntukan lahan di lokasi objek studi adalah Zona Perkantoran, Perdagangan, dan Jasa berada pada Jl. Rajawali Selatan Raya.



**Gambar 4. 6 Peraturan Bangunan**  
(Sumber: Panduan Rancang Kota Kawasan Bandar Kemayoran Tahun 2014)

**Tabel 4. 4 Peraturan Bangunan**

Building Code/ Luas Lahan	Sub Zona Perkantoran	Sub Zona Hotel
	38.659	38.659
GSB depan belakang	5 meter dan 10 meter	5 meter dan 10 meter
GSB kiri kanan	5 meter	5 meter
KDB	40%	40%
KLB	5/500%	5/500%
KDB minimum	30%	30%
Ketinggian Maximum	≤ 40 Lantai	≤ 40 Lantai

Sumber : Olahan peneliti



Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa batas pembangunan Perkantoran, dan Hotel yaitu  $KDB \leq 40\%$ ,  $KLB 5$ ,  $KDH \leq 30\%$ , Ketinggian *max* 40 lantai.

#### **4.3.6 Kepastian Hukum tentang Status Tanah**

Mengenai kepastian hukum tentang status tanah yang ada di lahan 3,8 Ha dikota Baru Bandar Kemayoran, penyerahan penggunaan tanah dapat diberikan dengan status tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atau hak atas pakai diatas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) selama 25 tahun dan bisa diperpanjang 20 tahun. Dengan mengikuti ketentuan yang berlaku pada saat itu ( PP No. 40/1996, pasal 35 ayat 1&2 UUPA, Permendagri 1/1977 dan Permeneg Agraria 3/1999) dengan 2 tahun sebelum kontrak habis melakukan perpanjangan kontrak dan mendapatkan rekomendasi dari pemerintah.

Sejak tahun 1985 hingga sekarang lahan ini masih belum ada pembangunan apapun ataupun rencana pembangunan, namun banyak investor yang melirik atau menginginkan membangun disini tapi tidak sampai ke tahap pembangunan. Ada peraturan KEPPRES no 129 tahun 2001 tentang Tim Pengkajian Pengelolaan Komplek Kemayoran. Dimana ditentukan menteri keuangan itu, diatur bagaimana perusahaan yang mau mendayagunakan lahan kemayoran (BOP). Secara bisnis tidak semua investor suka dengan mekanisme BOT/BTO (bangun guna serah, atau bangun serah bangun). Dalam peraturan ini masih banyak yang salah paham atau bingung dengan pengertian isi peraturan ini seperti lahan komplek kemayoran ini bisa atau tidak digunakan oleh pihak swasta, sebenarnya secara hukum/legal tidak masalah HGB diserahkan ke pihak swasta karena bawah lahan HPLnya tidak hilang. Yang artinya setelah masa HGB habis, tanah, dan bangunan akan tetap kembali ke pihak negara. Sementara untuk bisnis pasti semua ingin kepastian, pihak investor masih ragu untuk membangun properti di lahan ini.

Beberapa pertimbangan dari investor terhadap lahan ini seperti ketika masa kontrak sertifikatnya habis, kemudian adanya ketentuan khusus yang dibuat oleh pemerintah yaitu syarat menjadi investor, kemudian untuk menyewa lahan harus diadakannya lelang. Oleh karena itu pihak swasta tidak jadi berminat dilahan ini. Menurut Pusat pengelolaan Komplek Kemayoran lahan tersebut, bisa dibangun apapun asalkan sesuai dengan peruntukan zoningnya. Memang dari pihak PPKK

tidak mengeluarkan izin bangun, tapi PEMDA DKI mengeluarkan izin bangun. PPKK hanya menyalurkan kerjasama kepada pihak swasta yang ingin membangun di daerah lahan kompleks kemayoran.

#### 4.3.7 Analisa Aspek Legal

Setelah melihat peraturan zonasi dan peraturan kode bangunan pada masing-masing bangunan, dilakukanlah analisa aspek legal pada 2 alternatif yaitu Perkantoran, dan Hotel. Hasil dari analisa aspek legal ini yaitu mengetahui luas dasar bangunan, total luas lantai, Jumlah lantai maksimum, dan minimum ruang terbuka hijau yang bisa dilakukan pembangunan.

##### 4.3.7.1 Analisa Aspek Legal Perkantoran

Aspek legal terhadap perkantoran berguna untuk mengetahui luas dasar bangunan yang dapat dibangun dilahan 3,8 Hektar atau setara dengan  $38,659m^2$ . Berikut perhitungan analisa aspek legal kantor pada tabel 4.5

**Tabel 4. 5 Analisa Aspek Legal Perkantoran**

No	Bulding Code	Perhitungan	Keterangan
1	GSB	Luas dasar bangunan yang telah dikurangi garis sempadan bangunan $34.545,09 m^2$ .	Menurut PERGUB No 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan, lahan perencanaan yang berimpitan dengan zona terbuka hijau lindung, zona hutan kota, zona jalur hijau, zona hijau Rekreasi, diberlakukan ketentuan minimum 4 m . Garis Sempadan Bangunan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiri dan kanan 5 meter</li> <li>• Depan 5 meter</li> <li>• Belakang 5 meter</li> </ul> Luas dasar bangunan awal $38.659m^2$ .
2	KDB	Luas Dasar Bangunan Maksimum = Luas lahan x KLB = $38.659 \times 40\%$ = $15.463 M^2$	Luas dasar bangunan yang dapat dibangun maksimal $15.463 M^2$

No	Bulding Code	Perhitungan	Keterangan
3	KLB	Luas lantai bangunan $= \text{Luas lahan} \times KLB$ $= 38.659 \times 5$ $= 193,295 \text{ m}^2$	KLB diketahui 5
4	Tinggi Bangunan	Menurut Rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Bandar Kemayoran Tahun 2014, lahan objek studi jumlah lantai maksimal 40 lantai. Maka perhitungan ketinggian bangunan : Ketinggian Lantai maksimum $= 4 \times 40 = 160 \text{ meter}$	Menurut Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta standar 1 lantai mempunyai ketinggian 3-5 meter, $\geq 5$ meter akan dihitung 2 lantai dan rata-rata ketinggian perkantoran di DKI Jakarta yaitu 4 meter. Maka dari itu ketinggian lantai lahan objek penelitian diambil nilai tengah yaitu 4 meter.
5	KDH	Luas lahan yang tidak dapat dibangun = Luas total - Luas dasar bangunan max $= 38.659 - 15.463$ $= 23.196 \text{ m}^2$ $KDH = \frac{23.196}{38.659} = 60\%$ $= 60\% > 30\%$	KDH minimum pada lahan objek yaitu 30%. Dan hasil perhitungan KDH yaitu 60%, yang berarti sangat cocok.

Sumber : Olahan peneliti

#### 4.3.7.2 Analisa Aspek Legal Hotel

Analisa aspek legal Hotel berguna untuk mengetahui luas dasar bangunan yang dapat dibangun dilahan 3,8 Hektar atau setara dengan  $38,659m^2$ . Berikut analisa aspek legal hotel pada tabel 4.6.

**Tabel 4. 6 Analisa Aspek Legal Hotel**

No	Bulding Code	Perhitungan	Keterangan
1	GSB	Luas dasar lahan bangunan yang telah dikurangi garis sempadan bangunan adalah $34.545,09 m^2$ .	Menurut PERGUB No 135 Tahun 2019 tentang Pedoman Tata Bangunan, lahan perencanaan yang berimpitan dengan zona terbuka hijau lindung, zona hutan kota, zona jalur hijau, zona hijau Rekreasi, diberlakukan ketentuan minimum 4 m . Garis Sempadan Bangunan : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kiri dan kanan 5 meter</li> <li>• Depan 5 meter</li> <li>• Belakang 5 meter</li> </ul> Luas dasar bangunan awal $38.659m^2$ .
2	KDB	Luas Dasar Bangunan Maksimum $= \text{Luas lahan} \times \text{KLB}$ $= 38.659 \times 40\%$ $= 15.463 M^2$	Luas dasar bangunan yang dapat dibangun maksimal $15.463 M^2$
3	KLB	Luas lantai bangunan $= \text{Luas lahan} \times \text{KLB}$ $= 38.659 \times 5$ $= 193,295 M^2$	KLB diketahui 5
4	Tinggi Bangunan	Menurut Rencana Panduan Rancang Kota Kawasan Bandar Kemayoran Tahun 2014, lahan objek studi jumlah lantai maksimal 40 lantai. Maka perhitungan ketinggian bangunan : Ketinggian Lantai maksimum $= 4 \times 40 = 160 \text{ meter}$	Menurut Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta standar 1 lantai mempunyai ketinggian 3-5 meter, $\geq 5$ meter akan dihitung 2 lantai dan rata-rata ketinggian perkantoran di DKI Jakarta yaitu 4meter. Maka dari itu ketinggian lantai lahan objek penelitian diambil nilai tengah yaitu 4

No	Bulding Code	Perhitungan	Keterangan
			meter.
5	KDH	Luas lahan yang tidak dapat dibangun = Luas total – Luas dasar bangunan max $= 38.659 - 15.463$ $= 23.196m^2$ $KDH = \frac{23.196}{38.659} = 60\%$ $= 60\% > 30\%$	KDH minimum pada lahan objek yaitu 30%. Dan hasil perhitungan KDH yaitu 60%, yang berarti sangat cocok.

Sumber : Olahan peneliti

#### 4.3.8 Hasil Analisa Aspek Legal

Berdasarkan Aspek Legal dari peraturan daerah dan RDTR Jakarta pada lahan objek studi di Jl. Rajawali Selatan, termasuk zona Perkantoran, dan Perdagangan Jasa. Hasil dari analisa aspek legal sebagai berikut :

- Luas lahan maksimal yang dapat dibangun perkantoran yaitu  $15.463 m^2$ , dari total luas lahan objek studi  $38.659 m^2$ . Untuk total luas lantai bangunan Perkantoran yaitu  $193,295 m^2$ ,
- Luas lahan maksimal yang dapat dibangun Hotel yaitu  $15.463 m^2$ , dari total luas lahan objek studi  $38.659 m^2$ . Untuk total luas lantai bangunan Hotel yaitu  $193,295 m^2$ .

#### 4.4 Aspek Fisik

Aspek fisik akan menganalisis beberapa aspek seperti analisis karakteristik lokasi untuk mengetahui keadaan lingkungan sekitar lahan, Analisis Sirkulasi untuk mengetahui kondisi dan lebar jalan, Analisis Dimensi untuk mengetahui bentuk dan ukuran, analisis aksesibilitas untuk mengetahui jalur dan transportasi yang melayani lahan objek studi, dan analisis banjir untuk melihat potensi di lokasi.

##### 4.4.1 Analisis Karakteristik Lokasi

Analisis lokasi ini digunakan untuk mengetahui karakteristiknya lokasi lahan agar dapat menentukan jenis properti yang cocok dikembangkan. Wilayah disekitar objek studi rata-rata penggunaan lahannya adalah sebagai perumahan, namun di jalan utama yaitu jl. Benyamin memiliki fungsi sebagai komersial dan Ruang terbuka hijau. Hunian ada di sebelah barat dan selatan yaitu Komplek Perumahan Angkasa Pura, Golf Residence Kemayoran dan juga dibagian utara terdapat Rusunami Bandar Kemayoran. Berikut Jenis Hunian yang ada disekitar lokasi lahan :



**Gambar 4. 9 Komp Angkasa Pura**  
(Sumber : Google)



**Gambar 4. 8 Apartment Spring**  
(Sumber: Google)



**Gambar 4. 7 Golf Residence**  
(Sumber: Google)



**Gambar 4. 10 Rusunami Bandar Kemayoran**  
(Sumber: Google)

Disekitar lahan objek studi juga terdapat properti lain seperti Mall (Ritel), dan juga Hotel. Lokasi hotel berada di bagian selatan dari lokasi lahan, di samping

Gambar Expo yaitu hotel Inn-Express Jakarta dan adapun ritel yaitu Mega Glodok Kemayoran di Jl Angkasa dan Jl. Benyamin Suaeb.



**Gambar 4. 12 Mega Glodok Kemayoran**  
(Sumber: Googlemap)



**Gambar 4. 11 Hotel Inn- Express**  
(Sumber: Googlemap)

#### 4.4.2 Analisis Sirkulasi

Analisis sirkulasi ini bertujuan untuk mengetahui kondisi dan lebar Jalan disekitar lahan objek studi. Jalan disekitar Lahan objek ada 3 jalan yaitu Jl. Rajawali Utara, Jl Rajawali Selatan, Jl Benyamin Suaeb. Jalan disebelah kiri yaitu Jl. Rajawali Utara mempunyai lebar 11 meter, jalan sebelah kanan yaitu Jl Benyamin Suaeb merupakan Jalan Raya yang mempunyai lebar 12m- 30m, jalan utara yaitu Jl Rajawali Selatan mempunyai lebar 22 m.



**Gambar 4. 13 Pintu Masuk Lahan Objek Studi**  
(Sumber: Google)



**Gambar 4. 14 Jl. Benyamin Suaeb**  
(Sumber: Google)



**Gambar 4. 15 Jl. Rajawali Selatan**  
(Sumber: Google)



**Gambar 4. 16 Jl. Rajawali Utara**  
(Sumber: Google)

Pintu utama masuk ke lahan objek studi melalui Jl. Rajawali Selatan, memiliki lebar 22 m dengan konfigurasi lajur 4/2 D, karena hanya di jl Rajawali selatan yang mempunyai lebar yang cukup untuk pemberentian kendaraan. Dari Jl Rajawali selatan belum terlihat adanya tempat pemberentian atau transportasi umum yang tersedia, namun setelah 900 meter dari lokasi lahan sudah ada terdapat pemberhentian kendaraan umum.

#### 4.4.3 Analisis Dimensi Objek Studi

Analisis dimensi untuk mengetahui bentuk dan ukuran lahan objek studi agar memberikan kemudahan dalam tahap perencanaan pembangunan.



**Gambar 4. 17 Dimensi Lahan Objek Studi**  
(Sumber: Google)

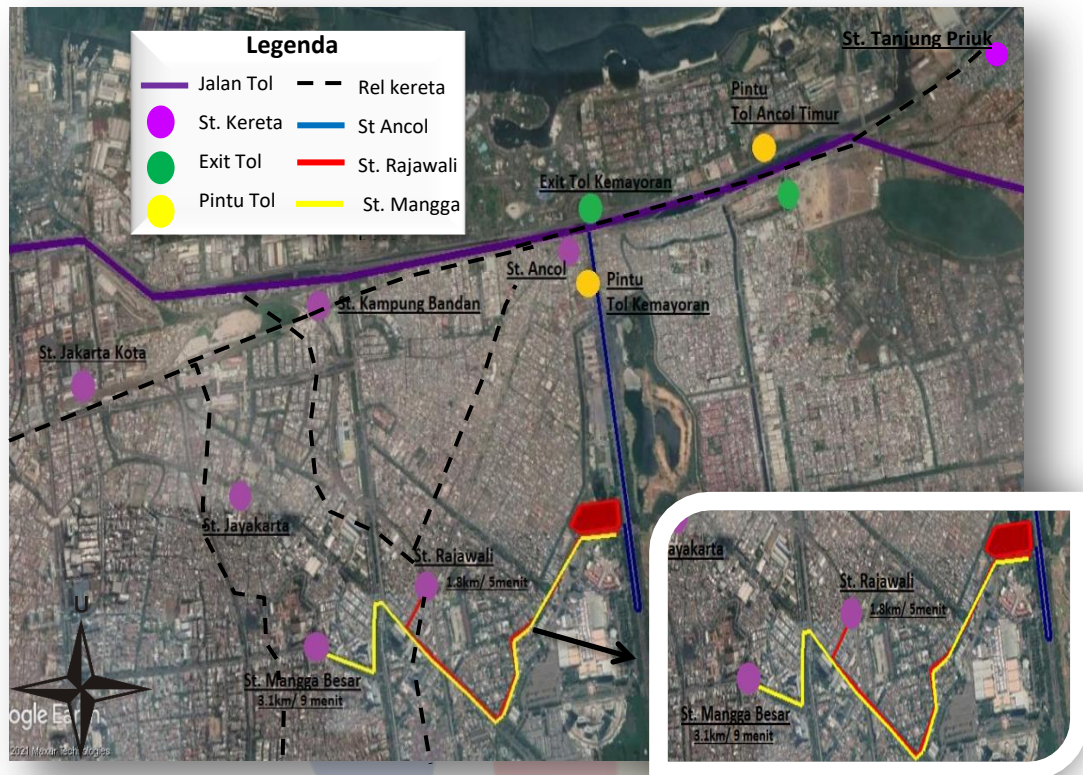
Disisi barat, lahan berhadapan dengan jl Rajawali Utara sekitar 202 meter. Sisi Utara dari lahan merupakan blok C4 dari kawasan Bandar Kemayoran namun berbeda peruntukan sebagai hunian vertikal. Disisi Selatan, lahan berhadapan dengan lahan Rajawali Selatan Raya sekitar 255 meter. Disebelah timur, lahan berhadapan dengan jl. Benyamin Suaeb namun dikarenakan adanya pembatas peruntukan ruang terbuka hijau selebar 25 meter yang membatasi lahan dengan jl benyamin suaeb, sehingga lahan tidak terkoneksi dengan jalan arteri yang membuat nilai lahan ini berkurang.

#### 4.4.4 Aksesibilitas Objek Studi

Analisis Aksesibilitas lahan objek studi merupakan peran yang penting bertujuan untuk mengetahui jalur dan transportasi yang bisa menggapai terhadap lingkungan sekitarnya. Lokasi lahan berada di kawasan pusat pengelolaan



komplek kemayoran yang memiliki tingkat aksesibilitas yang sangat baik, karena memiliki akses langsung dengan jalan kolektor sekunder yaitu jl. Rajawali Selatan Raya, dan jl Arteri sekunder yaitu jalan Benyamin Suaeb. Lokasi lahan dekat dengan Pintu Tol Pelabuhan (tol dalam kota) dengan jarak 3.7 km kearah utara dari lahan melalui jl Benyamin Suaeb.



**Gambar 4. 18 Aksesibilitas Lahan Objek Studi**

(Sumber: Google)

Adapun kendaraan umum seperti tersedianya layanan KRL Commuter Line melalui stasiun Rajawali dengan jarak 1.8km dari jl Rajawali selatan, Stasiun Mangga besar dengan jarak 3.1 km dari jl Rajawali Selatan. Ketiga Stasiun ini dapat mengantarkan penumpang kereta api dari Stasiun Rajawali, Stasiun Mangga Besar, Stasiun Ancol hingga stasiun Manggarai, Jatinegara, Tanah Abang, dan Jakarta Kota yang merupakan titik-titik pusat keramaian ibukota seperti pasar tanah abang, Jl sudirman Thamrin, Pelabuhan Tanjung Priuk.

**Tabel 4. 7 Daftar Transprotasi Umum**

No	Jenis Kendaraan	Kendaraan	Jurusan
----	-----------------	-----------	---------

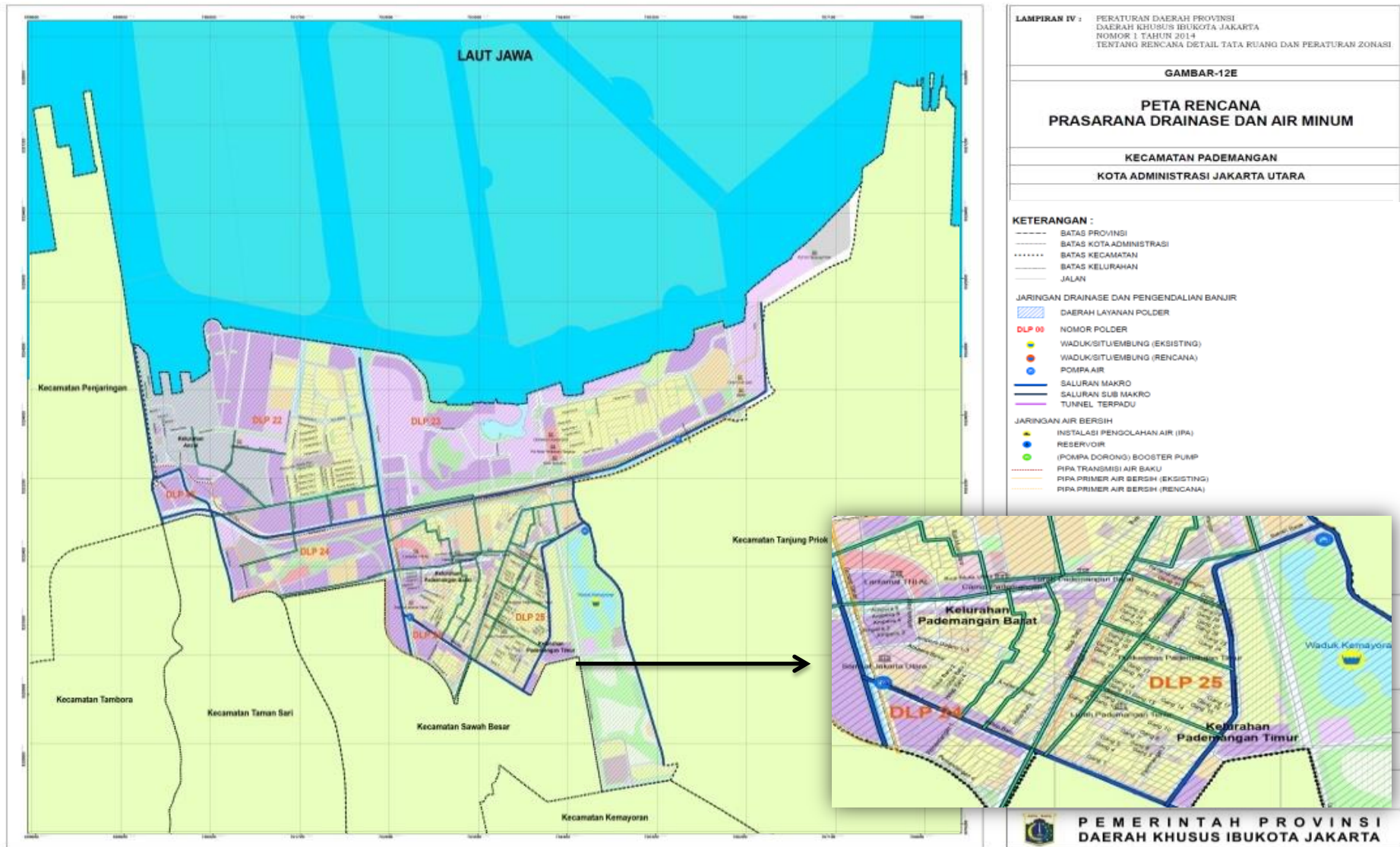
No	Jenis Kendaraan	Kendaraan	Jurusan
1	Bus Besar	Transportasi	Plawad-Kemayoran
2	KRL Commuter Line	Kereta Commuter Indonesia	Jatinegara-Bogor/Depok/Nambo
			Jakarta kota-Tanjung Priuk
			Jakarta Kota-Bogor/Depok

(Sumber : Google 2021)

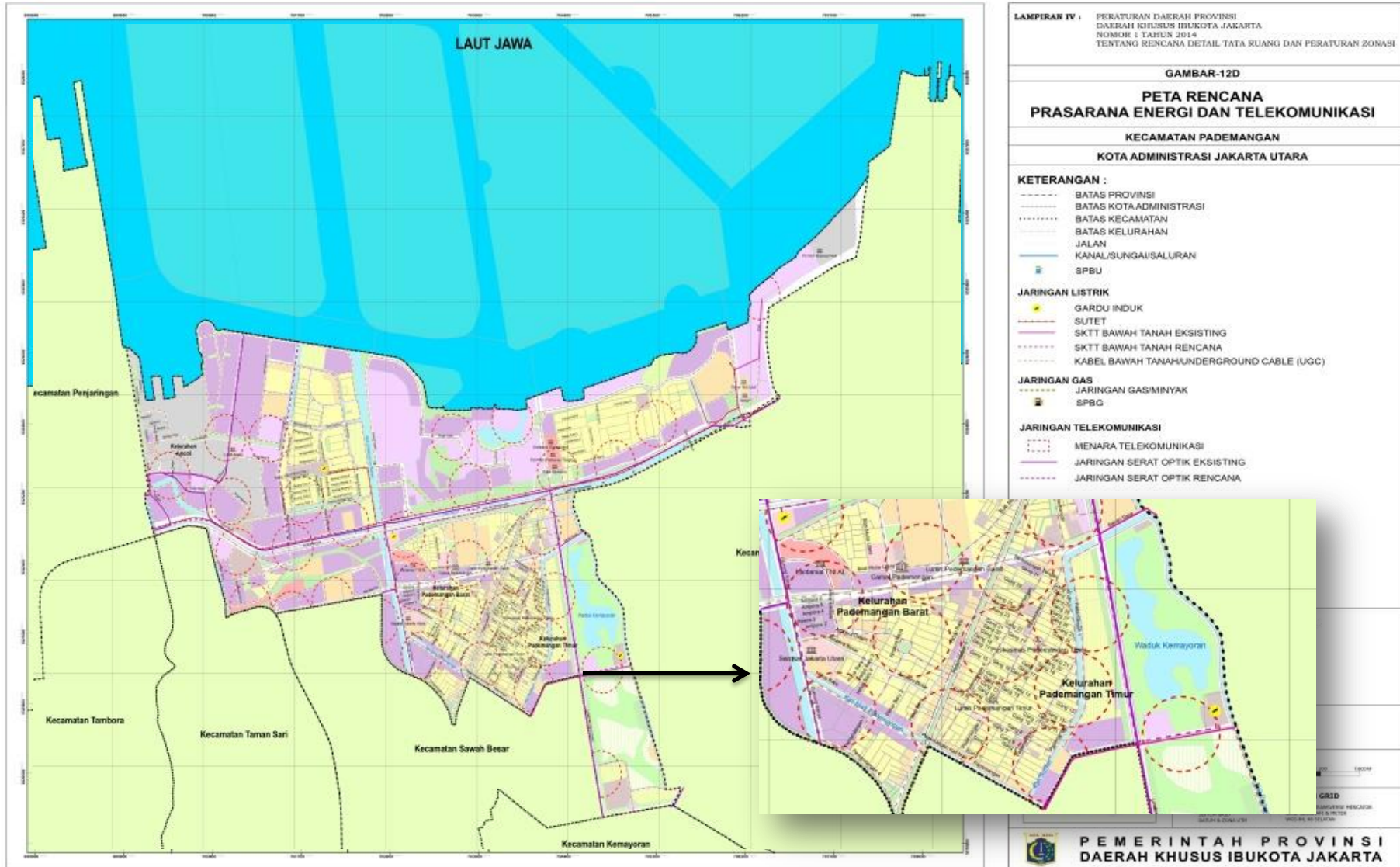
Lahan objek studi tidak dilewati oleh angkutan umum, namun terdapat bus dalam jarak 250 m ada transjabodetabek di halte JIEXPO Kemayoran yang melayani dari kemayoran sampai Terminal Poris Plawad, dan ada transportasi tambahan saat event PRJ (pekan raya jakarta) yaitu monas-PRJ, PGC-PRJ, Kampung melayu-PRJ, Pulogadung-PRJ. Sehingga aksesibilitas lahan objek studi sangat baik didukung dengan transportasi umum dan jalur kendaraan pribadi.

#### 4.4.5 Ketersediaan Utilitas

Berdasarkan data dan pengamatan di lokasi lahan objek studi, diketahui bahwa lokasi lahan sudah memiliki utilitas yang cukup memadai. Untuk Utilitas drainase kelurahan pandemangan timur memakai sumber air dari sumur dan leding, ada 3 titik Pompa air, waduk air, dan ada saluran air sub makro dan makro. Terdapat instalasi pengelolaan air bersih, dan Cakupan layanan pam sudah 70% dari 44.354 (jumlah penduduk) kelurahan Pandemangan Timur, yang berarti sudah termasuk cukup memenuhi kebutuhan utilitas air. Lebih lengkapnya lihat di Peta 4.2 peta air dan drainase. Untuk Jaringan listrik di kelurahan Pandemangan Timur, ada 3 gardu listrik, ada jalur Sutet namun jauh dari lokasi lahan, kemudian untuk telekomunikasi, radius menara telekomunikasi tidak mengenai lokasi lahan. Lebih lengkapnya lihat di Peta 4.3 Peta Energi dan Telekomunikasi.



**Peta 4. 2 Air Bersih dan Drainase**  
(Sumber: RDTR)



**Peta 4.3 Energi dan Telekomunikasi**

Sumber: RDTR

#### 4.4.6 Analisis Bencana Banjir

Analisis Bencana Banjir bertujuan untuk mengetahui lokasi objek studi, berada di daerah rawan banjir, atau mempunyai histori banjir dilahan ataupun disekitar lahan. Berikut merupakan Peta Bencana Banjir di sekitar lokasi objek studi.

Peta 4.4 merupakan peta *overlay*, yang merupakan gabungan beberapa informasi banjir dari rencana pemerintah seperti GIS Badan Nasional Penanggulangan Bencana, Open street map, Jakarta satu, dan lainnya. Selain gabungan dari beberapa sumber website bencana alam di Jakarta, didapatkan juga dari media berita seperti Detik.com, Seputar Jakarta, dan lainnya.

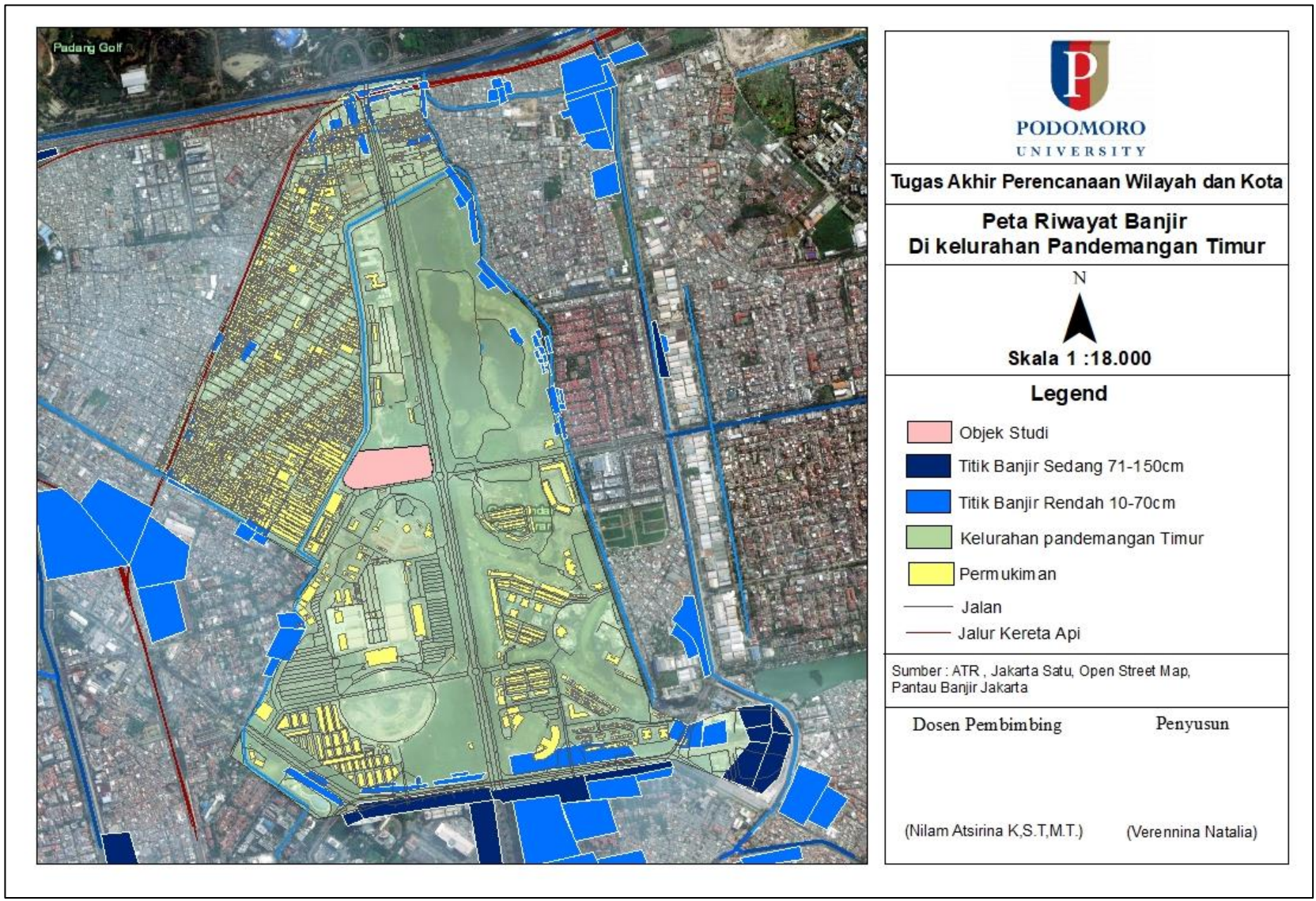
Hasil dari Peta lokasi objek studi yang berada pada kelurahan Pandemangan Timur, ada 2 lokasi yang sangat berdampak banjir, dibagian Utara yaitu stasiun Ancol kelurahan Pandemangan Barat dengan Jarak 2Km dari Lahan Objek Studi, dan dibagian Selatan yaitu di Jl HBR Motik Kemayoran, Jakarta Pusat (Underpass Kemayoran) dengan jarak . Berikut merupakan gambar mengenai jarak lokasi daerah banjir dengan lahan objek studi. Melihat dari lokasi history banjir pada peta 4.5 , dan Jarak lokasi banjir menuju Lahan objek studi, tidak akan mempengaruhi kepada lokasi objek studi. Berikut beberapa faktor atau fakta yang mendukung bahwa lokasi objek studi tidak terdampak banjir :

1. Lokasi banjir bagian utara sudah di kelurahan Pandemangan Barat, lalu lokasi banjir bagian selatan sudah berada di Jakarta Pusat. Sehingga kelurahan Pandemangan Timur hanya tidak terkena dampak dari kelurahan lain.
2. Menurut hasil Pemetaan BPBD, kelurahan rawan banjir di Jakarta Utara 2020, kelurahan pandemangan timur tidak termasuk dalam kelurahan rawan banjir.
3. Kelurahan Objek studi merupakan dataran keras maka dari itu dulu sempat di rencanakan Bandara Kemayoran.
4. Menurut Beritasatu.com banjir yang paling besar di kawasan Kelurahan pandemangan Timur terakhir pada tahun 2016 dikarenakan hujan yang

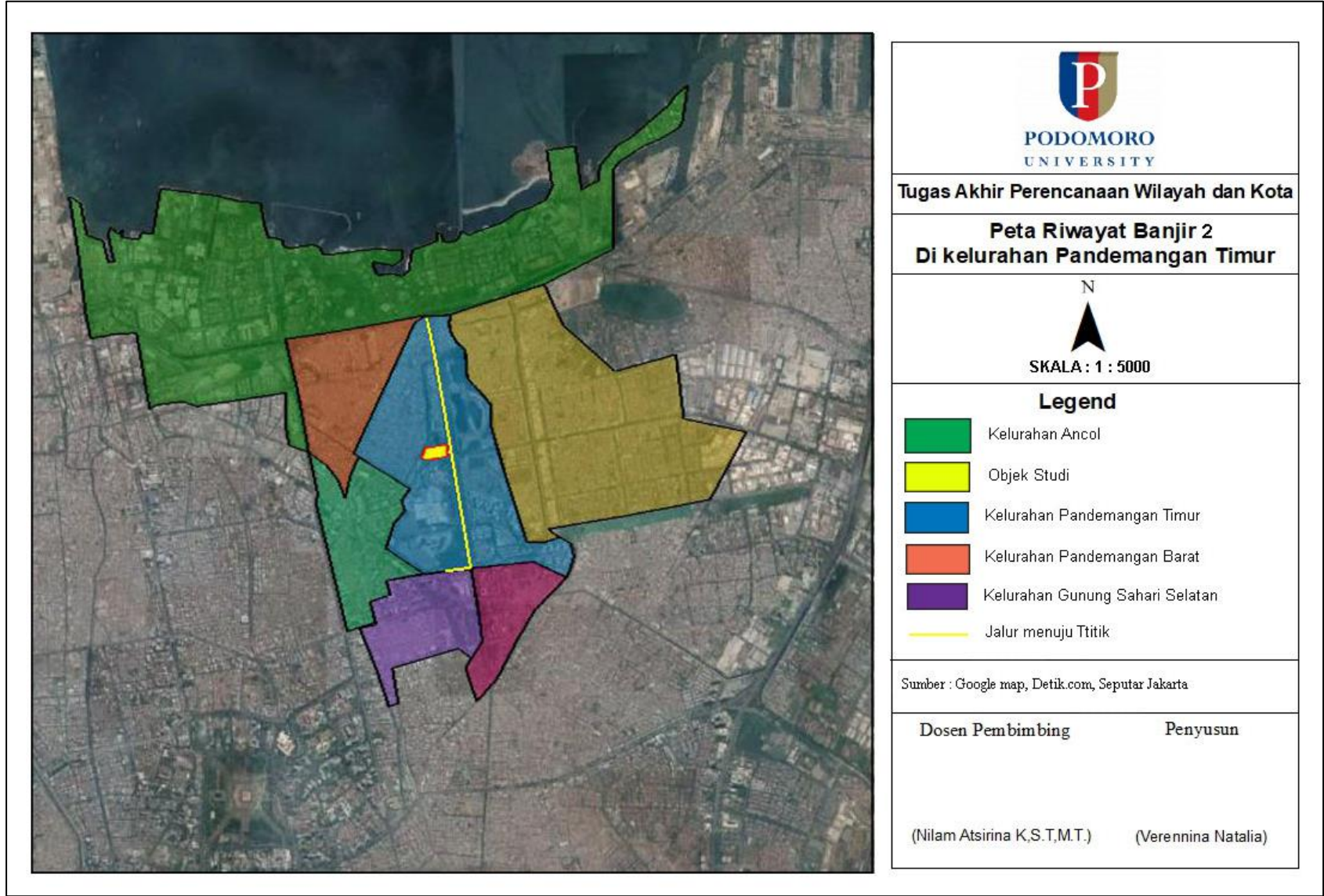
sangat deras, lalu waduk hutan kota tidak berfungsi dengan baik. Maka dari itu semenjak terjadinya banjir pada tahun 2016 dibangunlah sebuah waduk hutan kota kemayoran dan revitalisasi hutan kota dengan program terbaru yaitu dengan tujuan dapat mengatasi permasalahan kurangnya resapan air pada kelurahan pandemangan timur atau dengan kata lain untuk penanggulangan banjir. Dalam program revitalisasi akan adanya pembaruan 3 pompa air, agar saat elevasi waduk mencapai maksimal air akan dialirkan melewati kali sunter menuju waduk Sunter. Waduk Kemayoran ini rencanakan selesai akhir tahun 2019 dan sudah masuk dalam top 99 inovation.

5. Menurut Menteri Sekretaris Negara Pratikno dalam acara penanaman pohon yang digelar di hutan kota Gelora Bung Karno pada 21 Maret 2021, Lapangan Golf kemayoran (18 Hektar) akan dirubah menjadi Hutan Kota dan jika digabungkan dengan hutan kota saat ini berarti luasnya akan mencapai 22 Hektar. Hal ini berarti dikelurahan Pandemangan Timur akan lebih banyak lahan resapan air hujan. Ini akan sangat menguntungkan lahan objek studi karena lokasinya berdampingan.
6. Menurut Tugas akhir (Benic Arda, 2020) mengenai analisis penanggulangan banjir terhadap waduk hutan kota Kemayoran. Daya tampung waduk Kemayoran  $589.324,21 m^3$ . Dari Kapasitas penampungan waduk kemayoran dapat disimpulkan hutan kota kemayoran dapat menampung air hujan, namun lebih baik ditambahkan adanya revitalisasi pada waduk kemayoran dan tambahan lahan waduk (yang sedang direncanakan oleh pemerintah sekarang).
7. Lokasi banjir biasanya yang sering terjadi diperbatasan-perbatasan kelurahan Pandemangan Timur seperti Stasiun Ancol, dan Underpass Kemayoran Jakarta Pusat.

Sehingga didapatkan kesimpulan kelurahan tersebut dinilai untuk kedepannya akan lebih baik, dengan ditambah upaya-upaya perubahan hutan kota dari program pemerintah yaitu peluasan hutan kota untuk menambah daya serap hujan.



**Peta 4. 4 Riwayat Banjir Dikelurahan Pandemangan Timur**  
 Sumber : Olahan Peneliti



**Peta 4. 5 Peta Lokasi Banjir**  
 Sumber : Olahan Peneliti



#### 4.4.7 Analisis Market Perkantoran

Analisis Market bertujuan untuk mengetahui perbandingan properti kantor sekitar lahan. Berdasarkan radius area 5 km diketahui bahwa terdapat 12 properti perkantoran berada di sekitar lahan objek studi. Properti perkantoran disekitar lahan ada yang sudah beroperasi, ada juga yang masih dalam proses pembangunan. Berikut daftar nama properti pada Tabel 4.8 dan peta persebaran properti kantor pada Peta 4.6.

**Tabel 4. 8 Daftar Properti Kantor 5km**

No	Nama Kantor	Alamat	Tahun
1	Kem Tower	Jl. Landas Pacu Barat	2007
2	Capital 16	Jl. Kramat kwitang	2012
3	Wisma Udaya Sunter	Jl. Danau Sunter Selatan	2012
4	Graha Kirana	Jl. Yos Sudarno	1992
5	Springhill Office Kemayoran	Jl. Benyamin Suaeb	2012
6	Dimention Office Space	Jl. Trembesi	2011
7	Lion Tower	Jl. Gajah Mada	2013
8	One Tower	Jl. Landas Oacu Barat	2018
9	Telesindo Tower	Jl. Gajah Mada	2011
10	Altira Business Park	Jl. Prof Wiyoto wiyono	2012
11	Citra Tower 1	Jl. Benyamin Suaeb	2018
12	Wisma SMR	Jl. Yos Sudarso	1993

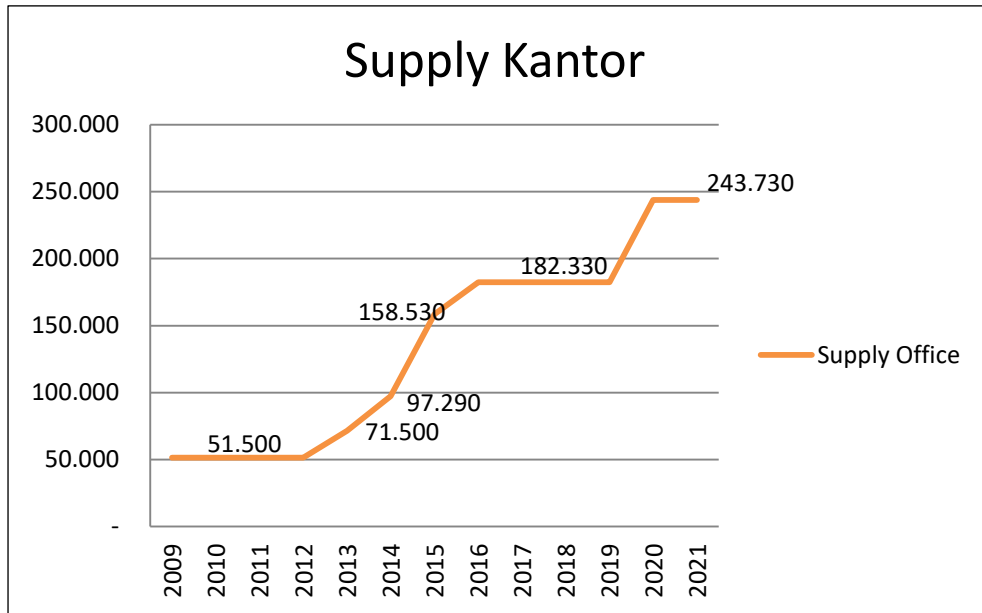
Sumber : Google, 2019

**Tabel 4. 9 Presentase Office Vacant Space dan Supply**

Office Type	Occupancy Rate	Vacant Space	Toal Existing Supply
Strata	75,86%	49.724	145.980
Lease	85,00%	14.669	97.750
Total		64.393	243.730

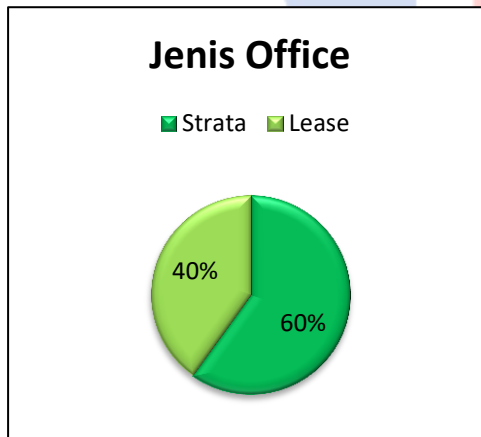
Sumber : Olahan Peneliti

Berdasarkan kawasan radius 5 km Office tipe Strata mempunyai occupancy rate 75,86%, dengan total Supply 145.980  $m^2$ , Vacant Space 49.724  $m^2$ . Lalu untuk Office tipe Lease mempunyai occupancy rate 85%, dengan total supply 97.750  $m^2$ , Vacant Space 14.669  $m^2$ .

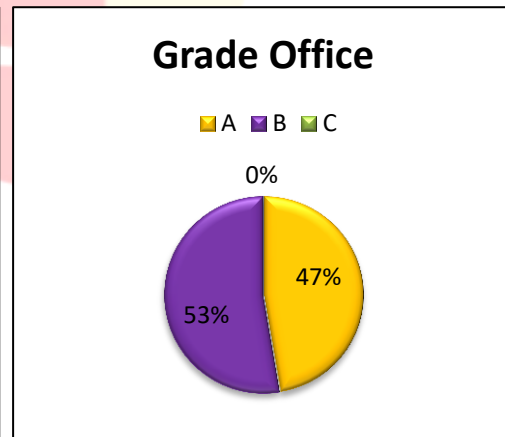


**Grafik 4. 1 Supply Kantor**  
(Sumber: Olahan Peneliti)

Berdasarkan Grafik diatas Supply properti untuk office dari tahun 2009 hingga tahun 2021 masih tersisa 64.393 m<sup>2</sup>. Jumlah Supply office tahun 2021 sudah mencapai 243.730 m<sup>2</sup> dengan keberadaan pembangunan 2 office baru yaitu One Tower dan Citra Tower 1 bagian selatan dari Citra Tower.

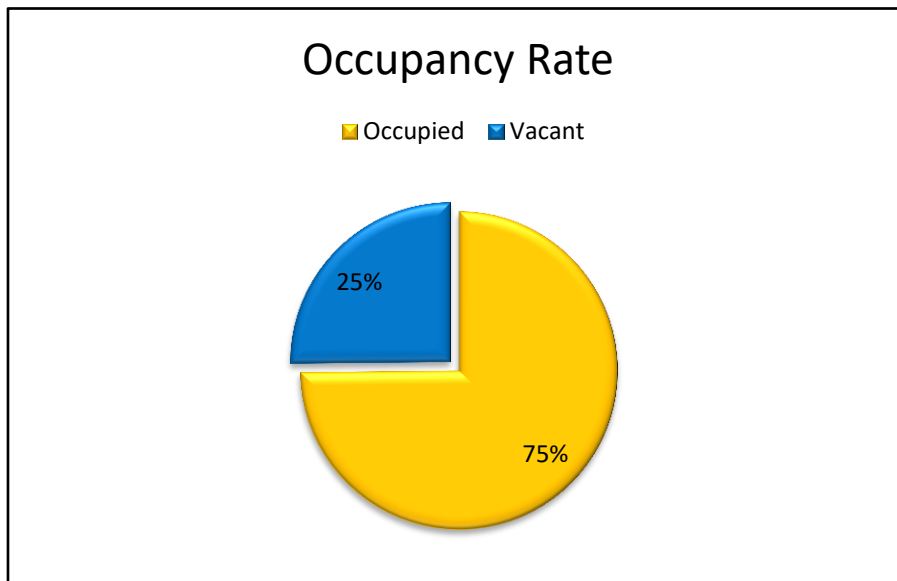


**Grafik 4. 2 Presentase Tipe Kantor**  
Sumber: Olahan Peneliti



**Grafik 4. 3 Presentase Kelas kantor**  
Sumber: Olahan Peneliti

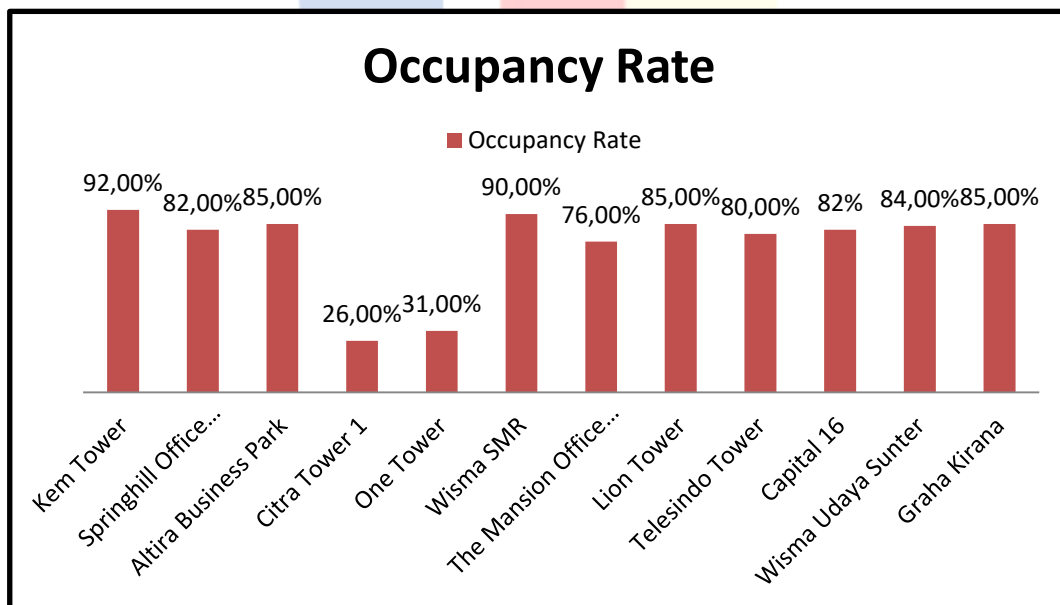
Jenis Office yang ditawarkan pada lokasi lahan objek studi dalam radius 5km terdiri dari strata dengan presentase 60% dan lease (sewa) sebesar 40% (NLA Supply Office). Untuk Kelas office, lokasi lahan objek studi disekitar hanya ada kelas A dan B dengan masing-masing presentase mencapai 47% dan 53% .



**Grafik 4. 4 Occupancy Rate Office 1**

Sumber: Olahan Peneliti

Berdasarkan diagram diatas, perbandingan rata-rata antara total occupancy rate dengan vacancy rate yang berada dalam kawasan radius 5 Km yaitu 74% occupied dan hanya sisa 26% vacancy menunjukkan bahwa sektor office cukup diminati. Ditambah dengan adanya Supply tambahan yang sedang dalam tahap pembangunan.

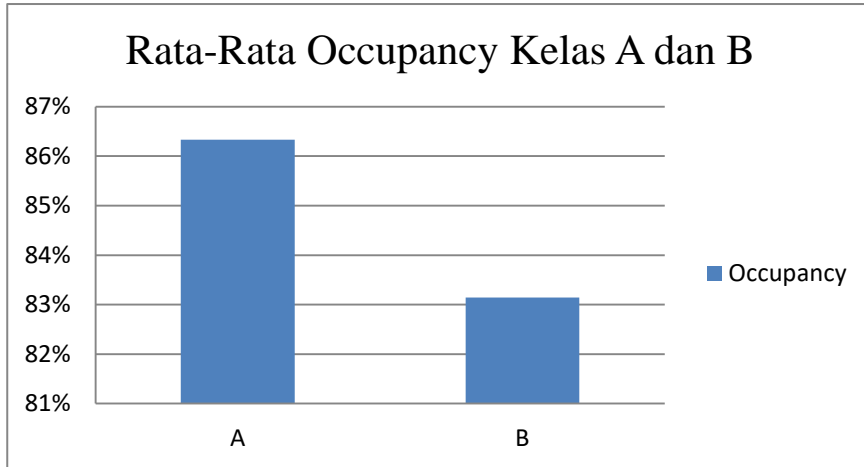


**Grafik 4. 5 Occupancy Rate Office 2**

(Sumber: Olahan Peneliti)

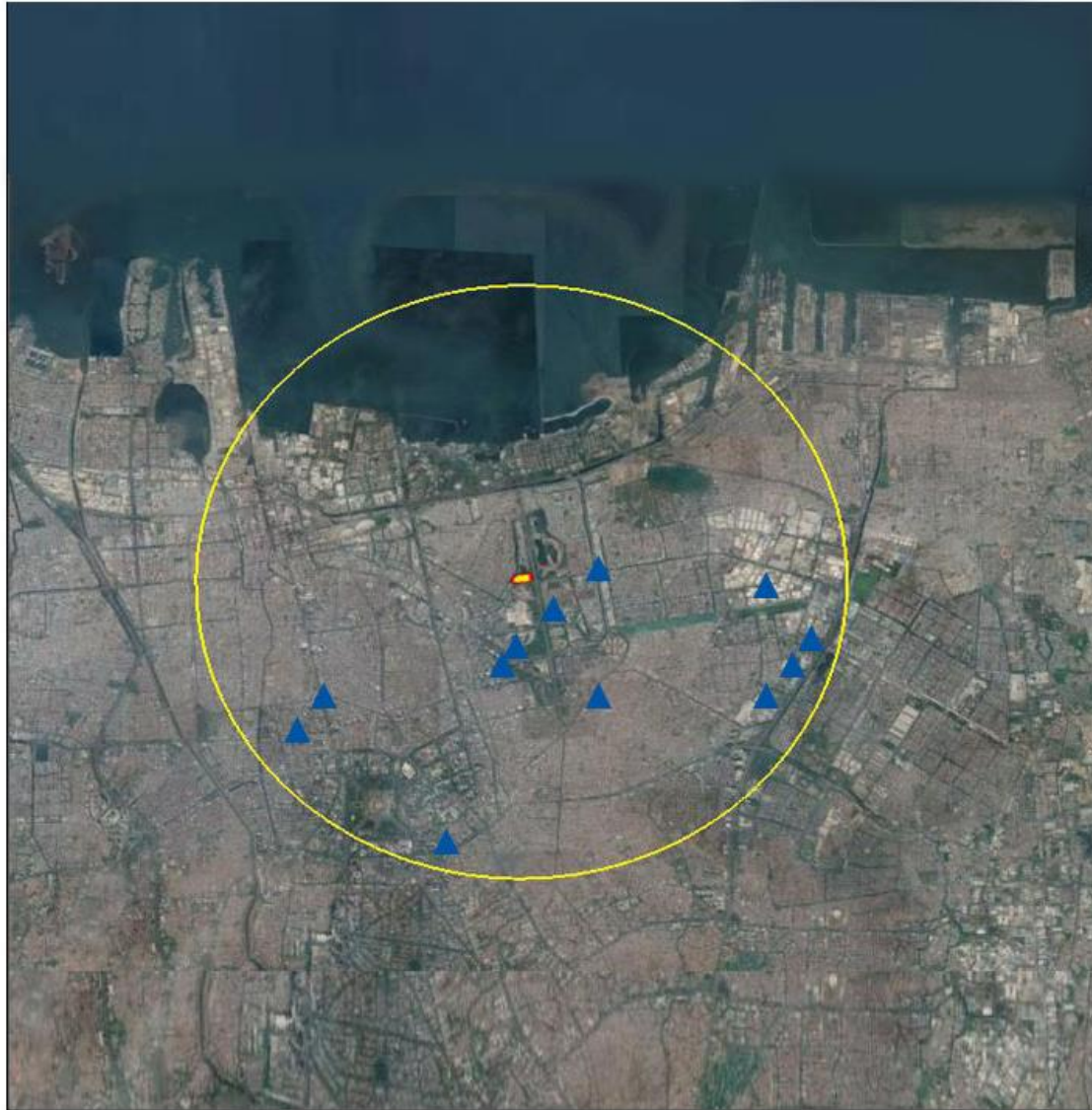
Berdasarkan Grafik Occupancy rate diatas, Rata-rata occupancy office yaitu 74.83%. Ocupancy tertinggi terdapat pada Kem Tower, Wisma SMR, lalu yang terendah yaitu The mansion Office Space yaitu 76% dikarenakan

peruntukannya sebagian besar bukan untuk office melainkan untuk apartment. Lalu untuk Altira Business Park merupakan office kelas A dengan harga jual Rp 30.000.000/m<sup>2</sup> dengan lokasi kurang strategis. Untuk Citra Tower 1 dan One Tower masih dalam proses pembangunan sehingga masih dalam tahap pemasaran.



**Grafik 4. 6 Rata-rata Occupancy Kelas A dan B**  
Sumber: Olahan Peneliti

Dengan melihat rata-rata occupancy rate pada grafik diatas, properti kantor yang cukup tinggi dengan persebaran office yang tidak terlalu banyak yaitu Occupancy kelas A yaitu 86% ,dan kelas B yaitu 83% . 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.



**PODOMORO**  
UNIVERSITY

**Tugas Akhir Perencanaan Wilayah dan Kota**

**Persebaran Kantor 5km  
Di kelurahan Pandemangan Timur**

N



SKALA 1 : 8000

**Legend**



Objek Studi



Radius 5km



Kantor

Sumber : Google map

Dosen Pembimbing

Penyusun

(Nilam Atsirina K,S.T,M.T.)

(Verennina Natalia)

**Peta 4. 6 Persebaran Kantor 5 Km**

(Sumber : Googlemap)

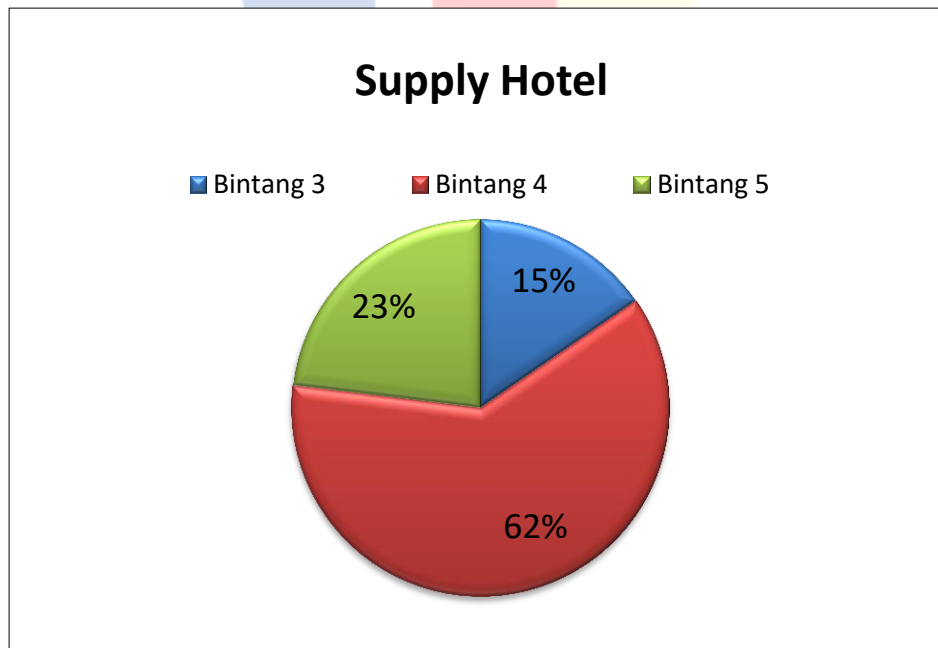
#### 4.4.8 Analisis Market Hotel

Analisis Market bertujuan untuk mengetahui perbandingan properti Hotel sekitar lahan. Berdasarkan radius area 5 km di area lahan objek studi diketahui bahwa terdapat 13 Hotel yang kelasnya terbagi menjadi kelas hotel bintang 3, bintang 4, dan bintang 5. Berikut daftar nama Hotel pada Tabel 13 dan peta persebaran properti Hotel pada Gambar 24.

**Tabel 4. 10 Daftar Properti Hotel 5km**

No	Nama Hotel	Alamat	Tahun
1	Holiday inn Express jakarta	Jl. Rajawali selatan raya	2014
2	Swiss-Bel Hotel Mangga Besar	Jl. Raya mangga besar	2002
3	Grand Orchardz Rajawali	Jl. Industri Raya	2014
4	The media Hotel	Jl. Gunung Sahari	-
5	Santika Premiere Hayam Wuruk	Jl. Hayam Wuruk	2013
6	Grand Mercure Kemayoran	Jl. Benyamin Suaeb	2005
7	Golden Boutique	Jl. Angkasa	-
8	Hotel Sunlake	Jl. Danau Permai Raya	-
9	Redtop Hotel	Jl.Pencenongan	-
10	Aryaduta Jakarta Hotel	Jl.Prapatan 44-48	-
11	Oasis Amir Hotel	Jl. Senen Raya	-
12	Hotel Grand Cempaka	Jl. Letjend. Suprpto	-
13	Grand Mercure Harmoni	Jl. Hayam Wuruk	-

Sumber : Olahan peneliti



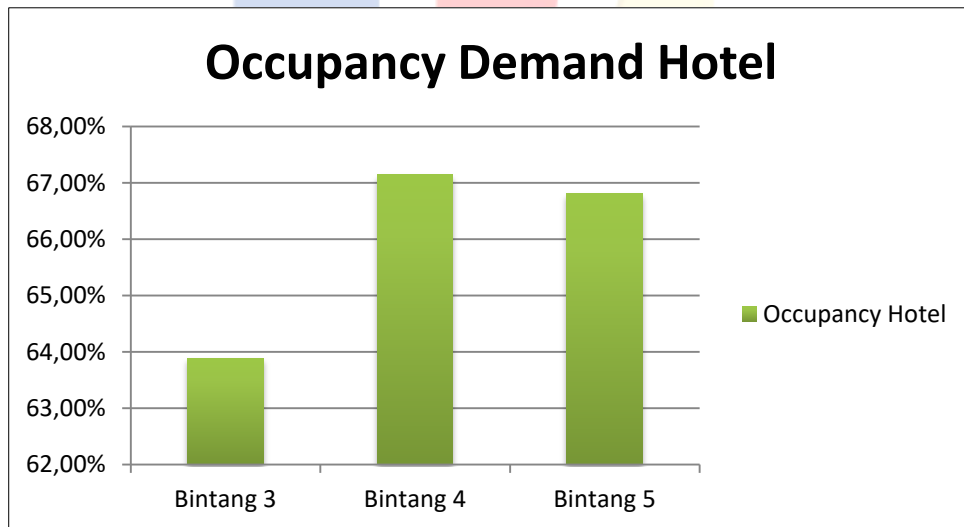
**Grafik 4. 7 Supply Hotel**  
Sumber: Olahan Peneliti

**Tabel 4. 11 Presentase Supply Hotel**

Supply Hotel		
Bintang	Jumlah	Presentase
Bintang 3	2	15,38%
Bintang 4	8	61,54%
Bintang 5	3	23,08%
Total	13	100,00%

Sumber : Olahan peneliti

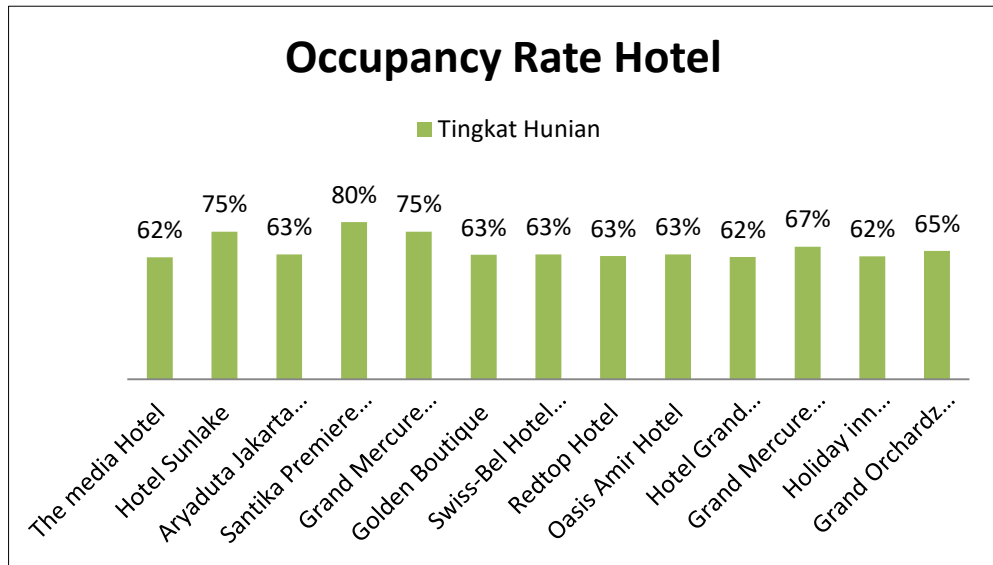
Berdasarkan Grafik 4.7 dan Tabel 4.11 dapat dilihat bahwa jumlah hotel terbanyak yaitu kelas hotel bintang 4 dengan presentase sebesar 62% atau sejumlah dengan 8 hotel, kemudian kelas hotel bintang 5 yakni dengan presentase sebesar 23% atau sejumlah 3 hotel, dan yang terakhir bintang kelas 3 dengan presentase sebesar 15% atau sejumlah dengan 2 hotel.



**Grafik 4. 8 Occupancy Demand Hotel**

Sumber: Olahan Peneliti

Pada Grafik 4.8 merupakan tingkat Occupancy rate berdasarkan kelas Hotel. Rata-rata occupancy Hotel yaitu 67%. Occupancy pada Bintang 3 mencapai 63,89 %, kemudian hotel bintang 4 yaitu 67,14% merupakan presentase tertinggi, dan yang terakhir hotel bintang 5 mencapai 66,81%.

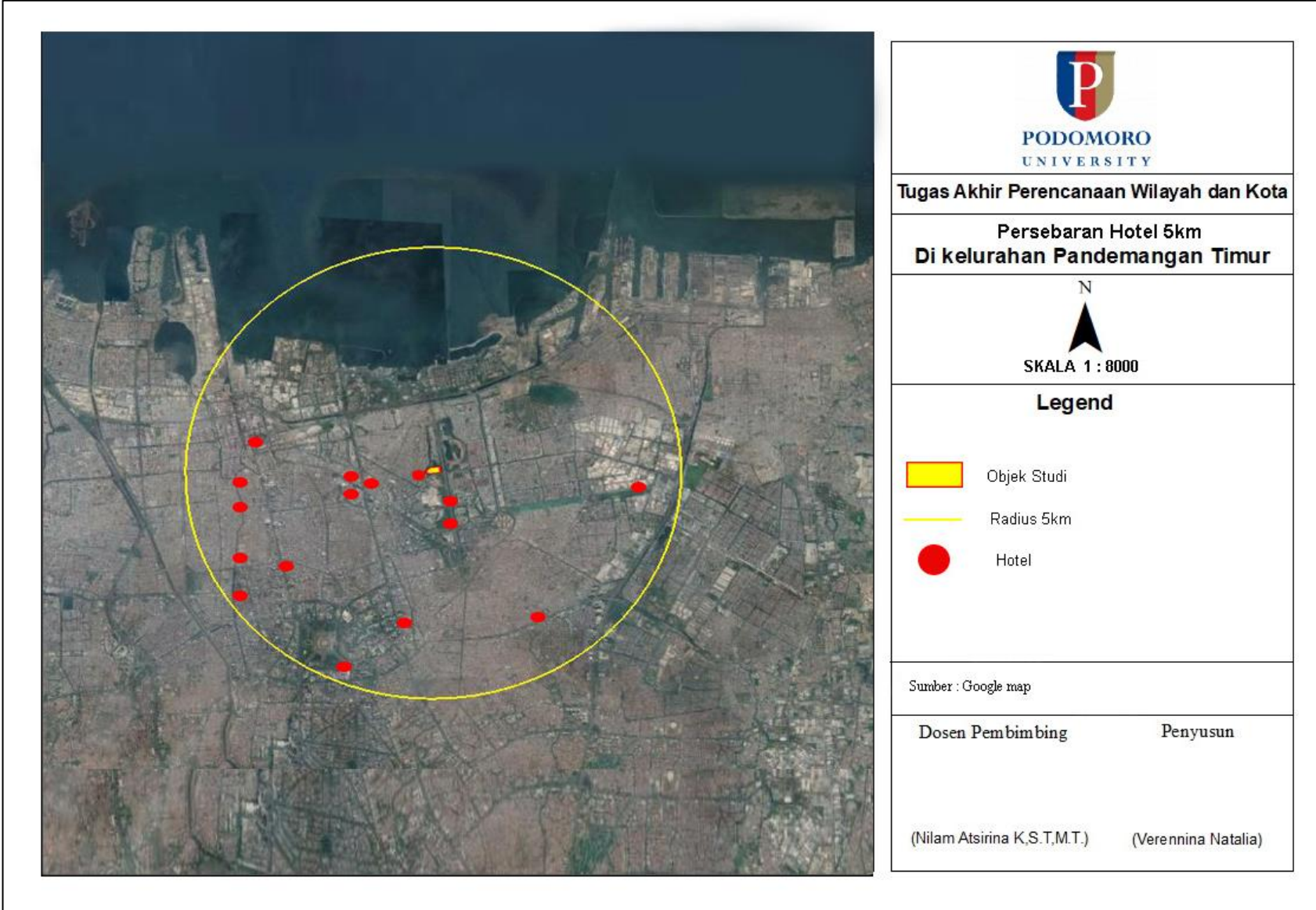


**Grafik 4. 9 Occupancy Rate Hotel**

Sumber: Olahan Peneliti

Dengan melihat rata-rata occupancy rate disekitar lahan objek yang cukup tinggi dengan persebaran hotel yang tidak terlalu banyak, potensi pasar Hotel di lahan objek studi terbilang cukup baik. Sekenario yang akan dibangun pada properti hotel yaitu Bintang 4 setara dengan Hotel Santika Premiere





**Peta 4. 7 Peta Persebaran Hotel 5km**

Sumber : Googlemap

#### 4.4.9 Perencanaan Bangunan

Perencanaan Bangunan bertujuan untuk merencanakan dan mendesign bangunan yang sudah ditetapkan di analisis market properti. Properti yang dibangun setara atau mirip didapatkan dari hasil analisis market, yang menunjukkan bahwa properti tersebut yang paling cocok untuk dibangun didaerah lahan objek tersebut. Acuan design dan perencanaan bangunan dilihat juga berdasarkan jumlah unit, jumlah lantai yang ada pada properti sejenis tersebut.

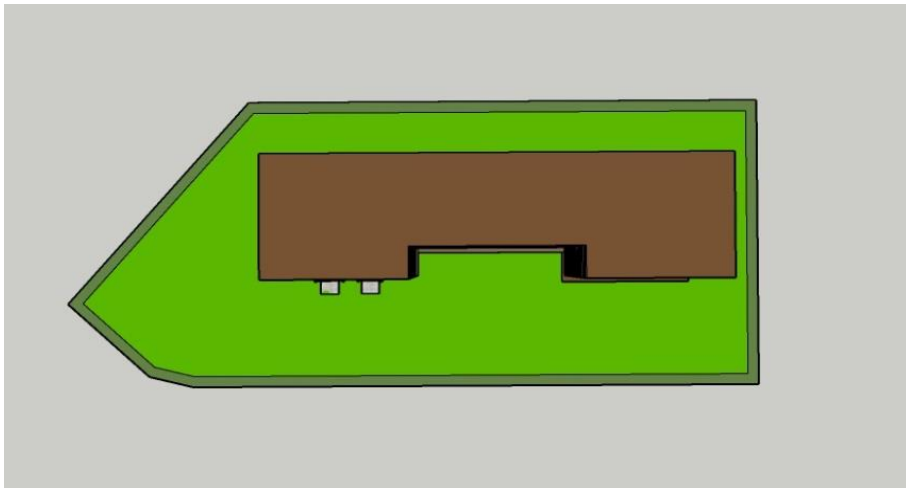
##### 4.4.9.1 Perencanaan Perkantoran

Gedung Perkantoran akan yang akan dibangun akan setara dengan Kantor KEM Tower. Dimana memiliki 2 macam tipe yaitu  $17.75 \times 13 \text{ m}^2$  ( $230 \text{ m}^2$ ),  $23 \times 13 \text{ m}^2$  ( $300 \text{ m}^2$ ). Terdapat fasilitas berupa mushola, meeting room, Foodcourt dilantai dasar. Berikut ilustrasi design bangunan kantor pada Gambar 4.19, design floor plan dilantai dasar Gambar 4.20, dan floor plan dilantai lainnya Gambar 4.21.

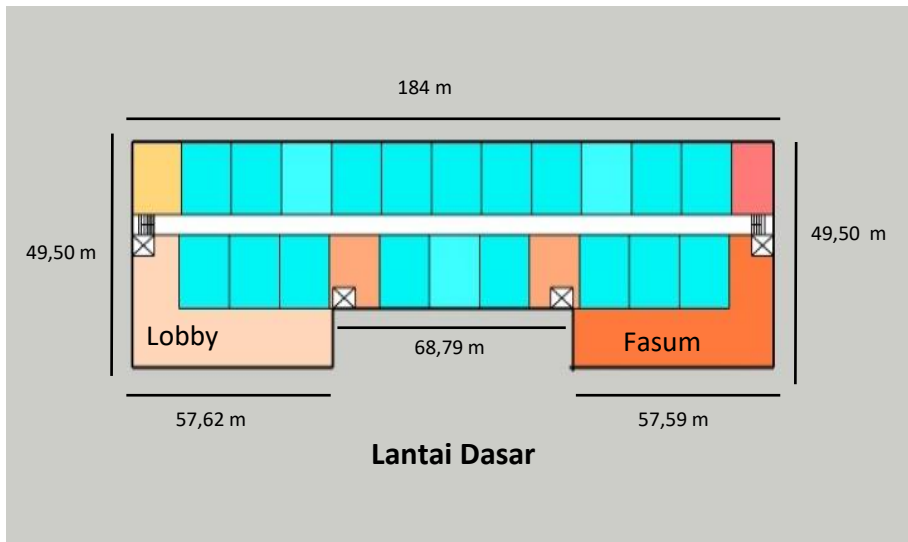


**Gambar 4. 19 Desain Tampak Depan Kantor**

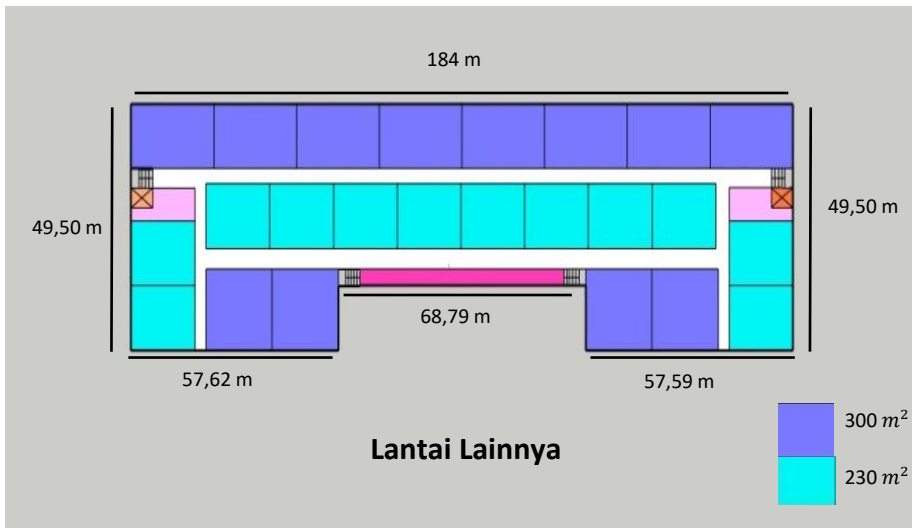
Sumber : Olahan peneliti



**Gambar 4. 20 Design Tampak Atas Kantor**  
 Sumber: Olahan Peneliti



**Gambar 4. 21 Floorplan Lantai Dasar Kantor**  
 Sumber: Olahan Peneliti



**Gambar 4. 22 Floorplan Lantai Lainnya Kantor**  
 Sumber: Olahan Peneliti

Berikut Perhitungan bangunan kantor dapat dilihat pada tabel 4.12

**Tabel 4. 12 Perhitungan Kantor**

<b>Kantor</b>		
<b>No</b>	<b>Perencanaan</b>	<b>Perhitungan</b>
A.	Luas Netto Kantor	<p>Direncanakan kantor dengan luas dasar bangunan 8213 m<sup>2</sup></p> <p>1. Jumlah Unit Lantai 1 = 20 Unit x 230 m<sup>2</sup></p> <p>2. Jumlah Unit Lantai lain = 12 Unit x 230 m<sup>2</sup> = 12 Unit x 300 m<sup>2</sup></p> <p>3. Jumlah Lantai =  <math display="block">\frac{\text{Luas lantai maksimum}}{\text{Luas Dasar Bangunan}} = \frac{193,295}{8213} = 23 \text{ Lantai}</math>                     Total Unit = 548 Unit</p> <p>4. Total Luas Bruto Perkantoran = 8.213 x 23 = 188.899 m<sup>2</sup></p> <p>Karena setiap lantai dianggap tipikal tidak ada perubahan.</p> <p>5. Total Luas Netto Perkantoran =                      = (20 unit x 230 m<sup>2</sup>) + (12 Unit x 230m<sup>2</sup> x 22 Lantai) +                      (12 Unit x 300 m<sup>2</sup> x 22 Lantai)                      = 4600+ 60720+ 79200                      = 144,520 m<sup>2</sup> = 76%</p>
B.	Kebutuhan Parkir Kantor	<p>1. Kebutuhan Parkir sebanyak =  <math display="block">\frac{\text{Luas Bruto}}{100\text{m}^2} = \frac{188.899}{100} = 1888 \text{ Mobil}</math></p> <p>2. Luas yang tidak terbangun =                      = Luas Lahan- Luas Dasar Bangunan                      = 38659 m<sup>2</sup> – 8213 m<sup>2</sup>                      = 30,446m<sup>2</sup></p> <p>3. Luas Kebutuhan Mobil                      = Luas 1 Srp x Jumlah Mobil + 20% Sirkulasi                      = (12,5 x 1888 ) + ( 20% x 12,5 x 1888)                      = 23.600m<sup>2</sup>+ 4720m<sup>2</sup>                      = 28.320m<sup>2</sup> &lt; 30,446m<sup>2</sup> sehingga lahan parkir sudah cukup</p>

(Sumber : Analisis 2021)

#### 4.4.9.2 Perencanaan Hotel

Gedung Hotel akan yang akan dibangun direncanakan setara dengan hotel bintang 4. Berdasarkan Kep Dirjen Pariwisata no 14/U/II88 tgl 25 febuari 1988 tentang syarat pengelolaan hotel dan usaha, dijelaskan bahwa untuk membangun hotel bintang 4 memiliki ketentuan sebagai berikut :

1. Jumlah Kamar minimal 50 kamar ukuran dan minimal 3 suite room.
2. Ukuran kamar minimum Standar yaitu  $24 m^2$  dan kamar Suite Room  $48 m^2$ .
3. Adanya Ruang Publik minimal  $3 m^2$  x Jumlah kamar tidur yang tersedia, ruang makan ( $>100 m^2$ ) dan bar ( $> 45 m^2$ ).
4. Fasilitas tambahan : kantor management, restaurant, meeting room, Fitness, kolam renang.

Hotel yang akan dibangun akan mengacu pada Hotel Santika Premiere, dimana memiliki 3 luasan yaitu Kamar Standar  $6 \times 4 m^2$  ( $24 m^2$ ), Kamar Deluxe  $8 \times 4 m^2$  ( $32 m^2$ ), Kamar Suites  $8 \times 6 m^2$  ( $48 m^2$ ). Terdapat fasilitas berupa meeting room, swimming pool, restaurant, gym dilantai dasar. Berikut ilustrasi design bangunan hotel pada Gambar 4.23. Design floor plan dilantai dasar pada Gambar 4.24, dan floor plan dilantai lainnya pada Gambar 4.25.

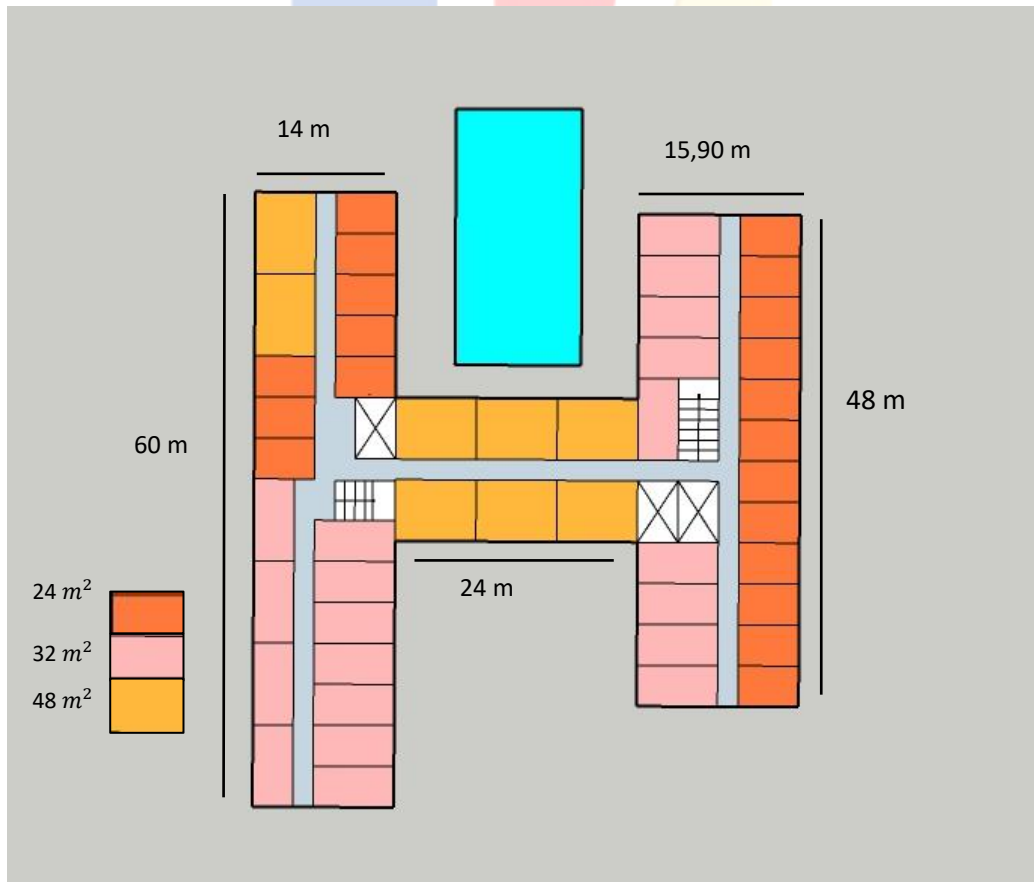


**Gambar 4. 23 Design Tampak Depan Hotel**

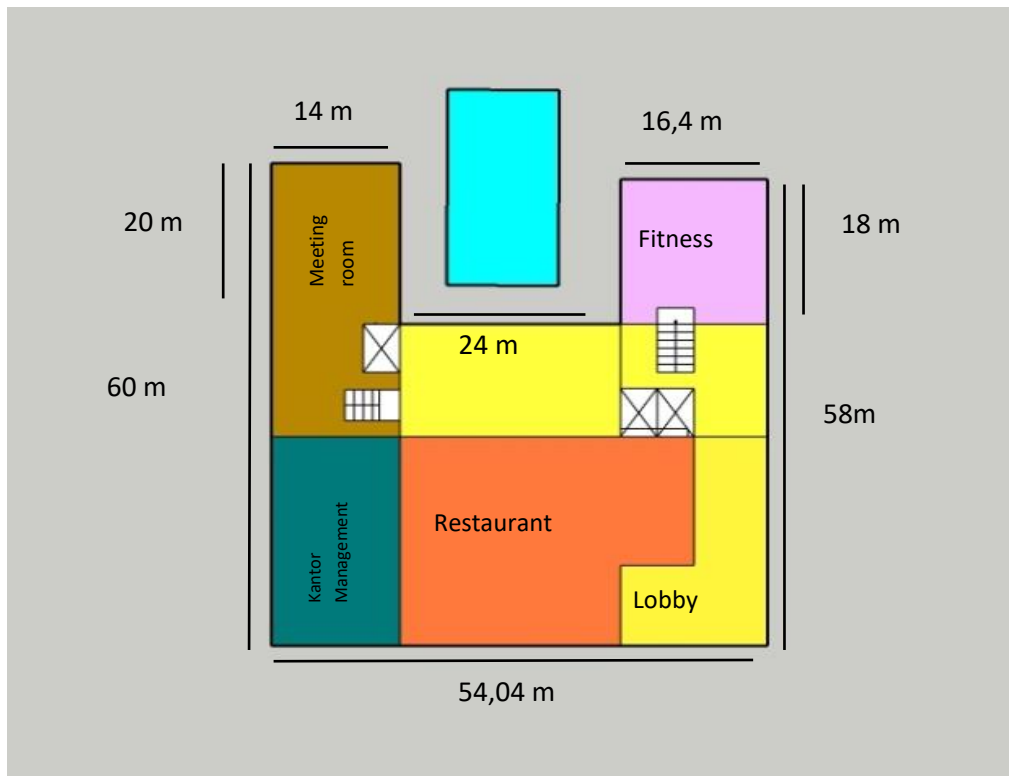
Sumber: Olahan Peneliti



**Gambar 4. 24 Design Tampak Belakang Hotel**  
 Sumber: Olahan Peneliti



**Gambar 4. 25 Floorplan Lantai lainnya Hotel**  
 Sumber: Olahan Peneliti



**Gambar 4. 26 Floorplan Lantai Dasar Hotel**

Sumber: Olahan Peneliti

Berikut Perhitungan bangunan kantor dapat dilihat pada tabel 4.13

**Tabel 4. 13 Perhitungan Hotel**

Hotel	
Perencanaan	Perhitungan
A.	<p>Luas Netto Hotel</p> <p>Hotel direncanakan dengan luas bangunan <math>2730,32 \text{ m}^2</math>.            Direncanakan dilantai dasar sebagai area lobby utama, fasum, restaurant, dan adanya kantor manajemen. Jumlah unit per lantai didapatkan dari beberapa hasil market hotel disekitar lokasi objek studi, terlihat pada tabel 4.3 , perhitungan jumlah unit perlantai sebagai berikut :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Jumlah Unit Per lantai =               <ul style="list-style-type: none"> <li>= <math>6 \times 4 \text{ m}^2 = 20</math> Unit (Standar Room)</li> <li>= <math>8 \times 4 \text{ m}^2 = 20</math> Unit (Deluxe Room)</li> <li>= <math>8 \times 6 \text{ m}^2 = 8</math> Unit (Suites Room)</li> </ul> </li> <li>Letak kolam renang hotel berada diindor gedung, untuk</li> </ol>

Hotel																												
Perencanaan	Perhitungan																											
	<p>luas kolam diambil dari minimal standar luas kolam renang (Nuefert,1970) yaitu <math>12,5 \times 25 = 312,5 \text{ m}^2</math></p> <p style="text-align: center;"><b>Table 1. Jumlah unit Hotel Bintang 4 radius 5km</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #00aaff; color: black;"> <th style="text-align: center;">Nama Hotel</th> <th style="text-align: center;">Jumlah Kamar</th> <th style="text-align: center;">Jumlah Lantai</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Santika Premiere</td> <td style="text-align: center;">330</td> <td style="text-align: center;">22</td> </tr> <tr> <td>Grand Mercure Kemayoran</td> <td style="text-align: center;">515</td> <td style="text-align: center;">28</td> </tr> <tr> <td>Golden Boutiqe</td> <td style="text-align: center;">392</td> <td style="text-align: center;">8</td> </tr> <tr> <td>Swiss-Bel</td> <td style="text-align: center;">355</td> <td style="text-align: center;">24</td> </tr> <tr> <td>Redtop</td> <td style="text-align: center;">378</td> <td style="text-align: center;">17</td> </tr> <tr> <td>Oasis Amir</td> <td style="text-align: center;">268</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> <tr> <td>Grand Cempaka</td> <td style="text-align: center;">242</td> <td style="text-align: center;">17</td> </tr> <tr> <td>Grand Mercure Harmoni</td> <td style="text-align: center;">490</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right; font-size: small;">Sumber : Google2021</p> <p>Berdasarkan Tabel 17. Jumlah kamar pada bintang 4 diatas, rata rata jumlah kamar ada 200 sampai 500 kamar, Maka dari itu pada properti hotel diperkirakan akan direncanakan hingga 500 kamar.</p> <p>3. Perhitungan Jumlah Lantai =  <math>= 48 \text{ unit} \times 10 \text{ Lantai} = 480 \text{ Unit}</math></p> <p>Sehingga jumlah lantai akan direncanakan 11 lantai, jadi akan didapatkan yaitu sejumlah 480 kamar unit, dan terdapat lantai dasar untuk fasilitas umum.</p> <p>Lalu sesuai dengan peraturan pemerintah, mengenai standar besarnya ruang publik <math>3\text{m}^2</math> tiap unit kamar. Berikut perhitungan luasan ruang publik yang dibutuhkan :</p> <p>4. Luasan ruang publik = <math>480 \times 3 \text{ m}^2 = 1440 \text{ m}^2</math></p>	Nama Hotel	Jumlah Kamar	Jumlah Lantai	Santika Premiere	330	22	Grand Mercure Kemayoran	515	28	Golden Boutiqe	392	8	Swiss-Bel	355	24	Redtop	378	17	Oasis Amir	268	16	Grand Cempaka	242	17	Grand Mercure Harmoni	490	19
Nama Hotel	Jumlah Kamar	Jumlah Lantai																										
Santika Premiere	330	22																										
Grand Mercure Kemayoran	515	28																										
Golden Boutiqe	392	8																										
Swiss-Bel	355	24																										
Redtop	378	17																										
Oasis Amir	268	16																										
Grand Cempaka	242	17																										
Grand Mercure Harmoni	490	19																										



Hotel		
	Perencanaan	Perhitungan
		<p>Pada lantai dasar akan direncanakan Fasilitas umum yaitu meeting room, restaurant, kantor manajemen, dengan luasan <math>1856 m^2</math>.</p> <p>5. Luas Bruto keseluruhan  <math>= (2730,32 m^2 \times 1 \text{ lantai}) + (1.945,88 m^2 \times 10 \text{ Lantai}) +</math>            Luas kolam renang <math>= 2730,32 + 19.458,8 + 312,5 =</math>  <math>22.501,62 m^2</math></p> <p>Luas bruto didapatkan dari luas perlantai dikalikan dengan lantai.</p> <p>6. Luas Netto keseluruhan  <math>= (20 \text{ unit} \times 24m^2 \times 10 \text{ lantai}) + (20 \times 32 m^2 \times 10 \text{ lantai})</math>  <math>+ (8 \text{ unit} \times 48 m^2 \times 10 \text{ lantai})</math>  <math>= 4800 + 6400 + 3840</math>  <math>= 15.040 m^2 = 67\%</math></p> <p>Berdasarkan (Jumawa, 2005), presentase unit kamar yang terjual dan tidak terjual untuk hotel adalah 63%. Dibandingkan dengan luas netto dan luas bruto dari hotel akan direncanakan adalah sebesar 67%. Ini menandakan berarti melebihi dari presentase minimal jual.</p>
B.	Kebutuhan Parkir Hotel	<p>Berdasarkan peraturan PERGUP no 135 tahun 2019 tentang pedoman tata bangunan setiap bangunan hotel harus menyiapkan tempat parkir. Standart tempat parkir Hotel bintang 4 yaitu 5 kamar : 1 tempat parkir. Luas Standar parkir untuk 1 mobil adalah <math>12,5 m^2</math>. Sehingga kebutuhan parkir sebanyak :</p> <p>1. Kebutuhan Parkir  <math display="block">\frac{\text{Jumlah Unit}}{5} = \frac{480}{5} = 96 \text{ Mobil}</math></p>

Hotel	
Perencanaan	Perhitungan
	<p>2. Luas yang tidak terbangun =            = Luas Lahan- Luas Dasar Bangunan- Luas            = <math>38.659 \text{ m}^2 - 2730,32 \text{ m}^2 - 312,5 \text{ m}^2</math>            = <math>35.616,18 \text{ m}^2</math></p> <p>3. Luas Kebutuhan Mobil            = Luas 1 Srp x Jumlah Mobil + 20% Sirkulasi            = <math>(12,5 \times 96) + (20\% \times 12,5 \times 96)</math>            = <math>1152 \text{ m}^2 + 240 \text{ m}^2</math>            = <math>1392 \text{ m}^2 &lt; 35.616,18 \text{ m}^2</math> sehingga lahan parkir sudah cukup.</p>

Sumber: Olahan penulis, 2021

#### 4.4.10 Hasil Analisa Aspek Fisik

Analisa aspek fisik dilihat dari aksesibilitas, dimensi lahan, dan utilitas, didapatkan kesimpulan yang menandakan lahan sudah terpenuhi dan layak dalam segi fisik. Berdasarkan design bangunan didapatkan Perkantoran dengan luas bangunan  $8213 \text{ m}^2$ , 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. Tahap berikutnya akan dilanjutkan dengan Analisa Finansial.

Aspek	Jenis Analisis	Kantor	Perumahan	Hotel	Apartment	Hasil Analisis
<b>ASPEK FISIK</b>	<b>Karakteristik Lahan</b>	dikelilingi 12 properti kantor disekitar lahan	dikelilingi 5 kompleks rumah disekitar lahan	dikelilingi 13 properti hotel disekitar lahan	dikelilingi 28 properti apartment di sekitar lahan.	<b>Sesuai</b>
	<b>Sirkulasi</b>	Standar lebar jalan menurut PP NO 34 tahun 2006 tentang jalan yaitu Jalan lokal primer dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 meter.	Berdasarkan PERMEN No 32 tahun 2006 pasal 71 poin a , jalan sekunder perumahan minimum dengan dua jalur sekitar 5,5-6,0 meter.	Standar lebar jalan menurut PP NO 34 tahun 2006 tentang jalan yaitu Jalan lokal primer dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 meter .	Standar lebar jalan menurut PP NO 34 tahun 2006 tentang jalan yaitu Jalan lokal primer dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 meter.	<b>Sesuai</b>
	<b>Dimensi</b>	Menurut Building owners and Managers Association (Boma) luas minimum kelas B gedung yaitu 5000m <sup>2</sup> serta terletak di daerah pusat bisnis.	Menurut pendoman rumah sehat, kebutuhan rumah untuk 28,36,48 minimal lahan 60m <sup>2</sup>	Menurut Dirjen Pariwisata no 14, mempunyai jumlah minimum 600m <sup>2</sup> .	Luas minimal satu kamar yaitu 25m <sup>2</sup> , 30m <sup>2</sup> ,85m <sup>2</sup> ,140m <sup>2</sup> , dan lainnya.	<b>Sesuai</b>

Aspek	Jenis Analisis	Kantor	Perumahan	Hotel	Apartment	Hasil Analisis
<b>ASPEK FISIK</b>	<b>Aksesibilitas</b>	Dekat dengan pintu toll, stasiun, halte bus, dan berada di kawasan kota.	Dekat dengan pintu toll, stasiun, halte bus, dan berada di kawasan kota	Dekat dengan pintu toll, stasiun, halte bus, dan berada di kawasan kota	Dekat dengan pintu toll, stasiun, halte bus, dan berada di kawasan kota.	<b>Sesuai</b>
<b>Aspek Legal</b>	<b>Status Tanah</b>	Menurut PPKK, lahan kemayoran dengan status Tanah HPL, diperbolehkan membangun apapun dengan status tanah HGB asalkan sesuai dengan pruntukan zoningnya.	Menurut PPKK, lahan kemayoran dengan status Tanah HPL, diperbolehkan membangun apapun dengan status tanah HGB asalkan sesuai dengan pruntukan zoningnya.	Menurut PPKK, lahan kemayoran dengan status Tanah HPL, diperbolehkan membangun apapun dengan status tanah HGB asalkan sesuai dengan pruntukan zoningnya.	Menurut PPKK, lahan kemayoran dengan status Tanah HPL, diperbolehkan membangun apapun dengan status tanah HGB asalkan sesuai dengan pruntukan zoningnya.	<b>Diperbolehkan membangun apapun sesuai dengan peruntukan zoningnya</b>

Aspek	Jenis Analisis	Kantor	Perumahan	Hotel	Apartment	Hasil Analisis
<b>Aspek Legal</b>	<b>KDB-KLB</b>	Menurut Perda DKI no 1 tahun 2014, properti Kantor diizinkan untuk dibangun di zona K.1 Perkantoran	Menurut Perda DKI no 1 tahun 2014, properti Perumahan tidak termasuk untuk dibangun di zona K.1 Perkantoran	Menurut Perda DKI no 1 tahun 2014, properti Hotel diizinkan untuk dibangun di zona K.1 Perkantoran	Menurut Perda DKI no 1 tahun 2014, properti Apartment tidak diizinkan untuk dibangun di zona K.1 Perkantoran	<b>Properti Kantor dan Hotel sesuai</b> dengan Ketentuan: KDB Max 40% KLB : 5 Ketinggian :40 KDH min 30%
	<b>Zoning</b>	Menurut Perda no 1 tahun 2014 tentang RTRW, lahan ini termasuk sub zona yaitu pada zona K.1 Perkantoran, Hotel, Pertokoan, puskesmas, museum, dan fasum lainnya.	Tidak sesuai dengan peruntukan lahan zona K.1 perkantoran	Menurut Perda no 1 tahun 2014 tentang RTRW, lahan ini termasuk sub zona yaitu pada zona K.1 Perkantoran, Hotel, Pertokoan, puskesmas, museum, dan fasum lainnya.	tidak sesuai dengan peruntukan lahan zona K.1 perkantoran .	Alternatif yang sesuai dengan zona K.1 yaitu <b>Perkantoran dan Hotel</b>

Aspek	Jenis Analisis	Kantor	Perumahan	Hotel	Apartment	Hasil Analisis
<b>Aspek Legal</b>	<b>Historikal Isu</b>	Kompleks Kemayoran, bagian dari rencana Bandar Udara Internasional sejak tahun 1938 oleh Pemerintah Hindia Belanda. Bandar Udara ini berganti fungsi menjadi kompleks Pekan Raya Jakarta, dan kota baru Kemayoran.	Kompleks Kemayoran, bagian dari rencana Bandar Udara Internasional sejak tahun 1938 oleh Pemerintah Hindia Belanda. Bandar Udara ini berganti fungsi menjadi kompleks Pekan Raya Jakarta, dan kota baru Kemayoran.	Kompleks Kemayoran, bagian dari rencana Bandar Udara Internasional sejak tahun 1938 oleh Pemerintah Hindia Belanda. Bandar Udara ini berganti fungsi menjadi kompleks Pekan Raya Jakarta, dan kota baru Kemayoran.	Kompleks Kemayoran, bagian dari rencana Bandar Udara Internasional sejak tahun 1938 oleh Pemerintah Hindia Belanda. Bandar Udara ini berganti fungsi menjadi kompleks Pekan Raya Jakarta, dan kota baru Kemayoran.	Merupakan lahan kosong dan belum mempunyai rencana pembangunan apapun.

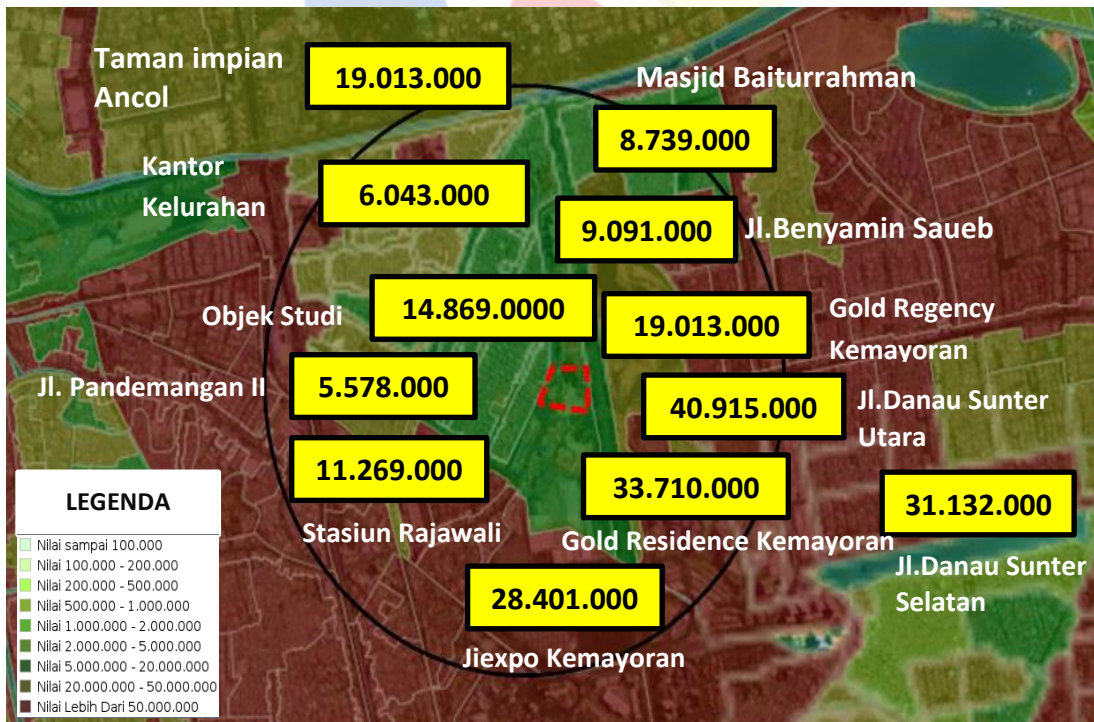
**Tabel 4. 14 Matrik fisik dan legal**

## 4.5 Analisis Aspek Finansial

Analisis aspek finansial akan membahas biaya investasi, lalu menghitung biaya pembangunan, pengeluaran, pendapatan, dan analisa arus kas perencanaan properti kantor dan hotel.

### 4.5.1 Nilai Lahan

Nilai Lahan disekitar objek studi dilihat dari Radius  $\pm$  1,5 km berkisar  $\pm$  Rp. 5.578.000/m<sup>2</sup> sampai dengan Rp 40.915.000/m<sup>2</sup>. Zona sekitar tapak disebelah timur dan selatan cenderung menunjukkan nilai lahan yang lebih tinggi dibandingkan sebelah utara dan barat. Dikarenakan banyaknya pengembangan pusat pemerintahan dari Jakarta Pusat menuju Kemayoran disebelah selatan dan Bandar Golf Kemayoran di sebelah timur, di mana hal itu akan membantu memfasilitas yang terjangkau bagi penghuni disekitarnya sehingga nilai tanah meningkat.

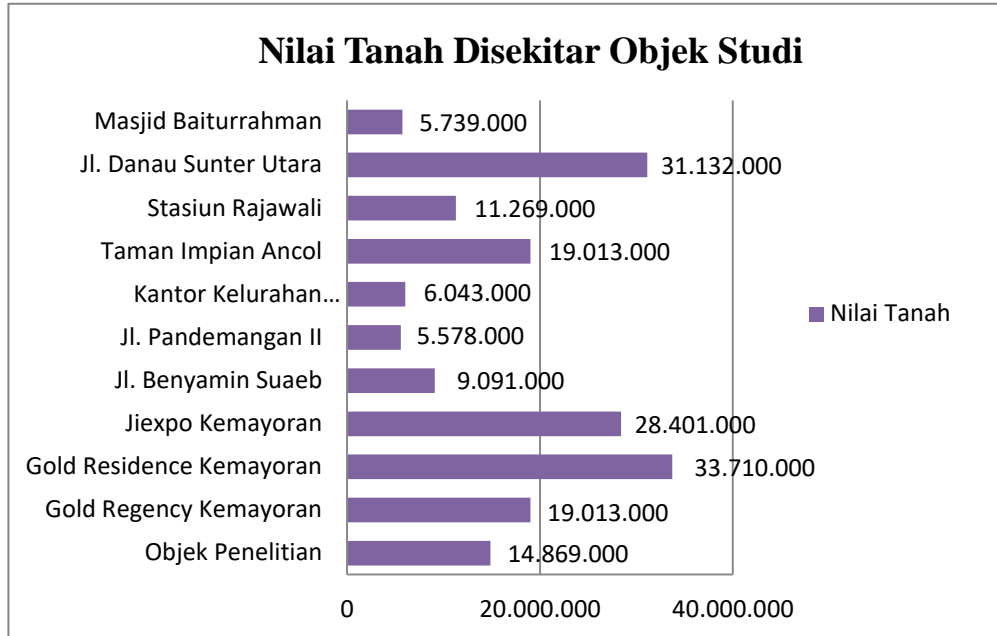


**Gambar 4. 27 Nilai Lahan Properti Radius 1,5km**

Sumber: ATRBPN website

Sedangkan untuk arah barat, belum banyak pengembangan sarana ataupun infrastruktur karena lokasinya yang lebih didominasi oleh komersial shopping center seperti Mangga Dua Square dan WTC Mangga Dua dan perumahan nilai lahannya cenderung lebih rendah dari yang sebelah selatan ataupun barat. Untuk

Lahan Objek studi, nilai tanahnya berkisar  $\pm$  Rp 14.869.000 per m<sup>2</sup>. Berikut mengenai nilai tanah disekitar objek studi terdapat pada gambar dan tabel dibawah ini.



Grafik 4. 10 Nilai Tanah Disekitar Objek Studi  
Sumber: olahan peneliti

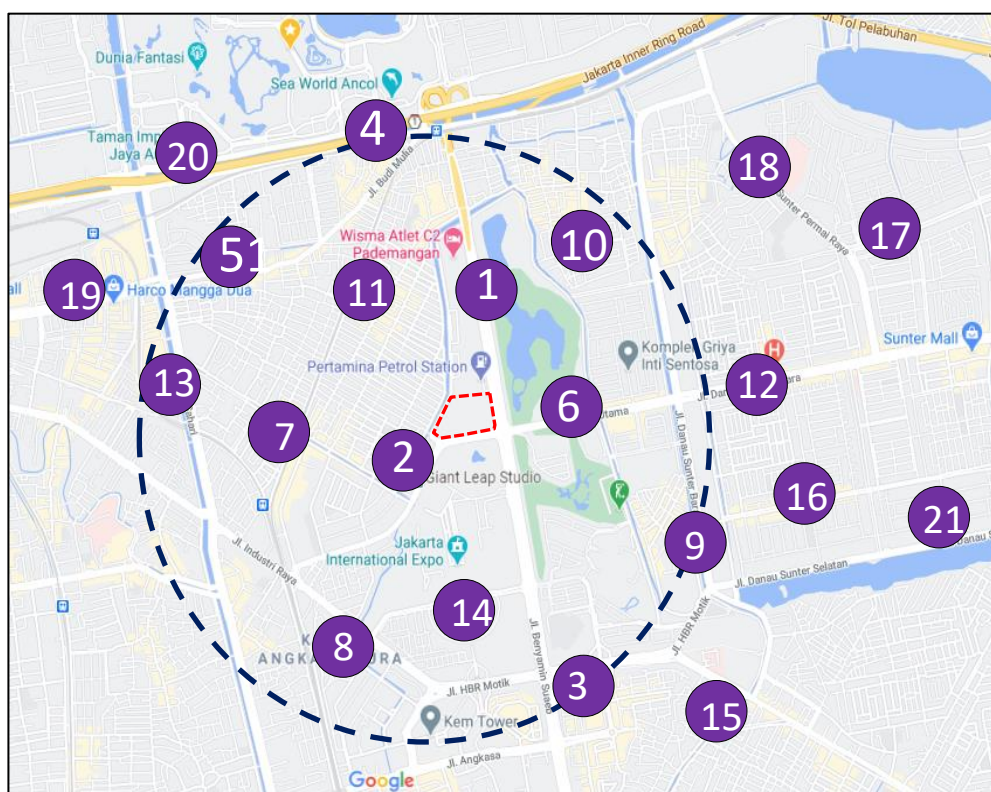
Tabel 4. 15 Nilai Tanah berdasarkan NJOP 2019-2020

Kode	Nama Jalan	Njop 2019 (Rp)	Njop 2020 (Rp)
1	Benyamin Suaeb	20.447.500	23.622.500
2	Rajawali Selatan Raya	16.422.500	19.247.500
3	HBR Motik	24.287.500	24.287.500
4	R.E. Martadinata	10.622.500	13.847.500
5	Budi Mulia Raya	5.762.500	6.647.500
6	Griya Utama	19.842.500	22967.500
7	Pandemangan Raya	6.342.500	7.287.500
8	Industri	10.662.500	13.847.500
9	Danau Sunter Barat	20.447.500	22.967.500
10	Selat Malaka	15.887.500	18.662.500
11	Pandeangan IV	6.342.500	6.962.500
12	Danau Sunter Utara	21.062.500	24.287.500
13	Gunung Sahari Raya	24.287.500	28.487.500
14	Pekan Raya- H. Benyamin Suaeb	16.422.500	19.247.500
15	Sunter Kemayoran	7.287.500	8.687.500
16	Danau Agung 2	16.967.500	19.842.500
17	Bisma Raya	14.847.500	17.522.500



Kode	Nama Jalan	Njop 2019 (Rp)	Njop 2020 (Rp)
18	Baru Sunter Permai Raya	14.847.500	17.522.500
19	Mangga Dua Raya	33.842.500	37.967.500
20	Lodan Raya	11.087.500	12.887.500
21	Danau Sunter Selatan	27.047.500	27.047.500

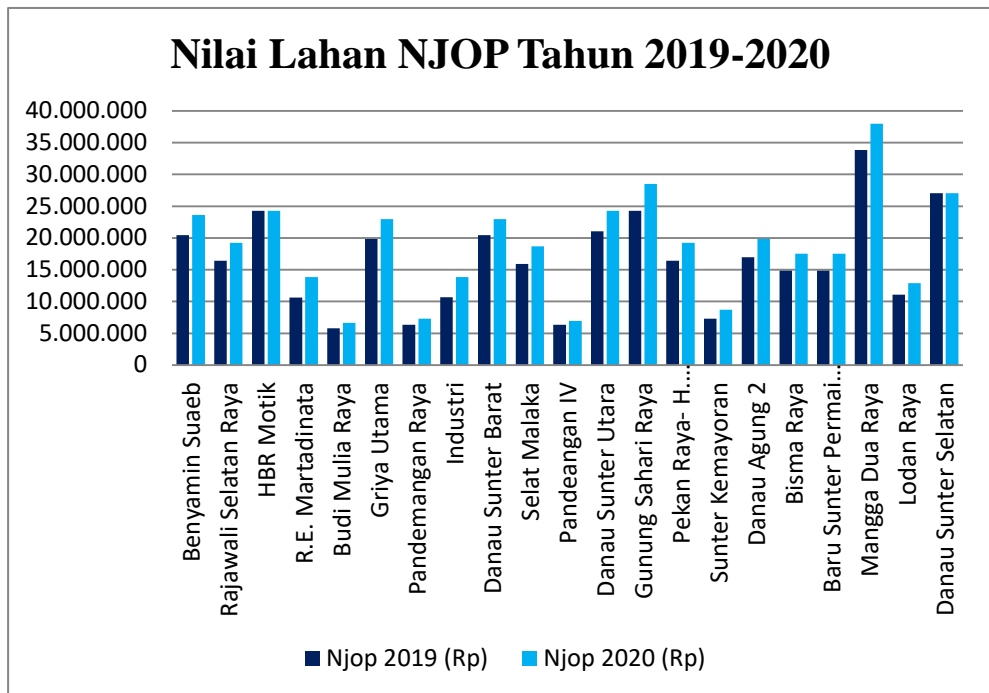
Sumber : pergub No 37 Tahun 2019 tentang penetapan NJOP 2019-2020



**Gambar 4. 28 Karakter lahan NJOP**

Sumber : olahan peneliti

Berdasarkan hasil Perbandingan NJOP pada tahun 2019-2020, Nilainya berada antara Rp 5.762.500 sampai 33.842.500 pada tahun 2019 dan naik  $\pm$  10-30% ditahun 2020. Lokasi objek penelitian dapat menjadikan daerah pengembangan kawasan elit strategis dan dinamis sehingga lokasi masih berpotensi untuk tumbuh. Namun ada beberapa lahan yang sudah stabil harganya, menunjukkan kawasan yang sudah berkembang seperti Bandar Kemayoran, Danau Sunter Selatan, Hbr Motik.



**Grafik 4. 11 Nilai NJOP Tahun 2019-2020**

Sumber: Olahan peneliti

Untuk nilai lahan pada lokasi objek studi dimana menurut data yang didapatkan dari (bentuk, lokasi, dan posisi) yang sama dengan tapak, maka dapat diketahui bahwa harga lahan yaitu memiliki nilai sebesar Rp 14.869.000/m<sup>2</sup> untuk tanah atau sebesar Rp574.820.671.000 untuk tanah seluas 3,8659 Ha.

#### 4.5.2 Biaya Investasi

Biaya Investasi untuk membangun sebuah properti akan adanya beberapa bagian yaitu memperhitungkan biaya tanah dan biaya bangunan. Harga per meter persegi tanah didapatkan dengan mencari nilai sekitar lokasi lahan. Pada lahan objek studi didapatkan untuk harga tanah adalah Rp 14.869.000,00/m<sup>2</sup>. Metode Unit Terpasang yang digunakan untuk menghitung biaya bangunan per persegi.

Perhitungan komponen struktur merupakan biaya standar per persegi, dan juga biaya non standar per persegi. Dimulai dari melihat spesifikasi umum bangunan yang didapatkan dari Mappi, untuk properti hotel dan kantor mempunyai jumlah lantai lebih dari 8 lantai yaitu 11 lantai dan 23 lantai, maka dari itu di tabel bangunan gedung bertingkat dikategori High Rise Building. Spesifikasi Umum bangunan yang lengkap terlampir pada lampiran 6. Kemudian dilanjut mencari harga komponen struktur yang sesuai dengan spesifikasi umum bangunan yang didapatkan dari Mappi tahun 2021 seperti harga pondasi, struktur, lantai, dinding, plafond, atap, utilitas.

Pekerjaan standar Kantor dan Hotel didapatkan sebesar Rp 5.698.486,00/m<sup>2</sup>. Sedangkan untuk pekerjaan pembuatan kolam renang ini didapatkan dari pekerja struktur, lantai, utilitas, pondasi, maka didapatkan sebesar 3.758.477,24/m<sup>2</sup>. Perhitungan AHS Properti kantor dan hotel terlampir pada lampiran 2.

Kemudian dari biaya pekerjaan struktur tiap properti didapatkan akan dilanjutkan dengan dikalikan dengan koefisien pengali atau Indeks Lantai yang digunakan terhadap keseluruhan bangunan. Untuk Hotel dan Kantor akan berbeda koefisiennya karena mempunyai jumlah lantai yang berbeda. Properti Hotel mempunyai 11 lantai dan Kantor mempunyai 23 lantai untuk koefisiennya dapat dilihat pada Tabel 4.16. Setelah mendapatkan harga bangunan standar, dilanjutkan dengan pekerjaan Non-Standar dengan acuan pada Tabel 4.17.

**Tabel 4. 16 Indeks Lantai Mappi 2021**

JUMLAH LANTAI	LOW RISE BUILDING (< 5 LANTAI)	MID RISE BUILDING ( 5 - 8 LANTAI )	HIGH RISE BUILDING (> 8 LANTAI )
	MODEL : 3 LT RUKO	MODEL : 8 LT OFFICE	MODEL : 16 LT OFFICE
1 lantai	0,8929		
2 lantai	0,9732		
3 lantai	<b>1,00</b>		
4 lantai	1,0134		
5 lantai		0,9186	
6 lantai		0,9462	
7 lantai		0,9771	
8 lantai		<b>1,00</b>	
9 lantai			0,8636
10 lantai			0,8834
<b>11 lantai</b>			<b>0,9024</b>
12 lantai			0,9223
13 lantai			0,9413
14 lantai			0,9611
15 lantai			0,9801
16 lantai			<b>1,00</b>
17 lantai			1,0190
18 lantai			1,0389
19 lantai			1,0579
20 lantai			1,0777
21 lantai			1,0967
22 lantai			1,1166
<b>23 lantai</b>			<b>1,1364</b>

Sumber : Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara (Permen PU No. 45/PRT/M/2007) dan Riset MAPPI (diolah)

**Tabel 4. 17 Pembiayaan Pekerjaan Non- Standar**

Jenis Pekerjaan	Presentase
Alat Pengkondisian Udara	10-20% dari X
Elevator/Lift	8-12% dari X
Tata Suara	3-6% dari X
Elektrikal ( Termasuk genset)	7-12% dari X
Sistem Proteksi Kebakaran	7-12% dari X
Sistem Penangkal Petir Khusus	2-5% dari X
Instalasi Pengelolaan Air Limbah	2-4% dari X
Interior	15-25% dari X
Gas Pembakaran	1-2% dari X
Gas Medis	2-4% dari X
Pencegahan Bahaya Rayap	1-3% dari X
Pondasi Dalam	7-12% dari X
Fasilitas Penyandang cacat	3-8% dari X
Sarana/ Prasarana Lingkungan	3-8% dari X
Basement	120% dari Y

X = Total Biaya Konstruksi Fisik pekerjaan standar

Y = Standar Harga Satuan Tertinggi per meter persegi

Sumber : Pedoman Teknis Pembangunan Gedung Negara (Permen PU No. 45/PRT/M/2007)

#### 4.5.2.1 Biaya Investasi Kantor

Properti kantor dalam biaya investasi akan dihitung biaya bangunannya, kemudian mendapatkan indeks lantai yang dikalikan dengan harga dasar persegi untuk gedung yang bertingkat. Untuk pekerjaan standar Kantor didapatkan sebesar Rp5.698.486,00/m<sup>2</sup>. Biaya Standar untuk 23 lantai diambil dari total seluruh lantai yang dikali dengan indeks/ koefisien seperti pada Tabel 4.14 Garis sepadan bangunan dikurangi dengan luas dasar bangunan adalah 8.213 /m<sup>2</sup>. Sehingga total biaya standar untuk 23 lantai didapatkan sebagai berikut :

##### **Biaya Standar Kantor**

$$\begin{aligned} & \text{Harga pekerjaan standar} \times \text{luas lantai} \times \text{Faktor Indeks} \\ & = \text{Rp } 5.698.486,00/m^2 \times 8.213 /m^2 \times 23 \text{ Lantai} \times 1,136 \\ & = \text{Rp } 5.698.486,00/m^2 \times 188.899 \times 1,136 \\ & = \text{Rp } 1.222.833.916.654,30 \end{aligned}$$

Sehingga didapatkan total biaya standar Kantor Rp 1.222.833.916.654,30

Kemudian setelah mendapatkan total biaya standar untuk kantor, dilanjutkan dengan menghitung biaya non-standar. Biaya Non Standar akan dihitung pada properti kantor berdasarkan pada Tabel 4.15 antara lain lift, sarana, prasarana, proteksi kebakaran, elektrik, interior. Berikut ini adalah perhitungan untuk biaya non standar :

1. Lift (8% dari total Biaya standar)  
= 8% x Rp 1.222.833.916.654,30  
= Rp 97.826.713.332,34
2. Sarana dan Prasarana (3% dari total biaya standar)  
= 3% x Rp 1.222.833.916.654,30  
= Rp 36.685.017.499,63
3. Elektrikal (7% dari total biaya standar)  
= 7% x Rp 1.222.833.916.654,30  
= Rp 85.598.374.165,80
4. Interior (15% dari total biaya standar)  
= 15% x Rp 1.222.833.916.654,30  
= Rp 183.425.087.498,15
5. Sistem Proteksi Kebakaran (7% dari total biaya standar)  
= 7% x Rp 1.222.833.916.654,30  
= Rp 85.598.374.165,80
6. Alat Pengkondisian Udara (10% dari total biaya standar)  
= 10% x Rp 1.222.833.916.654,30  
= Rp 122.283.391.665,43
7. Sistem Penangkal Petir Khusus (2% dari total biaya standar)  
= 2% x Rp 1.222.833.916.654,30  
= Rp 24.456.678.333,09

Total Biaya Non Standar = Rp 635.873.636.660,24
---

Biaya bangunan didapatkan dari biaya standar dan non standar. Berikut

Total bangunan Kantor :

$$= \text{Rp } 1.222.833.916.654,30 + \text{Rp } 635.873.636.660,24$$

$$= \text{Rp } 1.858.707.553.341,54$$

Harga tanah per meter persegi dikali dengan luas tanah untuk mendapatkan biaya tanah.

$$\text{Biaya Tanah} = \text{Rp } 14.869.000,00/m^2 \times 38,659/m^2$$

$$= \text{Rp } 574.820.671.000$$

Selanjutnya penjumlahan dari biaya tanah dan biaya bangunan maka akan didapatkannya total biaya investasi :

$$= \text{Rp } 1.858.707.553.314,54 + \text{Rp } 574.820.671.000$$

$$= \text{Rp } 2.433.528.224.314,54$$

#### 4.5.2.2 Biaya Investasi Hotel

Properti Hotel dalam biaya investasi akan dihitung biaya bangunannya, kemudian mendapatkan indeks lantai yang dikalikan dengan harga dasar persegi untuk gedung yang bertingkat. Untuk pekerjaan standar hotel didapatkan sebesar Rp5.698.486,00/m<sup>2</sup>. Biaya Standar untuk 11 lantai diambil dari total seluruh lantai yang dikali dengan indeks/ koefesien seperti pada Tabel 4.14. Garis sepadan bangunan dikurangi dengan luas dasar bangunan adalah 2730,32 m<sup>2</sup>. Sehingga total biaya standar untuk 11 lantai didapatkan sebagai berikut :

<b>Harga pekerjaan standar x luas lantai x Faktor Indeks</b>
--

$$= \text{Rp } 5.698.486,00/m^2 \times 2730,32 /m^2 \times 11 \text{ Lantai} \times 0,9024$$

$$= \text{Rp } 5.698.486,00/m^2 \times 22.501,62/m^2 \times 0,9024$$

$$= \text{Rp } 115.710.390.292,00$$

<b>Biaya kolam renang adalah sebagai berikut</b>
--

Harga pekerjaan standar kolam renang x luas lantai

$$= \text{Rp } 3.758.477,24/m^2 \times 312,5 /m^2$$

$$= \text{Rp } 1.174.524.137,08 /m^2$$

<b>Sehingga didapatkan total biaya standar hotel sebagai berikut:</b>
---

= Biaya bangunan + Biaya Kolam Renang

$$= \text{Rp } 115.710.390.292 + \text{Rp } 1.174.524.137,08 /m^2$$

$$= \text{Rp } 116.884.914.429,00$$

Kemudian setelah mendapatkan biaya standar untuk properti hotel, dilanjutkan dengan menghitung biaya non-standar. Biaya standar akan

dihitung pada properti hotel berdasarkan pada Tabel 4.15 antara lain lift, sarana, prasarana, proteksi kebakaran, elektrikal, interior. Berikut ini adalah perhitungan untuk biaya non standar :

1. Lift (8% dari total Biaya standar)	= 8% x Rp 116.884.914.429,00
	= Rp 9.350.793.154,32
2. Sarana dan Prasarana (3% dari total biaya standar)	= 3% x Rp 116.884.914.429,00
	= Rp 3.506.547.432,87
3. Elektrikal (7% dari total biaya standar)	= 7% x Rp 116.884.914.429,00
	= Rp 8.181.944.010,03
4. Interior (15% dari total biaya standar)	= 15% x Rp 116.884.914.429,00
	= Rp 17.532.737.164,35
5. Sistem Proteksi Kebakaran (7% dari total biaya standar)	= 7% x Rp 116.884.914.429,00
	= Rp 8.181.944.010,03
6. Alat Pengkondisian Udara (10% dari total biaya standar)	= 10% x Rp 116.884.914.429,00
	= Rp 11.688.491.442,90
7. Sistem Penangkal Petir Khusus (2% dari total biaya standar)	= 2% x Rp 116.884.914.429,00
	= Rp 2.337.698.288,58
<b>Total Biaya Non Standar</b>	<b>= Rp 60.780.155.503,08</b>

Biaya bangunan didapatkan dari biaya standar dan non standar. Berikut

Total bangunan Hotel :

$$= \text{Rp } 116.884.914.429,00 + \text{Rp } 60.780.155.503,08$$

$$= \text{Rp } 177.665.069.932,08$$

Harga tanah per meter persegi dikali dengan luas tanah untuk mendapatkan biaya tanah.

$$\begin{aligned} \text{Biaya Tanah} &= \text{Rp } 14.869.000/\text{m}^2 \times 38,659/\text{m}^2 \\ &= \text{Rp } 574.820.671.000 \end{aligned}$$

Selanjutnya penjumlahan dari biaya tanah dan biaya bangunan maka akan didapatkannya total biaya investasi :

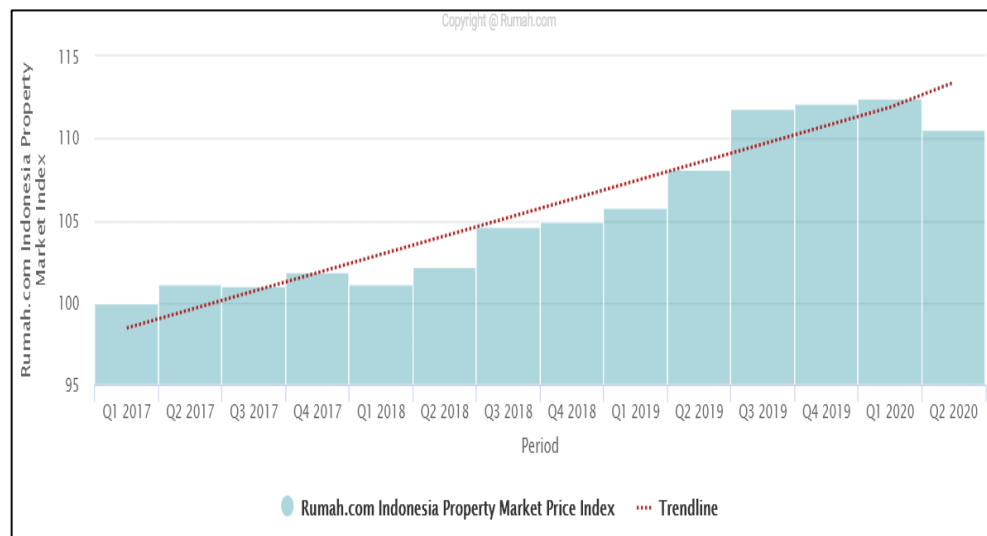
$$= \text{Rp } 177.665.069.932,08 + \text{Rp } 574.820.671.000$$

$$= \text{Rp } 752.485.740.932,08$$



### 4.5.3 Perencanaan Pendapatan

Jika dilihat dalam pendapatan perencanaan kedepan dari pendapatan harga sewa dan *service charge*. Dilihat dari siklus properti Indonesia menurun pada tahun 2020 dikarenakan adanya pandemi covid. Sedangkan pada tahun 2019 dan 2020 awal siklus properti Indonesia sedang berada dipuncak selama 2 tahun. Maka dari itu untuk masa investasi direncanakan sekitar 6 tahun supaya pada masa investasi siklus properti melewati masa krisis pada tahun 2021, dan menuju puncak mulai dari tahun 2022 hingga 2026.

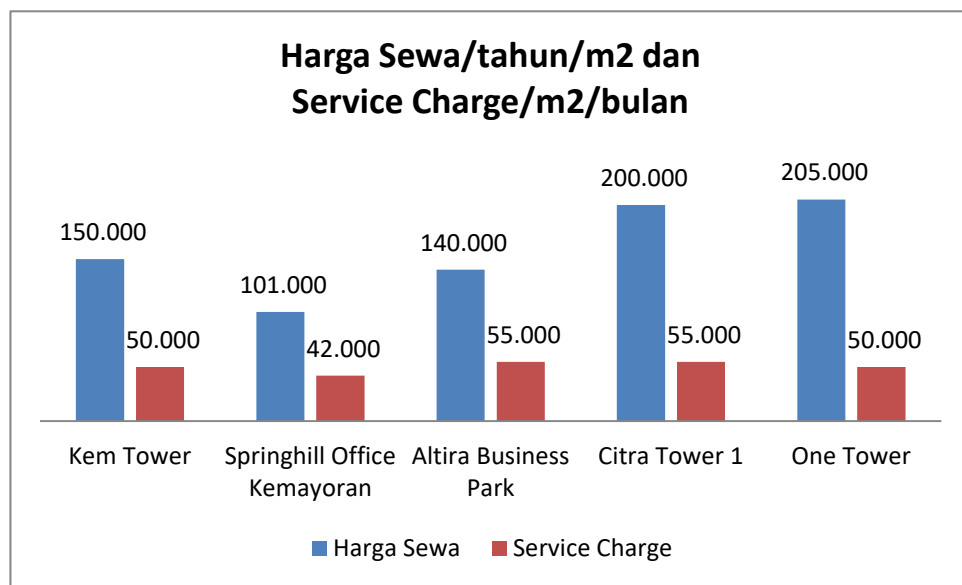


**Grafik 4. 12 Siklus Properti**  
Sumber: Rumah.com

Perencanaan pendapatan akan dianalisa pada properti kantor dan hotel mulai dari mengetahui harga sewa, dan *service charge* yang ada disekitar lokasi objek studi, kemudian mencari tau *occupancy rate* properti dari 5 tahun kebelakang untuk mendapatkan rata-rata *occupancy*. Setelah didapatkan nilai *occupancy* akan mencari kenaikan sewa pertahun, untuk penelitian ini melihat dari data analisis Bank Indonesia dan HVS Singapura tahun 2017-2020. Didapatkan harga sewa ini terjadi peningkatan setiap tahun direncanakan sebesar 4%. Peningkatan harga sewa ini digunakan untuk mendapatkan harga sewa dan *service charge* pada tahun kedua hingga 5 tahun kedepan. Setelah itu akan di rekapitulasi tahun 2022-2027.

#### 4.5.3.1 Perencanaan pendapatan Kantor

Perencanaan pendapatan kantor ini dilihat dari biaya listrik dan air yang termasuk pada biaya sewa unitnya. Metode yang akan dipakai dalam perencanaan pendapatan kantor ini yaitu metode positioning yang dimana metode ini mencari beberapa data kompetitor yaitu harga sewa dan service charge disekitar lahan objek Pandemangan Timur, Kemudian disesuaikan dengan kantor yang akan direncanakan. Untuk lebih lengkapnya bisa dilihat perbandingan harga sewa dan service charge yang berada di sekitar lahan objek studi pada Grafik 4.13.



**Grafik 4. 13 Harga sewa dan Service Charge Kantor**  
Sumber : Olahan peneliti

Dilihat dari pada Grafik 4.13 merupakan kumpulan harga sewa dan service charge, kantor yang direncanakan tidak jauh dari kantor Kem Tower. Sehingga untuk kantor akan direncanakan harga sewa yaitu Rp 1.800.000,00/Tahun/m<sup>2</sup>, kemudian untuk harga service charge untuk kantor yaitu Rp 600.000,00/Tahun/m<sup>2</sup>. Berikut merupakan rekapitulasi perhitungan harga sewa dan service charge pada Tabel 4.18.

**Tabel 4. 18 Rekapitulasi Harga sewa dan Service Charge Kantor**

Luas Unit	Jumlah Unit	Harga Sewa Satuan Unit /Tahun	Service Charge Satuan Unit /Tahun
-----------	-------------	-------------------------------	-----------------------------------

Luas Unit	Jumlah Unit	Harga Sewa Satuan Unit /Tahun	Service Charge Satuan Unit /Tahun
230	284	Rp 414.000.000	Rp 138.000.000
300	264	Rp 540.000.000	Rp 180.000.000

Sumber: Olahan Peneliti

Berdasarkan tabel diatas, didapatkan harga sewa untuk ukuran 230 m<sup>2</sup> yaitu Rp 414.000.000/tahun dengan service charge 138.000.000/tahun, ukuran 300m<sup>2</sup> yaitu Rp 540.000.000/tahun dengan service charge Rp 180.000.000/tahun. Berikut occupancy rate kantor pada Tabel 4.19.

**Tabel 4. 19 Occupancy Rate Kantor**

Occupancy Rate Kantor	
Tahun	Presentase
2017	82%
2018	80%
2019	82,5%
2020	74,2%
Rata-rata	80%

(Sumber: Colliers Indonesia)

Pendapatan Kantor dipengaruhi dengan tingkat hunian, berdasarkan property market Report Colliers International, tingkat hunian rata-rata untuk kantor adalah 80%. Berikut Perhitungan Pendapatan Kantor:

- 1. Pendapatan sewa properti Kantor**  
= Harga sewa/tahun x Jumlah unit x Occupancy  
= (Rp 414.000.000 x 284 + Rp 540.000.000 x 264) x 80%  
= (117.576.000.000+ 142.560.000.000) x80%  
= Rp 208.108.800.000,00
- Menurut Bank Indonesia dan HVS Singapura tahun 2017-2020, peningkatan harga sewa pertahun direncanakan sebesar 4%.  
**Perhitungan harga sewa tahun kedua**  
= Pendapatan harga sewa Thn 1 x (100+4)%  
= Rp 208.108.800.000x 104%  
= Rp 216.433.152.000

- 3. Perhitungan Service Charge tahun pertama**  
 = Service Charge/thn x Jumlah unit x Occ  
 = (Rp 138.000.000 x 284 + Rp 180.000.000 x 264) x 80%  
 = (39.192.000.000 + 47.520.000.000) x 80%  
 = Rp 69.369.600.000,00
- 4. Perhitungan Service Charge Tahun kedua**  
 = Pendapatan SC tahun 1 x (100+4)%  
 = Rp 69.369.600.000 x 104%  
 =Rp 72.144.384.000,00

5. Perhitungan pendapatan Rekapulasi dari tahun 1 hingga tahun ke 6 .

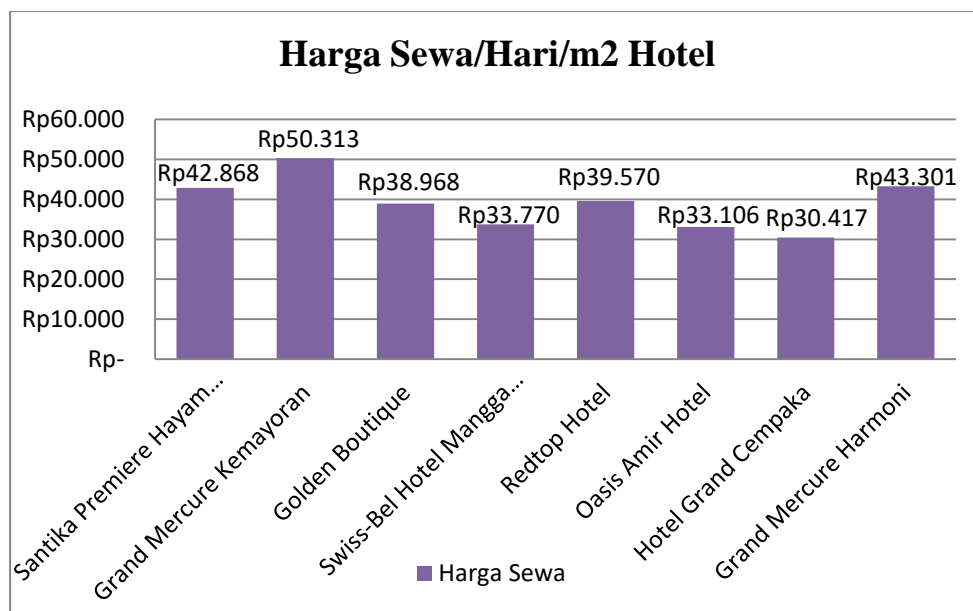
**Tabel 4. 20 Rekapulasi dari tahun 1 hingga tahun 6**

Tahun	Pendapatan Sewa	Service Charge	Total Pendapatan
2022	Rp 208.108.800.000	Rp 69.369.600.000	Rp 277.478.400.000
2023	Rp 216.433.152.000	Rp 72.144.384.000	Rp 288.577.536.000
2024	Rp 225.090.478.080	Rp 75.030.159.360	Rp 300.120.637.440
2025	Rp 234.094.097.203	Rp 78.031.365.734	Rp 312.125.462.938
2026	Rp 243.457.861.091	Rp 81.152.620.364	Rp 324.610.481.455
2027	Rp 253.196.175.535	Rp 84.398.725.178	Rp 337.594.900.713

Sumber: Olahan peneliti

### 4.5.3.2 Perencanaan Pendapatan Hotel

Perencanaan pendapatan hotel ini dilihat dari biaya listrik dan air yang termasuk pada biaya sewa unitnya. Metode yang akan dipakai dalam perencanaan pendapatan hotel ini yaitu metode positioning yang dimana metode ini mencari beberapa data kompetitor yaitu harga sewa dan service charge disekitar lahan objek Pandemangan Timur, Kemudian disesuaikan dengan hotel yang akan direncanakan. Untuk lebih lengkapnya bisa dilihat perbandingan harga sewa dan service charge yang berada di sekitar lahan objek studi pada Grafik 4.14 .



**Grafik 4. 14 Harga sewa Hotel**

Sumber : Olahan peneliti

Dilihat dari pada Grafik 4.14 merupakan kumpulan harga sewa dan service charge, hotel yang direncanakan tidak jauh dari hotel Santika Premiere. Sehingga untuk hotel akan direncanakan harga sewa yaitu Rp 42.000,00/Hari/m<sup>2</sup>. Berikut merupakan Tabel perhitungan harga sewa dan service charge.

**Tabel 4. 21 Rekapitulasi Harga sewa dan Service Charge Hotel**

Luas Per Unit	Jumlah Unit	Harga Sewa/Tahun	Service Charge/Tahun
24 m <sup>2</sup>	200	Rp 362.880.000	Rp 36.288.000
32 m <sup>2</sup>	200	Rp 483.840.000	Rp 48.384.000

Luas Per Unit	Jumlah Unit	Harga Sewa/Tahun	Service Charge/Tahun
48 m <sup>2</sup>	80	Rp 725.760.000	Rp 72.576.000

Sumber : Olahan Peneliti

Berdasarkan tabel diatas, didapatkan harga sewa untuk ukuran 24 m<sup>2</sup> yaitu Rp 362.880.000/tahun dengan service charge 36.288.000/tahun, ukuran 32 m<sup>2</sup> yaitu Rp 483.840.000 dengan service charge 48.384.000/tahun, ukuran 48 m<sup>2</sup> yaitu Rp 725.760.000 dengan service charge 72.576.000 /tahun.

**Tabel 4. 22 Occupancy Rate Hotel**

Occupancy Rate Hotel	
Tahun	Presentase
2017	60%
2018	62%
2019	61%
2020	44%
Rata-rata	57%

Sumber: Colliers Internasional

Berikutnya pendapatan hotel juga dipengaruhi oleh occupancy rate , Berdasarkan *property market Report Colliers International*, occupancy rate rata-rata untuk hotel adalah 57%. Berikut perhitungan pendapatan Hotel :

- 1. Pendapatan sewa properti Hotel**  
 = Harga sewa/tahun x Jumlah unit x Occupancy  
 = (Rp 362.880.000 x 200 + Rp 483.840.000 x 200 + Rp 725.760.000 x 80) x 57%  
 = (72.576.000.000 + 96.768.000.000 + 58.060.800.000) x 57%  
 = Rp 129.620.736.000,00
2. Menurut Bank Indonesia dan HVS Singapura tahun 2017-2020, peningkatan harga sewa pertahun direncanakan sebesar 4%.  
**Perhitungan harga sewa tahun kedua**  
 = Pendapatan harga sewa Thn 1 x (100+4)%  
 = Rp 129.620.736.000 x 104%  
 = Rp 134.805.565.440,00
- 3. Perhitungan Service Charge tahun pertama**  
 = Service Charge/thn x Jumlah unit x Occ  
 = (Rp 36.288.000 x 200 + Rp 48.384.000 x 200 + Rp 72.576.000 x 80) x 57%  
 = Rp 12.962.073.600,00
- 4. Perhitungan Service Charge Tahun kedua**  
 = Pendapatan SC tahun 1 x (100+4)%

= Rp 12.962.073.600,00 x 104%  
= Rp 13.480.556.544,00

5. Perhitungan pendapatan Rekapulasi dari tahun 1 hingga tahun ke 6 .

**Tabel 4. 23 Rekapulasi Hotel Tahun 1 hingga Tahun 6**

Tahun	Pendapatan Sewa	Service Charge	Total Pendapatan
2022	Rp 129.620.736.000	Rp 12.962.073.600	Rp 142.582.809.600
2023	Rp 134.805.565.440	Rp 13.480.556.544	Rp 148.286.121.984
2024	Rp 140.197.788.058	Rp 14.019.778.806	Rp 154.217.566.863
2025	Rp 145.805.699.580	Rp 14.580.569.958	Rp 160.386.269.538
2026	Rp 151.637.927.563	Rp 15.163.792.756	Rp 166.801.720.319
2027	Rp 157.703.444.666	Rp 15.770.344.467	Rp 173.473.789.132

Sumber : Olahan peneliti



#### 4.5.4 Perencanaan Pengeluaran

Setelah merencanakan pendapatan dalam suatu properti, dilanjutkan merencanakan pengeluaran untuk mengetahui biaya pengeluaran apa yang dikeluarkan saat properti itu dibangun, agar bisa mengetahui apakah pengeluaran lebih kecil dari pada pendapatan. Perencanaan pengeluaran dibagi menjadi dua yaitu biaya operasional, dan biaya pemeliharaan.

##### 1. Biaya Operasional

Pengeluaran pertama yang akan dihitung yaitu biaya operasional. Biaya operasional ini meliputi biaya listrik, air, dan gaji pegawai.

###### a). Biaya Listrik

Menurut Intensitas Konsumsi Energi, Asean Usaid tahun 1987 didapatkan kebutuhan kwh listrik pada Tabel 4.24.

**Tabel 4. 24 Kebutuhan Listrik**

Keterangan	Kebutuhan Listrik (Kwh/m2/Tahun)
Kantor	240
Hotel	300

Sumber : Asean Usaid 1987

Berikutnya Tarif dasar listrik pada tahun 2016-2021 dapat dilihat pada Tabel 4.25.

**Tabel 4. 25 Tarif Listrik**

Tahun	Tarif/Kwh
2016	Rp 1.352,00
2017	Rp 1.467,28
2018	Rp 1.467,28
2019	Rp 1.467,28
2020	Rp 1.467,28
2021	Rp 1.467,28

Sumber : PT.PLN

Menurut PLN, tarif dasar listrik dari tahun 2017-2021 cenderung tetap yaitu Rp 1.467,28/Kwh, maka untuk tarif dasar listrik tahun



berikutnya juga sama yaitu Rp 1.467,28/Kwh.

b). Biaya Air

Berdasarkan penelitian dari Jumawa 2005, kebutuhan air dapat dilihat pada Tabel 4.26

**Tabel 4. 26 Kebutuhan air**

Properti	Kebutuhan Air (Hari/m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> bangunan)
Kantor	0,01
Hotel	0,03

Sumber: Jumawa,2005

Menurut Pergub Provinsi DKI Jakarta Nomor 91 Tahun 2017, tarif dasar air dari tahun 2017-2020 cenderung tetap yaitu Rp 12.550 per m<sup>3</sup>, Lalu untuk tarif dasar air tahun berikutnya juga sama yaitu Rp 12.550 per m<sup>3</sup>.

C). Biaya Gaji Pegawai

Biaya gaji pegawai akan diambil dari service charge sebesar 42% (Jumawa,2005). Kemudian untuk memperkirakan tiap tahun kenaikan gaji pegawai yang bisa diambil dari nilai rata-rata kenaikan gaji minimum regional kota DKI Jakarta dari tahun 2011-2021. Berikut tabel kenaikan gaji DKI Jakarta Tahun 2017-2021.

**Tabel 4. 27 Kenaikan Gaji Dki Jakarta 2017-2021**

Tahun	Upah Min/bulan	Selisih	Presentase
2011	Rp 1.290.000		
2012	Rp 1.529.150	Rp 239.150	18,53%
2013	Rp 2.200.000	Rp 670.850	43,88%
2014	Rp 2.441.000	Rp 241.000	10,95%
2015	Rp 2.700.000	Rp 259.000	10,61%
2016	Rp 3.100.000	Rp 400.000	14,18%

Tahun	Upah Min/bulan	Selisih	Presentase
2017	Rp 3.335.750	Rp 235.750	8,25%
2018	Rp 3.648.035	Rp 312.285	8,71% %
2019	Rp 3.940.973	Rp 292.938	8,03%
2020	Rp 4.276.349	Rp 335.376	8,51%
2021	Rp 4.416.186	Rp 139.837	3,5%
Total		Kenaikan	14,05%

(Sumber: BPS 2012-2020)

## 2. Biaya Pemeliharaan

Biaya pemeliharaan untuk adanya perbaikan properti agar tetap bisa maintenance. Biaya pemeliharaan didapatkan dari 15% dari service charge (Jumawa,2005).

### 4.5.4.1 Perencanaan Pengeluaran Kantor

Biaya pengeluaran kantor ini dihitung dari berbagai pengeluaran dari properti kantor,dapat dilihat dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan.

#### 1. Biaya Operasional

Biaya operasional ini untuk menghitung pengeluaran operasional kantor seperti biaya listrik, gaji karyawan, biaya air. Biaya sewa kantor terdiri dari biaya listrik, dan air dikarenakan kantor yang direncanakan merupakan tipe sewa gross. Biaya listrik dan air ini berasal dari luas yang telah disewakan dan yang tidak akan disewakan yaitu fasilitas umum yang berada dilantai dasar, dengan total luasan 188.899 m<sup>2</sup>. Lalu untuk biaya 14,05% tiap tahun direncanakan untuk biaya gaji pegawai dari biaya service charge. Berikut tabel perhitungan biaya operasional:

a). Biaya listrik didapat dari luas yang tidak disewakan maupun disewakan, lalu kebutuhan listrik yang diperlukan pada properti kantor (kwh/m<sup>2</sup>/tahun) akan dikalikan dengan tingkat hunian. Berikut perhitungan biaya listrik tahun pertama:

$$= \text{Luas Bruto} \times \text{tarif listrik} \times \text{kwh/m}^2/\text{tahun} \times \text{Occ}$$

$$= 188.899 \times \text{Rp } 1.467,28 \times 240 \text{ kwh/m}^2/\text{tahun} \times 80\%$$

= Rp 53.216.203.146

b). Biaya air ini akan didapatkan dari luas total tarif dasar air kemudian akan dikalikan dengan kebutuhan ( $\text{hari}/\text{m}^3/\text{m}^2$  bangunan) dan dikali dengan tingkat hunian. Berikut perhitungan biaya air tahun pertama:

= Luas Bruto x tarif air x kebutuhan air  $/\text{hari}/\text{m}^3/\text{m}^2$  x Occ  
 =  $188.899 \times \text{Rp } 12.550 \times 0,01 /\text{hari}/\text{m}^3/\text{m}^2 \times 30 \times 12 \times 80\%$   
 = Rp 6.827.565.456

c). Gaji pegawai akan diperhitungkan dengan mengamsumsikan 42% dari service charge dan rata-rata kenaikan dalam 10 tahun yaitu 14,05%.

= 42% x service charge pertama  
 = 42% x Rp 69.369.600.000  
 = Rp 29.135.232.000

d). Rekapitulasi Biaya Operasional dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 4. 28 Rekapitulasi Biaya Operasional**

Tahun	Biaya Listrik	Biaya Air	Gaji Pegawai	Biaya Operasional
2022	Rp 53.216.203.146	Rp 6.827.565.456	Rp 29.135.232.000	Rp 89.179.000.602
2023	Rp 53.216.203.146	Rp 6.827.565.456	Rp 33.228.732.096	Rp 93.272.500.698
2024	Rp 53.216.203.146	Rp 6.827.565.456	Rp 37.897.368.955	Rp 97.941.137.557
2025	Rp 53.216.203.146	Rp 6.827.565.456	Rp 43.221.949.294	Rp 103.265.717.896
2026	Rp 53.216.203.146	Rp 6.827.565.456	Rp 49.294.633.170	Rp 109.338.401.772
2027	Rp 53.216.203.146	Rp 6.827.565.456	Rp 56.220.529.130	Rp 116.264.297.732

Sumber : Hasil Olahan Penulis

## 2. Biaya Pemeliharaan

Selain biaya operasional, adanya biaya pemeliharaan yang diasumsikan 15% dari service charge. Berikut perhitungan pada tahun pertama untuk biaya pemeliharaan:

= 15 % x Service Charge pada tahun pertama  
 = 15% x Rp 69.369.600.000  
 = Rp 10.405.440.000

**Tabel 4. 29 Biaya Pemeliharaan**

Tahun	Biaya Pemeliharaan
2022	Rp 10.405.440.000

Tahun	Biaya Pemeliharaan
2023	Rp 10.821.657.600
2024	Rp 11.254.523.904
2025	Rp 11.704.704.860
2026	Rp 12.172.893.055
2027	Rp 12.659.808.777

Sumber: Hasil Olahan penulis

### 3. Rekapitulasi Pengeluaran Kantor

Berdasarkan perhitungan biaya operasional, dan biaya pemeliharaan diatas, rekapitulasi dari tahun 2022 hingga tahun 2027, dapat dilihat pada tabel .

**Tabel 4. 30 Rekapitulasi Pengeluaran Kantor**

Tahun	Biaya Operasional	Biaya Pemeliharaan	Total Pengeluaran
2022	Rp 89.271.736.602	Rp 10.438.560.000	Rp 99.584.440.602
2023	Rp 93.378.266.106	Rp 10.856.102.400	Rp 104.094.158.298
2024	Rp 98.061.763.005	Rp 11.290.346.496	Rp 109.195.661.461
2025	Rp 103.403.291.219	Rp 11.741.960.356	Rp 114.970.422.756
2026	Rp 109.495.304.147	Rp 12.211.638.770	Rp 121.511.294.826
2027	Rp 116.443.244.891	Rp 12.700.104.321	Rp 128.924.106.509

Sumber : Hasil Olahan Penulis

#### 4.5.4.2 Perencanaan Pengeluaran Hotel

Biaya pengeluaran hotel ini dihitung dari berbagai pengeluaran dari properti hotel, dapat dilihat dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan.

##### 1. Biaya Operasional

Biaya operasional ini untuk menghitung pengeluaran operasional hotel seperti biaya listrik, gaji karyawan, biaya air. Biaya sewa hotel terdiri dari biaya listrik, dan air dikarenakan hotel yang direncanakan merupakan tipe sewa gross. Biaya listrik dan air ini berasal dari luas yang telah disewakan dan yang tidak akan disewakan yaitu fasilitas umum yang berada dilantai dasar, dengan total luasan 22.501,62 m<sup>2</sup>. Lalu untuk biaya 14,05% tiap tahun direncanakan untuk biaya gaji pegawai dari biaya service charge. Berikut tabel perhitungan biaya operasional:

a). Biaya listrik didapat dari luas yang tidak disewakan maupun disewakan, lalu kebutuhan listrik yang diperlukan pada properti hotel (kwh/m<sup>2</sup>/tahun) akan dikalikan dengan tingkat hunian. Berikut perhitungan biaya listrik tahun pertama:

$$\begin{aligned} &= \text{Luas Bruto} \times \text{tarif listrik} \times \text{kwh/m}^2/\text{tahun} \times \text{Occ} \\ &= 22.501,62 \times \text{Rp } 1.467,28 \times 300 \text{ kwh/m}^2/\text{tahun} \times 57\% \\ &= \text{Rp } 5.645.766.265 \end{aligned}$$

b). Biaya air ini akan didapatkan dari luas total tarif dasar air kemudian akan dikalikan dengan kebutuhan (hari/m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bangunan) dan dikali dengan tingkat hunian. Berikut perhitungan biaya air tahun pertama:

$$\begin{aligned} &= \text{Luas Bruto} \times \text{tarif air} \times \text{kebutuhan air /hari/m}^3/\text{m}^2 \times \text{Occ} \\ &= 22.501,62 \times \text{Rp } 12.550 \times 0,03 \text{ /hari/m}^3/\text{m}^2 \times 30 \times 12 \times 57\% \\ &= \text{Rp } 1.738.425.657,636 \end{aligned}$$

c). Gaji pegawai akan diperhitungkan dengan mengamsumsikan 42% dari service charge dan rata-rata kenaikan dalam 10 tahun yaitu 14,05%.

$$\begin{aligned} &= 42\% \times \text{service charge pertama} \\ &= 42\% \times \text{Rp } 12.962.073.600 \\ &= \text{Rp } 5.444.070.912 \end{aligned}$$

d). Rekapitulasi Biaya Operasional dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 4. 31 Rekapitulasi Biaya Operasional**

Tahun	Biaya Listrik	Biaya Air	Gaji Pegawai	Biaya Operasional
2022	Rp 5.645.766.265	Rp 1.738.425.658	Rp 5.444.070.912	Rp 12.828.262.835
2023	Rp 5.645.766.265	Rp 1.738.425.658	Rp 6.208.962.875	Rp 13.593.154.798
2024	Rp 5.645.766.265	Rp 1.738.425.658	Rp 7.081.322.159	Rp 14.465.514.082
2025	Rp 5.645.766.265	Rp 1.738.425.658	Rp 8.076.247.922	Rp 15.460.439.845
2026	Rp 5.645.766.265	Rp 1.738.425.658	Rp 9.210.960.756	Rp 16.595.152.678
2027	Rp 5.645.766.265	Rp 1.738.425.658	Rp 10.505.100.742	Rp 17.889.292.664

Sumber : Hasil Olahan Penulis

## 2. Biaya Pemeliharaan

Selain biaya operasional, adanya biaya pemeliharaan yang diasumsikan 15% dari service charge. Berikut perhitungan pada tahun pertama untuk biaya pemeliharaan:

$$= 15 \% \times \text{Service Charge pada tahun pertama}$$

$$= 15\% \times \text{Rp } 12.962.073.600$$

$$= \text{Rp } 1.944.311.040$$

**Tabel 4. 32 Biaya Pemeliharaan Hotel**

Tahun	Biaya Pemeliharaan
2022	Rp 1.944.311.040
2023	Rp 2.022.083.482
2024	Rp 2.102.996.821
2025	Rp 2.187.085.494
2026	Rp 2.274.568.913
2027	Rp 2.365.551.670

Sumber: Hasil Olahan penulis

## 3. Rekapitulasi Pengeluaran Hotel

Berdasarkan perhitungan biaya operasional, dan biaya pemeliharaan diatas, rekapitulasi dari tahun 2022 hingga tahun 2027. Berikut Rekapitulasi pengeluaran Hotel dapat dilihat pada tabel 4.33.

**Tabel 4. 33 Rekapitulasi Pengeluaran Hotel**

Tahun	Biaya Operasional	Biaya Pemeliharaan	Total Pengeluaran
2022	Rp 12.828.262.835	Rp 1.944.311.040	Rp 14.772.573.875
2023	Rp 13.593.154.798	Rp 2.022.083.482	Rp 15.615.238.279

Tahun	Biaya Operasional	Biaya Pemeliharaan	Total Pengeluaran
2024	Rp 14.465.514.082	Rp 2.102.966.821	Rp 16.568.480.903
2025	Rp 15.460.439.845	Rp 2.187.085.494	Rp 17.647.525.339
2026	Rp 16.595.152.678	Rp 2.274.568.913	Rp 18.869.721.592
2027	Rp 17.889.292.664	Rp 2.365.551.670	Rp 20.254.844.334

Sumber : Hasil Olahan Penulis

#### 4.5.5 Analisa Arus Kas

Analisa arus kas ini merupakan analisa yang melihat alur kas yang termasuk dalam pemasukan, pengeluaran pada setiap tahunnya akan dijumlahkan mendapat pendapatan operasional bersih (NOI) kemudian dari diskon faktor akan dikalikan pada pendapatan bersih sehingga mendapatkan nilai yang sekarang. Dapat disimpulkan jika NPV lebih besar dari 0 maka investasi pada properti tersebut dikatakan layak, kemudian jika kurang dari 0 berarti investasi pada properti tersebut dikatakan tidak layak. Berikut rumus diskon faktor yang akan digunakan :

$$Discount\ Factor = \frac{1}{(1 + i)^t}$$

Dimana : i = tingkat bunga

T = waktu (tahun)

Safe rate ini diperlukan untuk menghitung tingkat bunga dengan tingkat resiko. Rata rata dari beberapa suku bunga dideposito bank itu yang disebut safe rate. Suku bunga dapat dilihat pada Tabel 4.34

**Tabel 4. 34 Suku bunga**

Nama Bank	Suku Bunga
ANZ	2,3%
CITIBANK	2,1%
HSBC	2,5%
Bank Mega	2%
Bank UOB	2,4%
Rata-Rata	2%

(Sumber : Pusat data kontan bunga deposito)

Dilihat pada Tabel 4.33 didapatkan *safe rate* 2%. *Safe rate* diasumsikan sama pada tingkat resiko yaitu 2%. Maka didapatkan hasil yaitu 2%. Dalam Biaya Finansial ini didapatkan dari modal pribadi. Perhitungan finansial dari biaya investasi hingga perhitungan alur kas hotel dan kantor dapat dilihat pada lampiran 3.

Setelah diperhitungkan dari biaya investasi, pengeluaran, pendapatan, didapatkan hasil aliran kas, pada properti hotel dan kantor merupakan layak dikarenakan mempunyai NPV lebih dari 0. Kemudian properti ini akan dilanjutkan pada analisa produktivitas maksimum. Dibawah ini merupakan rekapitan aliran kas Tabel 4.35 dan lampiran 4.

**Tabel 4. 35 Rekapitulasi Analisa Aliran Kas**

Keterangan	Alternatif	
	Kantor	Hotel
Investasi	Rp 2.433.528.224.314,54	Rp 752.485.740.932,08
Pengeluaran/tahun	Rp 128.924.106.509,00	Rp 20.254.844.334,00
NPV	Rp 965.668.986.438,00	Rp 787.812.242.226,00
Pengujian	LAYAK	LAYAK

Sumber : Hasil Olahan Penulis

#### **4.6 Analisa Produktivitas Maksimum**

Diketahui dalam penelitian ini dilakukan dalam 4 aspek analisis. Pada tahap akhir berada pada analisa Produktivitas maksimum. Dalam analisa ini bertujuan untuk mencari properti nilai mana yang paling tinggi untuk dibangun dilahan objek studi. Selanjutnya juga nilai bangunan didapatkan dari perhitungan analisa sebelumnya yaitu analisa finansial. Nilai properti pada terminal value berada diakhir tahun investasi yang akan didapatkan dari pendapatan operasional bersih (NOI) dan kemudian akan dibagi dengan cap rate pada tahun terakhir.

Sehingga, didapatkan nilai properti Kantor yaitu Rp 2.608.384.927.550 dan nilai properti Hotel yaitu Rp 851.216.359.988,89. Kemudian untuk nilai lahan didapatkan dari pengurangan nilai properti dengan nilai bangunan. Perhitungan Produktivitas Maksimum terdapat pada Tabel 4.36 dan lampiran 4.



**Tabel 4. 36 Produktivitas Maksimum**

No	Keterangan	Kantor	Hotel
1	Nilai Properti	Rp 2.608.384.927.550,00	Rp 851.216.359.988,89
2	Nilai Bangunan	Rp 1.858.707.553.314,54	Rp 117.665.069.932,08
3	Nilai Lahan	Rp 749.677.374.235,46	Rp 673.551.290.056,81
4	Nilai Lahan/m2	Rp 19.392.052,93	Rp 17.422.884,45
5	Nilai Lahan Awal/m2	Rp 14.869.000,00	Rp 14.869.000,00
6	Produktivitas	30%	17%

Sumber : Hasil Olahan Penulis

Berdasarkan Tabel 4.36 diketahui properti kantor merupakan properti yang mempunyai penambahan nilai paling besar dari nilai awal yaitu Rp 4.523.052,93/m<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>, luas bruto yaitu 188.899 m<sup>2</sup>, netto 144,520 m<sup>2</sup>, total 548 Unit, 23 lantai, jumlah unit perlantai 20-24. kebutuhan parkir untuk kantor yaitu 1888 mobil dengan luas kebutuhan parkir 28.320 m<sup>2</sup>.