



**PEMERINTAH KOTA MAGELANG**

# **DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**

Jl. Veteran No.7 Tlp (0293) 314 Magelang 56101

## **LAPORAN AKHIR**

**PEKERJAAN :**

**PENYUSUNAN KAJIAN POTENSI  
INVESTASI DAN PELUANG USAHA  
KAWASAN SHOPPING CENTER  
KOTA MAGELANG  
TAHUN 2021**

**KONSULTAN PERNCANA**



**PT. BOROBUDUR ENTANA CIPTA**  
**Engineering, Architects & Management Consultant**

Graha Wahid Malibu F.38 Telp.(024)8412833 Semarang

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Maksud dan Tujuan.....	2
1.3. Sasaran.....	3
1.4. Rumusan Masalah .....	3
<b>BAB II GAMBARAN UMUM KOTA MAGELANG</b> .....	4
2.1 Kondisi Geografi.....	4
2.2 Luas Wilayah.....	5
2.3 Topografi .....	7
2.4 Geologi.....	8
2.5 Hidrologi .....	8
2.6 Kondisi Iklim .....	9
2.7 Penggunaan Lahan.....	10
2.8 Jumlah Penduduk .....	10
2.9 Jumlah Wisatawan.....	11
2.10 Pertumbuhan PDRB Kota Magelang.....	12
<b>BAB III REVIEW KEBIJAKAN PENATAAN RUANG DAN PERATURAN TERKAIT</b> .....	14
3.1 Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota Magelang .....	14
3.2 Kebijakan dan Strategi Daerah.....	14
3.3 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Magelang.....	23
3.4 Ketentuan Peraturan Zonasi .....	28
3.5 Ketentuan Intensitas Ruang Kawasan .....	29
<b>BAB IV METODOLOGI</b> .....	30
4.1 Model dan Konsep Penelitian .....	30
4.2 HBU ( <i>Highest and Best Use</i> ) .....	30
4.3 Objek Penelitian.....	35
4.4 Pengumpulan Data.....	35

4.5 Analisis Data .....	35
4.6 Diagram Alir .....	36
4.7 Penentuan Alternatif Pemanfaatan Lahan pertokoan Shopping Center.....	37
<b>BAB V ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PEMANFAATAN LAHAN PERTOKOAN SHOPPING CENTER DI KELURAHAN MAGERSARI KECAMATAN MAGELANG SELATAN KOTA MAGELANG .....</b>	<b>40</b>
5.1 Analisis Kelayakan Finansial Pertokoan Terpadu (Alternatif 1).....	40
5.2 Analisis Kelayakan Finansial Pertokoan (Alternatif 2).....	43
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>48</b>
6.1 Kesimpulan.....	48
6.2 Saran.....	48

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat di daerah perkotaan seperti Kota Magelang, menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk tinggal dan mendirikan usaha di kota ini. Hal tersebut bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang kian hari kian terbatas. Lahan yang ada diharapkan dapat dimanfaatkan seoptimal mungkin. Banyak ditemui properti yang telah didirikan disuatu lahan tidak dimanfaatkan lagi oleh pemiliknya dengan berbagai alasan. Salah satu alasannya yaitu usaha yang didirikan pada properti tersebut kurang mendapatkan keuntungan sesuai dengan yang diharapkan. Hal tersebut terjadi karena properti tersebut dibangun tanpa menggunakan analisis penggunaan dan pemanfaatan lahan yang optimum.

Selayaknya properti yang akan dibangun diatas lahan suatu wilayah dapat memberikan manfaat yang maksimal serta efisien agar hasilnya dapat dirasakan demi pembangunan wilayah tersebut. Oleh karena itu, perlu dilakukan perhitungan penggunaan yang paling memungkinkan dan iizinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, dimana secara fisik dimungkinkan, didukung atau dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi.

Upaya untuk mendorong dan menarik minat investor memerlukan penyediaan informasi oleh pemerintah daerah mengenai peluang pasar maupun bidang usaha/proyek-proyek yang mempunyai prospek layak untuk investasi oleh swasta. Kondisi ini akan mengakibatkan :

- a. Investor akan lebih cepat menangkap peluang usaha;
- b. Usaha kecil dan menengah dalam negeri akan mampu merebut peluang, karena mampu memilih (melakukan identifikasi) proyek-proyek yang prospektif layak;
- c. Proses pengambilan keputusan investor untuk melakukan investasi menjadi lebih cepat, karena dunia usaha mendapatkan ragam

informasi jenis proyek yang siap untuk dipilih tanpa perlu melakukan studi awal sendiri.

Guna meningkatkan layanan informasi tersebut, pemerintah daerah perlu mengkaji potensi sumberdaya yang terkait dengan investasi yang berupa lokasi/lahan/aset pemerintah yang dapat dikembangkan dan memenuhi kriteria :

- a. Mempunyai prospek layak usaha dengan pasar yang jelas;
- b. Sesuai dengan prioritas pembangunan daerah.

Kajian potensi sumber daya yang terkait investasi (baik berupa hasil studi lengkap maupun ringkasannya) selanjutnya akan digunakan sebagai materi promosi investasi untuk ditawarkan kepada calon investor.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui alternatif penggunaan lahan terbaik pada lahan pertokoan Shopping Center Kota Magelang seluas kurang lebih 1200 m<sup>2</sup> yang menurut peruntukannya direncanakan akan dibangun fasilitas perdagangan. Disisi lain lahan tersebut berpotensi untuk didirikan properti komersial seperti hotel, apartemen, perkantoran dan pariwisata. Untuk mengetahui penggunaan lahan terbaik yang dapat menghasilkan nilai lahan tertinggi perlu dilakukan analisis Highest and Best Use (HBU ditinjau dari aspek fisik, legal, finansial dan produktivitas maksimumnya.

## **1.2. Maksud dan Tujuan**

Kegiatan penyusunan kajian potensi sumberdaya yang terkait dengan investasi dimaksudkan untuk mengidentifikasi bidang usaha / peluang usaha yang prospektif dan cocok untuk dikembangkan di kawasan / lokasi tersebut serta memberikan arahan dan pedoman dalam memanfaatkan aset Pemerintah Kota Magelang secara optimal agar dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah dan secara lebih luas dapat mendorong pertumbuhan ekonomi daerah.

Sedangkan tujuannya adalah untuk menentukan alternatif pengembangan lahan aset pemerintah Kota Magelang, yaitu alternatif yang dapat menghasilkan income maksimal. Tujuan yang lain adalah tersedianya dokumen rencana pemanfaatan lahan pertokoan Shopping Center sebagai

salah satu upaya pengembangan kawasan strategis daerah yang mampu menjadi daya dorong pertumbuhan investasi/ekonomi dan pada akhirnya mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat.

Dengan makin lengkapnya informasi tersebut diharapkan calon investor akan lebih mudah untuk mengambil keputusan dalam memilih bidang investasinya.

### **1.3. Sasaran**

Sasaran kegiatan penyusunan kajian sumber daya yang terkait investasi di Kota Magelang ini adalah :

- a. Tersedianya dokumen informasi tentang potensi dan peluang investasi kawasan yang peruntukannya diizinkan/ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- b. Menemukenali dan menganalisa karakteristik fisik objek berupa ukuran, bentuk, topografi dan karakteristik lainnya di kawasan sekitar;
- c. Menemukenali dan menganalisa kelayakan finansial dalam sisi penggunaan dari sisi pendapatan, keuangan dan umur ekonomi dalam operasional objek.

Justifikasi penggunaan terbaik dan maksimal yang mampu menghasilkan pendapatan bersih tertinggi bagi pengembangan objek, sehingga tingkat produktifitas maksimal objek didapatkan.

### **1.4. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah pada kajian ini adalah bagaimana pemanfaatan lahan pertokoan Shopping Center Kota Magelang yang tidak produktif menjadi lahan yang produktif dengan alternatif pemanfaatan yang terbatas. Terbatasnya alternatif tersebut disebabkan oleh ditetapkannya kawasan dimana lahan tersebut berada menjadi kawasan perdagangan.

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM KOTA MAGELANG**

#### **2.1 Kondisi Geografi**

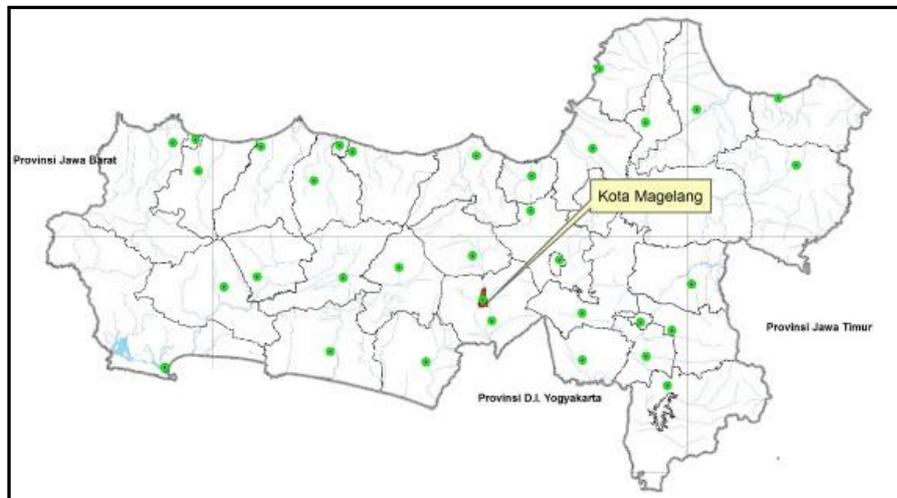
a. Batas Administrasi Daerah

Kota Magelang terletak pada posisi 7°26'18"-7°30'9" Lintang Selatan dan 110°12'30"-110°12'52" Bujur Timur. Posisi Kota Magelang terletak di tengah-tengah wilayah administratif Kabupaten Magelang dan hampir di tengah-tengah pulau Jawa. Posisi tersebut menjadikan daya tarik geografis alami Kota Magelang karena berada pada persilangan simpul ekonomi, transportasi dan pariwisata antara wilayah Semarang-Magelang-Yogyakarta dan Purworejo-Temanggung.

Posisi strategis ini didukung dengan penetapan Kota Magelang sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) kawasan PURWOMANGGUNG (Kabupaten Purworejo, Kabupaten Wonosobo, Kota Magelang, Kabupaten Magelang dan Kabupaten Temanggung) dalam Rencana Tata Ruang Nasional dan Rencana Tata Ruang Provinsi Jawa Tengah. Batas wilayah administratif Kota Magelang adalah sebagai berikut:

- 1) sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Secang Kabupaten Magelang;
- 2) sebelah timur berbatasan dengan Sungai Elo/Kecamatan Tegalrejo Kabupaten Magelang;
- 3) sebelah selatan berbatasan dengan Kecamatan Mertoyudan Kabupaten Magelang; dan
- 4) sebelah barat berbatasan dengan Sungai Progo/Kecamatan Bandongan Kabupaten Magelang.

Gambar 2. 1  
Peta Posisi Kota Magelang di Jawa Tengah



## 2.2 Luas Wilayah

Kota Magelang memiliki luas 18,12 km<sup>2</sup> atau sebesar 0,06% dari total luas provinsi Jawa Tengah. Secara administratif Kota Magelang terbagi atas 3 (tiga) wilayah Kecamatan dan 17 Kelurahan, yaitu:

- 1) Kecamatan Magelang Utara, terdiri dari 5 kelurahan, yaitu: Kelurahan Kramat Utara, Kramat Selatan, Kedungsari, Potrobangsari dan Wates.
- 2) Kecamatan Magelang Tengah, terdiri dari 6 kelurahan, yaitu: Kelurahan Magelang, Gelangan, Panjang, Cacaban, Kemirirejo dan Rejowinangun Utara.
- 3) Kecamatan Magelang Selatan, terdiri dari 6 kelurahan, yaitu: Kelurahan Tidar Utara, Tidar Selatan, Jurangombo Utara, Jurangombo Selatan, Rejowinangun Selatan dan Magersari.

Pembagian wilayah administratif Kota Magelang tersaji pada Gambar 1.2 berikut.





## 2.4 Geologi

Kontur geologi Kota Magelang berupa dataran alluvium yang tersebar sampai di bagian selatan dan tempat-tempat di pinggir Sungai Progo dan Sungai Elo. Dataran ini tersusun oleh batuan hasil rombakan bebatuan yang lebih tua, yang bersifat lepas. Umumnya berada pada ketinggian antara 250–350 m, berelief halus dengan kemiringan antara 3-8%.

Daerah ini dialiri oleh Sungai Progo dan Sungai Elo yang mengalir dengan pola *sum meander*. Potensi kandungan tanah Kota Magelang sebagian besar berupa batu pasir lepas dan konglomerat. Hasil produksi gunung berapi yang merupakan endapan kwarter. Sifat batuan pasir dan breksi/konglomerat sangat *poreous* (kelulusan air tinggi), serta penurunan terhadap beban kecil, mendekati 0 (nol). Daya dukung terhadap bangunan berkisar antara 5 kg/cm<sup>2</sup>–19 kg/cm<sup>2</sup>.

## 2.5 Hidrologi

Kota Magelang memiliki 2 (dua) sungai yang cukup besar yaitu Sungai Elo di sebelah timur dan Sungai Progo di sebelah barat yang juga merupakan batas alamiah yang menentukan letak administrasi Kota Magelang. Kota Magelang termasuk ke dalam Daerah Aliran Sungai (DAS) Progo-Opak-Serang. Sumber air di Kota Magelang digolongkan dari air permukaan dan air tanah. Air permukaan berupa sungai dan saluran irigasi. Sedangkan potensi air tanahnya relatif bervariasi dengan kedalaman antara 5 m sampai dengan lebih dari 20 m.

Untuk kebutuhan air bersih Kota Magelang sampai saat ini bergantung pada mata air yang berada di wilayah Kabupaten Magelang dan satu-satunya mata air yang berada di kawasan Kota Magelang, yaitu mata air Tuk Pecah. Di kawasan Kota Magelang juga terdapat 3 (tiga) saluran air, yaitu Kali Bening, Kali Kota dan Kali Manggis. Saluran tersebut juga dapat berfungsi sebagai saluran irigasi teknis.

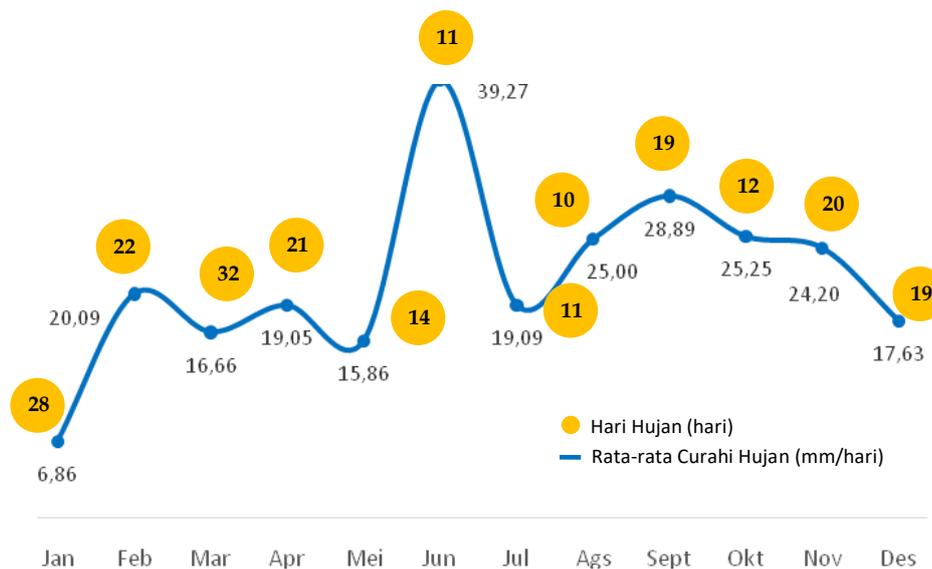
## 2.6 Kondisi Iklim

Kota Magelang mempunyai temperatur 20-32°C dengan kelembaban sekitar 88,8%, sehingga termasuk wilayah beriklim sejuk. Berdasarkan data Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan Ruang Pemerintah Provinsi Jawa Tengah, diketahui rata-rata jumlah curah hujan di Kota Magelang sepanjang tahun 2016 sebesar 362,67 mm/tahun. Curah hujan ini lebih tinggi dari tahun 2015 yang hanya sebesar 248,17 mm/tahun.

Curah hujan tertinggi terjadi pada bulan September selama 19 hari dengan jumlah curah hujan 549 mm. Sampai dengan akhir tahun 2016 Kota Magelang mengalami 219 hari hujan. Rata-rata curah hujan dan hari hujan di Kota Magelang sepanjang tahun 2016 tergambar pada Grafik 1.1 berikut.

Grafik 2.1

Rata-rata Curah Hujan dan Hari Hujan di Kota Magelang Tahun 2016



Sumber : Dinas Pekerjaan Umum Sumber Daya Air dan Penataan Ruang Pemerintah Provinsi Jawa Tengah (2017)

## 2.7 Penggunaan Lahan

Menurut penggunaan lahan, wilayah Kota Magelang didominasi oleh pemanfaatan lahan sebagai pekarangan/bangunan/halaman (73,32%). Potensi lapangan usaha pertanian di Kota Magelang tidak begitu menonjol karena penggunaan tanah sawah di Kota Magelang sampai dengan semester I tahun 2016 hanya 11,51% dari total luas wilayah dengan jumlah penduduk berpenghasilan dalam bidang pertanian hanya sebanyak 195 orang.

## 2.8 Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk Kota Magelang dari tahun 2015 sampai tahun 2019 meningkat 1.319 orang. Tahun 2015 Jumlah penduduk sebesar 120.792 orang, dan di tahun 2019 sebesar 122.111. Persentase jumlah penduduk terbesar ada di Kecamatan Magelang Tengah (36,38%), kemudian Kecamatan Magelang Selatan 33,55% dan Kecamatan Magelang Utara 30,07%.

Tabel 2.1  
Jumlah Penduduk Kota Magelang Tahun 2015-2019

<b>Kelurahan</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Magelang Selatan</b>	<b>40 538</b>	<b>40 643</b>	<b>40 764</b>	<b>40 899</b>	<b>40 979</b>
Magersari	7 849	7 870	7 893	7 919	7 934
Rejowinangun Selatan	7 955	7 976	8 000	8 026	8 043
Jurangombo Utara	3 890	3 900	3 912	3 924	3 932
Jurangombo Selatan	7 687	7 706	7 729	7 755	7 770
Tidar Utara	7 726	7 746	7 769	7 796	7 810
Tidar Selatan	5 431	5 445	5 461	5 479	5 490

<b>Magelang Tengah</b>	<b>43 965</b>	<b>44 079</b>	<b>44 208</b>	<b>44 349</b>	<b>44 433</b>
Rejowinangun Utara	10 640	10 667	10 699	10 732	10 753
Kemirirejo	5 246	5 261	5 274	5 293	5 301
Cacaban	7 741	7 761	7 784	7 809	7 824
Magelang	7 077	7 095	7 116	7 138	7 152
Panjang	5 888	5 903	5 921	5 940	5 951
Gelangan	7 373	7 392	7 414	7 437	7 452
<b>Magelang Utara</b>	<b>36 289</b>	<b>36 390</b>	<b>36 502</b>	<b>36 624</b>	<b>36 699</b>
Wates	8 181	8 204	8 230	8 257	8 274
Potrobangsari	8 040	8 063	8 087	8 114	8 131
Kedungsari	6 987	7 007	7 028	7 051	7 066
Kramat Utara	5 719	5 734	5 752	5 772	5 783
Kramat Selatan	7 362	7 382	7 405	7 430	7 445
<b>Kota Magelang</b>	<b>120 792</b>	<b>121 112</b>	<b>121 474</b>	<b>121 872</b>	<b>122 111</b>

*Sumber : BPS, Proyeksi Penduduk Kota Magelang 2015-2019*

## 2.9 Jumlah Wisatawan

Tahun 2018 dan 2019 jumlah wisatawan domestik dan wisatawan mancanegara di Kota Magelang mengalami kenaikan 15,96 % dan 53,04%. Pertumbuhan sektor pariwisata akan mendorong pertumbuhan sektor yang berkaitan, misalnya hotel, makanan, transportasi dan telekomunikasi. Tabel dibawah ini menunjukkan jumlah tempat wisata dan penambahan pengunjung tempat wisata.

Tabel 2.2  
Jumlah Wisatawan Domestik Wisatawan Mancanegara di Kota Magelang  
Tahun 2018 dan 2019

Nama Obyek Wisata	2018		2019	
	Wisatawan Domestik	Wisatawan Mancanegara	Wisatawan Domestik	Wisatawan Mancanegara
Taman Kyai Langgeng	608.380	-	593.133	-
Museum Sudirman	4.939	19	4.101	3
Museum BPK-RI	46.437	-	62.781	3
Museum Diponegoro	-	-	10.599	120
Museum OHD	3.480	496	3.455	443
Museum Abdul Jalil	29.747	-	30.539	-
Museum Bumi Putera	2.053	-	495	-
Gunung Tidar	96.992	-	120.679	-
Lain-lain	301.203	41	442.711	143
Borobudur Golf	10.902	3.804	11.931	5.822
<b>Jumlah</b>	<b>1.104.133</b>	<b>4.360</b>	<b>1.280.424</b>	<b>6.534</b>

*Sumber : Dinas Kepemudaan dan olah raga dan Pariwisata Kota Magelang*

### 2.10 Pertumbuhan PDRB Kota Magelang

Pada tahun 2020 pertumbuhan PDRB Kota Magelang rata-rata mengalami pertumbuhan ekonomi negatif. Pertumbuhan negatif tersebut diakibatkan oleh pandemi covid -19. Dari 17 lapangan usaha, hanya 5 lapangan usaha yang mengalami pertumbuhan positif. Kelima lapangan usaha tersebut adalah pertanian kehutanan, listrik dan gas, informasi

telekomunikasi, jasa keuangan dan asuransi dan jasa kesehatan. Tabel dibawah ini memberikan gambaran pertumbuhan PDRB Kota Magelang.

Tabel 2.3 Pertumbuhan PDRB Kota Magelang Tahun 2020

Sektor	Pertumbuhan PDRB (Persen)		
	2018	2019	2020
A. Pertanian, Kehutanan, dan Perikanan	0.86	5.17	0.37
B. Pertambangan dan Penggalian	-	-	-
C. Industri Pengolahan	3.48	4.53	-0.21
D. Pengadaan Listrik dan Gas	6.35	5.82	1.80
E. Pengadaan Air, Pengelolaan Sampah, Limbah dan Daur Ulang	4.14	4.03	-0.47
F. Konstruksi	5.10	4.24	-1.70
G. Perdagangan Besar dan Eceran; Reparasi Mobil dan Sepeda Motor	5.86	5.54	-3.50
H. Transportasi dan Pergudangan	6.51	8.32	-27.68
I. Penyediaan Akomodasi dan Makan Minum	6.90	8.66	-9.52
J. Informasi dan Komunikasi	10.57	7.17	17.32
K. Jasa Keuangan dan Asuransi	3.55	3.79	1.20
L. Real Estate	5.46	3.42	-0.46
M,N . Jasa Perusahaan	8.16	8.68	-6.26
O. Administrasi Pemerintahan, Pertahanan dan Jaminan Sosial Wajib	3.37	3.42	-1.58
P. Jasa Pendidikan	6.11	6.03	-0.20
Q. Jasa Kesehatan dan Kegiatan Sosial	7.82	6.36	8.63
R,S,T,U. Jasa Lainnya	9.30	8.84	-7.03
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO	5.46	5.44	-2.45
PRODUK DOMESTIK REGIONAL BRUTO TANPA MIGAS	-	-	-2.45
Pertumbuhan PDRB adhk 2010			

Sumber : BPS Kota Magelang Tahun 2020

## **BAB III**

### **REVIEW KEBIJAKAN PENATAAN RUANG DAN PERATURAN TERKAIT**

Penyusunan kajian potensi sumberdaya yang terkait dengan investasi dimaksudkan untuk mengidentifikasi bidang usaha/peluang usaha yang prospektif dan cocok untuk dikembangkan di kawasan/lokasi aset tanah Pemerintah Kota Magelang di pertokoan Rejotumoto, kawasan *Shopping Center*, Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang, serta memberikan arahan dan pedoman dalam memanfaatkan lahan aset tersebut.

Agar pemanfaatannya dapat terjadi secara optimal yaitu memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah dan secara lebih luas dapat mendorong pertumbuhan ekonomi daerah, maka perlu disesuaikan dengan kebijakan penataan ruang serta peraturan lainnya yang terkait.

- **Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 2 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Magelang Nomor 4 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Magelang Tahun 2011-2031**

#### **3.1 Tujuan Penataan Ruang Wilayah Kota Magelang**

Tujuan penataan ruang wilayah Kota Magelang adalah mewujudkan ruang Kota Magelang sebagai kota jasa bertaraf regional yang berbudaya, maju dan berdaya saing dalam masyarakat madani dan mampu menyejahterakan masyarakat aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

#### **3.2 Kebijakan dan Strategi Daerah**

- A. Kebijakan dan Strategi Pengembangan Struktur Ruang Daerah
  1. Kebijakan pengembangan struktur ruang daerah meliputi:
    - a. Penataan dan pengembangan pusat-pusat kegiatan yang mampu meningkatkan peran dan fungsi daerah menjadi PKW di Jawa Tengah dan pusat di Wilayah Pengembangan (WP) Purwomanggung;

- b. Pengembangan dan peningkatan akses, serta jangkauan pelayanan kawasan pusat-pusat kegiatan dan pertumbuhan ekonomi wilayah daerah yang merata dan berhierarki, guna meningkatkan produktivitas dan daya saing daerah;
  - c. Pengembangan sistem Prasarana dan Sarana yang terintegrasi dengan sistem regional, Provinsi, dan nasional;
  - d. Pengembangan peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem Prasarana dan Sarana yang terpadu dan merata di seluruh wilayah daerah sesuai dengan arahan penyediaan yang berdasarkan standar dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Strategi penataan dan pengembangan pusat-pusat kegiatan yang mampu meningkatkan peran dan fungsi Kota Magelang menjadi PKW di Jawa Tengah dan pusat Wilayah Pengembangan (WP) Purwomanggung, meliputi:
- a. Meningkatkan keterkaitan antar daerah di Wilayah Pengembangan (WP) Purwomanggung dengan daerah sebagai PKW di Jawa Tengah;
  - b. Menata, mengembangkan, dan/atau membangun kawasan pusat-pusat kegiatan perekonomian daerah yang mempunyai skala pelayanan regional;
  - c. Menata, mengembangkan, mengoordinasi, dan/atau membangun kawasan pusat-pusat kegiatan pendidikan daerah yang mempunyai skala pelayanan regional dan/atau nasional;
  - d. Menata, mengembangkan, mengoordinasi, dan/atau membangun kawasan pusat-pusat kegiatan kesehatan daerah.
3. Strategi pengembangan dan peningkatan akses, serta jangkauan pelayanan kawasan pusat-pusat kegiatan dan

- pertumbuhan ekonomi wilayah untuk meningkatkan produktivitas dan daya saing daerah, meliputi:
- a. Menjaga dan meningkatkan akses keterkaitan fungsi kawasan perkotaan antara pusat kegiatan utama kawasan perkotaan dengan kawasan pusat-pusat kegiatan kawasan perkotaan lainnya, yaitu antara kawasan pusat-pusat kegiatan utama ekonomi, pendidikan, kesehatan, dan pariwisata daerah dengan pusat-pusat kegiatan lainnya yang terdiri dari pusat kegiatan permukiman, pusat kegiatan pemerintahan, dan pusat kegiatan lainnya;
  - b. Mengembangkan dan menata pusat pertumbuhan kegiatan baru secara berhierarki;
  - c. Mendorong kawasan kegiatan utama kawasan perkotaan dan pusat pertumbuhan kegiatan baru agar lebih kompetitif dan lebih efektif dalam pengembangan wilayah sekitarnya; dan
  - d. Meningkatkan peran dan fungsi kawasan perkotaan yang potensial menjadi pusat pelayanan tingkat kota.
4. Strategi pengembangan system prasarana dan sarana yang terintegrasi dengan system regional, provinsi dan nasional, meliputi:
- a. Memadukan, meningkatkan, dan/atau membangun jaringan infrastruktur transportasi darat yang terdiri atas jaringan perkeretaapian, jaringan Jalan beserta pendukungnya, sarana Terminal penumpang dan barang, dan lokasi pergantian moda transportasi barang dan orang secara terintegrasi dengan jaringan pelayanan transportasi regional, provinsi, dan nasional;
  - b. Memadukan, menata, dan/atau membangun jaringan pengolahan sampah daerah dengan Kawasan Kabupaten Magelang secara terintegrasi melalui Tempat Pengolahan Sampah Terpadu (TPST) Regional; dan

- c. Memadukan, mengembangkan, dan menjaga kualitas jaringan irigasi sebagai bagian infrastruktur pengairan pemerintah untuk menunjang pengembangan lahan pertanian pangan berkelanjutan.
5. Strategi pengembangan struktur ruang untuk mengembangkan dan meningkatkan kualitas dan jangkauan pelayanan system prasarana dan sarana yang terpadu dan merata, meliputi:
    - a. Meningkatkan kualitas dan kuantitas, menata, dan/atau membangun sistem prasarana transportasi darat di daerah untuk kelancaran distribusi barang/jasa dengan mengembangkan Terminal penumpang tipe A, Terminal penumpang tipe C, terminal barang, jaringan jalan kota, sarana angkutan umum, prasarana pejalan kaki, dan prasarana pendukung jaringan jalan;
    - b. Mengembangkan, menata, meningkatkan, dan/atau membangun Prasarana dan Sarana telekomunikasi dan informatika secara proporsional, efektif, dan efisien yang meliputi jaringan tetap dan jaringan bergerak;
    - c. Mengembangkan, menata, dan mewujudkan keterpaduan sistem prasarana jaringan energi yang meliputi jaringan infrastruktur ketenagalistrikan, jaringan infrastruktur minyak dan gas bumi, dan energi terbarukan;
    - d. Mengembangkan, menata, dan mengintegrasikan sistem prasarana dan jaringan pengairan irigasi daerah agar terpadu dengan daerah irigasi regional untuk menunjang kegiatan sektor pertanian pangan berkelanjutan;
    - e. Menata, memantau, melindungi, dan mengkonservasi air tanah dan air permukaan sebagai sumber daya air daerah dengan prinsip berkelanjutan;
    - f. Mengembangkan, menata, meningkatkan, dan/atau membangun kualitas sistem jaringan air baku untuk air bersih daerah dengan pemanfaatan air permukaan dan pemanfaatan air tanah;

- g. Mengembangkan, menata, meningkatkan kualitas sistem pengelolaan sampah daerah dengan metode penggunaan kembali sampah, reduksi sampah, dan daur ulang sampah, serta membangun dan mewujudkan keterpaduan sistem pengelolaan persampahan daerah dengan wilayah Kabupaten Magelang;
- h. Mengembangkan, menata, meningkatkan, dan/atau membangun secara bertahap jaringan dan sarana pengolahan air limbah sehingga terpisah dengan jaringan drainase untuk kesehatan dan keberlanjutan lingkungan daerah;
- i. Mengembangkan, menata, meningkatkan, dan/atau membangun jaringan drainase secara bertahap dan berhierarki sehingga tercapai keterpaduan system drainase untuk menghindari genangan air dan/atau banjir akibat hujan di wilayah daerah;
- j. Mengembangkan, menata, meningkatkan, dan/atau membangun Prasarana dan Sarana dasar lingkungan Perumahan dan kawasan permukiman untuk mewujudkan keterpaduan dengan system penyediaan jaringan pelayanan air bersih, persampahan, air limbah, dan drainase tingkat kota agar lebih berkualitas;
- k. Mengembangkan, menata, meningkatkan, dan/atau membangun infrastruktur perkotaan secara bertahap meliputi jaringan pejalan kaki dan jalur sepeda;
- l. Meningkatkan kualitas dan menata prasarana infrastruktur perkotaan berupa reklame secara bertahap;
- m. Meningkatkan kualitas dan menyediakan prasarana dan sarana jalur evakuasi dan ruang evakuasi bencana.

B. Kebijakan dan Strategi Pengembangan Pola Ruang Daerah

1. Kebijakan pengembangan kawasan lindung, meliputi:

a. Pemeliharaan dan perwujudan kelestarian fungsi dan daya dukung lingkungan hidup. Adapun strateginya antara lain:

- Menetapkan Kawasan Lindung di ruang darat, ruang udara, dan ruang di dalam bumi yang meliputi kawasan perlindungan setempat, RTH Kota, kawasan lindung geologi dan kawasan cagar budaya;
- Mewujudkan RTH Kota untuk mencapai luasan 30% (tiga puluh persen) dari luas wilayah daerah;
- Mengembangkan, menata dan mengembalikan fungsi kawasan perlindungan setempat dalam rangka perlindungan kawasan dan pemeliharaan ekosistem kawasan;
- Pengaturan dan penataan fungsi kawasan lindung geologi dalam rangka perlindungan fungsi kawasan;
- Mengembalikan dan meningkatkan fungsi kawasan lindung yang telah menurun akibat pengembangan kegiatan budi daya, dalam rangka mewujudkan dan memelihara keseimbangan ekosistem wilayah; dan
- Mengembangkan, menata, mempertahankan, dan/atau meningkatkan kualitas kawasan cagar budaya untuk pengembangan ilmu pengetahuan dan pariwisata daerah.

b. Pencegahan dampak negative kegiatan manusia yang dapat menimbulkan kerusakan lingkungan hidup. Adapun strateginya antara lain:

- Menyelenggarakan upaya terpadu untuk melestarikan fungsi lingkungan hidup;
- Melindungi kemampuan lingkungan hidup dari tekanan perubahan dan/atau dampak negative yang ditimbulkan oleh suatu kegiatan agar tetap mampu

mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya;

- Melindungi kemampuan lingkungan hidup untuk menyerap zat, energi, dan/atau komponen lainnya yang dibuang ke dalamnya;
- Mencegah terjadinya tindakan yang dapat secara langsung atau tidak langsung menimbulkan perubahan sifat fisik lingkungan yang mengakibatkan lingkungan hidup tidak berfungsi dalam menunjang pembangunan yang berkelanjutan;
- Mengendalikan pemanfaatan sumber daya alam secara bijaksana untuk menjamin kepentingan generasi masa kini dan generasi masa depan;
- Mengembangkan kegiatan budi daya yang mempunyai daya adaptasi bencana di Kawasan yang memiliki risiko bencana.

2. Kebijakan pengembangan kawasan budidaya, meliputi:

- a. Perwujudan dan peningkatan keterpaduan dan keterkaitan antarkegiatan budidaya. Adapun strateginya antara lain:
  - Menetapkan Kawasan Budi Daya yang memiliki nilai strategis kota untuk pemanfaatan sumber daya alam di ruang darat, ruang udara, dan ruang di dalam bumi secara sinergis untuk mewujudkan keseimbangan Pemanfaatan Ruang wilayah;
  - Mengembangkan kegiatan budi daya unggulan di dalam kawasan beserta infrastruktur secara sinergis dan berkelanjutan untuk mendorong pengembangan perekonomian kawasan dan wilayah sekitarnya;
  - Mengembangkan kegiatan budi daya untuk menunjang aspek politik, pertahanan dan keamanan, sosial budaya, dan ekonomi, serta ilmu pengetahuan dan teknologi;

- Mengembangkan dan melestarikan Kawasan Budi Daya Pertanian pangan untuk mewujudkan ketahanan pangan daerah dan/atau provinsi, serta nasional;
  - Mengembangkan kegiatan pengelolaan sumber daya Lahan untuk meningkatkan kualitas kawasan Permukiman, Kawasan Peruntukan Industri, kawasan Pariwisata, Kawasan Pertahanan dan Keamanan, kawasan Pertanian, kawasan perikanan, dan kawasan hutan rakyat.
- b. Pengendalian perkembangan kegiatan budidaya agar tidak melampaui daya dukung lingkungan hidup. Adapun strateginya antara lain:
- Mengoptimalkan ruang bagi kegiatan budi daya sesuai daya dukung lingkungan hidup dan daya tampung lingkungan hidup;
  - Mengembangkan secara selektif bangunan fisik di kawasan yang memiliki risiko bencana berdasarkan kajian teknis untuk meminimalkan potensi kejadian bencana dan potensi kerugian akibat bencana;
  - Mengatur penggunaan teknologi yang berpotensi sebagai sumber ancaman atau bahaya bencana;
  - Penataan perkembangan kawasan terbangun di kawasan perkotaan dengan mengoptimalkan pemanfaatan ruang secara vertikal dan tidak sporadis;
  - Mempertahankan Lahan pangan pertanian berkelanjutan; dan
  - Mengembangkan kegiatan budi daya yang dapat mempertahankan keberadaan kawasan dari dampak negatif yang mungkin timbul termasuk bencana.

### C. Kebijakan Penetapan Kawasan Strategis Daerah

1. Strategi pelestarian dan peningkatan fungsi dan daya dukung lingkungan hidup untuk mempertahankan dan

meningkatkan keseimbangan ekosistem, melestarikan keanekaragaman hayati, mempertahankan dan meningkatkan fungsi perlindungan kawasan, melestarikan keunikan bentang alam dan melestarikan warisan budaya daerah, meliputi:

- a. Menetapkan kawasan strategis lingkungan hidup yang berpengaruh pada fungsi lindung;
  - b. Mencegah dan membatasi pemanfaatan ruang di kawasan strategis daerah yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
  - c. Membatasi pengembangan prasarana dan sarana di dalam dan di sekitar kawasan strategis daerah yang berpotensi mengurangi fungsi lindung kawasan;
  - d. Mengembangkan kegiatan budi daya tidak terbangun di sekitar kawasan strategis daerah yang berfungsi sebagai zona penyangga yang memisahkan Kawasan Lindung dengan Kawasan Budi Daya terbangun;
  - e. Merehabilitasi fungsi lindung kawasan yang menurun akibat dampak Pemanfaatan Ruang yang berkembang di dalam dan di sekitar kawasan strategis daerah.
2. Strategi pengembangan dan peningkatan fungsi kawasan dalam pengembangan perekonomian daerah yang produktif, efisien dan mampu berdaya saing, meliputi:
- a. Menetapkan kawasan strategis daerah dengan fungsi pertumbuhan ekonomi;
  - b. Mengembangkan kegiatan budi daya secara selektif di dalam dan di sekitar Kawasan Strategis Daerah untuk pengembangan ekonomi;
  - c. Mengembangkan pusat pertumbuhan berbasis potensi sumber daya manusia dan kegiatan budi daya unggulan sebagai penggerak utama pengembangan perekonomian daerah;
  - d. Menciptakan iklim investasi yang kondusif;

- e. Mengelola pemanfaatan sumber daya alam agar tidak melampaui daya dukung dan daya tampung kawasan;
  - f. Mengelola dampak negatif kegiatan budi daya agar tidak menurunkan kualitas lingkungan hidup dan efisiensi kawasan;
  - g. Mengintensifkan promosi peluang investasi; dan meningkatkan pelayanan prasarana dan sarana penunjang kegiatan ekonomi.
3. Strategi pengembangan kawasan strategis untuk melestarikan dan meningkatkan social dan budaya daerah, meliputi:
- a. Menetapkan Kawasan Strategis Daerah dengan fungsi pelestarian warisan budaya;
  - b. Mengoordinasikan penataan dan ikut memelihara kawasan strategis dengan fungsi pelestarian warisan budaya sesuai dengan kewenangan pemerintah daerah berupa kawasan konservasi warisan budaya;
  - c. Mengembangkan kegiatan budi daya secara selektif dan melalui kajian teknis zonasi di dalam dan di sekitar kawasan strategis sosial dan budaya;
  - d. Melestarikan keaslian fisik serta bentuk bangunan yang ada di kawasan strategis social dan budaya;
  - e. Meningkatkan kecintaan masyarakat akan nilai budaya yang mencerminkan jati diri bangsa yang berbudi luhur;
  - f. Mengembangkan penerapan nilai budaya bangsa dalam kehidupan bermasyarakat.

### **3.3 Rencana Struktur Ruang Wilayah Kota Magelang**

#### **A. Struktur Pusat Kegiatan**

1. Pusat Pelayanan Kota ditetapkan di BWP I terdapat di sebagian Kelurahan Cacaban, sebagian Kelurahan Kemirirejo, sebagian Kelurahan Magelang, Sebagian **Kelurahan Magersari**, Kelurahan Panjang, Kelurahan

Rejowinangun Selatan, dan sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara, yaitu Kawasan Alun-Alun.

- Subpusat Pelayanan Kota, meliputi:
  - a. Subpusat Pelayanan Kota BWP I: Kelurahan Cacaban, Sebagian Kelurahan Kemirirejo, sebagian Kelurahan Magelang, sebagian **Kelurahan Magersari**, sebagian Kelurahan Panjang, Kelurahan Rejowinangun Selatan dan sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara, yaitu Kawasan Rejowinangun;
  - b. Subpusat Pelayanan Kota BWP II: sebagian Kelurahan Cacaban, sebagian Kelurahan Magelang, Kelurahan Potrobangsari, Kelurahan Wates, dan Kelurahan Gelangan, yaitu Kawasan Kebonpolo;
  - c. Subpusat Pelayanan Kota BWP III: sebagian **Kelurahan Magersari**, sebagian Kelurahan Kemirirejo, Kelurahan Jurangombo Selatan, dan Kelurahan Jurangombo Utara, yaitu Kawasan Kyai Langgeng;
  - d. Subpusat Pelayanan Kota BWP IV: sebagian **Kelurahan Magersari**, Kelurahan Tidar Utara, Kelurahan Tidar Selatan, dan sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara, yaitu Kawasan Sukarno-Hatta; dan
  - e. Subpusat Pelayanan Kota BWP V: Kelurahan Kramat Utara, Kelurahan Kramat Selatan, dan Kelurahan Kedungsari, yaitu Kawasan Armada Estate.

2. Pusat Lingkungan merupakan pusat pelayanan skala lingkungan wilayah yang dikembangkan pada masing-masing BWP.

B. Sistem Jaringan Prasarana Wilayah Daerah

1. BWP I mempunyai luas kurang lebih 246 ha, dengan fungsi utama sebagai kawasan pusat pelayanan sosial dan ekonomi

skala kota/regional, kesehatan, rekreasi wisata perkotaan dan perumahan. Terdiri atas:

- a. Sebagian Kelurahan Cacaban
  - b. Sebagian Kelurahan Kemirirejo
  - c. Sebagian Kelurahan Magelang
  - d. Sebagian **Kelurahan Magersari**
  - e. Kelurahan Panjang
  - f. Kelurahan Rejowinangun Selatan
  - g. Sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara.
2. BWP II mempunyai luas kurang lebih 506 ha, dengan fungsi utama pusat pelayanan Perumahan, Perdagangan dan jasa, perguruan tinggi, dan pendidikan angkatan darat, terdiri atas:
- a. sebagian Kelurahan Cacaban;
  - b. sebagian Kelurahan Magelang;
  - c. Kelurahan Potrobangsari;
  - d. Kelurahan Wates; dan
  - e. Kelurahan Gelangan.
3. BWP III dengan luas kurang lebih 399 ha, dengan fungsi pusat pelayanan rekreasi kota/wisata alam skala kota/regional, RTH Kebun Raya, pendidikan angkatan darat, dan Perumahan, terdiri atas:
- a. sebagian **Kelurahan Magersari**;
  - b. sebagian Kelurahan Kemirirejo;
  - c. Kelurahan Jurangombo Selatan; dan
  - d. Kelurahan Jurangombo Utara.
4. BWP IV dengan luas kurang lebih 327 ha, dengan fungsi pusat pelayanan pemerintah, pengembangan Perdagangan dan jasa, simpul , jasa dan orang, dan Perumahan, terdiri atas:
- a. sebagian **Kelurahan Magersari**;
  - b. Kelurahan Tidar Utara;
  - c. Kelurahan Tidar Selatan; dan

- d. sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara.
- 5. BWP V dengan luas kurang lebih 376 ha (tiga ratus tujuh puluh enam hektar), dengan fungsi pusat pelayanan perguruan tinggi, Perdagangan dan jasa, kesehatan, kawasan pengembangan sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dan Perumahan, terdiri atas:
  - a. Kelurahan Kramat Utara;
  - b. Kelurahan Kramat Selatan; dan
  - c. Kelurahan Kedungsari.



### **3.4 Ketentuan Peraturan Zonasi**

- A. Peraturan Zonasi Pusat Pelayanan Kota, antara lain:
  - 1. Kawasan dengan skala pelayanan ekonomi, administrasi, dan/atau sosial yang melayani seluruh wilayah kota dan/atau regional;
  - 2. Kawasan dengan derajat aksesibilitas dan intensitas kegiatan yang tinggi meliputi Jalan Arteri atau Kolektor;
  - 3. Skala pelayanan kegiatan dapat bercampur secara terpadu dan saling melengkapi antara skala pelayanan regional dan skala pelayanan kota.
  - 4. Diizinkan kegiatan yang mendukung pengembangan Pusat Pelayanan Kota; dan
  - 5. Tidak diizinkan kegiatan usaha dan/atau non usaha yang mengganggu dan/atau mencemari lingkungan.
  
- B. Peraturan Zonasi Subpusat Pelayanan Kota, antara lain:
  - 1. Kawasan dengan skala pelayanan ekonomi, administrasi dan/atau sosial yang melayani subwilayah kota dan/atau beberapa kecamatan;
  - 2. Kawasan dengan derajat aksesibilitas dan kegiatan intensitas sedang hingga tinggi meliputi Jalan Arteri atau Jalan Kolektor;
  - 3. Skala pelayanan kegiatan dapat bercampur secara terpadu dan saling melengkapi dengan pelayanan skala kota dan lingkungan;
  - 4. Diizinkan kegiatan yang mendukung pengembangan Subpusat Pelayanan Kota; dan
  - 5. Tidak diizinkan kegiatan usaha dan/atau non usaha yang mengganggu dan/atau mencemari lingkungan.
  
- C. Peraturan Zonasi Pusat Pelayanan Lingkungan antara lain:
  - 1. Kawasan dengan skala pelayanan ekonomi, administrasi, dan/atau sosial yang melayani lingkungan Permukiman kota dan/atau beberapa kelurahan;

2. Kawasan dengan derajat aksesibilitas dan intensitas kegiatan rendah hingga sedang;
3. Skala pelayanan kegiatan dapat bercampur secara terpadu dan saling melengkapi dengan pelayanan skala Subpusat Pelayanan Kota;
4. Diizinkan kegiatan pengembangan yang mendukung pengembangan pusat pelayanan lingkungan; dan
5. Tidak diizinkan kegiatan usaha dan/atau non usaha yang mengganggu dan/atau mencemari lingkungan.

### **3.5 Ketentuan Intesitas Ruang Kawasan**

Pembahasan Ketentuan Intesitas Ruang Kawasan dibatasi pada bagian yang relevan dengan ruang lingkup kajian yaitu Kawasan Kesehatan.

#### **A. Kawasan Kesehatan**

1. Bangunan untuk kegiatan pelayanan kesehatan skala lingkungan dan/atau kecamatan ditentukan KDB maksimal 80% (delapan puluh persen), jumlah lantai bangunan maksimal sampai dengan 2 (dua) lantai, dan KDH minimal 10% (sepuluh persen);
2. Bangunan untuk kegiatan pelayanan kesehatan skala kota dan/atau regional ditentukan KDB maksimal 60% (enam puluh persen), jumlah lantai bangunan maksimal sampai dengan 10 (sepuluh) lantai, dan KDH minimal 10% (sepuluh persen);
3. Ketentuan jumlah lantai bangunan maksimal pada setiap klasifikasi menyesuaikan dengan besaran luas lahan, besaran luas bangunan, fungsi jalan, tingkat keamanan, keserasian, dan kenyamanan visual serta peraturan perundang undangan terkait persyaratan teknis bangunan gedung; dan
4. Jarak bebas bangunan terhadap sempadan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

## **BAB IV**

### **METODOLOGI**

#### **4.1 Model dan Konsep Penelitian**

Dalam kajian ini menggunakan konsep Highest and Best Use (HBU) yang dapat menghasilkan alternatif pengembangan properti komersial yang paling optimum pada lahan dengan analisis HBU berdasarkan aspek fisik, aspek legal, aspek finansial dan aspek produktivitas maksimumnya.

#### **4.2 HBU (*Highest and Best Use*)**

Dalam Standar Penilaian Indonesia(SPI)2007 -Konsep Prinsip Umum Penilaian KPUP) 6.3 : Penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU) didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. Dengan demikian suatu property dikatakan Highest and Best Use harus memenuhi 4 (empat) kriteria yaitu :

- Physically possible, secara fisik dimungkinkan
- Legally permissible, secara legal diizinkan
- Financially feasible, layak secara finansial
- Maximally productive, produktivitas maksimum (menghasilkan nilai tertinggi)

Untuk mengetahui pengembangan suatu lahan memenuhi kriteria tersebut, maka diperlukan suatu kajian yang komprehensif yang meliputi aspek fisik, aspek legal, market dan finansial serta aspek produktivitas. Hasil analisa ini akan menghasilkan alternatif-alternatif produk pengembangan, alternatif yang diharapkan adalah alternatif pengembangan terbaik yang memberikan tingkat keuntungan tertinggi.

Highest and Best Use Study merupakan suatu rangkaian kegiatan inspeksi lapangan, penelitian, analisa untuk mengetahui product development yang paling sesuai dan optimal atas suatu tanah. Sesuai dimaksudkan adalah **penggunaan terbaik** sementara optimal dimaksudkan memberikan **keuntungan maksimal**.

Tahap pertama, analisa lokasi merupakan pertimbangan pertama untuk menjawab dua pertanyaan:

- a. pemanfaatan apa yang dapat direalisasikan secara fisik (tapak, lokasi, lingkungan).
- b. pemanfaatan apa yang secara legal dizinkan. Tahapan ini sangat penting sebagai kajian awal untuk mengidentifikasi karakteristik tertentu sebagai dasar pertimbangan atas opsi pengembangan yang dimungkinkan untuk dijadikan alternatif produk pengembangan.

Tahap kedua, market dan marketability analisis untuk menjawab produk properti apa yang marketable memungkinkan untuk dikembangkan di atas suatu lahan. Analisa ini dilaksanakan atas seluruh jenis properti yang mungkin dapat dikembangkan yang meliputi potensi dan daya serap pasar, harga & tingkat persaingan. Analisa ini meliputi antara lain :

Tahap ketiga, berdasarkan kombinasi hasil analisa lokasi (tahap-1) dan analisa pasar (tahap-2) selanjutnya ditentukan alternatif opsi pengembangan yang memungkinkan untuk dikembangkan.

Tahap keempat, atas masing-masing alternatif opsi pengembangan dilaksanakan analisa finansial untuk melihat tingkat kelayakan secara finansial atas masing-masing alternative opsi pengembangan. Analisa dimulai dengan analisa biaya pengembangan, analisa penjualan dan pendapatan, biaya operasional, proyeksi cash flow dan analisa kelayakan investasi.

#### A. Aspek Fisik

Dalam aspek fisik hal yang harus ditinjau untuk lahan kosong adalah ukuran, bentuk tanah, luas, ketinggian serta kontur tanah. Sedangkan pada lahan yang telah terdapat properti di atasnya tergantung pada pertimbangan luas, desain dan kondisi dari properti.

Pada lokasi yang memiliki bentuk tanah, kontur yang tidak teratur akan menyulitkan pembuatan perencanaan pembangunan properti dilokasi tersebut. Ukuran, bentuk, daerah, kemiringan, aksesibilitas serta resiko alami daerah bencana seperti banjir atau

gempa bumi akan berdampak terhadap penggunaan suatu lahan tersebut

B. Aspek Legal

Hal yang perlu dikaji dalam aspek legal yaitu peruntukan (*zoning*), aturan mengenai bangunan, bangunan bersejarah dan peraturan-peraturan yang berkenaan dengan lingkungan [2].

Bila tidak terdapat *private restrictions*, kegunaan properti biasanya ditentukan oleh zoningnya yang berhubungan dengan pilihan-pilihan penggunaan tanah yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Peraturan – peraturan bangunan yang perlu diperhatikan antara lain batasan ketinggian bangunan, garis sempadan, rasio luas tanah yang boleh didirikan bangunan .

C. Aspek Finansial dan Penentuan Alternatif Maksimum

Analisis finansial merupakan analisis yang sangat penting dalam penilaian investasi, terlebih dalam investasi proyek yang berorientasi profit. Dalam hal terakhir ini kelayakan secara finansial mutlak harus dipenuhi. Meskipun aspek-aspek lain terpenuhi namun secara finansial tidak layak maka proyek investasi tetap tidak dapat dijalankan.

Analisis finansial pada dasarnya adalah analisis “Cost-Benefit” yaitu analisis yang mengestimasi seluruh nilai-nilai cost / biaya yang diperlukan dalam suatu proyek, serta mengestimasi seluruh pendapatan / keuntungan selama proyek berjalan.

Dari analisis cost-benefit ini akan dapat diturunkan beberapa instrument finansial yang digunakan sebagai indikator untuk menentukan layak tidaknya suatu proyek investasi dapat dilaksanakan. Instrumen – instrumen ini di antaranya meliputi : Payback Periode (PP), Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR) dan Profitability Indeks (PI).

### Payback Periode (PP)

Metode Payback Period merupakan teknik penilaian terhadap jangka waktu (periode) yang dibutuhkan untuk menutup initial investment dari suatu proyek dengan menggunakan cash inflow yang dihasilkan proyek tersebut. Jika aliran kas tidak sama maka harus dicari satu persatu yakni dengan cara mengurangi total investasi dengan cash flownya sampai diperoleh hasil total investasi sama dengan cashflow pada tahun tertentu (Syamsuddin, 2011:445)

$$PP = n + \frac{a - b}{c - b} \times 1 \text{ tahun}$$

#### Justifikasi :

PP > Umur Ekonomis : Proyek investasi "Tidak Layak "

PP < Umur Ekonomis : Proyek investasi " Layak "

PP = Umur Ekonomis : Proyek investasi " Layak "

### Net Present Value ( NPV )

Metode Net Present Value adalah metode yang menghitung selisih antara nilai sekarang investasi (capital outlays) dengan nilai sekarang penerimaan-penerimaan kas bersih (present value of proceed) baik dari operational cashflow maupun dari terminal cashflow pada masa yang akan datang (selama umur investasi) (Syamsuddin, 2011:448).

$$NPV = \text{Present value Cash flow} - \text{Present value invesment}$$

#### Justifikasi :

Jika, NPV > 0 : Usulan investasi dapat diterima.

NPV < 0 : Usulan investasi ditolak

NPV = 0 : Usulan investasi dipertimbangkan

## Internal Rate of Return (IRR)

Internal Rate of Return (IRR) tidak lain adalah tingkat diskonto (discount rate) yang menyamakan present value aliran kas bersih dengan present value investasi. IRR atau sering diartikan sebagai tingkat pengembalian internal dicari dengan trial and error atau interpolasi, dengan kata lain IRR adalah discount rate yang membuat net present value sama dengan nol Sumber : (Sartono, 2012:198)

$$IRR = NCF_0 + \frac{NCF_1}{(1 + IRR)_1} + \frac{NCF_2}{(1 + IRR)_2} + \dots + \frac{NCF_n}{(1 + IRR)_n} = 0$$

### Justifikasi :

IRR > Tingkat suku bunga umum : proyek investasi "Layak" untuk dijalankan

IRR < Tingkat suku bunga umum : proyek investasi "Tidak Layak" untuk dijalankan

IRR = Tingkat suku bunga umum : proyek investasi "Dipertimbangkan" untuk dijalankan

## Profitability Indeks ( PI )

Menurut Syamsuddin (2011:453) "Metode Profitability Index biasa disebut juga dengan istilah B/C Ratio, pendekatan ini hampir sama dengan metode NPV hanya aja PI mengukur present value untuk setiap rupiah yang diinvestasikan, sedangkan teknik perhitungan PI adalah sebagai berikut (Syamsuddin, 2011:453) :

$$PI = \frac{\text{Present value Cash flow}}{\text{Present value initial Investment}}$$

### Justifikasi :

PI > 1 Proyek investasi "Layak" untuk dijalankan

PI < 1 Proyek investasi "Tidak Layak" untuk dijalankan

PI = 1 Proyek investasi "Dipertimbangkan" untuk dijalankan

### **4.3 Objek Penelitian**

Objek penelitian adalah lahan aset pemerintah Kota Magelang yang berupa bangunan gedung diatas lahan seluas kurang lebih 1.200 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan MagersariKecamatan Magelang Selatan Kota Magelang.

### **4.4 Pengumpulan Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari hasil survei yang diperoleh langsung dari suatu objek penelitian, seperti foto-foto properti dan data pembanding yang dilakukan dengan survei. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber data secara tidak langsung dari suatu sumber.

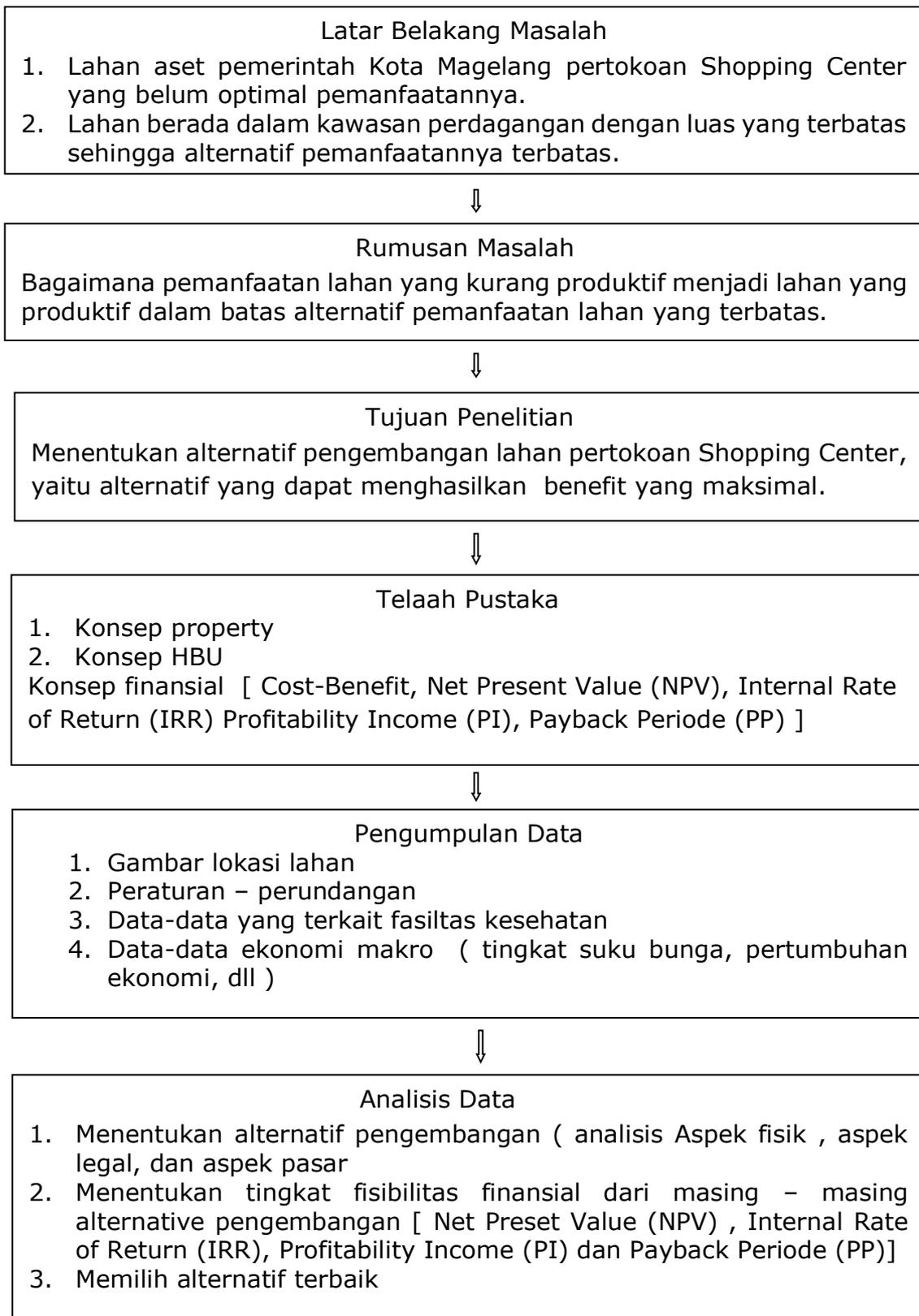
### **4.5 Analisis Data**

Data yang diperoleh dari berbagai sumber tersebut kemudian dilakukan analisis HBU dengan melakukan tinjauan dari aspek fisik, legal, pasar, finansial, dan produktivitas maksimum untuk mendapatkan hasil jenis properti komersial optimum yang dapat dibangun pada lahan tersebut .

Tahapan analisis :

- 1) Menentukan alternatif pengembangan dengan menggunakan analisis aspek fisik , aspek legal, dan aspek pasar
- 2) Menentukan tingkat fisibilitas finansial dari masing – masing alternative pengem-bangan dengan menggunakan parameter – parameter finansial yang meliputi : Net Preset Value ( NPV ) , Internal Rate of Return ( IRR ) , Profitability Income ( PI ) dan Payback Periode ( PP )
- 3) Menetapkan pilihan alternatif pengembangan, yaitu memilih alernatif pengembangan yang memiliki tingkat fisibilitas tinggi.

#### 4.6 Diagram Alir



#### **4.7 Penentuan Alternatif Pemanfaatan Lahan pertokoan Shopping Center**

Pilihan alternatif terbaik untuk pengembangan suatu lahan, didahului dengan penentuan beberapa alternatif pengembangan yang mungkin dan relevan. Dalam menentukan alternatif pengembangan harus berdasarkan pada kondisi – kondisi yang memungkinkan dan mendukung, misalnya : arah kebijakan pemerintah, undang – undang , peraturan kawasan dan zonasi yang ada.

Dalam **Peraturan Daerah RTRW Kota Magelang Tahun 2020**, kawasan pertokoan Shopping Center yang terletak di Kelurahan Magersari tersebut diatur dalam Bagian Wilayah Perencanaan (BWP) pada pasal-pasal berikut ini:

##### **Pasal 20**

- (1) BWP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) ditetapkan berdasarkan kriteria sebagai berikut:
  - a. kesamaan fungsi penggunaan Lahan;
  - b. kesamaan karakteristik pengembangan;
  - c. efisiensi pelayanan fasilitas umum;
  - d. efisiensi sistem pergerakan; dan
  - e. batas fisik alamiah.
- (2) BWP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (2) terdiri atas:
  - a. **BWP I** mempunyai luas kurang lebih 246 ha (dua ratus empat puluh enam hektare), dengan fungsi utama sebagai kawasan pusat pelayanan sosial dan ekonomi skala kota/regional, kesehatan, rekreasi wisata perkotaan, dan Perumahan, terdiri atas:
    1. sebagian Kelurahan Cacaban;
    2. sebagian Kelurahan Kemirirejo;
    3. sebagian Kelurahan Magelang;
    - 4. sebagian Kelurahan Magersari;**
    5. Kelurahan Panjang;
    6. Kelurahan Rejowinangun Selatan; dan
    7. sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara.

c. **BWP III** dengan luas kurang lebih 399 ha (tiga ratus sembilan puluh sembilan hektare), dengan fungsi pusat pelayanan rekreasi kota/wisata alam skala kota/regional, RTH Kebun Raya, pendidikan angkatan darat, dan Perumahan, terdiri atas:

**1. sebagian Kelurahan Magersari;**

2. sebagian Kelurahan Kemirirejo;
3. Kelurahan Jurangombo Selatan; dan
4. Kelurahan Jurangombo Utara.

d. **BWP IV** dengan luas kurang lebih 327 ha (tiga ratus dua puluh tujuh hektare), dengan fungsi pusat pelayanan pemerintah, pengembangan Perdagangan dan jasa, simpul pergerakan barang, jasa dan orang, dan Perumahan, terdiri atas:

**1. sebagian Kelurahan Magersari;**

2. Kelurahan Tidar Utara;
3. Kelurahan Tidar Selatan; dan
4. sebagian Kelurahan Rejowinangun Utara.

Beberapa pasal dalam **Peraturan Daerah Kota Magelang No.1 Tahun 2013 Tentang Penanaman Modal** dapat dijadikan pedoman dalam pemanfaatan lahan pertokoan Shopping Center. Pasal-pasal yang dimaksud adalah sebagai berikut:

**Pasal 34**

Pemberian insentif dan pemberian kemudahan diberikan kepada penanam modal yang sekurang -kurangnya memenuhi salah satu kriteria sebagai berikut:

- a. memberikan kontribusi bagi peningkatan pendapatan masyarakat;
- b. menyerap banyak tenaga kerja lokal;
- c. menggunakan sebagian besar sumber daya local;
- d. memberikan kontribusi bagi peningkatan pelayanan publik;
- e. memberikan kontribusi bagi peningkatan Produk Domestik Regional Bruto
- f. Berwawasan lingkungan dan berkelanjutan;
- g. termasuk skala prioritas tinggi;
- h. termasuk pembangunan infrastruktur;
- i. melakukan alih teknologi;

- j. melakukan industri pioner;
- k. berada di daerah perbatasan;
- l. melaksanakan kegiatan penelitian, pengembangan dan inovasi;
- m. bermitra dengan usaha mikro, kecil, menengah atau koperasi; atau
- n. industri yang menggunakan barang modal, mesin, atau peralatan yang diproduksi di dalam negeri.

**Pasal 36**

Jenis usaha atau kegiatan yang diprioritaskan memperoleh insentif dan kemudahan dijelaskan pada :

- a. perdagangan dan industri;
- b. energi dan mineral;
- c. pertanian, peternakan, dan perikanan;
- d. pariwisata, perhotelan dan rumah makan;
- e. pendidikan dan kesehatan.

**Pasal 37**

Ayat (1) Pemberian Insentif penanaman modal dapat berbentuk:

- a. pengurangan, keringanan atau pembebasan pajak daerah;
- b. pengurangan, keringanan atau pembebasan retribusi daerah;
- c. pemberian dana stimulan; dan
- d. pemberian bantuan modal

Ayat ( 2) pemberian kemudahan penanaman modal dapat berbentuk :

- a. Penyediaan data dan informasi peluang penanaman modal
- b. Penyediaan sarana dan prasarana
- c. Penyediaan lahan atau lokasi
- d. Pemberian bantuan teknis; dan/atau
- e. Percepatan pemberian ijin

## **BAB V**

### **ANALISIS KELAYAKAN FINANSIAL PEMANFAATAN LAHAN PERTOKOAN SHOPPING CENTER DI KELURAHAN MAGERSARI KECAMATAN MAGELANG SELATAN KOTA MAGELANG**

Sesuai hasil kajian yang diuraikan pada bab IV, alternatif pengembangan yang telah dipilih adalah membangun kawasan pertokoan terpadu. Terhadap alternatif tersebut selanjutnya akan dilakukan analisis finansial berdasarkan skema yang meliputi :

1. Pertokoan dan pusat kuliner/pujasera ( bangunan bertingkat 5 lantai )
2. Pertokoan ( bangunan bertingkat 5 lantai )

#### **5.1 Analisis Kelayakan Finansial Pertokoan Terpadu (Alternatif 1)**

Analisis kelayakan finansial ini menggunakan analisis Cost-Benefit yang komponen - komponen utamanya adalah "Cost/Biaya" dan nilai kemanfaatan atau "Benefit".

##### **a. Biaya / Cost**

Biaya dalam analisis ini adalah biaya investasi pembangunan proyek, biaya maintenance dan biaya operasional. Biaya investasi muncul pada tahun pertama sampai dengan proyek selesai, yaitu tahun ke empat. Biaya maintenance dan biaya operasional muncul setelah semua proyek selesai yaitu pada tahun ke lima dan seterusnya.

##### **b. Estimasi Biaya Investasi**

Estimasi biaya investasi adalah sebesar Rp. 42.495.290.000.( empat puluh dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah ) yang akan dikeluarkan selama satu tahun.

##### **c. Biaya Maintenance**

Biaya maintenance mulai muncul pada tahun ke 2 ( tahun pertama operasional ) sebesar 2 % dari total investasi, dan naik 10% untuk setiap tiga tahun.

## Analisis Finansial Cost-Benefit – Alternatif 1

<b>Proyek</b>	<b>Pertokoan Terpadu</b>
<b>Investasi</b>	Rp42.495.290.000
<b>Tingkat Bunga</b>	6%
<b>Luas Lantai disewakan</b>	4.507
<b>Sewa per meter/tahun</b>	Rp1.000.000
<b><u>Biaya - Biaya</u></b>	
1) Biaya investasi 42.495.290.000	
2) Biaya maintenance per tahun untuk th 1 s/d 3 sebesar 1 % dari investasi	2%
3) Biaya maitenance naik 10 % setiap 3 tahun	10%
<b><u>Benefit</u></b>	
1) benefit dimulai tahun pertama operasional dengan okupansi	70%
2) Setiap tahun okupansi naik 5 %	
3) benefit bertambah 10 % per 5 tahun dimulai tahun ke 10	10%

Tabel 5. 1 Analisis Finansial Cost-Benefit Alternatif 1

TH	INVESTASI /COST (Juta Rp)	BENEFIT (Juta Rp)	SURPLUS (DEFISIT) (Juta Rp)	AKUMULASI (Juta Rp)	PV BENEFIT (Juta Rp)	PV COST (Juta Rp)	NET PV (Juta Rp)	PV AKM (Juta Rp)
0	<b>42.495</b>	<b>0</b>	<b>(42.495)</b>	<b>(42.495)</b>	0	42.495	<b>(42.495)</b>	<b>(42.495)</b>
1	<b>637</b>	<b>3.155</b>	<b>2.517</b>	<b>(39.978)</b>	2.976	601	<b>2.375</b>	<b>(40.120)</b>
2	<b>637</b>	<b>3.380</b>	<b>2.743</b>	<b>(37.235)</b>	3.008	567	<b>2.441</b>	<b>(37.679)</b>
3	<b>637</b>	<b>3.606</b>	2.968	<b>(34.267)</b>	3.027	535	2.492	<b>(35.187)</b>
4	<b>701</b>	<b>3.831</b>	3.130	<b>(31.137)</b>	3.034	555	2.479	<b>(32.708)</b>
5	<b>701</b>	<b>4.056</b>	3.355	<b>(27.782)</b>	3.031	524	2.507	<b>(30.201)</b>
6	<b>701</b>	<b>4.282</b>	3.580	<b>(24.201)</b>	3.018	494	2.524	<b>(27.677)</b>
7	<b>771</b>	<b>4.507</b>	3.736	<b>(20.466)</b>	2.997	513	2.484	<b>(25.192)</b>
8	<b>771</b>	<b>4.507</b>	3.736	<b>(16.730)</b>	2.828	484	2.344	<b>(22.848)</b>
9	<b>771</b>	<b>4.507</b>	3.736	<b>(12.994)</b>	2.668	457	2.211	<b>(20.637)</b>
10	<b>848</b>	<b>4.507</b>	3.659	<b>(9.336)</b>	2.517	474	2.043	<b>(18.594)</b>
11	<b>848</b>	<b>4.507</b>	3.659	<b>(5.677)</b>	2.374	447	1.927	<b>(16.667)</b>
12	<b>848</b>	<b>4.958</b>	4.109	<b>(1.568)</b>	2.464	422	2.042	<b>(14.625)</b>
13	<b>933</b>	<b>4.958</b>	4.024	2.457	2.324	438	1.887	<b>(12.738)</b>
14	<b>933</b>	<b>4.958</b>	4.024	6.481	2.193	413	1.780	<b>(10.958)</b>

TH	INVESTASI /COST (Juta Rp)	BENEFIT (Juta Rp)	SURPLUS (DEFISIT) (Juta Rp)	AKUMULASI (Juta Rp)	PV BENEFIT (Juta Rp)	PV COST (Juta Rp)	NET PV (Juta Rp)	PV AKM (Juta Rp)
15	933	4.958	4.024	10.505	2.069	389	1.679	(9.279)
16	1.027	4.958	3.931	14.437	1.952	404	1.547	(7.731)
17	1.027	5.453	4.427	18.863	2.025	381	1.644	(6.087)
18	1.027	5.453	4.427	23.290	1.911	360	1.551	(4.536)
19	1.129	5.453	4.324	27.615	1.802	373	1.429	(3.107)
20	1.129	5.453	4.324	31.939	1.700	352	1.348	(1.759)
21	1.129	5.453	4.324	36.263	1.604	332	1.272	(487)
22	1.242	5.999	4.757	41.020	1.665	345	1.320	833
23	1.242	5.999	4.757	45.776	1.570	325	1.245	2.078
24	1.242	5.999	4.757	50.533	1.482	307	1.175	3.253
25	1.366	5.999	4.632	55.165	1.398	318	1.079	4.333
26	1.366	5.999	4.632	59.798	1.319	300	1.018	5.351
27	1.366	6.599	5.232	65.030	1.368	283	1.085	6.436
28	1.503	6.599	5.096	70.126	1.291	294	997	7.433
29	1.503	6.599	5.096	75.221	1.218	277	940	8.373
30	1.503	6.599	5.096	80.317	1.149	262	887	9.260
JML	72.972	153.289	80.317		63.983	54.723	9.260	23.642

### Hasil Analisis Untuk Alternatif 2 :

Diperoleh hasil analisis sebagai berikut :

Parameter	Nilai	Kreteria	Interpretasi
IRR	7,72%	IRR > r	feasible
NPV	9.260	NPV > 0	feasible
B/C ratio	1,17	PI > 1	feasible
Payback Period	12,55	PP < 30 th	feasible

### Interpretasi

#### 1. Internal Rate Of Return ( IRR )

Hasil analisis diperoleh IRR sebesar 7,72 %, angka ini lebih tinggi dibandingkan tingkat suku bunga umum sebesar 6 %, dengan demikian dilihat dari tolok ukur IRR , pembangunan Pertokoan terpadu adalah layak untuk dikerjakan.

IRR sebesar 7,72 % artinya bila proyek yang dipilih adalah membangun Pertokoan terpadu ini maka proyek tersebut akan dapat memberikan return / hasil yang bila diekuivalenkan dengan bunga adalah sebesar 7,72 % per tahun

#### 2. Net Present Value ( NPV )

Dengan asumsi tingkat suku bunga umum sebesar 6 % per tahun diperoleh NPV sebesar Rp. 9.260.000.000. positif (  $> 0$  ) maka dapat disimpulkan berdasarkan parameter NPV proyek pembangunan rumah sakit ( alternatif 1 ) layak untuk dikerjakan.

NPV sebesar Rp. 9.260.000.000. artinya apabila proyek tersebut dapat dilaksanakan maka proyek tsb akan dapat memberikan akumulasi keuntungan-keuntungan selama 30 tahun yang bila dinilai pada waktu sekarang besarnya Rp. 9.260.000.000.

#### 3. B/C ratio

Hasil analisis diperoleh angka B/C ratio sebesar 1.17 lebih besar dari "1", dengan demikian dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan Pertokoan terpadu untuk dikerjakan.

B/C ratio sebesar 1,17 artinya akumulasi nilai pendapatan setelah diperhitungkan faktor bunga masih lebih besar dari akumulasi nilai biaya setelah diperhitungkan faktor bunga, yaitu 1,17 kali lebih besar

#### 4. Payback Period ( PP )

Hasil analisis diperoleh angka PP sebesar 20,46 tahun, di mana angka ini masih lebih kecil dari umur ekonomis proyek 30 tahun, maka dapat disimpulkan pembangunan Pertokoan terpadu layak untuk dikerjakan.

PP sebesar 12,55 tahun artinya investasi / modal yang ditanamkan dalam proyek tersebut akan kembali setelah 12,55 tahun lagi. Hanya saja angka PP tidak memperhatikan nilai waktu

### **5.2 Analisis Kelayakan Finansial Pertokoan (Alternatif 2)**

Analisis kelayakan finansial ini menggunakan analisis Cost-Benefit yang komponen - komponen utamanya adalah "Cost/Biaya" dan nilai kemanfaatan atau "Benefit".

a. Biaya / Cost

Biaya dalam analisis ini adalah biaya investasi pembangunan proyek, biaya maintenance dan biaya operasional. Biaya investasi muncul pada tahun pertama sampai dengan proyek selesai. Biaya maintenance dan biaya operasional muncul setelah semua proyek selesai yaitu pada tahun ke dua dan seterusnya.

b. Estimasi Biaya Investasi

Estimasi biaya investasi adalah sebesar Rp. 42.495.290.000.( empat puluh dua milyar empat ratus sembilan puluh lima juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah ) yang akan dikeluarkan selama satu tahun.

c. Biaya Maintenance

Biaya maintenance mulai muncul pada tahun ke 2 ( tahun pertama operasional ) sebesar 2 % dari total investasi, dan naik 10% untuk setiap tiga tahun.

### **Analisis Finansial Cost-Benefit – Alternatif 2**

<b>Proyek</b>	<b>Pertokoan</b>
<b>Investasi</b>	Rp42.495.290.000
<b>Tingkat Bunga</b>	6%
<b>Luas lantai</b>	4.507
<b>Sewa per meter/tahun</b>	Rp1.000.000
 <b><u>Biaya - Biaya</u></b>	
1) Biaya investasi 42.495.290.000	
2) Biaya maintenance per tahun untuk th 1 s/d 3 sebesar 1 % dari investasi	1%
3) Biaya maintenance naik 10 % setiap 3 tahun	10%
 <b><u>Benefit</u></b>	
1) benefit dimulai tahun pertama operasional dengan okupansi	70%
2) Setiap tahun okupansi naik 5 %	
3) benefit bertambah 10 % per 5 tahun dimulai tahun ke 10	10%

Tabel 5 2 Analisis Finansial Cost-Benefit Alternatif 2

TH	INVESTASI / COST (Juta Rp)	BENEFIT (Juta Rp)	SURPLUS (DEFISIT) (Juta Rp)	AKUMULASI (Juta Rp)	PV BENEFIT (Juta Rp)	PV COST (Juta Rp)	NET PV (Juta Rp)	PV AKM (Juta Rp)
0	<b>42.495</b>	<b>0</b>	<b>(42.495)</b>	<b>(42.495)</b>	0	42.495	<b>(42.495)</b>	<b>(42.495)</b>
1	<b>425</b>	<b>3.155</b>	<b>2.730</b>	<b>(39.765)</b>	2.976	401	<b>2.575</b>	<b>(39.920)</b>
2	<b>425</b>	<b>3.380</b>	<b>2.955</b>	<b>(36.810)</b>	3.008	378	<b>2.630</b>	<b>(37.290)</b>
3	<b>425</b>	<b>3.606</b>	3.181	<b>(33.629)</b>	3.027	357	2.671	<b>(34.619)</b>
4	<b>467</b>	<b>3.831</b>	3.364	<b>(30.266)</b>	3.034	370	2.664	<b>(31.955)</b>
5	<b>467</b>	<b>4.056</b>	3.589	<b>(26.677)</b>	3.031	349	2.682	<b>(29.273)</b>
6	<b>467</b>	<b>4.282</b>	3.814	<b>(22.863)</b>	3.018	330	2.689	<b>(26.584)</b>
7	<b>514</b>	<b>4.507</b>	3.993	<b>(18.870)</b>	2.997	342	2.655	<b>(23.929)</b>
8	<b>514</b>	<b>4.507</b>	3.993	<b>(14.877)</b>	2.828	323	2.505	<b>(21.424)</b>
9	<b>514</b>	<b>4.507</b>	3.993	<b>(10.884)</b>	2.668	304	2.363	<b>(19.060)</b>
10	<b>566</b>	<b>4.507</b>	3.941	<b>(6.943)</b>	2.517	316	2.201	<b>(16.859)</b>
11	<b>566</b>	<b>4.507</b>	3.941	<b>(3.002)</b>	2.374	298	2.076	<b>(14.783)</b>
12	<b>566</b>	<b>4.958</b>	4.392	1.390	2.464	281	2.183	<b>(12.600)</b>
13	<b>622</b>	<b>4.958</b>	4.336	5.726	2.324	292	2.033	<b>(10.568)</b>
14	<b>622</b>	<b>4.958</b>	4.336	10.061	2.193	275	1.918	<b>(8.650)</b>
15	<b>622</b>	<b>4.958</b>	4.336	14.397	2.069	260	1.809	<b>(6.841)</b>
16	<b>684</b>	<b>4.958</b>	4.273	18.670	1.952	269	1.682	<b>(5.159)</b>
17	<b>684</b>	<b>5.453</b>	4.769	23.439	2.025	254	1.771	<b>(3.388)</b>
18	<b>684</b>	<b>5.453</b>	4.769	28.208	1.911	240	1.671	<b>(1.717)</b>
19	<b>753</b>	<b>5.453</b>	4.701	32.909	1.802	249	1.554	<b>(163)</b>
20	<b>753</b>	<b>5.453</b>	4.701	37.610	1.700	235	1.466	1.302
21	<b>753</b>	<b>5.453</b>	4.701	42.310	1.604	221	1.383	2.685
22	<b>828</b>	<b>5.999</b>	5.171	47.481	1.665	230	1.435	4.120
23	<b>828</b>	<b>5.999</b>	5.171	52.652	1.570	217	1.354	5.473
24	<b>828</b>	<b>5.999</b>	5.171	57.823	1.482	205	1.277	6.751
25	<b>911</b>	<b>5.999</b>	5.088	62.910	1.398	212	1.185	7.936
26	<b>911</b>	<b>5.999</b>	5.088	67.998	1.319	200	1.118	9.054
27	<b>911</b>	<b>6.599</b>	5.688	73.686	1.368	189	1.179	10.234
28	<b>1.002</b>	<b>6.599</b>	5.597	79.283	1.291	196	1.095	11.329
29	<b>1.002</b>	<b>6.599</b>	5.597	84.879	1.218	185	1.033	12.362
30	<b>1.002</b>	<b>6.599</b>	5.597	90.476	1.149	174	974	13.336
JML	62.813	153.289	90.476		63.983	50.647	13.336	74.154

## Hasil Analisis Untuk Alternatif 2 :

Diperoleh hasil analisis sebagai berikut :

Parameter	Nilai	Kreteria	Interpretasi
IRR	8,42%	$IRR > r$	feasible
NPV	13.336	$NPV > 0$	feasible
B/C ratio	1,26	$PI > 1$	feasible
Payback Period	11,76	$PP < 30 \text{ th}$	feasible

### Interpretasi

#### 1. Internal Rate Of Return ( IRR )

Hasil analisis diperoleh IRR sebesar 8,42 %, angka ini lebih tinggi dibandingkan tingkat suku bunga umum sebesar 6 %, dengan demikian dilihat dari tolok ukur IRR , pembangunan Pertokoan terpadu adalah layak untuk dikerjakan.

IRR sebesar 8,42 % artinya bila proyek yang dipilih adalah membangun Pertokoan terpadu ini maka proyek tersebut akan dapat memberikan return / hasil yang bila diekuivalenkan dengan bunga adalah sebesar 8,42 % per tahun

#### 2. Net Present Value ( NPV )

Dengan asumsi tingkat suku bunga umum sebesar 6 % per tahun diperoleh NPV sebesar Rp. 13.336.000.000. positif (  $> 0$  ) maka dapat disimpulkan berdasarkan parameter NPV proyek pembangunan pertokoan terpadu ( alternatif 2 ) layak untuk dikerjakan.

NPV sebesar Rp. 13.336.000.000. artinya apabila proyek tersebut dapat dilaksanakan maka proyek tsb akan dapat memberikan akumulasi keuntungan-keuntungan selama 30 tahun yang bila dinilai pada waktu sekarang besarnya Rp. 13.336.000.000.

#### 3. B/C ratio

Hasil analisis diperoleh angka B/C ratio sebesar 1.26 lebih besar dari "1", dengan demikian dapat disimpulkan bahwa proyek pembangunan Pertokoan terpadu untuk dikerjakan.

B/C ratio sebesar 1,17 artinya akumulasi nilai pendapatan setelah diperhitungkan faktor bunga masih lebih besar dari akumulasi nilai biaya setelah diperhitungkan faktor bunga, yaitu 1,26 kali lebih besar

#### 4. Payback Period ( PP )

Hasil analisis diperoleh angka PP sebesar 11,76 tahun, di mana angka ini masih lebih kecil dari umur ekonomis proyek 30 tahun, maka dapat disimpulkan pembangunan Pertokoan terpadu layak untuk dikerjakan.

PP sebesar 11,76 tahun artinya investasi / modal yang ditanamkan dalam proyek tersebut akan kembali setelah 11,76 tahun lagi. Hanya saja angka PP tidak memperhatikan nilai waktu.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **6.1 Kesimpulan**

1. Alternatif pengembangan lahan pertokoan Shopping Center yang terletak di Jl.Jendral Sudirman, Kelurahan Magersari, Kecamatan Magelang Selatan, Kota Magelang ada dua alternatif yaitu :
  - a) Alternatif 1 : membangun " Pertokoan terpadu 5 Lantai "
  - b) Alternatif 2 : membangun" Pertokoan 5 Lantai "
2. Alternatif 1 secara finansial adalah layak / feasible untuk dikerjakan, dengan hasil kelayakan IRR : 7,72 % , NPV : Rp.9.260.000.000. , B/C Ratio : 1,17 dan PP : 12,55 tahun. Alternatif ini adalah membangun Pertokoan Terpadu dengan investasi sebesar Rp. 42.495.290.000.
3. Alternatif 2 secara finansial adalah layak/feasible untuk dikerjakan, dengan hasil kelayakan IRR : 8,42 % , NPV : Rp. 13.336.000.000. , B/C Ratio : 1,26 dan PP : 11,76 tahun. Alternatif ini adalah membangun Pertokoan dengan investasi sebesar Rp. 42.495.290.000.
4. Alternatif 2 memiliki tingkat kelayakan finansial yang lebih tinggi dibandingkan dengan alternatif 1.

#### **6.2 Saran**

Kebutuhan dana investasi yang besar untuk pembangunan Pertokoan Terpadu dapat dibiayai investasi swasta dengan bentuk Bangun Serah Guna (BGS) ataupun Bangun Guna Serah (BGS).



**ANALISA KEBUTUHAN BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA**

KEMENTERIAN/ LEMBAGA : DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU 1 PINTU  
 PEMAKAI : DINAS PENANAMAN MODAL DAN PELAYANAN TERPADU 1 PINTU  
 ALAMAT : KOTA MAGELANG  
 NAMA PEKERJAAN : PEMBUATAN KAJIAN POTENSI INVESTASI DAN PELUANG USAHA KAWASAN SHOPPING CENTER KOTA MAGELANG  
 NAMA BANGUNAN : SHOOPING CENTER  
 TAHUN DIBANGUN : 2021  
 FUNGSI BANGUNAN/ RUANG : KOMERSIAL  
 KUALIFIKASI BANGUNAN : TIDAK SEDERHANA

**DASAR ANALISIS**

1. Peraturan Menteri PU. Nomor 22/PRT/M/2018 Tanggal 15 Oktober 2018, tentang pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara

2. Harga Standar Bangunan Bertingkat Tidak Sederhana 2019 untuk TA 2021 =

Rp  
4.886.000,00

3. Berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi Jawa Tengah no.54/2015 tgl. 21 Oktober 2015 (Bangunan Bertingkat Tidak Sederhana Kota Magelang)

Koefisien **Bangunan Bertingkat 5 Lantai**

= 1,162

**I. HARGA PEKERJAAN KONSTRUKSI FISIK / M2**

**A. HARGA PEKERJAAN STANDAR ( BANGUNAN 5 LANTAI ) :**

Koefisien bangunan bertingkat 5 lt x Harga per m2 bangunan bertingkat tidak sederhana

1,162 X Rp

4.886.000,00 = **B. HARGA PEKERJAAN NON**

Rp  
5.677.532,00

**STANDAR ( BANGUNAN 5 LANTAI ) :**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	PROSENTASE PEKERJAAN NON STANDAR		DIUSULKAN
		MIN.	MAX.	
1	Alat pengkondisi udara	7%	7%	2,0%
2	Elevator/Escalator/moving walk	8%	14%	8,0%
3	Tata suara (Sound System )	2%	4%	2,0%
4	Telepon / PABX	1%	3%	1,0%
5	Instalasi IT informasi & teknologi	6%	11%	2,0%
6	Elektrikal (termasuk genset)	7%	12%	2,0%
7	Sistem Proteksi Kebakaran	7%	12%	2,0%
8	Penangkal petir khusus	1%	2%	1,0%
9	Instalasi pengolahan air limbah	1%	2%	1,0%
10	Interior ( Termasuk Furniture )	15%	25%	1,0%
11	Gas pembakaran	1%	2%	1,0%
12	Gas medis	2%	4%	2,0%
13	Pencegah Bahan Rayap	1%	3%	1,0%
14	Pondasi Dalam	7%	12%	3,0%
15	Fasilitas penyandang difable	3%	5%	3,0%
16	Sarana / Prasarana Lingkungan	3%	8%	3,0%
17	Peningkatan Mutu	30%	30%	5,0%
18	Perizinan selain IMB		1%	1,0%
19	Penyiapan dan pematangan		3,5%	1,0%
20	Pemenuhan dan persyaratan		9,5%	2,0%
	Penyambungan Utilitas		2%	1,0%
Total Prosentase Pekerjaan Non Standar				45%

Total Harga Pekerjaan Non Standar =

Total Prosentase Pekerjaan Non Standar x Harga Pekerjaan Standar =

45% x Rp

5.677.532,00

= Rp 2.554.889,40

JADI TOTAL HARGA PEKERJAAN KONSTRUKSI / m2 = HARGA PEKERJAAN STANDAR + HARGA PEKERJAAN NON STANDAR

8.232.421,40

**HARGA / m2 BANGUNAN**

=

Rp

**DIBULATKAN**

=

Rp  
8.232.421,40

**II. LUAS TOTAL LANTAI BANGUNAN DAN TOTAL BIAYA**

NO.	URAIAN PEKERJAAN	SATUAN	JUMLAH HARGA
1.	Biaya Konstruksi	Rupiah	<b>Rp 37.100.000.000,00</b>
2.	Luas Total Lantai Bangunan = Biaya Konstruksi : Harga/m2 Bangunan	m2	<b>4.507</b>
3.	Luas Rata-rata / Lantai Bangunan = Luas Total Lantai :5	m2	<b>901,3</b>
4	Biaya Pengelola Kegiatan		<b>442.425.000,00</b>
5	Biaya Konsultan Perencana		<b>2.669.657.000,00</b>
6	Biaya Konsultan Manajemen Konstruksi		<b>2.283.208.000,00</b>
	<b>TOTAL BIAYA</b>		<b>42.495.290.000,00</b>

*SUMBER TABEL HALAMAN 123 PERMEN PU NO 22 TAHUN 2020*