

ANALISIS HIGHEST AND BEST USE TANAH KOSONG BELAKANG GEDUNG NUSANTARA POLITEKNIK KEUANGAN NEGARA STAN

Sulthan Muhammad Shalahuddin, Muhammad Zamzam Alfino Firdaus, Nur Fitriana Kurniawati, Sherly Ananda

Rusdy, Stasia Nur Arafah

Politeknik Keuangan Negara STAN

E-mail : sulthan.ms493@gmail.com

INFORMASI ARTIKEL	ABSTRAK
File Diterima: [16 Oktober 2023]	Only some assets owned by government institutions are used optimally, indicating that vacant land still needs to be utilized. PKN STAN, as a Public Service Agency, has several lands that have not been optimized and are still vacant land. Using series analysis, this
Revisi: [10 November 2023]	research seeks the highest and best use of one of the vacant land in PKN STAN as a recommendation for the use of vacant land. From the analysis results, it was found that mixed-use was the chosen alternative, namely a coworking space combined with a cafe.
Diterima: [21 November 2023]	Tidak semua asset yang dimiliki institusi pemerintahan digunakan secara optimal, ditandai masih terapat lahan kosong yang tidak dimanfaatkan. PKN STAN sebagai Badan Layanan Umum memiliki beberapa lahan yang belum dioptimalkan dan masih berupa tanah kosong. Dengan rangkaian analisis, penelitian ini mencari penggunaan tertinggi dan terbaik dari salah satu lahan kosong di PKN STAN sebagai rekomendasi pemanfaatan tanah kosong. Dari hasil analisis, didapatkan penggunaan campuran (<i>mix use</i>) menjadi alternatif yang dipilih, yaitu menjadi <i>co working space</i> yang dikombinasikan dengan <i>cafe</i> .
Kata Kunci: Highest and best use, Tanah kosong, Nilai Properti	

1. PENDAHULUAN

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010, aset adalah sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi dan/atau sosial di masa depan pemerintah maupun masyarakat, serta dapat diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya non keuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Pengelolaan aset diperlukan untuk mewujudkan penggunaan terbaik yang menghasilkan manfaat tertinggi dari aset.

Dalam mewujudkan pengelolaan aset yang baik tentu tidaklah mudah, akan ada banyak tantangan dalam pengelolaan aset. Berkaitan dengan kapasitas human capital atau sumber daya manusia, diperlukan sumber daya manusia yang mempunyai kemampuan dan kapasitas dalam melaksanakan tugas atau fungsi pengelolaan aset. Sumber daya manusia yang

berkualitas akan mempermudah tujuan organisasi dalam mencapai highest and best use dari aset karena perencanaan pengelolaan aset akan lebih terencana dengan baik. Tantangan selanjutnya berkaitan dengan prasarana yang memungkinkan suatu fungsi dari aset berjalan.

Prasarana pendukung tersebut haruslah memadai karena percuma apabila organisasi memiliki semangat yang besar, SOP yang bagus, SDM yang memadai namun tidak ada prasarana pendukung berupa modal maka tidak akan dapat mengambil fungsi fungsi dari aset yang dijalankan. Apabila pengelolaan aset dapat dilakukan dengan baik, maka aset akan mencapai highest and best use nya dan tidak akan menjadi aset idle

Aset idle merupakan aset berupa tanah dan/bangunan yang tidak digunakan untuk menyelenggarakan tugas dan fungsi organisasi. Aset yang idle, tidak serta merta mengurangi tanggung jawab organisasi pemilik aset. Pemilik aset (organisasi)

tetap bertanggung jawab dalam keamanan dan pemeliharaan aset. Diperlukan alokasi biaya untuk menanggung keamanan dan pemeliharaan aset, sedangkan saat itu aset tidak digunakan sehingga tidak memberikan manfaat atau bahkan pendapatan apapun. Tidak hanya itu, pemilik aset idle memiliki tantangan tentang bagaimana mengoptimalkan aset tersebut dengan melakukan penelitian, kajian, ataupun penilaian terhadap aset idle terkait highest and best use dari aset tersebut. apabila aset memang sudah tidak menghasilkan highest and best use atau masa manfaatnya sudah habis, maka aset tersebut dapat dihapuskan. Opsi lain apabila aset memiliki keuntungan yang lebih apabila dijual atau disewa, maka penjualan/penyewaan aset dapat menjadi alternatif penggunaan aset daripada membiarkan aset menganggur.

Aset idle merupakan tantangan tersendiri bagi organisasi organisasi ataupun perusahaan perusahaan yang ada karena menimbulkan ketidakefisienan pengelolaan aset. PKN STAN sebagai Badan Layanan Umum di bawah Kementerian Keuangan yang melakukan pelayanan di bidang pendidikan pun mengalami hal yang sama. BLU PKN STAN memiliki keuntungan dari aktivitas pelayanan BLU. Sejak tahun 2015, PKN STAN selalu memiliki persentase realisasi penerimaan BLU di atas 200% dengan tren realisasi yang meningkat. Namun, di tahun 2020 pendapatan BLU dan persentasenya mengalami penurunan karena layanan BLU terdampak pandemi. Karena berada di bawah Kementerian Keuangan, aset aset yang ada di PKN STAN merupakan barang milik negara yang semuanya diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lain yang sah. Tidak semua aset aset PKN STAN baik yang berupa tanah maupun bangunan telah dimanfaatkan dengan sebaik baiknya. Ada beberapa aset yang tidak digunakan yang menyebabkan aset tersebut tidak dapat memberikan manfaatnya sehingga disebut aset idle. Aset aset idle di PKN STAN diantaranya ialah tanah kosong di belakang Gedung N, Gedung D, box bea cukai, dan beberapa aset idle lainnya.

Salah satu yang menjadi perhatian dari sekian banyak aset idle di PKN STAN ialah, banyaknya tanah kosong di area PKN STAN yang belum jelas peruntukannya. Tanah tanah tersebut dibiarkan kosong tanpa adanya perlakuan khusus sehingga tanah tanah tersebut tidak memberikan manfaat kepada PKN STAN. Berdasarkan kondisi tersebut maka perlu dilakukan analisis Highest and Best Use untuk mengetahui penggunaan yang optimal dari aset sehingga menghasilkan manfaat yang maksimal pula.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Konsep Highest and Best Use

Kevin (2017) telah melakukan penelitian yang berjudul, "Analisa Highest And Best Use" pada lahan di Jalan Trenggilas Timur Surabaya. Untuk mengetahui penggunaan terbaik pada lahan di Jalan Trenggilas timur Surabaya, dilakukan analisis highest and best use. *Highest and best use* merupakan analisis untuk mendapatkan peruntukan maksimal sehingga penggunaan terbaik dengan kriteria legal, fisik, finansial, dan produktivitas maksimum dapat tercapai. Analisis ini memberikan alternatif terbaik yang mempunyai manfaat maksimal. Hasil penelitian ini didapatkan bahwa apartemen merupakan highest and best use dari lahan di Jalan Trenggilas Surabaya. Menurut Kode Etik Penilai & Standar Penilaian Indonesia (KEPI&SPI), 2015:10 dalam Riska (2020), "HBU didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut." Terdapat empat kriteria yang harus dipenuhi dalam penilaian HBU, antara lain:

a. *Physically possible*

Tanah kosong perlu ditinjau bagian bentuk tanah, tinggi, luas, ukuran, kontur, dan segala aspek fisik yang melekat pada tanah. Aspek aspek fisik yang tidak sesuai akan berpengaruh dalam pembuatan perencanaan pembangunan properti di lokasi tersebut.

b. *Legally permissible*

Hal yang perlu dikaji dalam aspek ini ialah diizinkan oleh peraturan peraturan yang ada yang memuat zoning (peruntukan), aturan mengenai bangunan, aturan lingkungan, maupun aturan aturan lain yang berkaitan dengan lokasi tanah kosong.

c. *Financially feasible*

Financially feasible mengkaji kelayakan keuangan alternatif penggunaan tanah kosong yang memperhatikan occupancy rate, biaya operasi, pendapatan bersih, dan tingkat pengembalian.

d. *Maximally productive*

Setelah tiga aspek di atas terpenuhi, maka alternatif penggunaan aset yang menghasilkan nilai tanah tertinggi dengan tingkat pengembalian yang dijamin pasar merupakan highest and best use aset.

2.2. Konsep HBU Tanah Kosong

Tanah kosong merupakan tanah berupa tanah terbangun maupun tidak terbangun yang punya dasar kepemilikan namun belum dimanfaatkan secara optimal oleh pemilik tanah. Tanah kosong teridentifikasi sebagai bagian dari proses perkembangan kota yang bersifat dinamis tetapi tidak memberikan sumbangan positif bagi lingkungan sekitar sehingga tanah ini tidak dimanfaatkan dan dibiarkan begitu saja padahal seharusnya tanah dianalisis

mengenai highest and best use-nya agar menghasilkan manfaat maksimal bagi pemiliknya. Konsep highest and best use pada tanah kosong sama seperti konsep highest and best use pada umumnya yang harus mencakup empat kriteria di atas.

Gumilar (2009), penelitiannya bertujuan untuk menentukan highest and best use tanah idle di wilayah KPKNL Yogyakarta menggunakan metode analytic network process. dalam penelitiannya, memberikan hasil bahwasanya terdapat hubungan antara alternatif pemanfaatan aset dengan kluster kluster lain yang menghasilkan urutan prioritas pemanfaatan aset idle BMN yakni penyewaan aset, kerja sama pemanfaatan, hingga bangun serah guna/bangun guna serah, dan pinjam pakai. Penentuan alternatif penggunaan yang tepat akan membantu pemerintah daerah dalam meningkatkan pendapatan dan pelayanan kepada masyarakat.

2.3. Aset Idle

Aset yang digunakan oleh pengguna barang, tidak semuanya telah dimanfaatkan dengan baik. Aset yang menganggur sehingga tidak dapat memberikan manfaat yang optimal kepada pemiliknya disebut aset idle, Belum termanaftakannya aset menunjukkan bahwa masih diperlukan adanya analisis highest and best use untuk memanfaatkan aset tersebut.

Eko (2018) telah melakukan penelitian yang bertujuan dalam pembentukan framework yang tepat dalam pengoptimalan pengelolaan aset negara oleh DJKN. Menurut hasil penelitian yang dilakukan, saat ini masih banyak aset yang tidak digunakan, ataupun aset yang belum digunakan secara maksimal dan belum sesuai dengan highest best use-nya. Ini berarti, masih terdapat potensi sumber daya yang tidak digunakan secara maksimal karena berbagai keterbatasan yang ada.

3. METODE PENELITIAN

3.1. Metode Analisis

Metode yang digunakan dalam analisis ini adalah metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Metode kualitatif menghasilkan data deskriptif yang menggambarkan keadaan objek analisis berupa data atribut fisik, legal, dan lokasi. Metode kuantitatif menghasilkan data berupa angka yang berkaitan dengan objek analisis yaitu berupa jumlah populasi, pengukuran objek atau sampel tertentu.

3.2. Objek Analisis

Objek penelitian dalam analisis ini adalah tanah kosong yang berada di belakang gedung N sebelah kiri. Tanah ini terletak di dalam area PKN STAN, Jalan Bintaro

Utama Sektor V, Tangerang Selatan, Banten. Tanah ini digunakan sebagai objek penelitian karena bukan merupakan tanah lahan hijau sehingga dapat dilakukan analisis HBU yang berguna di masa depan. Tanah objek tersebut merupakan tanah zona-E di PKN STAN dimana difungsikan sebagai area/fasilitas untuk kegiatan kokurikuler dan ekstrakurikuler bagi para mahasiswa dan seluruh civitas kampus. Area ini merupakan perwujudan dari pengembangan pelayanan bidang kemahasiswaan & kemasyarakatan, serta dharma ketiga yaitu pengabdian kepada masyarakat.

3.3. Pengumpulan Data

Data yang dianalisis berupa data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara terhadap narasumber yang berhubungan langsung dengan pihak terkait yaitu pihak aset PKN STAN serta pemilik objek pembanding. Selain itu, pengumpulan data primer dilakukan dengan survei langsung yang bertujuan untuk mengamati secara langsung objek pembanding terkait kondisi fisik objek tersebut. Data sekunder berupa dokumen-dokumen yang relevan dengan objek analisis diperoleh dari mengumpulkan data-data atau peraturan yang bersumber dari Badan Pusat Statistik, dan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022. Data sekunder juga dapat berupa data kuantitatif yang berasal dari sumber yang kredibel.

3.4. Analisis Data

Analisis yang digunakan adalah analisis HBU. Analisis HBU dilakukan dengan pengujian pada tiga alternatif yaitu co-working space & cafe, food court, dan day care. Selain itu, analisis HBU dilakukan berdasarkan aspek fisik, aspek legal, aspek finansial dan produktivitas maksimum.

4. HASIL PENELITIAN

4.1. Alternatif Properti Penggunaan Lahan Kosong

Pemilihan alternatif properti dilakukan sebelum menganalisis aspek fisik, legal, dan financial. Terdapat tiga objek penilaian yang akan dijadikan pilihan alternatif antara lain co-working space & cafe, food court, dan day care. Aspek fisik, legal, finansial, dan produktivitas maksimum berperan sebagai penyeleksi untuk mencari nilai highest and best use (HBU) dari pilihan alternatif yang telah ditentukan.

1) Co-working Space & Café

Berdasarkan Kamus Oxford, co-working merupakan lingkungan kerja atau kantor yang digunakan oleh orang-orang yang bekerja sendiri atau bekerja untuk

perusahaan yang berbeda-beda. Dalam alternatif ini, objek yang digunakan sebagai pembanding adalah Alfa-X UI Depok yang berlokasi di Jalan Akses UI No. 26, Tugu, Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat. Alternatif co-working space & cafe dipilih dengan pertimbangan tanah kosong yang akan dibangun berada di dalam area kampus PKN STAN dan posisinya terletak di belakang perkuliahan, yaitu Gedung N yang jauh dari jalan raya sehingga cukup nyaman dan tenang untuk belajar atau bekerja. Selain itu, terdapat dua tanah kosong, yaitu tanah besar dan tanah kecil dengan total luas 1.811,56 m² dimana tanah kecil seluas 435,2 m² dinilai cocok untuk cafe dan tanah besar seluas 1.376,36 m² dinilai cocok untuk co working space.

2) Food Court

Food Court merupakan tempat makan yang terdiri dari kumpulan tenant yang menawarkan jenis kuliner yang bervariasi. Dalam alternatif ini, objek yang digunakan sebagai pembanding adalah Kumulo Creative Compound yang berlokasi di The Breeze BSD City, Unit Lake Level 77A, Sempora, Kec. Cisauk, Kabupaten Tangerang, Banten.

Alternatif food court dipilih dengan pertimbangan tanah kosong dengan total luas 1.800 dinilai cukup besar sehingga dapat menyediakan banyak tenant dengan menu yang bervariasi. Dengan banyaknya tenant dan menu yang bervariasi tentunya pelanggan yang datang dimungkinkan akan semakin ramai.

3) Day Care

Day care merupakan tempat penitipan dan pengasuhan anak secara berkelompok yang sering dijadikan pilihan alternatif bagi orang tua yang bekerja dan tidak memiliki ART untuk menjaga anak ketika mereka bekerja. Dalam alternatif ini, objek yang digunakan sebagai pembanding adalah Fun2gro Day Care Bintaro yang berlokasi di Jalan Kasuari Blok HB3 No. 19, Bintaro sektor 9, Pd. Pucung, Kec. Pd. Aren, Kota Tangerang Selatan, Banten.

Alternatif Day Care dipilih dengan pertimbangan tanah kosong berada di dalam area kampus PKN STAN dan jauh dari lalu lintas kendaraan di jalan raya sehingga lingkungan sekitar dinilai aman dan minim resiko bahaya bagi anak.

Analisis SWOT

Pilihan alternatif dianalisis dengan menggunakan SWOT untuk mengidentifikasi peluang kompetitif. SWOT merupakan singkatan dari strengths (kekuatan), weaknesses (kelemahan), opportunities (peluang), dan threats (ancaman). Hasil dari analisis SWOT akan menunjukkan alternatif manakah yang memiliki peluang paling tinggi ketika tanah kosong akan dibangun co-working space & cafe, food court, atau Day Care.

Berdasarkan hasil analisis SWOT, pilihan alternatif yang memiliki peluang keuntungan paling tinggi adalah co-working space & cafe. Hal ini dikarenakan co-working space & cafe memiliki strengths (kekuatan) dan opportunities (kesempatan) yang paling banyak dibandingkan dengan food court dan day care. Weaknesses (kelemahan) dan threats (ancaman) dari co-working space & cafe juga menunjukkan jumlah yang paling sedikit dibandingkan dengan food court dan Day Care. Akan tetapi, ketiga pilihan alternatif masih memerlukan analisis HBU untuk menentukan dari setiap alternatif mana yang memenuhi setiap aspek fisik, legal, dan finansial.

4.2. Analisis Aspek Fisik

4.2.1 Tanah Kosong

Pada Atribut Fisik tanah kosong Belakang Gedung N (kiri) memiliki 2 bagian tanah, yaitu tanah besar dengan ukuran 1.376 m² dan tanah kecil dengan ukuran 435,2 m² dengan bentuk kedua tanah tersebut adalah persegi panjang yang cocok untuk berbagai macam alternatif pilihan.

Berdasarkan hasil observasi langsung ke lapangan, jenis tanah yang dimiliki oleh tanah ini adalah tanah merah yang berfungsi untuk mengurangi tanah longsor.

Berdasarkan MasterPlan PKN STAN, topografis tanah yang memperlihatkan garis kontur tanah belakang gedung N (kiri) ini dapat dikatakan relatif datar, dengan kemiringan lahan sekitar 1% - 3% saja, ke arah selatan. Kondisi kemiringan ini, memiliki konsekuensi pada penataan drainase alami lingkungan yang kurang ketidacermatan sedikit dan menimbulkan situasi aliran air permukaan yang sulit dikendalikan atau jika dapat dimanfaatkan dengan baik drainase alami ini akan menjadi penambah nilai yang sangat bermanfaat untuk pembangunan berbagai alternatif.

Perencanaan aksesibilitas/sirkulasi pencapaian akan sangat mempengaruhi pengaturan alur akses publik, seperti yang dijelaskan pada MasterPlan PKN STAN. Aksesibilitas pada tanah kosong belakang gedung N (kiri) ini mencakup akses kendaraan dan pejalan kaki, yang mana akses pejalan kaki berupa jalur pedestrian dan akses kendaraan berupa jalan dan jalur sepeda, namun akses kendaraan pada area privat dan semi publik bersifat terbatas, maka disediakan lot parkir kendaraan dan pengunjung dapat masuk ke dalam area melalui jalur pedestrian.

4.2.2 Co-Working & Café

Pada atribut fisik Co-Working & Café, dengan melakukan perbandingan data pada Alfa-x dan ABN

Connect, diperoleh data bahwa tanah yang dapat dibangun ialah seluas 800 m² pada tanah besar yang akan digunakan untuk Co-Working dan 300 m² pada tanah kecil yang akan digunakan untuk Café. Kedua alternatif ini sangat cocok untuk dibangun pada tanah kosong yang berbentuk persegi panjang dengan jenis tanah merah (timbun) untuk mengurangi resiko tanah longsor.

Co-Working & Café yang akan didirikan di objek tanah kosong belakang gedung N (kiri) ini dinilai dapat dan layak dibangun, menimbang target pemasaran Co-Working & Café yang rata-rata merupakan para pekerja dan mahasiswa jika dilihat dari objek pembanding berupa Alfa-x dan ABN Connect, oleh karena itu alternatif ini dinilai sesuai dengan prospek customer para tenant.

Aksesibilitas pada tanah kosong gedung N kiri ini dapat terbilang mudah karena berada di dalam kampus PKN STAN yang dekat dengan 2 jalan yaitu jalan Bintaro (jalan Provinsi) dan jalan Ceger (jalan Kota) dan memiliki lahan parkir sendiri serta tidak jauh dari stasiun Pondok Ranji, untuk waktu akses wilayah PKN STAN sendiri ialah pada pukul 05.00 – 22.00 yang mana jika dibandingkan dengan Alfa-X yang dapat diakses pada pukul 07.00-22.00 maka alternatif Co-working & Cafe ini sangat ideal untuk dibangun di tanah kosong ini.

Penggunaan lahan yang digunakan untuk alternatif Co-Working & Café ini digunakan untuk tempat santai/berdiskusi yang dapat digunakan oleh pekerja/mahasiswa bahkan siswa sekolahan juga dapat menggunakannya sebagai tempat untuk belajar bersama. Selain dari target pemasaran, Co-Working & Café yang ada di sekitar wilayah kota Tangerang Selatan juga seringkali digunakan oleh ibu-ibu yang hendak melakukan acara seperti arisan, reunian, dll., seperti Co-Working & Café ABN Connect yang telah kelompok kami observasi sebelumnya.

4.2.3 Food Court

Pada atribut fisik Food Court, bentuk tanah tidak beraturan pada food court mall breeze BSD dinilai telah sesuai digunakan karena akan membuat stand-stand yang ada pada Food Court terlihat ramai sehingga customer puas dengan banyaknya pilihan yang ada, untuk bentuk tidak beraturan ini juga dapat digunakan pada tanah yang luas yang ada di belakang gedung N (kiri) ini, luas tanah pada objek pembanding ialah seluas 3.212 m² yang dimana luas ini lebih dari luas tanah kosong, namun untuk pemilihan alternatif food court pada tanah belakang gedung N (kiri) dapat kondisikan dengan banyaknya stand yang ada disana.

Alternatif Food Court yang akan dibangun sudah sesuai dengan topografi tanah pada tanah kosong di belakang gedung N (kiri) ini dimana permukaan tanah yang dibutuhkan ialah datar/rata dengan tanah, dengan melihat perbandingan objek penelitian pada food court yang merupakan bagian gabungan dengan mall the breeze BSD City yang mengusung konsep outdoor food court, sebagian tanah dapat digunakan untuk drainase alami dari sisa masakan atau makanan & minuman food court yang ada.

Dilihat dari lokasi yang ada pada tanah kosong belakang gedung N (kiri) ini yang dekat dengan jalan provinsi (Bintaro) dan jalan kota (Ceger), alternatif food court cukup sesuai dengan produktivitas masyarakat yang banyak berbelanja baik untuk keperluan sehari-hari ataupun untuk konsumsi, namun pemilihan alternatif food court ini akan memiliki banyak pesaing karena banyaknya lawan dagang yang mirip-mirip seperti food court harmony, kantin STAN, stand makanan di Ceger, dll di wilayah sekitar lokasi sehingga dapat dikatakan tidak memenuhi konsep HBU yang ada karena terlalu jenuh.

Aksesibilitas pada tanah kosong gedung N kiri ini dapat terbilang mudah karena berada di dalam kampus PKN STAN yang dekat dengan 2 jalan yaitu jalan Bintaro (jalan Provinsi) dan jalan Ceger (jalan Kota) dan memiliki lahan parkir sendiri serta tidak jauh dari stasiun Pondok Ranji, untuk waktu akses wilayah PKN STAN sendiri ialah pada pukul 05.00 – 22.00 yang mana jika dibandingkan dengan mall the breeze bsd city yang dapat diakses pada pukul 10.00-22.00 maka alternatif food court ini sesuai untuk dibangun di tanah kosong ini.

Penggunaan lahan yang rencananya akan dibangun untuk food court ini akan digunakan sebagai tempat masyarakat sekitar berbelanja atau makan & minum dengan konsep penyewaan lahan/stand pada outdoor (luar ruangan) di area belakang gedung N (kiri) tersebut.

4.2.4 Day Care

Pada atribut fisik, tanah berukuran segi empat cocok digunakan untuk bangunan yang akan dialihfungsikan untuk Day Care, namun alternatif Day Care hanya memerlukan luas tanah sebesar 283,99 m², hal ini kurang sesuai dengan tanah kosong Belakang Gedung N (kiri) yang memiliki luas 1811 m² dimana ini merupakan 6x lipat lebih besar dari alternatif yang diperlukan sehingga pilihan alternatif Day Care untuk tanah kosong belakang gedung N (kiri) ini dinilai kurang sesuai dan tidak memenuhi analisis HBU.

Dari segi Topografi tanah, alternatif Day Care sudah memenuhi karena permukaan tanah yang dibutuhkan ialah permukaan lahan yang rata dengan tanah dimana tanah belakang gedung N (kiri) ini sudah sesuai dengan perwujudannya.

Jika dilihat kesesuaian lokasi Day Care jika terletak di tanah kosong belakang gedung N (kiri) ini bisa dibilang cukup sesuai karena target pemasaran Day Care sendiri merupakan pekerja dan orang tua yang banyak kesibukan, letak tanah ini juga berada di antara jalan provinsi (Bintaro) dan jalan kota (Ceger) dengan lokasi yang dapat terbilang tidak macet serta tersedia lahan parkir untuk mobil dan motor. Di kota Tangerang Selatan, alternatif ini juga tidak terlalu banyak sehingga market dari usaha ini tidak jenuh dan layak untuk dijalankan.

Aksesibilitas pada tanah kosong gedung N kiri ini dapat terbilang mudah karena berada di dalam kampus PKN STAN yang dekat dengan 2 jalan yaitu jalan Bintaro (jalan Provinsi) dan jalan Ceger (jalan Kota) dan memiliki lahan parkir sendiri serta tidak jauh dari stasiun Pondok Ranji, untuk waktu akses wilayah PKN STAN sendiri ialah pada pukul 05.00 – 22.00 yang mana jika dibandingkan dengan Day Care fun2gro yang dapat diakses pada pukul 06.00-18.00 maka alternatif Day Care ini sesuai untuk dibangun di tanah kosong ini.

Penggunaan lahan dengan alternatif pilihan Day Care ini dirancang untuk digunakan sebagai penitipan anak oleh orang tua yang sibuk bekerja atau sedang memiliki kegiatan yang membuat para orang tua harus menitipkan anaknya dengan tarif biasanya setiap hari/minggu/bulan sesuai kesepakatan awal, target pemasaran Day Care sendiri merupakan daerah/kawasan komersial yang mana wilayah Kecamatan Pondok Ranji sangat sesuai digunakan sebagai alternatif pilihan.

4.3. Analisis Aspek Legal

4.3.1 Tanah Kosong

a) Akta kepemilikan

Tanah kosong PKN STAN yang terletak di belakang Gedung Nusantara (Gedung N) sebelah kiri merupakan tanah milik pemerintah sehingga tanah ini memiliki Sertifikat Hak Pakai (SHP). Bukti ini diperkuat dengan adanya hasil wawancara dengan subbagian pengelolaan BMN dan kerumahtanggaan PKN STAN, Roy Anshor, bahwa semua tanah yang berada di area PKN STAN memiliki SHP¹.

b) Zoning

Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Kota Tangerang Selatan Tahun 2022-2042, tanah kosong berada di area kampus PKN STAN yang mana merupakan zona sarana pelayanan umum (SPU) sub-zona SPU skala kota (SPU-1). Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) adalah peruntukan ruang yang dikembangkan untuk menampung fungsi kegiatan yang berupa pendidikan, kesehatan, peribadatan, sosial budaya, olahraga dan rekreasi, dengan fasilitasnya dengan skala pelayanan yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa tanah kosong berada dalam zoning pendidikan.

Gambar 1 Zoning Kampus PKN STAN



Sumber: Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022

c) Garis sempadan

Indikator ini tidak menjadi pertimbangan karena tanah kosong berada di dalam area kampus PKN STAN dan

¹ Rekaman wawancara :
<https://drive.google.com/file/d/1mmb07l36jvHGYfiYWXa1nnR4OtfocEzI/view>

bukan berada di pinggir jalan provinsi sehingga tidak memiliki garis sempadan.

d) **RTRW**

Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022, Kecamatan Pondok Aren Kelurahan Jurang Mangu Timur, wilayah PKN STAN sebagai sub-zona SPU skala kota (SPU-1).

e) **KLB**

Indikator ini tidak menjadi pertimbangan karena tanah kosong masih merupakan tanah PKN STAN yang mana batas maksimal KLB nya masih jauh dari bangunan yang sudah terbangun.

f) **KDH**

Indikator ini tidak menjadi pertimbangan karena KDH PKN STAN sudah diperhitungkan dalam perencanaan ruang terbuka hijau, contohnya seperti tanah di belakang Gedung J dan parkir jati.

Berdasarkan wawancara dengan subbagian pengelolaan BMN dan kerumahtanggaan PKN STAN, Roy Anshor, tanah kosong di PKN STAN yang berada di belakang Gedung N sebelah kiri belum ada perencanaan pembangunan sehingga diperbolehkan jika ingin dibangun sebuah properti karena bukan merupakan lahan hijau.

4.3.2 Co-working Space & Cafe (Alfa-X UI Depok)

a) **Akta kepemilikan**

Alfa-X UI Depok dimungkinkan memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB). Adanya dua kemungkinan ini dikarenakan keterbatasan dalam memperoleh data dan dengan pertimbangan lokasi Alfa-X UI Depok yang berada di zoning perdagangan dan jasa berdasarkan RTRW Kota Depok pasal 12 ayat 10 huruf b.

b) **Zoning**

Berdasarkan informasi yang diperoleh dari laman <https://gistaru.atrbpn.go.id/rdtrinteraktif/> Alfa-X UI Depok berada di zoning perdagangan dan jasa.

Gambar 2 Zoning Alfa-X UI Depok



Sumber: <https://gistaru.atrbpn.go.id/rdtrinteraktif/>

c) **RTRW**

Berdasarkan RTRW Kota Depok pasal 12 ayat 10 huruf b, SPPK Cimanggis dengan jangkauan pelayanan meliputi Kelurahan Tugu kegiatan utamanya diperuntukan untuk perumahan, perdagangan dan jasa, dan ruang terbuka hijau.

4.3.3 Food Court (Kumulo Creative Compound)

a) **Akta Kepemilikan**

Food Court dimungkinkan memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) karena bergabung dan merupakan bagian dari Mall The Breeze BSD City.

b) **Zoning**

Berdasarkan data yang diperoleh, Kumulo Creative Compound berada di zoning komersial.

c) **RTRW**

Bumi Serpong Damai merupakan kawasan industri, perkantoran, perdagangan, pendidikan, wisata, dan perumahan.

4.3.4 Day Care (Fun2gro Day Care Bintaro)

a) **Akta Kepemilikan**

Berdasarkan data yang diperoleh, Fun2gro Day Care Bintaro dimungkinkan hanya memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB).

b) **Zoning**

Berdasarkan informasi yang diperoleh melalui Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011, Fun2gro Day Care Bintaro berada di zoning komersial.

c) **RTRW**

Sesuai dengan Pasal 81 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031 bisa didirikan bangunan komersil yang berupa sub zona jasa kemasyarakatan.

4.4. Analisis Aspek Finansial

Analisis aspek finansial dilakukan pada 3 alternatif pembangunan dengan luasan bangunan yang akan dibangun adalah 1.811 m². Bangunan yang dimiliki akan disewakan kepada pihak lain yang akan

menggunakannya. Pada co-working space tidak dipertimbangkan tingkat keterisian karena langsung disewakan kepada pihak ketiga yang akan mengelolanya sendiri. Day Care mempertimbangkan tingkat keterisian hanya karena menggunakan pendekatan pendapatan dalam mencari tarif sewanya. Sedangkan, alternatif food court mempertimbangkan tingkat keterisiannya karena tidak semua stand food court akan tersewa.

Pendapatan yang dihasilkan oleh properti dilakukan proyeksi kedepannya selama masa manfaat bangunan. Selain itu, dilakukan proyeksi pada biaya yang dikeluarkan saat menguasai tanah dan bangunan atau biaya pengoperasian usaha. Masa manfaat bangunan diperkirakan sekitar 6 sampai 11 tahun (Ruddin, 2020). Untuk dapat membandingkan setiap alternatif dengan setara, maka setiap alternatif digunakan subjektivitas masa manfaat selama 11 tahun. Proyeksi dari pendapatan dan biaya dilakukan penyesuaian setiap tahun dengan inflasi. Pendapatan yang diterima baru diakui setelah properti laku untuk tersewa atau hingga permintaannya semakin banyak. Waktu gap antara bangunan selesai dibangun hingga tersewa ini disebut juga dengan year of sale. Waktu pembangunan dan waktu pemasaran merupakan komponen year of sale. Waktu pembangunan diperkirakan selesai pada tahun pertama. Sedangkan, waktu pemasaran bergantung pada permintaan dan penawaran dari sebuah properti. Dengan adanya data pendapatan dan biaya maka dapat diketahui arus kas setiap alternatif. Arus kas tersebut akan didiskontokan untuk mencari present valuenya. Tingkat diskonto dicari menggunakan metode social discount rate dengan nilai 2,64%.

Social opportunity cost of capital (SOC) didapatkan dari rata-rata bunga kredit korporasi 10 bank per Mei 2023 (ojk.go.id). Suku bunga obligasi pemerintah tenor 10 tahun berasal dari data harian 10Y Yield (cnbcindonesia.com). Pajak final bunga obligasi sebesar 10% didasari dari PP Nomor 91 Tahun 2021 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan Berupa Bunga Obligasi yang Diterima atau Diperoleh Wajib Pajak Dalam Negeri dan Bentuk Usaha Tetap. Data inflasi merupakan rata-rata inflasi per bulan 5 tahun periode Juli 2018 - Juni 2023 sebesar 2,94% (bi.go.id). Social rate of time preference (SRTTP) mengukur *willingness to postpone* konsumsi privat saat ini untuk dikonsumsi kemudian hari. Rumus SRTTP adalah suku bunga obligasi - tax rate - inflasi. Proporsi yang digunakan untuk membangun alternatif adalah 100% pemerintah dan 0% swasta karena diperkirakan memiliki biaya pembangunan maksimal Rp2 Miliar. Biaya pembangunan itu masih tergolong kecil untuk dibagi dengan pihak swasta menggunakan skema Kerja Sama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU). Selain itu, alternatif tidak memenuhi kriteria sektor yang boleh dibangun dengan skema KPBU berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerjasama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Discount rate yang didapatkan merupakan discount rate saat dalam keadaan stabil atau sedang. Sedangkan pada kondisi rendah dan tinggi digunakan asumsi inkremental sebesar $\pm 1\%$. Selain itu, discount rate diterapkan pada setiap alternatif dengan nilai yang sama walaupun terdapat kemungkinan berbeda akibat tingkat risiko yang berbeda pula.

Tabel 1 Social Opportunity Cost of Capital

Items	Rate
SOC ²	8,29%
10Y T-Bond Yield GOI ³	6,20%
Tax (PPH Final Bunga Obligasi) ⁴	10%
Inflation ⁵	2,94%
SRTTP	2,64%
Government Proportion	100%
Private Proportion	0%
Social Discount Rate	2,64%

² <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/pages/suku-bunga-dasar.aspx>

³ <https://www.cnbcindonesia.com/market-data/bonds/ID10YT=RR>

4.4.1 Co-working Space & Café

Analisis Permintaan dan Penawaran

Analisis penawaran dilakukan dengan mencari berbagai co-working space yang ada di Tangerang Selatan. Didapatkan sebanyak 16 co-working space dengan total luas di Tangerang Selatan adalah 2.220,26 m² sedangkan di Pondok Aren adalah 340 m². Terdapat keterbatasan dalam mencari data penawaran co-working karena hanya terbatas yang dapat ditemukan di internet sehingga terdapat kemungkinan beberapa co-working space yang tidak diperhitungkan sebagai penawaran.

Analisis permintaan menggunakan metode ratio retail to population. Jumlah penduduk Tangerang Selatan

⁴ PP Nomor 91 Tahun 2021

⁵ <https://www.bi.go.id/id/statistik/indikator/data-inflasi.aspx>

dan Pondok Aren didapatkan dari rata-rata jumlah penduduk 5 tahun sejak tahun 2017-2022. Digunakannya data rata-rata karena terdapat anomali dari data yang ditemukan karena terdapat penurunan yang signifikan jumlah penduduk sejak tahun 2017. Rata-rata jumlah penduduk Pondok Aren adalah 326.228 jiwa dan Tangerang Selatan 1.531.268 jiwa. Ratio retail to population menunjukkan bahwasanya market ratio < city ratio sehingga permintaan pasar terhadap food court tidak jenuh (belum memenuhi) sehingga efektif apabila membangun food court di market area.

Tabel 2 Retail to Population Ratio Co-working Space & Cafe

	Rm	Cm
Keterangan	Pondok Aren	Tangerang Selatan
Luas Gedung	340,00	2.220,26
Jumlah Penduduk	326.228	1.531.556
Ratio Retail to Population	0,10%	0,14%

Harga Sewa

Harga sewa co-working dicari menggunakan pendekatan data pasar dengan metode jumlah rupiah. Objek yang diambil adalah ruko yang berada di Bintaro kemudian dicari harga sewa per m² setelah itu dilakukan penyesuaian pada atribut seperti lokasi, aksesibilitas, dan fasilitas. Penyesuaian harga dilakukan dengan subjektivitas penilaian. Jika sudah didapatkan sewa setelah penyesuaian, maka dicari rata-rata tertimbang dari setiap objek. Semakin mirip objek pembanding yang dibangun bobot yang diberikan akan semakin besar. Objek 1 menjadi yang paling mirip dengan rencana pembangunan. Oleh karena itu, objek 1 memiliki bobot paling besar yaitu 40%. Setelah dinilai bobot dari setiap nilai sewa objek maka dapat diketahui properti yang akan disewakan sebesar Rp1.272.874 per tahun per m².

Tabel 3 Nilai Sewa Subjek

Pembanding	Nilai Sewa	Bobot	Nilai bobot sewa
Object 1	Rp1.455.556	40%	Rp582.222
Object 2	Rp1.277.051	25%	Rp319.263
Object 3	Rp1.061.111	35%	Rp371.389
Nilai Sewa Subjek			Rp1.272.874

Holding Cost

Holding cost yang dikeluarkan sebelum properti tersewa berbeda dari setelah tersewa. Sebelum tersewa perlu menanggung biaya listrik untuk penerangan luar sebesar 30 kWh per bulan, biaya kebersihan setiap 1 minggu sekali Rp100.000, rata-rata untuk perbaikan kecil, asuransi untuk bangunan ruko, kelas konstruksi 1, dan perkiraan biaya pembangunan Rp2 Miliar didapati sebesar Rp4.075.000 per bulan yang diperoleh dari bcainsurance.co.id, biaya pemasaran sebesar 1% nilai bangunan per tahun atau 0,083% nilai bangunan per bulan. Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pasal 38 ayat 3 huruf a terdapat pengecualian bagi bangunan yang tercatat sebagai barang milik negara. Tidak terdapat biaya keamanan karena sudah berada di dalam lingkungan kampus yang memiliki petugas keamanannya sendiri.

Holding cost setelah tersewa hanya menanggung listrik dan asuransi. Biaya pemasaran tidak ada karena sudah tersewa. Biaya kebersihan dan perbaikan diserahkan kepada penyewa, jadi tidak ditanggung lagi.

Net Present Value

Tabel 4 Value Co-working & Cafe

Income	
User rent price per m ²	Rp1.272.874
Land size (m ²)	1811
Year of sale	2
Expense	
Holding cost sebelum tersewa	Rp75.180.092
Holding cost setelah tersewa	49.420.092
Discount rates	
Low	1,64%
Mid	2,64%
High	3,64%

Present Value	Discount Rate	Present Value	Value per m ²
Low	1,64%	Rp23.047.203.742	Rp12.726.231
Mid	2,64%	Rp21.608.678.915	Rp11.931.904
High	3,64%	Rp20.288.263.927	Rp11.202.796

4.4.2 Food Court

Analisis Permintaan dan Penawaran

Analisis penawaran dilakukan dengan mencari berbagai food court yang ada di Tangerang Selatan. Didapatkan sebanyak 12 food court dengan total luas di Tangerang Selatan adalah 7.378,26 m² sedangkan di Pondok Aren adalah 3.980,99 m². Terdapat keterbatasan dalam mencari data penawaran co-working karena hanya terbatas yang dapat ditemukan di internet sehingga terdapat kemungkinan beberapa food court yang tidak diperhitungkan sebagai penawaran.

Analisis permintaan menggunakan data penduduk dan metode yang sama dengan analisis pada co-working space. Metode ratio retail to population dengan data rata-rata jumlah penduduk Tangerang Selatan dan Pondok Aren 5 tahun sejak tahun 2017-2022. Ratio retail to population menunjukkan bahwasanya market ratio>city ratio sehingga permintaan pasar terhadap food court sudah jenuh (sudah memenuhi) sehingga kurang efektif apabila membangun food court di market area.

Tabel 5 Retail to Population Ratio Food Court

	Rm	Cm
Keterangan	Pondok Aren	Tangerang Selatan
Luas Gedung	3.980,99	7.378,26
Jumlah Penduduk	326.228	1.531.556
Ratio Retail to Population	1,22%	0,48%

Harga Sewa

Berdasarkan hasil wawancara kepada pihak aset PKN STAN, diketahui bahwa tarif sewa cafe 88 adalah Rp30.000.000 per tahun dengan luas 132 m². Tarif sewa food court diasumsikan sama dengan tarif sewa cafe 88. Tingkat keterisian dari food court sebesar 70%. Perlu dilakukan penyesuaian pendapatan sewa agar sesuai dengan luasan yang memiliki objek tanah yang akan dibangun dan mempertimbangkan tingkat

keterisiannya. Dengan demikian, pendapatan sewa per tahun menjadi Rp329.272.727 per tahun dengan luas 1.811 m² atau Rp181.818 per tahun per m².

Holding Cost

Holding cost food court berupa gaji karyawan sebanyak 3 orang dengan upah UMK Tangerang Selatan Rp4.551.451,7 per bulan. Kemudian terdapat biaya AC, listrik, wifi, dan pemeliharaan tanaman dengan total Rp22.000.000 per tahun.

Net Present Value

Tabel 6 Value Food Court

Income	
User rent price per m ²	Rp181.818
Land size (m ²)	1811
Year of sale	2
Expense	
Holding cost sebelum tersewa	Rp185.852.261
Holding cost setelah tersewa	Rp185.852.261
Discount rates	
Low	1,64%
Mid	2,64%
High	3,64%

Present Value	Discount Rate	Present Value	Value per m2
Low	1,64%	Rp1.232.091.920	Rp680.338
Mid	2,64%	Rp1.145.795.974	Rp632.687
High	3,64%	Rp1.066.694.464	Rp589.009

4.4.3 Day Care

Analisis Permintaan dan Penawaran

Analisis penawaran dilakukan dengan mencari berbagai Day Care yang ada di Tangerang Selatan. Didapatkan sebanyak 11 Day Care dengan total luas di Tangerang Selatan adalah 1.018,84 m² sedangkan di Pondok Aren adalah 468,45 m². Terdapat keterbatasan dalam mencari data penawaran Day Care karena hanya terbatas yang dapat ditemukan di internet sehingga terdapat kemungkinan beberapa Day Care yang tidak diperhitungkan sebagai penawaran.

Analisis permintaan menggunakan metode ratio retail to population. Karena keterbatasan data, kami menggunakan data rata-rata jumlah pekerja Tangerang Selatan tahun 2019-2020 dan data jumlah pekerja (kecuali ibu rumah tangga dan mahasiswa) Pondok Aren tahun 2022. Ratio retail to population menunjukkan bahwasanya market ratio > city ratio sehingga permintaan pasar terhadap Day Care sudah jenuh (sudah memenuhi) sehingga kurang efektif apabila membangun Day Care di market area.

Tabel 7 Retail to Population Ratio Day Care

	Rm	Cm
Keterangan	Pondok Aren	Tangerang Selatan
Luas Gedung	468,45	1.018,84
Jumlah Pekerja	115.060	768.804
Ratio Retail to Population	0,41%	0,13%

Pendapatan Usaha

Tabel 7 Pendapatan Day Care

Deskripsi	Nominal
Biaya pendaftaran	Rp1.000.000
Biaya rutin per tahun	Rp20.400.000
Kapasitas	50
Tingkat keterisian	40
Gross profit	Rp856.000.000
Operating expense	-Rp17.000.000
Net income	Rp839.000.000
User sale price (asumsi 25% dari net income)	Rp209.750.000

User sale price dicari menggunakan pendekatan pendapatan yaitu dengan mencari net incomenya kemudian diberi sebuah asumsi bahwa user sale price sebesar 25% dari net income. Net income didapatkan dari pendapatan kotor usaha Day Care dikurangi biaya operasionalnya. Dilakukan penyesuaian terhadap user sale price agar sesuai dengan luasan yang akan dibangun.

Holding Cost

Day Care memiliki dua komponen holding cost yaitu biaya perawatan bangunan dan biaya lain-lain. Biaya perawatan bangunan menggunakan data rata-rata sebesar Rp12.000.000 per tahun. Biaya lain-lain sebesar Rp5.000.000 per tahun. Jadi, holding cost yang perlu dikeluarkan setiap tahunnya adalah Rp17.000.000.

Tabel 8 Land Holding Day Care

Biaya	Nominal
Biaya rata-rata perbaikan bangunan	Rp12.000.000
Biaya lain-lain	Rp5.000.000
Total Land Holding Management	Rp17.000.000

Net Present Value

Tabel 9 Value Day Care

	Income			
	User rent price per m ²	Rp207.263		
	Land size (m ²)	1811		
	Year of sale	4		
	Expense			
	Holding cost sebelum tersewa	Rp17.000.000		
	Holding cost setelah tersewa	Rp17.000.000		
	Discount rates			
	Low	1,64%		
	Mid	2,64%		
	High	3,64%		
	Present Value	Discount Rate	Present Value	Value per m ²
	Low	1,64%	Rp2.982.076.862	Rp1.646.647
	Mid	2,64%	Rp2.792.565.041	Rp1.542.002
	High	3,64%	Rp2.618.652.336	Rp1.445.970

4.5. Produktivitas Maksimum

Pada uji kriteria **Aspek Legal**:

a) Kriteria zoning pada 3 alternatif telah memenuhi karena di Kota Tangsel pada umumnya penduduk merupakan pekerja dan sebagian besar lagi

merupakan mahasiswa dari 23 Universitas yang ada di Tangsel.

b) Kriteria Akta Kepemilikan, pada tanah kosong Belakang Gedung N (kiri) memiliki Surat Hak Pakai yang dimana surat tersebut bisa digunakan untuk membuat 3 pemilihan alternatif diatas.

c) Pada kriteria RTRW, ketiga alternatif memenuhi syarat RTRW daerah setempat Tangsel/Pondok Ranji, sehingga alternatif yang ada dapat terbilang legal untuk dijalankan.

Pada Uji kriteria **Aspek Fisik**:

a) Kriteria bentuk dan ukuran, objek 2 tanah kosong berbentuk tanah persegi panjang yaitu tanah besar (1376,36 m²) dan tanah kecil (435,2 m²) seluas 1811,56 m². Pada alternatif Co-Working & Café yang membutuhkan luas 1100 m² membuat tanah kosong di Gedung N (kiri) ini cocok untuk dijalankan Co-Working & Café. Pada alternatif Food Court yang membutuhkan luas 3.212 m² membuat tanah kosong di gedung N (kiri) ini sangat cocok untuk dijalankan alternatif Food Court, namun dengan beberapa penyesuaian seperti mengurangi jumlah stand yang ada pada objek pembanding. Pada alternatif Day Care yang membutuhkan luas 283,99 m² membuat tanah kosong di gedung N (kiri) ini tidak cocok untuk dijalankan alternatif Day Care karena jika dibuat alternatif ini akan membuat luasnya lahan kosong yang lain sehingga membuat tanah tidak pada produktivitas maksimumnya.

b) Kriteria Lokasi, ketiga alternatif sangat cocok untuk digunakan di lokasi tanah kosong tersebut yang mana pada area sekitar banyak pekerja, mahasiswa, dan masyarakat yang merupakan target pemasaran dari 3 alternatif tersebut.

c) Kriteria Aksesibilitas, ketiga alternatif sangat cocok untuk digunakan di lokasi tanah kosong ini karena 3 alternatif tersebut berada di dalam kampus yang dapat dijangkau dari Bintaro maupun Ceger dan tidak terlalu jauh dari Stasiun Pondok Ranji dan memiliki lahan parkir di samping tanah kosong tersebut serta tidak menuntut untuk buka 24 jam sehingga waktu operasional dari jam 05.00-22.00 sangat cocok untuk diterapkan pada 3 alternatif ini.

d) Kriteria Penggunaan Lahan, alternatif Co-Working & Café digunakan untuk tempat santai/berdiskusi yang dapat digunakan oleh pekerja/mahasiswa bahkan siswa sekolahan juga. Alternatif Food Court juga dapat digunakan untuk Mahasiswa, anak sekolah, warga sekitar, maupun pekerja untuk sarana istirahat dan konsumsi jika serta dapat jadi sarana untuk memanjakan mata dengan barang-barang jualan yang ada. Untuk alternatif Day

Care dapat digunakan oleh para orang tua yang rata-rata merupakan pekerja penduduk kota Tangsel, oleh karena itu ketiga alternatif memenuhi kriteria penggunaan lahan karena ketiga alternatif telah sesuai dengan penggunaan lahan yang ada, dimana dalam regulasi pada buku Master Plan PKN STAN tidak ada larangan terkait pembangunan yang ada di Belakang Gedung N (kiri).

Pada Uji Kriteria *Fisibilitas Finansial*

Kriteria NPV, ketiga alternatif memiliki NPV positif pada tingkat bunga rendah, sedang, ataupun tinggi yang mana NPV akan semakin tinggi jika tingkat bunga semakin rendah, yang artinya ketiga alternatif ini layak dijalankan pada tingkat bunga rendah karena akan sama-sama menghasilkan keuntungan yang maksimal, akan tetapi NPV tertinggi dimiliki oleh alternatif Co-working & Café sehingga jika didasarkan pada Analisis HBU, alternatif Co-working & Café akan menjadi pilihan terbaik untuk tanah kosong ini.

5. KESIMPULAN

Tanah kosong yang berada di lingkungan PKN STAN masih ada yang belum dimanfaatkan secara maksimal. Diperlukan sebuah alternatif pemanfaatan tanah kosong agar mencapai potensi maksimalnya. Menggunakan analisis SWOT didapatkan 3 alternatif pemanfaatan yaitu dibangun co-working & café, food court, atau day care. Untuk menjadi alternatif terbaik, maka alternatif yang dipilih harus dapat memenuhi aspek fisik, legal, finansial, dan produktivitas maksimum. Semua alternatif dizinkan secara legal. Co-working & cafe dan food court memenuhi aspek fisik, sedangkan day care tidak memenuhi karena lebih sering menggunakan tanah yang lebih kecil. Co-working memenuhi semua fisibilitas finansial, sedangkan food court dan day care tidak memenuhi karena kedua alternatif memiliki ratio retail to population yang jenuh. Co-working memiliki value per m² yang paling besar yaitu Rp12.726.231, sedangkan food court hanya Rp680.338 dan day care Rp1.646.647. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa alternatif co-working & cafe merupakan HBU untuk tanah kosong.

Direkomendasikan kepada pihak pengelola aset PKN STAN untuk mengkomersialkan tanah kosong dibelakang gedung nusantara dengan membangun co-working & cafe karena dapat menghasilkan potensi keuntungan ekonomi terbesar. Bangunan yang

dibangun dapat disewakan kepada pihak ketiga sebagai pengelolanya.

Net present value (NPV) dari alternatif HBU bukan merupakan nilai dari properti. Dalam tahapan penilaian, analisis HBU dilakukan setelah analisis pasar. Setelah dilakukannya analisis HBU, baru dilakukannya penilaian opini nilai dengan menggunakan pendekatan data pasar, biaya, atau pendapatan. NPV yang dicari dalam analisis aspek finansial hanya mengonfirmasi bahwa alternatif layak secara finansial. Metode analisis finansial dengan sales comparison approach by end-user sales dapat menjadi salah satu model penilaian tetapi bukan menjadi satu-satunya. Selain itu, masih banyak faktor yang memengaruhi nilai diluar aspek finansial seperti lebar depan, ukuran yang terlalu besar atau terlalu kecil, atau fleksibilitas jenis bangunan yang boleh dibangun. Akan tetapi, jika menggunakan pendekatan pendapatan dengan penerimaan sewa sebagai dasar pendapatannya maka NPV dapat mendekati nilai properti.

DAFTAR PUSTAKA

- Alicia Raeburn. (2022, November 28). *Analisis SWOT: Arti dan cara menggunakannya (beserta contoh)*.
- Alkausar, M., Rarasati, A. D., & Berawi, M. A. (2018). PEMILIHAN BISNIS PROPERTI PADA ASET IDLE MILIK NEGARA MENGGUNAKAN PENDEKATAN MULTIKRITERIA. In *Jurnal Spektran* (Vol. 6, Issue 2). <http://ojs.unud.ac.id/index.php/jsn/index>
- Ayutia Nurita Sari. (2022, June 6). *Pengelolaan Aset Negara, Tantangan dan Peluang yang Perlu Diketahui*.
- Badrud Duja. (2020, December 7). *Analisis HBU Lahan Strategis di Tengah Kota Pontianak*.
- Bank Indonesia. (n.d.). *Data Inflasi*.
- CNBC Indonesia. (2023, July 31). *10Y Yield (ID 10Y T-BOND)*.
- Hidayatuloh, S., & Kasanah, Y. U. (n.d.). Strategi Optimalisasi Aset IDLE Dengan Menggunakan Algoritma K-MEAN Clustering. In *Jurnal ISAINTEK. 2022* (Vol. 5, Issue 2).
- Josua Tommy Parningotan Manurung. (2023, March 15). *PKN STAN sebagai Badan Layanan Umum Kedinasan Kemenkeu*.
- Kecamatan Sukasari, D. (2019). *UPAYA PENGASUH DALAM MELATIH TOILET TRAINING DENGAN MENGGUNAKAN TEKNIK ORAL DAN MODELLING PADA ANAK USIA TODDLER (1-3 TAHUN) DI*.
- Kevin Tedja. (2017). *ANALISA HIGHEST AND BEST USE PADA LAHAN DI JALAN TENGGILIS TIMUR 7 SURABAYA*. Institut Teknologi Sepuluh November.
- Kristian, W., & Indrawan, F. (2019). *Studi Kelayakan Bisnis dalam Rangka Pendirian XX Cafe*. 11(2), 379–400. <http://journal.maranatha.edu>
- Lailatul Fitri, R., & Doni Triono, dan. (n.d.). *ANALISIS OPTIMALISASI EKS BMN IDLE (Studi Kasus Eks BMN Idle Berupa Tanah Dan Bangunan Rumah Negara Golongan II di Jl. Letjend Suprpto No. 31 Jember)*.
- Meilyanti Anartany, S., Aji Suseno, D., Ekonomi Pembangunan, J., Ekonomi, F., & Negeri Semarang, U. (2018). Economics Development Analysis Journal Strategi Optimalisasi Aset Idle Daerah Provinsi Jawa Tengah. In *Economics Development Analysis Journal* (Vol. 7, Issue 1). <http://journal.unnes.ac.id/sju/index.php/edaj>
- Muhamad Sidik. (2017, September 22). *Pengelolaan Aset dan Kebijakan Fiskal*.
- Noor El Hasani. (2020, June 18). *BMN Idle, Kriteria dan Perlakuannya*.
- Otoritas Jasa Keuangan. (n.d.). *Suku Bunga Dasar Kredit*.
- Prasetya Budi, F., Nyoman, D. I., & Putra, D. P. (2021). *Analisis Highest And Best Use Pada Lahan Kosong di Kawasan Perumahan Samudra Residence Brondong Lamongan* ARTICLE INFO ABSTRAK. 6(1), 1–11. <https://doi.org/10.33366/rekabua>
- Ruddin, S. (2020). Kelayakan Bisnis Café “Kopdar” di Tangerang Selatan Dari Aspek Kriteria Penilaian Investasi. *Jurnal Mandiri : Ilmu Pengetahuan, Seni, Dan Teknologi*, 4(1), 105–113. <https://doi.org/10.33753/mandiri.v4i1.110>
- Suharno, Y. E., & Ayuningtyas, N. V. (n.d.). *Perencanaan dan Perancangan Desain Linear Open Space di RW 04, Kelurahan Bener, Kecamatan Tegalrejo, Kota Yogyakarta*.
- Wahyuni, A., & Nurdin, A. (2022). ANALISA HIGHEST AND BEST USE (HBU) SEBAGAI INSTRUMEN PEMILIHAN PROPERTI YANG AKAN DIBANGUN. In *Cetak) Buletin Utama Teknik* (Vol. 17, Issue 2). Online.

LAMPIRAN

LAHAN YANG DIANALISIS



Gambar 3 Objek Pembanding (Kumulo Creative)

LAMPIRAN TABEL

Tabel 1 Analisis SWOT

	Co-working Space & Cafe	Food Court	Day Care
Strengths	1. Tanah kosong dengan luas total sebesar 1.800 m² yang sangat cukup untuk pembangunan co-working & cafe. 2. Lokasi yang strategis • Sekitar 2,0 km dari Stasiun Pondok Ranji. • Sekitar 3,6 km dari Stasiun Jurang Mangu. 3. Suasana tenang dan nyaman karena berada di area kampus PKN STAN dan jauh dari jalan raya. 4. Tempat cukup aman karena satpam PKD berjaga selama 24 jam. 5. Lahan parkir luas. 6. Tanah berada di belakang gedung perkuliahan, yaitu Gedung N sehingga akan lebih mudah dijangkau oleh target pasar civitas akademika.	1. Akan ada banyak tenant yang dapat dibangun di tanah kosong dengan luas total sebesar 1.800 m². 2. Lokasi yang strategis • Sekitar 2,0 km dari Stasiun Pondok Ranji. • Sekitar 3,6 km dari Stasiun Jurang Mangu. 3. Tempat cukup aman karena satpam PKD berjaga selama 24 jam. 4. Lahan parkir luas. 5. Tanah berada di belakang gedung perkuliahan, yaitu Gedung N sehingga akan lebih mudah dijangkau oleh target pasar civitas akademika.	1. Lokasi yang strategis • Sekitar 2,0 km dari Stasiun Pondok Ranji. • Sekitar 3,6 km dari Stasiun Jurang Mangu. 2. Tempat cukup aman karena satpam PKD berjaga selama 24 jam. 3. Suasana tenang dan nyaman karena berada di area kampus PKN STAN dan jauh dari jalan raya.

Weaknesses	1. Terbatasnya akses waktu. Waktu buka tidak bisa 24 jam, hanya dari pukul 05.00-22.00 sesuai dengan akses waktu buka kampus. 2. Jalan menuju lokasi macet terutama pada jam berangkat dan pulang kerja.	1. Terbatasnya akses waktu. Waktu buka tidak bisa 24 jam, hanya dari pukul 05.00-22.00 sesuai dengan akses waktu buka kampus. 2. Jalan menuju lokasi macet terutama pada jam berangkat dan pulang kerja.	1. Terbatasnya akses waktu. Waktu buka tidak bisa 24 jam, hanya dari pukul 05.00-22.00 sesuai dengan akses waktu buka kampus. 2. Jalan menuju lokasi macet terutama pada jam berangkat dan pulang kerja. 3. Day care umumnya berada di kawasan residensial sehingga kurang cocok dibangun di area pendidikan.
Opportunities	1. Semakin banyak pekerja dan mahasiswa yang memanfaatkan co-working & cafe untuk bekerja dan belajar. 2. Semakin tinggi tren anak muda yang memanfaatkan co-working & cafe. 3. Kompetitor co-working & cafe di kecamatan Pondok Aren masih sedikit. 4. Jumlah penduduk kecamatan Pondok Aren yang semakin meningkat dari tahun ke tahun.	1. Tingginya tren kulineran bagi anak muda. 2. Jumlah penduduk kecamatan Pondok Aren yang semakin meningkat dari tahun ke tahun.	1. Meningkatnya jumlah pekerja yang memiliki anak namun tidak memiliki ART yang mengurusnya.

Threats	1. Kompetitor memberikan harga sewa co-working space & cafe yang lebih murah.	1. Adanya kompetitor berupa kantin yang berada di dalam kampus. 2. Harga dapat kalah bersaing dengan kantin yang lebih murah. 3. Terlalu banyak pesaing. Sepanjang Jalan Ceger dan Jalan Bintaro telah dipenuhi oleh ruko komersial yang didominasi kuliner.	1. Dimungkinkan munculnya pesaing dengan adanya pembangunan Day Care baru.
---------	---	--	--

Tabel 2 Analisis Aspek Fisik Co-working & Cafe

Atribut Fisik	Tanah Kosong	Cafe & Co-working space (alfa-x)	Keterangan
Luas tanah	tanah besar : 1,376.36 m ² tanah kecil : 435.2 m ²	Tanah besar (co working space): 800m ² Tanah kecil (cafe) : 300m ²	Tanah besar, mungkin lebih luas daripada alfa-x namun masih memungkinkan Ukuran tanah lebih luas daripada cafe acuan namun masih sesuai
Bentuk tanah	Persegi panjang	Persegi panjang	Sudah sesuai karena bentuk lebih teratur
Jenis tanah	Tanah merah	Tanah merah (timbun)	Sudah sesuai karena mengurangi resiko tanah longsor.
Kontur tanah	Rata dengan jalan	Rata dengan jalan	Di atas jalan lebih baik namun rata dengan jalan juga sudah sesuai sehingga tidak diperlukan penimbunan tanah
Drainase	Drainase alami	Drainase alami	Terdapat tanah resapan alami pada tanah kosong dan akan dibuat parit pada sekitar bangunan cafe & co-working space sebagai penambah resapan

			air.
Tekstur tanah	Halus & padat	Halus dan padat	Sudah sesuai untuk mendirikan suatu bangunan di tempat tersebut

Tabel 3 Analisis Aspek Fisik Food Court

Atribut Fisik	Tanah Kosong	Food Court	Keterangan
Luas tanah	tanah besar : 1,376.36 m ² tanah kecil : 435.2 m ²	tanah keseluruhan : 3.212 m ²	tanah keseluruhan food court lebih besar daripada tanah kosong, namun hal ini bisa dikondisikan dengan mengurangi jumlah stand yang ada.
Bentuk tanah	Persegi panjang	Tidak Beraturan	walaupun memiliki bentuk yang berbeda antara tanah kosong & objek pembanding, namun hal itu tak menjadi halangan.
Jenis tanah	Tanah merah	Tanah aluvial, mengandung pasir karena merupakan wilayah yang dekat dengan sungai cisadane	Tanah objek pembanding juga cocok untuk dijadikan tempat untuk mendirikan alternatif food court sama halnya dengan tanah kosong.
Kontur tanah	Rata dengan jalan	Rata dengan jalan	Di atas jalan lebih baik namun rata dengan jalan juga sudah sesuai sehingga tidak diperlukan penimbunan tanah.
Drainase	Drainase alami	Drainase alami	Terdapat tanah resapan alami pada tanah kosong dan pada food court mengusung konsep outdoor jadi sebagian besar bisa digunakan sebagai resapan.
Tekstur tanah	Halus & padat	Kasar dan padat	walaupun berbeda tekstur, tanah tersebut sama-sama sangat potensial untuk mendirikan stand food court di tempat tersebut.

Tabel 4 Analisis Aspek Fisik Day Care

Atribut Fisik	Tanah Kosong	Fun2gro Day Care Bintaro	Keterangan
Luas tanah	Tanah besar : 1.376,36 m ² Tanah kecil : 435,2 m ²	283,99 m ²	Luas tanah berbeda. Tanah kosong lebih besar dan dirasa sangat cukup untuk membangun Day Care.
Bentuk tanah	Persegi panjang	Segi empat	Bentuk tanah berbeda, namun dinilai tetap sesuai untuk menjalankan alternatif ini.
Jenis tanah	Tanah merah (organik)	Tanah organik bersifat mengalir	Sudah sesuai karena tanah organik mengurangi risiko tanah longsor.
Kontur tanah	Rata dengan jalan	Lebih tinggi dari jalan	Lebih tinggi dari jalan lebih baik namun rata dengan jalan juga sudah sesuai sehingga tidak diperlukan penimbunan tanah.
Drainase	Drainase alami	Drainase alami	Terdapat tanah resapan alami pada tanah kosong dan akan dibuat parit pada sekitar bangunan Day Care sebagai penambah resapan air.
Tekstur tanah	Halus dan padat	Halus dan padat	Sudah sesuai untuk membangun properti di area tersebut.

Tabel 5 Analisis Aspek Legal Co-working & Cafe

Legal	Tanah Kosong	Co-working Space & Cafe (Alfa-X UI Depok)	Keterangan
-------	--------------	---	------------

Akta kepemilikan	SHP (Sertifikat Hak Pakai)	SHM (Sertifikat Hak Milik) atau SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)	Tanah kosong hanya memiliki SHP sedangkan bangunan Co working space & cafe memiliki SHM atau SHGB.
Zoning	Berada di kawasan pendidikan	Berada di kawasan perdagangan dan jasa	Zoning berbeda, co-working space & cafe tidak sesuai dengan tanah. Tanah kosong berada di dalam area kampus PKN STAN sehingga berada di zoning pendidikan dan bukan berada di zoning komersial.
RTRW	Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022, wilayah PKN STAN sebagai sub-zona SPU skala kota (SPU-1).	Berdasarkan RTRW Kota Depok pasal 12 ayat 10 huruf b, SPPK Cimanggis dengan jangkauan pelayanan meliputi Kelurahan Tugu kegiatan utamanya diperuntukan untuk perumahan, perdagangan dan jasa, dan ruang terbuka hijau.	Sudah sesuai dengan RTRW masing-masing daerah dimana properti berada.

Tabel 6 Analisis Aspek Legal Food Court

Legal	Tanah Kosong	Food Court (Kumulo Creative Compound)	Keterangan
Akta kepemilikan	SHP (Sertifikat Hak Pakai)	SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)	Tanah kosong hanya memiliki SHP sedangkan Food Court Kumulo Creative Compound memiliki SHGB.
Zoning	Berada di kawasan pendidikan	Berada di kawasan komersial	Zoning berbeda, Food Court Kumulo Creative Compound tidak sesuai dengan tanah. Tanah kosong berada di dalam area kampus PKN STAN sehingga berada di zoning pendidikan dan bukan berada di zoning komersial.

RTRW	Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022, wilayah PKN STAN sebagai sub-zona SPU skala kota (SPU-1).	Bumi Serpong Damai adalah kawasan industri, perkantoran, perdagangan, pendidikan, wisata, dan perumahan.	Sudah sesuai dengan RTRW masing-masing daerah dimana properti berada
------	--	--	--

Tabel 7 Analisis Aspek Legal Day Care

Legal	Tanah Kosong	Day Care (Fun2gro Day Care Bintaro)	Keterangan
Akta kepemilikan	SHP (Sertifikat Hak Pakai)	SHGB (Sertifikat Hak Guna Bangunan)	Tanah kosong hanya memiliki SHP sedangkan Day Care Fun2gro memiliki SHGB.
Zoning	Berada di kawasan pendidikan	Berada di kawasan komersial	Zoning berbeda, Day Care Fun2gro tidak sesuai dengan tanah kosong di dalam area kampus PKN STAN yang berada di zoning pendidikan, bukan di zoning komersial.
RTRW	Berdasarkan Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 118 Tahun 2022, wilayah PKN STAN sebagai sub-zona SPU skala kota (SPU-1).	Sesuai Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2031 bisa didirikan bangunan komersil yang berupa sub zona jasa kemasyarakatan (pasal 81).	Sudah sesuai dengan RTRW masing-masing daerah dimana properti berada.

Tabel 8 Co-Working di Tangerang Selatan

No	Kecamatan	Nama	Luas (m ²)
1.	Ciputat Timur	Goodspace Co-working	334

2.	Serpong Utara	Smarthub	351
4.	Serpong Utara	Creya Co-working Space	107
5.	Serpong Utara	Wir Space & Container Food Street (CFS)	185,82
6.	Serpong	TwoSpaces BSD XIV	252
7.	Serpong	The Sadhana Office	231
8.	Pondok Aren	ABN Connect	340
9.	Serpong Utara	Spectrum Co-working Space	50,48
10.	Serpong	Green Hub Co-working	155,47
11.	Ciputat	Alfa X Juanda Ciputat	68,67
13.	Serpong Utara	Suites5	108,52
14.	Ciputat Timur	K18 Co-working Space	151,96
15.	Serpong	Kanigara Co-Working Space & Café	36,4
16.	Ciputat Timur	BeMO "Bed, Meals & Office" by Arkade	187,94

Tabel 9 Rata-rata jumlah penduduk Pondok Aren 5 tahun

Tahun	Jumlah Penduduk
2017	392.284
2018	405.316
2019	272.428
2020	294.996
2021	295.687
2022	296.659
Rata-rata	326.228

Tabel 10 Rata-rata jumlah penduduk Tangerang Selatan 5 tahun

Tahun	Jumlah Penduduk
2017	1.644.899
2018	1.696.308
2019	1.747.906
2020	1.354.350

2021	1.365.680
2022	1.378.466
Rata-rata	1.531.268

Tabel 11 Perhitungan Harga Sewa Co-working & Cafe

	Subject	Object 1	Object 2	Object 3
Rent Price		Rp210.000.000	Rp150.000.000	Rp180.000.000
Size (m ²)		135	117	162
Rent per m ²		Rp1.555.556	Rp1.282.051	Rp1.111.111
Adjustment:				
Lokasi (Pinggir jalan, hook, tusuk sate)	Dalam kampus	Pinggir Jalan di dalam wilayah ruko	Pinggir Jalan di dalam wilayah ruko	Pinggir Jalan di dalam wilayah ruko
		-Rp150.000	-Rp100.000	-Rp100.000
Aksesibilitas (Jarak ke CBD Pasar Modern)	2,1 km	2,5 km	3,7 km	3,2 km
		Rp25.000	Rp70.000	Rp50.000
Fasilitas	AC, Keamanan, Parkir luas	AC, Keamanan, Parkir cukup	AC, Keamanan, Parkir cukup	AC, Keamanan, Parkir luas
		Rp25.000	Rp25.000	Rp0
Net Adjustment		-Rp100.000	-Rp5.000	-Rp50.000
Adjustment Rent Price		Rp1.455.556	Rp1.277.051	Rp1.061.111

Tabel 12 Holding cost sebelum Co-working & Cafe tersewa

Biaya	Harga	Satuan	Total
Listrik untuk B-2/TR	Rp1.444,7	30	Rp43.341
Kebersihan	Rp100.000	4	Rp400.000
Perbaikan kecil	Rp80.000	1	Rp80.000
Asuransi	Rp4.075.000	1	Rp4.075.000
Pemasaran	Rp1.666.667	1	Rp1.666.667
Pajak Properti	Rp0	0	Rp0
Keamanan	Rp0	0	Rp0
Total per bulan			Rp6.265.008
Total per tahun			Rp75.180.092

Tabel 13 Holding cost setelah Co-working & Cafe tersewa

Biaya	Harga	Satuan	Total
Listrik untuk B-2/TR	Rp1.444,7	30	Rp43.341
Asuransi	Rp4.075.000	1	Rp4.075.000
Total per bulan			Rp4.118.341
Total per tahun			Rp49.420.092

Tabel 14 Food Court di Tangerang Selatan

No	Kecamatan	Nama	Luas (m ²)
1.	Pondok Aren	Cemilin Food Court Harmoni Swalayan	2.998,22
2.	Pondok Aren	Green Food Court	117,93
3.	Pondok Aren	Pusat Jajan CBD Bintaro Sektor 7	446,29
4.	Serpong	Kankin Space	421,55
5.	Ciputat	Paon Food Stand Rempoa	47,26
6.	Ciputat	Gudang Food Court	464,16
7.	Pondok Aren	Food court Masjid Raya Bani Umar	418,55
8.	Serpong Utara	Sutera Food Court	21,24
9.	Serpong	Pujasera War G	6.325,82
10.	Pondok Aren	Widara Kandang Food Court	123,07
11.	Serpong	Pujasera Ciater	56,81
12.	Pamulang	Food Court 68	41,42

Tabel 15 Day Care di Tangerang Selatan

No	Kecamatan	Nama	Luas (m ²)
1.	Ciputat Timur	Happy Rabbit House	80,76
2.	Ciputat	Little Sunshine Day Care	111,08
3.	Pondok Aren	ABCD Islamic Day Care & Preschool	115,66
4.	Pamulang	Jihan Day Care	239,93
5.	Ciputat	Little March Day Care	105,74
6.	Ciputat Timur	Kiddie Star Day Care	114,73
7.	Pondok Aren	Fun2gro Day Care	283,99
8.	Serpong	Sahabat Kecil Day Care	66,15
9.	Pondok Aren	Bulan Bintang Day Care & Preschool	68,8

10.	Ciputat Timur	CubbyHouse Day Care	79,72
11.	Ciputat Timur	Yellow Pumpkin Day Care	151,93

Tabel 16 Proyeksi Cash Flow Co-working & Cafe

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Revenue		Rp2.305.174.690	Rp2.372.946.826	Rp2.442.711.463	Rp2.514.527.180	Rp2.588.454.279	Rp2.664.554.835	Rp2.742.892.747	Rp2.823.533.794	Rp2.906.545.687	Rp2.991.998.130
Less holding expenses	Rp75.180.092	Rp50.873.043	Rp52.368.710	Rp53.908.350	Rp55.493.256	Rp57.124.757	Rp58.804.225	Rp60.533.070	Rp62.312.742	Rp64.144.736	Rp66.030.592
Cash flow	-Rp75.180.092	Rp2.254.301.647	Rp2.320.578.116	Rp2.388.803.113	Rp2.459.033.924	Rp2.531.329.521	Rp2.605.750.609	Rp2.682.359.677	Rp2.761.221.052	Rp2.842.400.951	Rp2.925.967.539

Tabel 17 Proyeksi Cash Flow Food Court

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Revenue		Rp329.272.727	Rp338.953.345	Rp348.918.574	Rp359.176.780	Rp369.736.577	Rp380.606.833	Rp391.796.673	Rp403.315.496	Rp415.172.971	Rp427.379.057
Less holding expenses	Rp185.852.261	Rp191.316.317	Rp196.941.017	Rp202.731.083	Rp208.691.377	Rp214.826.903	Rp221.142.814	Rp227.644.413	Rp234.337.159	Rp241.226.671	Rp248.318.735
Cash flow	-Rp185.852.261	Rp137.956.410	Rp142.012.328	Rp146.187.491	Rp150.485.403	Rp154.909.674	Rp159.464.018	Rp164.152.260	Rp168.978.337	Rp173.946.300	Rp179.060.321

Tabel 18 Proyeksi Cash Flow Day Care

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Revenue		Rp375.353.014	Rp386.388.392	Rp397.748.211	Rp409.442.009	Rp421.479.604	Rp433.871.104	Rp446.626.914	Rp459.757.746	Rp473.274.623	Rp487.188.897
Less holding expenses	Rp75.180.092	Rp77.390.387	Rp79.665.664	Rp82.007.835	Rp84.418.865	Rp86.900.780	Rp89.455.662	Rp92.085.659	Rp94.792.977	Rp97.579.891	Rp100.448.740
Cash flow	-Rp75.180.092	Rp297.962.627	Rp306.722.728	Rp315.740.377	Rp325.023.144	Rp334.578.824	Rp344.415.442	Rp354.541.255	Rp364.964.768	Rp375.694.733	Rp386.740.158

Tabel 19 Maximum Productivity

Uji Kriteria	Kriteria	Pemilihan Alternatif		
		Co-Working & Cafe	Food Court	Day Care
Legally permissible	Zoning	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi
	Akta Kepemilikan	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi
	RTRW	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi
Physically Possible	Bentuk dan Ukuran	Memenuhi	Memenuhi	Tidak Memenuhi (Terlalu kecil)
	Lokasi	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi
	Aksesibilitas	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi
	Penggunaan Lahan	Memenuhi	Memenuhi	Memenuhi
Financially Feasible	NPV tingkat bunga rendah	Rp12.726.231	Rp680.338	Rp1.646.647
	NPV tingkat bunga menengah	Rp11.931.904	Rp632.687	Rp1.542.002
	NPV tingkat bunga tinggi	Rp11.202.796	Rp589.009	Rp1.445.970
	Ratio Retail to Population	Tidak Jenuh	Jenuh	Jenuh
Maximum Productivity	Produktivitas	Rp12.726.231	Rp680.338	Rp1.646.647
		HBU		