

Optimalisasi Lahan Untuk Pengembangan Rekreasi Dan Budaya Dengan Metode Highest And Best Use (Hbu)

Bagus Nuari Priambudi¹, Ragil Haryanto²

Diterima : 30 September 2015

Disetujui : 31 Desember 2015

ABSTRACT

Since 2010 the bussines property development in Semarang City has significant increased. This was shown by skylines likes mall, office complexes and also hotel. On the other side the availability of the land in the city is limit. Owing to that It needs land use optimization. Oe way is a bussines property with the purpose is to maximalized the land managing so by that the land will got a high cost. The aim of the research was to know the optimalized of land used with used Highest and Best Use Method (HBU) and to get the public opinion related with the developed. The Research method was mixed method (Quantitative and Qualitative) and the locations were Taman Budaya Raden Saleh (TBRS) and Wonderia. The wide of thus areas were 90.000 m² or 9 Ha. Thus was choosed by Trans Retail Property. The reseason was because the areas were strategic and width lands. On the other hand the attraction that are showed in thus recreations were not attractive. By thus fact it can be say that the land used of the two areas were not yet optimal. By the analized it can be concluded that by the investment approach : the complexes of Taman Budaya Raden Saleh and Wonderia feasible and allow to develop hotel and mall with the high profit. Beside that it also can get benefit of social economic it needs redesain of the city forest used (existing) without any loosing their functions. By that it hopes can get balancing between private public and best and also highest land used in the complexes of Taman Budaya Raden Saleh and Wonderia.

Keyword : Optimalization, Land, Highest and Best Use

ABSTRAK

Perkembangan bisnis properti di Kota Semarang sudah mulai meningkat secara signifikan sejak tahun 2010. Hal ini ditandai dengan mulai munculnya gedung-gedung bertingkat seperti mall, kompleks perkantoran dan juga hotel. Di sisi lain ketersediaan lahan di kota semakin terbatas, untuk itu perlu dilakukan optimalisasi penggunaan lahan. Salah satu cara yaitu dengan mendirikan sebuah usaha property dengan maksud untuk memaksimalkan pengelolaan lahan agar mencapai nilai jual yang tinggi. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji pemanfaatan lahan yang paling optimal dengan menggunakan metode Highest and Best Use (HBU) dan menjangar opini publik terkait rencana pengembangannya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah mixed method (kuantitatif dan kualitatif). Lokasi penelitian adalah Taman Budaya Raden Saleh (TBRS) dan Wonderia dengan luas lahan yaitu 90.000 m² atau 9 Ha. Lokasi tersebut merupakan area yang sudah dipilih oleh Trans Retail Property, yang paling memungkinkan untuk rencana pembangunan Trans Studio Semarang. Pemilihan lokasi didasarkan pada letak lahan yang strategis, namun atraksi wisata yang ada di wahana tersebut kurang menarik. Sehingga pemanfaatan lahan di lokasi tersebut kurang optimal. Berdasarkan hasil analisis dapat disimpulkan bahwa dari segi pendekatan investasi, Komplek Taman Budaya Raden Saleh dan Wonderia layak dan memungkinkan untuk dikembangkan menjadi hotel dan mall yang dapat menghasilkan profit tinggi. Selain itu untuk dapat menghasilkan suatu economic benefit social bagi lingkungan sekitar, diperlukan adanya suatu re-desain pemanfaatan hutan kota (eksisting) tanpa menghilangkan fungsinya. Sehingga dapat tercipta keseimbangan antara private public dan penggunaan terbaik dan tertinggi dari lahan di kompleks TBRS dan Wonderia.

Kata Kunci : Optimalisasi, Lahan, Highest and Best Use

¹ Mahasiswa Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang
Kontak penulis: bagusnuari@gmail.com

² Dosen Magister Pembangunan Wilayah dan Kota, Undip Semarang, Jawa Tengah

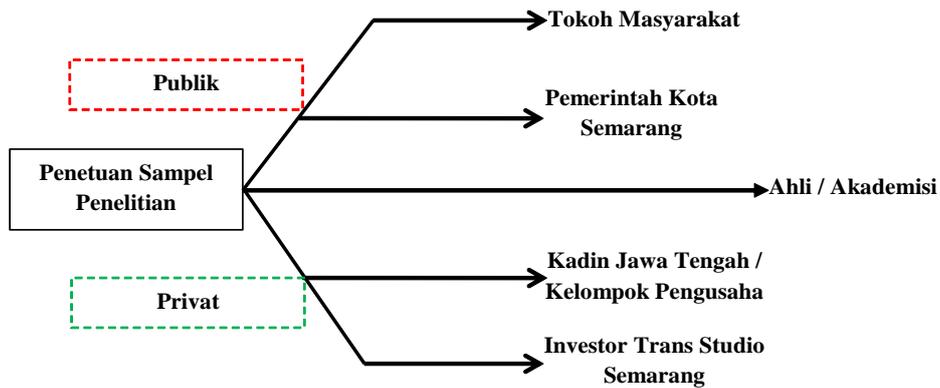
PENDAHULUAN

Paradigma pembangunan perkotaan kini telah berubah sejalan dengan munculnya era globalisasi dan modernisasi. Hal ini menyebabkan tujuan pembangunan lebih berorientasi kearah orientasi komersial. Perubahan paradigma pembangunan tersebut terlihat dengan munculnya gedung-gedung bertingkat yang mencakar langit. Hilangnya permukiman kampung kota menjadi bangunan baru yang modern dan mencakar langit dengan orientasi komersial ditengarai sebagai “Chopstick Syndrome” atau “Sindrom Sumpit” (Budiharjo 2014). Kedua istilah tersebut diungkapkan oleh Jennifer Chen dalam tulisan Race Against Time (*Futurart : New Architecture*,2007). Jennifer Chen mengisahkan tentang munculannya bangunan -bangunan tinggi secara sporadis, ramping, mencuat, tampak bagai sumpit. Sedangkan bangunan-bangunan kuno yang sudah ada sebelumnya tampak kerdil, bahkan banyak yang tergusur atau lenyap sama sekali. Kondisi seperti inilah yang sekarang terjadi di Kota Semarang. Melihat kondisi sekarang ini, diprediksi Kota Semarang pada beberapa tahun mendatang akan menjadi Kota Metropolitan. Perkembangan bisnis properti di Kota Semarang sudah mulai meningkat secara signifikan sejak tahun 2010. Hal ini ditandai dengan mulai munculnya gedung-gedung bertingkat seperti mall, kompleks perkantoran dan juga hotel. Di sisi lain ketersediaan lahan di kota semakin terbatas, untuk itu perlu dilakukan optimalisasi penggunaan lahan. Salah satu cara yaitu dengan mendirikan sebuah usaha property dengan maksud untuk memaksimalkan pengelolaan lahan agar mencapai nilai jual yang tinggi.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji pemanfaatan lahan yang paling optimal dengan menggunakan metode Highest and Best Use (HBU) dan menjaring opini publik terkait rencana pengembangannya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah mixed method (kuantitatif dan kualitatif). Lokasi penelitian adalah Taman Budaya Raden Saleh (TBRS) dan Wonderia dengan luas lahan yaitu 90.000 m² atau 9 Ha. Lokasi tersebut merupakan area yang sudah dipilih oleh Trans Retail Property, yang paling memungkinkan untuk rencana pembangunan Trans Studio Semarang. Pemilihan lokasi didasarkan pada letak lahan yang strategis, namun atraksi wisata yang ada di wahana tersebut kurang menarik. Sehingga pemanfaatan lahan di lokasi tersebut kurang optimal.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode gabungan *Mixed Methode* (kuantitatif dan kualitatif). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan *sequential procedures*. *Sequential procedures* merupakan suatu tahapan penelitian dengan metode campuran (*mixed method*) yang dimulai menggunakan metode kuantitatif dengan teori dan konsep yang akan diuji dilapangan. Kemudian dilengkapi menggunakan metode kualitatif dengan cara melakukan pencarian informasi secara detail dan mendalam terhadap suatu kasus ataupun secara individu (Creswell,2003). Pada penelitian ini metode teknik sampling yang digunakan yakni *purposive sampling* dan *insidental sampling*. Selengkapnya mengenai kriteria sampel dapat dilihat pada gambar dibawah ini :



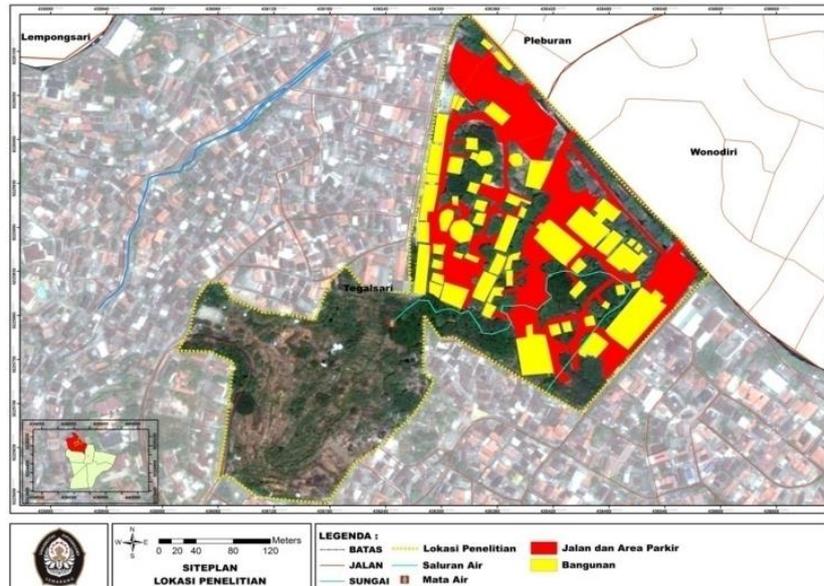
Sumber : Penulis, 2015

GAMBAR 1
KRITERIA SAMPEL PENELITIAN

GAMBARAN UMUM

Lokasi yang dipilih dalam penelitian ini terletak di lahan kompleks TBRS dan Wonderia seluas 90.000 m² atau 9 Ha. Lokasi tersebut sudah dipilih oleh Trans Retail Property dan paling memungkinkan untuk rencana pembangunan Trans Studio Semarang. Komplek TBRS dan Wonderia sudah beberapa tahun dimanfaatkan oleh pemiliknya, tetapi tidak dapat berkembang dengan baik. Justifikasi pemilihan lokasi lahan kompleks TBRS dan Wonderia adalah sebagai berikut:

- Lahan kompleks TBRS dan Wonderia berdasarkan Perda No 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, bahwa pada lahan kompleks TBRS dan Wonderia akan dilakukan pengembangan dan peningkatan wisata budaya.
- Trans Retail Property memiliki kriteria minimal untuk luas lahan pembangunan transtudio seluas 10.000 m² atau 10 Ha. Luas Lahan kompleks TBRS dan Wonderia 90.000 m² atau 9 Ha. Sehingga lahan tersebut mendekati kriteria luas lahan minimal yang ditetapkan oleh Trans Retail Property.
- Lahan kompleks TBRS dan Wonderia memiliki letak yang sangat strategis di pusat Kota Semarang. Selain itu aksesibilitas untuk menuju lokasi tersebut sangat mudah. Namun, dari segi atraksi yang ditawarkan tidak variatif monoton (wisatawan tidak tertarik untuk berkunjung). Sehingga daya saing dengan atraksi wisata modern yang berada di sekitarnya menjadi tidak kuat.



Sumber : Google Earth (2015),diolah kembali

GAMBAR 2
SITEPLAN KOMPLEK TBRS DAN WONDERIA

KAJIAN TEORI

Highest and Best Use (Kegunaan Terbaik) merupakan penggunaan yang paling layak dan optimal dari sebuah aset, secara fisik memungkinkan, secara legal (hukum) diizinkan oleh peraturan yang ada, serta layak secara finansial dan dapat menghasilkan nilai tertinggi dari sebuah aset tersebut (Mear, 2013). Dalam *Black Law's Dictionary 8th edition* (2004), kegunaan terbaik (HBU) merupakan nilai dari sebuah aset yang secara umum dapat memberikan keuntungan paling tinggi. Hal ini biasanya digunakan untuk menentukan nilai pasar yang paling sesuai dari sebuah domain unggulan. Menurut Dotzour, dkk (2001), *Highest and Best Use* merupakan suatu paradigma yang terus berkembang berdasarkan kepada kondisi lokasi tertentu yang berkaitan dengan faktor ekonomi, finansial, dan real estate. Dalam menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik pada real estate terdapat tiga konsep model penafsiran yaitu Model penaksiran berbasis HBU (*Highest and Best Use*), MFU (*Most Fitting Use*) dan MPU (*Most Probable Use*). Secara keseluruhan terminology yang diungkapkan dari *appraisal institute*, *black law's dictionary* maupun tokoh penting lainnya dapat dikatakan memiliki pengertian yang sama. Sebuah *lesson Learned* yang paling akurat dalam penerapan *highest and best use* yakni di Kota Austin V. Cannizo, berdasarkan penerapan yang paling akurat tersebut, ditentukan 4 kriteria dalam penerapan *highest and best use* yakni :

1) ***Psychally Possible***

Atribut fisik dapat digunakan untuk menentukan kemampuan produktif dari properti untuk menghasilkan kegunaan tertinggi dan terbaik. Untuk menentukan kemampuan produktif dapat dilakukan dengan perbaikan fisik ke situs seperti ukuran, kualitas, dan gaya struktur dan lain-lain. Atribut fisik yang dibahas dalam penelitian ini meliputi lokasi lahan, pengembangan tapak, kapasitas, ketersediaan utilitas umum, serta ukuran dan bentuk lahan.

2) ***Legally Possible***

Kemungkinan Legalitas merujuk pada tata guna lahan maupun peraturan perundang-undangan yang diperbolehkan pada lahan tersebut. Faktor hukum yang dibahas pada

penelitian ini meliputi peraturan zonasi, pembatasan kode bangunan dan peraturan daerah lainnya mempengaruhi penggunaan lahan.

3) **Financially Possible**

Kemungkinan financial digunakan untuk mengetahui aliran investasi pendapatan, pengeluaran, biaya untuk pembangunan dan jangka waktu pengembalian investasi (modal). Kemungkinan financial yang dibahas pada penelitian ini meliputi tekno ekonomi bangunan tinggi, nilai properti dan kelayakan ekonomi.

4) **Maximally Productive**

Produktivitas maksimal merupakan indikator untuk mengetahui sebuah properti layak (segi investasi) untuk dikembangkan dan dapat memberikan profit bagi investor.

ANALISIS OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN DENGAN METODE HIGHEST AND BEST USE (HBU)

a. Penilaian Lokasi Optimal Untuk Pengembangan Rekreasi dan Budaya

TABEL 1
KRITERIA PENILAIAN LOKASI
UNTUK RENCANA PENGEMBANGAN WISATA REKREASI DAN BUDAYA

No	Lokasi Lahan	Kriteria			Lokasi Terpilih Untuk Pengembangan
		Luas Lahan	Aksesibilitas	Tata Ruang	
1	Wonderia/TBRS	9 Ha	Strategis (Waktu tempuh < 5 menit)	Peningkatan Pengembangan Wisata Rekreasi dan Budaya	*****
2	PRPP	> 10 Ha	Cukup Strategis (Waktu tempuh 10-15 menit)	Peningkatan Pengembangan Wisata	***
3	Kec. Mijen (Belum Terdefinisi)	-	Tidak Strategis (Waktu tempuh 45 menit)	Kaw. Lindung (Resapan)	**
4	Kec. Tugu (Belum Terdefinisi)	-	Tidak Strategis (Waktu tempuh 45 menit)	Kaw. Campuran	**
5	Kec. Ungaran (Hutan Penggaron)	-	Tidak Strategis (Waktu tempuh 65 menit)	Kaw. Lindung (Resapan)	**
6	Kec. Tembalang (Belum Terdefinisi)	-	Cukup Strategis (Waktu tempuh 30 menit)	Kaw. Campuran	***

Sumber: Data Sekunder (2015), diolah kembali

Tabel diatas merupakan beberapa faktor pertimbangan penilaian lokasi untuk pengembangan rekreasi dan budaya. Berdasarkan data dan informasi yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa lahan yang paling memungkinkan untuk pengembangan rekreasi dan budaya yakni Komplek TBRS dan Wonderia. Hal tersebut didasarkan pada kriteria publik yang berkaitan dengan RTRW, yakni pemanfaatan lahan untuk kawasan wisata. Serta kriteria investor (PT Trans Retail Property) yakni luas lahan minimal 10 Ha, aksesibilitas mudah dan terletak di pusat kota.

b. Analisis Fisik Lahan (Physically Possible)

**TABEL 2
 HASIL ANALISIS FISIK LAHAN**

Uji Kriteria	Kriteria	Jenis Alternatif Pengembangan		
		Obyek Wisata	Mall	Hotel Bintang 5
Secara Fisik Memungkinkan	Lokasi Lahan	Memungkinan dan Memenuhi Syarat Untuk Pengembangan		
	Pengembangan Tapak			
	Ketersediaan dan Kapasitas Utilitas Umum			
	Ukuran dan Bentuk Lahan			

Sumber : Penulis (2015)

Berdasarkan data dan informasi diatas, dapat diketahui bahwa lokasi lahan Komplek TBRS dan Wonderia termasuk dalam hirarki pertama (pusat pelayanan) dan memiliki waktu tempuh yang singkat untuk menuju ke CBD Kota Semarang. Untuk penentuan lokasi rencana pengemabangan rekerasi dan budaya berdasarkan rencana yang sudah ada sebelumnya tidak harus terdapat pada pusat kota. Namun yang menjadi factor penting yakni kemudahan aksesibilitas untuk menuju pada lokasi tersebut. Sehingga dapat meminimalisir munculnya permasalahan baru di pusat kota dan dapat menjadi stimulant untuk perkembangan daerah sekitarnya.

No. Kartu 1:

“Kalau menurut saya jika dibangun pariwisata yang sifatnya budaya masih cocok disitu. Tapi jika pariwisata yang sifatnya mass/massal sudah tidak cocok lagi disitu. Karena akan membuat traffic disitu akan sangat sangat padat, lahan disekitarnya kan sudah tidak ada. Sudah berkembang menjadi permukiman dan hal hal lain yang tidak diperkirakan sebelumnya. Dulu waktu saya kuliah di UNDIP dan pak ragil itu teman kuliah saya diarsitek masih sepi disana. Namun sekarang lokasi tersebut sudah berkembang menjadi pusat bisnis dan sudah sangat padat. Dulu atau tahun ini kan ada selingan adanya transtudio dibangun dilokasi itu. Tapi saya tidak sependapat untuk dibangun di lokasi itu. Bukan berarti saya mendukung seniman, tapi saya melihat kedepannya kan. Karena sudah punya nama kan istilahnya begitu mau ditempatkan dilokasi jauh pun pasti dijujuk kan. Tahu dijujuk to...jadi ndak usah berdekatan dengan kota tetap akan dikunjungi orang kok.Selain itu juga bisa mempercepat pertumbuhan lingkungan yang berada disekitarnya.Kalau disitu kan sudah sangat padat dan pastinya akan menimbulkan pertumbuhan lagi kan. Kalau pengembangan pariwisata sebaiknya yang bersifat kebudayaan lebih cocok dikembangkan disitu”, A5-AK.02/PK.04.01

c. Analisis Legalitas Lahan (Legal Permissible)

**TABEL 3
 ANALISIS PERATURAN AMPLOP BANGUNAN**

Indikator	Hasil Perhitungan	Keterangan
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	81,3%	Tertuang Dalam RTRW Kota Semarang No 14 Tahun 2011-2031
Ketinggian Bangunan	Maksimal 6 Lantai (24 Meter)	Tertuang Dalam Pemen PU No 45 Tahun 2007
Jarak Antar Bangunan	Bangunan dengan ketinggian maksimal 24 meter JAB adalah 6-8 meter	
Garis Sempadan Bangunan (GSB) Jalan A	GSB 29,53 Meter dibulatkan menjadi 30 Meter	
Garis Sempadan Bangunan (GSB) Jalan B		

Sumber : Penulis (2015)

Berdasarkan data dan informasi yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa Komplek TBRS dan Wonderia arahan kedepannya akan dijadikan Kawasan Peruntukan Wisata Rekreasi dan Budaya . Hal tersebut sudah sesuai dengan visi misi pemerintah Kota Semarang yang tertuang dalam RTRW Kota Semarang No 14 Tahun 2011-2031 pada paragraf 2 tentang Kebijakan dan Strategi Pengembangan Struktur Ruang, Pasal 4 ayat 2 yang berbunyi “Strategi Pemantapan Pusat Pelayanan Kegiatan yang Memperkuat Kegiatan Perdagangan dan Jasa Berskala Internasional Sebagaimana Dimaksud Pada Ayat (1) Huruf a dengan Mengembangkan Kegiatan Wisata alam dan Wisata Budaya”.Arahan tersebut diharapkan dapat menjadikan daya tarik tersendiri, dalam rangka meningkatkan jumlah wisatawan asing maupun domestik untuk berkunjung ke Kota Semarang.

d. Analisis Finansial Pengembangan Lahan (*Financially Feasible*)

✓ **Tekno Ekonomi Bangunan Tinggi**

TABEL 4
HASIL PERKIRAAN PERHITUNGAN
TEKNO EKONOMI BANGUNAN TINGGI

	Obyek Wisata	Mall	Hotel
Titik Impas (V)	1	1	1
Pengembalian Investasi Sebelum Pajak (RIb)	0.31	0.27	73.06
Pengembalian Investasi Setelah Pajak (RIa)	0.51	0.53	64.69
Pengembalian Modal Sendiri (RE)	2.27	1.68	259.00

Sumber : Penulis,2015

- Nilai titik impas (*break event point*) merupakan besaran resiko yang dapat diketahui dalam suatu proses pengambilan keputusan. Nilai titik impas semua alternatif pengembangan bernilai 1, artinya tingkat resiko dalam melakukan investasi terkait rencana pengembangan tersebut sangat besar. Selain itu terdapat kecenderungan bahwa dalam rencanatersebut antara pendapatan yang diperoleh sama dengan pengeluaran.
- Tingkat pengembalian investasi sebelum dan setelah pajak merupakan ukuran yang menggambarkan daya tarik dan fisibilitas terhadap suatu rencana pengembangan. Pada alternatif rencana pengembangan hotel memiliki nilai lebih besar dari 1 (fisibel / layak untuk dikembangkan).
- Tingkat pengembalian modal sendiri merupakan ukuran profitabilitas dari suatu penanaman modal atau penyertaan modal dalam suatu rencana pengembangan. Semua alternatif property untuk rencana pengembangan, memiliki nilai lebih besar dari 1 (fisibel / layak untuk dikembangkan dengan menggunakan modal sendiri).

Berdasarkan data dan informasi yang diperoleh, dapat disimpulkan bahwa hotel merupakan alternatif pengembangan yang cukup fisibel dan layak untuk dikembangkan di Komplek TBRS dan Wonderia. Sedangkan alternative obyek wisata dan mall masih diperlukan studi lanjutan dan lebih mendalam. Supaya althernatif tersebut menjadi layak dan memungkinkan untuk dikembangkan.

✓ **Nilai Properti**

TABEL 5
HASIL PERKIRAAN PERHITUNGAN
NILAI PROPERTI

	Jenis Alternatif Properti		
	Wisata	Mall	Hotel
Pendapatan Efektif	8,100,000,000	9,936,000,000	12,000,000,000
Tingkat Resiko	6%	6%	6%
Biaya Operasional	2,025,000,000	2,484,000,000	3,104,000,000
NOI	6,075,000,000	7,452,000,000	9,314,000,400
Safe Rate ®	12%	12%	12%
Nilai Properti	50,625,000,000	62,100,000,000	77,623,000,000

Sumber : Penulis,2015

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa setiap alternatif yang akan dikembangkan di lokasi penelitian memiliki nilai positif. Hal ini mengindikasikan bahwa alternatif tersebut semuanya layak untuk dilakukan uji kelayakan. Supaya diperoleh alternatif yang dapat memberikan nilai positif (profit) bagi para investor dan dapat memberikan benefit bagi lingkungan yang ada di sekitarnya. Apabila rencana tersebut jadi dikembangkan pada lokasi penelitian.

✓ **Kelayakan Ekonomi**

TABEL 6
HASIL PERKIRAAN PERHITUNGAN
KELAYAKAN EKONOMI

Indikator	Nilai
BCR	Lebih Besar 1
NPV	Positif
IRR	Diatas Suku Bunga

Sumber : Penulis,2015

Berdasarkan perhitungan analisis studi kelayakan ekonomi dengan periode 30 tahun, maka dapat disimpulkan bahwa

- Nilai BCR atau nilai perbandingan antara total penerimaan nilai sekarang dengan total pengeluaran nilai sekarang adalah > 1 yaitu 2.50 yang berarti penerimaan yang didapatkan hingga 2 kali dari total biaya yang dikeluarkan (layak / fisibel)
- Nilai NPV atau nilai bersih pada waktu sekarang dengan tingkat bunga 12 % per tahun adalah bernilai positif yaitu Rp. 337,411,000,000 (layak / fisibel)
- Nilai IRR atau tingkat nilai suku bunga yang mampu memberikan nilai NPV positif adalah 16 % yang berada di atas tingkat suku bunga (12%). Hal tersebut berarti pengembalian modal / investasi lebih tinggi dari tingkat suku bunga.

Berdasarkan hasil analisis finansial pengembangan dapat disimpulkan bahwa dari segi privat, hotel merupakan alternatif yang cukup layak / fisibel untuk dikembangkan di lokasi penelitian. Sedangkan dari segi publik dengan nilai B/ C ratio yang lebih dari 1 diharapkan dengan rencana tersebut dapat memberikan peningkatan terhadap kesejahteraan masyarakat di lingkungan sekitarnya.

e. Analisis Produktivitas Optimum (*Optimum Productive*)

TABEL 7
HASIL PERKIRAAN PERHITUNGAN NILAI LAHAN

	Jenis Alternatif Properti		
	Wisata	Mall	Hotel
Investasi	57,000,000,000	60,330,000,000	75,413,000,000
Nilai Bangunan	46,290,000,000	48,303,000,000	60,378,000,000
Nilai Properti	50,625,000,000	62,100,000,000	77,623,000,000
Nilai Lahan (90.000 m2)	4,334,000,000	13,797,000,000	17,245,000,000
Nilai Lahan / m2	314,103	678,819	848,471

Sumber : Penulis,2015

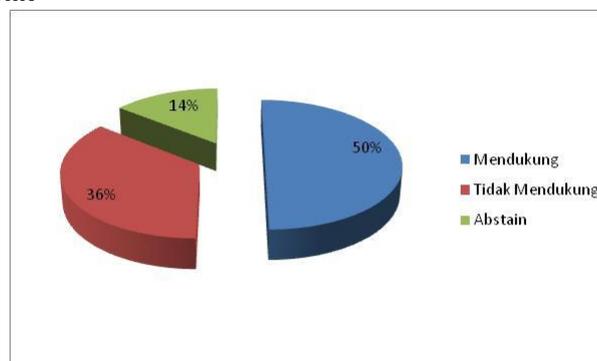
TABEL 8
HASIL PERKIRAAN PERHITUNGAN PROFITABILITY INDEX

	Jenis Alternatif Properti		
	Wisata	Mall	Hotel
Nilai Properti	50,625,000,000	62,100,000,000	77,623,000,000
Nilai Investasi	57,000,000,000	60,330,000,000	75,413,000,000
PI	0.89	1.03	1.03

Sumber : Penulis,2015

Berdasarkan hasil perhitungan nilai lahan pada tabel IV.24 diperoleh hasil bahwa, hotel merupakan alternatif pengembangan yang dapat meningkatkan nilai jual lahan di lokasi penelitian. Peningkatan nilai jual lahannya bertambah sekitar Rp 848,471/ m2. Sedangkan pada tabel IV.25 dapat diketahui bahwa mall dan hotel merupakan alternatif pengembangan yang memiliki nilai PI > 1 (fisibel /layak untuk dikembangkan). Sehingga dapat disimpulkan bahwa hotel dan mall merupakan alternatif yang cukup layak dan memungkinkan dikembangkan di Komplek TBRS dan Wonderia.

f. Analisis Opini Publik



Sumber : Penulis,2015

GAMBAR 3
PERSENTASE OPINI PUBLIK
TERKAIT RENCANA PENGEMBANGAN

Berdasarkan data dan informasi diatas, dapat disimpulkan bahwa 50% informan penelitian mendukung rencana pengembangan yang akan dilakukan. Mendukung tersebut dalam artian terdapat beberapa hal yang perlu dipertimbangkan apabila rencana tersebut jadi dikembangkan. Pertimbangan tersebut meliputi :

- Rencana tersebut harus melibatkan semua pihak baik pemerintah, swasta dan masyarakat. Karena pariwisata merupakan suatu mata rantai yang tidak bisa berjalan berdiri sendiri ataupun melimpahkan suatu tanggung jawab besar pada satu pihak saja yang berwenang.
- Rencana tersebut harus dilakukan dengan studi yang benar benar supaya tidak menimbulkan masalah baru dikemudian hari dan dapat membuat pemanfaatan lahan Komplek TBRS dan Wonderia menjadi lebih optimal.
- Rencana tersebut tidak hanya mengejar *profit oriented* tetapi juga harus bisa memberikan efek yang baik bagi lingkungan sekitarnya dan tidak merugikan pihak pihak yang sudah lama menetap di lingkungan sekitar Komplek TBRS dan Wonderia
- Rencana tersebut harus bisa mewadahi semua aktivitas yang berada dalam lingkungan Komplek TBRS dan Wonderia. Mewadahi disini dalam artian harus dapat memberikan solusi terbaik supaya bisa berjalan beriringan. Supaya tidak menimbulkan konflik antara beberapa pihak
- Rencana tersebut harus berbeda dari rencana yang telah terealisasi sebelumnya dan harus bisa menonjolkan karakteristik tersendiri khususnya kebudayaan yang sudah lama terdapat di lokasi tersebut

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa dari segi pendekatan investasi, Komplek Taman Budaya Raden Saleh dan Wonderia layak dan memungkinkan untuk dikembangkan menjadi alternatif pemanfaatan hotel dan mall yang dapat menghasilkan profit tinggi. Selain itu untuk dapat menghasilkan suatu *economic benefit social* bagi lingkungan sekitar, diperlukan adanya suatu re-desain pemanfaatan hutan kota (eksisting) tanpa menghilangkan fungsinya. Sehingga dapat tercipta keseimbangan antara private public dan penggunaan terbaik dan tertinggi dari lahan di komplek TBRS dan Wonderia.

DAFTAR PUSTAKA

- Baer, Wayne. B. 2004. *Highest And Best Use In Domain Valuation. Continuing Legal Education International*. Houston
- Budiharjo, Eko dan Sudanti Hardjohubojo. 1993. *Kota Berwawasan Lingkungan*. Bandung : Penerbit Alumni
- Creswell, W John. 2003. *Research Design*. University of Nebraska Lincoln. Sage Publication
- Dotzour, Mark G. 1990. *Highest and Best Use: The Evolving Paradigm*. Kansas: The Wichita State University
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 45 / PRT/ M/ 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang No 14 Tahun 2011-2031