ANALISIS PENGEMBANGAN LAHAN BERDASARKAN PRINSIP *HIGHEST AND BEST USE* DI KORIDOR JALAN BENTENG BETAWI

TUGAS AKHIR

"Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota (S. PWK) Jenjang Pendidikan Strata-1"

Diajukan Oleh:

Agnes Karen Masdi

NIM: 2210105006

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA

UNIVERSITAS PRADITA

TANGERANG

TAHUN 2026

HALAMAN PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

Nama	: Agnes Karen Masdi
NIM	: 2210105006
Program Studi	: Perencanaan Wilayah dan Kota
Bentuk Tugas Akhir	: Skripsi
Peminatan Tugas Akhir	: *Estate Management*
Judul Tugas Akhir	: Analisis Pengembangan Lahan Berdasarkan Prinsip *Highest and Best Use* di Koridor Jalan Benteng Betawi

Tangerang, 12 Agustus 2026

Menyetujui

Pembimbing Skripsi

Ir. Andi Muhammad Ahsan Mukhlis, S.T., M.Eng

HALAMAN PERNYATAAN TIDAK PLAGIAT

Dengan ini saya menyatakan bahwa tugas akhir yang telah saya susun ini adalah benar karya ilmiah saya sendiri dan tidak mengandung unsur plagiat dari karya ilmiah orang lain (sebagian/seluruhnya). Semua karya ilmiah orang lain atau Lembaga lain yang dikutip dalam skripsi ini telah disebutkan sumber kutipannya dan dicantumkan di dalam Daftar Pustaka.

Jika di kemudian hari terbukti ditemukan kecurangan atau penyimpangan baik dalam pelaksanaan maupun penyusunan skripsi, maka saya bersedia untuk mendapatkan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku dan dinyatakan TIDAK LULUS.

Tangerang, 12 Agustus 2026



Agnes Karen Masdi

(2210105006)

HALAMAN PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nama	: Agnes Karen Masdi
NIM	: 2210105006
Program Studi	: Perencanaan Wilayah dan Kota
Bentuk Tugas Akhir	: Skripsi
Peminatan Tugas Akhir	: *Estate Management*
Judul Tugas Akhir	: Analisis Pengembangan Lahan Berdasarkan Prinsip *Highest and Best Use* di Koridor Jalan Benteng Betawi

Telah diujikan dan pada hari Rabu, tanggal 15 Juli, tahun 2026

Dengan dinyatakan lulus

TIM PENGUJI

Pembimbing	Penguji
Ir. Andi Muhammad Ahsan Mukhlis, S.T., M.Eng.	Ida Ayu Sawitri Dian Mawarni, S.T., M.T.

Ketua Sidang

Ir. Andi Muhammad Ahsan Mukhlis, S.T., M.Eng.

Disahkan Oleh:
Kepala Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Rachmat Taufick Hardi, S.T., MRP.

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKAIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Dengan ini saya sebagai civitas akademik Universitas Pradita yang bertandatangan di bawah ini:

Nama	: Agnes Karen Masdi
NIM	: 2210105006
Program Studi	: Perencanaan Wilayah dan Kota
Bentuk Tugas Akhir	: Skripsi

untuk meningkatkan pengembangan ilmu pengetahuan, memberikan skripsi/tugas akhir kepada Universitas Pradita Hak Bebas Royalti Noneksklusif (None exclusive Royalty Free Right) dengan judul:

ANALISIS PENGEMBANGAN LAHAN BERDASARKAN PRINSIP *HIGEST AND BEST USE* DI KORIDOR JALAN BENTENG BETAWI

beserta dokumen tugas akhir yang ada sesuai ketentuan yang berlaku. Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (None-exclusive Royalty Free Right) ini, maka Universitas Pradita berhak menyimpan dan mengelola dalam bentuk database, dan mempublikasikan tugas akhir ini dengan tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis tugas akhir ini sebagai penulis/pencipta dan pemilik Hak Cipta.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Tangerang, 12 Agustus 2026

Yang Menyatakan



Agnes Karen Masdi

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat, penyertaan, dan kasih-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **"Analisis Pengembangan Lahan Berdasarkan Prinsip Highest and Best Use di Koridor Jalan Benteng Betawi"** dengan baik. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Pradita.

Proses penyusunan skripsi ini melalui berbagai tahapan yang tidak selalu mudah. Penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, arahan, dukungan, bantuan, perhatian, dan semangat dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan rasa terima kasih, penulis ingin menyampaikan apresiasi kepada:

1. **Bapak Rachmat Taufick Hardi, S.T., MRP.**, selaku Kepala Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Pradita, sekaligus dosen pembimbing skripsi, yang telah memberikan arahan, bimbingan, masukan, serta dukungan selama proses penelitian dan penyusunan skripsi ini.

2. **Bapak Ir. Andi Muhammad Ahsan Mukhlis, S.T., M.Eng.**, selaku dosen pembimbing skripsi, yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, masukan, serta dukungan penuh selama proses penyusunan skripsi. Setiap saran dan evaluasi yang diberikan menjadi bagian penting dalam penyempurnaan penelitian ini.

3. **Ibu Softy Nuzzela, Bs.CP., M.T.**, selaku dosen pembimbing akademik, yang telah memberikan arahan, pendampingan, dan dukungan kepada penulis selama menjalani proses perkuliahan selama delapan semester di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Pradita.

4. **Papa Sifiardus, Mama Yustin, Gabriella, dan Yohanes**, yang selalu memberikan doa, kasih sayang, perhatian, semangat, dan dukungan kepada penulis sejak awal masa perkuliahan hingga proses penyusunan skripsi ini.

Kehadiran dan dukungan keluarga menjadi sumber kekuatan utama bagi penulis dalam menyelesaikan seluruh proses pendidikan.

5. **Teman-teman Urventidue, PTRION, dan Vidya Gita**, yang telah membersamai penulis selama masa perkuliahan, berbagi pengalaman, memberikan bantuan ketika penulis menghadapi berbagai kesulitan, serta menjadi bagian dari perjalanan selama menempuh pendidikan di Universitas Pradita.

6. **Prisca, Dhominica, Sanju, serta seluruh teman-teman Lucretia Choir**, yang telah memberikan kebersamaan, semangat, keceriaan, dan menjadi penghibur di tengah kepenatan selama menjalani proses perkuliahan dan penyusunan skripsi. Kehadiran dan kebersamaan yang diberikan menjadi bagian yang sangat berarti dalam perjalanan penulis hingga mencapai tahap ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan belum sepenuhnya sempurna. Oleh karena itu, penulis terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun sebagai bahan evaluasi dan pengembangan di masa mendatang. Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan keilmuan Perencanaan Wilayah dan Kota, khususnya dalam kajian Highest and Best Use, optimalisasi pemanfaatan lahan, dan pengembangan kawasan perkotaan, serta dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya.

Akhir kata, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah menjadi bagian dari perjalanan ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Setiap bentuk bantuan, dukungan, perhatian, dan kebersamaan yang diberikan memiliki arti yang sangat besar dalam proses penyelesaian skripsi ini.

ABSTRAK

Kota Tangerang merupakan salah satu kawasan strategis di wilayah metropolitan Jabodetabek yang mengalami perkembangan aktivitas perkotaan secara pesat. Kondisi tersebut mendorong kebutuhan akan pemanfaatan lahan yang optimal, khususnya pada lahan kosong yang memiliki potensi pengembangan secara ekonomi dan spasial. Penelitian ini bertujuan untuk menentukan bentuk pemanfaatan terbaik pada lahan seluas 15 hektar yang berlokasi di Koridor Jalan Benteng Betawi, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang berdasarkan prinsip *Highest and Best Use* (HBU). Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif yang didukung oleh data primer berupa observasi lapangan dan wawancara serta data sekunder berupa dokumen tata ruang, regulasi, data pasar properti, dan literatur terkait. Analisis dilakukan melalui empat tahapan utama HBU, yaitu kesesuaian regulasi (*legal permissibility*), kelayakan fisik (*physical feasibility*), kelayakan finansial (*financial feasibility*), dan produktivitas maksimum (*maximally productive*). Hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi penelitian berada pada Zona Campuran Intensitas Tinggi sehingga secara regulasi memungkinkan pengembangan berbagai fungsi perkotaan serta memiliki karakteristik fisik, aksesibilitas, dan dukungan fasilitas yang memadai untuk pengembangan kawasan campuran. Seluruh alternatif pengembangan dinilai layak secara finansial, namun Alternatif 2 menunjukkan tingkat kelayakan yang lebih baik berdasarkan indikator *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period* (PP). Berdasarkan aspek produktivitas maksimum, Alternatif 2 ditetapkan sebagai bentuk pemanfaatan terbaik karena mampu menghasilkan nilai ekonomi tertinggi melalui optimalisasi intensitas ruang, diversifikasi fungsi kawasan, serta integrasi ruang terbuka hijau. Dengan demikian, pengembangan kawasan *mixed-use* berbasis ruang hijau pada Alternatif 2 merupakan bentuk pemanfaatan lahan yang paling sesuai dengan prinsip *Highest and Best Use* serta berpotensi mendukung pembangunan perkotaan yang produktif dan berkelanjutan.

Kata Kunci: *Highest and Best Use*, Pengembangan lahan, Pengembangan Kawasan Campuran, Nilai Lahan, Kota Tangerang.

ABSTRAC

Tangerang City is one of the strategic areas within the Jabodetabek metropolitan region that has experienced rapid urban development. This condition has increased the need for optimal land utilization, particularly for vacant land with substantial economic and spatial development potential. This study aims to determine the most optimal development of a 15-hectare vacant land located along the Benteng Betawi Road Corridor, Batu Ceper District, Tangerang City, based on the Highest and Best Use (HBU) principle. A quantitative approach was employed, supported by primary data obtained through field observations and interviews, as well as secondary data derived from spatial planning documents, regulations, property market data, and relevant literature. The analysis was conducted through four main HBU criteria: legal permissibility, physical feasibility, financial feasibility, and maximally productive use. The results indicate that the study area is located within a High-Intensity Mixed-Use Zone, which legally permits the development of various urban functions. The site also demonstrates adequate physical characteristics, accessibility, transportation connectivity, and supporting urban facilities for mixed-use development. All proposed development alternatives were found to be financially feasible; however, Alternative 2 demonstrated a higher level of financial feasibility based on its Net Present Value (NPV), Internal Rate of Return (IRR), and Payback Period (PP). From the perspective of maximum productivity, Alternative 2 was identified as the highest and best use because it provides the greatest economic value through optimized development intensity, diversified land-use functions, and the integration of green open spaces. Therefore, the green-oriented mixed-use development proposed under Alternative 2 represents the most appropriate land utilization strategy based on the Highest and Best Use principle and has the potential to support productive and sustainable urban development.

Keywords: Highest And Best Use, Land Development, Mixed-Use Development, Land Value, Tangerang City.

DAFTAR ISI

Halaman Persetujuan Tugas Akhir i

Halaman Pernyataan Tidak Plagiat ii

Halaman Pengesahan Tugas Akhir..... iii

Halaman Pernyataan Persetujuan Publikasi Untuk Kepentingan Akademis iv

KATA PENGANTAR v

ABSTRAK..... vii

***ABSTRAC* ..... viii**

DAFTAR ISI ix

DAFTAR GAMBAR xiii

DAFTAR TABEL xv

BAB I PENDAHULUAN xvi

1.1. Latar Belakang.....1

1.2. Rumusan Masalah.....4

1.2.1. Problem Area 4

1.2.2. Problem Finding 5

1.2.3. Problem Statement 6

1.2.4. Research Question 6

1.3. Tujuan dan Sasaran.....6

1.3.1. Tujuan 6

1.3.2. Sasaran 6

1.4. Manfaat 7

1.5. Ruang Lingkup Pembahasan 7

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial 7

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial 8

1.5.2.1. Makro 8

1.5.2.2. Mikro 10

1.6. Metode Penelitian 11

1.7. Kerangka Berpikir 13

1.8. Sistematika Penulisan 14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA 16

2.1. Kerangka Literatur 16

2.2. Tinjauan Teori 17

2.2.1. Pengembangan Lahan 17

2.2.2. *Highest and Best Use* 21

2.2.3. Tinjauan Kebijakan dan Regulasi Tata Ruang 24

2.2.4. Pengembangan Properti 38

2.3. Sintesa Teori 79

2.4. Studi Preseden 83

BAB III METODOLOGI PENELITIAN 85

3.1. Gambaran Umum Lokasi 85
3.2. Metode Penelitian 86
3.3. Metode Pengumpulan Data 86
3.4. Indikator Penelitian 87
3.5. Metode Analisis Data 90
3.6. Tahapan Analisis 91
3.7. Metode Pengolahan Data 93
3.8. Studi Banding Penelitian Terdahulu 95
BAB IV GAMBARAN UMUM 98
4.1. Gambaran Umum Lokasi 98
BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN 105
5.1. Analisis Kesesuaian Regulasi 105
5.1.1 Status dan Nilai Lahan 105
5.1.2 Ketentuan Izin Kegiatan 106
5.1.3 Ketentuan Intensitas Ruang 109
5.1.4 Ketentuan Parkir 113
5.2. Analisis Kelayakan Fisik 114
5.2.1. Analisis Geospasial 115
5.2.2. Analisis Demografi 119
5.2.3. Analisis Tapak 120
5.2.4. Studi Tipologi 127
5.2.5. Tren Pengembangan Kawasan Campuran 147
5.2.6. Rekomendasi 149
5.3. Analisis Kelayakan Finansial 151
5.3.1. Studi Pasar 151

5.3.2. Alternatif Pengembangan 169
5.3.3. Intensitas Pemanfaatan Ruang Alternatif Pengembangan 174
5.3.4. *Landscaping* dan Program Pengembangan Ruang 178
5.3.5. Perhitungan Biaya Investasi 181
5.3.6. Perhitungan Pendapatan 182
5.3.7. Biaya Operasional 188
5.3.8. Arus Kas 189
BAB VI PRODUK PERENCANAAN 204
BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN 208
7.1. Kesimpulan 208
7.2. Saran 210
DAFTAR PUSTAKA 211

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Dokumentasi Lahan Penelitian 4
Gambar 1.2 Peta Administrasi Kota Tangerang 8
Gambar 1. 3 Peta Lokasi Penelitian 11
Gambar 1. 4 Gambar Bagan Kerangka Berpikir 13
Gambar 2. 1 Bagan Kerangka Literatur 16
Gambar 2. 2 Tingkat Analisis 43
Gambar 2. 3 Diagram Pengelompokan Fungsi Ruang Kantor 45
Gambar 2. 4 Layout Celular System 48
Gambar 2. 5 Layout Group Space System 49
Gambar 2. 6 Layout Open Plan System 50
Gambar 2. 7 Bentuk Penataan Bangunan 69
Gambar 2. 8 Layout Ruangan Pertemuan 73
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian 85
Gambar 3. 2 Bagan Tahapan Analisis..... 92
Gambar 4. 1 Peta Administrasi Kota Tangerang 98
Gambar 4. 2 Peta Lokasi Penelitian Skala Mezzo..... 101
Gambar 4. 3 Peta Lahan Penelitian 103
Gambar 4. 4 Peta Lokasi Kkop Soekarno Hatta..... 104
Gambar 5. 1 Peta Zona Nilai Tanah 105
Gambar 5. 2 Lebar Jalan Dan Sungai.....110
Gambar 5. 3 Ilustrasi Potongan Area Pengembang Efektif.....112
Gambar 5. 4 Peta Geologi Lokasi Penelitian 116
Gambar 5. 5 Peta Kelerengan Kota Tangerang 117
Gambar 5. 6 Peta Lokasi Banjir 118
Gambar 5.7 Garafik Jumlah Penduduk Kota Tangerang Berdasarkan Umur 2025 119
Gambar 5.8 Analisi Kebisingan, Arah Angin Dan Arah Matahari 121

Gambar 5. 9 Peta Akses Jalan 122
Gambar 5. 10 Kondisi Jalan 123
Gambar 5. 11 Peta Fasilitas Transportasi 124
Gambar 5. 12 Peta Fasilitas Umum 126
Gambar 5. 13 Layout Kantor Sewa Gop 128
Gambar 5. 14 Site Plan Tavera Office Park 129
Gambar 5. 15 Layout Private Office Talavera 130
Gambar 5. 16 Floor Plan Kantor Naya Cikini 131
Gambar 5. 17 Layout Plan Exhibition Hall Ice Bsd 135
Gambar 5. 18 Layout Plan Exhibition Hall Ice Bsd 137
Gambar 5. 19 Site Plan Istora Senayan 139
Gambar 5. 20 Layout Lahan Parkir Istora Senayan 139
Gambar 5. 21 Layout Great Western Resort 140
Gambar 5. 22 Site Plan Citadines Berawa 142
Gambar 5. 23 Layout Ayodhya Residance 144
Gambar 5. 24 Site Plan Ruko Goldfinch 145
Gambar 5. 25 Grafik Market Report Jakarta Non-CBD Office 2025 156
Gambar 5. 26 Grafik Kontribusi Lapangan Usaha Terhadap PDRB Kota Tangerang 2025 164
Gambar 5. 27 Grafik Event Jiexpo & Ice 2022-2025 168
Gambar 5. 28 Rencana Pengembangan Alternatif 171
Gambar 5. 29 Rencana Pengembangan Alternatif 2 173

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Studi Tipologi Tower Apartemen..... 56

Tabel 2. 2 Sintesa Teori 79

Tabel 2. 3 Perbandingan Studi Preseden 83

Tabel 3. 1 Identifikasi Indikator Analisis..... 88

Tabel 3. 2 Studi Banding Penelitian Terdahulu 95

Tabel 4. 1 Luas Guna Lahan..... 99

Tabel 4. 2 Data Jumlah Penduduk Kota Tangerang..... 99

Tabel 4. 3 Data Jumlah Penduduk Berdasrkan Usia..... 100

Tabel 4. 4 Kondisi Ekonomi Kota Tangerang 101

Tabel 4. 5 Jumlah Penduduk Kecamatan Batu Ceper 102

Tabel 5. 1 Daftar Kegiatan Kawasan Campuran..... 107

Tabel 5. 2 Ketentuan Terbatas 108

Tabel 5. 3 Ketentuan Kegiatan Bersayarat 108

Tabel 5. 4 Hasil Daftar Kegiatan Terpilih..... 109

Tabel 5. 5 Perhitungan Intensitas Ruang 112

Tabel 5. 6 Kebutuhan Ruang Parkir 113

Tabel 5. 7 Data Jumlah Angkatan Kerja..... 120

Tabel 5. 8 Data Angkutan Umum..... 124

Tabel 5. 9 Daftar Ruangan Pertemuan The Westein Jakarta 133

Tabel 5. 10 Daftar Exhibition Hall Ice Bsd 136

Tabel 5. 11 Tabel Jumlah Hotel Bintang Provinsi Banten..... 151

Tabel 5. 12 Tabel Tingkat Penhuni Kamar Hotel Bintang Dan Lama Menginap 152

Tabel 5. 13 Market Report Retail Bodetabek 2025 153

Tabel 5. 14 Sarana Perdagangan Kota Tangerang 154

Tabel 5. 15 Data Pesebaran Apartemen Servis Kota Tangerang 2026 159

Tabel 5. 16 Daftar Venue Kota Tangerang 2026..... 162

Tabel 5. 17 Jumlah Event Jakarta Internasional Expo 2022-2025 166

Tabel 5. 18 Jumlah Event Indonesia Convetion Exhibition 2022-2025..... 167

Tabel 5. 19 Perhitungan KDB Alternatif 1 174

Tabel 5. 20 Perhitungan KDB Alternatif 2 175

Tabel 5. 21 Perhitungan KDH 176

Tabel 5. 22 Perhitungan KLB Alternatif 1..... 176

Tabel 5. 23 Perhitungan KLB Alternatif 2..... 177

Tabel 5. 24 Perhitungan KTB Alternatif 1..... 178

Tabel 5. 25 Perhitungan KTB Alternatif 2..... 178

Tabel 5. 26 Perhitungan Area Landscape 179

Tabel 5. 27 Program Pengembangan Ruang Alternatif 1 179

Tabel 5. 28 Program Pengembangan Ruang Alternatif 2 180

Tabel 5. 29 Perhitungan Biaya Investasi Alternatif 1 181

Tabel 5. 30 Perhitungan Biaya Investasi Alternatif 2 182

Tabel 5. 31 Perhitungan Pendapatan Alternatif 1 184

Tabel 5. 32 Perhitungan Pendaptan Alternatif 2 186

Tabel 5. 33 Perhitungan Biaya Operasionalalternatif 1 188

Tabel 5. 34 Perhitungan Biaya Operasional Alternatif 2 189

Tabel 5. 35 Perhitungan Arus Kas Alternatif 1 192

Tabel 5. 36 Perhitungan Arus Kas Alternatif 2 198

Tabel 6. 1 Uji Kelayakan Hukum 204

Tabel 6. 2 Hasil Uji Kelayakan Finansial 206

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Kota Tangerang merupakan salah satu kota penyangga utama kawasan metropolitan Jakarta-Bogor-Depok-Tangerang-Bekasi (Jabodetabek) dan masuk ke dalam wilayah strategis pengembangan nasional maupun regional. Hal tersebut didukung oleh posisi geografis Kota Tangerang yang berbatasan langsung dengan kawasan metropolitan Jabodetabek, serta memiliki akses infrastruktur yang memadai. Dalam Dokumen Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 1 Tahun 2013 tentang Pembangunan Jangka Panjang Daerah 2005-2025 menetapkan visi Kota Tangerang, yaitu "Kota Industri, Perdagangan dan Jasa yang Maju dan Lestari Berlandaskan Akhlak Karimah". Hal tersebut didukung oleh rencana pengembangan yang tercantum dalam Dokumen Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tangerang Tahun 2012-2032 menetapkan adanya pengembangan pusat pelayanan lingkup kota yang fungsi utamanya adalah pemerintahan, perdagangan dan jasa, dengan skala pelayanan regional.

Pada tahun 2024 Kota Tangerang tercatat mengalami pertumbuhan ekonomi tertinggi di Provinsi Banten yang mencapai 5,04% dan PDRB atas dasar harga berlaku tercatat senilai Rp.224,79 triliun (BPS, 2024). Pertumbuhan ekonomi tersebut mendorong kebutuhan ruang yang mampu mengakomodasi aktivitas perdagangan dan jasa, khususnya pada lokasi yang memiliki aksesibilitas tinggi, salah satunya di sekitar Kecamatan Batu Ceper. Kecamatan Batu Ceper yang menjadi lokasi penelitian ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Lingkungan di Kota Tangerang, dengan demikian kawasan penelitian ini memiliki fungsi strategis dalam mendukung pelayanan aktivitas ekonomi masyarakat kota serta menjadi bagian dari jaringan pelayanan kota. Mengacu dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2019 tentang RTRW Kota Tangerang Tahun 2012-2032, lokasi penelitian yang berada di Kecamatan Batu Ceper ditetapkan sebagai kawasan peruntukan

industri besar yang ramah lingkungan. Selain itu, kawasan Batu Ceper juga termasuk dalam rencana pengembangan jaringan Jalan Tol JORR II (Ruas Batuceper-Teluk Naga-Kamal-Rajeg). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa secara spasial lokasi penelitian memiliki posisi yang strategis dalam sistem pergerakan dan distribusi aktivitas ekonomi Kota Tangerang. Apabila ruang-ruang untuk aktivitas ekonomi tidak dikembangkan secara optimal, maka akan terjadi inefisiensi pemanfaatan ruang dan hilangnya peluang kontribusi terhadap perekonomian daerah. Melihat hal tersebut, maka pengembangan lahan menjadi penting untuk mendukung pertumbuhan ekonomi Kota Tangerang secara berkelanjutan.

Dalam konteks tata ruang Pengembangan lahan secara yuridis merujuk ada konsep Pengembangan Pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Pengembangan Pertanahan, mendefinisikan bahwa Pengembangan Pertanahan merupakan kegiatan optimalisasi manfaat tanah dengan meningkatkan penggunaan tanah dan mengembangkan kawasan untuk menjadi lebih produktif, berdaya guna, dan bermanfaat untuk kepentingan umum, sesuai dengan rencana tata ruang dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan. Pengembangan lahan dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan nilai lahan, memaksimalkan penggunaan lahan, mendukung keberlanjutan lingkungan, meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekitar, serta menghidupkan kembali fungsi lahan sesuai dengan peruntukannya. . Walcott (1997 dikutip dalam Banjahor, 2022) mengemukakan bahwa nilai lahan dipengaruhi oleh empat faktor utama, yaitu faktor ekonomi yang berhubungan dengan daya beli masyarakat, faktor sosial berkaitan dengan karakteristik demografi, faktor pemerintah mencakup regulasi dan kebijakan, serta faktor fisik meliputi kondisi lingkungan dan ketersediaan akses fasilitas publik.

Penentuan potensi pengembangan lahan dalam hal ini dapat dilakukan melalui analisis HBU (*Highest and Best Use)*, yang merupakan strategi optimasi lahan dengan menentukan penggunaan paling optimal dari

suatu properti, yang secara hukum diizinkan, secara fisik memungkinkan untuk dikembangkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. Appraisal Institute (2013) menjelaskan bahwa HBU (*Highest and Best Use)* merupakan analisis untuk menentukan penggunaan lahan atau properti yang paling rasional dan mampu memberikan nilai tertinggi. Hal tersebut menegaskan bahwa potensi lahan dinilai tidak hanya berdasarkan kondisi eksisting, tetapi juga berdasarkan regulasi, potensi pasar, dan kelayakan ekonomi. Oleh karena itu, suatu alternatif pengembangan lahan dapat dikatakan HBU Ketika memenuhi empat kriteria penilaian *Highest and Best Use*, diizinkan secara hukum, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan menghasilkan produktivitas maksimum.

Fokus penelitian ini adalah pada lahan strategis seluas 15 hektar milik PT. Poris Benteng Betawi, yang berlokasi di Jalan Benteng Betawi, Kelurahan Poris Baru, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang. Lahan ini memiliki posisi yang strategis karena berada dekat kawasan industri dan perumahan kepadatan tinggi, serta berada di jalur utama arteri sekunder yang terkoneksi dengan Terminal Poris, Stasiun KRL Porsi, serta Stasiun KRL Batu Ceper yang melayani rute menuju Bandara Soekarno Hatta. Berdasarkan Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 111 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang Tahun 2023-2043, lahan penelitian ini memilik arah pengembangan sebagai zona Campuran Intensitas Tinggi. Berdasarkan nilai lahan yang tercantum dalam peta nilai lahan pada portal resmi Bhumi ATR BPN, nilai lahan penelitian saat ini, yaitu Rp5.000.000,00 (Lima juta rupiah)/m^2. Melihat adanya peluang pengembangan, maka penelitian ini dilakukan untuk menganalisis potensi dan merumuskan strategi pemanfaatan paling optimal untuk lahan tersebut melalui penilaian *Highest and Best Use* (HBU). Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan rekomendasi yang mampu mendorong efisiensi pemanfaatan ruang kota, meningkatkan nilai ekonomi lahan, serta mendukung pembangunan perkotaan yang berkelanjutan sesuai arahan kebijakan tata ruang Kota Tangerang.



Sumber: Hasil Survei, 2025

GAMBAR 1. 1
DOKUMENTASI LAHAN PENELITIAN

1.2. Rumusan Masalah

1.2.1. Problem Area

Pengembangan lahan merupakan suatu kegiatan pemanfaatan properti yang dilakukan dengan tujuan untuk meningkatkan nilai lahan, memaksimalkan penggunaan lahan, mendukung keberlanjutan lingkungan, , meningkatkan kualitas hidup masyarakat sekitar, serta menghidupkan kembali fungsi lahan sesuai dengan peruntukannya. Dalam konteks tata ruang Pengembangan lahan secara yuridis merujuk pada konsep Pengembangan Pertanahan sebagaimana diatur alam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2024 tentang Penyelenggaraan Pengembangan Pertanahan, mendefinisikan bahwa Pengembangan Pertanahan merupakan kegiatan optimalisasi manfaat tanah dengan meningkatkan penggunaan tanah dan mengembangkan kawasan untuk menjadi lebih produktif, berdaya guna, dan bermanfaat untuk kepentingan umum, sesuai dengan rencana tata ruang dalam rangka mewujudkan pembangunan berkelanjutan

Appraisal Institute (2013) dan KESPI (2018) memberikan pernyataan bahwa HBU (Highest and Best Use) merupakan langkah pemanfaatan properti yang rasional serta memenuhi aspek legal atas tanah kosong atau properti tersebut, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan mewujudkan nilai properti yang paling tinggi secara maksimal. Penilaian *Highest and Best Use* dapat menjadi salah satu metode analisis yang bisa dilakukan untuk menganalisis potensi suatu lahan dengan fokus analisis pada empat kriteria utama analisis *Highest and Best Use*, yaitu :

A. Kesesuaian Regulasi (*Legal Permissibility*), jelas secara hukum terkait hak kepemilikan tanah dan pengembangan harus sesuai dengan aturan atau kebijakan tata ruang.
B. Kelayakan Fisik (*Physical Feasibility*), secara karakteristik fisik lahan harus memungkinkan.
C. Kelayakan Finansial (*Financial Feasibility*), pengembangan lahan nantinya harus mampu memberikan keuntungan finansial.
D. Produktivitas Maksimal (*Maximally Productive*) penggunaan lahan harus mampu memberikan nilai ekonomi yang paling optimal di antara semua alternatif.

1.2.2. Problem Finding

Sebagai kota industri, perdagangan dan jasa sekaligus berperan sebagai kota penyangga, serta kota penghubung antara provinsi DKI Jakarta dan Banten, idealnya Kota Tangerang mampu memaksimalkan pemanfaatan setiap lahan di kawasan strategisnya sesuai dengan arah pengembangannya. Hal yang terjadi masih terdapat lahan kosong dengan arah pengembangan sebagai Zona Campuran Intensitas Tinggi, yang hingga saat ini belum terlihat pengembangannya sesuai regulasi. Kondisi ini berdampak menurunkan nilai ekonomi lahan, fungsi kawasan tidak berjalan sesuai dengan regulasi dan mendorong terciptanya ruang yang tidak teratur serta tidak aman. Melihat adanya gap antara kondisi ideal dan realitas, maka perlu dilakukan analisis strategi optimalisasi lahan untuk menentukan pemanfaatan lahan yang

optimal dan tepat sesuai dengan potensi kawasan berdasarkan prinsip *Highest and Best Use.*

1.2.3. Problem Statement

Dalam upaya meningkatkan nilai ekonomis di lahan kosong seluas 15 hektar di Jalan Benteng Betawi, Batu Ceper, maka dilakukan analisis potensi dan perumusan strategi pemanfaatan lahan kosong secara optimal melalui penilaian *Highest and Best Use (HBU),* yang bertujuan untuk menentukan arah pemanfaatan dan pengembangan properti yang paling layak, efektif, serta sesuai dengan ketentuan tata ruang dan prinsip pembangunan berkelanjutan.

1.2.4. Research Question

Berdasarkan analisis permasalahan yang ada maka pertanyaan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut:

- Seperti apa bentuk pengembangan lahan pada lahan di Jalan Benteng Betawi berdasarkan prinsip *Highest and Best Use*?

1.3. Tujuan dan Sasaran

1.3.1. Tujuan

Tujuan penelitian ini adalah untuk menetapkan bentuk pemanfaatan lahan kosong di Jalan Benteng Betawi, Batu Ceper melalui perhitungan *Highest and Best Use* (HBU), sehingga dapat menghasilkan alternatif penggunaan lahan yang paling layak, produktif, dan berkelanjutan.

1.3.2. Sasaran

Sasaran dari penelitian ini sebagai upaya mencapai tujuan yang diharapkan, yaitu:

A. Mengidentifikasi arah kebijakan tata ruang pada lahan penelitian
B. Mengidentifikasi karakter fisik lahan, serta melakukan studi tipologi dan tren properti di sekitar lahan penelitian

C. Melakukan analisis kelayakan finansial dan menentukan alternatif pengembangan berdasarkan prinsip *Highest and Best Use*
D. Memberikan rekomendasi implementatif untuk optimalisasi lahan kosong di Jalan Benteng Betawi

1.4.Manfaat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

A. Membantu menetapkan rekomendasi pengembangan lahan berdasarkan hasil analisis *Highest and Best Use* (HBU), sebagai referensi bagi investor, pemerintah dan pihak swasta dalam mengambil keputusan investasi dan pengelolaan lahan yang bernilai ekonomi tinggi
B. Menjadi dasar pertimbangan perumusan kebijakan dan strategi tata ruang bagi pemerintah dalam upaya optimalisasi lahan kosong di kawasan pusat ekonomi Jakarta agar lebih produktif dan berkelanjutan
C. Membantu memberikan acuan bagi pengembang dan pelaku usaha properti dalam menentukan strategi pemanfaatan lahan serta fungsi bangunan yang paling menguntungkan dan sesuai dengan ketentuan regulasi dan potensi wilayah.

1.5.Ruang Lingkup Pembahasan

1.5.1. Ruang Lingkup Substansial

Ruang lingkup substansi dalam penelitian ini difokuskan pada optimalisasi lahan kosong seluas 15 hektar milik PT. Poris Benteng Betawi, di Batu Ceper melalui penilaian *Highest and Best Use* yang mempertimbangkan empat aspek utama, yaitu:

A. Kesesuaian Regulasi (*Legal Permissibility*), jelas secara hukum terkait hak kepemilikan tanah, dan harus sesuai dengan peraturan peruntukan lahan yang tercantum dalam dokumen zonasi maupun tata ruang.
B. Kelayakan Fisik (*Physical Feasibility*), secara karakteristik fisik lahan harus memungkinkan untuk suatu pengembangan dengan memperhatikan luas lahan, bentuk lahan, topografi, akses jalan, serta ketersediaan infrastruktur.

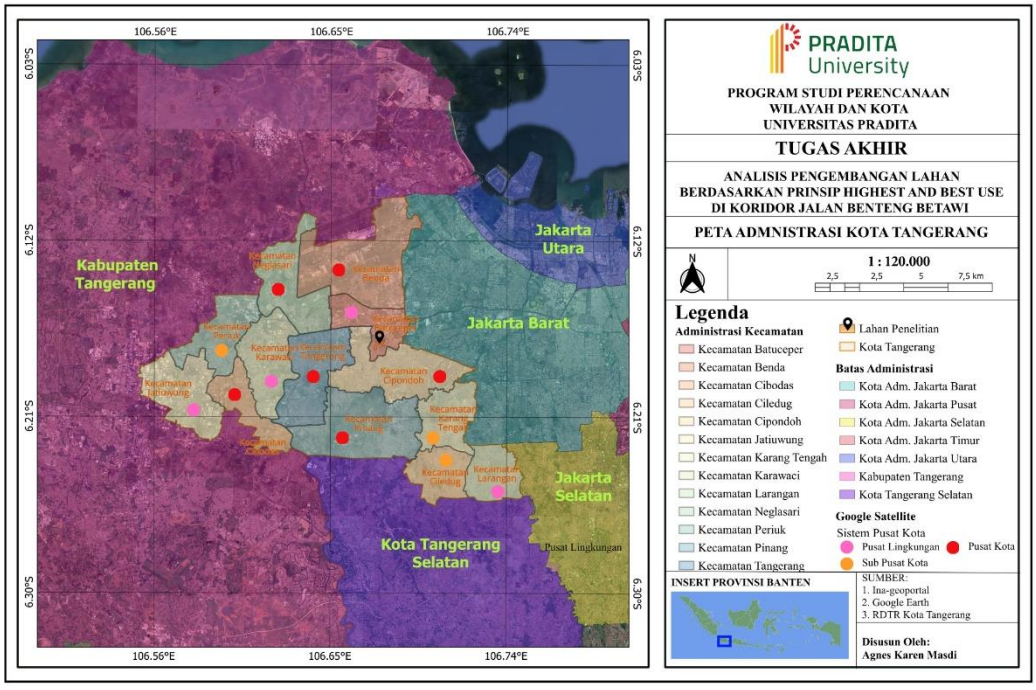
C. Kelayakan Finansial (*Financial Feasibility*), pengembangan tersebut nantinya harus mampu memberikan keuntungan finansial, dan dapat menutupi pengeluaran dari biaya pembangunan serta biaya operasional.

D. Produktivitas Maksimal (*Maximally Productive*) penggunaan lahan harus mampu memberikan nilai ekonomi yang paling optimal di antara semua alternatif.

Studi ini membahas potensi pengembangan lahan dengan fokus kajian terkait faktor ekonomi, sosial, legalitas kepemilikan lahan maupun aspek lingkungan. Data yang digunakan berupa data primer yang didapatkan melalui observasi kawasan, dan wawancara. Sedangkan data sekunder didapatkan melalui dokumen perencanaan tata ruang, laporan ekonomi, serta studi literatur terkait, dengan fokus pengkajian data dalam lima tahun terakhir untuk memastikan relevansi dan keakuratan analisis.

1.5.2. Ruang Lingkup Spasial

1.5.2.1. Makro



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

GAMBAR 1.2
PETA ADMINISTRASI KOTA TANGERANG

Secara administrasi lokasi penelitian terletak di wilayah administrasi Kota Tangerang, Provinsi Banten. Kota Tangerang dalam struktur ruang sebagai bagian dari pusat aktivitas industri dan perdagangan, menjadi gerbang transportasi nasional maupun internasional, serta menjadi kota penyangga dari wilayah Jabodetabek. Kota Tangerang memiliki luas wilayah administrasi mencapai 16.455 Hektar yang terdiri dari tiga belas Administrasi Kecamatan.. Batas Administrasi Kota Tangerang yaitu:

- Utara : Kabupaten Tangerang
- Selatan: Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan
- Barat: Kabupaten Tangerang
- Timur: Jakarta Selatan dan Jakarta Barat

Guna Lahan Kota Tangerang di peruntukan untuk Pemukiman, Kawasan Campuran, Perdagangan dan Jasa, Industri, Fasilitas Umum, Khusus (Keamanan), Ruang Terbuka Hijau, Infrastruktur, Badam Air, dan Badan Jalan. Berikut uraian terkait pembagian guna lahan di Kota Tangerang.

Kota Tangerang sebagai pusat kegiatan ekonomi provinsi Banten memiliki sistem pusat kota yang terbagi menjadi tiga kategori, yaitu enam Pusat Pelayanan Kota, Sub Pusat Pelayanan Kota, dan tiga belas lokasi pusat pelayanan sebagai pendukung kegiatan ekonomi kota Tangerang, antara lain:

1. Pusat Pelayanan Kota (PPK)
    a. PPK I memiliki fungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional ditetapkan di Kecamatan Tangerang;
    b. PPK II memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Cibodas;
    c. PPK III memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Pinang
    d. PPK IV memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Cipondoh;

e. PPK V memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Benda;
f. PPK VI memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Neglasari;

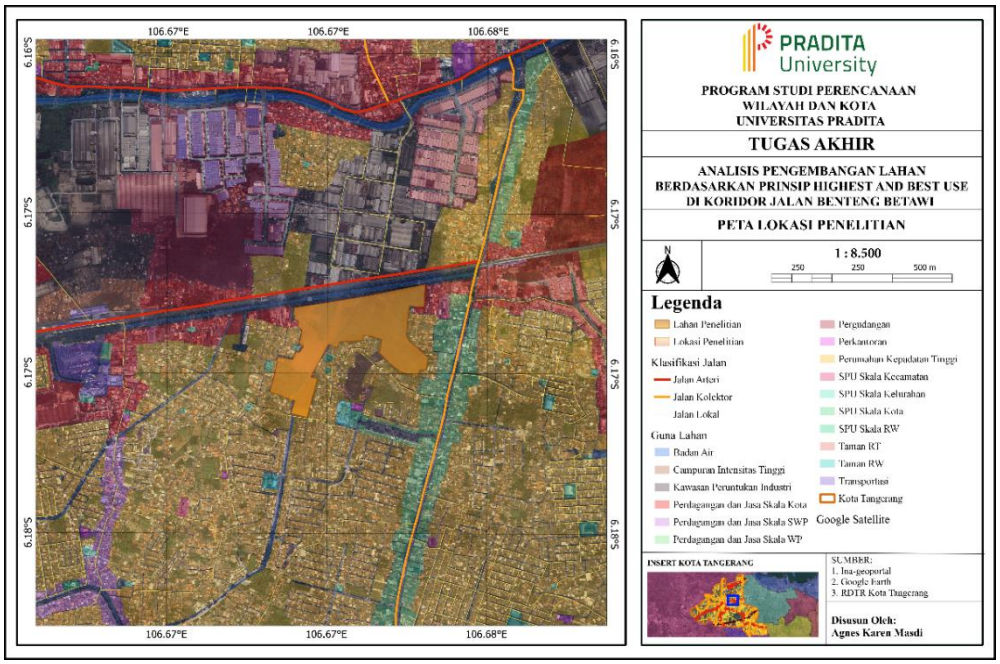
2. Sub Pusat Pelayanan Kota (SPPK)
   a. SPPK I memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa, perumahan kepadatan menengah, perumahan, industri konveksi/tekstil skala kecil dan rumah tangga ditetapkan di Kecamatan Ciledug;
   b. SPPK II memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, dan industri terpadu berwawasan lingkungan ditetapkan di Kecamatan Periuk;
   c. SPPK III memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, di tetapkan di Kecamatan Karang Tengah;
3. Pusat Lingkungan (PL)
   a. PL I ditetapkan di Kelurahan Kreo Kecamatan Larangan
   b. PL II ditetapkan di Kelurahan Batuceper, Kecamatan Batu Ceper
   c. PL III ditetapkan di Kelurahan Cimone Kecamatan Karawaci; dan
   d. PL IV ditetapkan di Kelurahan Jatake Kecamatan Jatiuwung

1.5.2.2.Mikro

Lokasi penelitian ini berfokus pada lahan yang berada di koridor Jl. Benteng Betawi, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang, dan terbagi ke dalam dua administrasi kelurahan yaitu, Kelurahan Poris Jaya dan Poris Gaga Baru. Luas lahan penelitian mencapai 15 hektar. Lokasi penelitian dinilai strategis karena berada dekat dengan kawasan kegiatan ekonomi, terhubung langsung dengan jaringan jalan utama arteri sekunder, dan berada di antara fasilitas transportasi umum (Stasiun dan Terminal Tipe A). Berdasarkan Peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Perencanaan Kota Tangerang 2023-2043, menunjukkan bahwa kawasan di sepanjang koridor Jalan Benteng Betawi memiliki fungsi dominan sebagai zona perdagangan, kawasan

peruntukan industri, pergudangan, serta hunian kepadatan tinggi. Adapun batas-batas lokasi penelitian sebagai berikut:

- Utara: Jalan Benteng Betawi
- Selatan Perumahan Poris Jaya
- Barat: Perumahan Poris Gaga
- Timur: Perumahan Poris Jaya



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

GAMBAR 1. 3
PETA LOKASI PENELITIAN

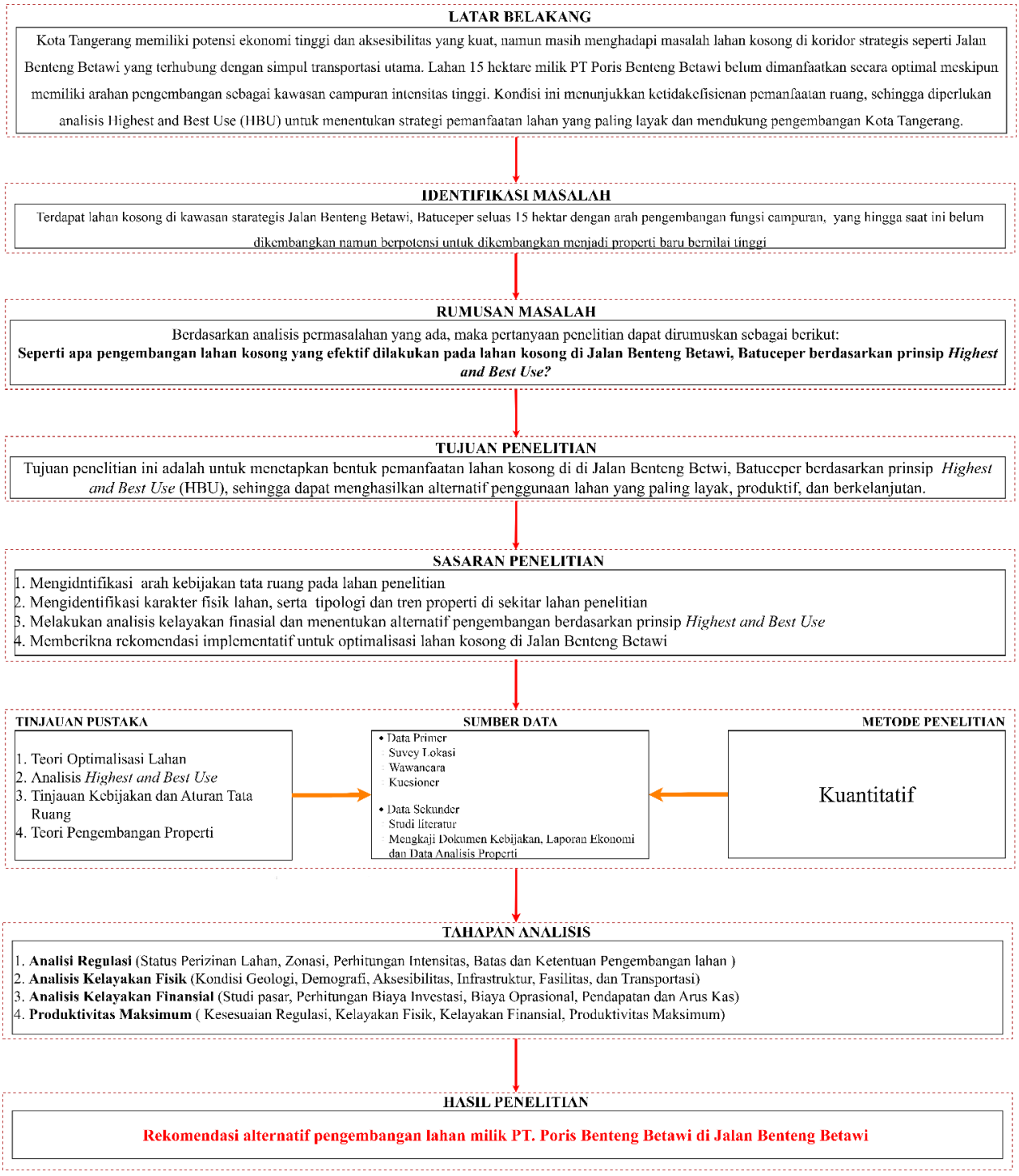
1.6.Metode Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kuantitatif dengan tujuan untuk menganalisis secara terukur potensi pemanfaatan lahan kosong seluas 15 hektar di Jalan Benteng Betawi, Batu Ceper, serta memberikan hasil yang objektif dan melalui perhitungan matematis terhadap berbagai variabel yang mempengaruhi nilai dan kelayakan lahan dan dianalisis berdasarkan konsep *Highest and Best Use* (HBU). Konsep *Highest and Best Use* (HBU)

digunakan sebagai kerangka analisis utama untuk mengevaluasi alternatif pemanfaatan berdasarkan nilai tertinggi dan terbaik.

Penelitian ini juga menggunakan dua kategori data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan, kuesioner dan wawancara. Sedangkan data sekunder yang digunakan untuk memvalidasi data primer diperoleh melalui kajian dokumen tata ruang dan kebijakan, laporan ekonomi, serta studi literatur terkait optimalisasi lahan kosong. Data yang diperoleh akan diolah dan dianalisis melalui metode analisis *Highest and Best Use*.

1.7.Kerangka Berpikir



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

GAMBAR 1. 4
GAMBAR BAGAN KERANGKA BERPIKIR

1.8.Sistematika Penulisan

Penulisan penelitian ini terbagi ke dalam beberapa bab pembahasan, antara lain:

BAB I. Pendahuluan

Bab pendahuluan membahas mengenai latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, manfaat, ruang lingkup pembahasan, metode penelitian, kerangka berpikir dan sistematika penulisan.

BAB II. Tinjauan Pustaka

Bab tinjauan pustaka berisi penjelasan mengenai teori-teori yang digunakan dalam mendukung analisis dan pembahasan substansi. Lingkup teori yang ditinjau, yaitu teori terkait Optimalisasi Lahan, tinjauan Kebijakan dan Regulasi Tata Ruang, teori *Highest and Best Use,* serta Teori Pengembangan. Teori-teori tersebut kemudian akan dirangkum dalam Tabel Sintesa Teori, sebagai dasar penentuan indikator/variabel. Bagian ini juga dilengkapi oleh studi preseden sebagai penguat teori yang akan digunakan dalam melakukan analisis.

BAB III. Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian memuat uraian komprehensif mengenai objek yang dikaji, meliputi gambaran umum. Bagian ini juga menjelaskan terkait metode penelitian, metode pengumpulan data. Selanjutnya, diuraikan proses identifikasi indikator, metode analisa data, tahapan analisis, metode pengolahan data, serta dilengkapi studi banding penelitian terdahulu sebagai landasan pembanding dan penguat analisis.

BAB IV. Gambaran Umum

Bab ini memuat penjelasan lebih terperinci mengenai lokasi penelitian baik dalam skala mezzo, makro, maupun mikro

BAB V. Analisis dan Pembahasan

Bab ini memuat proses analisis dari penelitian yaitu, analisis kesesuaian regulasi yang memuat analisis status dan nilai lahan, ketentuan izin kegiatan, ketentuan intensitas ruang dan ketentuan parkir. Kemudian terdapat analisis kelayakan fisik yang memuat analisis geospasial, analisis demografi, analisis tapak, studi tipologi dan rekomendasi fungsi bangunan untuk dikembangkan. Selanjutnya terdapat analisis kelayakan finansial yang memuat informasi studi pasar, pengembangan alternatif, analisis kesesuaian intensitas pemanfaatan ruang pada alternatif pengembangan, perhitungan area *landscaping* dan *development programing,* perhitungan biaya investasi, biaya operasional, pendapatan , serata arus kas.

BAB VI. Produk Perencanaan

Bab ini memuat produk perencanaan, perbandingan alternatif pengembangan, hingga penentuan alternatif dengan tingkat produktivitas tertinggi dan terbaik

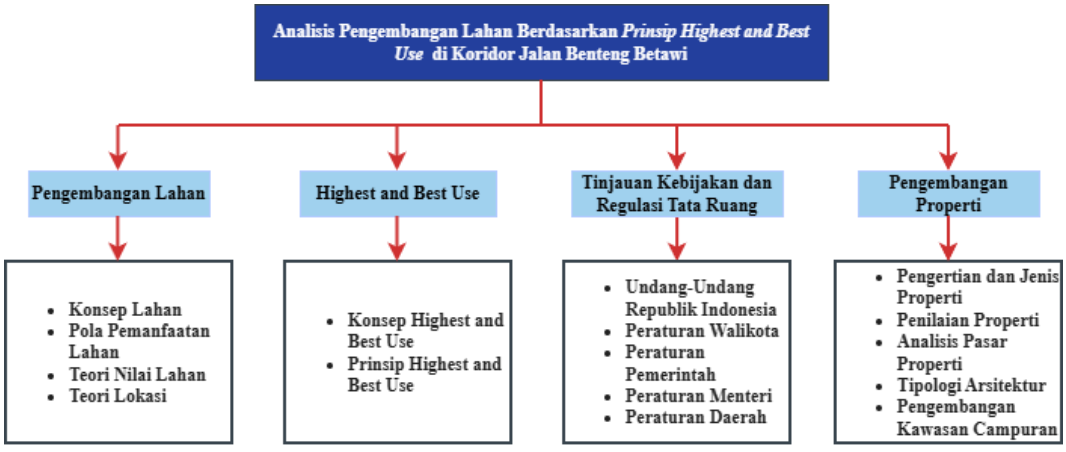
BAB VII. Kesimpulan

Bab ini memuat kesimpulan akhir dari penelitian dan rekomendasi untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

BAB II
TINJAUAN PUSTAKA

2.1.Kerangka Literatur

Proses penelitian ini mengacu beberapa teori yang digunakan sebagai dasar teoritis untuk menganalisis strategi pemanfaatan lahan kosong pada koridor Jalan Benteng Betawi secara terarah dan sesuai dengan kebijakan yang ditetapkan. Kerangka Literatur dalam penelitian ini terdiri dari empat komponen utama yang saling berhubungan. Teori optimalisasi lahan menjelaskan konsep pemanfaatan ruang secara efisien untuk menghasilkan nilai dan fungsi yang maksimal sesuai potensi lahan. Tinjauan Kebijakan mencakup regulasi tata ruang yang menjadi dasar legal dalam menentukan arahan pemanfaatan lahan. Prinsip *Highest and Best Use* menjadi pendekatan utama untuk menilai pilihan pengembangan lahan yang paling optimal berdasarkan aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas. Teori pengembangan properti memberikan kerangka mengenai bagaimana hasil analisis HBU dapat diterapkan dalam bentuk rencana pengembangan dan sesuai dengan kondisi pasar.



Sumber: Hasil Kajian Penulis, 2025

GAMBAR 2. 1
BAGAN KERANGKA LITERATUR

2.2. Tinjauan Teori

2.2.1. Pengembangan Lahan

2.2.1.1. Konsep Lahan

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1990 "Lahan atau tanah adalah bagian permukaan bumi yang meliputi tanah itu sendiri, air, dan ruang angkasa yang ada di atasnya, secara fisik membentuk lingkungan yang dapat diberi fungsi tertentu sesuai dengan peruntukan dan kepemilikannya".

Deliyanto (2019) memaparkan bahwa lahan memiliki beberapa fungsi, yang terurai berdasarkan fungsi lingkungan, sosial dan ekonomi.

A. Fungsi lahan dalam lingkungan sebagai tempat kehidupan, serta tempat persinggungan antara atmosfer, hidrosfer, litosfer
B. Lahan sebagai sarana produksi, yaitu sebagai tempat bertumbuhnya tanaman yang bisa menjadi sumber pemenuhan kebutuhan makhluk hidup, melalui aktivitas pertanian
C. Lahan sebagai benda ekonomi, berfungsi sebagai aset yang bisa diperjualbelikan maupun dimanfaatkan untuk pengembangan kegiatan usaha ekonomi
D. Lahan berfungsi sebagai ruang sosial, yaitu dimanfaatkan untuk kepentingan sosial masyarakat seperti kegiatan keagamaan, kesehatan, pendidikan, keamanan dan pertahanan, pemerintahan, maupun kegiatan rekreasi

2.2.1.2. Pola Pemanfaatan Lahan

Pola pemanfaatan lahan pada dasarnya dibentuk oleh kombinasi antara faktor ekonomi, aksesibilitas, kebijakan publik dan regulasi tata ruang. Levy (2017) menjelaskan bahwa perkembangan fisik kota merupakan hasil interaksi antara keputusan pasar serta intervensi pemerintah melalui infrastruktur, regulasi dan sistem transportasi. Pemanfaatan penggunaan

lahan di wilayah perkotaan cenderung mengalami perubahan pada lahan terbangun yang mendukung fungsi kota (Eka Kristanto *et all.,* 2023). Mustofa menjabarkan bahwa klasifikasi penggunaan lahan perkotaan berdasarkan Badan Pertahanan Nasional, meliputi lahan perumahan, lahan perusahaan, lahan industri, lahan jasa sosial, jalan, lahan tanpa bangunan, lahan terbuka perairan dan lahan non-urban (Eka Kristanto *et al,* 2023). Levy (2017) menyatakan pembentukan pola pemanfaatan lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu:

A. Aksesibilitas yang baik mendorong peningkatan nilai tanah karena mempermudah mobilitas penduduk dan aktivitas ekonomi. Kawasan yang memiliki akses langsung ke pusat kota atau jaringan transportasi utama cenderung memiliki arah pengembangan yang berfokus pada kegiatan komersial atau permukiman berintensitas tinggi, sedangkan lokasi dengan akses rendah cenderung berkembang secara terbatas
B. Investasi infrastruktur Publik berfungsi sebagai pemicu pertumbuhan ruang. Penyediaan jalan baru, koridor transportasi, fasilitas publik , dan utilitas menciptakan peningkatan nilai ruang sekaligus mengubah pola penggunaan lahan di area sekitarnya. Berdasarkan hal tersebut, maka investasi publik tidak hanya memenuhi kebutuhan masyarakat, namun membentuk arah perkembangan kota
C. Regulasi Tata Ruang dan Zonasi merupakan instrumen perencanaan yang digunakan untuk menentukan peruntukan ruang seperti permukiman, komersial, industri, dan campuran. Zonasi juga mengatur kerapatan bangunan, luas lantai, serta struktur sub divisi lahan. Melalui regulasi ini, maka arah pemanfaatan lahan menjadi terstruktur.
D. Perencanaan transportasi merupakan hal yang memiliki hubungan timbal balik dengan rencana tata guna lahan suatu kota. Lokasi dengan konektivitas yang baik cenderung menarik pembangunan berintegritas tinggi. Sebaliknya, penggunaan lahan seperti pembangunan permukiman baru akan meningkatkan kebutuhan transportasi. Interaksi tersebut yang membentuk struktur kota secara keseluruhan.

E. Kebijakan lingkungan mendorong pengembangan kota yang lebih efisien melalui pemadatan kawasan, percampuran fungsi (*mixed-use)* dan penguatan transportasi umum. Melalui kebijakan tersebut, maka penggunaan lahan diarahkan agar mampu mengurangi konsumsi energi, memperpendek jarak perjalanan, dan mendukung keberlanjutan.

2.2.1.3. Teori Nilai Lahan

Menurut Standar Penilaian Indonesia, nilai dipahami sebagai konsep ekonomi yang menggambarkan hubungan finansial antara pembeli dan penjual yang sama-sama memiliki kehendak untuk melakukan transaksi atas barang atau jasa (Banjahor, 2022). *Appraisal Institute* (2013) menyatakan bahwa faktor-faktor yang membentuk nilai, yaitu kegunaan produk, kelangkaan produk, keinginan pembeli, dan daya beli efektif. Nilai lahan merupakan ukuran yang menunjukkan kemampuan lahan secara ekonomis, yang berkaitan dengan produktivitas dan sifat strategisnya dalam pemanfaatan. Nilai tersebut yang menjadi gambaran seberapa efektif lahan dapat digunakan dan memberikan manfaat ekonomi. Walcott (1997 dikutip dalam Banjahor, 2022) mengemukakan bahwa nilai lahan dipengaruhi oleh empat faktor utama, yaitu:

1. Faktor Ekonomi meliputi hubungan permintaan dan penawaran serta kemampuan finansial masyarakat, dengan variabel permintaan dan penawaran serta kemampuan finansial masyarakat, dengan variabel permintaan seperti tenaga kerja, upah, pendapatan, daya beli, suku bunga, dan biaya perizinan, pajak dan biaya operasional
2. Faktor Sosial terkait ciri-ciri demografis seperti jumlah penduduk, keluarga, pendidikan, tingkat kriminalitas yang membentuk pola penggunaan tanah
3. Faktor pemerintah mencakup kebijakan dan regulasi penggunaan lahan, fasilitas publik, serta pelayanan umum seperti keamanan dan transportasi,
4. Faktor fisik meliputi kondisi lingkungan, lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial di sekitar lahan tersebut.

Lahan memiliki nilai ekonomi yang sangat dipengaruhi oleh interaksi antara penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek, penawaran lahan cenderung tidak dapat berubah secara signifikan, sehingga harga suatu lahan pada suatu wilayah dipengaruhi oleh faktor permintaan.

2.2.1.4. Teori Lokasi

Dalam proses perencanaan suatu kota dan mengembangkan suatu real Estate di kawasan perkotaan, teori lokasi menjelaskan bagaimana nilai lahan, pola penggunaan lahan dan perkembangan kawasan dipengaruhi oleh aksesibilitas, transportasi, fungsi kota, dan dinamika pasar. Menurut Benny Benyamin (2014) teori lokasi mempelajari terkait kriteria dari suatu organisasi, perusahaan (swasta dan pemerintah) dalam menentukan lokasi yang tepat bagi kegiatan-kegiatannya di dalam ruang. Teori lokasi dapat dimanfaatkan sebagai acuan dalam melakukan analisis lokasi untuk menentukan penggunaan lahan paling produktif.

Teori *Bid-rent* menjelaskan bahwa pola pemanfaatan lahan di suatu wilayah ditentukan oleh besarnya biaya transportasi yang dipengaruhi jarak dari pusat kegiatan atau CBD. Teori ini dikembangkan oleh Johan Heinrich Von Thunen di tahun 1826, teori ini menjelaskan bahwa setiap penggunaan lahan saling bersaing untuk memperoleh lokasi yang paling strategis bagi keberlangsungan usahanya. Semakin dekat lokasi dengan pusat kota, semakin tinggi nilai sewa yang sanggup ditawarkan oleh pelaku usaha karena kedekatan tersebut memberikan akses pada jumlah pelanggan yang lebih besar. Banyaknya potensi pelanggan inilah yang pada akhirnya meningkatkan keuntungan, sehingga mendorong bisnis untuk membayar sewa lahan lebih tinggi di area dekat dengan CBD. Menurut (Aditama, 2022) aksesibilitas menjadi salah satu hal yang mempengaruhi harga sewa lahan perkotaan. Menurut O'Sullivan dalam (Aditama, 2022) terdapat tiga sektor ekonomi yang memiliki kebutuhan lokasi lahan yang berbeda.

A. Sektor manufaktur, menentukan pemilihan lokasi berdasarkan kedekatannya dengan bahan baku, pasar dan akses jalan utama agar biaya angkut tetap efisien
B. Sektor perkantoran, menentukan pemilihan lokasi berada dekat dengan pusat kota atau CBD karena membutuhkan informasi yang hanya dapat diperoleh melalui interaksi langsung, sehingga lokasi jauh dari pusat kota cenderung memiliki nilai sewa lebih rendah
C. Sektor residensial, mempertimbangkan biaya perjalanan menuju tempat kerja, semakin dekat lokasi ke pusat aktivitas biaya komuter menjadi lebih rendah, namun kedekatan dengan CBD juga memberikan dampak seperti kebisingan dan kepadatan yang memengaruh preferensi hunian.

2.2.2. *Highest and Best Use*

2.2.2.1. Konsep *Highest and Best Use*

Highest and Best Use (HBU) merupakan prinsip penting dalam penilaian properti dan perencanaan tata guna lahan yang digunakan untuk menentukan penggunaan paling produktif dan bernilai dari suatu properti. Menurut Parwoto menyatakan bahwa analisa *Highest and Best Use* dapat digunakan untuk menganalisis pengembangan lahan kosong, maupun pada properti yang tidak berfungsi secara optimal atau sudah mengalami penurunan kualitas (Anna Wahyuni et all, 2022). The Apprisial Real Eastate (2013) menyatakan bahwa *Highest and Best Use* merupakan tahapan penting dalam proses penilaian properti yang dipengaruhi oleh dinamika kompetitif dalam pasar tempat properti berada, sehingga analisis ini memberikan dasar untuk menilai posisi kompetitif suatu properti di mata pelaku pasar. Menurut The Apprisial Real Eastate (2013) analisis *Highest and Best Use* merupakan tahapan akhir dalam rangkaian analisis pasar.

2.2.2.2. Prinsip *Highest and Best Use*

The Apprisial Real Eastate (2013) dan KESPI (2018) menyatakan bahwa penilaian *Highest and Best Use* (HBU) memiliki empat prinsip yang harus dipenuhi, yaitu:

A. Kesesuaian Regulasi (*Legal Permissibility*)

Suatu pengembangan dikatakan layak, jika jelas secara hukum terkait dengan hak kepemilikan yang meliputi hak atas tanah maupun hak atas bangunan, yang berupa Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Dalam proses penentuan kegunaan tertinggi dan terbaik perlu juga memperhatikan jangka waktu hak guna bangunan, sehingga bisa menjadi acuan dalam memperkirakan nilai ekonomis suatu bangunan. Guna lahan harus sesuai dengan peraturan peruntukan lahan yang tercantum dalam dokumen zonasi maupun tata ruang. Ketentuan lain yang harus diperhatikan, yaitu Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Ketentuan Tinggi Bangunan, Ketentuan Kapasitas Parkir, Jarak antar bangunan dan ketentuan lainya yang mengikat

B. Kelayakan Fisik (*Physical Feasibility*)

Secara karakteristik fisik lahan harus memungkinkan untuk suatu pengembangan dengan memperhatikan luas lahan, bentuk lahan, topografi, aksesibilitas, serta ketersediaan infrastruktur dan fasilitas publik yang memadai, serta kondisi lingkungan. Analisis terkait lingkungan juga menjadi elemen penting dalam proses penilaian suatu properti, hal ini mencakup kualitas udara, sanitasi, keamanan lingkungan, kebersihan, kenyamanan, serta kesehatan masyarakat, maupun kondisi sosial

C. Kelayakan Finansial (*Financial Feasibility*),

Suatu pengembangan dikatakan layak jika mampu memberikan keuntungan finansial, dan dapat menutupi pengeluaran dari biaya pembangunan serta biaya operasional. Dalam menganalisis aspek finansial terdapat beberapa hal yang harus ditinjau, yaitu sebagai berikut:

A. Biaya Investasi

Merupakan total biaya yang dibutuhkan untuk memulai dan merealisasikan suatu pengembangan lahan maupun properti. Hal yang berkaitan dengan biaya investasi, yaitu biaya investasi lahan, perizinan, biaya investasi bangunan serta semua hal di dalamnya. Perencanaan biaya investasi dilakukan untuk mengetahui gambaran biaya yang harus dikeluarkan untuk pembangunan alternatif properti yang akan dianalisis. Investasi dibedakan

menjadi tiga macam, yaitu investasi jangka pendek, investasi jangka menengah, investasi jangka panjang.

B. Biaya Pendapatan

Biaya Pendapatan merupakan biaya yang didapatkan dari hasil sewa atau penjualan suatu properti yang kemudian akan digunakan sebagai biaya operasional dan pemeliharaan serta perawatan properti

C. Biaya Operasional

Biaya operasional merupakan biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan Ketika properti sudah terbangun. Biaya operasional meliputi biaya pengeluaran, biaya pemeliharaan, biaya renovasi, biaya keamanan, serta biaya layanan fasilitas penunjang.

D. Arus Kas

Arus kas merupakan aliran uang masuk dan keluar yang terjadi selama periode waktu tertentu dalam suatu proyek dan investasi. Arus kas masuk didapatkan dari pendapatan sewa, penjualan, atau pengambilan modal. Sedangkan arus kas keluar merupakan pengeluaran uang untuk biaya operasional, investasi awal, perawatan, dan lain-lain. Arus kas merupakan dasar utama dalam analisis finansial karena menggambarkan bagaimana uang bergerak dalam proyek dari waktu ke waktu. Adapun beberapa pendekatan analisis finansial yang bisa diterapkan, antara lain:

1. *Net Present Value* yaitu menghitung selisih nilai sekarang dari seluruh arus kas masuk dan keluar selama masa investasi dengan memperhitungkan tingkat diskonto. Arus kas yang masuk maupun keluar perlu di diskonto atau mengoreksi nilai arus kas masa depan agar dapat dibandingkan secara adil dengan investasi awal. Arus kas juga penting di diskonto, karena nilai mata uang akan selalu berubah seiring waktu.

   Kriteria keputusan:

   - Jika NPV bertanda positif (NPV > 0) maka rencana investasi layak dilakukan
   - Jika NPV bertanda negatif (NPV < 0) maka rencana investasi ditolak

2. *Internal Rate of Return* (IRR) merupakan tingkat diskonto yang membuat nilai bersih sekarang (NPV) dari seluruh arus kas masuk dan keluar suatu

investasi menjadi 0.

Kriteria keputusan:

- Jika IRR > nilai pengembalian yang diinginkan maka investasi dinyatakan layak
- Jika IRR < nilai pengembalian, maka investasi dinyatakan tidak layak

3. *Break Event Point* (BEP) merupakan titik impas di mana total pendapatan sama dengan total biaya, sehingga investasi tidak mengalami keuntungan maupun kerugian. BEP digunakan untuk menentukan volume minimum penjualan atau pendapatan yang harus dicapai agar penggunaan properti tetap layak secara finansial
4. *Payback Periode (PP)* merupakan waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal investasi awal dari arus kas yang dihasilkan oleh proyek. *Payback Period* membantu menentukan seberapa cepat investasi pada penggunaan tertentu dapat kembali modalnya, yang penting untuk keputusan investasi.

D. Produktivitas Maksimal (*Maximally Productive*)

Penggunaan lahan harus mampu memberikan nilai ekonomi yang paling optimal di antara semua alternatif. Uji produktivitas maksimum didasarkan pada nilai lahan tertinggi dan nilai bangunan tertinggi. Nilai lahan diperoleh menggunakan perhitungan (Nilai properti dikurangi nilai bangunan dibagi luas total lahan). Nilai bangunan yang produktivitasnya maksimum diperoleh berdasarkan analisis aspek finansial.

2.2.3. Tinjauan Kebijakan dan Regulasi Tata Ruang

2.2.3.1. Undang-Undang Republik Indonesia

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang, menyatakan:

"Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah, dan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintah, pelaksanaan

pembangunan dan pelayanan kepada masyarakat, maka pembentukan Kota Administrasi Tangerang ditetapkan menjadi Kotamadya Daerah."

2.2.3.2. Peraturan Walikota

Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2019 Tentang Perubahan Atas Peraturan Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032

A. Pasal 4 menetapkan:
    1. Ayat 1: "Wilayah perencanaan RTRW Kota Tangerang meliputi seluruh wilayah administrasi Kota Tangerang yang terdiri dari 13 (tiga belas) kecamatan dan 104 (seratus empat) kelurahan
    2. Ayat 2: Kota Tangerang secara geografis terletak pada posisi 106*
B. Pasal 10 menetapkan terkait Pusat Kegiatan di Wilayah Kota
    1. Ayat 2 "PPK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi
        a. PPK I memiliki fungsi sebagai pusat pemerintahan, perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional ditetapkan di Kecamatan Tangerang;
        b. PPK II memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Cibodas;
        c. PPK III memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Pinang
        d. PPK IV memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Cipondoh;
        e. PPK V memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Benda;
        f. PPK VI memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa dengan skala pelayanan regional dan perumahan ditetapkan di Kecamatan Neglasari;SPPK

2. SPPKK
    a. SPPK I memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa, perumahan kepadatan menengah, perumahan, industri konveksi/tekstil skala kecil dan rumah tangga ditetapkan di Kecamatan Ciledug;
    b. SPPK II memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, dan industri terpadu berwawasan lingkungan ditetapkan di Kecamatan Periuk;
    c. SPPK III memiliki fungsi sebagai perdagangan dan jasa, perumahan, di tetapkan di Kecamatan Karang Tengah;
3. PL
    a. PL I ditetapkan di Kelurahan Kreo Kecamatan Larangan
    b. PL II ditetapkan di Kelurahan Batuceper, Kecamatan Batu Ceper
    c. PL III ditetapkan di Kelurahan Cimone Kecamatan Karawaci; dan
    d. PL IV ditetapkan di Kelurahan Jatake Kecamatan Jatiuwung

Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 111 Tahun 2023 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang Tahun 2023-2043

A. Pasal 1 menetapkan beberapa pengertian mengenai zona:
    1. Ayat 120 “Zona Lindung merupakan kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan”
    2. Ayat 121 “Zona Budi Daya adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.”
    3. Ayat 122 “Zona merupakan kawasan atau area yang memiliki fungsi atau karakteristik spesifik”
    4. Ayat 149 “Zona Campuran merupakan peruntukan ruang yang terdiri atas campuran hunian dan non-hunian dengan intensitas pemanfaatan ruang”

5. Ayat 150 “Sub-Zona Campuran Intensitas Tinggi adalah peruntukan ruang yang terdiri atas campuran hunian dan non-hunian dengan intensitas pemanfaatan ruang atau kepadatan zona terbangun sedang hingga tinggi. Apabila tidak ada keterbatasan daya dukung lingkungan dan ketentuan nilai sosial budaya setempat maka KDB kawasan campuran intensitas tinggi maksimum 80% dan ketinggian bangunan lebih dari 5 lantai.”

B. Pasal 41

1. Ayat 4 “Pengembangan kegiatan industri yang ramah lingkungan pada kawasan pergudangan dengan menyediakan unit pengolahan limbah, RTJ dan fasilitas penunjangnya di Kecamatan Benda, Kecamatan Batuceper, dan Kecamatan Neglasari”

C. Pasal 89 tentang Zona Budi Daya

1. Zona Budi Daya sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 ayat (1) huruf b terdiri atas
    a. Zona Badan Jalan dengan kode BJ;
    b. Zona Pembangkitan Tenaga Listrik dengan kode PTL;
    c. Zona Kawasan Peruntukan Industri dengan kode KPI;
    d. Zona Perumahan dengan kode R;
    e. Zona Sarana Pelayanan Umum dengan kode SPU;
    f. Zona Campuran dengan kode C;
    g. Zona Perdagangan dan Jasa dengan kode K;
    h. Zona Perkantoran dengan kode KT;
    i. Zona Peruntukan Lainya dengan kode PL;
    j. Zona Pengelolaan Persampahan dengan kode PP;
    k. Zona Transportasi dengan kode TR; dan
    l. Zona Pertahanan dan Keamanan dengan kode HK.

D. Pasal 107 tentang Ketentuan Kegiatan Penggunaan Lahan dan Pemanfaatan Ruang

1. Ayat 1 “Ketentuan Kegiatan Penggunaan Lahan dan Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat (1) huruf a di kelompokan ke dalam 4 (empat) klasifikasi sebagai berikut:
    a. Klasifikasi I merupakan kegiatan diizinkan
    b. Klasifikasi T merupakan kegiatan diizinkan terbatas
    c. Klasifikasi B merupakan kegiatan di izinkan bersyarat tertentu; dan
    d. Klasifikasi X merupakan kegiatan tidak diizinkan
2. Ayat 2 “Klasifikasi I merupakan kategori kegiatan pemanfaatan ruang pada suatu zona atau Sub-Zona yang sesuai dengan rencana peruntukan ruang yang diizinkan secara langsung kecuali terdapat ketentuan perundang-undangan lainya yang berlaku.”
3. Ayat 3 “Klasifikasi T merupakan kategori kegiatan dan penggunaan lahan yang dapat dilakukan dengan terbatas yang meliputi:”
    a. Pembatasan waktu operasional hanya pada pukul 06.00 – 22.00 WIB dengan kode T1;
    b. Pembatasan luas maksimum lantai bangunan 200 m^2 dalam suatu kegiatan di dalam Sub-Zona dengan kode T2;
    c. Pembatasan jumlah pemanfaatan, diizinkan terbatas hanya untuk kegiatan eksisting tetapi tidak diizinkan untuk kegiatan baru dengan kode T3;
    d. Pembatasan skala usaha atau layanan kegiatan dengan kode T4 dan
    e. Pembatasan pada lokasi yang spesifik dengan kode T5
4. Ayat 4 “Klasifikasi B merupakan kategori kegiatan pemanfaatan ruang yang memerlukan persyaratan-persyaratan tertentu, dapat berupa persyaratan umum dan persyaratan khusus dapat dipenuhi dalam bentuk inovasi atau rekayasa teknologi dengan ketentuan sebagai berikut:
    a. Pemanfaatan ruang wajib dilengkapi dengan dokumen persetujuan lingkungan (AMDAL, UKPL/UPL, SPPL), kajian

lalu lintas (Andalalin, Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas) dan/atau kajian hidrologi dengan kode B1;

b. Pemanfaatan ruang wajib dilengkapi dengan persetujuan atau rekomendasi Instansi atau Lembaga tertentu dengan kode B2;
c. Pemanfaatan ruang wajib menyediakan sarana penampungan limbah cair dan padat dengan kode B3; dan
d. Pemanfaatan ruang wajib dengan menyediakan sarana ruang parkir dengan kode B4

E. Pasal 106 tentang Aturan Dasar

1. Aturan dasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (3) huruf a terdiri atas
   a. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
   b. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang
   c. Ketentuan Tata Bangunan
   d. Ketentuan Sarana dan Prasarana Minimal
   e. Ketentuan Khusus
   f. Ketentuan Pelaksanaan

F. Pasal 108 tentang Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang

1. Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) huruf b, meliputi:
   a. KDB Maksimum
   b. KLB Maksimum
   c. KTB Maksimum
   d. KDH Minimum; dan
   e. Luas Kaveling Minimum pada Zona Perumahan

G. Pasal 109 tentang Ketentuan Tata Bangunan

1. Ketentuan Tata Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat (1) huruf c, meliputi:
   a. Ketinggian Bangunan
   b. GSB Minimum
   c. Jarak Bebas Antar Bangunan Minimum; dan
   d. JBS Minimum dan JBB Minimum

H. Pasal 111 tentang Ketentuan Khusus

1. Ketentuan khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) huruf e merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan kegiatan dan penggunaan lahan pada Zona
2. Ketentuan Khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
    a. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan;
    b. Kawasan Rawan Bencana
    c. Kawasan Berorientasi Transit
    d. Tempat Evakuasi Bencana
    e. Kawasan Cagar Budaya; dan
    f. Kawasan Sempadan

I. Lampiran Ketentuan Jarak Bebas Antar Bangunan Minimum, JBS Minimum dan JBB Minimum.

1. Jarak Bebas Antar Bangunan Minimum merupakan jarak minimal yang diperkenankan dari dinding terluar antar bangunan gedung dalam satu tapak yang diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
    a. Bidang bukan saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan
    b. Salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan
    c. Keduanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan
2. Jarak Bebas Samping Minimum dan Jarak Bebas Belakang Minimum merupakan jarak minimum antar garis batas petak samping dan belakang terhadap dinding bangunan terdekat, diatur dengan ketentuan sebagai berikut:
    a. Pada bangunan tipe tunggal, kopel dan deret diberlakukan JBS dan JBB paling sedikit 4 meter.

b. JBS pada bangunan tipe kopel dan deret hanya diberlakukan pada kaveling yang berada di ujung.
c. Pada bangunan bertingkat sedang dan tinggi diberlakukan JBS dan JBB paling sedikit 4 meter pada lantai 1 sampai lantai 4 bangunan gedung dari lantai 5 sampai 21 jarak bebas ditambah 0,5 meter sampai jarak bebas 12,5 meter dan lantai dua puluh dua dan seterusnya jarak bebas tetap 12,5 meter
d. JBS dan JBB tetap disesuaikan dengan pemenuhan KDB dan KDH dengan tetap mempertimbangkan sirkulasi internal di dalam suatu lahan perencanaan
e. KDH diarahkan untuk ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai sabuk hijau (*green belt)*
f. JBS dan JBB dibebaskan untuk Bangunan Hunian dengan tipe tunggal atau kopel dengan luas lahan efektif sampai dengan 36m^2. Luas lahan efektif adalah luas lahan perencanaan yang dihitung setelah dikurangi GSB, prasarana kota, JBS dan JBB

2.2.3.3. Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susu, Dan Pendaftaran Tanah, membahas terkait Hak Guna Bangunan :

A. Pasal 36, tentang Tanah dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan
   1. "Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan meliputi"
      a. Tanah Negara
      b. Tanah Hak Pengelolaan
      c. Tang Hak milik
B. Pasal 37 tentang Jangka Waktu Hak Guna Bangunan
   1. Ayat 1 "Hak guna bangunan dia atas Tanah Negara dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun"

2. Ayat 2 “Hak guna bangunan di atas Tanah hak milik diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun dan dapat diperbarui dengan akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik”

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

A. Bab 1 Ketentuan Umum, Pasal 1 menyatakan:
   1. Ayat 9 “Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang maupun samping”
   2. Ayat 12 “Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG merupakan angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan”
   3. Ayat 13 “Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH merupakan angka persentase perbandingan antar seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK”
   4. Ayat 14 “Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antar luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK”
   5. Ayat 15 “Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antar luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK”

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun

A. Bab 1 Ketentuan Umum, Pasal 1 menyatakan:

1. Ayat 1 “Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab”
2. Ayat 2 “ Rumah susun adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah.”
3. Ayat 6 “Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.”
4. Ayat 9 “Bagian bersama adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun”
5. Ayat 10 “Benda bersama adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun melainkan bagian yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama.”
6. Ayat 11 “Sertifikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM Sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas Sarusun di atas tanah negara, serta hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan.”
7. Ayat 13 “Nilai Perbandingan Proporsional yang selanjutnya disingkat NPP adalah angka yang menunjukkan perbandingan antar Sarusun terhadap hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama, dan Tanah Bersama yang dihitung berdasarkan nilai Sarusun yang bersangkutan terhadap jumlah nilai Rumah Susun secara keseluruhan pada waktu pelaku pembangunan pertama kali memperhitungkan biaya pembangunannya secara keseluruhan untuk menentukan biaya harga jualnya”
8. Peraturan tersebut akan menjadi acuan dalam pengembangan properti di zona campuran pada lahan penelitian.

2.2.3.4. Peraturan Menteri

Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 20 Tahun 2014 Tentang: Tata Cara dan Prosedur Penetapan Lokasi Bandara Udara

Merujuk pada pasal 25 dijelaskan bahwa Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan merupakan wilayah daratan dan/atau perairan serta ruang udara di sekitar bandar udara yang digunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan.

Pada Bab IV tentang Rencana Induk Bandar Udara Pasal 26 – 31, dijabarkan penjelasan terkait masing-masing bagian Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) dan didukung oleh ketentuan lanjutan terkait batas minimum hingga maksimum ketinggian objek:

A. Pasal 26 “Kawasan Ancang Pendaratan dan Lepas Landas, merupakan suatu kawasan perpanjangan kedua ujung landas pacu, di bawah lintasan pesawat udara setelah lepas landas atau akan mendarat, yang dibatasi oleh ukuran panjang dan lebar tertentu.” Sebagaimana tercantum dalam naskah akademis menjelaskan. Ketentuan lanjutan:
    1. Tepi dalam pada kawasan ini berhimpit dengan ujung permukaan utama berjarak 60 meter dari ujung landasan pacu dengan lebar 300 meter
    2. Izin mendirikan bangunan pada kawasan ini tidak boleh melebih kemiringan 1,6% arah ke atas dan ke luar dari ujung Permukaan Utama pada ketinggian masing-masing ambang landas pacu
B. Pasal 27 “Kawasan Kemungkinan Bahaya Kecelakaan, merupakan bagian dari Kawasan Ancang Pendekatan dan Lepas Landas yang berbatasan langsung dengan ujung-ujung landas pacu dan mempunyai ukuran tertentu, yang dapat menimbulkan bahaya.” Ketentuan lanjutan:
    1. Tepi dalam dari kawasan Kemungkinan Bahaya Kecelakaan berhimpit dengan ujung Permukaan Utama, dengan lebar 300 meter dan panjang keseluruhannya

2. Mulai dari tepi dalam, kawasan ini melebar secara bertahap ke arah luar dan garis tengah kawasan mengikuti perpanjangan garis tengah landasan pacu, sampai lebar 1.500 meter dan jarak mendarat mencapai 4.000 meter dari ujung Permukaan Utama

C. Pasal 28 "Kawasan di Bawah Permukaan Transisi, merupakan bidang dengan kemiringan tertentu sejajar dan berjarak tertentu dari sumbu landasan pacu, pada bagian bawah dibatasi dengan titik perpotongan dengan garis-garis datar yang ditarik tegak lurus pada sumbu landas pacu, dan pada bagian tas dibatasi oleh garis perpotongan dengan permukaan horizontal dalam." Ketentuan Lanjutan:

1. Tepi dalam kawasan ini menempel pada sisi panjang Permukaan Utama dan sisi Kawasan Lepas Landas
2. Kawasan ini melebar keluar hingga jarak 315 meter dari sisi panjang Pemukaan Utama
3. Batas izin ketinggian bangunan pada Kawasan di Bawah Permukaan Transisi ditentukan oleh kemiringan 14,3% arah ke atas dan keluar, yang berarti tinggi maksimum yang diizinkan terus meningkat setiap 100 meter keluar dengan batas tinggi naik 14,3 meter

D. Pasal 29 "Kawasan di Bawah Permukaan Horizontal-Dalam, merupakan bidang datar di atas dan di sekitar bandar udara yang dibatasi oleh radius dan ketinggian dengan ukuran tertentu untuk kepentingan pesawat udara melakukan terbang rendah pada waktu akan mendarat atau setelah lepas landas."

1. Kawasan ini merupakan area datar yang berada di atas dan sekitar bandara, dan tidak termasuk dalam kawasan pendekatan, lepas landas dan transisi yang memiliki batas ketinggian masing-masing
2. Kawasan di bawah permukaan horizontal-dalam dibatasi oleh radius 4.000 meter dari setiap ujung permukaan utama landasan
3. Ketinggian standar permukaan horizontal-dalam 46 meter dan batas ketinggian maksimum objek yaitu 52,325 meter

E. Pasal 30 "Kawasan di Bawah Permukaan Kerucut, merupakan bidang dari suatu permukaan kerucut yang bagian bawahnya dibatasi oleh garis

perpotongan dengan horizontal dalam dan bagian atasnya dibatasi oleh garis perpotongan dengan permukaan horizontal luar, masing-masing dengan radius dan ketinggian tertentu dihitung dari titik referensi yang ditentukan." Ketentuan lanjutan:

1. Kawasan ini melebar ke luar hingga jarak 2.000 meter dari tepi kawasan horizontal dalam
2. Kemiringan permukaannya 5% (naik 5 meter setiap 100 meter ke luar)
3. Ketinggiannya mulai dihitung dari tepi luar kawasan horizontal dalam, dan pada elevasi +46 meter dari ambang landasan pacu 25C
4. Permukaan Kerucut naik terus hingga mencapai permukaan horizontal luar di ketinggian 151 meter
5. Batas ketinggian aman di bawah permukaan horizontal luar ditentukan +146 meter di atas ketinggian ambang landasan pacu 25C

F. Pasal 31 "Kawasan di Bawah Permukaan Horizontal-Luar, merupakan bidang datar di sekitar bandar udara yang dibatasi oleh radius dan ketinggian dengan ukuran tertentu untuk kepentingan keselamatan dan efisiensi operasi penerbangan, antara lain pada waktu pesawat udara melakukan pendekatan untuk mendarat dan gerakan setelah tinggal landas atau gerakan dalam hal mengalami kegagalan pendaratan." Ketentuan lanjut:

1. Batas kawasan ini ditentukan oleh lingkaran dengan radius 15.000 meter dari titik tengah setiap ujung permukaan utama dan menarik garis singgung pada kedua lingkaran
2. Batas ketinggian objek pada Kawasan di Bawah Permukaan Horizontal-Luar adalah 151 meter + 6,325 meter, sehingga batas maksimum ketinggian objek 157,325 meter

2.2.3.5. Peraturan Daerah

Peraturan Daerah Kota Tangerang Nomor 3 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung

A. Pasal 7 tentang Fungsi Bangunan Gedung

1. Ayat 1 “Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk
    a. Bangunan rumah tinggal;
    b. Bangunan rumah deret;
    c. Bangunan rumah tinggal susun;
    d. Bangunan rumah tinggal sementara;
2. Bangunan gedung ungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
    a. Bangunan masjid , musolah, langgar, surau;
    b. Bangunan gereja, kapel;
    c. Bangunan pura;
    d. Bangunan vihara;
    e. Bangunan kelenteng;
    f. Bangunan keagamaan dengan sebutan lainya.
3. Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk
    a. Bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran nonpemerintahan dan sejenisnya;
    b. Bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
    c. Bangunan gedung pabrik;
    d. Bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
    e. Bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi bioskop dan sejenisnya;
    f. Bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara, dan;
    g. Bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.

4. Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
    a. Bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
    b. Bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
    c. Bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian bangunan gedung adat dan sejenisnya;
    d. Bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainya, dan;
    e. Bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
5. Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.
6. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
    a. Bangunan rumah-toko (ruko)
    b. Bangunan rumah-kantor
    c. Bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran; dan
    d. Bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan.

2.2.4. Pengembangan Properti

2.2.4.1. Pengertian dan Jenis Properti

Properti merupakan hak milik, kekayaan, dan harta benda yang dapat berupa benda bergerak maupun tidak bergerak yang memberi manfaat atas suatu kepemilikan (Harjono & K., 2016). Berdasarkan pernyataan tersebut dapat disimpulkan bahwa properti mencakup segala aset yang secara hukum

dapat dimiliki dan dimanfaatkan dalam rangka pemenuhan kebutuhan atau tujuan ekonomi tertentu. Jenis Properti dibedakan berdasarkan dua kategori utama, yaitu karakteristik dan bentuk kepemilikannya, serta berdasarkan fungsi penggunaan dan tujuan ekonomi. *The Appraisal Institute* (2013) menyatakan bahwa jenis properti berdasarkan karakteristik dan bentuk kepemilikannya terbagi menjadi dua jenis, antara lain:

A. Real Property

Real Property merujuk pada bentuk kepemilikan atas aset tidak bergerak seperti tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya. Kepemilikan ini dilindungi secara hukum dan mencakup hak-hak yang secara yuridis melekat, seperti hak guna, hak milik, atau hak sewa atas lahan dan struktur tersebut

B. *Personal Property* (Properti Pribadi)

Personal properti merupakan jenis kepemilikan atas benda yang bersifat bergerak dan tidak melekat secara permanen pada lahan atau bangunan. Termasuk dalam kategori ini adalah peralatan, kendaraan serta aset tidak berwujud seperti piutang atau hak atas guna suatu kontrak.

Menurut *The Appraisal Institute* (2013), jenis Properti berdasarkan fungsi penggunaan dan tujuan ekonomi terbagi menjadi lima jenis, yaitu:

A. Properti Hunian

Ditujukan sebagai sarana pemenuhan kebutuhan tempat tinggal bagi individu maupun keluarga. Bentuknya meliputi rumah tinggal, apartemen, serta hunian vertikal lainya. Umumnya, properti hunian tidak difungsikan sebagai sumber penghasilan, melainkan sebagai pemenuhan fungsi sosial dasar dalam kehidupan sehari-hari

B. Properti Komersial

Digunakan sebagai ruang kegiatan usaha yang bertujuan untuk menghasilkan keuntungan, misalnya gedung kantor, pusat perbelanjaan, hotel, dan restoran.

C. Properti Industri

Berfungsi sebagai lokasi produksi, penyimpanan, hingga distribusi barang, termasuk pabrik, gudang, dan fasilitas logistik.

D. Properti Pertanian

Peruntukannya ditujukan untuk kegiatan agrikultur seperti pertanian, perkebunan, peternakan, dan perikanan, dan umumnya berada di wilayah non-perkotaan.

E. Properti Khusus

Properti dengan fungsi spesifik seperti rumah sakit, sekolah, tempat ibadah, atau terminal yang tidak mudah dialih fungsikan.

2.2.4.2. Penilaian Properti

Penilaian properti dapat dipahami sebagai proses profesional yang bertujuan untuk memberikan estimasi atau opini nilai ekonomi suatu objek properti pada waktu tertentu berdasarkan analisis fakta yang objektif dan relevan, sehingga nilai yang diperolah mencerminkan potensi manfaat ekonomi. Menurut Standard Penilaian Indonesia (2018) penilaian merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan standar dan peraturan yang berlaku. Sudibyanung *et all,(*2020) menyatakan bahwa penilaian properti bisa dilakukan dengan beberapa pendekatan, yaitu:

A. Pendekatan Perbandingan Data Pasar

Pendekatan Perbandingan Data Pasar adalah metode penilaian yang menentukan nilai wajar properti dengan membandingkan objek penilaian dengan properti sejenis yang baru saja di jual atau ditawarkan di lokasi yang sama atau serupa. Pendekatan ini berdasarkan atas empat prinsip utama dalam penilaian pasar, yaitu:

1. Permintaan dan Penawaran: ditentukan oleh dinamika pasar berdasarkan kemampuan beli konsumen, minat pasar, preferensi pengguna, serta jumlah properti yang tersedia. Sehingga semakin tinggi permintaan dibanding penawaran maka harga akan naik.
2. Substitusi: terjadi jika terdapat dua properti sejenis dan setara, maka pembeli akan memilih harga yang lebih murah.
3. Keseimbangan: terbentuk ketika permintaan dan penawaran berada pada titik seimbang. Kondisi ketika penawaran banyak tapi permintaan

sedikit, maka nilai akan stagnan atau rendah. Kondisi ketika permintaan tinggi namun ketersediaan properti terbatas, maka nilai akan meningkat

4. Eksternalitas: kondisi nilai properti dipengaruhi oleh faktor di luar. Nilai akan dipengaruhi oleh kondisi lingkungan, jarak lokasi dengan pusat kota, serta ketersediaan infrastruktur maupun fasilitas publik.

B. Pendekatan Biaya merupakan penilaian properti berdasarkan estimasi biaya untuk membangun kembali properti serupa dengan kondisi standar saat ini, dikurangi dengan depresiasi akibat usia, maupun kondisi properti. Pendekatan biaya biasanya digunakan untuk aset yang memiliki bangunan di atasnya. Dalam praktik transaksi properti nilai yang disepakati biasanya merupakan total antara nilai tanah dan nilai bangunan, sehingga dapat diketahui nilai tanah secara terpisah diperlukan identifikasi nilai bangunan terlebih dahulu. Pendekatan biaya mencakup identifikasi biaya langsung (material, tenaga kerja) dan biaya tidak langsung (arsitektur, perizinan, administratif). Depresiasi dihitung melalui tiga aspek, yaitu penyusutan fisik, penyusutan fungsi, dan penyusutan ekonomis

C. Pendekatan Pendapatan (*Income Capaitalization Methode)* merupakan penilaian properti berdasarkan potensi pendapatan yang dapat dihasilkan seperti sewa, atau hasil usaha. Nilai properti dihitung berdasarkan pendapatan rata-rata yang dihasilkan dalam satu periode waktu, kemudian dikapitalisasi dengan tingkat kapitalisasi yang berlaku di pasar. Proses penilaiannya dilakukan dengan:

1. Menghitung pendapatan kotor usaha
2. Mengestimasi tingkat kekosongan
3. Menghitung *effective gross income*, yaitu pendapatan kotor dikurangi kekosongan
4. Mengurangi pendapatan efektif dengan seluruh biaya operasional
5. Menentukan tingkat kapitalisasi yang relevan di pasar
6. Menghitung nilai aset dengan rumus dasar :

   Nilai = Pendapatan Bersih / Tingkat Kapitalisasi (V=I/R)

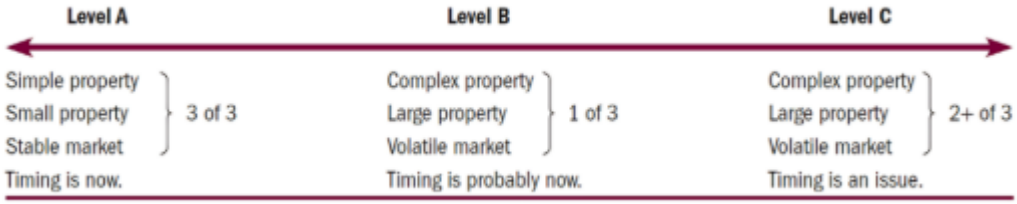
2.2.4.3. Analisis Pasar Properti

Analisis pasar merupakan studi mengenai penawaran maupun permintaan terkait dengan jenis properti tertentu di suatu area khusus. Fanning menyatakan bahwa analisis pasar dilakukan dengan mengelompokkan karakteristik pasar melalui proses segregasi dan segmentasi (Sianipar, 2025). Segregasi berfungsi untuk memisahkan properti yang sedang dianalisis dari properti lainya dengan membaginya ke dalam sub kelompok yang lebih spesifik berdasarkan perbedaan karakteristik fisiknya. Sementara segmentasi bertujuan mengidentifikasi kelompok pengguna potensial dari keseluruhan populasi dengan mengklasifikasi mereka seusai atribut atau perilaku konsumen yang relevan untuk *real eastate.* Sianipar (2025) menjelaskan bahwa analisis pasar terbagi menjadi ke dalam tingkat analisis disesuaikan dengan kedalaman data yang dikumpulkan.

A. Analisis Tingkat A: analisis bersifat umum dan deskriptif. Kajian ini tidak diarahkan pada objek tertentu, namun lebih menyoroti kondisi pasar secara luas menggunakan data histori untuk menghasilkan gambaran atau kesimpulan dasar mengenai dinamika pasar.
B. Analisis Tingkat B: memperdalam kajian sebelumnya dengan menelaah hubungan antara lokasi dan faktor-faktor yang memengaruhi pertumbuhan kota, Analisis ini biasanya mengandalkan data sekunder yang diperolah dari survei pasar berskala besar yang dilakukan oleh pihak lain, sehingga memberikan gambaran yang lebih komprehensif tentang karakteristik lokasi
C. Analisis Tingkat C: merupakan analisis yang sudah memasuki tahap yang lebih aplikatif karena menggunakan data primer yang dikumpulkan langsung oleh analis. Kajian ini mencakup pengukuran peringkat lokasi, estimasi permintaan, identifikasi pesaing baik yang sudah ada maupun yang sedang direncanakan, serta penilaian tingkat penyerapan pasar. Informasi tersebut membantu perumusannya dalam memberikan rekomendasi terkait jenis penggunaan lahan yang tepat dan waktu pelaksanaannya.
D. Analisis Tingkat D: merupakan bentuk analisis pasar yang paling mendalam. Kajian ini memasukkan evaluasi atas kebijakan dan kemampuan anggaran pemerintah kota untuk mengantisipasi kemungkinan pembangunan

infrastruktur baru. Analisis basis ekonomi dan survei lapangan memberikan gambaran mengenai kondisi permintaan dan penawaran yang bersaing. Pada tahap ini perhitungan biaya pembangunan secara rinci, penyusunan strategi pemasaran alternatif, analisis risiko, serta wawancara mendalam dengan pelaku pasar seperti pengembang turut menjadi bagian penting untuk mendukung rekomendasi akhir

Tingkat analisis ini menunjukkan bahwa semakin tinggi level analisis, maka semakin besar akurasi informasi yang diperoleh. Namun, peningkatan tingkat analisis juga menuntut biaya yang besar serta waktu penelitian yang panjang



Sumber: Buku Analisis Pasar Real Eastate, Sianipar.J, 2025

GAMBAR 2. 2
TINGKAT ANALISIS

Dalam melakukan analisis pasar terdapat empat tahapan yang harus dilakukan:

A. Delineasi Pasar; yaitu proses untuk mengidentifikasi sumber permintaan beserta lokasi asalnya. Pada tahap ini juga ditentukan area yang menjadi wilayah persaingan langsung bagi objek yang dianalisis. Selain itu, delineasi pasar membantu mengenali karakteristik pengguna potensial dan membagi mereka ke dalam kelompok konsumen yang sesuai melalui segmentasi.
B. Analisis permintaan, bertujuan untuk memperkirakan kebutuhan pasar pada masa mendatang. Proyeksi ini dapat dilakukan dengan menggunakan data histori maupun melalui pendekatan fundamental seperti pertumbuhan penduduk, tingkat pendapatan masyarakat, dan kondisi ketenagakerjaan.
C. Analisis penawaran, yaitu kajian mengenai jumlah pasokan yang tersedia di pasar saat ini, baik dalam bentuk stok eksisting maupun kemungkinan penambahan atau pengurangan stok di masa depan. Analisis ini juga

mencakup penilaian terhadap atribut masing-masing kompetitor yang berpotensi bersaing dengan objek kajian.

D. Analisis kondisi pasar, berfokus pada penilaian situasi permintaan dan penawaran dari waktu ke waktu untuk menghasilkan prakiraan kondisi pasar ke depan. Pada tahap ini juga dipelajari siklus pasar melalui analisis interaksi antara permintaan dan penawaran sehingga dapat diketahui posisi pasar saat ini serta kecenderungan pergerakannya.

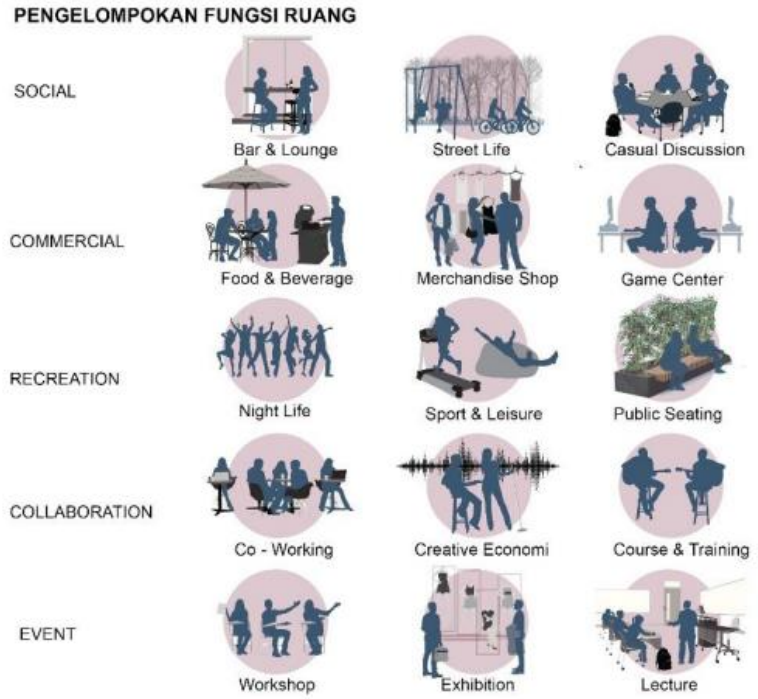
2.2.4.4. Tipologi Arsitektur

Tipologi Arsitektur merupakan kegiatan mempelajari tipe dari objek-objek arsitektural berdasarkan hasil identifikasi terhadap pengaruh sosial masyarakat, pola tatanan masyarakat, tata letak bangunan, fungsi objek. Sejarah terbentuknya objek, serta struktur dan teknologi konstruksi. Menurut Raphel Moneo (Dzuri, 2024)ipologi bangunan dikelompokkan ke dalam tiga jenis tipologi, yaitu tipologi Geometri, fungsi bangunan, dan langgam.

1. Tipologi fungsi bangunan yaitu pengklasifikasian bangunan berdasarkan fungsi suatu objek.
2. Tipologi geometri didasarkan pada penyederhanaan suatu bangunan melalui pencarian bentuk dasar serta sifat dasarnya.
3. Tipologi Langgam, dianalisis dengan cara menggali sejarah awal terbentuknya komposisi suatu objek arsitektural, dengan desain yang diadaptasi berdasarkan karakter bahan bangunan, identitas lokal suatu daerah, serta faktor cuaca.

2.2.4.4.1. Tipologi Kantor

Menurut Mukibat (Nugraha dan Saliya, 2024) kantor merupakan tempat berlangsungnya kegiatan tata usaha, yang seiring perkembangan zaman dan perubahan karakteristik masyarakat muncul kecenderungan individualistis yang kemudian tercermin dalam pola penataan ruang serta elemen-elemen arsitektur. Fungsi ruang kantor dapat di kelompokan berdasarkan kegiatan sosial, komersial, rekreasi, ruang kolaborasi, acara (Lestari, 2020).



Sumber: Lestari Kristel 2020

GAMBAR 2. 3
DIAGRAM PENGELOMPOKAN FUNGSI RUANG KANTOR

Tipologi kantor dapat di identifikasikan berdasarkan klasifikasi pengelolaan, bentuk ruang, kelas, jumlah penyewa, peruntukan, ketinggian bangunan , layout ruangan kantor

A. Berdasarkan Bentuk Ruang

1. *Small Space*

   Small space merupakan jenis ruang sewa dengan kapasitas sekitar 1-3 orang, dengan luas ruangan berkisar antara minimal 8 m^2 hingga maksimal 40m^2.

2. *Medium Space*

   Medium Space merupakan ruang sewa yang dirancang untuk menampung satu kelompok kerja, dengan luas mulai dari 40 m^2 hingga 150 m^2.

3. *Large Space*

   Large Space merupakan ruang sewa yang memiliki kapasitas untuk menampung bebrapa kelompok kerja sekaligus, dengan luas ruang yang lebih dari 150 m^2.

B. Berdasarkan Peruntukan

1. Kantor Fungsi Tunggal

   Kantor fungsi tunggal merupakan bangunan perkantoran yang hanya menampung satu jenis fungsi dan aktivitas yang berlangsung cenderung memiliki sifat dan karakter yang seragam, sehingga aspek perancangan, pengorganisasian ruang, serta penyediaan fasilitas pendukung relatif serupa dan disesuaikan dengan fungsi utama tersebut.

2. Kantor Fungsi Majemuk

   Kantor fungsi majemuk merupakan bangunan perkantoran yang menampung berbagai fungsi sekaligus. Aktivitas yang terjadi di dalamnya memiliki sifat dan karakter yang beragam, sehingga membutuhkan strategi perancangan dan pengorganisasian ruang yang lebih fleksibel agar mampu menyesuaikan diri dengan perubahan kebutuhan dan tuntutan pengguna.

C. Berdasarkan Jumlah Penyewa

1. Penyewa Bangunan Tunggal

   Kantor sewa yang digunakan oleh satu penyewa untuk seluruh bangunan. Pengelolaan bisa oleh penyewa atau manajemen, desain ruangan juga biasanya disesuaikan dengan kebutuhan penyewa

2. Penyewa Lantai Tunggal

   Setiap lantai disewa oleh satu penyewa. Fungsi bisa beragam, dan pengelolaan berbeda tiap lantai, sehingga perancangan ruang lebih kompleks.

3. Penyewa Lantai Majemuk

   Satu lantai ditempati beberapa penyewa. Perancangan ruang dan fasilitas perlu lebih fleksibel karena kebutuhan tiap penyewa berbeda-beda.

D. Berdasarkan Pengelola

1. *Tenant Owned Office Building*

   Kantor yang dibangun oleh pemilik yang juga menjadi penyewa

utama. Tata ruang, bentuk bangunan, dan elemen lainya sangat menyesuaikan kebutuhan pemilik. Pengelolaan biasanya dilakukan oleh pemilik bangunan dan citra bangunan mencerminkan identitas perusahaan.

2. *Speculative Office Building*

   Kantor yang dibangun berdasarkan kebutuhan pasar dengan tujuan menarik penyewa. Keberhasilan bergantung pada tingkat keterisian ruangan, sehingga desain harus efisien, fleksibel, serta mampu mengakomodasi berbagai kebutuhan penyewa.

3. *Investment Type of Office Building*

   Kantor yang ditujukan untuk penyewa tertentu atau perusahaan besar yang dapat menyewa satu bangunan atau sebagian besar lantai. Desain ruangan umumnya terbuka agar fleksibel, dengan area servis dan sirkulasi dipisahkan. Biasanya dibangun di lokasi dengan nilai tinggi dan tetap menyesuaikan citra penyewa

4. *Tailor Made Building*

   Kantor yang dirancang untuk digunakan sendiri, seperti kantor pemerintahan atau instansi tertentu. Keunggulannya meliputi lokasi yang dapat disesuaikan, fasilitas spesifik sesuai kebutuhan, fleksibilitas pengembangan ruang, serta kebebasan desain untuk membentuk citra bangunan.

E. Berdasarkan Kelas

   Menurut *Building Owners and Managers Association (*BOMA International) tipologi kantor berdasarkan kelas dapat di kelompokan sebagai berikut:

1. Kelas A

   Bangunan perkantoran yang relatif baru, berlokasi di kawasan utama, dengan tingkat hunian tinggi. Tarif sewanya tinggi, namun tetap kompetitif sesuai kualitas yang ditawarkan

2. Kelas B

   Bangunan yang tidak baru tapi telah direnovasi sesuai standar

modern atau bangunan yang baru di lokasi non-prime. Memiliki tingkat hunian dan persaingan yang cukup tinggi.

3. Kelas C

   Bangunan yang lebih tua dan umumnya belum mengalami renovasi besar, namun masih dalam kondisi layak. Lokasi dan tingkat hunian berada di bawah kelas A dan B, dengan tarif sewa menegah hingga rendah

4. Kelas D

   Bangunan yang sudah sangat tua dan mendekati akhir masa pakai, dengan kondisi kurang baik. Tingkat hunian rendah dan tarif sewa paling rendah dibanding kelas lainya

F. Berdasarkan Layout Denah

1. Cellular System merupakan sistem tata ruang kantor yang terdiri dari rung-ruang kerja individu atau kecil yang terpisah secara fisik oleh dinding permanen dan dihubungkan oleh koridor utama yang memanjang sepanjang bangunan

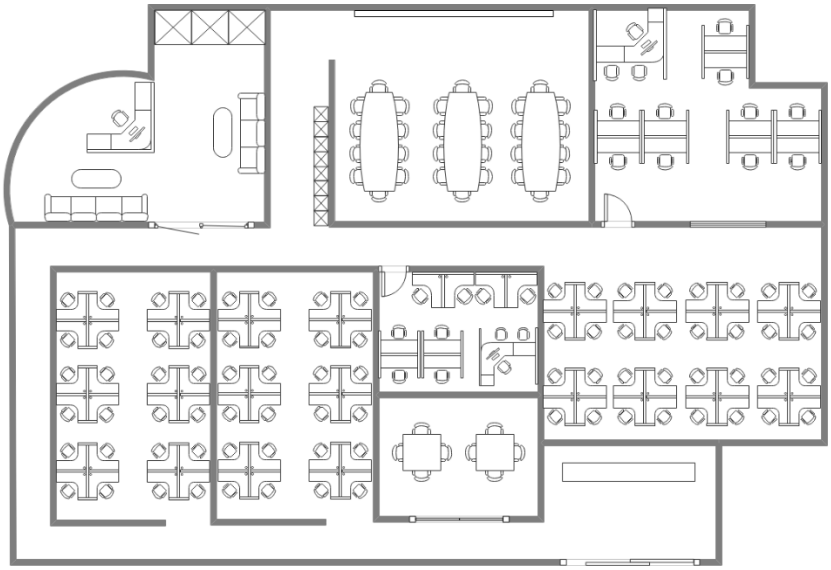


Sumber: edrawmax.com

GAMBAR 2. 4
LAYOUT CELULAR SYSTEM

2. Group Space System merupakan tata ruang kantor yang menyediakan ruang kerja bersama berukuran sedang untuk

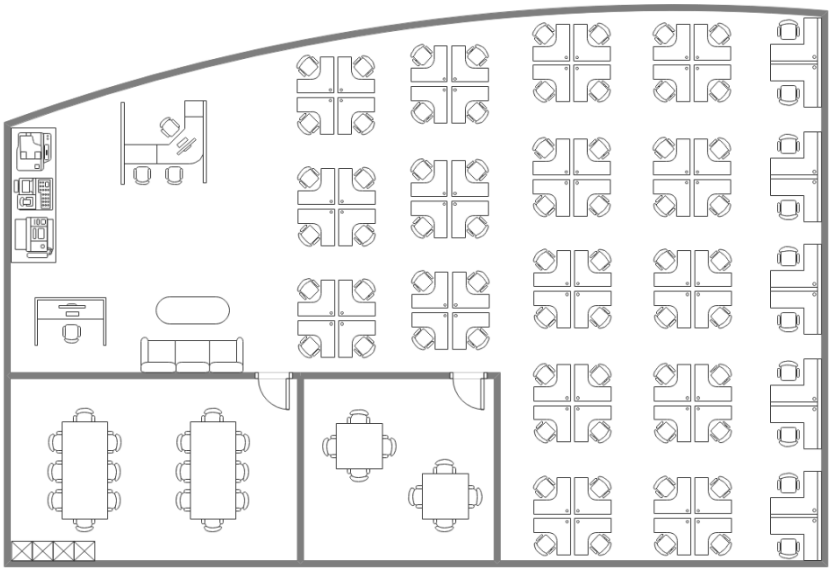
kelompok kerja (5-15 orang). Sistem ini dirancang untuk mendukung kolaborasi dalam satu tim dengan tetap menjaga batas ruang tertentu



Sumber: edrawmax.com

GAMBAR 2. 5
LAYOUT GROUP SPACE SYSTEM

3. Open Plan System merupakan sistem tata ruang kantor tanpa sekat permanen yang memanfaatkan elemen non-strukturan seperti furnitur, partisi ringan, dan elemen vegetasi untuk membentuk zona kerja dan sirkulasi. Sistem ini bersifat fleksibel dan mudah disesuaikan dengan kebutuhan organisasi



Sumber: edrawmax.com

GAMBAR 2. 6
LAYOUT OPEN PLAN SYSTEM

2.2.4.4.2. Tipologi Apartemen

Apartemen merupakan bangunan yang terdiri dari tiga atau lebih unit hunian yang disusun secara bertingkat, serta memiliki kebutuhan ruang dan fasilitas yang sama untuk mengatasi masalah kepadatan tingkat hunian dan keterbatasan lahan perkotaan. Menurut analisis yang dilakukan oleh (Yochanes, 2017), tipologi apartemen dapat dibedakan ke dalam beberapa kategori antara lain:

A. Berdasarkan Sistem Kepemilikan

1. Apartemen Sewa

   Apartemen ini merupakan milik pengelola/pemilik gedung dan penghuni hanya memiliki Hak Pakai. Contoh Apartemen Sewa, yaitu Servis Apartemen, Kos Eksklusif dan Rusunawa.

2. Apartemen Beli

   a. Milik Bersama

      Bagian Gedung tidak terpisahkan dari struktur dengan adanya hak bersama atas fasilitas dan infrastruktur bangunan, seperti lift, lorong taman, dan fasilitas lainya, yang dikelola bersama melalui peraturan

pengelola yang telah disepakati oleh setiap pemilik unit.

b. Milik Perseorangan

Penghuni memegang Sertifikat Hak Milik atas unit apartemen tertentu. Pemilik unit memiliki hak penuh untuk menjual, menyewakan atau mengalihkan hak miliknya tanpa persetujuan dari pemilik unit lainya, Setiap penghuni wajib untuk membayar biaya pengelolaan kepada pihak pengelola.

B. Berdasarkan Ketinggian Bangunan

1. Apartemen *Low Rise* umunya memiliki ketinggian 2– 4 lantai. Jenis apartemen ini dapat terbagi menjadi beberapa jenis, sebagai berikut:
   a. *Garden Apartemen*, merupakan jenis apartemen yang memiliki ketinggian 2–3 lantai, setiap unit hunian memiliki teras dan balkon sendiri. Letak apartemen ini umunya berada di daerah pinggiran kota dengan kepadatan penduduk rendah (maksimal 30 rumah tangga per hektar). Apartemen tipe ini memiliki ruang terbuka hijau yang luas dan area parkir dekat dengan bangunan
   b. *Row House, Townhouse atau Maisonette*, merupakan apartemen yang memiliki tinggi bangunan 1–2 lantai. Massa bangunan berdampingan satu sama lain atau bahkan berbagi dinding pemisah yang sama. Ruang terbuka yang tersedia, yaitu halaman depan dan halaman belakang yang sempit pada setiap massa bangunan. Apartemen ini umunya dibangun di daerah kepadatan sedang (antara 30 – 50 unit)
2. Apartemen *Mid Rise,* memiliki ciri utama apartemen yang memiliki tingkat berkisaran 4 – 8 lantai
3. Apartemen *High Rise*, memiliki ketinggian lebih dari 8 lantai. Apartemen ini umunya dirancang untuk kelas menengah ke atas karena biasanya dibangun di kawasan dengan ruang yang

terbatas. Apartemen jenis ini sering ditemukan di kota-kota dan sangat dekat dengan pusat bisnis.

C. Berdasarkan Sirkulasi Vertikal

1. *Walk-up Apartemen*

   Akses masuk dilakukan melalui tangga dan umunya berlaku untuk bangunan yang memiliki maksimal empat lantai.

2. *Elevator Apartemen*

   Akses ke berbagai lantai melalui lift biasanya terdapat pada gedung-gedung hunia yang memiliki lebih dari empat lantai.

D. Berdasarkan Sistem Penyusunan Lantai

1. *Simplex Apartemen*

   Apartemen yang terdiri dari satu lantai per unit, di mana semua aktivitas berlangsung di lantai yang sama

2. *Duplex Apartemen*

   yang terdiri dari dua lantai per unit, dengan ruang tamu, dapur, dan ruang makan di lantai pertama serta area tidur berada di lantai kedua, yang dihubungkan oleh tangga internal

3. *Triplex Apartemen*

   Apartemen yang terdiri dari tiga lantai per unit. Seperti Apartemen Triplex memiliki ruang tamu dan dapur di lantai dasar serta kamar tidur di lantai atas

E. Berdasarkan Bentuk Massa

1. *Apartemen Slab*

   Apartemen Slab memiliki tinggi dan lebar/panjang bangunan pada apartemen ini sering kali memiliki bentuk persegi panjang yang datar

2. *Apartemen Tower*

   Apartemen Tower memiliki panjang atau lebar bangunan yang lebih kecil dibandingkan dengan tinggi bangunan, sehingga menghasilkan struktur seperti kolom. Tinggi bangunan apartemen ini umumnya lebih dari 20 lantai. Sistem sirkulasi yang digunakan dalam apartemen ini adalah sistem core.

a. *Apartemen Singel Tower*, terdiri dari satu massa bangunan. Unit hunian terletak dekat dengan tangga dan lift, untuk meminimalkan ruang koridor. Inti pada tipe bangunan menara tunggal ini umumnya terletak di tengah. Berdasarkan bentuk massa dapat dikategorikan menjadi beberapa tipe, yaitu *Tower Plan, Expanded Tower Plan, Circular Plan, Cross Plan, dan Five Wing Plan.*

b. *Multi Tower* merupakan jenis pengembangan apartemen yang terdiri dari beberapa bangunan yang disusun bersebelahan dan terdiri lebih dari satu blok bangunan. Satu blok bangunan dapat terhubung melali struktur penghubung atau sekedar dengan jalan setapak. Jika satu blok bangunan terhubung dengan blok bangunan lain melalui struktur penghubung, maka umumnya struktur penghubung tersebut ditempatkan di tengah beberapa bangunan hunian yang ada dan digunakan sebagai sistem sirkulasi vertikal yang mencakup tangga dan lift. Jika bangunan-bangunan tersebut dihubungkan melalui jalan setapak pejalan kaki, maka umumnya setiap bangunan akan memiliki sistem sirkulasi vertikal sendiri yang terdiri dari tangga dan lift.

3. Apartemen Campuran

   Apartemen campuran merupakan kombinasi dari bentuk Slab dan Tower.

F. Berdasarkan Bentuk Masa

1. *Tower Plan* merupakan desain apartemen yang memiliki bentuk vertikal, di mana ruang-ruang apartemen terletak di beberapa lantai yang ditumpuk satu sama lain secara efisien.
2. *Expanded Tower Plan* merupakan pengembangan dari *tower plan* yang memadukan desain vertikal dengan perluasan

horizontal. Hal ini memberikan fleksibilitas dalam penataan ruang apartemen serta variasi dalam ukuran unit-unit yang tersedia.

3. *Cross Plan* merupakan tipe denah apartemen yang membentuk pola silang, dan memungkinkan pencahayaan serta aliran udara masuk ke seluruh unit secara optimal. Desain ini memberikan ruang yang lebih terbuka dengan ventilasi alami yang baik serta pemandangan yang lebih luas
4. *Circular Plan* merupakan desain apartemen yang menggunakan bentuk melingkar untuk mendistribusikan ruang apartemen. Desain ini digunakan untuk memberikan kesan modern dan efisiensi dalam penggunaan ruang.
5. *Spiral Plan* merupakan tipe denah yang berbentuk spiral di mana ruang apartemen disusun secara berputar, memberikan transisi ruang yang halus dan estetis. Desain ini sering digunakan untuk menciptakan bangunan dengan konsep seni dan arsitektur.
6. *Free-form Plan* merupakan tipe denah yang tidak mengikuti bentuk geometri yang jelas atau pola yang disesuaikan dengan bentuk lahan serta tujuan, sehingga memberikan fleksibilitas desain serta hasil yang kreatif.
7. *Terrace Plan* merupakan desain apartemen yang dilengkapi dengan teras pribadi di setiap unit, Desain ini memberikan area luar untuk penghuni apartemen, serta memungkinkan mereka menikmati pemandangan lebih baik dan menikmati udara segar.

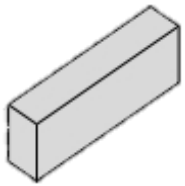
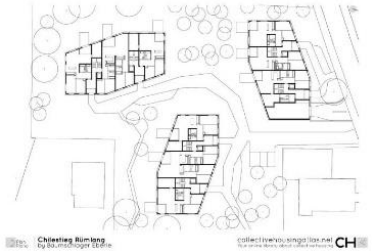
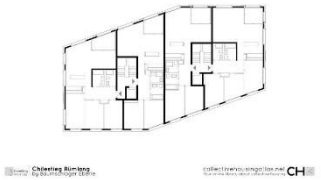
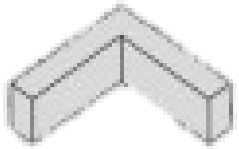
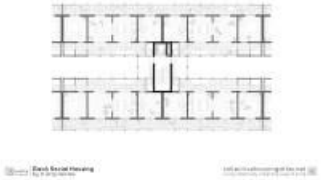
G. Berdasarkan Tipe Unit

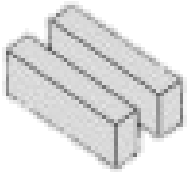
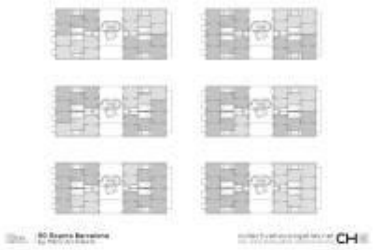
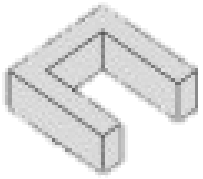
1. Efficiency Apartemen merupakan apartemen hunian yang terdiri dari ruang utama yang digunakan untuk berbagai kegunaan (tidur, makan, dan bersantai). Jenis apartemen ini sering disebut juga sebagai Apartemen Studio dengan ukuran sekitar ±8,58 – 46,45 m^2.
2. One Bedroom Apartemen merupakan apartemen dengan area makan dan ruang tamu yang digabungkan, selain itu terdapat

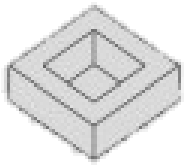
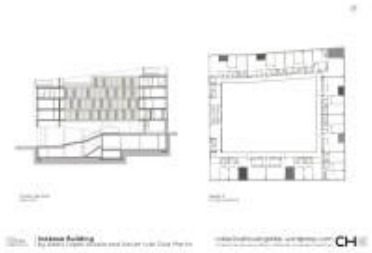
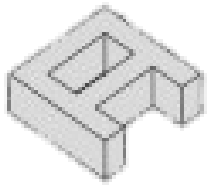
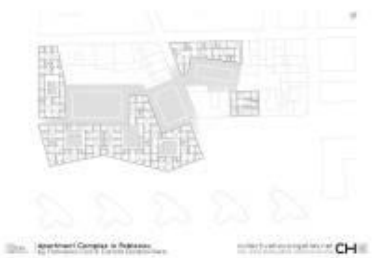
kamar tidur, dapur, dan kamar mandi/toilet. Ukurannya berkisar ±31,16 – 55,74 m^2.

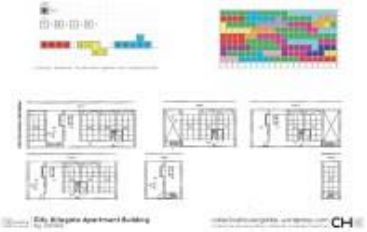
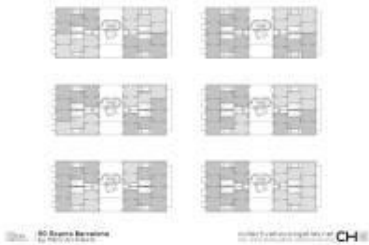
3. Two Bedroom Apartemen merupakan apartemen yang terdiri dari dua kamar tidur, ruang tamu, ruang makan dapur, dan kamar mandi. Luasan apartemen tipe ini, yaitu ±46,45 – 92,90 m^2.
4. Three Bedroom Apartemen merupakan apartemen yang terdiri dari tiga kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, dapur, dan 1-2 kamar mandi. Luas apartemen ini, yaitu ±55,74 – 111,48 m^2.
5. Four Bedroom Apartemen terdiri dari empat kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, dapur, dua kamar mandi, dan ruang penyimpanan. Luas apartemen ini, yaitu ±102,19 – 139,35 m^2.
6. Penthouse terdiri dari lima kamar tidur, ruang makan, ruang tamu, ruang kerja, dapur yang dilengkapi dengan *pantry*, tiga kamar mandi dengan ruang ganti, kamar pembantu, ruang cuci, dan ruang penyimpanan.

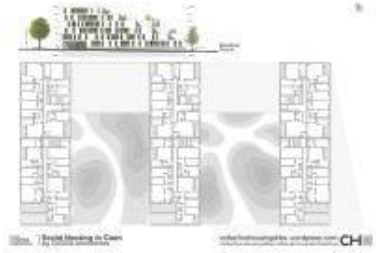
TABEL 2. 1
STUDI TIPOLOGI TOWER APARTEMEN

Tipologi	Bentuk	Karakter	Contoh Bangunan	Komposisi Bangunan	Komposisi Unit	Fasad Bangunan
Linear Block		• Single Deck • Linear Coridor • Memiliki 2-3 bukaan pada unit	Chilestieg Rumalang (Baumschlager Eberle)			
Block L-Shaped		• Disatukan dengan koridor tertutup atau terbuka • Memiliki 1-2 arah bukaan pada unit • Sirkulasi vertikal dan horizontal	Gaya Social Housing (H Arquitecs)			

Tipologi	Bentuk	Karakter	Contoh Bangunan	Komposisi Bangunan	Komposisi Unit	Fasad Bangunan
Parallel Block		• Double Deck • Disatukan dengan koridor tertutup • Memiliki 1-2 arah bukaan pada unit • Sirkulasi horizontal	110 Rooms Barcelona (MAIO Architecture)			
Block U-Shaped		• Single deck • Koridor Terbuka/tertutup • Memiliki 1-2 arah bukaan pada unit • Sirkulasi vertikal	Timberyard Social Housing (O'Donnell + Toumey Architects)			

Tipologi	Bentuk	Karakter	Contoh Bangunan	Komposisi Bangunan	Komposisi Unit	Fasad Bangunan
City Bock Closed		• Single deck coridor • Semua unit menghadap keluar	Inakasa Building (Lopez Acosta and Diaz Martin)			
City Block Open		• Bentuknya setengah terbuka • *Single deck coridor* • *Medium low rise* • Memiliki 2-3 akses masuk ke blok, sehingga memiliki celah untuk sirkulasi	Apartemen Complex in Poblenou (Francesco Colli & Carlota Escabia)			

Tipologi	Bentuk	Karakter	Contoh Bangunan	Komposisi Bangunan	Komposisi Unit	Fasad Bangunan
		udara dan akses publik				
City Block Folded		• *Single Deck* • Koridor terbuka • Memiliki 2-3 arah bukaan pada unit • Sirkulasi horizontal	Gifu Kitaga Apartemen Building (Sanaa)			
Infill Building		• *Single/Double Deck* • Koridor terbuka • Memiliki 1-2 arah bukaan pada unit • Sirkulasi Horizontal	110 Rooms Barcelona (MAIO Architecture)			

Tipologi	Bentuk	Karakter	Contoh Bangunan	Komposisi Bangunan	Komposisi Unit	Fasad Bangunan
Stopped Block		• *Double Deck* • Koridor tertutup • Memiliki 1-2 arah bukaan pada unit • Sirkulasi horizontal/vertikal	Social Housing in Caen (OLGGA Architectes)			

Sumber: ***https://collectivehousingatlas.net/category/circulations/vertical-and-horizontal-lateral-circulations/***

2.2.4.4.3. Tipologi Hotel

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia hotel merupakan bangunan berkamar banyak yang disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat untuk makan bagi orang yang sedang dalam perjalanan, dalam bentuk akomodasi yang dikelola secara komersial, yang disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum. Berdasarkan Keputusan Menteri perhubungan Indonesia. PM.10/PW. 301/PDB-77, klasifikasi hotel secara minimum dapat dibedakan berdasarkan kelas/bintang. Luthfiyah Nisrina (2020) menjabarkan tipologi hotel dapat di kelompokan berdasarkan kelas, lokasi, maksud dan tujuan, tipe tamu, lama tamu menginap, kegiatan selama tamu menginap, jenis kamar, dan ukuran. Berikut penjabaran tipologi hotel:

A. Berdasarkan Kelas

1. Hotel bintang 1

   Hotel dengan jumlah kamar standar minimum 15 kamar, dengan kamar mandi dalam dan luasan kamar minimum 20 m^2

2. Hotel bintang 2

   Hotel yang memiliki standar minimum jumlah kamar 20 kamar, dengan dua tipe kamar, yaitu kamar standar dan kamar *suite.* Memiliki kamar mandi dalam, dengan ketentuan luas kamar standar minimum 22 m^2 dan luas kamar *suite* minimum 44 m^2

3. Hotel bintang 3

   Hotel bintang 3 memiliki ketentuan standar yang harus dipenuhi, yaitu memiliki minimum 50 kamar standar dengan luas minimum 24 m^2, dan memiliki minimum 3 kamar *suite* dengan luas minimum 48 m^2. Setiap kamar juga dilengkapi oleh kamar mandi dalam.

4. Hotel bintang 4

   Hotel bintang 4 harus memiliki minimum 50 kamar standar dengan luas kamar minimum 24 m^2, memiliki minimum 3 kamar

suite dengan luas kamar minimum 48 m^2, serta memiliki kamar mandi dalam

5. Hotel bintang 5

   Hotel bintang 5 harus memiliki jumlah kamar standar minimal 100 kamar dengan luas minimum 26 m^2, memiliki minimum 4 kamar suite dengan luas minimum 52 m^2, serta dilengkapi kamar mandi dalam.

B. Berdasarkan Lokasi

1. City Hotel

   City hotel merupakan hotel yang terletak di dalam kita, dan pada umumnya melayani tamu yang sedang melakukan kegiatan bisnis.

2. Resort Hotel

   Resort hotel merupakan hotel yang berada di kawasan wisata, seperti di pegunungan, pinggir pantai, tepi danau, puncak bukit, dan hutan lindung.

3. Sub Urban Hotel

   Sub urban hotel merupakan hotel yang lokasinya berada di pinggiran kota dan biasanya merupakan kota satelit yang menghubungkan dua kotamadya.

4. Urban Hotel

   Urban hotel merupakan hotel yang berlokasi di pedesaan.

5. Airport Hotel

   Airport hotel merupakan hotel yang berada dalam satu kompleks bangunan bandara atau sekitar area bandar udara

C. Berdasarkan Maksud dan Tujuan

1. Bussines hotel

   Hotel yang dirancang untuk memenuhi kebutuhan para pelancong bisnis. Fasilitas dan layanan yang disediakan dapat mendukung kegiatan bisnis, seperti ruang rapat, restoran, dan akses internet cepat. Umumnya lokasi Business Hotel berada di tengah kota dengan aksesibilitas yang mudah.

2. Recreational hotel

   Jenis hotel yang berfokus pada pengalaman liburan, sehingga terdapat banyak fasilitas untuk mendukung kegiatan rekreasi dan hiburan. Letak hotel biasanya berada di destinasi wisata alam atau tempat wisata populer.

D. Berdasarkan Tipe Tamu

1. Family Hotel

   Family hotel merupakan jenis hotel yang ditujukan untuk tamu yang menginap bersama keluarga

2. Bussines Hotel

   Bussines hotel merupakan jenis hotel yang ditujukan untuk para pelancong bisnis atau usahawan.

3. Tourist Hotel

   Tourist hotel merupakan hotel yang memiliki banyak tamu wisatawan baik domestik maupun luar negeri.

4. Transit Hotel

   Transit hotel merupakan hotel yang melayani tamu yang singgah untuk sementara, biasanya hotel jenis ini terhubung dengan bandara atau berada dekat dengan pelabuhan.

5. Cure Hotel

   Cure hotel merupakan hotel yang melayani tamu yang menginap dalam proses pengobatan.

E. Berdasarkan Lama Tamu Menginap

1. Transit Hotel

   Hotel yang melayani tamu yang hanya singgah kurang dari 24 jam hingga tiga malam, dan umumnya berada dekat dengan bandara atau pelabuhan.

2. Semi Residential Hotel

   Tamu yang menginap lebih dari satu malam, dengan jangka waktu berkisar antara dua minggu hingga satu bulan.

3. Residential Hotel/Apartemen Hotel

   Tamu yang menginap dalam waktu cukup lama, paling sedikit satu bulan

F. Berdasarkan Kegiatan Selama Tamu Menginap

1. Olahraga
   a. Sport Hotel merupakan hotel yang berada pada kompleks kegiatan olahraga
   b. Ski hotel merupakan hotel yang menyediakan area bermain ski, dan banyak ditemukan di negara dengan empat musim.
2. Bisnis
   a. Conference hotel merupakan hotel yang menyediakan fasilitas lengkap untuk kegiatan konferensi
   b. Convention hotel merupakan hotel yang termasuk dalam bagian konvensi
3. Berjudi

   Casino hotel yang beberapa bagian hotelnya difungsikan sebagai area untuk kegiatan berjudi.

G. Berdasarkan Tipe Kamar Hotel

1. *Single Room*

   Single room merupakan kamar yang dirancang untuk satu orang dengan satu tempat tidur. Ukuran kamar berkisar antara 18-30 m^2. Kamar ini biasanya digunakan oleh tamu yang bepergian sendiri dan dilengkapi fasilitas dasar untuk kenyamanan selama menginap.
2. *Twin Badded Room*

   Twin badded room merupakan kamar dengan dua tempat tidur terpisah, yang dirancang unruk dua tamu yang tidak ingin berbagi tempat tidur. Ukuran kamar berkisar antara 22-33 m^2. Tipe kamar ini sering dipilih oleh tamu yang bepergian untuk urusan bisnis maupun bersosialisasi
3. *Double badded Room*

   Double bedded room merupakan kamar dengan satu tempat tidur

besar untuk dua orang tamu. Ukuran kamar berkisar antara 22-33 m^2.

4. *Triple Room*

   Triple badded room merupakan kamar yang dapat menampung tiga orang dengan tiga tempat tidur terpisah atau kombinasi satu tempat tidur double dan satu tempat tidur single. Ukuran kamar berkisar antara 28-40 m^2.

5. *Standard Room/Regular room*

   Standar room merupakan tipe kamar yang memiliki perlengkapan dan fasilitas sesuai dengan standar yang ditetapkan hotel, seperti tempat tidur, kamar mandi, meja kerja, televisi, telepon, kulkas, lemari pakaian, dan rak koper. Harga yang ditawarkan untuk kamar tipe ini biasanya merupakan kamar termurah di hotel. Ukuran kamar berkisar antara 20-33 m^2.

6. *Deluxe/Superior Room*

   Deluxe room merupakan tipe kamar yang memiliki ruangan yang lebih besar daripada kamar standar, serta dilengkapi fasilitas dan perabotan yang lebih baik, seperti terdapat tambahan peralatan mandi. Arah kamar dan pemandangan yang ditawarkan juga lebih baik dari standar. Ukuran kamar berkisar antara 28-45 m^2.

7. *Junior Suite Room*

   Junior suite room merupakan tipe kamar yang lebih luas dari kamar standar dan deluxe, memiliki ruang tidur yang lebih besar dan dilengkapi ruang tamu yang dipisahkan oleh sofa atau meja. Ukuran kamar berkisar antara 40-60 m^2.

8. *Suite Room*

   Kamar yang lebih luas dan mewah, biasanya terdiri dari beberapa area terpisah seperti ruang tidur, ruang tamu, dan ruang makan. Ukuran kamar berkisar antara 55-100 m^2.

9. *President Suite Room*

   Kamar eksklusif di hotel, dilengkapi dengan fasilitas premium,

layanan pribadi, dan terdiri dari beberapa area terpisah, yaitu kamar tidur, ruang tamu, ruang makan, ruang kerja, dan dapur. Ukuran kamar berkisar antara 150-500 m^2.

10. *Connecting Room*

    Connecting room merupakan dua kamar yang terletak bersebelahan dan dihubungkan dengan pintu penghubung yang terletak di dinding pemisah. Ukuran kamar berkisar antara 40-66 m^2.

11. *Duplex*

    Duplex merupakan jenis kamar hotel yang memiliki dua lantai, dan biasanya terletak dalam satu unit besar. Lantai bawah akan difungsikan sebagai ruang tamu atau area sosial, dan lantai atas akan difungsikan sebagai ruang tidur. Ukuran kamar berkisar antara 60-150 m^2.

12. Cabana

    Cabana merupakan tipe kamar yang terletak dekat dengan kolam renang, pantai atau taman. Kmar ini di desain untuk terkoneksi dnegan fasilitas outdor, kamar ini biasnaya berada terpisah dari bangunan utama hotel. Tipe cabana leih cendrung digunakan untuk rlaksasi dan liburan santai yang terhbung dengan alam. Ukuran kamar berkisar antara 30-60 m^2.

H. Berdasarkan Ukuran

1. *Small Hotel*

   Small hotel memiliki kapasitas kamar yang terbatas, biasanya jumlah kamar yang dimiliki kurang dari 50 kamar, serta memiliki layanan yang lebih sederhana, dan menawarkan konsep desain yang unik atau tematik.

2. *Medium Hotel*

   Medium hotel memiliki jumlah kamar yang lebih besar dari smal hotel yang terbagi menjadi dua kategori, yaitau:

   a. Avarage hotel dengan jumlah kamar antara 150 hingga 299 kamar

b. Above avarage hotel dengan jumlah kamar antara 300 hingga 600 kamar. Hotel ini juga dilengkapi dengan fasilitas tambahan seperti restourant dan ruang pertemuan.

3. Large Hotel

Large hotel merupakan hotel dengan kapasitas minimal 600 kamar dan memiliki fasilitas yang sangat lengkap, seperti restourant, kolam renang, pusat kebugaran, dan ruang konferensi besar. Large hotel biasanya dapat ditemukan di pusat kota, maupun di area destinasi wisata besar.

2.2.4.4.4. Tipologi Retail

Menurut Kotler dan Keller (2016), retail merupakan seluruh kegiatan yang melibatkan penjualan barang atau jasa secara langsung kepada konsumen akhir untuk penggunaan pribadi non komersial. Menurut Robert C.Kyle (2016), tipologi retail menurut dapat dibedakan berdasarkan area pasar, bentuk penataan bangunan, dan jenis barang

A. Berdasarkan Area Pasar

1. *Commercial Strip Center*

Pusat perbelanjaan ini umumnya terletak di pingiran kota atau daerah suburban, serta berada di sepanjang jalan utama. Ukuran bangunan sekitar 900 – 2.800 m^2 , serta terdiri dari 4 hingga 10 unit retail. Pusat perbelanjaan ini berfokus pada penjualan produk kebutuhan sehari-hari. Desain layout umumnya berbentuk deretan toko yang menyediakan halaman parkir perpendicular. Pengelolaan bangunan umumnya dilakukan oleh setiap tenant secara terpisah.

2. *Neighborhood Center* (Pusat Perbelanjaan Lingkungan)

Pusat perbelanjaan ini umumnya memiliki ukuran sekitar 9.300 m^2, dan didukung oleh setidaknya 1.000 keluarga dalam radius 2 – 2,5 km. Pusat perbelanjaan ini biasanya terdiri dari 15 hingga 20 toko dan terdapat supermarket sebagai anchor tenant. Jenis toko yang terdapat di pusat perbelanjaan lingkungan, yaitu apotek,

laundry, toko peralatan rumah tangga, serta toko yang melayani kebutuhan sehari-hari masyarakat.

3. *Community Center* (Pusat Perbelanjaan Komunitas)

   Pusat perbelanjaan komunitas memiliki luasan yang lebih besar, mencapai 10 hektar lahan, dengan ukuran bangunan sekitar 14.000 – 28.000 m^2. Pusat perbelanjaan ini melayani kawasan dalam radius 8 km serta didukung oleh lebih dari 5.000 keluarga. Area pusat perbelanjaan ini memiliki satu atau dua supermrket besar yang menjadi anchor tenant dan menawarkan berbagai macam dan fasilats lainya, serta menawarkan pusat hiburan ringan.

4. *Regional Center*

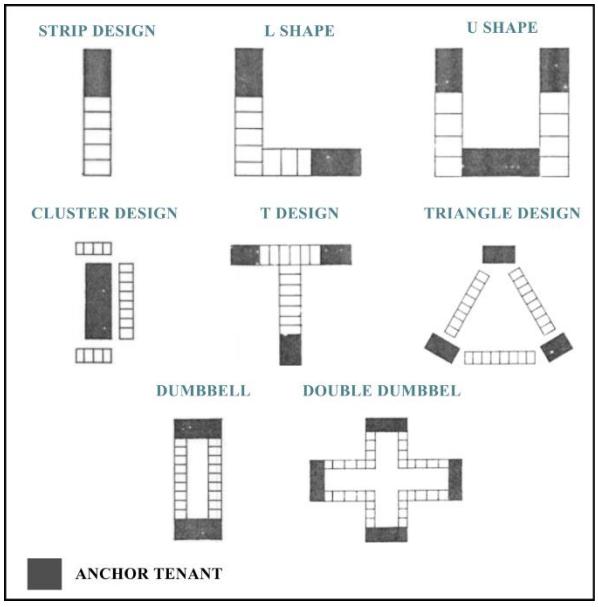
   Pusat perbelanjaan regional memiliki luasan area antara 28.000 – 74.000 m^2. Pusat perbelanjaan ini memiliki enam hingga lebih departemen store utama, dengan berbagai pilihan restoran, toko makanan, dan bank. Jangkauan yang dilayani berada dalam radius 16 – 80 Km, dan melayani 50.000 – 150.000 keluarga. Produk dan layanan yang ditawarkan lebih beragam dibandingkan dengan pusat perbalnjaan yang lebih kecil.

5. *Superegional Center*

   Pusat perbelanjaan ini memili ukuran mencapai 140.000 m^2. Pusat perbelanjaan ini memili berbagai departemen store besar dengan toko-toko lainya. Pusat perbelanjaan superegional tidak hanya berfungsi sebagai tempat belanja, namun juga sebagai tujuan wisata. Selain toko, fasilitas yang ditawarkan terdapat area hiburan, taman bermain, hotel, dan atraksi lainya.

B. Berdasarkan Bentuk Penataan Bangunan

   Bentuk penataan bangunan retail dapat dibedakan menjadi enam jenis, yaitu *Neighborhood Strip Centers*, *L-shaped Centers, U-shaped Centers, Cluster-design Centers*, *T-design* atau *Triangle Centers,* dan *Dumbble* atau *Double Dumbble Centers*



Sumber: Property Management (10th ed), 2016

GAMBAR 2. 7
BENTUK PENATAAN BANGUNAN

1. *Neighborhood Strip Centers*

   Pusat perbelanjaan ini melayani komunitas lokal dengan ukuran yang lebih kecil. Umumnya *strip centers* berada di pinggiran kawasan perumahan dan memiliki satu *anchor tenant* yang menyediakan kebutuhan sehari-hari. Desain tata letak berupa deretan toko yang membentang sepanjang jalan utama, dengan fasilitas parkir di setiap area depan toko.

2. *L-shaped Centers*

   Desain tata letak ini merupakan pengembangan dari *strip center*, dengan menata garis toko pada pusat perbelanjaan membentuk sudut 90 derajat. Pusat perbelanjaan berbentuk "L" memiliki luasan yang lebih besar dibandingkan *strip center* dan dapat mengakomodasi tenant tambahan yang melayani kebutuhan masyarakat sekitar.

3. *U-shaped Centers*

   Penataan tata letak ini merupakan perpanjangan dari desain L-shaped, dengan meletakan toko – toko pada sudut yang lebih besar dan membentuk huruf U. Pusat memiliki lebih banyak

tenant besar dan terdapat dua anchor tenant di kedua ujung bentuk U.

4. *Cluster-design Centers*

   Pusat perbelanjaan ini memiliki bentuk segi lima atau persegi panjang yang memiliki area parkir di semua sisi bangunan. Umumnya terdapat tent besar yang akan mengisi salah satu sisi bangunan. Pola ini dapat berbentuk terbuka atau tertutup.

5. *T-design* atau *Triangle Centers*

   Pola penataan bangunan pada pusat perbelanjaan ini menggunakan bentuk T atau segitiga, yang memungkinkan terdapat tiga tenant besar yang saling berhadapan, dan tersedia parkir di semua sisi pusat perbelanjaan.

6. *Dumbble* atau *Double Dumbble Centers*

   Desain ini terdiri dari dua strip toko yang saling berhadapan, di mana di setiap ujung bangunan diletakan tenant besar, serta terdapat parkir di semua sisi. Pusat perbelanjaan ini bisa terdiri dari satu lantai atau bertingkat, baik terbuka maupun tertutup.

C. Berdasarkan Jenis Barang

1. *Discaount atau Factory Outlets* (Outle Diskon atau Pabrik)

   Pusat perbelanjaan jenis ini pada merupakan outlet pabrik yang menjual stok surplus atau barang dagang yang berasal dari produk yang sudah bangkrut. Jenis outlet lainya yaitu closed-door discount houses yang hanya melayani pelanggan tertentu seperti pegawai pemerintah, atau yang memiliki keanggotaan khusus. Outlet diskon ini menjual barang dengan harga yang lebih murah, dan merupakan barang cacat atau barang yang sudah tidak dijual.

2. *Off-price Centers* (Pusat Perbelanjaan Harga Diskon)

   Pusat perbelnjaan ini berada di pinggir kota atau di luar daerah perkotaan besr. Jenis tent yang ada pada pusat perbelanjaan ini umumnya merupakan perusahaan nasional dan internasional

yang menjual barang dengan harga lebih rendah atau merupakan produk-produk yang tidak terjual di pusat perbelanjaan biasa.

3. *Specality Centers* (Pusat Perbelanjaan Spesialis)

   Pusat perbelanjaan ini terdiri dari toko-toko khusus seperti butik, seperti mal fashion. Pusat perbelanjaan ini umumnya menawarkan barang -barang yang lebih unik dan khusus, yang tidak dapat ditemukan di pusat perbelanjaan biasa.

4. *Power Centers* (Pusat Perbelanjaan)

   Pusat Perbelanjaan power merupakan pusat perbelanjaan besar dengan ukuran mencapai 28.000 – 93.000, dan umumnya menampung beberapa toko besar, seperti toko bahan bangunan, peralatan rumah tangga, maupun perabotan. Pusat perbelanjaan jenis ini memiliki penawaran masal yang menarik banyak pengunjung. Desain area pusat perbelanjaan ini memungkinkan pengunjung untuk parkir dengan mudah di depan toko utama.

5. *Planned Unit Development (*Pembangunan Unit Terencana)

   Pusat perbelanjaan ini merupakan area yang dikembangkan dengan menggabungkan beberapa fungsi, seperti perumahan, perkantoran, dan toko-toko, yang direncanakan dalam satu master plan. Pembangunan ini dilakukan dengan meletakan pusat perbelanjaan di lokasi yang memili akses mudah, seperti di sudut jalan atau jalan utama. Pusat perbelanjaan ini umumnya menyediakan toko-toko untuk kebutuhan sehari-hari, seperti supermarket dan laundry, bukan toko besar atau ritel kompleks.

6. *Mixed-use Developments (Pengembangan Campuran)*

   Pengembangan campuran menggabungkan beberapa fungsi komersial, perumahan atau perkantoran. Pusat perbelanjaan di integrasikan dengan area perumahan atau perkantoran, serta didukung dengan fasilitas lainya seperti hotel.

2.2.4.4.5. Tipologi MICE Venue

Mice Venue merupakan fasilitas atau ruang yang dirancang khusus untuk mendukung penyelenggaraan kegiatan *Meeting, Incentive,*

Convention dan Exhibition, Mice Venue tidak hanya berfungsi sebagai ruang pertemuan, tetapi juga sebagai tempat yang mampu mengakomodasi berbagai jenis kegiatan berskala kecil hingga besar dengan kebutuhan ruang yang fleksibel, fasilitas pendukung lengkap , serta sistem operasional yang mendukung kegiatan bisnis, edukasi, dan promosi. Menurut ASEAN MICE Venue Standards, tipologi MICE Venue dapat diklasifikasikan berdasarkan tujuan acara dan fungsi ruang .

A. Berdasarkan Tujuan Acara

1. Rapat Pemegang Saham

   Pertemuan ini merupakan pertemuan tahunan bagi pemegang saham untuk memberikan isu-isu penting perusahaan. Kegiatan ini rata-rata dihadiri kurang lebih 79 orang, dan berlangsung selam 2 hari, serta direncanakan lima bulan sebelum kegiatan.

2. Rapat Dewan Direksi

   Pertemuan badan pengatur perusahaan yang diadakan beberapa kali dalam setahun, sering kali membutuhkan fasilitas penginapan, makan malam, dan aktivitas terkait, sehingga banyak dilakukan di hotel.

3. Rapat Manajemen

   Rapat antar manajemen untuk melakukan koordinasi, evaluasi kinerja, serta perencanaan program kerja perusahaan.

4. Rapat Pelatihan

   Pertemuan dengan jumlah peserta yang besar, berkisar antar 20 hingga 100 orang, tergantung dengan skala perusahaan. Durasi pelaksanaan berkisar 1-3 hari, dengan fokus pada peningkatan kemampuan dan pelatihan sistem kerja

5. Pelatihan Penjualan dan Peluncuran Produk

   Kegiatan yang mengombinasikan pertemuan dan pameran dengan jumlah peserta berkisar 50-300 orang, yang terdiri dari tim internal, mitra, dan tamu undangan. Kegiatan ini umumnya berlangsung selama 2-5 hari

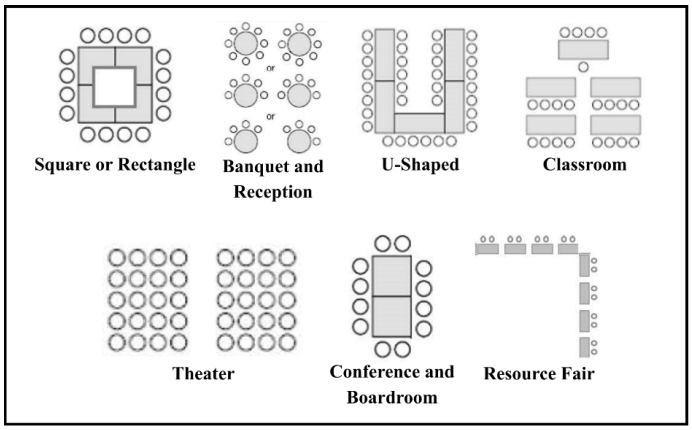
6. Pameran Publik

   Merupakan kegiatan yang sangat besar, dengan jumlah peserta maupun pengunjung dapat mencapai 100 hingga 100 orang tergantung skala acara. Durasi kegiatannya umumnya berlangsung selama 2-7 hari, dan bersifat terbuka untuk umum dengan tujuan promosi dan pameran produk

B. Berdasarkan Fungsi Ruang

1. Ruang pertemuan

   Ruang pertemuan merupakan ruang khusus yang disediakan untuk aktivitas MICE dengan tujuan pertemuan. Ruang pertemuan biasanya terdapat lokasi tertentu, seperti Hotel atau Resort, Pusat Konvensi/Pameran, dan Kantor Pemerintahan atau gedung Perusahaan Swasta. Ruang pertemuan biasanya memiliki pola penataan ruangan.



Sumber: Scheduling.cornel.edu, 2026

GAMBAR 2. 8
LAYOUT RUANGAN PERTEMUAN

Layout ruangan pertemuan dapat disesuaikan dengan kebutuhan, serta jenis kegiatan yang dilaksanakan, yaitu

a. *Square or rectangle,* merupakan tata letak dengan desain U, namun keempat sisinya ditutup, membentuk persegi atau persegi panjang. Terdapat

ruang di Tengah dan memudahkan peserta berinteraksi selama rapat.

b. *Banquet,* merupakan pengaturan tata letak yang menggunakan meja bundar berdiameter 1,5 meter dan dapat menampung 8 (delapan) orang untuk setiap mejanya. Tata letak ini umumnya digunakan untuk kegiatan acar makan malam, ataupun seminar.

   Resepsi, umunya menggunakan meja dengan diameter lebih kecil, sekitar 0,9 meter dan dapat menampung 3 hingga 4 orang di setiap meja.

c. *U-shaped,* merupakan tata letak ruangan pertemuan yang mengatur meja dan kursi membentuk huruf "U', dengan sisi terbuka menghadap ke pembicara di depan ruangan. Tata letak ini umumnya digunakan untuk pertemuan kecil, di mana ada diskusi.

d. *Clashroom,* merupakan pengaturan tata letak yang terdiri dari barisan meja dan kursi. Meja yang digunakan berukuran 1,8 meter yang dapat menampung dua orang, sementara meja dengan ukuran Panjang 2,4 meter dapat menampung tiga orang, Meja dan kursi disusun dalam barisan yang mengubungkan 2 meja panjang dan terdapat Lorong di tengah sehingga memudahkan peserta mengakses tempat duduk.

e. *Theater* merupakan, pengaturan tata letak, dengan menggunakan kursi yang disusun dalam barisan dengan lorong di antara kursi, biasanya disesuaikan dengan lebar ruangan dan jumlah tempat duduk yang dibutuhkan, tata letak ini diterapkan untuk memaksimalkan jumlah peserta yang menempati ruang pertemuan. Umunya terdapat podium dan proyektor yang ditambahkan

f. *Conference and Boardroom*, merupakan pola tata letak ruangan pertemuan yang mengatur semua peserta duduk mengelilingi meja yang tertutup. Tata letak ini digunakan untuk kelompok pertemuan yang lebih kecil.

g. *Resource fair,* merupakan tata letak yang menggunakan meja sepanjang 1,8 meter yang disusun mengelilingi perimeter ruangan dengan dua kursi yang menghadap ke ruangan.

2. *Exhibition venue* merupakan ruang pameran yang dirancang khusus untuk kegiatan pameran dalam berbagai skalan, trade show, expo, maupun event besar lainya. Dalam standar ASEAN MICE, exhibition venue terbagi menjadi dua berdasarkan luas area dan fungsi, yaitu:

   a. *Exhibition Hall Type 1*

      Tipe ini memiliki ukuran minimum 5.000 m^2 dengan tinggi minimum 7 hingga 12 meter. Ruang pameran ini dilengkapi dengan dinding permanen di semua sisi lantai yang memadai. Ruang ini juga memiliki akses parkir yang memadai untuk peserta, penyelenggara, serta area pemuatan barang. Tipe ini umumnya digunakan untuk kegiatan pameran besar seperti internasional expo, trade fair, otomotif expo, industrian expo, konser, maupun event korporat berskala besar

   b. *Exhibition Hall Type 2*

      Tipe ini memiliki ukuran minimum 1.000 m^2, dengan tinggi minimum 5 hingga 7 meter, dengan kemampuan beban lantai sekitar 0,35-0,50 ton/m^2. Exhibition hall type 2 umumnya digunakan untuk pameran yang lebih kecil atau khusus, seperti bazar,

job fair, product showcase, seminar, atau kegiatan promosi yang tidak membutuhkan ruang besar.

Exhibition venue untuk MICE harus memiliki sejumlah fasilitas pendukung untuk memastikan kelancaran acara, yaitu area pendaftaran dan registrasi, ruang pertemuan, ruang pers, fasilitas makanan dan minum

3. *Event Venue* merupakan tempat yang digunakan untuk menyelenggarakan berbagai acara yang terkait kegiatan MICE diluar hotel atau *convention center.* Event venue umunya menampung kegiatan pertemuan besar, sepeti gala dinner, konser, atau acara komunitas, yang menampung ratusan hingga ribuang pengunjung. Jenis venue ini juga disebut sebagai *unconventional venue*. Venue ini dapat bersifat indoor maupun outdoor, dengan fokus pada fleksibilitas dan fasilitas yang dapat mendukung berbagai acara.

2.2.4.5. Pengembangan Kawasan Campuran

Kawasan Campuran (*Mixed-use*) merupakan konsep pengembangan kawasan yang menggabungkan fungsi komersial (toko, kantor, tempat hiburan) dengan fungsi non-komersial seperti hunian. Dampak positif jika kawasan campuran dikembangkan dalam lingkungan ramah pejalan kaki, maka akan mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor dan menciptakan tempat tinggal sekaligus tempat kerja yang lebih nyaman. Menetapkan hunian berdampingan dengan area komersial untuk meningkatkan aktivitas sepanjang hari, menyediakan konsumen tetap untuk bisnis, dan menciptakan keamanan alami selam 24 jam. *Commercial and Mixed-Use Development: Code Handbook Florence,Oregon (2003)* menjelaskan bahwa pengembangan kawasan campuran didasarkan pada sejumlah prinsip yang bertujuan menciptakan lingkungan perkotaan yang efisien, nyaman, dan berkelanjutan. Prinsip-prinsip tersebut meliputi:

A. Pengembangan yang kompak, yaitu kawasan dirancang secara kompak untuk mempersingkat perjalanan dan mengurangi ketergantungan pada kendaraan bermotor, konsumsi lahan, serta polusi.
B. Sistem sirkulasi internal, yaitu mendukung aksesibilitas, keselamatan, dan kenyamanan pejalan kaki
C. Keterhubungan jaringan jalan, yaitu kawasan harus terintegrasi dengan jaringan transportasi yang lebih luas, serta menghubungkan secara internal antar fungsi seperti hunian, komersial, dan fasilitas umum
D. Pencegahan Kejahatan dan Peningkatan Keamanan diperkuat melalui pengaturan wilayah, pengawasan, kontrol akses, kegiatan pendukung dan pemeliharaan lingkungan.
E. Penciptaan dan perlindungan ruang publik seperti trotoar, plaza, dan taman untuk mendukung interaksi sosial.
F. Pengelolaan parkir dilakukan secara efisien agar lahan dapat dimanfaatkan secara optimal.
G. Bangunan dirancang skala manusia uang memperhatikan estetika, kenyamanan pejalan kaki, serta kesesuaian dengan ruang publik di sekitarnya

Menurut Medtry dan Makid (2022) kawasan campuran memiliki beberapa tipologi dan karakteristik kawasan campuran, antara lain:

A. *Vertical Mixed-use Development*, menggabungkan berbagi fungsi ruang dalam satu bangunan. Umumnya lantai dasar dimanfaatkan untuk aktivitas publik seperti ritel, restoran, dan jasa, sedangkan lantai atas digunakan untuk fungsi privat seperti hunian, hotel atau perkantoran. Model ini efisien untuk kawasan dengan kepadatan tinggi karena mampu menampung berbagai kegiatan dalam tapal yang terbatas. *Vertical mixed-use* biasanya berbentuk tunggal atau blok terintegrasi yang mengombinasikan fungsi komersial dan hunian.
B. *Horizontall Mixed-use Development*, memiliki fungsi-fungsi ruang yang dipisahkan ke dalam beberapa bangunan namun tetap berada dalam satu kawasan yang terintegrasi. Setiap bangunan memiliki fungsi tunggal

(publik atau privat), namun keseluruhan kawasan dirancang untuk saling terhubung. Model ini cocok untuk lokasi yang sensitif terhadap ketinggian bangunan, karena tetap memungkinkan tercapainya kepadatan dan intensitas aktivitas tanpa membangun struktur bertingkat tinggi. Pengembangannya memerlukan kondisi tertentu seperti ukuran lahan yang memadai, aksesibilitas yang baik, konektivitas dengan guna lahan sekitar, kenyamanan pejalan kaki , ketersediaan are parkir, visibilitas kawasan, serta penataan ruang jalan dan lanskap yang menarik. Kawasan harus mampu menyeimbangkan aktivitas siang dan malam untuk mencapai pemanfaatan ruang yang optimal

C. *Mixed-use Walkable Area*, merupakan tipe yang menggabungkan elemen vertikal dan horizontal *mixed-use* dalam satu area yang dirancang berbasis jarak berjalan kaki, umumnya +/- 10 menit menuju pusat aktivitas. Sekitar 25% dari kawasan terdiri dari bangunan vertikal, sementara sisanya merupakan bangunan horizontal yang terhubung melalui rung publik yang nyaman bagi pejalan kaki. Pengembangannya menekankan streetscape, orientasi bangunan, komposisi fungsi campuran, konektivitas, serta penyediaan ruang terbuka agar aktivitas sehari-hari dicapai tanpa menggunakan kendaraan. Pendekatan ini mengurangi kebutuhan perjalanan dan mendorong pola *park once*, di mana pengunjung cukup parkir satu kali dan berjalan kaki menuju berbagai tujuan

2.3.Sintesa Teori

TABEL 2. 2
SINTESA TEORI

SASARAN	TEORI	ISI TEORI	SUMBER	ASPEK
Mengidentifikasi arah kebijakan tata ruang pada lahan penelitian	Analisis Regulasi Tata Ruang 1. Zonasi dan Ketentuan Kegiatan Penggunaan lahan (ITBX) 2. KKOP 3. Kebijakan terkait Status Hak Guna Bangunan	1. Zonasi menentukan peruntukan lahan, intensitas ruang, tinggi bangunan, GSB dan fungsi ruang 2. Ketinggian suatu objek/bangunan dibatasi berdasarkan ketentuan setiap bagian Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan 3. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara, Tanah Hak Milik dan Tanah Hak Pengelolaan diberikan untuk jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun, diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 (dua puluh) tahun, dan diperbarui untuk jangka waktu 30 (tiga puluh) tahun	1. Perwali Indonesia.111/2023 tentang RDTR Tangerang 2. Permenhub Indonesia.20/2014 tentang Tata Cara dan Prosedur Penetapan Lokasi Bandara Udara 3. PP Republik Indonesia 18/2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susu, Dan Pendaftaran Tanah, membahas terkait Hak Guna Bangunan	**Aspek Penilaian Legalitas** 1. Peruntukan Lahan 2. Intensitas Ruang 3. Tinggi bangunan 4. GSB dan fungsi ruang 5. ITBX 6. Ketentuan ketinggian bangunan berdasarkan KKOP 7. Ketentuan jangka waktu penggunaan hak Guna Bangunan
Mengidentifikasi karakter fisik lahan, tipologi dan tren properti di sekitar lahan penelitian	Identifikasi Karakteristik Fisik Lahan: 1. Konsep Lahan	1. Lahan memiliki fungsi lingkungan, sosial, ekonomi dan produksi. Karakter fisik suatu lahan akan mempengaruhi pemanfaatannya	1. UUPA Indonesia.5/1960; Deliyanto (2019)	**Aspek Penilaian Fisik** Hal yang dinilai dalam mengidentifikasi kondisi eksisting

SASARAN	TEORI	ISI TEORI	SUMBER	ASPEK
	2. Nilai Lahan Identifikasi pengaruh eksternal pemanfaatan lahan: 3. Pola Pemanfaatan Lahan 4. Teori Lokasi	2. Nilai tanah ditentukan oleh faktor fisik, sosial, ekonomi dan kebijakan pemerintah 3. Perubahan pemanfaatan lahan kota, dipengaruhi akses, infrastruktur, transportasi, dan kebijakan 4. Penggunaan lahan dipengaruhi akses, jarak ke CBD, biaya transportasi, dan persaingan lokasi. Hal tersebut juga yang akan menentukan tingkatan harga sewa suatu properti	2. Walcot (Banjahor, 2022) 3. Levy (2017); Kristanto *et all* (2023) 4. O'Sullivian (Made Aditiya (2022)	karakteristik lahan dan nilai lahan yaitu: 1. Fungsi Lahan 2. Karakter fisik 3. Kondisi Lingkungan 4. Kondisi Sosial 5. Kondisi Ekonomi 6. Aksesibilitas 7. Infrastruktur 8. Fasilitas 9. Transportasi dan Biaya Transportasi
	Tipologi 1. Tipologi *Mixed Use* 2. Tipologi Bangunan	1. Sebagai pola untuk menentukan integrasi ruang, maka dikembangkan tipologi kawasan *mixed-use,* yaitu *vertical*, *horizontal* dan *walkable mixed-use* 2. Tipologi bangunan		**Aspek Penilianan Fisik:** Menentukan jenis tipologi yang tepat untuk dikembangkan: A. Tipologi Kawasan Mixed Use *1. Vertical Mixed Used* *2. Horizontal Mixed Used* *3. Walkable Mixed Use* B. Tipologi Bangunan 1. Tipologi Apartemen 2. Tipologi Kantor 3. Tipologi Hotel 4. Tipologi MICE Venue 5. Tipologi Retail

SASARAN	TEORI	ISI TEORI	SUMBER	ASPEK
Melakukan analisis pasar properti dan kelayakan finansial	Penilaian *Highest and Best Use*	Pengembangan optimal harus memenuhi prinsip utama HBU, yaitu: sesuai dengan ketentuan regulasi, layak secara fisik, , layak secara finansial, dan menghasilkan produktivitas maksimal	The Appraisal of Real Eastate Edisi 14 (2013); SPI (2018)	**Aspek Penilaian HBU Finansial** Dalam analisis finansial perhitungan yang harus muncul dalam analisis sebagai penentuan standar kelayakan finansial adlah: 1. Biaya Pendapatan 2. Biaya Operasional 3. Arus Kas a. NPV b. IRR c. PP
	Analisis Pasar Properti	Analisis pasar properti dapat dilakukan dengan: menilai permintaan, penawaran, segmentasi, kompetitor, dan tren pasar	Analisis Pasar Real Eastate, Sianipar (2025)	**Aspek Finansial** Analisis Pasar dinilai melalui: 1. Permintaan 2. Penawaran 3. Segregasi dan Segmentasi • Profil Pengguna • Target Pasar 4. Kompetitor 5. Tren Pasar
	Penilaian Properti	Penilaian properti dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan: 1. Pendekatan perbandingan data pasar 2. Pendekatan biaya 3. Pendekatan pendapatan	The Appraisal of Real Eastate Edisi 14 (2013); KEPI dan SPI (2018); Sudibyanung *et all.(* Dasar-Dasar Penilaian Aset dan Properti Konsepsi Nilai, 2020)	**Aspek Finansial** Analisis Nilai Properti melalui: 1. Pendekatan perbandingan data pasar 2. Pendekatan biaya 3. Pendekatan pendapatan

SASARAN	TEORI	ISI TEORI	SUMBER	ASPEK
Memberikan rekomendasi implementatif untuk pengembangan lahan kosong di Jalan Benteng Betawi	Pengembangan Properti	Jenis properti dipilih berdasarkan fungsi, kebutuhan pengguna, dan potensi ekonomi. Jenis properti yang dapat dikembangkan: a. Hunian b. Komersial c. Industri d. Pertanian e. Khusus	1. The Appraisal of Real Eastate Edisi 14 (2013)	**Pengembangan Properti** Jenis Properti yang dapat dikembangkan: 1. Hunian 2. Komersial 3. Industri 4. Pertanian 5. Khusus
	Fungsi dan Prinsip Kawasan *Mixed-use*	Mixed use menggabungkan fungsi hunian, komersial, dan jasa dalam satu kawasan dengan bangunan vertikal, dengan berdasarkan prinsip berkelanjutan kawasan *mixed-use*	2. Buku *Commercial and Mixed-Use Development: Code Handbook* 3. Medtry, Kusmalinda Makid (2022)	Fungsi Ruang Pada Kawasan Campuran: 1. Hunian 2. Komersil 3. Jasa/Perkantoran
	Regulasi Pengembangan bangunan vertikal	Rumah susun merupakan bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan dalam suatu lingkungan yang distrukturkan secara fungsional dan memiliki aturan mengenai fungsi, status kepemilikan (SHM Sarusun), benda bersama, perhitungan NPP, serta ketentuan perencanaan dan pengelolaan	PP 13/2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun	Dasar ketentuan terkait 1. Fungsi 2. Status kepemilikan 3. Penetapan Benda Bersama 4. Perhitungan NPP 5. Ketentuan Perencanaan dan Pengelolaan

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

2.4.Studi Preseden

TABEL 2. 3
PERBANDINGAN STUDI PRESEDEN

APEK ANALISIS	GANDARIA CITY *(VERTICAL MIXED-USE)*	PAYA LEBAR QUARTER *(HORIZONTAL MIXED-USE)*	VAUBAN DISTRIC *(WALKABLE MIXED-USE)*	KESIMPULAN
Luas dan Sistem Pengembangan	 Gandaria City terletak di Indonesia, memiliki luas lahan mencapai 9,3 ha yang dikembangkan oleh Pakuwon Gorup Mengintegrasikan Mall, Apartemen, hotel, dan kantor pada satu tapak	 Merupakan kawasan mixed-use yang terletak di Singapura, terbentuk dalam beberapa massa bangunan berbeda direncanakan sebagai satu kesatuan kawasan dengan luas area 4 ha. Kawasan ini dibangun melalui kolaborasi antara pemerintah dan pengembang swasta dengan pendekatan yang berorientasi pada transportasi publik.	 Vauban merupakan kawasan permukiman dan *mixed-use* yang berada di Jerman dan dibangun di atas lahan bekas area militer seluas 38-40 ha. Penyusunan *masterplanned* oleh pemerintah kota dan komunitas.	Mempertimbangkan luas area dari lokasi penelitian maka pengembangan vertikal *mixed-use* dan horizontal mixed dapat diterapkan di lokasi penelitian
Prinsip/Strategi Pengembangan	*Mixed-use* komersial dengan fokus ritel dan lifestyle, dan hunian Orientasi pasar yaitu menengah-atas. Mall sebagai fungsi utama yang	Kawasan ini memadukan fungsi ritel, beberapa menara perkantoran, hunian, serta ruang publik yang saling terhubung dengan jaringan pedestrian.	Pengembangan kawasan ini dirancang berdasarkan prinsip walkability dan keberlanjutan.	Perencanaan kawasan mixed-use pada lahan penelitian diharapkan bisa memadukan beragam fungsi yang terintegrasi dengan ruang publik di

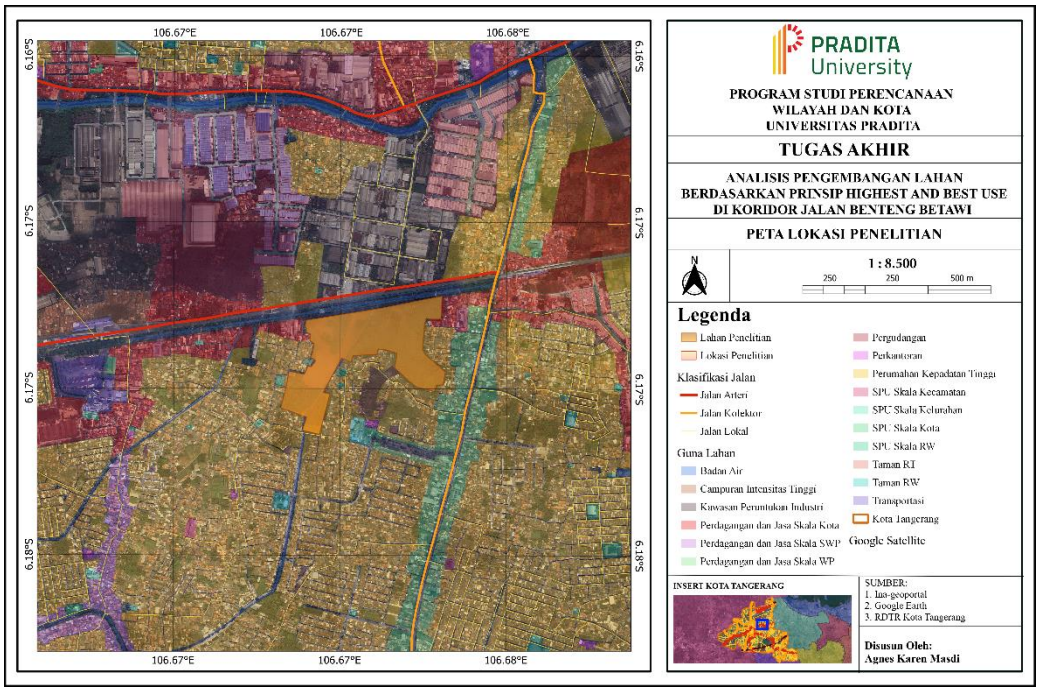
APEK ANALISIS	GANDARIA CITY *(VERTICAL MIXED-USE)*	PAYA LEBAR QUARTER *(HORIZONTAL MIXED-USE)*	VAUBAN DISTRIC *(WALKABLE MIXED-USE)*	KESIMPULAN
	berperan sebagai generator aktivitas dan menarik arus pengunjung			dalam kawasan, serta mendukung aktivitas ekonomi
Konektivitas	Terletak dekat dengan kawasan hunian premium di Indonesia Selatan, akses jalan arteri, bergantung kepada kendaraan pribadi dan *feeder*	PLQ mendukung pengembangan kawasan yang berorientasi pada transportasi publik, 2 menit menuju MRT	Kawasan ini memprioritaskan pergerakan pejalan kaki dan pesepeda melalui pola jaringan jalan yang membatasi kendaraan pribadi, dan disediakan jalur term	Keberadaan lokasi penelitian berada antara simpul transportasi Batu ceper, yakni Stasiun Batu Ceper, Terminal Poris, dan Stasiun Poris, serta dilalui oleh moda transportasi yang melayani skala kota, sehingga akan sangat baik jika pengembangan *mixed-use* di lokasi penelitian, terhubung dengan layanan transportasi publik.
Layout dan Tata Ruang	Bangunan berbentuk vertikal high-rise dengan Podium mall dijadikan sebagai akses utama, kemudian tower apartemen dan hotel menempel pada bagian atas podium.	Bangunan dibangun dalam bentuk blok-blok bangunan yang tersusun mengeliling ruang publik/plaza, serta mendukung ruang pergerakan dari dan menuju akses MRT	Bangunannya didominasi struktur low-rise hingga mid-rise, serta penggunaan konsep *passive house*	Penataan bangunan dan ruang untuk pengembangan *mixed-use* di lokasi penelitian dapat disesuaikan dengan regulasi serta prinsip yang digunakan.
Fungsi Bangunan	Mall multilevel (7 lantai) Apartemen high-rise Hotel Bintang 5 Kantor Menara	Kantor mid-high rise towers, podium retail, condominium towers	Hunian, ritel skala lingkungan, fasilitas komunitas, sekolah, dan ruang terbuka hijau	Fungsi bangunan yang dapat dikembangkan untuk *mixed-use*, yaitu retail, hunian, dan perkantoran. Tingkat ketinggian bangunan disesuaikan dengan regulasi yang ditetapkan

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

BAB III
METODOLOGI PENELITIAN

3.1.Gambaran Umum Lokasi

Penelitian ini difokuskan pada lahan seluas 15 hektar yang berlokasi di Jalan Benteng Betawi, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

GAMBAR 3. 1
LOKASI PENELITIAN

Lahan ini dipilih sebagai fokus penelitian berdasarkan beberapa pertimbangan, antara lain:

A. Terdapatnya lahan kosong secara faktual

Kawasan penelitian menunjukkan adanya lahan kosong yang belum terbangun dan tidak dimanfaatkan sesuai potensi ruangnya. Kondisi ini menjadi fenomena representatif untuk dianalisis menggunakan pendekatan *Highest and Best Use (HBU)* agar dapat diketahui alternatif pemanfaatan lahan yang paling optimal.

B. Posisi geografis yang mendukung potensi pengembangan

Letaknya di kawasan Batu Ceper yang memiliki akses langsung ke jaringan transportasi regional menjadikan lokasi ini sangat potensial

untuk dikembangkan menjadi kawasan multifungsi yang terintegrasi antara hunian, perdagangan dan jasa

C. Potensi Pengembangan di Masa Depan

Area sekitar Jalan Benteng Betawi menunjukkan dinamika perkembangan pesat, baik pada sektor permukiman maupun kegiatan komersial. Hal ini menciptakan peluang besar untuk melakukan pengembangan ulang lahan-lahan kosong agar dapat memberikan manfaat ekonomi dan sosial yang lebih luas

D. Kontribusi Akademis dan Praktisi

Studi kasus ini memiliki potensi memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian dalam bidang perencanaan wilayah, properti, dan pengelolaan lahan perkotaan. Selain itu, hasil kajian diharapkan mampu memberikan masukan bagi pemangku kepentingan dalam mengoptimalkan kembali fungsi lahan yang belum termanfaatkah secara maksimal.

3.2.Metode Penelitian

Penelitian ini mengadopsi pendekatan kuantitatif sebagai metode utama, terutama dalam melakukan analisis finansial yang menghitung nilai (NPV, IRR, BEP, PP), perhitungan intensitas bangunan sesuai dengan kebutuhan RDTR, analisis pasar berbasis data numerik. Penelitian ini juga didukung oleh data kualitatif yang didapatkan melalui wawancara dan observasi, yang digunakan sebagai pendukung untuk memperjelas konteks regulasi, kondisi fisik, serta memastikan validitas data kuantitatif. Konsep *Highest and Best Use* (HBU) digunakan sebagai kerangka analisis utama untuk mengevaluasi alternatif pemanfaatan berdasarkan nilai tertinggi dan terbaik

3.3.Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan dua kategori data, yaitu data primer dan data sekunder, yang diperoleh menggunakan teknik pengumpulan data sesuai dengan pendekatan kuantitatif.

A. Data Primer

Data primer diperoleh secara langsung dari objek penelitian melalui kegiatan observasi dan wawancara. Data Primer mencakup:

1. Observasi langsung dilakukan di lokasi studi untuk mengamati kondisi aktual lahan, aksesibilitas, keadaan fisik, dan lingkungan sekitarnya. Teknik ini digunakan untuk menilai dimensi kelayakan fisik lahan sebagai salah satu indikator dalam konsep *Highest and Best Use* (HBU)
2. Wawancara digunakan sebagai metode penggalian data mendalam terhadap penduduk lokal, pihak pengelola, serta aparatur pemerintahan terkait. Tujuan dari dilakukannya wawancara untuk memperoleh informasi kontekstual mengenai regulasi, perizinan, serta rencana pemanfaatan serta persepsi nilai lahan

B. Data Sekunder

Sumber data sekunder terdiri dari dokumen dan publikasi yang resmi telah tersedia sebelumnya, serta diperoleh dari lembaga resmi, perpustakaan, maupun basis data daring. Data sekunder mencakup:

1. Dokumen tata ruang, seperti RTRW dan RDTR, dilengkapi dengan peta zonasi, yang digunakan untuk mengevaluasi kesesuaian rencana pemanfaatan lahan terhadap regulasi daerah.
2. Informasi pasar properti, meliputi data nilai tanah, laporan permintaan dan pasokan properti, biaya pembangunan, serta potensi pendapatan, yang relevan untuk menilai kelayakan finansial.
3. Studi literatur ilmiah, termasuk jurnal, laporan penelitian, dan buku akademik yang menjadi landasan teoritis serta pembanding.

3.4.Indikator Penelitian

Indikator penelitian dirumuskan berdasarkan teori yang diterapkan, serta disesuaikan dengan jenis analisis yang akan dilakukan. Masing-masing analisis memiliki indikator analisis yang akan diteliti maupun diuji, yang berfungsi untuk mengukur kondisi aktual lahan, kesesuaian regulasi, preferensi pasar, serta tingkat produktivitas lahan. Tabel berikut menyajikan klasifikasi indikator penelitian.

TABEL 3. 1
IDENTIFIKASI INDIKATOR ANALISIS

NO	SASARAN PENELITIAN	ANALISIS	INDIKATOR ANALISIS	JENIS DATA	TEKNIK PENGUMPULAN	SUMBER
1	Mengidentifikasi arah kebijakan tata ruang pada lahan penelitian	Analisis Regulasi	1. Status dan Sertifikasi kepemilikan lahan, dan Ketentuan jangka waktu penggunaan hak Guna Bangunan 2. Nilai Lahan 3. Zonasi tata ruang 4. *Building Code* a. Garis Sempadan Bangunan b. Koefisien Dasar Bangunan c. Koefisien Lantai Dasar d. Koefisien Dasar Hijau e. Jarak Antar Bangunan 5. ITBX 6. Ketentuan KKOP	Sekunder	Studi Dokumen Peraturan Daerah	• Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012 – 2032 • Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang 2023 – 2043
2	Mengidentifikasi karakter fisik lahan, serta tipologi dan tren properti di sekitar lokasi penelitian	Analisis Kondisi Fisik	1. Bentuk Lahan 2. Topografi 3. Kondisi Geologi 4. Aksesibilitas 5. Infrastruktur 6. Jaringan Transportasi 7. Fasilitas	Primer	Observasi Lapangan (Dokumentasi dan Wawancara)	Observasi Lapangan
				Sekunder	Observasi Citra Satelit Studi Dokumen	• Google Erat • Google Map • Dokumen Satu Peta Kota Tangerang

NO	SASARAN PENELITIAN	ANALISIS	INDIKATOR ANALISIS	JENIS DATA	TEKNIK PENGUMPULAN	SUMBER
			8. Tipologi			
3	Melakukan analisis kelayakan finansial dan menentukan alternatif pengembangan berdasarkan prinsip Highest and Best Use	Analisis Finansial	1. Permintaan Properti 2. Penawaran Properti 3. Tingkat Okupansi 4. Segmentasi 5. Kompetitor 6. Tren Pasar 7. Perhitungan Biaya Investasi 8. Perhitungan Biaya Operasional 9. Perhitungan Pendapatan 10. Perhitungan Arus Kas a. NPV *(Net Present Value)* b. IRR (*Internal Rate of Return)* c. BEP *(Break Event Point*) d. PP (*Payback Period)*	Sekunder	Observasi Pasar Studi Market Report	• Data Konsultan Penilai Properti • Data Ekonomi BPS • Google Earth
4	Memberikan rekomendasi	Design Alternatif Pengembangan	Studi Preseden Pengembangan Kawasan Mixed-use			

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

3.5.Metode Analisis Data

1. Analisis Aspek Legal:
    a. Zonasi dan peruntukan lahan: Dikaji berdasarkan dokumen RTRW dan RDTR, terkait dengan fungsi lahan
    b. Status Kepemilikan lahan dan peraturan pemecahan sertifikat: Memastikan secara legal terkait dengan status kepemilikan lahan dan batasan penggunaan
    c. Garis Sempada Bangunan, Jarak Minimum Antara Bangunan, Jarak Bebas Samping, Jarak Bebas: Memastikan bangunan dalam batas legal.
    d. Koefisien Dasar bangunan: Mengatur persentase maksimal lahan yang dapat digunakan sebagai tapak bangunan.
    e. Koefisien Lantai Bangunan : Menentukan luas total lantai bangunan yang diizinkan.
    f. Koefisien Dasar Hijau: Menetapkan proporsi minimal lahan yang harus dialokasikan untuk ruang terbuka hijau, guna menjaga keseimbangan lingkungan dan resapan air.
    g. Maksimum Ketinggian dan Jumlah Lantai Bangunan: Menentukan batasan vertikal bangunan yang diperbolehkan, baik dari jumlah lantai maupun tinggi maksimum bangunan.
    h. Batas ketinggian bangunan berdasarkan peraturan KKOP
2. Analisis Aspek Fisik:
    a. Lokasi: Analisis posisi lahan dalam konteks kawasan perkotaan, meliputi posisi geografis lahan, kedekatannya dengan pusat aktivitas dan akses strategis.
    b. Luas dan Bentuk Lahan: Menilai proporsi dan efisiensi bentuk lahan terhadap kemungkinan pengembangan
    c. Aksesibilitas: Menilai kemudahan akses ke lokasi melalui jaringan jalan dan transportasi umum
    d. Infrastruktur dan Pelayanan Publik: Menganalisis keberadaan fasilitas pendukung seperti sekolah, ruah sakit, pusat perbelanjaan, tempat ibadah, serta fasilitas sosial dan ekonomi yang meningkatkan kelayakan lokasi dari sisi pemenuhan kebutuhan masyarakat.

e. Utilitas: Mengkaji ketersediaan infrastruktur dasar seperti listrik, air bersih, sistem pembuangan air limbah, saluran drainase, dan jaringan telekomunikasi.
f. Kondisi lingkungan: Mengevaluasi lingkungan dari segi kebersihan, ketertiban, Tingkat keamanan, potensi banjir, serta kemungkinan terjadinya konflik sosial atau gangguan lingkungan lainya.

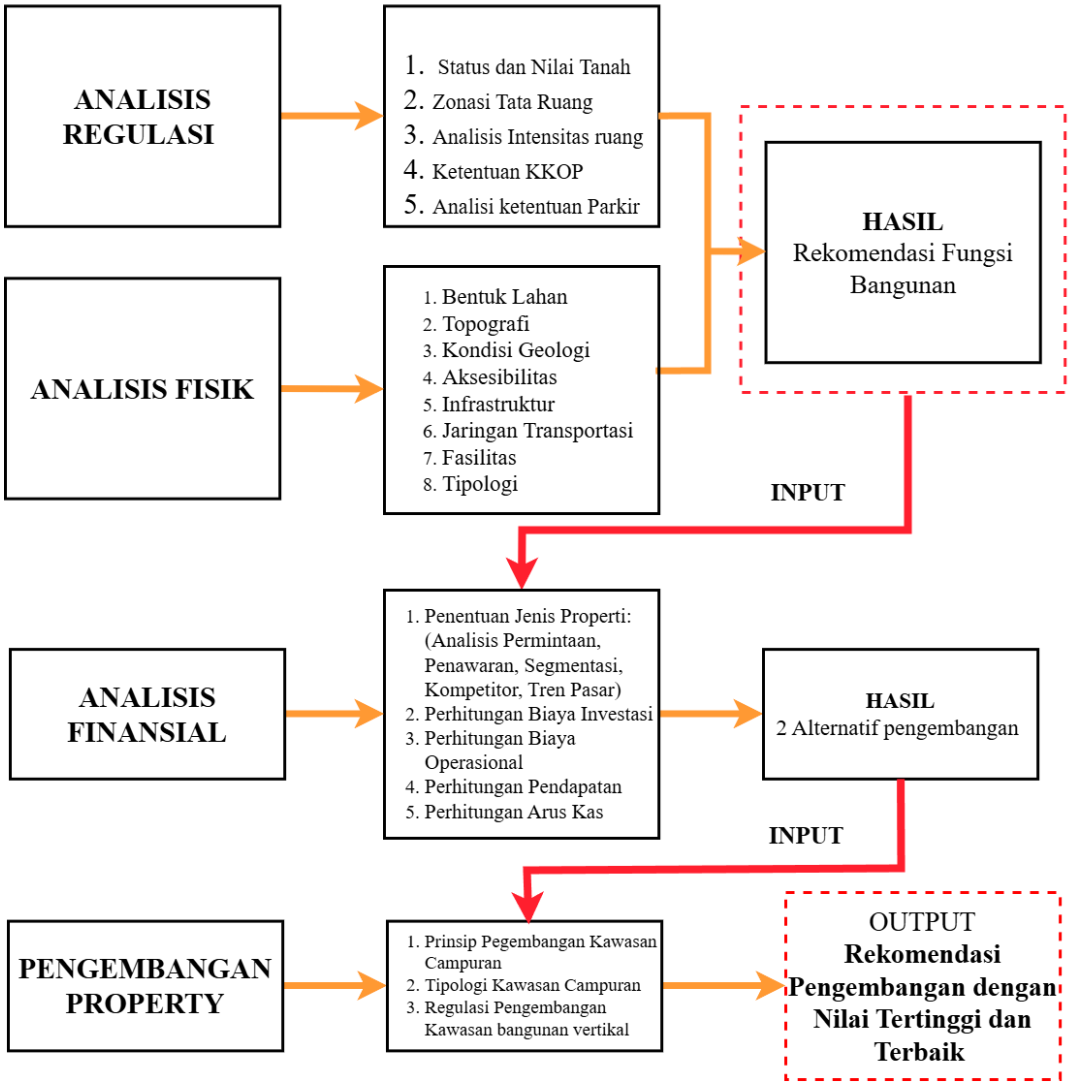
3. Analisis Aspek Finansial
   a. Biaya Investasi: Menghitung total dana yang dibutuhkan pada tahap awal pembangunan, meliputi biaya pembebasan lahan (jika ada), konstruksi, perizinan, dan biaya tidak langsung.
   b. Biaya Pendapatan: Estimasi pendapatan yang dapat diperoleh dari penggunaan lahan, baik melalui penjualan unit, penyewaan, maupun bentuk penghasilan lainnya, tergantung pada jenis properti yang dikembangkan.
   c. Biaya Operasional: Menilai biaya tahunan yang dikeluarkan selama operasional properti, seperti pemeliharaan, keamanan, pemasaran, dan utilitas.
   d. Arus Kas: Menyusun aliran kas masuk dan keluar selama periode investasi untuk menentukan kelayakan finansial masing-masing alternatif, melalui perhitungan nilai NPV, IRR, BEP, dan PP.
4. Analisis Produktivitas Maksimum

   Analisis produktivitas maksimum dilakukan dengan menentukan alternatif pemanfaatan lahan yang dapat menghasilkan nilai ekonomis tertinggi. Alternatif yang memenuhi seluruh aspek HBU dan memberikan hasil finansial tertinggi akan direkomendasikan sebagai opsi pemanfaatan lahan yang paling optimal

3.6.Tahapan Analisis

Terdapat empat analisis dalam penelitian ini yang didasarkan pada prinsip HBU, yaitu analisis regulasi yang akan menghasilkan penjabaran kegiatan yang secara regulasi memungkinkan untuk dikembangkan, analisis fisik yang akan menghasilkan rekomendasi fungsi bangunan yang dapat mengakomodir

kegiatan yang di izinkan serta berpeluang mendukung pengembangan lahan. Hasil dari analisis regulasi dan analisis fisik akan menjadi bahan penilaian di untuk diuji kelayakannya secara finansial dalam analisis finansial, hasil dari analisis finansial akan menghasilkan 2 alternatif pengembangan, dalam tahap produktivitas maksimum semua alternatif akan di bandingkan berdasarkan tiga tahapan analisis yang sudah dilakukan, dan di akhir akan ditentukan alternatif dengan nilai produktivitas tertinggi dan terbaik.



GAMBAR 3. 2
BAGAN TAHAPAN ANALISIS

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

3.7.Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data dalam penelitian ini disusun untuk memastikan bahwa seluruh data primer dan sekunder yang diperoleh dapat diolah secara sistematis, terukur, dan menghasilkan informasi yang dapat digunakan dalam analisis *Highest and Best Use* (HBU). Pengolahan data dilakukan dalam beberapa tahap antara lain:

A. Pengolahan data hasil observasi lapangan
    1. Klasifikasi data fisik: data luas, bentuk, aksesibilitas, utilitas, dan kondisi lingkungan dikelompokkan dalam satu kategori analisis fisik
    2. Pengolahan data spasial: data visual lapangan (foto lokasi) disesuaikan dengan peta RDTR, citra satelit, serta data pengukuran tapak kemudian di konversi ke peta tematik untuk menghasilkan gambaran spasial yang lebih terstruktur
B. Pengolahan data wawancara
    1. Transkripsi: mencatat semua hasil wawancara dalam bentuk tulisan, untuk memastikan ketepatan data
    2. Pemberian kode: memberikan kode dalam setiap temuan wawancara yang kemudian dikelompokkan dalam beberapa tema, seperti regulasi, kondisi lahan, potensi kawasan, dan hambatan pengembangan lahan.
C. Pengolahan data sekunder
    1. Ekstraksi informasi regulasi: meringkas semua ketentuan zonasi, GSB, KDB, KLB, KDH, dan aturan KKOP yang akan menjadi batasan legal pengembangan properti.
    2. Kompilasi data pasar: merangkum informasi terkait penawaran, permintaan, harga, dan kompetitor yang disesuaikan berdasarkan lokasi, tahun, dan skala properti
D. Pengolahan data untuk analisis *Highest and Best Use*
    1. Penilaian legalitas: melakukan penilaian berdasarkan regulasi (kesesuaian regulasi, perhitungan intensitas bangunan berdasarkan (GSB, KDB, KLB, KDH), aturan ketinggian berdasarkan KKOP, dan status HGB)

2. Penilaian Fisik yaitu membandingkan data fisik dengan standar kelayakan fisik (daya dukung tapak, efisiensi bentuk lahan, potensi akses utama, ketersediaan utilitas, infrastruktur pendukung)
3. Penilaian Finansial: ditentukan melalui beberapa tahapan analisis, antara lain:
    a. Analisis permintaan: melakukan pengolahan data demografi, pertumbuhan penduduk, preferensi, tren permintaan properti, dan data kuesioner.
    b. Analisis penawaran: melakukan perbandingan proyek sejenis, tingkat okupansi, harga pasar, dan skala pengembangan
    c. Segmentasi pasar: menentukan target pengguna (residensial, komersial, perkantoran, *hospitality*)
    d. Kompetitor : melakukan pendataan kompetitor (lokasi, skala, harga, fasilitas, dan keunggulan)
    e. Penentuan alternatif pengembangan
    f. Melakukan perhitungan biaya, pendapatan, dan arus kas berdasarkan perhitungan NPV, IRR, BEP, PP
4. Penentuan Produktivitas Maksimal: melakukan perbandingan terhadap semua alternatif yang memenuhi syarat fisik, legal, dan finansial, untuk memilih penggunaan dengan nilai ekonomi tertinggi

E. Penyajian data: menyajikan semua hasil data yang telah dioleh dalam bentuk tabel, diagram, peta tematik, maupun narasi analitis agar mudah dipahami dan mendukung penyusunan rekomendasi.

3.8.Studi Banding Penelitian Terdahulu

TABEL 3. 2
STUDI BANDING PENELITIAN TERDAHULU

NO.	JUDUL	INFORMASI LAHAN DAN METODE	PROSES PEMILIHAN ALTERNATIF	REKOMENDASI
1	*Analysis of HBU for Vacant Land in Banjar Laplapan, Petutu* (Ubud, Gianyar, Bali) (Saraswati & Yudha, 2025)	1 Luas lahan 2.700 m^3, dengan status kepemilikan SHM 2 Metode penelitian, yaitu *mixed methods,* analisis berdasarkan empat kriteria HBU.	1. Terdapat 3 alternatif yang dipilih, yaitu: Villa (7 unit), *Restaurant,* dan *Sport Studio*. 2. Vila memiliki nilai finansial paling optimal dengan NPV: Rp.639.557.915 IRR: 57,83% PP: 1,71 tahun	Hasil analisis merekomendasikan pengembangan Vila Eksklusif (Boutique), dengan menonjolkan integrasi sosial kultural (Tri Hita Karana), mendukung keberlanjutan lingkungan, serta memiliki nilai paling optimal secara finansial
2	*Aset Optimization Through Utilizing of Vacant Land (Case Study Jakarya* (Kamilia Dhiya & Noveria Anna, 2025)	1. Luas lahan 4.567 m^3, status milik Indonesia. JKL (BUMD) 2. Metode penelitian, yaitu pendekatan deskriptif kuantitatif, analisis HBU. Analisis perencanaan pendapatan, dan asumsi tarif untuk menentukan harga sewa 3. Analisis menggunakan WACC (*Weighted Average Cost of Capital*) sebagai MARR sebesar 13,38%/10 tahun horizontal	1. Terdapat beberapa alternatif, yaitu: Hospital, Office, Servis Apartemen, Mixed-use (Hospital, Office, Servis Apartemen) 2. Pengembangan mixed use (Hospital + Servis + Apartemen) memiliki nilai paling optimal untuk dikembangkan, dengan nilai NPV: Rp. 240.723.000 IRR: 18,72% PP: 9 Tahun 3. Pengembangan *mixed-use* mendorong kenaikan lahan sampai dengan 196%	Hasil analisis merekomendasikan pengembangan Mixed-use (Hospital + Servis + Apartemen)

NO.	JUDUL	INFORMASI LAHAN DAN METODE	PROSES PEMILIHAN ALTERNATIF	REKOMENDASI
3	Analisis *Highest and Best Use* atas Aset Tetap Milik Pemerintah Kota Batam (Santoso & Nurbiyanto, 2025)	1. Luas Pasar Induk Jodoh 21.275 m^3, status aset tetap milik pemerintah (memiliki permasalahan kepemilikan dan setifikat) 2. Pendekatan berdasarkan empat aspek HBU. Fokus pada optimalisasi aset daerah dan pemecahan masalah kepemilikan	1. Alternatif yang diujikan yaitu Komersial *Mixed-use* (Pasar Tradisional, Roku, Food Court) 2. Hasil analisis menunjukkan komersial mixed-use mendorong peningkatan lahan hingga 1.342%, dengan nilai lahan akhir mencapai Rp.20.248.791,32/m^2	Hasil analisis mendorong adanya revitalisasi area pasar menjadi mixed-use komersial, namun masih memerlukan penyelesaian permasalahan legalitas
4	Analisis *Highest and Best Use* dalam Optimalisasi Pada Lahan Kosong Milik Penerintah di Kawasan Perumahan Daan Mogot Baru Kalideres Indonesia (Aziz R Muhamad dan Raflis, 2025)	1. Luas lahan 2.700 m^3, status milik pemerintah (aset daerah) 2. Metode penelitian, yaitu pendekatan deskriptif kuantitatif, dan analisis HBU.	1. Terdapat dua alternatif yang dipilih, yaitu: Gelanggang Olahraga dan Gedung Kesenian 2. Gedung Kesenian memiliki nilai finansial tertinggi dan produktivitas meningkat menjadi 57.13%, serta nilai lahan yang meningkat per m^3 dari 10 juta menjadi 15 juta. Hasil nilai finansial: NPV: Rp.4.274.267.404 IRR: 8,34% PP: 5 tahun, 9 bulan, 3 hari	Hasil analisis merekomendasikan Gedung Kesenian, karena memiliki nilai produktivitas yang lebih tinggi, serta cocok untuk mendukung peningkatan sosial-kultural di sekitar kawasan.
5	Analisis *Highest and Best Use* pada Lahan Kosong di Jalan Soekarno Hatta Kota Malang (Herdika Rangga Septian, *et all* 2022)	1. Luas lahan 9.465, merupakan lahan kosong milik masyarakat 2. Metode analisis menggunakan studi kasus, membuat desain alternatif properti sesuai RTRW dan Perda, melakukan perhitungan RAB (NPV, IRR, ROI, PP), menetapkan skor kelayakan fisik (skala 0-5)	1. Alternatif yang dipilih , yaitu: Hotel, Apartemen, Pusat Perbelanjaan (Mall/Shopping Center) 2. Hasil analisis menunjukkan *shopping center* memiliki nilai finansial yang paling optimal, serta mendorong produktivitas maksimum hingga 472%	Hasil analisis mendorong pengembangan pusat perbelanjaan dengan merekomendasikan ilustrasi perancangan konseptual awal.

NO.	JUDUL	INFORMASI LAHAN DAN METODE	PROSES PEMILIHAN ALTERNATIF	REKOMENDASI
			Nilai Finansial: NPV: Rp.1.131.930.567.703 IRR: 12,19% BCR: 1.842	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

Gap Penelitian yang ditemukan sebagai pembaharuan dalam penelitian yang dilakukan :

a. Skala lahan yang lebih besar dari penelitian terdahulu
b. Belum adanya pengembangan kawasan *mixed-use* berdasarkan tipologi dalam penelitian terdahulu, sehingga bisa menjadi gagasan baru dalam penelitian ini
c. Status Hak Guna Bangunan korporasi belum ada di bahas dalam penelitian sebelumnya
d. Adanya output desain kawasan mendukung analisis yang lebih komprehensif dalam penelitian yang dilakukan

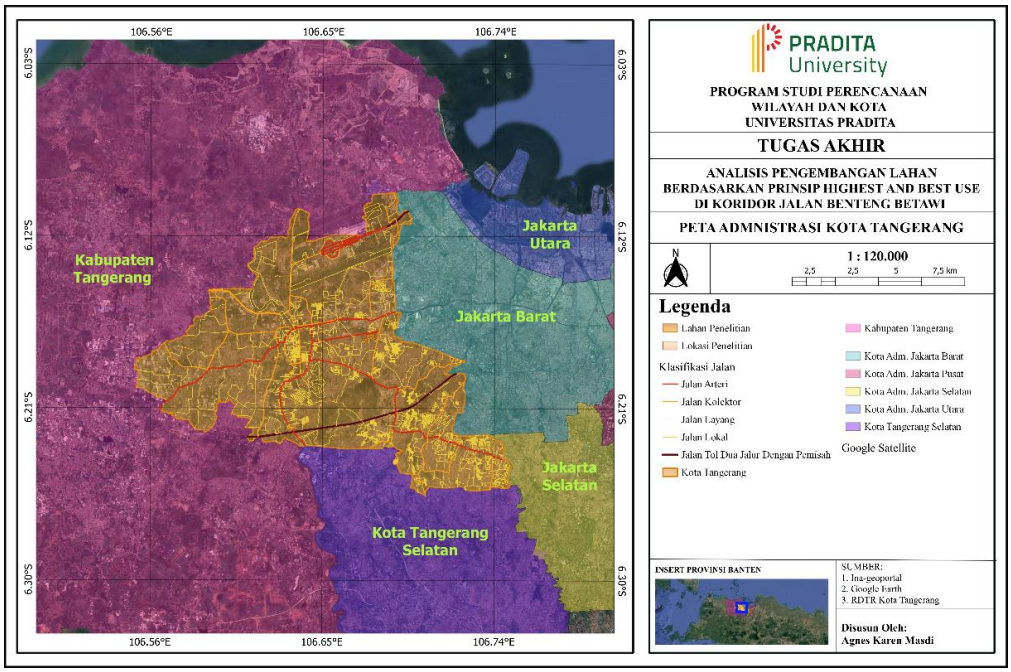
BAB IV
GAMBARAN UMUM

4.1.Gambaran Umum Lokasi

A. Makro

Lokasi penelitian berada di salah satu wilayah strategis Kota Tangerang yang memiliki peran penting sebagai zona kegiatan industri, perdagangan, jasa, dan permukiman perkotaan. Batas Administrasi Kota Tangerang, yaitu

- Utara : Kabupaten Tangerang
- Selatan: Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang Selatan
- Barat: Kabupaten Tangerang
- Timur: Jakarta Selatan dan Jakarta Barat



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

GAMBAR 4. 1
PETA ADMINISTRASI KOTA TANGERANG

Kota Tangerang memiliki luas lahan 16.455 Ha dengan peruntukan lahan untuk Pemukiman, Kawasan Campuran, Perdagangan dan Jasa, Industri, Fasilitas Umum, Khusus (Keamanan), Ruang Terbuka Hijau, Infrastruktur, Badan Air, dan Badan Jalan

Guna lahan terbesar di peruntukan untuk kawasan pemukiman sebesar 35,77%, diikuti industri sebesar 18,78%, serta perdagangan dan jasa sebesar 16,70%.

TABEL 4. 1
LUAS GUNA LAHAN

NO	GUNA LAHAN	LUAS / HEKTAR
1	Pemukiman	5.886
2	Campuran	220
3	Perdagangan dan Jasa	2.748
4	Industri	3.091
5	Fasilitas Umum	1.180
6	Khusus	41
7	RTH	1.134
8	Infrastruktur	67
9	Badan Air	452
10	Badan Jalan	1.638
	Total Luas	**16.455 Ha**

Sumber: RDTR Kota Tangerang 2023-2043

Total penduduk Kota Tangerang di tahun 2025 menurut data Badan Pusat Statistik, mencapai 1.976.599 jiwa, dengan tingkat kepadatan penduduk 12.012 jiwa/km^2, dan laju pertumbuhan penduduk kota Tangerang 1,49%.

TABEL 4. 2
DATA JUMLAH PENDUDUK KOTA TANGERANG

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	Tingkat Kepadatan/Km^2)
1	Ciledug	157.632	1,38	17.974
2	Larangan	157.616	1,34	16.768
3	Karang Tengah	123.568	2,00	11.802
4	Cipondoh	244.982	2,71	13.679
5	Pinang	194.669	2,16	9.017
6	Tangerang	169.465	1,38	10.732
7	Karawaci	196.078	0,76	14.546
8	Jatiuwung	108.406	0,26	7.683
9	Cibodas	160.707	0,83	16.723
10	Periuk	147.886	1,21	15.500
11	Batu Ceper	98.070	1,15	8.469
12	Neglasari	129.055	1,71	8.026

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk	Laju Pertumbuhan Penduduk (%)	Tingkat Kepadatan/Km^2)
13	Benda	88.485	1,65	14.947
	TOTAL	**1.976.599**	**1,49**	**12.012**

Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka, 2026

Berdasarkan komposisi umur, jumlah penduduk di Kota Tangerang didominasi oleh kelompok usia produktif dengan jumlah 1.399.856 jiwa. Hal ini menunjukkan bahwa secara demografi Kota Tangerang memiliki penduduk yang berada pada usia kerja dan aktif secara ekonomi. Dominasi usia produktif dapat mendorong peningkatan aktivitas ekonomi kawasan karena tingginya potensi tenaga kerja, daya beli, serta mobilitas masyarakat.

TABEL 4. 3
DATA JUMLAH PENDUDUK BERDASRKAN USIA

Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Total
0 – 14 (Belum Produktif)	241.430	226.232	468.662
15 – 64 (Usia Produktif)	697.787	702.072	1.399.859
65+ (Tidak Produktif)	51.957	56.898	108.855
Total	**992.174**	**984.425**	**1.976.599**

Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2026

Kondisi ekonomi kota Tangerang pada periode 2023 – 2025 menunjukkan tren pertumbuhan yang positif dan stabil. Hal tersebut terlihat dari Pertumbuhan Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) dengan harga saat ini, yang terus meningkat dari 206,60 triliun pada tahun 2023 menjadi 242,16 triliun pada tahun 2025. Laju pertumbuhan ekonomi berada dalam kisaran 5% per tahun, menandakan kondisi ekonomi Kota Tangerang relatif stabil. Peningkatan PDRB per kapita, yang naik dari 105,92 jura rupiah menjadi 122,82 juta rupiah, menandakan tingkat daya beli masyarakat terus meningkat. Tingkat inflasi yang terkendali juga mencerminkan stabilitas harga dan kondisi ekonomi yang baik.

TABEL 4. 4
KONDISI EKONOMI KOTA TANGERANG

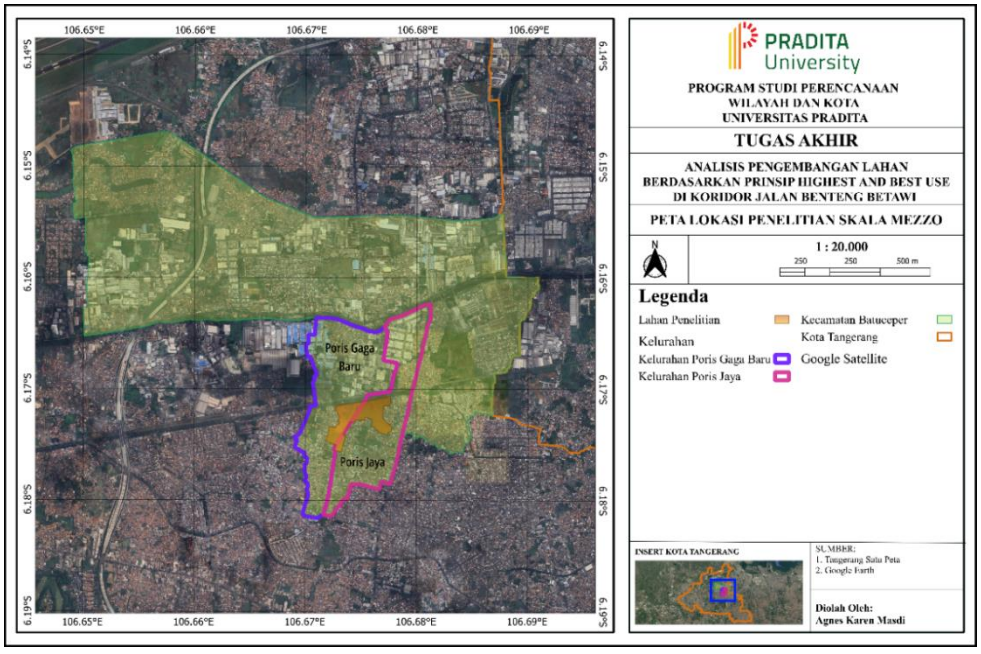
	Satuan	2023	2024	2025
PDRB Harga Berlaku	Triliun rupiah	206,60	224,79	242,16
Laju Pertumbuhan Ekonomi	Persen	5,57%	5,04%	5,24%
PDRB Per Kapita	Juta rupiah	105,92	114,46	122,82
Inflasi	Persen	3,17%	1,86%	2,55%

Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2026

B. Mezzo

Lokasi penelitian berada di Kecamatan Batu Ceper, yang secara spesifik berada di Barat Laut Kota Tangerang serta berbatasan langsung dengan:

- Utara: Kecamatan Benda
- Timur: Kotamadya Indonesia Barat
- Selatan: Cipondoh
- Barat: Kecamatan Tangerang dan Neglasari



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 4. 2
PETA LOKASI PENELITIAN SKALA MEZZO

Luas total Administrasi Kecamatan Batu Ceper mencapai 8,49 km dan terdiri dari 7 kelurahan yaitu, Porisgaga Baru, Poris Jaya, Porisgaga, Kebon Besar, Batuceper, Batujaya, Batusari. Lokasi penelitian berada tepat di dua kelurahan yaitu, Kelurahan Poris Jaya dan Porisgaga Baru.

Berdasarkan RTRW Kecamatan Batu Ceper ditetapkan sebagai kawasan industri sedang dan industri besar, dengan fokus mengembangkan kawasan industri yang ramah lingkungan . Dalam Dokumen Rencana Tata Ruang Kota Tangerang, Kecamatan Batu Ceper ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Lingkungan II, yang lebih tepat ditetapkan di Kelurahan Batuceper.

TABEL 4. 5
JUMLAH PENDUDUK KECAMATAN BATU CEPER

NO	Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah	Tingkat Kepadatan (per km^2)
1	Batusari	9.181	8.601	17.922	13.681
2	Batujaya	5.631	5.263	7.584	7.854
3	Batuceper	7.345	7.238	14.805	10.728
4	Kebon Besar	6.336	6.018	12.392	10.591
5	Porisgaga	9.584	9.152	19.010	16.110
6	Porisjaya	5.655	5.248	11.130	10.912
7	Poris Gaga Baru	5.815	5.649	11.423	11.310
	TOTAL	**49.656**	**48.178**	**97.834**	**81.186**

Sumber: Kecamatan Batu Ceper Dalam Angka 2025

Berdasarkan data kependudukan yang dipublikasi oleh Badan Pusat Statistik, pada tahun 2024 Kecamatan Batu Ceper memiliki jumlah penduduk mencapai 97.834 jiwa dengan kepadatan penduduk 81.186/km^2.

C. Mikro

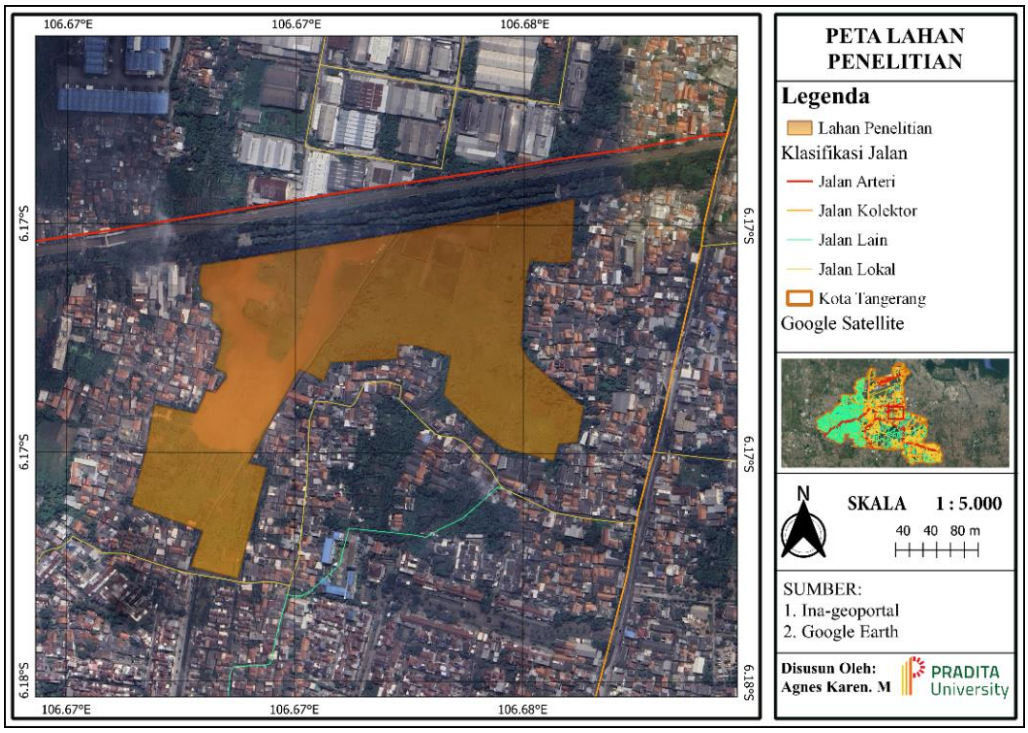
Lokasi penelitian berada di koridor Jalan Benteng Betawi, Kelurahan Poris Jaya dan Poris Baru, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang, Provinsi Banten. Lahan penelitian merupakan aset milik Indonesia. Poris Benteng Betawi seluas 15 Hektar dan terbagi oleh saluran pembuangan selebar 3 meter. Secara Administrasi lokasi penelitian berbatasan langsung dengan

Utara : Jalan Benteng Betawi

Selatan : Pemukiman

Barat : Pemukiman

Timur : Pemukiman



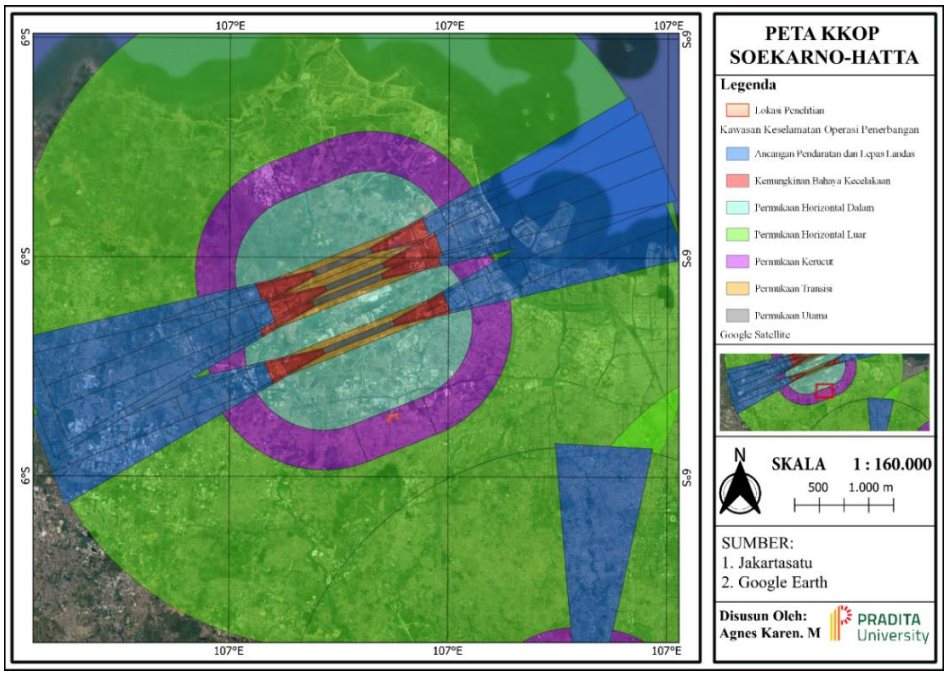
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

GAMBAR 4. 3
PETA LAHAN PENELITIAN

Berdasarkan hasil tinjauan RDTR kota Tangerang, lokasi penelitian memiliki arah pengembangan sebagai zona Campuran Intensitas Tinggi yang mendukung aktivitas industri maupun komersial di sekitarnya, status hak atas lahan ditetapkan sebagai Hak Guna Bangunan. Berikut ketentuan Intensitas bangunan yang ditetapkan berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang 2023-2043:

- KDB: 60%
- KLB: 16,2
- KDH: 15%
- KTB: 85%
- GSB: 10 meter

Secara spasial, koridor Jalan Benteng Betawi terhubung dengan Stasiun Poris, Terminal Poris Pelawad dan Stasiun Batu Ceper, yang merupakan simpul transportasi regional Kota Tangerang. Aksesibilitas Kawasan penelitian ini juga memiliki jarak dan akses yang dekat dengan bandara Soekarno-Hatta, sehingga masuk ke dalam Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan Bandara Soekarno-Hatta, dan mempunyai persyaratan khusus terkait batas ketinggian bangunan yang harus disesuaikan dengan peraturan KKOP. Secara spesifik lokasi penelitian masuk dalam bagian Kawasan di Bawah Permukaan Kerucut.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 4. 4
PETA LOKASI KKOP SOEKARNO HATTA

BAB V
ANALISIS DAN PEMBAHASAN

5.1.Analisis Kesesuaian Regulasi

Analisis kesesuaian regulasi pada lahan penelitian didasarkan pada peraturan Rencana Detail Tata Ruang 2023 – 2043 Kota Tangerang, dengan menilai status dan nilai lahan, ketentuan izin kegiatan, ketentuan intensitas ruang, serta ketentuan parkir.

5.1.1 Status dan Nilai Lahan

Berdasarkan data sekunder yang dilansir dari peta interaktif Bhumi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang dalam portal status penguasaan tanah pada lokasi penelitian merupakan Hak Guna Bangunan di atas tanah hak milik PT. Benteng Betawi yang memiliki jangka waktu pemanfaatan bidang tanah selama 30 tahun dan menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Hak guna Bangunan di atas Hak Milik dapat diperbaharui secara langsung dapat diperbaharui akta pemberian hak guna bangunan di atas hak milik. Nilai aset tanah pada wilayah penelitian berkisaran Rp.2.000.00 hingga Rp.5.000.000 per meter persegi.

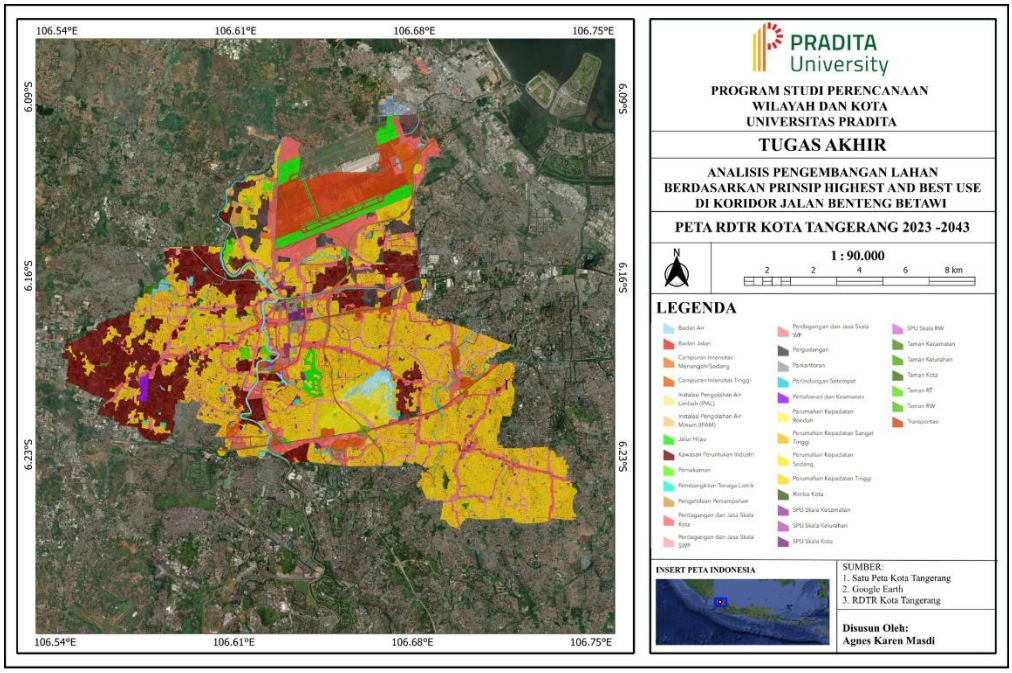


Sumber: Bhumi ATR/BPN

GAMBAR 5. 1
PETA ZONA NILAI TANAH

5.1.2 Ketentuan Izin Kegiatan

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Tangerang Nomor 111 Tahun 2023 Tentang Rencana Detail Tata Ruang 2023 – 2043, menujukan bahwa lahan penelitian milik Indonesia. Benteng Betawi seluas 15 Hektar dan berada di Jalan Benteng Betawi masuk ke dalam Zona Campuran Intensitas Tinggi dengan kode ruang C1.



Sumber: Hasil Olahan Penulis

GAMBAR

PETA RENCANA DETAI TATA RUANG KOTA TANGERANG 2023 -2043

Menurut lampiran daftar kegiatan yang di kategorikan dalam tabel ITBX , berikut kegiatan yang diizinkan, terbatas, dan bersyarat pada lahan penelitian dengan arah pengembangan Kawasan Campuran, beserta dengan syarat dan ketentuan untuk kegiatan yang bersifat bersyarat dan terbatas .

TABEL 5. 1
DAFTAR KEGIATAN KAWASAN CAMPURAN

Kategori	Kegiatan
IZIN	Aktivitas Penunjang Treatment Air; Jasa Pekerjaan Konstruksi Prapabrikasi Bangunan Gedung; Jasa Pekerjaan Konstruksi Prapabrikasi Bangunan Sipil; Pembongkaran; Penyiapan Lahan; Instalasi (Listrik; Telekomunikasi; Elektronika; Saluran Air; Pemanasan dan Geotermal; Minyak dan Gas; Pendingin dan Ventilasi Udara; Mekanikal; Metorologi, Klimstologi dan Geofisika; Failitas Sumber Radiasi Pengion; Konstruksi lainya); Pengerjaan Pemasangan Kaca dan Aluminium; Pengerjaan Lantai, Dinding dan Plafon; Pengecatan; Dekorasi Interior dan Eksterior; Penyelesaian Konstruksi Bangunan Lain; Pemasangan (Pondasi dan Tiang Pancang; Perancah; Rangka dan Atap; Kerangka Baja); Penyewaan Alat Konstruksi dengan Operator; Konstruksi Khusus Lainya; Perdagangan Eceran Melalui Media untuk Berbagai Macam Barang; Hotel Bintang dan Melati; Aktivitas Penerbitan; Aktivitas Produksi Film, Vidio dan Program Televisi; Aktivitas Penerbitan Musik dan Buku Musik; Aktivitas Penyiaran dan pemrograman Televisi; Jasa Nilai Tambah Teleponi; Jasa Sistem Komunikasi Data; Jasa Multimedia; Aktivitas Teknologi Informasi dan Jasa Komputer; Aktivitas Jasa Informasi; Perantara Moneter; Aktivitas Jasa Keuangan bukan Asuransi dan Dana Pensiun; Penyelenggara Infrastruktur Perdagangan di Pasar Modal; Penyelenggara Infrastruktur Pasar Uang dan Pasar Valuta Asing; Perusahaan Efek Selain Manajemen Investasi; Perantara Perdagangan Berjangka Komoditi; Aktivitas Penunjang Perdagangan Berjangka Komoditi; Aktivitas Penunjang Jasa Keuangan; Aktivitas Penunjang Asuransi, dan Dana Pensiun; Aktivitas Manajemen Dana; Aktivitas Perkantoran; Real Estat Dimilik Sendiri atau Disewa; Aktivitas Hukum; Aktivitas Konsultasi Manajemen; Aktivitas Arsitektur; Penelitian dan Pengembangan Ilmu Pengetahuan Sosial dan Humaniora Lainya; Aktivitas Desain Industri Lainya; Aktivitas Desain Interior; Aktivitas Desain Konten Kreatif;
Terbatas	Pengumpulan Limbah dan Sampah Tidak Berbahaya; Pengerukan; Perdagangan Eceran Bahan Bakar Minyak, Bahan Bakar Gas, dan Liquefied Petroleum Gas (LPG) Selain di Sarana Pengisian Bahan Bakar Transportasi Darat, Laut, dan Udara; Aktivitas Perpakiran di Luar Badan Jalan; Perpustakaan dan Arsip Pemerintah/Swasta; Museum yang Dikelola Pemerintah/Swasta; Taman Budaya
Bersyarat	Reparasi Peralatan Fotografi dan Optik; Konstruksi Gedung; Perdagangan Besar dan Perdagangan Eceran berbagai macam kebutuhan Rumah Tangga, Aktivitas Pos dan Agen Kurir; Apartemen Hotel; Penyediaan Akomodasi

Kategori	Kegiatan
	Jangka Pendek; Bar dan Kelab Malam; Aktivitas Telekomunikasi, Administrasi Pelayanan Pemerintah, Kegiatan Lembaga Pemerintah, Kegiatan Pendidikan; Aktivitas Pelayanan Kesehatan; Aktivitas Sosial di Dalam Panti dan Pengumpulan Dana; Aktivitas Hiburan dan Rekreasi Lainya

Sumber: RDTR Kota Tangerang 2023-2043

TABEL 5. 2
KETENTUAN TERBATAS

Terbatas	Ketentuan
T1	Diizinkan terbatas dengan pengaturan waktu operasional hanya pada pukul 06.00 – 22.00 WIB
T2	Diizinkan terbatas dengan luas maksimum lantai bangunan 200 m^2 dalam suatu kegiatan di dalam Sub-Zona
T3	Diizinkan terbatas hanya untuk kegiatan eksisting tetapi tidak diizinkan untuk kegiatan baru
T4	Diizinkan terbatas berdasarkan skala usaha atau layanan kegiatan
T5	Diizinkan terbatas pada lokasi yang spesifik

Sumber: RDTR Kota Tangerang 2023 - 2043

TABEL 5. 3
KETENTUAN KEGIATAN BERSAYARAT

Bersyarat	Ketentuan
B1	Diizinkan bersyarat dilengkapi dokumen persetujuan lingkungan (AMDAL, UKL/UPL, SPPL), kajian lalu-lintas (Andalalin, Manajemen dan Rekayasa Lalu Lintas) dan/atau Kajian Hidrologi
B2	Diizinkan bersyarat dilengkapi dengan Persetujuan/Rekomendasi Instansi/lembaga tertentu
B3	Diizinkan bersyarat dilengkapi dengan minimal menyediakan sarana penampung limbah cair dan padat
B4	Diizinkan bersyarat dengan menyediakan sarana ruang parkir

Sumber: RDTR Kota Tangerang 2023 - 2043

Berdasarkan analisis Matrix Tabel ITBX pada lahan yang merupakan zona Campuran, kegiatan yang dipilih tidak terbatas pada kegiatan yang berstatus Diizinkan , melainkan mencakup kegiatan Bersyarat dan Terbatas yang memiliki potensi besar untuk dikembangkan dan dapat mendukung pengembangan kawasan campuran yang terpadu. Berdasarkan penyaringan daftar kegiatan, ditetapkan empat kelompok kegiatan utama, yaitu penyediaan akomodasi jangka pendek, kegiatan perkantoran, kegiatan

perdagangan besar, serta penyelenggaraan kegiatan MICE. Kemudian, keempat kelompok kegiatan ini dianalisis lebih lanjut jenis tipologi bangunan yang paling tepat guna mengakomodasi seluruh kegiatan tersebut secara terpadu.

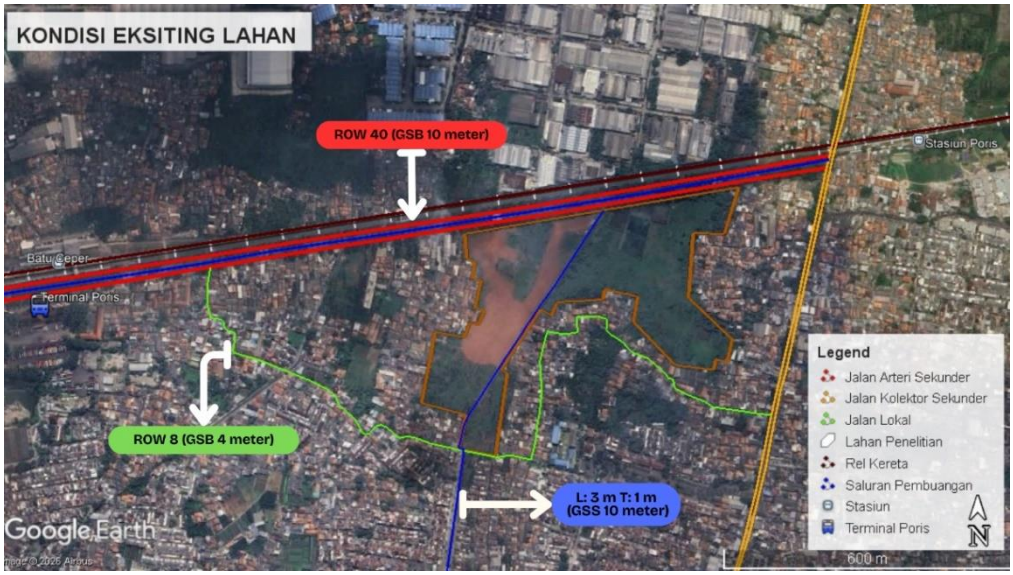
TABEL 5. 4
HASIL DAFTAR KEGIATAN TERPILIH

No.	Daftar Kegiatan	Jenis Bangunan	Syarat ITBX
1	Akomodasi jangka pendek	Hotel Bintang	Hotel Bintang (I)
		Apartemen Hotel	(B1-B4)
2	Perdagangan besar berbagai barang, dan perlengkapan rumah tangga lainya Ytdl;	Mall/Supermarket	(T5, B1-B4)
3	Aktivitas Penunjang Jasa Keuangan; Aktivitas Penunjang Asuransi, dan Dana Pensiun; Aktivitas Manajemen Dana; Aktivitas Perbankan; Aktivitas Hukum; Aktivitas Konsultasi Manajemen; Aktivitas Arsitektur; Aktivitas Perkantoran	Kantor Sewa	I
4	Penyelenggaraan kegiatan mice dan event publik, Jasa Penyewaan Venue	Venue MICE	(T5, B4)

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

5.1.3 Ketentuan Intensitas Ruang

Pengendalian pemanfaatan ruang di lokasi penelitian memiliki aturan umum tentang intensitas ruang, yang tercantum dalam peraturan Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang 2023-2043. Ketentuan tersebut mencakup Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Garis Sempadan Bangunan, Jarak Bebas Antar Bangunan, Jarak Bebas Samping dan Belakang, dan Garis Sempadan Sungai.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

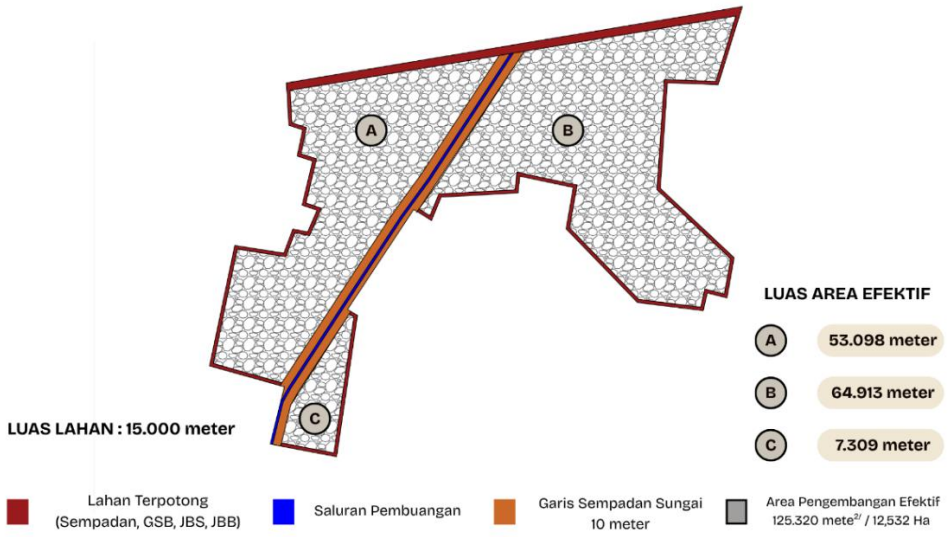
GAMBAR 5. 2
LEBAR JALAN DAN SUNGAI

Lahan penelitian berbatasan langsung dengan jalan Benteng Betawi yang merupakan jalan Arteri Sekunder dengan lebar ROW 40 meter, dan jalan Kh Mustofa yang merupakan jalan Lokal dengan Right of Way (ROW) 8 meter dan Garis Sempadan Bangunan 10 meter. Lahan penelitian juga terbagi oleh aliran saluran pembuangan selebar 3 meter dengan tinggi 1 meter. Berdasarkan ketentuan RDTR Kota Tangerang 2023 – 2043, lahan penelitian yang berada pada Zona Campuran Intensitas Tinggi (C) memiliki ketentuan intensitas lahan sebagai berikut:

1. Garis Sempadan bangunan :
   a. Jalan Arteri Sekunder : 10 meter
      Benteng Betawi (ROW 40)
   b. Jalan Lokal : 4 meter
      Jl. Kh Mustofa (ROW 8)
2. Garis Sempadan Sungai :
3. Jarak Bebas Bangunan : 4 meter untuk bangun 1-4 lantai dengan ketentuan mulai dari lantai 5 ke atas jarak bangunan harus bertambah

			mundur setiap 0.5 meter per lantai maksimal hingga 12,5 meter, selanjutnya untuk lantai 33 hingga seterusnya jarak bangunan 15 meter
4.	Koefisien Dasar Bangunan	:	60%
5.	Koefisien Dasar Hijau	:	15%
6.	Koefisien Lantai Bangunan	:	16,2
7.	Koefisien Tapak Basemen	:	85%

Berdasarkan Peta Rencana Detail Tata Ruang Kota Tangerang 2023 – 2043, menujukan bahwa lahan penelitian juga berada di dalam Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan, yang secara spesifik berada di Bawah Permukaan Kerucut. Meninjau peraturan Menteri Perhubungan Nomor 20 Tahun 2014 Tentang Tata Cara dan prosedur Penetapan Lokasi Bandara Udara, menyatakan batas ketinggian maksimum bangunan pada kawasan di Bawah Permukaan Kerucut, antara 45 sampai dengan 145 meter (slope 5%) terhadap ketinggian ambang landasan pacu Bandar Udara. Berdasarkan hasil perhitungan batas ketinggian bangunan pada portal resmi Indonesia. Angkasa Pura Indonesia, yaitu Portal Digitalisasi KKOP Bandara Udara menunjukkan bahwa batas ketinggian bangunan di lahan penelitian adalah 55 meter – 66 meter.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2025

GAMBAR 5. 3
ILUSTRASI POTONGAN AREA PENGEMBANG EFEKTIF

Berdasarkan hasil perhitungan luas lahan dengan mempertimbangkan GSB, JBS, JBB, dan GSS, maka luas lahan yang dapat digunakan, yaitu seluas 125.320 m^2 atau 12,5 Hektar. Perhitungan pemanfaatan ruang untuk lahan penelitian berdasarkan ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang adalah sebagai berikut:

TABEL 5. 5
PERHITUNGAN INTENSITAS RUANG

Luas Lahan				
Eksisiting		Dipotong GSB		
150.000		125.320		
NO	**Perhitungan Intensitas Ruang**	**Ketentuan RDTR**	**Rumus**	**Hasil**
1	KDB	60%	KDB * Luas Lahan	90.000
2	KLB	16,2	KLB * Luas Lahan	2.430.000
3	Jumlah Lantai	Maximum Lantai	KLB/KDB	27 Lantai
		Batas KKOP (55-66 m)	55/3.4	16 Lantai
4	KTB	85%	KTB * Luas Lahan	127.500
5	KDH	20%	KDH * Luas Lahan	30.000
6	Jarak Bebas Bangunan	a. 4 Lantai = 5 meter		16 lantai (12,5 meter)

		b. >4 Lantai = +0,5-12,5 meter c. >32 = 15 meter		

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

Luas dasar lahan yang dapat di bangun yaitu 90.000 m^2 dan jumlah lantai maksimum yang dapat dibangun dengan mempertimbangkan batas ketinggian berdasarkan ketentuan KKOP, yaitu mencapai 16 lantai dengan tinggi antar lantai 3.4 meter. Luas area hijau yang harus dipertahankan, yaitu 30.000 m^2. Luas tapak basemen yang dapat dikembangkan, yaitu 127.500 m^2.

Syarat Prasarana dan saran minimal yang harus dipenuhi dalam pengembangan kawasan Campuran Intensitas Tinggi, yaitu

- Ruang terbuka hijau minimal 15% dari luas lahan (tanpa perkerasan)
- Saluran drainase terbuka, sumur resapan dan kolam retensi dengan dimensi sesuai perhitungan kajian hidrologi
- Tempat penampungan sampah sementara
- Jaringan jalan (termasuk pedestrian ramah disabilitas)
- Jaringan air bersih, listrik, dan telekomunikasi
- Instalasi pengolahan limbah
- Lahan parkir
- Sirkulasi internal yang memudahkan kendaraan damkar saat keadaan darurat dan dilengkapi dengan hidran

5.1.4 Ketentuan Parkir

Berdasarkan standar Nassra (1988) terkait jumlah ruang parkir yang dibutuhkan, semua akan bergantung pada bagaimana bangunan tersebut akan digunakan dan satuan pengukuran yang dipilih, yang disebut Satuan Ruang Parkir (SRP). Pada tempat seperti pusat perdagangan, jumlah ruang parkir yang dibutuhkan berkisar 3,5 – 7,5 untuk setiap 100 m^2 luas lantai total. Hal ini menunjukkan bahwa tempat dengan aktivitas bisnis menarik banyak pengunjung, sehingga membutuhkan area parkir yang luas untuk menampung semua orang yang datang dan pergi.

TABEL 5. 6
KEBUTUHAN RUANG PARKIR

Peruntukan	SRP untuk mobil penumpang	Kebutuhan Ruang Parkir
Pusat Perdagangan		
• Pertokoan	SRP / 100 m^2 luas lantai efektif	3,5 – 7,5
• Pasar Swalayan	SRP / 100 m^2 luas lantai efektif	3,5 – 7,5
• Pasar	SRP / 100 m^2 luas lantai efektif	
Pusat Perkantoran		
• Pelayanan bukan umum • Pelayanan Umum	SRP / 100 m^2 luas lantai efektif SRP / 100 m^2 luas lantai efektif	1,5 – 3,5
Sekolah	SRP/ Mahasiswa	0,7 -1,0
Hotel/ Tempat Penginapan	SRP/Kamar	0,2 – 1,0
Rumah Sakit	SRP/Tempat tidur	0,2 – 1,3
Bioskop	SRP/Tempat duduk	0,1 – 0,4

Sumber: Pedoman Teknis Dirjen Perhubungan Darat, 1996

Pada gedung perkantoran yang melayani masyarakat umum, kebutuhan akan ruang parkir pada dasarnya lebih sedikit, dengan persyaratan umum antara 1,5 – 3,5 ruang parkir per 100 m^2 luas lantai. Perbedaan ini disebabkan oleh fakta lapangan bahwa tempat ini memiliki arus pengunjung yang lebih konsisten, sebagian besar dari orang yang rutin datang, seperti karyawan, beda halnya dengan komersial yang mengalami fluktuasi yang signifikan dalam jumlah pengunjung

Sekolah dan tempat pendidikan lainya, menghitung kebutuhan parkir berdasarkan jumlah siswa, dan setiap siswa biasanya membutuhkan antara 0,7 – 1,0 SRP. Tempat penginapan seperti hotel atau akomodasi lainya, kebutuhan parkir berkisar antar 0,2 – 1,0 SRP per kamar. Sementara itu, untuk rumah sakit, persyaratan parkir lebih tinggi dibandingkan hotel, berkisar antara 0,2 – 1,3 SRP per kamar.

5.2. Analisis Kelayakan Fisik

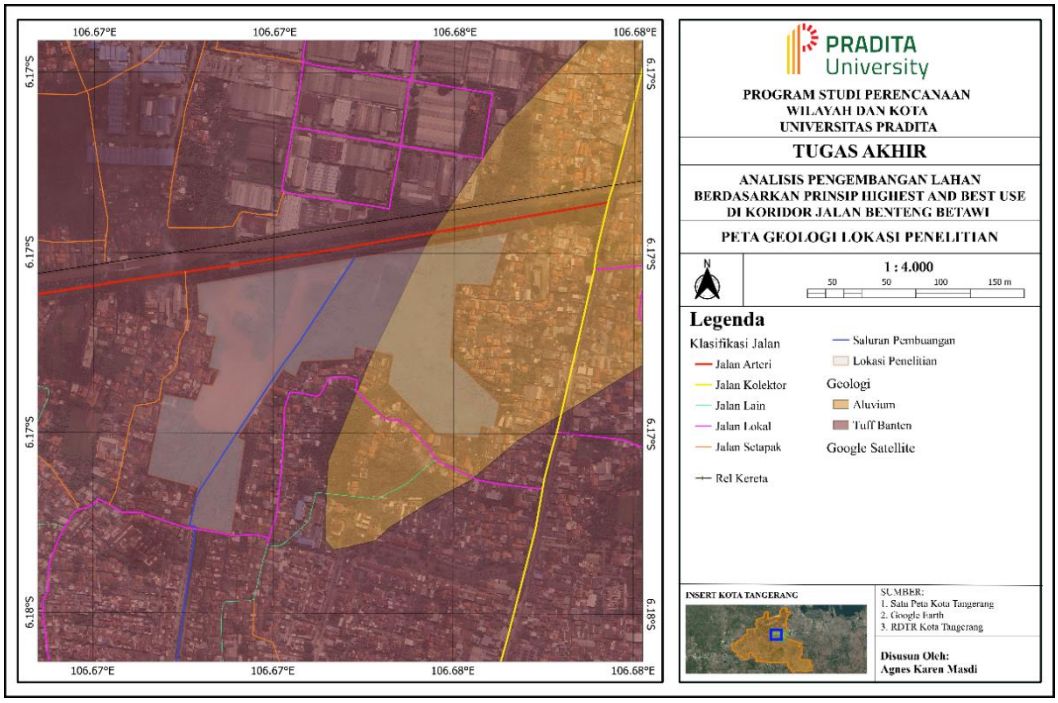
Analisis kelayakan fisik dilakukan dengan menganalisis kondisi geospasial, demografi, kondisi tapak, dan melakukan studi tipologi bangunan. Hasil dari analisis akan memberikan rekomendasi fungsi bangunan yang akan layak untuk di kembangkan.

5.2.1. Analisis Geospasial

Analisis geospasial merupakan analisis yang dilakukan untuk memahami karakteristik lahan serta kesesuaiannya terhadap pengembangan kawasan. Pembahasan analisis geospasial meliputi analisis geologi, analisis topografi, serta analisis kebencanaan untuk mengetahui potensi risiko bencana yang dapat memengaruhi keamanan dan kelayakan pengembangan kawasan

A. Analisis Geologi/Jenis Tanah

Kondisi geologi pada lahan penelitian menunjukkan adanya dominasi tanah Tuff Banten, serta endapan tanah Aluvial. Tanah dengan jenis tuff terbentuk dari endapan material vulkanik (abu atau pasir) yang telah mengalami konsolidasi. Tanah tuff memiliki struktur yang relatif lebih stabil dibanding tanah aluvial, memiliki daya serap air yang baik, namun kekuatan tanah dapat menurun jika jenuh air dalam waktu lama sehingga berpotensi menyebabkan penurunan tanah. Tanah aluvial merupakan hasil endapan material yang dibawa oleh aliran air seperti sungai, yang umunya terdiri dari campuran lempung, lanau, dan pasir. Karakteristik utama tanah aluvial, yaitu daya dukung yang relatif rendah, kadar air tinggi, memiliki muka air tanah yang dangkal, sehingga meningkatkan potensi penurunan tanah.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

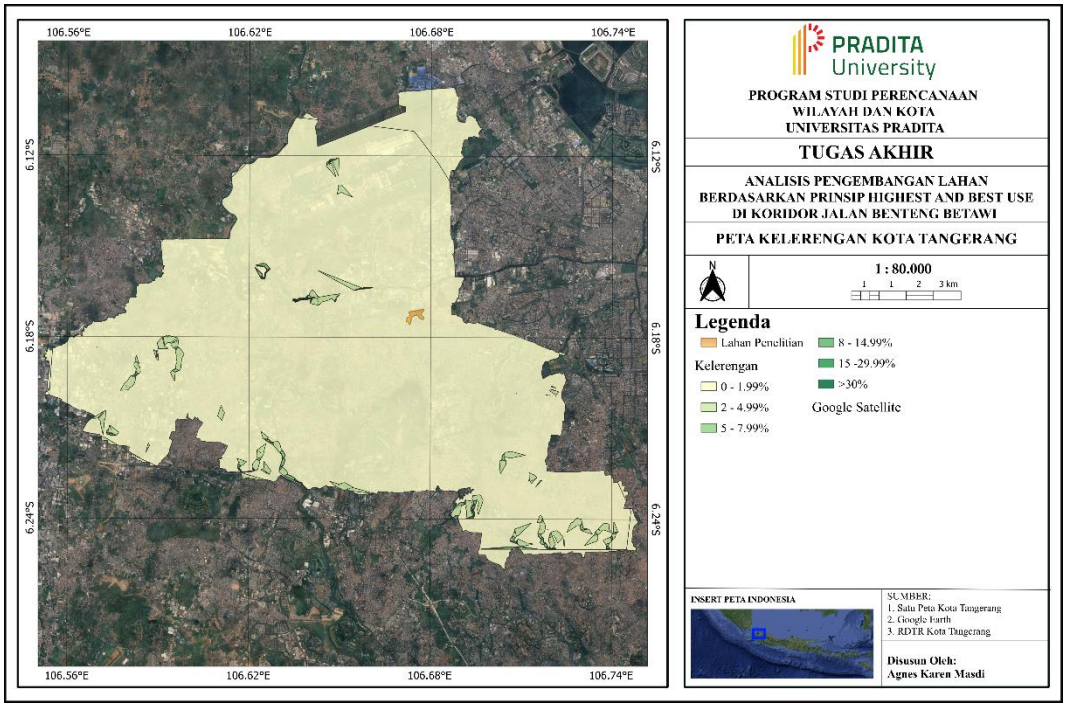
GAMBAR 5. 4
PETA GEOLOGI LOKASI PENELITIAN

Kondisi tanah di lahan penelitian tetap memerlukan investigasi geoteknik lebih lanjut untuk memastikan daya dukung tanah serta menentukan jenis fondasi yang tepat, seperti penggunaan fondasi dalam (tiang pancang atau *bored pile),* dan menerapkan sistem drainase yang optimal.

B. Analisis Topografi

Kelerengan lahan penelitian berada di posisi landai dengan kemiringan 0-1,9%, sehingga kondisi topografi tapak cenderung datar. Kondisi tersebut memberikan keuntungan dalam proses pengembangan kawasan karena memudahkan proses pelaksanaan pembangunan, sirkulasi, serta meminimalkan kebutuhan perkerjaan *cut and fill.* Karakter lahan yang relatif datar juga mendukung efisiensi pemanfaatan ruang dan aksesibilitas

pada kawasan penelitian.



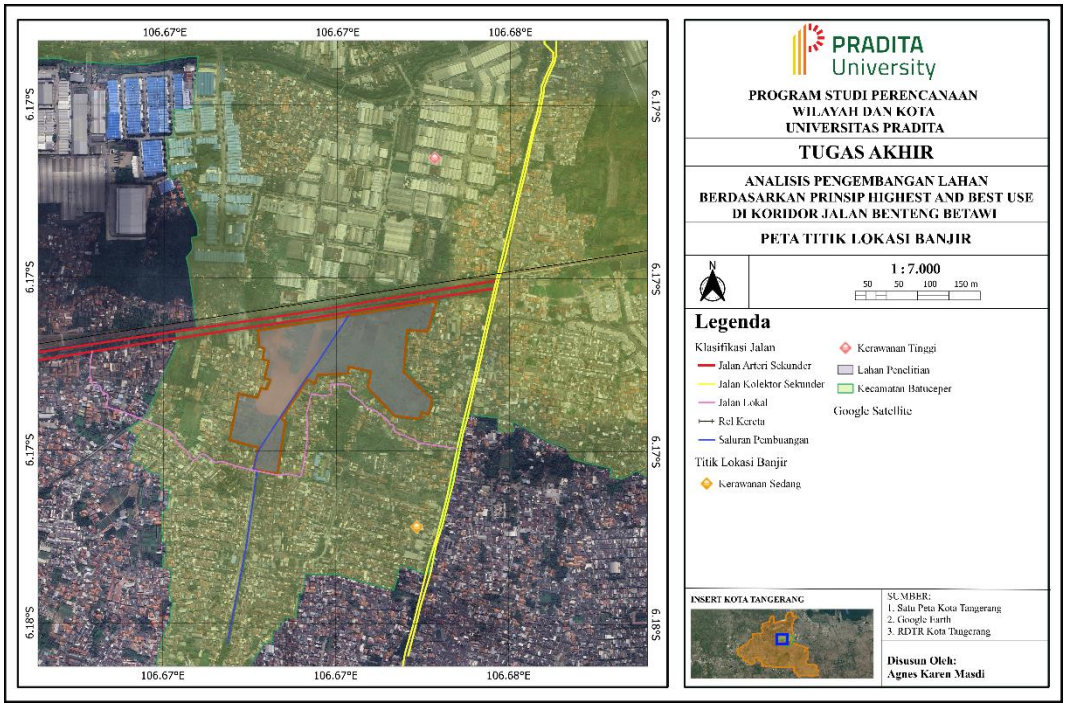
Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 5
PETA KELERENGAN KOTA TANGERANG

C. Analisis Kebencanaan

Lahan Penelitian berada dekat dengan titik lokasi banjir, yaitu titik banjir kerawanan tinggi yang berjarak 500 meter ke lokasi penelitian, dan titik banjir kerawanan sedang yang berjarak 300 meter ke lokasi penelitian. Titik banjir kerawanan tinggi berada di Kawasan Industri Daan Mogot Km 19.8 RW.02, Kelurahan Poris Gaga Baru yang memiliki tingkat kedalaman banjir mencapai 1,5 meter. Titik banjir kerawanan sedang berada di RT 01/07, Kelurahan Poris Jaya dengan tingkat kedalaman banjir 0,5 meter. Lokasi lahan penelitian yang juga dilewati saluran pembuangan, maka perlu memperhatikan ketentuan khusus dalam melakukan pembangunan di

kawasan rawan bencana banjir. Dalam Peraturan Rencana Tata Ruang yaitu:



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 6
PETA LOKASI BANJIR

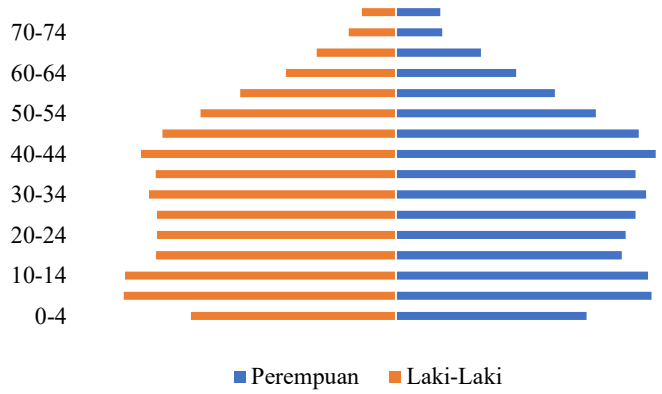
1. Penerapan konsep *zoro run off* sebagai bagian upaya dalam sistem pengendalian banjir berupa penyediaan polder, sumur resapan, biopori, tandon-tandon air yang difungsikan terpadu dengan RTH, dan perlindungan terhadap daerah tangkapan air;
2. Bangunan eksisting dengan struktur bertingkat dapat berfungsi sebagai TES ketika banjir datang, dilengkapi dengan akses tangga darurat dan atau akses kendaraan darurat menuju menjadi tempat evakuasi;
3. Kegiatan pemanfaatan ruang dilengkapi dengan kajian hidrologi dan penataan drainase dan dokumen persetujuan lingkungan dari dinas teknis
4. Dilarang mengubah aliran sungai antara lain memindahkan, mempersempit, dan menutup lokasi dan jalur evakuasi bencana yang berpotensi menyebabkan terjadinya bencana banjir;
5. Penyediaan prasarana dan sarana minimum meliputi:
    a. Penyediaan bangunan resapan air (sumur resapan/lubang biopori dan sejenisnya)

b. Penyediaan bangunan tampung air (sistem polder)
c. Penyediaan saluran drainase sesuai dengan spesifikasi teknis yang berlaku
d. Penanganan sedimentasi melalui proses pengerukan
e. Penyediaan lokasi dan jalur evakuasi bencana banjir

6. Infrastruktur ketenagalistrikan, infrastruktur air minum dan infrastruktur utilitas kota lainya yang berada pada Kawasan Rencana Bencana Banjir Tingkat Tinggi perlu menyediakan sarana dan prasarana pendukung yang dapat memitigasi bencana banjir.

5.2.2. Analisis Demografi

Analisis Demografi dilakukan mengidentifikasi karakteristik penduduk untuk menilai sasaran pasar dari pengembangan lahan. Analisis ini melihat kondisi demografi, berdasarkan jumlah penduduk, struktur umur, komposisi jenis kelamin ,angkatan kerja, hingga tingkat pendapatan. Analisis demografi dalam penelitian ini akan berfungsi sebagai dasar menilai kesesuaian jenis pengembangan yang paling potensial dan rasional untuk diterapkan.



Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2026

GAMBAR 5. 7
GARAFIK JUMLAH PENDUDUK KOTA TANGERANG BERDASARKAN UMUR 2025

Grafik jumlah penduduk berdasarkan umur di Kota Tangerang pada tahun 2025 menunjukkan bahwa penduduk didominasi oleh kelompok usia

produktif, terutama pada rentang usia anak, remaja, hingga dewasa awal. Komposisi penduduk laki-laki dan perempuan terlihat relatif seimbang. Kondisi ini menunjukkan bahwa Kota Tangerang memiliki potensi untuk penyerapan tenaga kerja dan pasar konsumsi yang cukup besar.

TABEL 5. 7
DATA JUMLAH ANGKATAN KERJA

Pendidikan Akhir	Bekerja	Pengangguran	Angkatan Kerja
Sekolah Dasar	127.402	2.590	129.992
SMP	126.935	2.587	129.522
SMA	498.893	39.669	538.562
Perguruan Tinggi	167.625	12.675	179.900
TOTAL	920.455	57.521	977.976

Sumber: Kota Tangerang Dalam Angka 2026

Bonus demografi pada Kota Tangerang didukung juga dengan tingginya tingkat partisipasi angkatan kerja. Berdasarkan data BPS 2026 jumlah angkatan kerja yang bekerja mencapai 920.455 jiwa atau sekitar 94,12% dari total angkatan kerja. Tingginya jumlah penduduk yang bekerja menunjukkan tingginya aktivitas ekonomi, sehingga akan semakin meningkatkan permintaan akan ruang-ruang fungsional seperti komersial, perkantoran, hunian, dan fasilitas lainya yang dapat mendukung aktivitas ekonomi masyarakat.

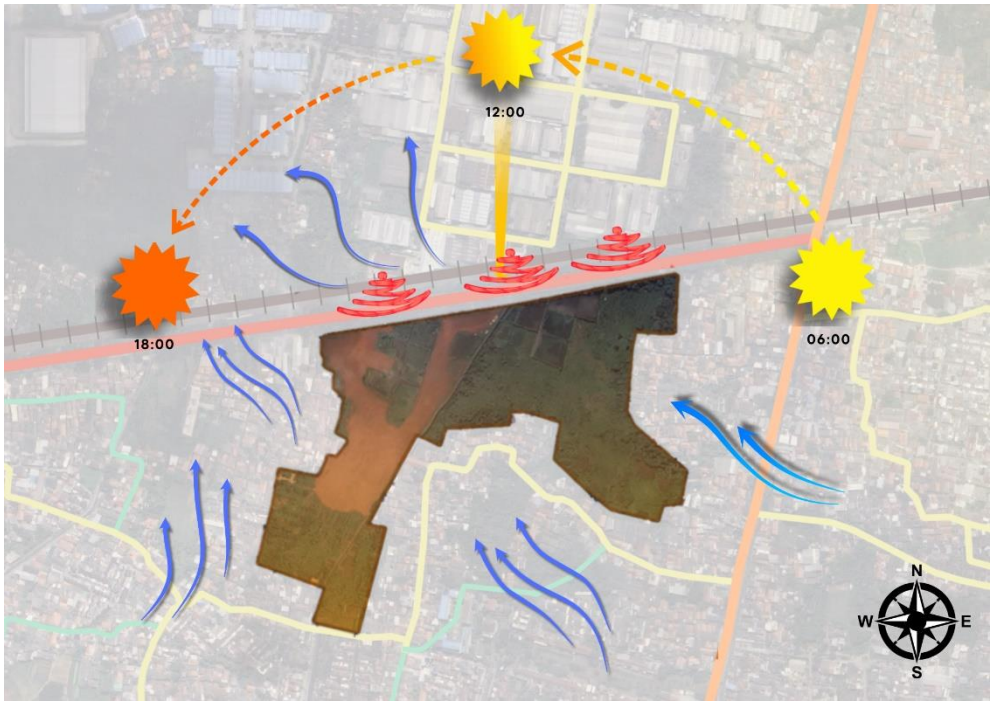
Berdasarkan keputusan Pemerintah Kota Tangerang, Upah Minimum Kota Tangerang Tahun 2026 ditetapkan sebesar Rp.5.399.405, yang menunjukkan adanya peningkatan dari tahun sebelumnya, Kenaikan ini menunjukkan bahwa adanya peningkatan daya beli masyarakat, sehingga dapat memperkuat potensi permintaan terhadap hunian, fasilitas komersial, dan layanan perkotaan lainya.

5.2.3. Analisis Tapak

Analisis tapak dilakukan untuk memahami kondisi fisik dan lingkungan sekitar lahan, sebagai dasar dalam menentukan konsep perencanaan dan pengembangan kawasan.

A. Analisis Kebisingan, Arah Angin dan Arah Matahari

Analisis kebisingan, arah angin dan arah matahari dilakukan untuk mengetahui kondisi lingkungan tapak sebagai dasar penentuan zonasi, orientasi bangunan, bukaan, vegetasi, serta elemen peneduh agar kawasan lebih nyaman, memiliki sirkulasi udara dan pencahayaan alami yang baik, serta terlindungi dari kebisingan dan panas berlebih



Sumber: Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 8
ANALISI KEBISINGAN, ARAH ANGIN DAN ARAH MATAHARI

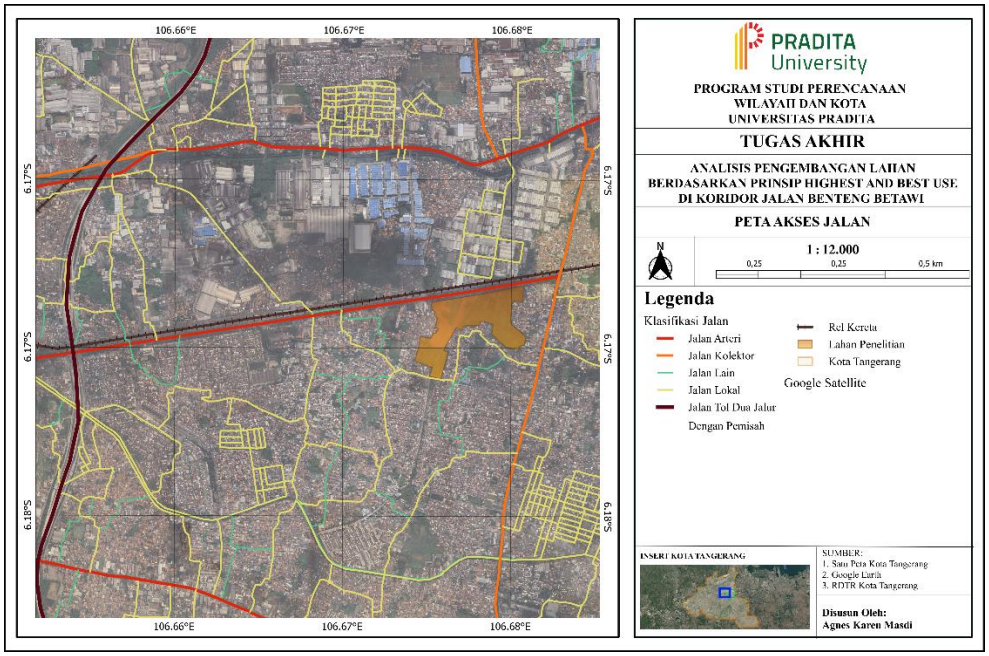
Berdasarkan hasil analisis tapak, orientasi matahari menunjukkan bahwa paparan sinar matahari dimulai dari sisi timur pada pagi hari sekitar pukul 06:00, dan bergerak ke bagian utara lahan pada pukul 12:00, dan berakhir ke sisi barat pada sore hari tepat pukul 18:00. Kondisi ini menunjukkan bahwa bagian timur dan barat menerima paparan sinar matahari yang lebih tinggi, sehingga perlunya pemberian *secondary skin* di sisi samping untuk memblokir masuknya sinar matahari yang berlebihan, namun memberikan ruang untuk udara tetap masuk. Berdasarkan data analisis arah dan kecepatan angin yang mengacu pada data meteorologidari platform Ventusky, yang menyajikan informasi berbasis *real time update*, menunjukkan bahwa arah angin bergerak dari sisi selatan, tenggara, dan

timur. Hal ini menunjukkan bahwa adanya potensi ventilasi alami yang cukup baik.

Tingkat kebisingan tertinggi berasal dari koridor jalan utama yang berada di sisi utara tapak. Hal ini terjadi sebab adanya sumber kebisingan linear sepanjang jalan arteri yang berbatasan langsung dengan lahan penelitian, sehingga memerlukan penanganan khusus, seperti menambahkan vegetasi sebagai buffer, meletakan area atau fungsi yang kurang sensitif terhadap kebisingan di dekat jalan seperti area komersial atau parkir

B. Analisis Akses Jalan

Akses jalan yang dapat digunakan untuk menuju lokasi penelitian yaitu jalan Jl. Benteng Betawi yang merupakan jalan arteri sekunder dengan ROW 40 meter berada tepat di depan lahan. Jl. Maulana Hasanudin yang merupakan jalan Kolektor Sekunder yang memiliki ROW sebesar 20 meter. Jalan Lokal Jl. Kh. Mustofa yang memiliki ROW sebesar 8 meter, Jalan Tol Kunciran-Batuceper-Cengkareng dengan jarak ke gerbang tol Tang Tinggi 2 dengan jarak tempuh menggunakan kendaraan kurang lebih 10 menit.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 9
PETA AKSES JALAN

Jalan Benteng Betawi (arteri sekunder) sebagai akses utama menuju lokasi lahan, memiliki lebar jalan yang cukup luas dengan ROW 40 meter, dan terbagi menjadi dua ruas jalan. Terdapat pedestrian selebar 2 meter yang saat ini difungsikan sebagai tempat berjualan para pedagang kaki lima. Terdapat banyak pohon peneduh di sepanjang jalan sehingga jalan terasa lebih sejuk dan teduh Berdasarkan hasil analisis tingkat kemacetan, jalan tersebut sangat lancar dan pergerakannya cepat.

Jalan Maulana Hasanudin (Kolektor Sekunder) merupakan jalan yang menghubungkan Jalan Benteng Betawi dengan akses jalan Dan Mogot dan Jalan Raya Cipondoh yang menjadi jalur akses menuju Jakarta. Jalan ini cukup padat di waktu tertentu seperti aktivitas berangkat dan pulang para pekerja yang menggunakan KRL, di stasiun Poris, karena jalan ini menjadi akses menuju Stasiun Poris.

Jalan Kh. Mustofa merupakan jalan lokal yang menjadi akses ke area belakang lahan , memiliki lebar ROW 8 meter, dan merupakan jalan lokal yang menjadi akses bagi masyarakat di perumahan poris.

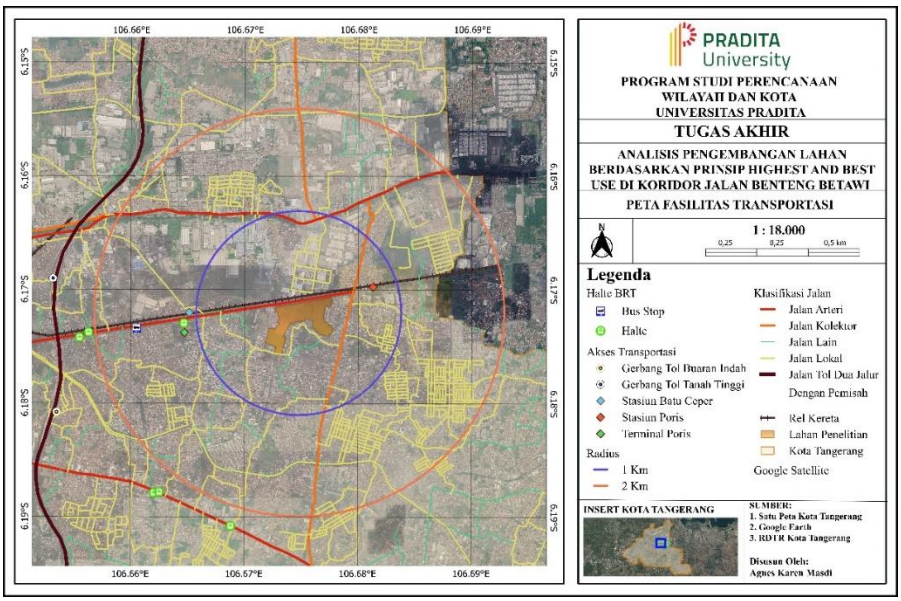


Sumber: Hasil Olahan Penulis

GAMBAR 5. 10
KONDISI JALAN

C. Analisis Fasilitas Transportasi

Fasilitas transportasi yang terdapat di sekitar lokasi lahan, yaitu Stasiun Poris, Stasiun Batu Ceper, Terminal Poris dan 3 Halte/Bus Stop, dan Gerbang Tol.



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 11
PETA FASILITAS TRANSPORTASI

TABEL 5. 8
DATA ANGKUTAN UMUM

No.	Jenis Angkutan	Kode Angkutan	Rute	Waktu Operasional
1	Trans Jakarta	T12	Poris Pelawas – Pasar Baru/Juanda (via Kebon Nanas)	05:00 s/d 22:00 WIB
		T11	Poris Pelawad – Bundaran Senayan	05:00 s/d 21:00 WIB
2	Bus Kota	Mayasari Bakti	Terminal Poris Pelawad – Blok M, Lebak Bulus, atau Kampung Rambutan	05:00 s/d 22:00
		Agra Mas	Terminal Poris Pelawad – Terminal Bekasi/Jatiahsih dan Bogor/Ciawi	
3		Koridor 1	Terminal Poris Pelawad – Jatake	06:00 s/d 18:00 WIB

No.	Jenis Angkutan	Kode Angkutan	Rute	Waktu Operasional
	Tangerang Ayo (Trans Kota Tangerang)	Koridor 2	Terminal Poris Pelawad – Cibodas	
4	Angkutan Kota (Si Benteng)	B01	Cengkareng – Poris Pelawad	06:00 s/d 18:00 WIB
		B02	Ciledug – Poris Pelawad	
		B07	Kalideres – Serpong	
		R02	Pasar Anyar – Poris Pelawad	
		AP J	Poris Pelawad – Greenlake City	
		AP K	Poris Pelawad – Alam Sutera	
5	KRL (Batu Ceper & Poris)	Brown Line	St. Tangerang – St. Duri	
		KA Bandara	Batu Ceper – Bandara Soekarno Hatta	05:00 s/d 06:00 WIB

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

Terdapat lima jenis moda transportasi umum yang dapat diakses, sehingga mempermudah mobilitas masyarakat baik dari dan ke sekitar kawasan penelitian. Jenis angkutan tersebut yaitu:

1. Trans Jakarta (T11 dan T12) melayani penumpang dengan rute Poris Pelawad – Pasar Baru/Juanda (via Kebon Nanas) dan Poris Pelawad – Bundaran Senayan. Jam operasional pada jam 05:00 s/d 22:00 WIB, dengan tarif yang dikenakan berkisar Rp.2.000,00 – Rp. 3.500,00
2. Bus Kota yang melayani mobilitas dari Terminal Poris menuju kota-kota di sekitar Jabodetabek maupun di luar Jabodetabek. Operasional bus biasanya dimulai dari pukul jam 05:00 s/d 22:00 WIB, dan tarif yang dikenakan bervariasi tergantung dari tujuan dan kelas armada.
3. Trans Tangerang merupakan BRT yang melayani pengantaran di dalam Kota Tangerang. Trans ini beroperasi mulai pada pukul 06:00 s/d 18:00 WIB, dengan tarif Rp.2.000,00 dan hanya melayani pembayaran non tunai.
4. Angkot Si Benteng merupakan angkutan yang beroperasi di dalam Kota Tangerang. Operasional angkutan ini dimulai pada pukul 06:00 s/d 18:00 WIB, dengan tarif Rp.2.000,00 dan dapat menggunakan pembayaran non tunai/tunai.

5. KRL, melayani rute Tangerang – Duri, beroperasi pada pukul 04:25 s/d 22:56 WIB, dengan tarif yang dikenakan Rp. 3.000,00 untuk 25 Km pertama, dan tarif akan bertambah Rp. 1.000,00 setiap 10 Km berikutnya. KA Bandara Soetta dapat diakses dari Stasiun Batu Ceper, dengan rute Bandara – Batu Ceper. Waktu tempuh ke bandara dari stasiun biasanya 11-15 menit, umumnya beroperasi sekitar pukul 05:00 s/d 06:00 WIB, dan tarif yang dikenakan sebesar Rp.35.000,00.

D. Analisis Fasilitas Umum

Berdasarkan hasil analisis terdapat lima kategori fasilitas publik yang tersebar dalam radius 2 Km terdapat 5 fasilitas kesehatan, terdapat tujuh fasilitas pemerintahan, terdapat 8 fasilitas komersial, dan terdapat 9 fasilitas peribadatan, dan terdapat 6 fasilitas pendidikan.



KESEHATAN (KES)	PEMERINTAHAN (PEM)	KOMERSIAL (KOM)	PERIBADATAN (IBD)	PENDIDIKAN (PDK)
1. RS. Sarih Asih Cipondoh	1. Kantor Kel. Cipondoh Makmur	1. Superindo	1. Mushollah Al Barokh	1. Mutiara Bangsa 1
2. Puskesmas Poris Pelawad	2. Kantor Kel Cipondoh Indah	2. Pasar Kebon Besar	2. Mushollah Alhidyah	2. SMP,SMA Poris Indah
3. Puskesmas Poris Gaga	3. Kantor Kel. Porisgaga	3. Pasar Poris Indaah	3. Mushollah Al-Ikhlas	3. SMA Al Wasatiyah
4. Klink Pratama Edelwis	4. Kantor Kel. Pondok Besar	4. Pasar Sipon Cipondoh	4. Mushollah Roudlotul	4. SMP 18 Tangerang
5. Klinik Pratama Anugrah	5. Kantor Kel. Batuceper	5. SPBU Tangerang Royal	5. Mushola Rhoudotus	5. National Global Primary School
	6. Kantor Kel. Poris Pelawad Utara	6. SPBU NTG	6. Musholla Al-Furgqon	6. Sekolah TK Abad Kids
	7. Kantor Kec. Batu Ceper	7. SPBU Daan Mogot	7. Musholla Nurum Iman	
		8. SPBU Poris Gaga	8. Mushollah Alfhalah	
			9. Mushollah Alikhlas	

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 12
PETA FASILITAS UMUM

5.2.4. Studi Tipologi

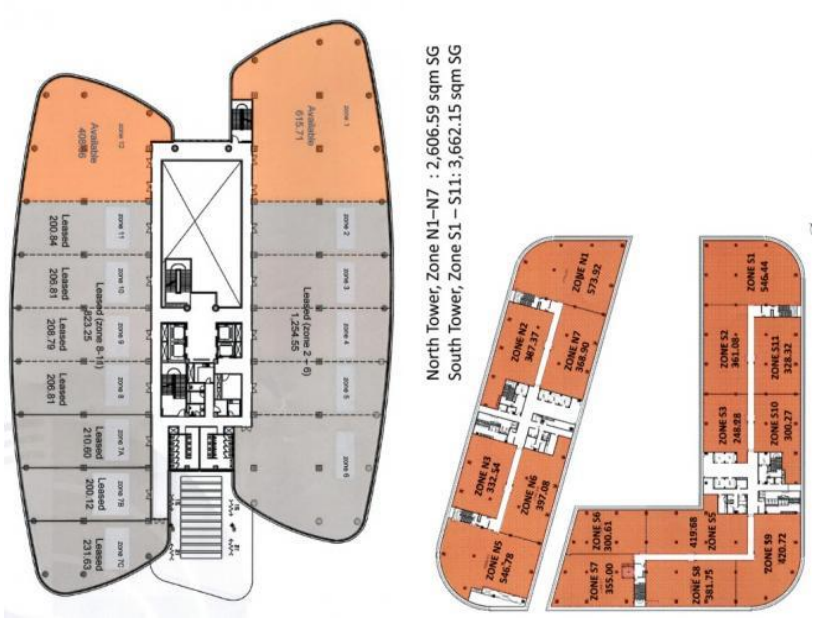
5.2.4.1. Tipologi Kantor

A. Green Office Park BSD (Office Grade A)

Green Office Park merupakan perkantoran hijau di BSD City yang dikembangkan oleh Sinar Mas Land sebagai kawasan kantor berkonsep Green Development yang menekankan prinsip keberlanjutan mulai dari desain, operasional sampai manajemen fasilitas. Fokusnya pada pengurangan energi, pengelolaan air, serta penerapan material ramah lingkungan menunjukkan model pengelolaan kantor yang berorientasi *sustainibility office.*

Kawasan perkantoran Green Office Park berdiri di atas lahan seluas 25 Ha yang terdiri dari sebelas (11) bangunan. Bangunan pada kawasan ini akan dibangun dengan konsep *low to middle rise office* dengan tinggi bangunan 5-6 lantai, dan terdapat satu lantai parkir *basemen* serata area *surface parking*. Kawasan perkantoran ini menerapkan campus office layout dengan ruang terbuka hijau, jalur pedestrian dan konektivitas fasilitas sebagai bagian dari strategi pengembangan kawasan kerja. Green Office Park menampung jenis perusahaan yang didominasi oleh sektor jasa, teknologi, dan industri kreatif. Karakter tenant yang berkembang membutuhkan fleksibilitas ruang, sehingga layanan atau tipe ruang yang ditawarkan di Green Office Park ini, yaitu

1. Kantor sewa merupakan ruang kantor yang disewakan dengan masa kontrak minimal 3 tahun, dan biaya sewa dibayarkan setiap 3 bulan, dengan biaya Rp.225.000,00/m^2. Ruang kantor yang disewakan dalam kondisi tanpa perabot. Luas ruangan yang disewakan berkisar 85 m^2 – 615 m^2, serta dalam satu lantai bisa menampung 6 hingga 16 penyewa. Fasilitas yang dapat diakses bersama, yaitu Bank, ATM, kantin, mushola, ruang nursery, *shower room, meeting rooms*, ruang tunggu driver, *mini market*, toilet executive, event space, dan area parkir.



Sumber: Kantorcbd.com

GAMBAR 5. 13
LAYOUT KANTOR SEWA GOP

2. Private office pada GOP merupakan ruang tertutup (celular) dengan luasan relatif 6-11 m^2, yang memiliki kapasitas 2-6 orang. Fasilitas yang disediakan, yaitu furnished office (meja, lemari penyimpanan dan kursi), electical dan ac, akses meeting room, akses pantry, penempatan nama/logo perusahaan, wifi, dll. Biaya sewa yang dikenakan berkisar dari Rp.6.000.000,00 – Rp.10.000.000,00 dengan sistem sewa bulanan.
3. Coworking space, memiliki sistem shared desk dengan ukuran 3-5 m^2. /orang. Penataan ruang untuk coworking space, yaitu open plan dengan meja komunal. Biaya sewa harian mulai dari Rp.180.000,00/orang dengan fasilitas koneksi internet dan akses ke kafe dan layanan digital lainya.,
4. Virtual office merupakan layanan penyewaan kantor tanpa memiliki ruang fisik yang tetap, melainkan memanfaatkan alamat bisnis dan akses fasilitas untuk kebutuhan perusahaan.
5. Ruang rapat yang disediakan memiliki kapasitas ruang yang dapat menampung 4-22 orang dengan ukuran ruangan 15-20 m^2. Terdapat fasilitas meja dan kursi, yang ditata dalam bentuk U-shape

B. Talavera Office Park (Grade B)

Talavera office park merupakan salah satu kompleks perkantoran kelas B yang berada di koridor TB Simatupang, diatas lahan seluas 1,2 hektar. Kompleks kantor ini merupakan kawasan terpadu dengan konsep office park yang memadukan dua massa bangunan dengan tipe *high rise building*, dan menyediakan ruang transisi berupa podium dan area terbuka hijau yang mengintegrasikan kedua menaranya, yaitu:

1. Talavera Office Tower yang memiliki luas bangunan 26.275 m^2 dan terdiri dari 25 lantai, dengan luas lantai tipikal 1.000 m^2, dan
2. Talavera Suite yang memiliki luas bangunan 19.782 m^2 yang terdiri dari 21 lantai, dengan luas lantai tipikal 1.000 m^2 .



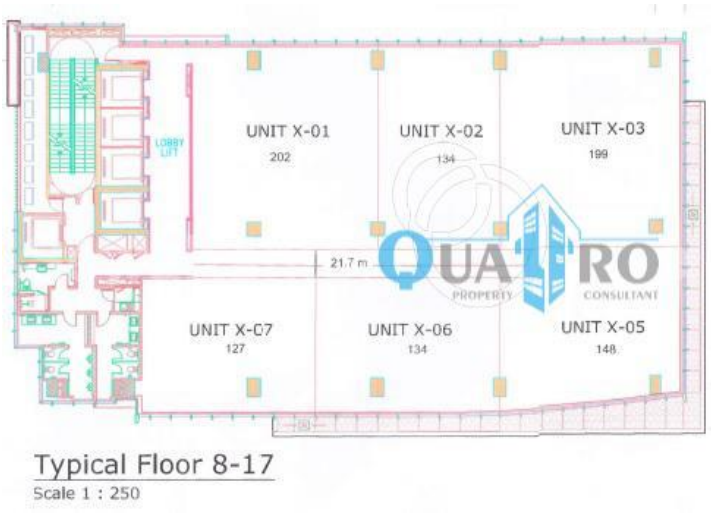
Sumber: Talavera Office Park

GAMBAR 5. 14
SITE PLAN TAVERA OFFICE PARK

Kompleks kantor ini menawarkan aksesibilitas yang tinggi melalui konektivitas tol Lingkar Luas Jakarta (JORR), namun dengan nilai ekonomis yang lebih kompetitif dibandingkan dengan kantor kelas A di *Central Bussines Distric*. Fasilitas yang disediakan setiap gedung. Ruang-ruang di

dasar lantai difungsikan sebagai pusat aktivitas sosial dan komersial, seperti kafe, restoran, dan fasilitas perbankan. Sektor industri yang mendominasi daftar penyewa di Talavera office park umumnya berasal di sektor minyak dan gas, energi, logistik, serta perusahaan manufaktur multinasional.

Sistem kepemilikan ruang kantor di Talavera menggunakan sistem sewa (Lease only), di mana terdapat manajemen gedung yang mengelola seluruh unit yang ditawarkan untuk memastikan standar operasional dan kualitas pelayanan tetap terjaga. Ukuran unit yang ditawarkan sangat fleksibel mulai dari ruang kantor skala 100 m^2 – 1.000 m^2 per lantai. Kondisi unit yang disediakan beragam, yaitu ruang kantor *full furnish*, ruang kantor yang sudah terpasang partisi, dan ruang kantor kosong. Pembayaran sewa kantor dilakukan secara triwulan di muka, dengan jangka waktu sewa minimum adalah 3 tahun. Biaya sewa yang dikenakan sebesar Rp. 230.000/m^2. dengan PPN sebesar 11%, dan biaya layanan setiap bulanya sebesar Rp. 70.000/m^2.



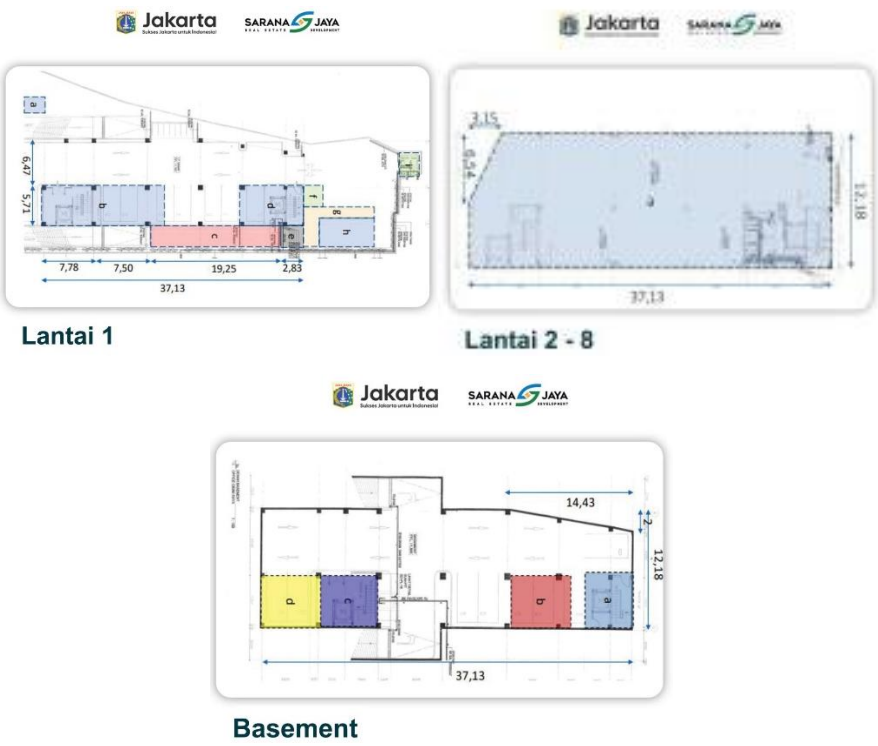
Sumber: Property.com

GAMBAR 5. 15
LAYOUT PRIVATE OFFICE TALAVERA

Fasilitas yang ada 500 ruang parkir yang tersedia, terdapat 3 basemen, terdapat 9 lift yang terbagi menjadi 2 zona yaitu low and high, dan lift layanan khusus, terdapat satu tingkat area ritel, ATM dan minimarket. Kalo di Suit ada 2 lift penumpang, 2 lift parkir, 1 servis lift.

C. Sarana Jaya Office (Grade C)

Naya Cikini merupakan kantor sewa *grade C* yang dikembangkan oleh Perumda Sarana Jaya Property pada tahun 2015 dan saat ini. Gedung perkantoran ini berlokasi di jalan Cikini Raya Jakarta pusat, yang dibangun di atas lahan seluas 1.450 m^2. Bangunan kantor ini terdiri dari 8 lantai dan 1 basemen, dengan total luas bangunan 4.035 m^2.



Sumber: Sarana Jaya

GAMBAR 5. 16
FLOOR PLAN KANTOR NAYA CIKINI

Kantor Naya Cikini menawarkan penyewaan ruang untuk satu lantai full, dengan ukuran 441,94 m^2. Fasilitas yang ditawarkan terdapat lobby dan lift yang dapat diakses bersama, serta fasilitas parkir basemendengan kapasitas 25 lot parkir mobil dan 150 lot parkir motor. Biaya sewa per bulanya yaitu Rp.200.000 /m^2, dengan biaya servis sebesar Rp.60.000/m^2. Naya Cikini umumnya menyewakan ruang kantor siap pakai yang sudah di sesai dengan konsep modern minimalis dan sudah terisi berbagi macam peralatan maupun perlengkapan yang dibutuhkan.

5.2.4.2. Tipologi Hotel Bintang

A. Ibis Styles Jakarta Airport (Hotel Bintang 3)

Hotel ini merupakan hotel bintang 3 yang terletak dekat dnegan Bandara Soekarno-Hatta Jakarta yang difungsikan sebagai hotel transit untuk perjalanan bisnis, Hotel ini memiliki 5 lantai dengan total 200 kamar yang dirancang minimalis dan fungsional, cocok untuk tamu yang menginginkan penginapan efesien dengan harga terjangkau. Fasilitas yang disediakan di hotel ini termasuk restoran yang menyajikan masakan internasional, ruang pertemuan yang dapat menampung 10 hingga 20 orang. Tipe kamar yang tersedia, yaitu:

1. *Superior room* merupakan kamar dengan ukuran 19 m^2 yang menyediakan satu ranjang double atau dua ranjang single, pengering rambut, brangkas, lemari pakaian, sofa, TV 43 inch, dan akses internet. Tarif per malamnya berkisar Rp. 500.00 – Rp. 600.00
2. *Deluxe room* merupakan kamar dengan luas 22 m^2 yang menyediakan satu double bed atau 2 single bed, pengering rambut, brangkas, lemari pakaian, sofa, TV 43 inch, kulkas, dan akses internet. Tarif per malamnya berkisar Rp. 750.00 – Rp. 850.000
3. *Family Suite* merupkan kamar dengan ukuran 29 m^2 yang menyediakan satu ranjang double dengan ruang tamu, bathtub, shower, kulkas, brankas, lemari pakaian, TV 43 inch, dan akses internet. Tarif per malamnya berkisar Rp. 850.00 – Rp. 1.000.000.

B. Novotel Jakarta Mangga Dua Square (Hotel Bintang 4)

Hotel ini merupakan hotel bintang 4 yang menargetkan pelancong bisnis dan wisatawan. Hotel ini berada di lokasi yang strategis Hotel ini terdiri dari 6 lantai dengan luas memiliki 362 kamar dan suite (Deluxe, Excecutive, dan Suit).

1. Kamar Superior memiliki luasan sekitar 24m^2 dengan tempat tidur king size atau twin, yang dilengkapi dengan meja kerja, TV layar datar, minibar, alat pembuat kopid dan teh, kamar mandi pribadi dengan perlengkapan mandi gratis, telepon, toilet, saluran kabel, dan

pengering rambut. Tarif per malamnya dikenakan mulai dari Rp.1.000.000 – Rp.1.200.000

2. *Executive room* merupakan kamar yang lebih luas hingga 30 m^2 dengan fasilitas tambahan seperti akses ke Excecutive Lounge, mesin espresso. Traif yang dikenakan per malam untuk kamar tipe ini, yaitu Rp.1.500.000 – Rp.1.700.000
3. *Suite* memiliki luas kamar mencapai 50 m^2. Tarif yang dikenakan yaitu Rp. 2.500.000 – Rp.3.000.000

Terdapat beragam fasilitas yang menunjang aktivitas pengunjung, yaitu restourant, kolam renang standar oliympic, spa dan pusat relaksasi, bar/lounge, gym, serta ruang tambahan. Terdapat 3 ballrooms dan 29 ruang pertemuan yang dapat disewakan untuk kegiatan pertemuan yang memiliki kapasitas hingga 1.000 peserta.

5.2.4.3. Tipologi Venue Mice

A. Hotel Venue

The Westein Jakarta merupakan hotel yang terletak di 20 lantai teratas Gama Tower. Ruang pertemuan The Westin Jakrta dirancang untuk berbagai jenis pertemuan bisnis hingga acara khusus. Hotel ini menyediakan ruang pertemuan dengan total luas mencapai

TABEL 5. 9
DAFTAR RUANGAN PERTEMUAN THE WESTEIN JAKARTA

No.	Nama Ruangan	Luas m^2	Tinggi Celling	Resepsi	Bentuk U	Perjamuan	Teater	Ruang Kelas	Konferensi
1	Bussines Center	18	2,8	-	-	-	-	-	8
2	Bandung	32	3,2 m	-	12	10	20	-	-
3	Surabaya	44	3 m	15	15	20	30	12	-
4	The office at Westin	46	2,8	-	-	-	-	6	-
5	Tangent at Westin	46	2,8	0	-	-	-	6	6
6	Yogyakarta	86	3 m	60	24	40	60	24	-

No.	Nama Ruangan	Luas m^2	Tinggi Celling	Resepsi	Bentuk U	Perjamuan	Teater	Ruang Kelas	Konferensi
7	Denpasar	182	4,4 m	150	48	80	120	60	-
8	Jatun	192	3,2 m	80	30	70	50	30	-
9	Padang	210	3,5 m	150	51	120	180	90	-
10	Wayra	215	2,8 m	100	30	70	80	40	-
11	Medan	229	3,5 m	150	51	120	180	90	-
12	Retreat Lounge	247	3,5 m	150	51	120	180	90	-
13	Jawa Ballroom	1.093	8,3 m	1.500	114	560	800	540	-
		=							

Sumber: www.cvent.com

The Westtein Jakarta menawarkan tiga belas (13) ruang pertemuan dengan ukuran mulai dari 18 m^2 hingga 1.093 m^2, memiliki kapasitas mulai dari 6 peserta hingga 1.500 peserta, dan juga menawarkan susunan tata letak kursi dengan pola yang berbeda-beda sesuai dengan tujuan kegiatan, yaitu *layout* resepsi, bentuk U, ruang kelas, konferensi, teater, dan perjamuan . Bussines Center merupakan ruang dengan luas terkecil yaitu 18 m^2 dan tinggi *celling* 2,8 meter, dengan kapasitas maksimal 8 peserta untuk ruangan dengan tata letak konferensi. Java Ballroom merupakan ruang pertemuan terbesar yang terdapat di Westein Jakarta, dengan luas sekitar 1.093 m^2 dan tinggi *celling* 8,3 meter, serta memiliki kapasitas daya tampung mencapai 1.500 peserta.

Peralatan dan layanan yang ditawarkan, yaitu peralatan audio visual (Mikrofon, internet kabel dan nirkabel, TV, Proyektor LCD, Telekonferensi), peralatan dan perlengkapan acara (meja, panggung, alat tulis, lampu, meja, dll), layanan bisnis (komputer, layanan sekretaris, printer, pengiriman/pengambilan barang, dan parsel), serta layanan katering dengan tarif berbeda-beda dengan menyesuaikan jenis kegiatan mulai dari Rp.500.000 / pribadi hingga Rp.1.200.000 / pribadi.

B. ICE BSD *(Exhibition Venue)*

Indonesia Convention Exhibition (ICE) merupakan, yang memiliki 1 convention hall, 10 exhibition halls, dan 33 meeting rooms, yang juga terkoneksi dengan Hotel Bintang 4 , yaitu Hotel Santika Premiere ICE BSD City yang memiliki 285 kamar. Exhibition Venue di ICE BSD terdiri dari Prefunction Hall dan Exhibition Hall. Prefunction hall merupakan area transisi sebelum memasuki area pameran utama atau lobi depan, area ini berfungsi sebagai area registrasi, kafetarian ringan, area branding sponsor, dan area pemajangan mini display. Exhibition Hall yang merupakan gedung utama pameran.



Sumber: ice-indonesia.com, 2021

GAMBAR 5. 17
LAYOUT PLAN EXHIBITION HALL ICE BSD

ICE BSD memiliki sepuluh (10) *exhibition hall*, empat (4) ruang pertemuan, dan dua (2) ruang registrasi. Biaya sewa yang dikenakan untuk setiap exhibition hall disesuaikan dengan jenis ruangnya, dan durasi. Terdapat tiga kategori biaya, yaitu Show Rate, Non Show Rate, dan Biaya Tambahan.

TABEL 5. 10
DAFTAR EXHIBITION HALL ICE BSD

Room Name	Ukuran	Set up					
		Banquet/ Round Table	Classroom	Theater	U Shape	Double U Shape	Resepsi
		Tbl @10pax	Tbl @10pax		Tbl @3pax	Tbl @3pax	
Prefunction	1.510						
Exhibition Hall 1-10	4.860	2.500	3.000	4.750	-	-	5.000
4 Ruang Pertemuan (Mezz)	43	20	18	20	15	27	20
2 Ruang Registrasi (Tiket)	48	-					

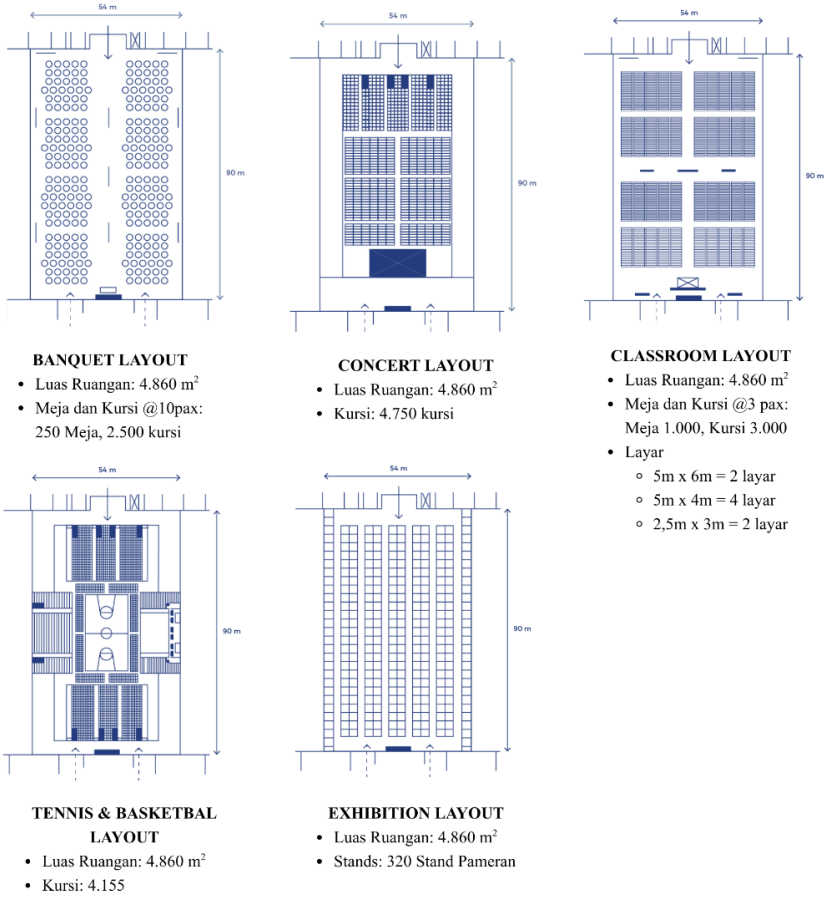
Sumber: ice-indonesia.com, 2021

Show Rate merupakan biaya yang dikenakan ketika venue digunakan secara penuh untuk pelaksanaan inti acara, termasuk penggunaan seluruh fasilitas (pencahayaan, pendingin ruangan, sistem suara, dan layanan staf). *Non Show rate* merupakan biaya yang berlaku saat penyewa sedang melakukan pembangunan booth, melakukan gladi resik, atau merapikan peralatan sebelum dan sesudah acara inti, dan jumlah fasilitas yang digunakan dikurangi. Biaya tambahan merupakan biaya yang dikenakan apabila melebihi batas waktu penyewaan , biaya ini dihitung per meter berdasarkan luas ruangan yang disewakan. Biaya sewa exhibition hall di ICE BSD, sebagai berikut:

1. Exhibition Hall 1 – 10:
    a. *Show Rate* (12 jam) : Rp. 262.500.000
    b. *Non Show Rate* (12 Jam) Rp. 131.250.000
    c. Biaya Tambahan Rp. 26.300.000
2. Prefunction Hall
    a. Rp. 67.200/m^2
    b. Non Show (12 Jam) Rp. 30.500/m^2
    c. Biaya Tambahan Rp. 60.900/m^2
3. Outdoor Exhibition
    a. Rp. 29.400/ m^2

b. Non Show (12 Jam) Rp. 14.700/m^2

c. Biaya Tambahan Rp. 29.400/m^2



Sumber: ice-indonesia.com, 2021

GAMBAR 5. 18
LAYOUT PLAN EXHIBITION HALL ICE BSD

Layout exhibition hall di ICE BSD menawarkan lima penataan layout yang berbeda yang dapat disesuaikan dengan jenis kegiatan dan kebutuhan pengunjung atau penyewa, sehingga venue ini sangat fleksibel untuk berbagi tipe acara, mulai dari pameran produk, seminar, konser, hingga event olah raga. Setiap layout memiliki karakteristik yang berbeda-beda dengan memaksimalkan kapasitas, sirkulasi, serta fungsionalitas ruang.

Banquet Layout diperuntukkan bagi acara formal seperti gala diner, yang dapat menampung hingga 2.500 peserta. Concert layout

mendukung pertunjukan musik atau hiburan dengan kapasitas .750 kursi. Classroom layout ideal untuk seminar, workshop, pelatihan dengan 1.000 meja dan 3.000 kursi. Tenis dan Baketball layout menyesuaikan ruangan untuk kegiatan olahraga, dan memiliki kapasitas hingga 4.155 kursi yang melingkar menghadap ke area tengah lapangan. Exhibition Layout difokuskan untuk pameran yang dapat menampung 320 booth yang disusun memanjang, sehingga memudahkan pengunjung menejelajahi setiap stand yang ada.

B. Istora Senayan (Event Venue)

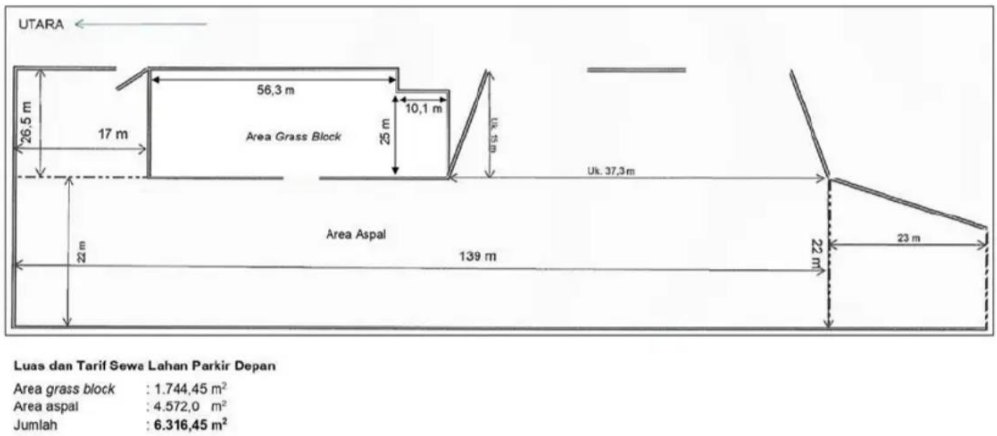
Istora Senayan merupakan salah satu fasilitas dalam kawasan Gelora Bung Karno yang difungsikan sebagai venue untuk berbagai kegiatan seperti olahraga, konser, pertemuan bisnis, hingga acara pernikahan. Luas Istora Senayan keseluruhan, yaitu 18.460 m^2 dengan luas arena 25 x 50 m^2. Istora Senayan memiliki kapasitas mencapai 9.500 penonton dan memiliki 7.200 kursi, yang terdiri dari 412 kursi VIP dan 6.698 kursi tribun. Fasilitas yang tersedia di Istora Senayan, meliputi sistem pendingin ruangan, 15 ruang pendukung, ruang VIP, ruang ganti atlet/artis, koridor dan selasar, 84 unit toilet eksisting, musholla,, serta area parkir.



Sumber: GBK.id

GAMBAR 5. 19
SITE PLAN ISTORA SENAYAN

Lahan parkir Istora Senayan memiliki luas sekitar 6.3216 m^2 dengan kapasitas 106 lot mobil dan 511 lot sepeda motor. Biaya sewa dengan komposisi 4 hari yaitu 3 hari *loading* dan 1 hari *event day* adalah Rp.850.000.000 dan untuk penambahan hari dikenakan biaya tambahan Rp.350.000.000



Luas dan Tarif Sewa Lahan Parkir Depan

Area *grass block*	: 1.744,45 m^2
Area aspal	: 4.572,0 m^2
Jumlah	: **6.316,45 m^2**

Sumber: reservation.gbk.id

GAMBAR 5. 20
LAYOUT LAHAN PARKIR ISTORA SENAYAN

5.2.4.4. Apartemen Servis

Setia Budi Apartemen (U Shaped)



Sumber: greeatwestern.com

GAMBAR 5. 21
LAYOUT GREAT WESTERN RESORT

Great Western Resort Apartemen merupakan hunian vertikal dengan konsep mixed-use development yang dibangun di atas lahan seluas 4,6 hektar , denagn fokus menggabungkan fungsi apartemen sewa, hotel/resort, dan area komersial dalam satu kompleks. Apartemen ini terintegrasi dnegan pusat perbelanjaan di bagian podium sehingga penghuni dapat mengakses kebutuhan sehari-hari, rekreasi, dan fasilitas komersial tanpa harus meninggalkan kawasan apartemen. Great Western Resort Apartemen terdiri dari dua tower yang berfungsi sebagai hotel bintang 4 dan apartemen sewa. Hotel bintang 4 dengan total 426 unit kamar yang dilengkapi 23 ruangan pertemuan dan convention center yang dapat menampung hingga 1.500 peserta. Terdapat 784 unit apartemen yang dapat disewakan , dilengkapi dengan fasilitas seperti wahana air, spa, area bersantai, dan ruang

pertemuan. Tipologi bangunan mengikuti pola podium tower yang dimana podium menampung fasilitas komersial dan area umu, sedangkan hotel dan hunian menempati massa vertikal. Beberapa tower disusun menyerupai huruf L, menciptakan ruang terbuka internal dan yang digunakan secara pribadi.

Unit apartemen yang disewakan menawarkan empat tipe kamar, yaitu studio, 1BR, 2BR, dan 3BR. Tipe unit terbagi kembali menjadi beberapa ukuran, antara lain:

1. Studio
   a. Mateo: 26,59 m^2
   b. Nicobar: 27,69 m^2
   c. Nicollo: 29,65 m^2
2. 1 BR
   a. Volga 52,31 m^2
3. 2 BR
   a. Bukhara: 52,73 – 52,87 m^2
   b. Curzola 53,49 m^2
   c. Genda 53,52 m^2
4. 3 BR
   a. Carpini 75,44 m^2
   b. Venetian 75,23 m^2

B. Citadines Berawa Beach Bali (Paralel Block)

Citadines Berawa merupakan servis apartemen dan hotel yang berlokasi di area prime pariwisata Bali, yaitu di Canggu. Servis apartemen ini dikelola oleh The Asscot, yang menawarkan penginapan standar hotel dan dapat disewakan mingguan hingga bulanan. Citadines Berawa berada di pinggir pantai Berawa Beach yang menawarkan pemandangan alam yang indah, lokasi terletak di area yang memadukan akses mudah ke pantai, hiburan serta kuliner. Apartemen servis ini memiliki tinggi bangunan 6 lantai yang termasuk *low rise*. Denah dan tata letak bangunan Citadines Berawa Beach Bali di atur memanjang membentuk Paralel Block, untuk

mengoptimalkan pencahayaan alami, ventilasi silang, dan kemudahan aksesibilitas ke fasilitas.



Sumber: Citadinesberawabeachbali.com

GAMBAR 5. 22
SITE PLAN CITADINES BERAWA

Citadines Berawa Beach Bali Resort memiliki bangunan dengan luas 17.850 m^2 dan terdapat 226 unit, dengan tipe unit yang berbeda yaitu:

1. 162 Tipe Studio, dengan luas ruangan 31 m^2
2. 46 *One-Bedroom Apartemens,* yang terbagi menjadi 2 jenis luasan Tipe B dengan luas 53 m^2dan Type B1 dengan luas 55 m^2
3. 17 *Two-Bedroom Apartemens* dengan luas kamar 84 m^2

4. 1 *Presidential Suite* dengan luas 224 m^2, yang memiliki akses kolam renang pribadi.

Fasilitas yang tersedian di Citadines Berawa Beach Bali Resort meliputi restoran utama, spa dan pusat kebugaran, lobi dan kafe, akses Wi-Fi di kamar maupun di area publik, *rooftop sky garden*, gymnasium, kolam renang, bar, ruang pertemuan, ruang bermain anak dan layanan *housekeeping*. Biaya sewa dihitung per malam dengan tarif mulai dari Rp.1.000.000 / malam.

C. Ayohdya Residance

Ayodhya Residance merupakan kompleks apartemen yang berlokasi di Jl. M.H. Thamrin, Kota Tangerang. Apartemen ini dibangun diatas lahan seluas 21.230,66 m^2, yang terdiri dari empat tower utama , yaitu Coral, Indigo, Jade dan Sienna. Ayodhya Residance memiliki bentuk tapak U-shaped, dimana unit-unit apartemen tersusun mengelilingi ruang terbuka di bagian tengah. Hal ini mendorong optimalisais pencahayaan dan ventilasi alamicdan memudahkan integrasi fasilitas bersama. Setiap tower terdiri dari 24 lantai dan 1 basemen.



Sumber: ayodhya.id

GAMBAR 5. 23
LAYOUT AYODHYA RESIDANCE

Jumlah unit di Ayodhya Residance mencapai 3.050 unit, dimana setiap lantai terdiri dari 36-37 unit. Apartemen ini menawarkan berbagai tipe unit dengan luasan yang berbeda, yaitu:

1. Studio: 23,80 m^2 (1 Kamar Tidur , 1 Kamar Mandi)
2. Studio+: 29,35 m^2 (1 Kamar Tidur, 1 Kamar Mandi)
3. 2BR: 36,45 m^2 (2 Kamar Tidur ,1 Kamar Mandi)
4. 2BRC: 40,60 m^2 (2 Kamar Tidur , 1 Kamar Mandi)
5. 3BRC: 40,60 m^2 (3 Kamar Tidur , 2 Kamar Mandi)

Ayodhya Residance dilengkapi dengan fasilitas pendukung yang memenuhi standar hunian servisd apartemen, yaitu kolam renang dan pool deck, lapangan basket dan taman bermain, rooftop social kitchen dan

jogging track, indoor dan outdoor fitness center, ruang serbaguna, ruko komersial, dan layanan sistem keamanan 24 jam yang dilengkapi audiophone di setiap unit.

5.2.4.5. Tipologi Retail

A. Ruko Goldfinch, Gading Serpong

Ruko ini secara spesifik menerapkan konsep *Modern Commercial Strip* yang diintegrasikan dengan area *Alfresco Dining*. Pendekatan desain tersebut mengoptimalkan pemanfaatan ruang luar (selasar pejalan kaki) sebagai area interaksi sosial sekaligus ruang komersial tambahan.



Sumber: summareconserpong.com

GAMBAR 5. 24
SITE PLAN RUKO GOLDFINCH

Secara arsitektural dan fungsional, karakteristik fisik serta nilai ekonomi dari Ruko Goldfinch yaitu:

1. Konsep Massa Bangunan: Massa bangunan ruko ini mengadopsi pola Massa Gandeng atau Deret (Linear) yang saling terhubung satu sama lain melalui dinding pembatas bersama (shared wall). Karakteristik visual fasadnya didominasi oleh material kaca vertikal berukuran besar demi mengoptimalkan tampilan produk (product display) dan eksposur visual dari arah koridor jalan utama.
2. Ukuran Kavling dan Luas Area: Tipologi unit standar di klaster ini umumnya dibangun setinggi 2 lantai dengan dimensi tapak rata-rata

sebesar 5x10 meter hingga 5x12 meter. Luas tanah berkisaran antara $50m^2$ – 60 m^2 dengan total luas bangunan efektif mencapai $100m^2$ - $120m^2$

3. Unit komersial ini menerapkan sistem kepemilikan penuh per unit properti atau sertifikah Hak Guna Banguann Imdividu . Nilai aset untuk harga jual ruko tipologi ini berkisar antara Rp.2,8 miliar hingga Rp/3,5 miliar, sementara nilai sewanya berada pada rentang Rp.90 juta hingga Rp.130 Juta per tahun

B. Shoping Mal

Summarecon Mall Serpong (SMS) yang berlokasi di sepanjang koridor Jalan Boulevard Raya Gading Serpong menjadi representasi tipologi pusat perbelanjaan modern yang dinamis. Melalui konsep Grid-Integrated Hub, peletakan tapak (site placement) mall ini dirancang secara sengaja di pusat geometris kawasan makro untuk bertindak sebagai anchor (jangkar pengikat) bagi kawasan hunian dan distrik komersial di sekitarnya.

1. Konsep Desain dan Massa Bangunan: Mall ini menerapkan konsep Family & Lifestyle Entertainment Center dengan inovasi arsitektural berupa area "The Downtown Walk". Konsep ini berhasil mendobrak kekakuan mall konvensional yang cenderung tertutup (indoor) dengan cara mengawinkan struktur bangunan masif bersama koridor ruang terbuka hijau semi-outdoor yang responsif terhadap iklim tropis. Secara spasial, bentuk fisiknya berupa Massa Tunggal Kompleks (Megastruktur) yang dibagi ke dalam beberapa fase pembangunan, namun tetap terkoneksi secara kontinu melalui atrium transisi yang luas.
2. Ukuran Makro dan Besaran Ruang: Sebagai pusat perbelanjaan skala regional, mall ini memiliki total Gross Floor Area (GFA) yang sangat masif, yaitu melebihi 110.000 m^2. Pembagian zonasi ruang makro dirancang berdasarkan hierarki daya tarik:
    a. Anchor Tenant: Seperti department store, bioskop, dan supermarket, mengambil porsi luasan ruang sekitar 25% - 30% dari total area sewa. Letaknya sengaja diposisikan saling

berjauhan di ujung-ujung terjauh bangunan (magnet poles) untuk memaksimalkan sirkulasi arus pengunjung.

b. Specialty Stores: Unit toko ritel pakaian, kosmetik, dan gawai yang menempati koridor utama dengan variasi luasan mandiri sebesar 30 m^2 hingga 150 m^2

3. Nilai Ekonomi dan Tata Kelola Sewa: Berbeda dengan ruko, sistem kepemilikan unit dalam mall regional bersifat tunggal di bawah kendali penuh pihak pengembang (Single Management Control). Ruang komersial di dalamnya tidak diperjualbelikan secara parsial melainkan dikelola dengan sistem sewa (Leasehold). Estimasi nilai sewa ruang retail mall ini berkisar antara Rp.300.000 hingga Rp.600.000 atau lebih per meter persegi per bulan, di mana nilai tersebut belum mencakup biaya operasional berkala (service charge) untuk pengelolaan utilitas mekanikal, elektrikal, dan keamanan gedung.

5.2.5. Tren Pengembangan Kawasan Campuran

Pengembangan kawasan berbasis hijau atau *green development* merupakan pendekatan pembangunan yang tidak hanya mempertimbangkan aspek fungsi dan nilai ekonomi, tetapi juga memperhatikan efisiensi energi, pengurangan emisi, penghematan air, kenyamanan pengguna, serta keberlanjutan lingkungan. Utomo et al. (2022) dalam penelitiannya terdahulu menjelaskan desain bangunan ramah lingkungan untuk kawasan perkantoran dengan pemanfaatan teknologi bangunan diperkirakan mampu menurunkan emisi CO2 hingga 58,3% dan menghemat energi hingga 30%. Hal tersebut menunjukkan bahwa penerapan konsep hijau dalam pengembangan kawasan dapat menjadi strategi untuk mengurangi dampak lingkungan sekaligus meningkatkan kualitas ruang bagi pengguna.

Dalam konteks pengembangan kawasan campuran, *green development* dapat diterapkan melalui berbagai strategi, seperti penggunaan sistem pencahayaan alami, penggunaan material ramah lingkungan, pengolahan air hujan atau air daur ulang, penyediaan ruang terbuka hijau,

serta pengelolaan lanskap. Utomo et al. (2022) dalam penelitiannya memaparkan adanya perbandingan biaya investasi hingga biaya operasional untuk pengembangan *green building* dan *non green building*. Berdasarkan penelitian Utomo et.al (2022) untuk semua bangunan tinggi di Indonesia dan berfokus pada bangunan yang yang berada di sekitar area pusat kota, biaya investasi awal untuk *green building* 34,28% lebih tinggi dibandingkan dengan biaya investasi *non green building*. Kenaikan biaya ini terjadi karena adanya tambahan teknologi, sistem utilitas, material, desain, dan fitur bangunan hijau. Meskipun biaya investasi lebih tinggi, namun biaya energi pada *green building* 92,11% lebih rendah dibandingkan biaya energi *non green building.* Biaya operasional dan pemeliharaan bangunan pada *green building.* Terkait dengan biaya operasional dan pemeliharaan*, green building* memiliki biaya operasional 46,10% lebih rendah dibandingkan *non-green building.*

Berdasarkan laporan IFC/World Bank nilai peluang investasi green building di negara berkembang diperkirakan mencapai USD 24,7 triliun hingga tahun 2030. Terkait dengan komponen biaya menurut hasil analisis Worl Bank (2019) untuk pengembangan kota mandiri, biaya investasi awal *green biulding* dapat bertambah hingga 12% tergantung dengan desain dan teknologi yang digunakan. Biaya operasional dapat turun hingga 37%, serta dapat meningkatkan nilai jual hingga 31% dan meningkatkan pendapatan sewa hingga 8%. Dalam penelitian yang dilakukan oleh *World Bank* pada pengembangan EDGE-*certified* Citra Maja Raya di Indonesia, penghematan biaya utilitas tahunannya dapat mencapai 30%. Hal tersebut menunjukkan bahwa *green building* sangat layak secara finansial dalam jangka waktu panjang.

5.2.6. Rekomendasi

A. Venue

Penyewaan Venue menjadi salah satu fungsi bangunan yang dapat dikembangkan karena termasuk dalam kategori kegiatan yang diizinkan. Lokasi lahan yang termasuk dalam kawasan industri ramah lingkungan, fungsi ini diarahkan untuk menjadi pusat kegiatan pertemuan, insentif, konvensi, pameran, pelatihan industri, seminar, dan acara perusahaan.

Lokasi lahan seluas 15 hektar dapat menyediakan kapasitas yang memadai untuk pengembangan *ballroom,* ruang konvensi, ruang pertemuan modular, ruang pameran, area acara luar ruangan, plaza publik, fasilitas parkir, dan area layanan. Fungsi ini dapat terhubung langsung dengan hotel, kantor, ruang komersial maupun akomodasi jangka menengah lainya.

Secara spasial, lokasi lahan sangat strategis untuk pengebangan MICE karena berada di jalan arteri sekunder, dan dekat dengan akses jalan Tol Batu Ceper, sebab kegiatan-kegiatan ini memerlukan kapasitas yang signifikan untuk pergerakan orang dan kendaraan. Selain itu kemudahan aksesibilitas yang didukung oleh prasarana transportasi berupa terminal angkutan dan stasiun yang melayani rute KRL serta Kereta Bandara, menjadi potensi dalam pengembangan MICE untuk mempermudah mobilitas pengunjung.

B. Hotel

Hotel menjadi salah satu fungsi pilihan karena secara regulasi termasuk dalam kegiatan yang diizinkan. Dalam konteks kawasan, pengembangan hotel ini diarahkan sebagai hotel untuk kegiatan bisnis dan transit yang melayani kebutuhan mobilitas pekerja, pelaku usaha, tamu perusahaan, peserta pelatihan, pengguna kereta bandara, serta pengunjung kegiatan MICE.

Rekomendasi fungsi hotel diperkuat oleh posisi lahan yang berada dekat dengan simpul transportasi multimoda. Terdapat Stasiun Batu Ceper

yang melayani perjalanan KRL dan kereta bandara, Stasiun Poris, Terminal Poris Tipe A, dan terkoneksi dengan Trans Jakarta, serta akses tol yang memberikan nilai strategi bagi pengembangan hotel sebagai fasilitas akomodasi yang mudah dijangkau dai Jakarta, Tangerang, kawasan industri, dan bandara.

Keberadaan kawasan industri dan permukiman di sekitar tapak menciptakan data permintaan yang relatif stabil. Kawasan industri membutuhkan fasilitas akomodasi untuk tamu perusahaan, teknisi, konsultan, auditor, investor, dan peserta kegiatan lain. Sementara itu, kawasan permukiman di sekitarnya dapat menjadi pasar pendukung yang melayani kebutuhan dasar para pengunjung. Oleh karena itu, hotel berbintang dapat berperan sebagai fasilitas utama yang memperkuat fungsi bisnis dan komersial kawasan

C. Perkantoran

Fungsi kantor memiliki dampak yang kuat karena termasuk dalam kegiatan yang diizinkan berdasarkan regulasi, dan sesuai dengan arahan pengembangan kawasan yang bertujuan mengembangkan kawasan industri yang ramah lingkungan. Fungsi kantor pada penelitian ini dapat diarahkan sebagai kantor yang melayani perusahaan industri bersih, manufaktur ringan, logistik modern, jasa profesional, teknologi, konsultasi, bank, dan kantor profesional perusahaan.

Kantor akan berfungsi sebagai penggerak aktivitas harian kawasan, karena kantor menciptakan populasi tetap pada hari kerja. Populasi ini menjadi basis permintaan bagi fungsi komersial, restoran, kafe, fasilitas olahraga, ruang terbuka, dan layanan harian. Melihat hal tersebut, maka pengembangan kantor dapat meningkatkan keberlanjutan ekonomi kawasan, karena menciptakan arus pengguna yang stabil.

D. Shopping Mall

Pengembangan fungsi komersial ini dipilih dengan klasifikasi Shopping Mall karena skala luasan lahan proyek yang mencapai 15 hektare sangat memadai untuk membangun pusat perbelanjaan yang besar dan lengkap. Fasilitas ini dirancang secara terpadu untuk menghubungkan bangunan Hotel Bintang 4, gedung kantor, dan apartemen servis di sekitarnya.

Penggabungan fungsi tersebut secara otomatis menaikkan citra kawasan menjadi terasa lebih eksklusif dan premium. Melalui konsep integrasi ini, *shopping mall* akan mendapatkan pasar pasti (captive market) yang stabil dari penghuni apartemen, pekerja kantor, serta tamu hotel bisnis yang menginap di dalam kawasan. Sebaliknya, keberadaan mall eksklusif ini juga memberikan nilai tambah terhadap nilai jual apartemen dan daya tarik hotel karena semua kebutuhan harian serta gaya hidup pengunjung sudah tersedia dalam satu ekosistem kawasan mandiri yang modern.

5.3.Analisis Kelayakan Finansial

5.3.1. Studi Pasar

5.3.1.1. **Hotel**

TABEL 5. 11
TABEL JUMLAH HOTEL BINTANG PROVINSI BANTEN

Tahun	Jumlah Hotel Bintang	Jumlah Kamar Hotel Bintang	Jumlah Tempat Tidur
2021	37	4.419	6.217
2022	42	4.373	6.168
2023	42	4.373	6.168
2024	48	5.163	7.311
2025	46	5.206	8.166

Sumber: BPS Provinsi Banten

Jumlah akomodasi yang tersedia untuk hotel bintang di Kota Tangerang selama 5 tahun terakhir mengalami pertumbuhan yang baik, namun pada tahun 2025 jumlah akomodasi hotel bintang mengalami pengurang dari 48 hotel pada tahun 2024 menjadi 46 hotel pada tahun 2025. Pengurangan jumlah hotel tidak mendorong penurunan kapasitas pasar,

karena pada saat yang sama jumlah kamar meningkat dari 5.163 kamar pada tahun 2024 menjadi 5.206 pada tahun 2025, serta jumlah tempat tidur meningkat dari 7.311 menjadi 8.166 tempat tidur.

Hal tersebut menunjukkan bahwa hotel bintang yang tersedia cenderung memiliki kapasitas kamar yang lebih besar. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa permintaan akomodasi hotel bintang terus bertumbuh, terutama didukung oleh aktivitas bisnis, transportasi, industri, serta kedekatannya dengan bandara Soekarno-hatta

TABEL 5. 12
TABEL TINGKAT PENHUNI KAMAR HOTEL BINTANG DAN LAMA MENGINAP

Tahun	Rata-rata TPK Hotel Bintang (%)	Rata-rata Lama Menginap
2021	40,99	1,52
2022	50,46	1,40
2023	53,33	1,51
2024	52,99	1,37
2025	49,91	1,34

Sumber: BPS Provinsi Banten

Berdasarkan data Tingkat Penghunian Kamar Hotel Berbintang di Provinsi Banten pada tahun 2021-2025, rata-rata okupansi menunjukkan tren mengalami pemulihan cukup kuat setelah tahun 2021. Rata-rata TPK meningkat dari 40,99% pada tahun 2021, menjadi 50,46% ada tahun 2022, yang kemudian meningkat pada tahun 2023 menjadi 53,33%. Pada tahun 2024 TPK relatif stabil di angka 52,99%, namun pada tahun 2025 mengalami penurunan menjadi 49,91%. Kondisi ini menunjukkan bahwa wilayah Banten masih memiliki permintaan yang cukup aktif, namun masih berada pada tingkat moderat.

Rata-rata lama menginap tamu cenderung menurun setiap tahunnya dalam kurun waktu lima tahun, dari 1,52 malam pada tahun 2021 menjadi 1,34 malam pada tahun 2025. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pola menginap tamu cenderung bersifat jangka pendek, seperti perjalanan bisnis, transit, kegiatan pertemuan singkat, atau perjalanan kerja.

Tipe Hotel yang ada di Kota Tangerang juga beragam mulai dari hotel Bintang 1 hingga Hotel Bintang 5, jumlah hotel yang tersebar di Kota Tangerang yaitu

1. 1 Hotel Bintang 5,
2. 15 Hotel Bintang 4,
3. 23 Hotel bintang 3,
4. 7 Hotel Bintang 1 dan 2.

5.3.1.2. **Retail**

Analisis pasar retail dilakukan dengan melihat *Market Report Retail* di wilayah BODETABEK pada tahun 2025

TABEL 5. 13
MARKET REPORT RETAIL BODETABEK 2025

Submarket	Inventory	Vacant	Overall Vacancy	Luas Properti	Luas	Tahap Konstruksi	Harga sewa
Depok	340.600	57.200	16,8%	(2.400)	14.900	-	Rp. 462.000
Bogor	640.600	164.100	25,6%	6.600	9.200	-	Rp. 462.000
Tangerang	1.358.600	283.200	20,8%	22.300	95.100	47.000	Rp. 493.700
Bekasi	825.500	217.800	26,4%	(6.700)	35.100	48.700	Rp. 414.300
BODETABEK	3.165.300	722.300	22,8%	19.800	154.200	95.700	Rp. 458.500

Sumber: Cushman & Wakefield, 2025

Pada periode Juli hingga Desember 2025 Kota Tangerang memiliki jumlah ketersediaan ruang retail sebesar 1.358.600 m^2, yang merupakan salah satu jumlah ketersediaan ruang retail terbesar di kawasan BODETABEK (Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi). Tingkat kekosongan ruang retail di Tangerang mencapai 20,8% dari total ruang yang ada, sehingga okupansi nya masih mencapai nilai 80%. Vacancy rate ini lebih rendah dari Bekasi dan Bogor.

Meskipun terdapat tingkat kekosongan yang cukup tinggi, penyerapan ruang retail atau permintaan ruang retail di Kota Tangerang menunjukkan angka yang positif, di mana terdapat 22.300 m^2 permintaan ruang retail di 2025, dan di tahun berikutnya terdapat 95.100 m^2 permintaan ruang retail, yang menandakan permintaan ruang retail di Kota Tangerang terus

bertumbuh.

Sat ini Kota Tangerang tercatat memiliki 47.000 m^2 ruang retail yang sedang dalam pembangunan. Proyek pembangunan ini akan menambah kapasitas ruang retail yang akan tersedia di Tangerang, terutama untuk memenuhi kebutuhan akan sektor perdagangan. Harga sewa rata-rata untuk ruang retail di Kota Tangerang tercatat sebesar Rp. 493.700/m^2 untuk setiap bulanya.

TABEL 5. 14
SARANA PERDAGANGAN KOTA TANGERANG

Kecamatan	Kelompok Pertokoan	Pasar dengan Bangunan Permanen	Pasar dengan Bangunan Semi Permanen	Pasar Tanpa Bangunan	Mini Market/ Swalayan/ Supermarket	Restouran/ Rumah Makan
Ciledug	74	0	3	0	51	26
Larang	74	2	2	2	81	56
Karang Tengah	22	1	0	0	27	29
Cipondoh	66	10	3	2	99	90
Pinang	57	1	5	0	63	98
Tangerang	64	5	2	1	74	135
Karawaci	18	4	1	1	51	10
Jatiuwung	26	1	3	7	23	7
Cibodas	2	3	2	0	38	20
Periuk	7	2	2	3	17	18
Batu Ceper	56	2	2	0	18	28
Neglasari	5	0	1	1	42	10
Benda	40	1	0	0	37	50
TOTAL	**511**	**32**	**26**	**17**	**621**	**577**

Sumber: BPS Provinsi Banten

Sektor perdagangan besar dan eceran menjadi sektor yang cukup signifikan mendukung perekonomian Kota Tangerang dalam lima tahun terakhir, hal ini tercermin dalam laporan Ekonomi Kota Tangerang yang dipublikasi oleh BPS Kota Tangerang, menunjukkan bahwa sektor perdagangan besar dan eceran menempati posisi ke tiga sebagai sektor unggulan yang berkontribusi terhadap PDRB, sebesar 10,88%. Berdasarkan data jumlah sarana perdagangan di Kota Tangerang, terdapat total 1.748 unit sarana perdagangan yang tersebar di berbagai kecamatan. Jenis sarana

perdagangan dengan jumlah terbanyak adalah mini market/swalayan/supermarket sebanyak 621 unit, yang kemudian diikuti oleh jumlah restoran/rumah makan sebanyak 577 unit, dan kelompok pertokoan sebanyak 511 unit. Sementara itu jumlah pasar tradisional memiliki jumlah yang relatif lebih sedikit.

Kondisi ini menunjukkan bahwa perdagangan di Kota Tangerang didominasi oleh aktivitas retail modern, serta toko yang melayani kebutuhan harian, dan sektor makanan-minuman. Dalam studi pasar retail, data ini menjadi indikator bahwa permintaan terhadap fasilitas komersial masih cukup kuat terutama untuk fungsi yang melayani kebutuhan harian.

5.3.1.3. Kantor

Pasar kantor Non-CBD merujuk pada kawasan perkantoran yang terletak di luar pusat bisnis utama Jakarta (Sudirman, Thamrin, Kuningan, Gatot Subroto). Kawasan ini menawarkan alternatif bagi penyewa yang mencari biaya sewa lebih efisien, yang didukung dengan kedekatan terhadap kawasan industri ataupun perumahan, serta memiliki aksesibilitas yang baik. Selain itu kawasan Non-CBD juga tetap memiliki konektivitas yang mudah ke pusat bisnis melalui dukungan infrastruktur transportasi yang memadai.

Lokasi Penelitian yang terletak di Batu Ceper, Kota Tangerang, dapat dianggap sebagai bagian dari kawasan kantor Non-CBD Jakarta. Hal ini terjadi karena beberapa faktor utama yang mendukung persamaan karakteristik dengan kawasan Non-CBD, yaitu:

a. Kedekatan dengan Jakarta,
   Lokasi penelitian berada hanya 2 Km dari Jakarta yang memungkinkan akses cepat ke area bisnis Jakarta, terutama Jakarta Barat
b. Ketersediaan Infrastruktur dan aksesibilitas Transportasi:
   Kawasan ini didukung dengan kemudahan akses transportasi seperti kereta dan akses TransJakarta, yang menghubungkan Batu Ceper dengan Jakarta dan Tangerang. Keberadaan Jalan Benteng Betawi sebagai jalur

yang penghubung Jakarta dan Banten, memberikan koneksi langsung ke berbagai kawasan industri dan pusat ekonomi.

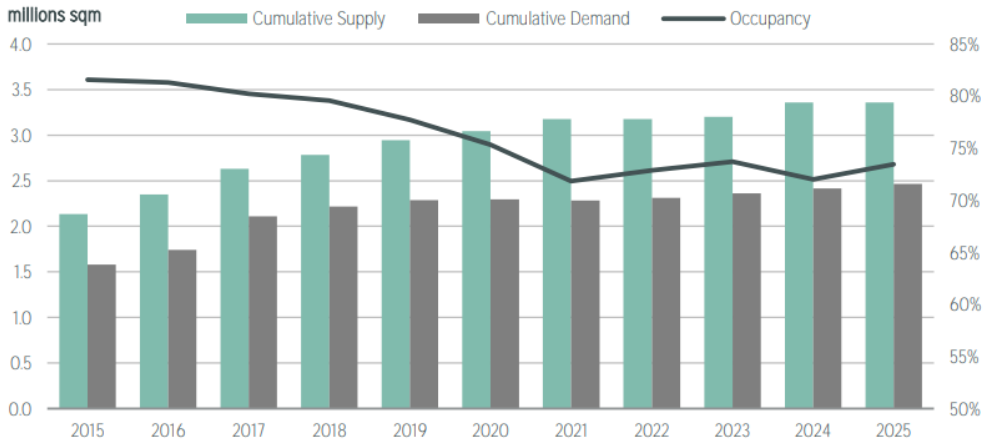
c. Konektivitas dengan Bandara Soekarno-Hatta

   Sebagai gerbang dari aktivitas bisnis maupun perdagangan internasional, sehingga mempermudah mobilitas untuk sektor bisnis yang membutuhkan akses udara.

d. Keberadaan kawasan industri

   Keberadaan kawasan industri mendorong peningkatan permintaan ruang untuk kantor yang dapat mendukung kegiatan operasional dan administrasi perusahaan.

Melihat persamaan karakteristik antar lokasi penelitian dengan kawasan perkantoran Non-CBD, maka di gunakanlah hasil analisis pasar yang dipublikasi oleh CBRE terkait data permintaan, penawaran, dan okupansi kantor, serta proyeksi harga sewa di kawasan Non-CBD Jakarta sebagai acuan relevan dalam menganalisis pasar kantor di lokasi penelitian.



Sumber: CBRE Research, 2025

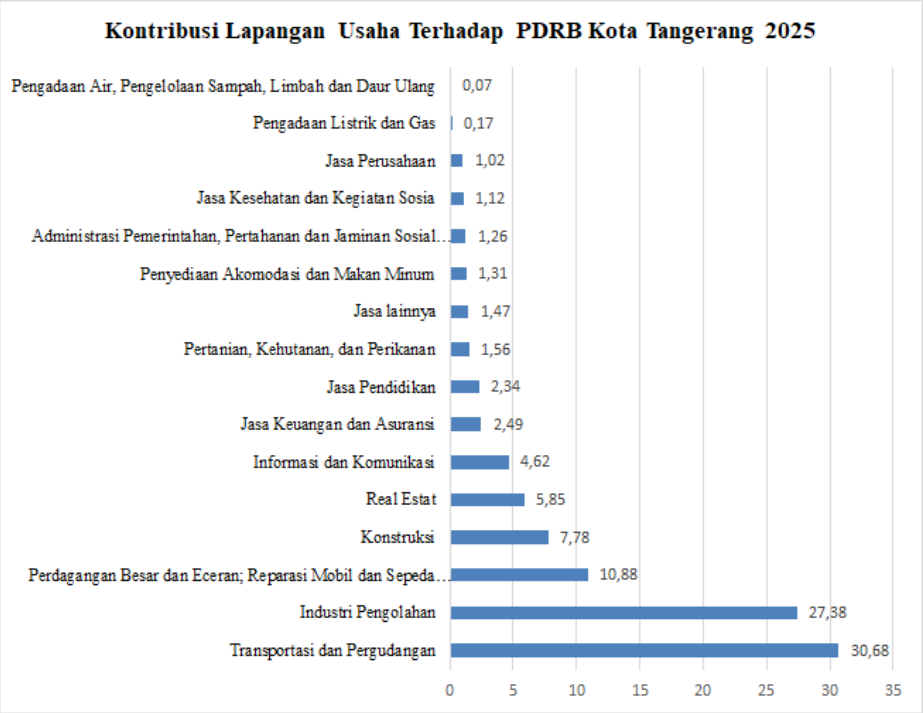
GAMBAR 5. 25
GAMBAR GRAFIK MARKET REPORT JAKARTA NON-CBD OFFICE 2025

Pasar kantor Non-CBD menunjukkan bahwa pasokan ruang kantor sejak 2015 mengalami peningkatan secara bertahap dari 2,1 juta m^2 pada 2015 menjadi 3,36 juta m^2 pada tahun 2025. Pada tahun 2025 pasokan ruang kantor mengalami stagnasi. Meskipun pasokan ruang kantor mengalami stagnasi,

namun data permintaan kantor menunjukkan peningkatan permintaan ruang kantor sejak 2015 hingga 2019, yang kemudian kembali stabil di kisaran 2,3 juta m^2 sejak tahun 2020 hingga 2025.

Tingkat okupansi ruang kantor mengalami penurunan dari 81% pada tahun 2015 menjadi 73% pada tahun 2025, hal ini mencerminkan adanya ruang kosong karena pertumbuhan pasokan ruang kantor yang lebih cepat dibanding permintaan sebelumnya. Kondisi tersebut kembali stabil sejak tahun 2021 dan pada tahun 2025 tercatat okupansi kantor mencapai 74%. Proyeksi pada tahun 2026 menunjukkan adanya pasokan tambahan untuk ruang kantor sebesar 92.000 m^2, namun permintaan diperkirakan tetap kuat, sehingga okupansi akan tetap terjadi dan harga sewa yang saat ini sebesar Rp.120.000/m^2 diperkirakan akan meningkat sekitar 2% per tahun hingga 2028.

Berdasarkan data yang dipublikasi oleh BPS Kota Tangerang terkait Produk Domestik Regional Bruto Kota Tangerang Menurut Lapangan Usaha 2021-2025, menunjukkan bahwa Kota Tangerang memiliki struktur ekonomi yang didominasi oleh sektor-sektor seperti transportasi, industri, perdagangan, dan konstruksi. Sektor transportasi dan pergudangan berkontribusi sebesar 30,68% terhadap PDRB kota Tangerang, sektor ini membutuhkan ruang kantor yang dapat mendukung kegiatan perencanaan rute dan pengiriman, penjadwalan armada, administrasi inventaris, dan tempat untuk berkoordinasi dengan klien maupun pemasok.



Sumber: BPS Kota Tangerang, 2025

GAMBAR 5. 26
GRAFIK KONTRIBUSI LAPANGAN USAHA TERJHADAP PDRB KOTA TANGERANG 2025

Sektor industri memberikan kontribusi sebesar 27,38% terhadap PDRB, yang mendorong permintaan ruang kantor untuk mendukung kegiatan perencanaan produksi, manajemen proyek, administrasi produksi, penjualan atau kegiatan pemasaran. Sektor perdagangan besar dan eceran menyumbang 10,88% terhadap PDRB, sektor ini memerlukan ruang kantor untuk mendukung kegiatan manajemen penjualan dan distribusi, perencanaan strategi bisnis, dan pusat *customer servis / call center*.

5.3.1.4. **Apartemen Servis**

Pasar Apartemen Servis di Kota Tangerang saat ini didominasi oleh unit apartemen sewa yang dikelola dan dipasarkan oleh pihak kedua atau pemilik unit secara individu. Konsep hunian ini mengintegrasikan kenyamanan tempat tinggal dengan fasilitas dan layanan panunjang seperti hotel. Fleksibilitas periode sewa yang ditawarkan juga sangat beraga mulai dari sistem sewa harian hingga bulanan, untuk memenuhi kebutuhan pasar yang dinamis.

Berdasarkan data yang diperoleh dari situs resmi rumah123, terdapat tren pertumbuhan positif pada aspek suplai unit apartemen servis di wilayah Kota Tangerang, yaitu tercatat suplai apartemen meningkat dari 76% menjadi 79%.

TABEL 5. 15
DATA PESEBARAN APARTEMEN SERVIS KOTA TANGERANG 2026

No.	Nama Apartemen	Unit	Unit Sewa Aktif	Biaya Sewa (Full Furnish)

1	Poris 88 Residance (Sewa dan jual)	372 unit
		• Studio (21-28 m^2)
		• 2BR (35-40 m^2)
			• Sewa
			  ○ Studio (27)
			  ○ 2BR(1)
			• Jual (16 Unit)
				• Harian
				  ○ Studio (Rp.238,635/malam)
				  ○ 2BR (Rp.301.999/malam)
				• Bulanan
				  ○ Studio (Rp.2,6 juta/ juta/bulan)
				  ○ 2BR (Rp.4,2 Juta/bulan)

2	Great Western Resort Hotel	**784 unit**
		• Studio (22-30 m^2)
		• 1BR (32 m^2)
		• 2BR (45-60 m^2)
			• Sewa
			  ○ Studio (19)
			  ○ 1BR (3)
			  ○ 2BR (20)
			  ○ 3BR (1)
			• Jual (28 Unit)
				• Harian mulai dari Rp.270.000
				• Bulanan
				  ○ Studio (Rp.1,5/ juta/bulan)
				  ○ 1BR (Rp.2,6
				  ○ 2BR (Rp.4 juta/bulan

3	Skandinavia apartment	**387 unit**
		• Studio (36-45 m^2)
		• 1BR (45 m^2)
		• 2BR (52-100 m^2)
		• 3BR (52-110 m^2)
			• Sewa
			  ○ Studio (42)
			  ○ 1BR (40)
			  ○ 2BR (24)
			  ○ 3BR (13)
			• 83 jual
				• Harian mulai dari Rp.450.000
				• Bulanan
				  ○ Studio (Rp.3,5-6,5/ juta/bulan)
				  ○ 1BR (Rp.4,5-6,5 juta/bulan
				  ○ 2BR (Rp.6,8-13 juta/bulan)

4	19 Avenue	800 unit
		• Studio (23-26 m^2)
		• 2BR (36 m^2)
			• Sewa
			  ○ 2BR (3)
			• Jual
			  ○ Studio (1)
			  ○ 2BR (1)
				• Harian mulai dari Rp.257.000
				• Bulanan
				  ○ Studio (Rp.2,1-2,5 juta/bulan)
				  ○ Studio (Rp.3,1/ juta/bulan)

5	Padina Soho and Residance	338 Apartemen 66 SOHO
		• Studio (23-26 m^2)
		• 2BR (47-55 m^2)
		• Soho (69-100 m^2)
		• Penthouse (75-113 m^2)
			• Sewa
			  ○ Studio (9)
			  ○ 2BR (5)
			• Jual
			  ○ Soho (1)
			  ○ Aprtemen (4)
				• Harian mulai dari Rp.266.000
				• Bulanan
				  ○ Studio (Rp.3,1/ juta/bulan)
				  ○ 2BR (Rp.3,4 juta/bulan)

No.	Nama Apartemen	Unit	Unit Sewa Aktif	Biaya Sewa (Full Furnish)
6	Aeropolis	1.194 unit • Studio (13-15 m^2) • 1BR (22 m^2) • 2BR (48 m^2)	• Sewa ○ Studio (77) ○ 2BR (4) • Jual (40 unit)	• Harian mulai dari Rp.150.000 • Bulanan ○ Studio (Rp.1,7/ juta/bulan) ○ 2BR (Rp.3,7 juta/bulan)
7	Ayodhya	2.500 unit • Studio (23,8-29,3 m^2) • 2BR (38,4-40,6 m^2) • 3BR (64,5 m^2)	• Sewa ○ Studio (69) ○ 2BR (73) ○ 3BR (1)	• Harian mulai dari Rp.300.000 • Bulanan ○ Studio (Rp.3 juta/ bulan) ○ 2BR (Rp.4 juta/ bulan) ○ 3BR (Rp.6,6 juta/ bulan)
8	The Modern Golf Apartemen	1.423 unit • Studio (21-25 m^2) • 1BR (29-36 m^2) • 2BR (31-36 m^2)	• Sewa 24 ○ Studio (3) ○ 1BR (13) ○ 2BR (8)	• Harian mulai dari • Bulanan ○ Studio (Rp.1,4-2 juta/ bulan) ○ 1BR (Rp.1,5-2,5 juta/ bulan) ○ 2BR (Rp.1,6-3,4 juta/ bulan)
9	Tamansari Skylounge Apartemen	390 unit • Studio (18-25 m^2) • 1BR (35-45 m^2) • 2BR B(50-64 m^2)	• Sewa 24 ○ Studio (23) ○ 1BR (4) ○ 2BR (1)	• Harian mulai dari Rp.315.000 • Bulanan ○ Studio (Rp.2,6 juta/ bulan) ○ 2BR (Rp.4,9 juta/ bulan)
10	Victoria Square Apartemen	390 unit • Studio (21 m^2) • 2BR (37-38 m^2) • 3BR B(60 m^2)	• Sewa ○ Studio (7) ○ 1BR (3) ○ 2BR (9) ○ 3BR (2)	• Harian mulai dari Rp.315.000 • Bulanan ○ Studio (Rp.1.8-2,7 juta/ bulan) ○ 2BR (Rp.3,5-4 juta/ bulan) ○ 3BR (Rp.4,9 juta/ bulan)
11	Paddington Heights	502 unit • 1 BR (63 m^2) • 2BR (76-94 m^2) • 3BR B(60-149 m^2)	• Sewa ○ Studio (15) ○ 1BR (7) ○ 2BR (14) ○ 3BR (6)	• Harian mulai dari Rp.332.000 – Rp.700.000 • Bulanan ○ Studio (Rp.5 juta/ bulan) ○ 2BR (Rp.7 juta/ bulan) • 3BR (Rp.10 juta/ bulan)
12	Pacific Garden Campus Town	unit • Studio(26-32 m^2) • 2BR (43-51 m^2)	• Sewa ○ Studio (30) ○ 2BR (5)	• Harian mulai dari Rp.443.978 • Bulanan ○ Studio (Rp.3-5 juta/ bulan)

No.	Nama Apartemen	Unit	Unit Sewa Aktif	Biaya Sewa (Full Furnish)
				○ 2BR (Rp.5-8 juta/ bulan)
13	Springwood Residance	1.400 unit • Studio (22-26 m^2) • 1BR (38-39 m^2) • 2BR (40-52 m^2)	• Studio (93) • 1BR (5) • 2BR (12)	• Harian mulai dari Rp.275.00 – Rp.400.000 • Bulanan ○ Studio (Rp.3 juta/ bulan) ○ 1BR (Rp.4,4 juta/ bulan) ○ 2BR (Rp.5,5 juta/ bulan)
14	Annora Living	423 unit • Studio 31 m^2) • 2BR (41 m^2)	• Sewa ○ Studio (11) ○ 2BR (4)	• Harian mulai dari Rp.296.00 – Rp.475.000 • Bulanan ○ Studio (Rp.3 juta/ bulan) ○ 2BR (Rp.4,5 juta/ bulan)

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2026

Berdasarkan data hasil identifikasi apartemen servis di Kota Tangerang, terdapat 14 apartemen servis yang tersebar di Kota Tangerang. Jumlah ini menunjukkan bahwa pasar apartemen servis di kota Tangerang sudah memiliki cukup banyak kompetitor terutama pada area yang dekat dengan akses transportasi, pusat aktivitas, dan area komersial. Apartemen ini menawarkan jenis unit yang beragam, mulai dari studio, 1BR, 2BR hingga 3BR. Luasan unit yang ditawarkan juga bervariasi, untuk tipe studi umumnya berada pada kisaran 13-51 m^2, tipe 1BR memiliki luas 22-45m^2, tipe 2BR sekitar 36-84 m^2, sedangkan tipe 3BR dapat mencapai ukuran 92-140 m^2.

Unit studio dan 1BR menjadi tipe unit yang paling dominan dan sesuai untuk konsep apartemen servis karena ukurannya yang lebih efisien. Hal ini menunjukkan bahwa pasar apartemen servis di Kota Tangerang lebih banyak diarahkan untuk kebutuhan hunian praktis, seperti pekerja, pelaku perjalanan bisnis, mahasiswa, pasangan muda, maupun penyewa jangka pendek.

Tarif sewa yang ditawarkan mulai dari harian hingga bulanan. Rentang harga sewa harian mulai dari Rp.150.000/malam hingga Rp.700.000/malam, namun rata-rata apartemen mematok harga sewa harian mulai dari Rp.250.000/malam hingga Rp.350.000/malam. Rentang harga sewa bulanan dipengaruhi oleh tipe kamar Tipe studio dan 1 kamar memiliki harga sewa Rp.1.400.000 hingga Rp.5.000.000. Tipe 2 kamar rata-rata

berkisar antara Rp.3.400.000 hingga Rp.7.000.000. Tipe 3 kamar rata-rata berkisar antara Rp.4.900.000 hingga Rp.10.000.000

Mempertimbangkan posisi lokasi pengembangan yang berada dekat dengan pusat kegiatan industri, kedekatan dengan bandara, serta kedekatan dengan Ibu Kota, maka target pengembangan apartemen servis pada lahan penelitian ditargetkan untuk para staf perusahaan industri maupun konstruksi, staf bandara Soekarno Hatta, dan para pebisnis yang memerlukan akomodasi sementara.

5.3.1.5. **Venue MICE**

Dalam melakukan analisis pasar venue peneliti mengidentifkasi secara komperhensif berbagai jenis venue yang beroperasi di sekitar wilayah Kota Tangerang. Pendekatan ini dilakukan untuk memetakan karakteristik serta tingkat penawaran ruang pertemuan di Kota Tangerang.

TABEL 5. 16
DAFTAR VENUE KOTA TANGERANG 2026

No	Nama Venue	Kategori	Kapasitas	Tarif
1	• Gedung Pertemuan Pusat Pemerintahan Kota Tangerang: • Aula Gedung Nyi Mas Melati • Aula Al Amanah • Gedung Cisadane	Gedung Serbaguna	Kapsitas 100-700 orang	• Rapat, seminar, promosi dll: o Hari Kerja (1.750.000 - 2.750.000) o Hari Libur (2.750.000 - 3.750.000) • Pesta, Gathering, o Hari Kerja (2.250.000 - 3.750.000) o Hari Libur (3.000.000 - 4.500.000)
2	Tangerang Convetion Center		Kapaistas max 500-600 orang	• Hall 1-4 Rapat, seminar, promosi dl o Hari Kerja (2,500.000 - 3.500.000) o Hari Libur (3.000.000 - 4.000.000) Pesta, Gathering,

No	Nama Venue	Kategori	Kapasitas	Tarif
				○ Hari Kerja (3.500.000 - 4.500.000) ○ Hari Libur (4.000.000 - 5.000.000) • Full Hall Rapat, seminar, promosi dll ○ Hari Kerja (8.500.000 - 12.500.000) ○ Hari Libur (10.000.000 - 14.000.000) • Pesta, Gathering, ○ Hari Kerja (12.500.000 - 16.500.000) ○ Hari Libur (14.000.000 - 18.500.000) • Pemakain full hall selama 12 jam (Rp.40 juta)
3	GSG Batalyon Infanteri		Kapasitas max 500-800 orang	• Rp.8.000.000-Rp.12.000.000 Tergantung hari dan durasi
4	Graha Praba Dikara		Standing Party: 800-1000 orang Teater/seminar: 300-400 orang	Rp.15.000.000-Rp.25.000.000 Tergantung hari dan durasi
5	Gedung Graha Kirana Cipondoh		Standing Party: 400-600 orang Teater/seminar: 250-300 orang Kelas: 120-150 orang Banquet: 100-120 orang	Rp.7.000.000-Rp.12.000.000 Tergantung hari dan durasi
6	Gedung Serbaguna Mahadaya Ciledug		Kapasitas max 400-500 orang	Rp.6.000.000-Rp.10.000.000 Tergantung hari dan durasi
7	Aston Cimone Hotel and Convention Center	Venue Hotel	Ballroom 1.082m^2 (max 1.500 orang)	Rp165.000 - Rp.200.000/pax Minimum 200-300 pax
8	D'primahotel Tangerang		9 Meeting Room: (15-180 orang) 1 Ballroom (520-1200 orang)	• Meeting Room Rp.180.000 - Rp.250.000/pax • Paket Ballroom: 200 Pax: Rp. 130 juta

No	Nama Venue	Kategori	Kapasitas	Tarif
				300 Pax: Rp.155 juta 400 Pax Rp.180 juta
9	Golden Tulip Essential Tangerang		Lusa Event Space: 668 m^2 Tulip 1: 136m^2 (35-125 orang) Tulip 2: 242m^2 (60-222 orrang) Edulis: 50m^2 (12-29 orang) Foliosa: 50m^2 (12-46 orang) Scardicaa: 50m^2 (15-46 orang) Albanica: 35m^2 (7-29 orang) Agenensisi: 35m^2 (7-29 orang) Cypria: 35m^2 (10-29 orang) Dubaia: 35m^2 (10-29 orang)	Sewa Ruangan mulai dari Rp.1.000.000
10	Novotel Tangerang		Grand Ballroom: 1.600 m^2 (750-2.000) Outdoor Venue: 700 m^2	Biaya Paket • 300 pax: Rp 240 juta • 600 pax: Rp.350 juta • 800 pax: Rp 425-475 juta
11	Fika Room Aparthotel (Tangcity)		Standing Reception: 100 - 200 Sitting Reception: 100 orang	Rp. 238.000 / pax
12	Sutera Hall Mall Alam Sutera	Menyatu dengan Pusat Perbelanjaan	Luas 1,200 m^2 Standung Party (700-800 orang) Round Table (500-600) Theater Style (800-900)	Rp.85 Juta - 175 Juta
13	Raffles Grand Ballroom Balekota		1.000 m^2 (500-800)	Bare Venue Rent (4-5 jam) Rp.25 juta - Rp 30 juta

Sumber: Hasil Analisis Penulis, 2026

Berdasarkan hasil identifikasi, terdapat 13 venue yang ditawarkan di kota Tangerang dan di kelompokan ke dalam tiga kategori utama, yaitu gedung serbaguna, venue hotel, dan venue yang menyatu dengan pusat perbelanjaan. Pengelompokan ini menunjukkan bahwa struktur penawaran venue di Kota Tangerang berkembang dalam bentuk yang cukup beragam. Variasi tersebut menunjukkan bahwa pasar venue di Kota Tangerang melayani berbagi jenis kegiatan dan mampu mengakomodasi kebutuhan

rapat, seminar, kegiatan gathering, acara pernikahan, serta acara formal berskala besar.

Kategori Gedung Serbaguna merupakan kategori venue yang paling dominan, terdiri dari enam gedung. Secara umum gedung serbaguna di Kota Tangerang menawarkan kapasitas mulai dari 100 orang hingga 800 orang, tergantung tipe ruang dan format acara. Tarif untuk gedung serba guna cenderung memiliki harga yang lebih terjangkau dibandingkan kategori lain, dengan kisaran sewa Rp.2 juta hingga Rp.25 juta, tergantung pada hari penggunaan, durasi, jenis acara, hingga jumlah ruangan yang disewakan.

Kategori ke dua adalah venue hotel, yang terdiri dari enam hotel. Venue hotel cenderung memberikan penawaran yang lebih formal dan terintegrasi dengan fasilitas penunjang. Pada kategori ini kapasitas ruangan yang di tawarkan sangat bervariasi, mulai dari ruang pertemuan kecil yang memiliki kapasitas untuk belasan orang dengan luas kisaran 35-50 m^2, hingga ballroom besar yang dapat menampung ratusan hingga ribuan orang, dengan luas mencapai 1.600 m^2. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa venue hotel memiliki tingkat kelengkapan ruangan dan fleksibilitas yang lebih tinggi untuk melayani berbagai jenis kegiatan. Tarif venue hotel cenderung berada pada segmen menengah ke atas, dengan sistem harga yang digunakan bervariasi, yaitu berupa harga per orang, maupun biaya paket berdasarkan kapasitas acara. Tarif sewa ruangan dengan menghitung jumlah tamu bisanya dikenakan biaya dengan kisaran Rp.165.000 - Rp.250.000 per pax, serta dikenakan syarat minimum jumlah orang untuk penyewaan selama 2 - 4 jam sewa.

Kategori ketiga yaitu merupakan venue yang menyatu dengan pusat perbelanjaan, merupakan kelompok yang menyatukan fungsi venue dengan aktivitas komersial kawasan perbelanjaan. Venue dengan kategori ini umumnya memiliki luasan yang besar sekitar 1.000-1.200 m^2 dengan daya tampung mencapai maksimum 500-900 orang. Tarif yang dikenakan umunya berbentuk paket dan sudah dikenakan dengan biaya untuk fasilitas penunjang

lainya, sehingga biaya sewa lebih mahal dibandingkan kategori lainya, yaitu mulai dari 25 juta hingga 175 juta.

Dalam menilai tingkat permintaan kegiatan event pada skala regional, penelitian ini menganalisis data penyelenggaraan kegiatan yang berlangsung di venue yang melayani kegiatan hingga tingkat nasional. Analisis dilakukan dengan meninjau jumlah dan jenis event yang diselenggarakan pada dua venue utama, yaitu Jakarta Internasional Expo dan Indonesia Convention Exhibition.

TABEL 5. 17
JUMLAH EVENT JAKARTA INTERNASIONAL EXPO 2022-2025

Kategori	2022	2023	2024	2025	Durasi
Exhibition, Concert & Festival	62	104	118	106	2-30 Hari
Meeting and Convetions	14	7	5	0	1-3 Hari
Theater	0	7	9	8	1-3 Hari
Total	**76**	**118**	**132**	**114**	

Sumber: Calender Event JIEXPO, 2026

Jakarta Internasional Expo (JIEXPO) merupakan salah satu venue terbesar di Jabodetabek yang melayani kegiatan berskala nasional hingga internasional, yang didukung dengan fasilitas hall utama yang fleksibel untuk kegiatan pameran konferensi, dan pertunjukan. Berdasarkan data event 2022-2025, kegiatan yang berlangsung di JIEXPO terbagi ke dalam tiga kategori utama, yaitu kategori *Exhibition, Concert & Festival, Meetings & Conventions,* dan Theater. Kategori *Exhibition, Concert & Festival* mencakup kegiatan pameran produk, festival, konser publik, yang rutin diselenggarakan tiap tahun serta mendominasi jumlah event setiap tahunya dengan durasi rata-rata 3-5 hari dan rentang kegiatannya 2-30 hari. Kategori *Meetings & Conventions* mencakup kegiatan seminar, konferensi, pertemuan bisnis, wisuda, dan forum formal lainya, dengan jumlah pelaksanaan kegiatan yang lebih sedikit, dan umumnya berlangsung selama 1-3 hari. Kategori theater merupakan kegiatan pertunjukan hiburan, yang sifatnya khusus dan

formal, serta dilakukan di dalam ruangan tertutup, kegiatan ini umumnya menjadi kegiatan tahunan namun jumlahnya yang lebih sedikit, serta durasi pelaksanaan kegiatan dilaksanakan selama 1-3 hari.

Pertumbuhan jumlah event di JIEXPO 2022-2025 menunjuk tren yang positif, dengan kenaikan jumlah event dari tahun 2022 hingga 2024 meningkat hingga 90%. Meskipun terdapat penurunan di tahun 2025, kondisi tersebut masih terbilang relatif kecil karena penurunan hanya sekitar 10%. Hal tersebut menunjukkan bahwa JIEXPO menjadi venue yang diminati untuk pameran, festival, maupun konser publik.

TABEL 5. 18
JUMLAH EVENT INDONESIA CONVETION EXHIBITION CENTER 2022-2025

Kategori	2022	2023	2024	2025	Durasi
Trade Show	19	50	49	62	2-11 Hari
Special Events	11	20	13	22	1-3 Hari
Meeting and Convetions	1	2	2	3	1-3 Hari
Galas and Coporate Events	-	0	1	0	2 Hari
Total	**31**	**72**	**65**	**87**	

Sumber: Calender Event ICE, 2026

Data event yang dipublikasi oleh ICE merupakan event yang terbuka secara publik, yang dikategorikan dalam trade show (pameran produk atau jasa, seminar, expo industri, peluncuran produk, *bussines matching*, dll), *special event* (konser, *fan meting, fun run* , pertunjukan, dan kegiatan hiburan lainya), dan meeting convention. Berdasarkan hasil rekap data event publik yang diselenggarakan oleh ICE di tahun 2022-2025, menunjukkan bahwa kegiatan yang paling dominan ada Trade Show dengan total pelaksanaan pada tahun 2025 mencapai 62 event. Durasi pelaksanaan untuk kategori trade shows berlangsung lebih lama dibandingkan dengan kategori lain, yaitu dengan rentang 1 hingga 11 hari, dan durasi paling umum pelaksanaan trade shows adalah 3-5 hari.

Kategori special event yang meliputi berbagai acara hiburan publik, menujukan jumlah yang cukup besar terutama pada tahun 2023-2025 yang

bisa mencapai 20 hingga 22 kegiatan dalam satu tahun. Durasi pelaksanaan rata-rata dilaksanakan selama 1-3 hari. Sedangkan untuk kegiatan pertemuan dan konvensi jumlah penyelenggaraannya lebih sedikit dengan durasi pelaksanaannya berjalan selama 1-3 hari. Struktur event publik di ICE menunjukkan bahwa permintaan venue paling dominan berasal dari kegiatan pameran dan expo, diikuti oleh kegiatan hiburan publik, sedangkan untuk kegiatan pertemuan formal penyelenggaraannya lebih terbatas.

Grafik jumlah event ICE dan JIEXPO 2022-2025, menunjukkan bahwa permintaan regional terhadap venue MICE masih sangat tinggi, yang terlihat dari pertumbuhan jumlah event yang stabil dan terus meningkat setiap tahunya. Keberadaan lahan penelitian di Batu Ceper, yang terletak pada jalur penghubung Jakarta dan Tangerang, memberikan potensi untuk menangkap sebagian permintaan dari kawasan Jabodetabek. Dukungan akses strategis, termasuk kedekatan dengan bandara dan transportasi publik, memperkuat posisi lokasi sebagai titik potensial bagi penyelenggaraan kegiatan. Kondisi Ini menegaskan peluang pasar regional untuk pengembangan venue MICE, terutama untuk event skala kecil hingga menengah seperti seminar, *meeting, gathering,* wisuda, serta kegiatan institusional.



Sumber: Calender Event IC dan JIEXPO, 2026

GAMBAR 5. 27
GRAFIK EVENT JIEXPO & ICE 2022-2025

5.3.2. Alternatif Pengembangan

Berdasarkan hasil analisis regulasi, kondisi tapak, aksesibilitas, dan potensi pasar, kawasan direncanakan sebagai pengembangan mixed-use yang mengintegrasikan fungsi hotel bintang 4, venue MICE (ballroom dan ruang pertemuan), *serviced apartment,* perkantoran *Grade B,* dan pusat perbelanjaan (mall). Pemilihan fungsi-fungsi tersebut didasarkan pada kesesuaian dengan ketentuan tata ruang serta potensi pasar yang menunjukkan peluang pengembangan yang baik untuk mendukung aktivitas bisnis, komersial, hunian, dan pertemuan di kawasan.

Tapak memiliki luas 15 hektar dan terbagi menjadi dua bagian lahan yang dipisahkan oleh aliran sungai. Kedua lahan menghadap ke arah utara dengan akses utama kendaraan berasal dari sisi timur melalui Jalan Benteng Betawi sebagai jalan arteri sekunder. Lahan bagian timur memiliki bentuk yang relatif lebar, sedangkan lahan bagian barat memiliki bentuk yang lebih memanjang. Karakteristik tapak tersebut menjadi dasar dalam penyusunan alternatif pengembangan kawasan.

A. Alternatif 1: Kawasan Kompak dan Terintegrasi

Alternatif pertama mengutamakan efisiensi lahan melalui pengembangan kawasan yang kompak dan saling terintegrasi. Konsep ini bertujuan untuk memaksimalkan luas area yang dapat disewakan (*saleable area*) serta menciptakan hubungan yang kuat antar fungsi dalam kawasan. Mall ditempatkan pada lahan bagian barat yang memiliki bentuk memanjang. Bangunan mall dirancang sebagai bangunan *low-rise* setinggi empat lantai dengan konsep terasering. Melalui konsep ini, ruang terbuka tidak hanya berada pada area luar bangunan, tetapi juga diintegrasikan ke dalam bangunan melalui rooftop terrace, taman bertingkat, dan area komunal terbuka sehingga tetap memberikan kualitas ruang yang baik meskipun memiliki intensitas pembangunan yang tinggi. Penempatan mall pada area tersendiri juga bertujuan untuk memisahkan aktivitas komersial yang ramai dari area yang lebih privat seperti hotel, apartemen, dan perkantoran.

Fungsi hotel, *serviced apartment*, dan venue dirancang dalam satu kesatuan massa bangunan. Lantai 1 hingga lantai 3 berfungsi sebagai podium yang menampung ballroom, ruang pertemuan, dan fasilitas pendukung lainnya. Pada bagian atas podium terdapat tiga tower setinggi 14 lantai yang mengakomodasi fungsi hotel dan serviced apartment. Konsep ini memberikan efisiensi operasional sekaligus memperkuat keterkaitan antara fungsi akomodasi dan kegiatan MICE. Fungsi hotel, mice dan venue juga dihubungkan langsung oleh *skybridge* sepanjang 93 meter ke area lantai 2 mal, sehingga memudahkan aksesibilitas antar fungsi secara langsung.

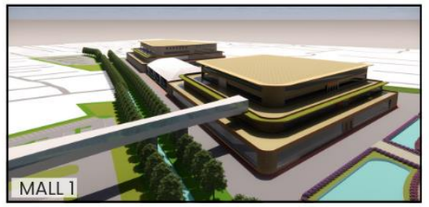
Perkantoran Grade B dirancang sebagai bangunan *middle-rise* setinggi empat hingga enam lantai yang dapat mengakomodasi berbagai perusahaan dalam satu kawasan bisnis terpadu.

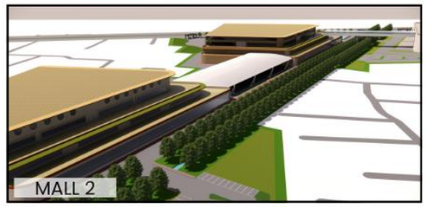
PENGEMBANGAN ALTERNATIF 1

COMPACT MIXED-USE



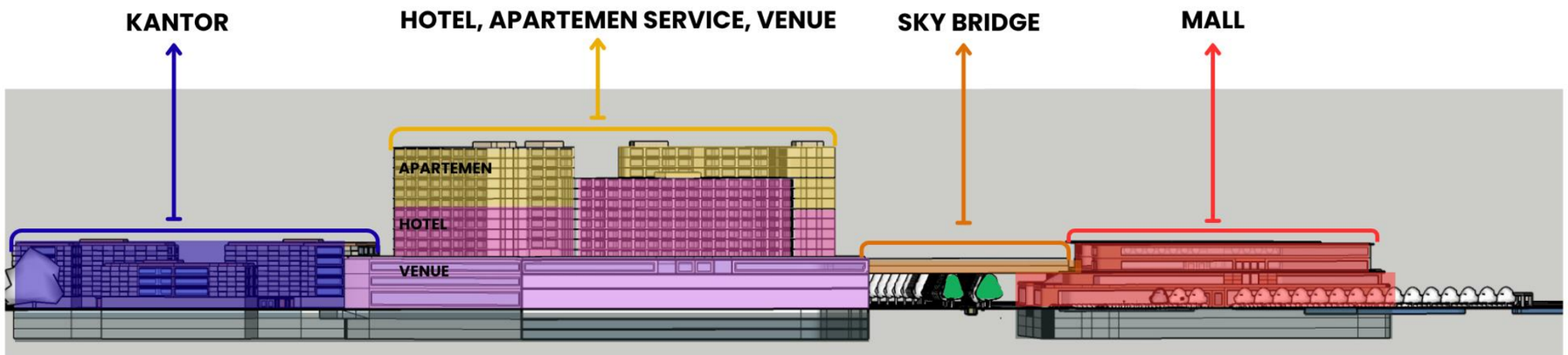












Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 28
RENCANA PENGEMBANGAN ALTERNATIF

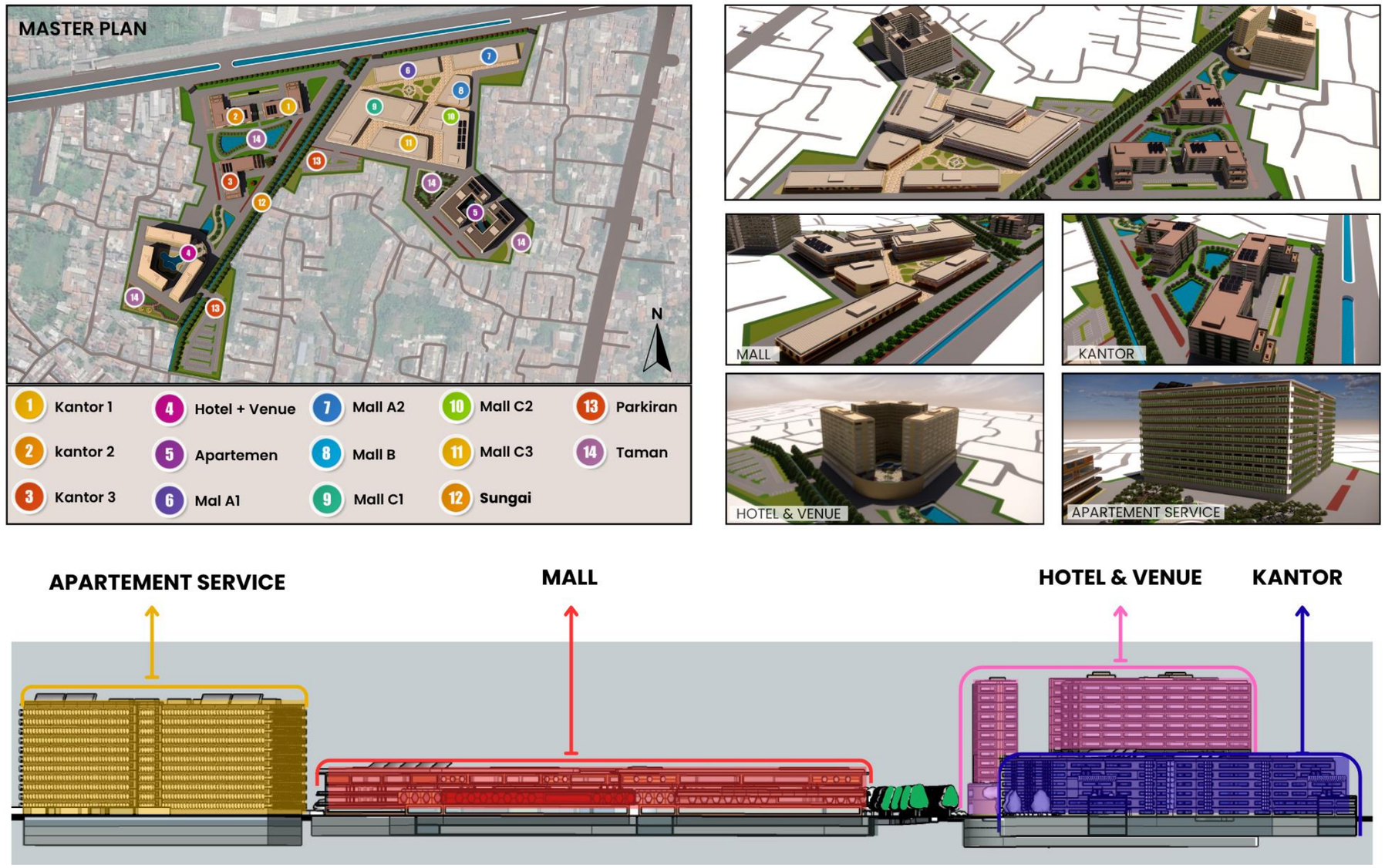
B. Alternatif 2: Kawasan Berbasis Ruang Terbuka

Alternatif kedua berfokus pada kualitas lingkungan kawasan melalui penyediaan ruang terbuka hijau yang lebih luas dan keterhubungan antar fungsi melalui taman. Mall ditempatkan pada lahan bagian timur yang memiliki bentuk lahan lebih lebar. Hal ini dilakukan sehingga bangunan mall memiliki eksposur fasad yang lebih besar terhadap Jalan Benteng Betawi dari arah kedatangan kendaraan dari sisi timur. Posisi ini dipilih untuk meningkatkan visibilitas dan daya tarik komersial kawasan. Bangunan mall ini dirancang dengan konsep *open space mall*, dengan jumlah lima bangunan yang berdiri sendiri dan memiliki tinggi bangunan mulai dari dua hingga tiga lantai.

Perkantoran Grade B ditempatkan pada bagian depan kawasan sebagai elemen penyambut dan penanda kawasan. Bangunan dirancang sebagai *middle-rise office* setinggi enam lantai untuk memperkuat citra kawasan sebagai pusat aktivitas bisnis. Area perkantoran memiliki lebih banyak ruang terbuka seperti taman dan danau retensi untuk mendukung suasana perkantoran yang asri.

Pada alternatif ini, bangunan hotel dan venue berada dalam satu area tapak dengan kawasan perkantoran. Hotel dan venue dirancang dalam satu bangunan dengan konsep podium, dimana lantai 1 hingga lantai 2 digunakan untuk ballroom dan ruang pertemuan, sedangkan hotel berada pada lantai 3 hingga lantai 13, dan terdapat bangunan hotel lainya yang berdiri sendiri dalam satu area yang sama setinggi 15 lantai.

Serviced apartement dirancang sebagai dua menara mandiri berbentuk pola U setinggi 12 lantai. Secara spasial masa hunian ini ditempatkan pada lahan bagian timur di belakang area mall dengan menghadirkan zona lanskap berupa taman sebagai bufer zone. Pemisahan massa bangunan tersebut memungkinkan terciptanya ruang terbuka yang lebih luas berupa taman, plaza, area rekreasi, dan elemen air yang berfungsi sebagai penghubung antar fungsi dalam kawasan. Konsep ini menghasilkan lingkungan yang lebih hijau, nyaman, dan memiliki kualitas ruang luar yang lebih baik dibandingkan alternatif pertam



Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

GAMBAR 5. 29
RENCANA PENGEMBANGAN ALTERNATIF 2

5.3.3. Intensitas Pemanfaatan Ruang Alternatif Pengembangan

5.3.3.1. Koefisien Dasar Bangunan

Berdasarkan data perencanaan tapak pada kawasan, batas maksimum Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan dalam regulasi adalah sebesar 60%. Pada alternatif 1, pembangunan yang menerapkan konsep komplek kawasan dengan bangunan yang compact, menghasilkan total luas tapak sebesar 52.431 m² atau setara dengan 35% dari total keseluruhan lahan. Sementara itu, Alternatif 2 yang mengusung konsep blok terpisah, memiliki total luas tapak 36.927 m² atau setara 25% dari luas lahan kawasan. Hal tersebut menunjukkan bahwa kedua alternatif pengembangan memenuhi ketentuan teknis batas maksimum KDB lahan penelitian.

TABEL 5. 19
PERHITUNGAN KDB ALTERNATIF 1

KDB (Alternatif 1)		
Nama Struktur / Tapak Bangunan	**Luas Tapak (m²)**	**Persentase KDB**
1. KOMPLEKS GABUNGAN (HOTEL + VENUE + APARTEMEN)		
Podium Utama Bersama (Lantai Dasar)	18.726	12%
Sub total Kompleks Gabungan	**18.726**	**12%**
2. KLUSTER MALL / RETAIL		
Tapak Gedung Mall Utama	13.752	9%
Tapak Gedung Retail Alfresco / Penunjang	11.079	7%
Tapak Plaza	4.124	3%
Sub total Kluster Mall	**28.955**	**19%**
3. KLUSTER KANTOR / OFFICE PARK (Multi-Massa)		
Tapak Office Tower A	1.500	1%
Tapak Office Tower B	1.750	1%
Tapak Office Tower C	1.500	1%
Sub total Kluster Kantor	**4.750**	**3%**
TOTAL KDB ALTERNATIF 1	**52.431**	**35%**

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

TABEL 5. 20
PERHITUNGAN KDB ALTERNATIF 2

KDB (Alternatif 2)		
Nama Struktur / Tapak Bangunan	**Luas Tapak (m²)**	**Persentase KDB**
1. BLOK TERPISAH (HOTEL, VENUE, APARTEMEN STANDALONE)		
Tapak Gedung Hotel dan Venue	3.640	2%
Tapak Gedung Hotel	1.295	1%
Sub Total Blok Terpisah	**4.934**	**3%**
2. APARTEMEN		
Tapak Gedung Apartemen 1	2.237	1%
Tapak Gedung Apartemen 2	2.237	1%
Sub Total Blok Terpisah	**4.474**	**3%**
3. KLUSTER MALL / RETAIL		
Tapak Gedung Mall A1	2.693	2%
Tapak Gedung Mall A2	2.704	2%
Tapak Gedung Mall B	1.841	1%
Tapak Gedung Mall C1	6.136	4%
Tapak Gedung Mall C2	4.631	3%
Tapak Gedung Mall C3	3.214	2%
Sub Total Kluster Mall	**21.218**	**14%**
4. KLUSTER KANTOR / OFFICE PARK (Multi-Massa)		
Tapak Office Tower A	2.000	1%
Tapak Office Tower B	2.000	1%
Tapak Office Tower C	2.300	2%
Sub Total Kluster Kantor	**6.300**	**4%**
TOTAL KDB KAWASAN	**36.927**	**25%**

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

5.3.3.2. Koefisien Dasar Hijau

Ketentuan untuk Koefisien Dasar Hijau (KDH) menetapkan bahwa minimum area terbuka hijau di dalam kawasan adalah sebesar 15%. Berdasarkan perhitungan elemen hijau yang mencakup taman dan sempadan batas lahan, Alternatif 1 mengalokasikan total luas area hijau kawasan sebesar 36.373 m² atau setara 24% dari total lahan. Sementara Alternatif 2 mengalokasikan ruang hijau yang lebih besar, yaitu mencapai 41.301 m² atau setara 28% dari luas kawasan.

TABEL 5. 21
PERHITUNGAN KDH

Komponen Terbuka Hijau (RTH)	Alt 1 Luas Area (m²)	Persentase	Alt 2 Luas Area (m²)	Persentase
Taman	19.572	**13%**	24.374	**16%**
Sempadan Batas Lahan	16801,3	**11%**	16927,94	**11%**
Total Luas Area Hijau Kawasan	**36.373**	**24%**	**41.301**	**28%**

Sumber: Hasil Olahan Penulis 2026

5.3.3.3. Kofisien Lantai Bangunan

Dalam penentuan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), pengembangan area vertikal wajib mempertimbangkan batas aman Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang berada di zona kerucut, dengan batas indeks minimum sebesar 9, dengan batas maksimum ketinggian lantai 55 meter atau setara dengan 15 lantai. Pada alternatif 1 rentang jumlah lantai bangunan, yaitu 3 hingga 14 lantai, sehingga menghasilkan total luas lantai bangunan di lahan penelitian mencapai 209.566 m² dengan nilai KLB sebesar 1,6. Sementara itu pada alternatif 2, massa bangunan dirancang lebih menyebar dengan jumlah lantai bangunan berkisar antara 2 hingga 15 lantai, sehingga menghasilkan akumulasi luas lantai total sebesar 214.193 m² dengan nilai KLB 1,4.

TABEL 5. 22
PERHITUNGAN KLB ALTERNATIF 1

PERHITUNGAN KLB ALTERNATIF 1			
Nama Fungsi / Tower Bangunan	**Jumlah Lantai**	**Luas Lantai Total**	**KLB**
1. TOWER/FUNGSI PADA KOMPLEKS UTAMA			
Fungsi Venue / Ballroom (Podium)	3	53.687	**1,6**
Tower Fungsi Hotel	8	37.977	
Tower Fungsi Apartemen + Hotel 1	11	19.405	
Tower Fungsi Apartemen + Hotel 2	11	19.405	
Sub Total Luas Lantai Kompleks Utama		**130.474**	
2. GEDUNG/LANTAI KLUSTER MALL			
Gedung Mall 1	4	38.838	
Gedung Mall 2	4	32.800	
Plaza	1	4.124,2501	
Sub Total Luas Lantai Kluster Mall		**75.762**	
3. TOWER KLUSTER KANTOR (Multi-Massa)			

PERHITUNGAN KLB ALTERNATIF 1			
Nama Fungsi / Tower Bangunan	**Jumlah Lantai**	**Luas Lantai Total**	**KLB**
Office Tower 1	4	6.000	
Office Tower 2	6	10.500	
Office Tower 3	6	10.500	
Sub Total Luas Lantai Kluster Kantor		**27.000**	
KLB KAWASAN		**209.566**	

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

TABEL 5. 23
PERHITUNGAN KLB ALTERNATIF 2

PERHITUNGAN KLB ALTERNATIF 2			
Nama Fungsi / Tower Bangunan	**Jumlah Lantai**	**Luas Lantai Total**	**KLB**
1. HOTEL			
Fungsi Venue / Ballroom (Dalam Podium)	3	10.919	
Tower Fungsi Hotel 1	8	12.705	
Tower Fungsi Hotel 2	8	12.705	
Tower Fungsi Hotel 3	15	19.420	
Sub Total Luas Hotel		**55.750**	
3. TOWER KLUSTER KANTOR (Multi-Massa)			
Tower Fungsi Apartemen 1	12	26.513	
Tower Fungsi Apartemen 2	12	26.513	
Sub Total Luas Apartemen		**53.026**	
2. GEDUNG/LANTAI KLUSTER MALL			
Mall A	2	4.644	
Mall A2	2	4.664	**1,4**
Supermarket	2	3.682	
Mal B1	4	23.573	
Mall B2	4	22.089	
Mall B3	4	12.024	
Sub Total Luas Lantai Kluster Mall		**70.676**	
3. TOWER KLUSTER KANTOR (Multi-Massa)			
Office Tower A	6	11.281	
Office Tower B	6	11.281	
Office Tower C	6	12.180	
Sub Total Luas Lantai Kluster Kantor		**34.742**	
KLB KAWASAN		**214.193**	

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

5.3.3.4. Koefisien Tapak Basemen

Pengembangan ruang bawah tanah atau basemen pada kedua alternatif diatur dengan ketentuan batas maksimum Koefisien Tapak Basemen (KTB) sebesar 85% untuk setiap sub kaveling bangunan. Pada alternatif 1, seluruh bangunan menerapkan pemanfaatan basemen maksimal tepat di batas 85%, dengan akumulasi total luas tapak basemen mencapai 52.964,78 m² atau setara dengan 35% terhadap total luas kawasan penelitian. Pada alternatif 2, kapasitas basemen dimanfaatkan hingga batas maksimum, sehingga menghasilkan total luas tapak basemen sebesar 47.542 m² atau setara dengan 32% dari total area kawasan penelitian

TABEL 5. 24
PERHITUNGAN KTB ALTERNATIF 1

Nama Struktur / Tapak Bangunan	Luas Kavling	Luas Tapak basemenKTB (m²)	KTB
Blok terpisah (hotel, venue, apartemen servis)	23.692	20.138	85%
Kluster mall / retail	28.955	24.612	85%
Kluster kantor / office park (multi-massa)	9.665	8.215	85%
TOTAL KTB ALTERNATIF 1	**62.311,51**	**52.964,7861**	**35%**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

TABEL 5. 25
PERHITUNGAN KTB ALTERNATIF 2

Nama Struktur / Tapak Bangunan	Luas Kavling	Luas Tapak basemenKTB (m²)	KTB
Hotel dan Venue	8.941	7.600	85%
Apartemen	7.905	6.720	85%
Kluster mall / retail	31.115	26.448	85%
Kluster kantor / office park (multi-massa)	7.970	6.774	85%
TOTAL KTB ALTERNATIF 2	**55.932**	**47.542**	**32%**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

5.3.4. *Landscaping* dan Program Pengembangan Ruang

Perencanaan elemen pengisi ruang luar kawasan terbagi ke dalam tiga komponen utama, yaitu perkerasan, area hijau, dan area biru. Pada alternatif 1, area luar didominasi oleh perkerasan sebesar 56.879,82 m² (41%), kemudian area hijau sebesar 36.373 m² (24%) dan area biru sebesar

4.697 (3%), dengan total area lanskap mencapai 102,267 atau 68% dari luas kawasan. Alternatif 2 menawarkan komposisi yang lebih berorietasi pada alam dengan alokasi perkerasan sebesar 71.772 m² (48%), area hijau mencapai 41.301 m² (28%), serta area biru sebesar 4.692 m² (3%), sehingga total keseluruhan area lanskap mencapai 115.481 m² atau 79% dari total lahan.

TABEL 5. 26
PERHITUNGAN AREA LANDSCAPE

Parameter Intensitas Ruang	Alternatif 1 (Nilai)	Alternatif 1 (%)	Alternatif 2 (Nilai)	Alternatif 2 (%)
Perkerasan	61.197	41%	71.772	48%
Area Hijau	36.373	24%	41.301	28%
Area Biru	4.697	3%	4.692	3%
Total	**102.267**	**51,35%**	**117.765**	**79%**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

Program pengembangan ini dirancang untuk melihat efisiensi bangunan melalui perhitungan *Net Leasable Area (NLA)* atau area efektif yang dapat disewakan atau dijual dari total luas lantai yang terbangun. Alternatif 1 menghasilkan total area produktif (NLA) mencapai 164.120,88 m² dari total luas lantai sebesar 233.829 m². Alternatif 2 memiliki total NLA sebesar 116.250 m² dari total lantai bangunan sebesar 214.193 m².

TABEL 5. 27
PROGRAM PENGEMBANGAN RUANG ALTERNATIF 1

DEVELOPING PROGRAM ALTERNATIF 1				
Nama Fungsi / Tower Bangunan	**Luas Lantai Total**	**Persentase Mix**	**Persentase NLA**	**Luas NlLA**
1. TOWER/FUNGSI PADA KOMPLEKS UTAMA				
Fungsi Venue / Ballroom (Podium)	53.687	23%	65%	34.897
Tower Fungsi Hotel	37.977	16%	75%	28.482
Tower Fungsi Apartemen + Hotel 1	19.405	8%	75%	14.554
Tower Fungsi Apartemen + Hotel 2	19.405	8%	75%	14.554
Sub Total Luas Lantai Kompleks Utama	**130.474**	**56%**		**92.487**
2. GEDUNG/LANTAI KLUSTER MALL				
Gedung Mall 1	38.838	17%	70%	27.187
Gedung Mall 2	32.800	14%	70%	22.960
Plaza	4.124	2%	30%	1.237

DEVELOPING PROGRAM ALTERNATIF 1				
Nama Fungsi / Tower Bangunan	**Luas Lantai Total**	**Persentase Mix**	**Persentase NLA**	**Luas NlLA**
Sub Total Luas Lantai Kluster Mall	**75.762**	**32%**		**51.384**
3. TOWER KLUSTER KANTOR (Multi-Massa)				
Office Tower 1	6.000	3%	75%	4.500
Office Tower 2	10.500	4%	75%	7.875
Office Tower 3	10.500	4%	75%	7.875
Sub Total Luas Lantai Kluster Kantor	**27.000**	**12%**		**20.250**
TOTAL LUAS SATU KAWASAN	233.829	100%		164.120,88

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

TABEL 5. 28
PROGRAM PENGEMBANGAN RUANG ALTERNATIF 2

DEVELOPING PROGRAM ALTERNATIF 2				
Nama Fungsi / Tower Bangunan	**Luas Lantai Total**	**Persentase Mix**	**Persentase NLA**	**Luas NLA**
1. **HOTEL, VENUE**				
Fungsi Venue / Ballroom (Dalam Podium)	10.919	5%	65%	7.098
Tower Fungsi Hotel 1	12.705	6%	75%	9.529
Tower Fungsi Hotel 2	12.705	6%	75%	9.529
Tower Fungsi Hotel 3	19.420	9%	75%	14.565
Sub Total Luas Lantai Kompleks Utama	**55.750**			**40.720**
2. APARTEMEN				
Tower Fungsi Apartemen 1	26.513	12%	75%	19.885
Tower Fungsi Apartemen 2	26.513	12%	75%	19.885
Sub Total Luas Lantai Kompleks Utama	**53.026**			**39.769**
3. **GEDUNG/LANTAI KLUSTER MALL**				
Mall A	4.644	2%	70%	3.251
Mall A2	4.664	2%	70%	3.265
Supermarket	3.682	2%	70%	2.577
Mal B1	23.573	11%	70%	16.501
Mall B2	22.089	10%	70%	15.462
Mall B3	12.024	6%	70%	8.417
Sub Total Luas Lantai Kluster Mall	**70.676**			**49.473**
4. TOWER KLUSTER KANTOR (Multi-Massa)				
Office Tower A	11.281	5%	75%	8.461
Office Tower B	11.281	5%	75%	8.461
Office Tower C	12.180	6%	75%	9.135
Sub Total Luas Lantai Kluster Kantor	34.742			26.057
TOTAL LUAS SATU KAWASAN	**214.193**	**100%**		**116.250**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

5.3.5. Perhitungan Biaya Investasi

Perhitungan modal awal atau biaya investasi pembangunan mencakup biaya persiapan lahan, konstruksi fisik bangunan, pengerjaan lanskap, serta biaya tidak langsung seperti biaya perencanaan, manajemen , dana darurat. Penentuan nilai biaya didasarkan pada studi pasar, serta data Analisis Harga Satuan Pekerjaan Konstruksi 2026 yang disesuaikan dengan Ketentuan Penyusunan Perkiraan Biaya Pekerjaan Konstruksi Kementerian PUPR. Berdasarkan kalkulasi rencana anggaran biaya, alternatif 1 membutuhkan total biaya pengembangan yang sangat besar yang dipicu oleh besarnya volume konstruksi pada kompleks hotel, venue dan apartemen serta kompleks mall, sehingga biaya pengembangan alternatif 1 mencapai Rp4.770.273.523.400,15 Perhitungan biaya pengembangan untuk alternatif 2 mengalami kenaikan hingga 12% dari biaya bangunan pada umumnya, hal tersebut karena pengembangan kawasan pada alternatif 2 diarahkan untuk pengembangan berbasis hijau, sehingga total biaya pengembangan alternatif 2 sebesar Rp3.792.446.417.289,5.

TABEL 5. 29
PERHITUNGAN BIAYA INVESTASI ALTERNATIF 1

BIAYA INVESTASI ALTERNATIF 1					
No	Komponen	Volume	Unit	Unit Cost	Total
1	**Biaya Lahan**				
1.1	Land Preparation	150.0000	meter	Rp200.000,00	Rp300.000.000.000,00
2	**Biaya Konstruksi**				
2.1	Hotel+Venue	130.474	meter	Rp12.500.000,00	Rp1.630.926.961.250,00
2.2	Mall	75.762	meter	Rp10.000.000,00	Rp757.623.984.000,00
2.3	Office Grade B	27.000	meter	Rp9.000.000,00	Rp243.000.000.000,00
2.4	Basement	150.680	meter	Rp6.500.000,00	Rp979.416.750.000,00
2.5	JPO	592	meter	Rp1.000.000,00	Rp592.200.000,00
2.6	Hardscape	61.197	meter	Rp150.000,00	Rp9.179.476.965,00
2.7	Softscape	36.373	meter	Rp350.000,00	Rp12.730.522.000,00
2.8	Water Feature	4.697	meter	Rp2.000.000,00	Rp9.394.340.000,00
3	**Biaya Infrastruktur**				
3.1	Infrastruktur	10%	persen		Rp364.286.423.421,50
4	**Biaya Lain-Lain**				
4.1	Planning	3%	persen		Rp120.215.779.332,34
4.2	Management	2%	persen		Rp80.143.013.152,73
4.3	Contingency	5%	persen		Rp200.357.532.881,83

BIAYA INVESTASI ALTERNATIF 1					
No	Komponen	Volume	Unit	Unit Cost	Total
	TOTAL DEVELOPMENT COST ALTERNATIF 1				**Rp4.770.273.523.400,15**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

TABEL 5. 30
PERHITUNGAN BIAYA INVESTASI ALTERNATIF 2

BIAYA INVESTASI ALTERNATIF 2					
No	Komponen	Volume	Unit	Unit Cost	Total
1	**Biaya Lahan**				
1.1	Land Preparation	150.000	meter	Rp200.000,00	Rp300.000.000.000,00
2	**Biaya Konstruksi**				
2.1	Hotel+Venue	55.750	meter	Rp14.000.000,00	Rp780.495.210.600,00
2.2	Mall	53.026	meter	Rp14.000.000,00	Rp742.358.400.000,00
2.3	Office Grade B	70.676	meter	Rp11.200.000,00	Rp791.571.717.440,00
2.4	Basement	34.742	meter	Rp10.080.000,00	Rp350.199.360.000,00
2.5	Hardscape	109403	meter	Rp7.280.000,00	Rp796.456.392.768,40
2.6	Softscape	71.772	meter	Rp168.000,00	Rp12.057.702.686,40
2.7	Water Feature	41.301	meter	Rp392.000,00	Rp16.190.164.480,00
3	**Biaya Infrastruktur**				
3.1	Infrastruktur	10%	persen		Rp349.983.869.197,48
4	**Biaya Lain-Lain**				
4.1	Planning	3%	persen		Rp115.494.676.835,17
4.2	Management	2%	persen		Rp76.996.451.223,45
4.3	Contingency	5%	persen		Rp192.491.128.058,61
	TOTAL DEVELOPMENT COST ALTERNATIF 2				**Rp3.792.446.417.289,51**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

5.3.6. Perhitungan Pendapatan

Tabel pendapatan (*revenue*) disusun untuk membandingkan potensi pendapatan antara Alternatif 1 dan Alternatif 2 pada tahun dasar pengembangan kawasan *mixed-use.* Perhitungan dilakukan berdasarkan asumsi okupansi, tarif, dan karakteristik masing-masing fungsi bangunan, yaitu hotel, apartemen, perkantoran, retail, venue, dan parkir. Pada alternatif 2 kawasan yang dikembangkan dengan konsep hijau dan terintegrasi dengan taman akan memiliki peningkatan biaya pendapatan sewa hingga 8% dari biaya sewa standar.

Berdasarkan hasil perhitungan, alternatif 1 memiliki total nilai pendapatan satu tahun dengan standar okupansi ideal 75%, yaitu sebesar Rp853.048.834.396, dan nilai pendapatan degan okupansi maksimum atau 100% sebesar Rp1.278.748.015.480. Total pendapatan Alternatif 2 selama satu tahun dengan standar okupansi ideal 75%, yaitu sebesar Rp989.420.554.195 dan nilai pendapatan dengan okupansi maksimum 100%, yaitu sebesar Rp1.374.773.754

TABEL 5. 31
PERHITUNGAN PENDAPATAN ALTERNATIF 1

REVENUE ALTERNATIF 1							
Jenis Properti	Ukuran	Jumlah Unit/Srp	Tarif	Okupansi	Massa Aktif	Revenue Per Tahun	Max Revenue
HOTEL							
Standard (45,1%)	24	637	Rp550.000	70%	365 Hari	Rp89.514.425.000	Rp127.877.750.000
Deluxe (30%)	28	424	Rp750.000	70%	365 Hari	Rp81.249.000.000	Rp116.070.000.000
Executive (15%)	35	213	Rp1.100.000	70%	365 Hari	Rp59.863.650.000	Rp85.519.500.000
Junior Suite (7%)	42	99	Rp750.000	70%	365 Hari	Rp18.970.875.000	Rp27.101.250.000
Suite(3%)	70	42	Rp1.100.000	70%	365 Hari	Rp11.804.100.000	Rp16.863.000.000
Pendapatan F&B & Event	-	-	30%	-	-	Rp78.420.615.000	Rp112.029.450.000
Sub Total Revenue Hotel Final						Rp339.822.665.000	Rp485.460.950.000
VENUE HOTEL							
Grand Ballroom (50%)	17449	-	Rp25.000	40%	365 Hari	Rp63.687.025.000	Rp159.217.562.500
Meeting Rooms (25%)	8724	-	Rp30.000	40%	365 Hari	Rp38.212.215.000	Rp95.530.537.500
Lounge & Resto (25%)	8724	-	Rp20.000	40%	365 Hari	Rp25.474.810.000	Rp63.687.025.000
Sub Total Revenue Hotel		-	-	-	-	Rp127.374.050.000	Rp318.435.125.000
APARTEMEN SEWA							
Apartemen Studio (60%)	35	142	Rp3.500.000	70%	12 Bulan	Rp4.174.800.000	Rp5.964.000.000
Apartemen 1BR (SEWA)	53	105	Rp5.000.000	70%	12 Bulan	Rp4.410.000.000	Rp6.300.000.000
Apartemen 2BR (SEWA)	56	71	Rp6.500.000	70%	12 Bulan	Rp3.876.600.000	Rp5.538.000.000
Apartemen 2BR (SEWA)	70	36	Rp6.500.000	70%	12 Bulan	Rp1.965.600.000	Rp2.808.000.000
Biaya Servis Apartemen	29.108	-	Rp25.000	100%	12 Bulan	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000

REVENUE ALTERNATIF 1							
Jenis Properti	Ukuran	Jumlah Unit/Srp	Tarif	Okupansi	Massa Aktif	Revenue Per Tahun	Max Revenue
Sub Total Revenue Apartemen	-	-	-	-	-	Rp23.159.400.000	Rp29.342.400.000
MALL							
Gedung Mall 1	27187		Rp493.700	77%	12 Bulan	Rp124.021.330.356	Rp161.066.662.800
Gedung Mall 2	22960		Rp493.700	77%	12 Bulan	Rp104.738.652.480	Rp136.024.224.000
Plaza (Area Terbuka)	1237		Rp493.700	60%	12 Bulan	Rp4.397.089.680	Rp7.328.482.800
Service Charge Retail Mall	51384		Rp148.110	100%	12 Bulan	Rp91.325.810.880	Rp91.325.810.880
Sub Total Revenue Retail	**-**		**-**	**-**	**-**	**Rp324.482.883.396**	**Rp395.745.180.480**
KANTOR							
Office Tower 1	4500		Rp112.000	73%	12 Bulan	Rp4.439.232.000	Rp6.048.000.000
Office Tower 2	7875		Rp112.000	73%	12 Bulan	Rp7.768.656.000	Rp10.584.000.000
Office Tower 3	7875		Rp112.000	73%	12 Bulan	Rp7.768.656.000	Rp10.584.000.000
Service Charge Office	20250		Rp33.600	100%	12 Bulan	Rp8.164.800.000	Rp8.164.800.000
Sub Total Revenue Kantor	**-**		**-**	**-**	**-**	**Rp28.141.344.000**	**Rp35.380.800.000**
PARKIR							
Parkir Casual							
Mobil		4935	Rp4.000	70%	365 Hari	Rp5.043.570.000	Rp7.205.100.000
Motor		2322	Rp2.000	70%	365 Hari	Rp1.186.542.000	Rp1.695.060.000
Parkir Member							
Mobil		1151	Rp350.000	70%	12 Bulan	Rp3.383.940.000	Rp4.834.200.000
Motor		541	Rp100.000	70%	12 Bulan	Rp454.440.000	Rp649.200.000
Sub Total Revenue Parkir	**-**		**-**	**-**	**-**	**Rp10.068.492.000**	**Rp14.383.560.000**
TOTAL REVENUE ALT 1						**Rp853.048.834.396**	**Rp1.278.748.015.480**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

TABEL 5. 32
PERHITUNGAN PENDAPTAN ALTERNATIF 2

REVENUE ALTERNATIF 2							
Jenis Properti	**Ukuran**	**Jumlah Unit/SRP**	**Tarif**	**Okupansi**	**Massa Aktif**	**Revenue/Tahun**	**Max Revenue**
HOTEL							
Standard (45,1%)	24	516	Rp990.000	70,00%	365 Hari	Rp130.519.620.000	Rp186.456.600.000
Deluxe (30%)	28	341	Rp1.350.000	70,00%	365 Hari	Rp117.619.425.000	Rp168.027.750.000
Executive (15%)	35	170	Rp1.980.000	70,00%	365 Hari	Rp86.001.300.000	Rp122.859.000.000
Junior Suite (7%)	42	80	Rp1.600.000	70,00%	365 Hari	Rp32.704.000.000	Rp46.720.000.000
Suite(3%)	70	34	Rp2.500.000	70,00%	365 Hari	Rp21.717.500.000	Rp31.025.000.000
Pendapatan F&B & Event	-		30%	-	-	Rp100.242.103.500	Rp166.526.505.000
Sub Total Revenue Hotel	-	-	-	-	-	**Rp488.803.948.500**	**Rp721.614.855.000**
VENUE HOTEL							
Grand Ballroom (50%)	3549	-	Rp25.000	40,00%	365 Hari	Rp12.953.850.000	Rp32.384.625.000
Meeting Rooms (25%)	1775	-	Rp30.000	40,00%	365 Hari	Rp7.772.310.000	Rp19.430.775.000
Lounge & Resto (25%)	1775	-	Rp20.000	40,00%	365 Hari	Rp5.181.540.000	Rp12.953.850.000
Sub Total Revenue Venue	-	-	-	-	-	**Rp25.907.700.000**	**Rp64.769.250.000**
APARTEMEN SEWA							
Studio	35	296	Rp4.200.000	70,00%	12 Bulan	Rp10.442.880.000	Rp14.918.400.000
1 BR	42	222	Rp6.000.000	70,00%	12 Bulan	Rp11.188.800.000	Rp15.984.000.000
2 BR	56	149	Rp7.800.000	70,00%	12 Bulan	Rp9.762.480.000	Rp13.946.400.000
3 BR	70	73	Rp12.000.000	70,00%	12 Bulan	Rp7.358.400.000	Rp10.512.000.000
Service Charge Apartemen	34308	-	Rp22.500	100,00%	12 Bulan	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000
Sub Total Revenue Apartemen	-	-	-	-	-	**Rp48.015.720.000**	**Rp64.623.960.000**
MALL							
Mall A	3.251		Rp592.440	77,00%	12 Bulan	Rp17.795.255.953	Rp23.110.722.016

REVENUE ALTERNATIF 2							
Jenis Properti	**Ukuran**	**Jumlah Unit/SRP**	**Tarif**	**Okupansi**	**Massa Aktif**	**Revenue/Tahun**	**Max Revenue**
Mall A2	3.265		Rp592.440	77,00%	12 Bulan	Rp17.871.990.555	Rp23.210.377.344
Supermarket	2.577		Rp592.440	77,00%	12 Bulan	Rp14.109.315.392	Rp18.323.786.223
Mal B1	16.501		Rp592.440	77,00%	12 Bulan	Rp90.330.803.828	Rp117.312.732.244
Mal B2	15.462		Rp592.440	77,00%	12 Bulan	Rp84.641.477.119	Rp109.923.996.258
Mal B3	8.417		Rp592.440	77,00%	12 Bulan	Rp46.074.834.286	Rp59.837.447.124
Service Charge Retail Mall	49473		Rp177.732	100,00%	12 Bulan	Rp105.515.718.363	Rp105.515.718.363
Sub Total Revenue Retail	-		-	-	-	**Rp376.339.395.495**	**Rp457.234.779.573**
KANTOR							
Office Tower A	8461		Rp134.400	70,00%	12 Bulan	Rp9.551.848.320	Rp13.645.497.600
Office Tower B	8461		Rp134.400	70,00%	12 Bulan	Rp9.551.848.320	Rp13.645.497.600
Office Tower C	9135		Rp134.400	70,00%	12 Bulan	Rp10.313.049.600	Rp14.732.928.000
Service Charge Office	26057		Rp40.320	100,00%	12 Bulan	Rp12.607.176.960	Rp12.607.176.960
Sub Total Revenue Kantor	-		-	-	-	**Rp42.023.923.200**	**Rp54.631.100.160**
PARKIR							
Parkir Casual							
Mobil		2759 SRP	Rp4.000	70,00%	365 Hari	Rp2.819.698.000	Rp4.028.140.000
Motor		1299 SRP	Rp2.000	70,00%	365 Hari	Rp663.789.000	Rp948.270.000
Parkir Member							
Mobil		1453 SRP	Rp350.000	70,00%	12 Bulan	Rp4.271.820.000	Rp6.102.600.000
Motor		684 SRP	Rp100.000	70,00%	12 Bulan	Rp574.560.000	Rp820.800.000
Sub Total Revenue Parkir	-		-	-	-	**Rp8.329.867.000**	**Rp11.899.810.000**
TOTAL REVENUE ALT 2						**Rp989.420.554.195**	**Rp1.374.773.754.733**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

5.3.7. Biaya Operasional

Proyeksi biaya operasional per tahun dihitung secara komprehensif berdasarkan komponen upah pekerja, biaya perawatan berkala, konsumsi energi listrik kawasan, kebutuhan air bersih harian, serta beban Pajak Bumi dan Bangunan dengan tarif 0,5%. Hasil kalkulasi menunjukkan bahwa alternatif 1 membutuhkan biaya operasional tahunan yang lebih besar, yaitu sebesar Rp.253.382.176.342/tahun . Sementara itu, alternatif 2 mengalami penghematan biaya operasional hingga 37%, sehingga beban operasional tahunan alternatif 2, yaitu sebesar Rp243.562.606.267/tahun

TABEL 5. 33
PERHITUNGAN BIAYA OPERASIONALALTERNATIF 1

BIAYA OPERASIONAL ALTERNATIF 1					
No	**Komponen Operasional (OPEX)**	**Volume**	**Unit**	**Harga**	**Total Expense / Tahun**
1	**Operator Wages (Gaji)**	12%	%	Revenue	Rp102.365.860.128
2	**Maintenance Costs (Perawatan)**	15%	%	Revenue	Rp127.957.325.159
3	Electrical (Listrik Kawasan)				
3.1	Rental Office	95	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp2.859.975.000
3.2	Apartemen Sewa	65	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp1.443.629.525
3.3	Mall (Gedung 1 & 2)	165	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp13.938.313.950
3.4	Kamar Hotel	200	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp16.035.261.000
3.5	Venue Hotel (Ballroom & Meeting)	310	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp12.062.148.050
4	**Water (Air Bersih PDAM)**				
4.1	Rental Office	70	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp563.377.500
4.2	Apartemen Sewa	129	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp870.724.071
4.3	Mall	20	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp408.493.400
4.4	Kamar Hotel	110	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp1.823.733.450
4.5	Venue Hotel (Event & Toilet)	20	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp277.432.120
5	Pajak Bumi & Bangunan (PBB)	0,5%	Flat	-	Rp15.426.543.157
	TOTAL OPEX ALT 1				**Rp296.032.816.510**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

TABEL 5. 34
PERHITUNGAN BIAYA OPERASIONAL ALTERNATIF 2

BIAYA OPERASIONAL ALTERNATIF 2					
No	**Komponen Operasional (OPEX)**	**Volume**	**Unit**	**Harga**	**Total Expense / Tahun (Rp)**
1	**Operator Wages (Gaji)**	12%	%	-	Rp118.730.466.503
2	Maintenance Costs (Perawatan)	15%	%	-	Rp93.500.242.371
3	**Electrical (Listrik Kawasan)**				
3.1	Rental Office	95	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp2.402.379.000
3.2	Apartemen Sewa	65	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp745.706.871
3.3	Mall (Total Keseluruhan)	165	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp6.094.940.891
3.4	Kamar Hotel	200	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp6.476.167.530
3.5	Venue Hotel (Ballroom & Meeting)	310	kWh/m2/thn	Rp1.115	Rp1.030.437.954
4	**Water (Air Bersih PDAM)**				
4.1	Rental Office	70	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp534.600.177
4.2	Apartemen Sewa	129	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp1.284.615.629
4.3	Mall	20	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp181.227.274
4.4	Kamar Hotel	110	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp926.102.470
4.5	Venue Hotel (Event & Toilet)	20	liter/orang/hari	Rp9.800	Rp35.560.388
5	Pajak Bumi & Bangunan (PBB)	0,5%	Flat	-	Rp11.620.159.208
	TOTAL OPEX ALT 2				**Rp243.562.606.267**

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

5.3.8. Arus Kas

Tabel arus kas disusun untuk menganalisis kelayakan finansial pengembangan kawasan mixed-use selama periode 30 tahun disesuaikan dengan jangka waktu sertifikat lahan dengan status hak guna bangunan di atas tanah milik. Analisis ini bertujuan untuk menilai kinerja investasi berdasarkan komponen biaya pengembangan, pendapatan, biaya operasional, serta indikator kelayakan investasi yang meliputi *Net Present Value (NPV), Internal Rate Of Return (IRR),* dan *Payback Period*

Pengembangan kawasan dilakukan melalui tahapan pembangunan yang terbagi ke dalam lima fase pembangunan. Setiap fase pembangunan akan berlangsung selama empat tahun dan semua pembangunan kawasan akan selesai di tahun ke-19. Fase 1 dimulai dengan pembangunan Retail Tahap 1, parkir, dan infrastruktur dasar. Fase 2 berjalan selama empat tahun untuk pembangunan Hotel dan *Venue*. Fase 3 dimulai dengan pembangunan Apartemen. Fase 4 diperuntukkan untuk pembangunan Perkantoran. Fase 5

merupakan tahapan terakhir pembangunan yaitu pembangunan retail tahap 2 dan penyelesaian kawasan.

Data yang digunakan dalam penyusunan arus kas ini berasal dari studi pasar dan data *market report* yang dikeluarkan oleh konsultan penilai properti, serta data makro ekonomi berupa data inflasi dari publikasi Badan Pusat Statistik (BPPS) dan Bank Indonesia (BI). selain itu, analisa juga mengacu pada ketentuan Standar penilaian Indonesia sebagai dasar penentuan asumsi penilaian properti. tingkat inflasi yang digunakan adalah rata-rata inflasi dalam 10 tahun terakhir yaitu Komponen pendapatan *(revenue)* dihitung berdasarkan karakteristik masing-masing fungsi. Pada fungsi hotel, tingkat okupansi meningkat sebesar 2,9% per tahun hingga mencapai batas maksimum 80%. Pada fungsi apartemen, tingkat okupansi meningkat sebesar 0,4% per tahun hingga maksimum 80%. Pada fungsi retail, tarif sewa meningkat sebesar 1,1% per tahun, okupansi meningkat sebesar 0,8% per tahun, dan *service charge* meningkat sebesar 3,2% per tahun. Pada fungsi perkantoran, tarif sewa meningkat sebesar 2% per tahun, *service charge* meningkat sebesar 3,2% per tahun, sedangkan tingkat okupansi tetap sebesar 75% sepanjang periode analisis.

Pada fungsi venue, tarif sewa meningkat sebesar 3,5% per tahun, dengan tingkat okupansi meningkat sebesar 2,9% per tahun hingga mencapai batas maksimum 75%. Pada fungsi parkir, tarif parkir meningkat sebesar 10% setiap 5 tahun, dengan tingkat okupansi meningkat sebesar 2,9% per tahun hingga batas maksimum 80%. Seluruh asumsi tersebut digunakan untuk mencerminkan kondisi pasar properti dan pola pertumbuhan pendapatan yang realistis dalam jangka panjang. Komponen biaya operasional (OPEX) dihitung secara terpisah dari pendapatan dan diasumsikan mengalami kenaikan sebesar 3% per tahun, yang mencerminkan pengaruh inflasi rata-rata, kenaikan biaya tenaga kerja, utilitas, serta biaya pemeliharaan operasional.

Hasil perhitungan menunjukkan arus kas bersih yang diperoleh dari selisih antara total pendapatan dan total biaya operasional setiap tahun.

Selanjutnya, dilakukan perhitungan arus kas kumulatif (cumulative cash flow) untuk mengetahui periode pengembalian investasi awal. Evaluasi kelayakan investasi dilakukan menggunakan indikator NPV, IRR, dan Payback Period, dengan tingkat diskonto sebesar 10% sebagai tingkat pengembalian minimum yang disyaratkan sebesar 3% per tahun, yang digunakan sebagai dasar pertumbuhan biaya operasional.

TABEL 5. 35
PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 1

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 1											
Tahun	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
REVENUE											
Pendapatan Hotel	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp339.822.665.000**	**Rp353.901.032.550**	**Rp367.979.400.100**
Apartemen - Sewa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartemen - Biaya Servis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total Pendapatan Apartemen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pendapatan Venue	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp127.374.050.000**	**Rp141.389.972.027**	**Rp156.230.975.384**
Retail - Sewa	-	-	-	-	Rp129.664.262.112	Rp132.452.548.933	Rp135.286.488.688	Rp138.166.748.359	Rp140.742.148.707	Rp142.290.312.342	Rp143.855.505.778
Retail - Biaya Servis	-	-	-	-	Rp50.518.543.680	Rp52.135.137.078	Rp53.803.461.464	Rp55.525.172.231	Rp57.301.977.742	Rp59.135.641.030	Rp61.027.981.543
Sub Total Pendapatan Retail	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp180.182.805.792**	**Rp184.587.686.011**	**Rp189.089.950.152**	**Rp193.691.920.591**	**Rp198.044.126.449**	**Rp201.425.953.373**	**Rp204.883.487.321**
Kantor - Sewa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantor - Biaya Servis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total Pendapatan Kantor	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pendapatan Parkir	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp10.068.492.000**	**Rp10.068.492.000**	**Rp10.068.492.000**	**Rp10.068.492.000**	**Rp10.068.492.000**	**Rp11.075.341.200**	**Rp11.075.341.200**
TOTAL REVENUE	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp190.251.297.792**	**Rp194.656.178.011**	**Rp199.158.442.152**	**Rp203.760.412.591**	**Rp675.309.333.449**	**Rp707.792.299.150**	**Rp740.169.204.006**
OPEX											
Gaji / Operator (12% Revenue)	-	-	-	-	Rp22.830.155.735	Rp23.358.741.361	Rp23.899.013.058	Rp24.451.249.511	Rp81.037.120.014	Rp84.935.075.898	Rp88.820.304.481
Maintenance (15% Revenue)	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp28.537.694.669**	**Rp29.198.426.702**	**Rp29.873.766.323**	**Rp30.564.061.889**	**Rp101.296.400.017**	**Rp106.168.844.872**	**Rp111.025.380.601**
Utilitas dan PBB Sesuai Fase Operasi	Rp3.750.000.000	Rp3.862.500.000	Rp3.978.375.000	Rp4.097.726.250	Rp16.178.267.598	Rp16.663.615.626	Rp17.163.524.094	Rp17.678.429.817	Rp62.480.977.057	Rp64.355.406.368	Rp66.286.068.559
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	**Rp3.750.000.000**	**Rp3.862.500.000**	**Rp3.978.375.000**	**Rp4.097.726.250**	**Rp67.546.118.002**	**Rp69.220.783.689**	**Rp70.936.303.476**	**Rp72.693.741.217**	**Rp244.814.497.088**	**Rp255.459.327.139**	**Rp266.131.753.641**
	Rp3.750.000.000	**Rp3.862.500.000**	**Rp3.978.375.000**	**Rp4.097.726.250**	**Rp229.259.721.125**	**Rp234.678.534.998**	**Rp240.220.979.305**	**Rp245.890.091.919**	**Rp818.827.430.520**	**Rp857.082.781.416**	**Rp895.275.577.046**
BIAYA PENGEMBANGAN			**Rp3.978.375.000**	**Rp8.076.101.250**	**Rp237.335.822.375**	**Rp472.014.357.372**	**Rp712.235.336.677**	**Rp958.125.428.596**	**Rp1.776.952.859.116**	**Rp2.634.035.640.532**	**Rp3.529.311.217.578**
Fase 1 - Retail 1, Parkir & Infrastruktur Dasar	(Rp162.544.733.866)	(Rp325.089.467.732)	(Rp379.271.045.687)	(Rp216.726.311.821)	-	-	-	-	-	-	-

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 1											
Tahun	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Fase 2 - Hotel & Venue	**-**	**-**	**-**	**-**	**(Rp287.255.242.037)**	**(Rp574.510.484.075)**	**(Rp670.262.231.421)**	**(Rp383.006.989.383)**	**-**	**-**	**-**
Fase 3 - Apartemen	-	-	-	-	-	-	-	-	(Rp75.303.930.514)	(Rp150.607.861.029)	(Rp175.709.171.200)
Fase 4 - Perkantoran	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 5 - Retail 2 & Penyelesaian Kawasan	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN	**(Rp162.544.733.866)**	**(Rp325.089.467.732)**	**(Rp379.271.045.687)**	**(Rp216.726.311.821)**	**(Rp287.255.242.037)**	**(Rp574.510.484.075)**	**(Rp670.262.231.421)**	**(Rp383.006.989.383)**	**(Rp75.303.930.514)**	**(Rp150.607.861.029)**	**(Rp175.709.171.200)**
ARUS KAS BERSIH	**(Rp166.294.733.866)**	**(Rp328.951.967.732)**	**(Rp383.249.420.687)**	**(Rp220.824.038.071)**	**(Rp164.550.062.247)**	**(Rp449.075.089.753)**	**(Rp542.040.092.744)**	**(Rp251.940.318.009)**	**Rp355.190.905.847**	**Rp301.725.110.982**	**Rp298.328.279.164**
ARUS KAS KUMULATIF	**(Rp166.294.733.866)**	**(Rp495.246.701.598)**	**(Rp878.496.122.285)**	**(Rp1.099.320.160.356)**	**(Rp1.263.870.222.603)**	**(Rp1.712.945.312.355)**	**(Rp2.254.985.405.099)**	**(Rp2.506.925.723.109)**	**(Rp2.151.734.817.262)**	**(Rp1.850.009.706.280)**	**(Rp1.551.681.427.115)**
Payback Flag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUMSI OPRASIONAL											
Okupansi Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	70,0%	72,9%	75,8%
Okupansi Apartemen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Okupansi Retail Fase 1	-	-	-	-	77,0%	77,8%	78,6%	79,4%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Venue	-	-	-	-	-	-	-	-	40,0%	42,9%	45,8%
Okupansi Kantor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Okupansi Parkir	-	-	-	-	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Indeks Tarif Parkir	0,00x	0,00x	0,00x	0,00x	1,00x	1,00x	1,00x	1,00x	1,00x	1,10x	1,10x
Okupansi Retail Fase 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 1										
Tahun	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**
REVENUE										
Pendapatan Hotel	**Rp382.057.767.650**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**
Apartemen - Sewa	-	Rp14.427.000.000	Rp14.509.440.000	Rp14.591.880.000	Rp14.674.320.000	Rp14.756.760.000	Rp14.839.200.000	Rp14.921.640.000	Rp15.004.080.000	Rp15.086.520.000
Apartemen - Biaya Servis	-	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000
Sub Total Pendapatan Apartemen	**-**	**Rp23.159.400.000**	**Rp23.241.840.000**	**Rp23.324.280.000**	**Rp23.406.720.000**	**Rp23.489.160.000**	**Rp23.571.600.000**	**Rp23.654.040.000**	**Rp23.736.480.000**	**Rp23.818.920.000**
Pendapatan Venue	**Rp171.937.646.261**	**Rp188.552.401.155**	**Rp206.119.565.274**	**Rp224.685.454.190**	**Rp244.298.458.863**	**Rp265.009.134.181**	**Rp286.870.291.160**	**Rp309.937.092.938**	**Rp334.267.154.733**	**Rp359.920.647.916**
Retail - Sewa	Rp145.437.916.342	Rp147.037.733.422	Rp148.655.148.489	Rp150.290.355.123	Rp151.943.549.029	Rp153.614.928.068	Rp155.304.692.277	Rp157.013.043.892	Rp158.740.187.375	Rp265.224.981.916
Retail - Biaya Servis	Rp62.980.876.953	Rp64.996.265.015	Rp67.076.145.496	Rp69.222.582.151	Rp71.437.704.780	Rp73.723.711.333	Rp76.082.870.096	Rp78.517.521.939	Rp81.030.082.641	Rp124.430.312.486
Sub Total Pendapatan Retail	**Rp208.418.793.294**	**Rp212.033.998.437**	**Rp215.731.293.985**	**Rp219.512.937.274**	**Rp223.381.253.809**	**Rp227.338.639.401**	**Rp231.387.562.373**	**Rp235.530.565.831**	**Rp239.770.270.016**	**Rp389.655.294.401**
Kantor - Sewa	-	-	-	-	-	Rp20.412.000.000	Rp20.820.240.000	Rp21.236.644.800	Rp21.661.377.696	Rp22.094.605.250
Kantor - Biaya Servis	-	-	-	-	-	Rp8.164.800.000	Rp8.426.073.600	Rp8.695.707.955	Rp8.973.970.610	Rp9.261.137.669
Sub Total Pendapatan Kantor	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp28.576.800.000**	**Rp29.246.313.600**	**Rp29.932.352.755**	**Rp30.635.348.306**	**Rp31.355.742.919**
Pendapatan Parkir	**Rp11.075.341.200**	**Rp11.075.341.200**	**Rp11.075.341.200**	**Rp12.182.875.320**	**Rp12.182.875.320**	**Rp12.182.875.320**	**Rp12.182.875.320**	**Rp12.182.875.320**	**Rp13.401.162.852**	**Rp13.401.162.852**
TOTAL REVENUE	**Rp773.489.548.406**	**Rp823.189.900.791**	**Rp844.536.800.458**	**Rp868.074.306.784**	**Rp891.638.067.992**	**Rp944.965.368.903**	**Rp971.627.402.453**	**Rp999.605.686.844**	**Rp1.030.179.175.907**	**Rp1.206.520.528.088**
OPEX										
Gaji / Operator (12% Revenue)	Rp92.818.745.809	Rp98.782.788.095	Rp101.344.416.055	Rp104.168.916.814	Rp106.996.568.159	Rp113.395.844.268	Rp116.595.288.294	Rp119.952.682.421	Rp123.621.501.109	Rp144.782.463.371
Maintenance (15% Revenue)	**Rp116.023.432.261**	**Rp123.478.485.119**	**Rp126.680.520.069**	**Rp130.211.146.018**	**Rp133.745.710.199**	**Rp141.744.805.335**	**Rp145.744.110.368**	**Rp149.940.853.027**	**Rp154.526.876.386**	**Rp180.978.079.213**
Utilitas dan PBB Sesuai Fase Operasi	Rp68.274.650.616	Rp75.398.093.294	Rp77.660.036.093	Rp79.989.837.176	Rp82.389.532.291	Rp92.279.682.393	Rp95.048.072.865	Rp97.899.515.051	Rp100.836.500.503	Rp118.678.903.177
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	**Rp277.116.828.686**	**Rp297.659.366.508**	**Rp305.684.972.217**	**Rp314.369.900.007**	**Rp323.131.810.649**	**Rp347.420.331.997**	**Rp357.387.471.527**	**Rp367.793.050.499**	**Rp378.984.877.998**	**Rp444.439.445.761**
	Rp934.582.944.830	**Rp997.370.782.180**	**Rp1.023.541.252.606**	**Rp1.052.233.060.773**	**Rp1.081.024.168.442**	**Rp1.150.640.895.564**	**Rp1.183.270.763.612**	**Rp1.217.457.884.316**	**Rp1.254.637.177.518**	**Rp1.469.981.894.636**
BIAYA PENGEMBANGAN	**Rp4.463.894.162.408**	**Rp5.461.264.944.588**	**Rp6.484.806.197.194**	**Rp7.537.039.257.968**	**Rp8.618.063.426.410**	**Rp9.768.704.321.974**	**Rp10.951.975.085.586**	**Rp12.169.432.969.902**	**Rp13.424.070.147.421**	**Rp14.894.052.042.057**
Fase 1 - Retail 1, Parkir & Infrastruktur Dasar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 2 - Hotel & Venue	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 1										
Tahun	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**
Fase 3 - Apartemen	(Rp100.405.240.686)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 4 - Perkantoran	-	(Rp72.540.246.561)	(Rp145.080.493.123)	(Rp169.260.575.310)	(Rp96.720.328.749)	-	-	-	-	-
Fase 5 - Retail 2 & Penyelesaian Kawasan	-	-	-	-	-	**(Rp108.447.064.471)**	**(Rp216.894.128.943)**	**(Rp253.043.150.433)**	**(Rp144.596.085.962)**	-
TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN	**(Rp100.405.240.686)**	**(Rp72.540.246.561)**	**(Rp145.080.493.123)**	**(Rp169.260.575.310)**	**(Rp96.720.328.749)**	**(Rp108.447.064.471)**	**(Rp216.894.128.943)**	**(Rp253.043.150.433)**	**(Rp144.596.085.962)**	-
ARUS KAS BERSIH	**Rp395.967.479.034**	**Rp452.990.287.722**	**Rp393.771.335.119**	**Rp384.443.831.467**	**Rp471.785.928.595**	**Rp489.097.972.434**	**Rp397.345.801.982**	**Rp378.769.485.912**	**Rp506.598.211.947**	**Rp762.081.082.327**
ARUS KAS KUMULATIF	**(Rp1.155.713.948.082)**	**(Rp702.723.660.359)**	**(Rp308.952.325.241)**	**Rp75.491.506.226**	**Rp547.277.434.821**	**Rp1.036.375.407.255**	**Rp1.433.721.209.237**	**Rp1.812.490.695.149**	**Rp2.319.088.907.096**	**Rp3.081.169.989.423**
ASUMSI OPERASIONAL										
Okupansi Hotel	78,7%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Apartemen	-	70,0%	70,4%	70,8%	71,2%	71,6%	72,0%	72,4%	72,8%	73,2%
Okupansi Retail Fase 1	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Venue	48,7%	51,6%	54,5%	57,4%	60,3%	63,2%	66,1%	69,0%	71,9%	74,8%
Okupansi Kantor	-	-	-	-	-	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Parkir	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Indeks Tarif Parkir	1,10x	1,10x	1,10x	1,21x	1,21x	1,21x	1,21x	1,21x	1,33x	1,33x
Okupansi Retail Fase 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,0%

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 1										
Tahun	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**	**29**	**30**
REVENUE										
Pendapatan Hotel	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**	**Rp388.368.760.000**
Apartemen - Sewa	Rp15.168.960.000	Rp15.251.400.000	Rp15.333.840.000	Rp15.416.280.000	Rp15.457.500.000	Rp15.457.500.000	Rp15.457.500.000	Rp15.457.500.000	Rp15.457.500.000	Rp15.457.500.000
Apartemen - Biaya Servis	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000	Rp8.732.400.000
Sub Total Pendapatan Apartemen	**Rp23.901.360.000**	**Rp23.983.800.000**	**Rp24.066.240.000**	**Rp24.148.680.000**	**Rp24.189.900.000**	**Rp24.189.900.000**	**Rp24.189.900.000**	**Rp24.189.900.000**	**Rp24.189.900.000**	**Rp24.189.900.000**
Pendapatan Venue	**Rp373.513.907.680**	**Rp386.586.894.449**	**Rp400.117.435.754**	**Rp414.121.546.006**	**Rp428.615.800.116**	**Rp443.617.353.120**	**Rp459.143.960.479**	**Rp475.213.999.096**	**Rp491.846.489.064**	**Rp509.061.116.182**
Retail - Sewa	Rp269.242.620.641	Rp273.316.555.195	Rp277.447.537.952	Rp281.352.113.487	Rp284.446.986.735	Rp287.575.903.589	Rp290.739.238.529	Rp293.937.370.153	Rp297.170.681.224	Rp300.439.558.718
Retail - Biaya Servis	Rp128.412.082.485	Rp132.521.269.125	Rp136.761.949.737	Rp141.138.332.128	Rp145.654.758.756	Rp150.315.711.036	Rp155.125.813.790	Rp160.089.839.831	Rp165.212.714.705	Rp170.499.521.576
Sub Total Pendapatan Retail	**Rp397.654.703.126**	**Rp405.837.824.319**	**Rp414.209.487.688**	**Rp422.490.445.615**	**Rp430.101.745.492**	**Rp437.891.614.626**	**Rp445.865.052.318**	**Rp454.027.209.984**	**Rp462.383.395.930**	**Rp470.939.080.294**
Kantor - Sewa	Rp22.536.497.355	Rp22.987.227.302	Rp23.446.971.848	Rp23.915.911.285	Rp24.394.229.511	Rp24.882.114.101	Rp25.379.756.383	Rp25.887.351.511	Rp26.405.098.541	Rp26.933.200.512
Kantor - Biaya Servis	Rp9.557.494.075	Rp9.863.333.885	Rp10.178.960.569	Rp10.504.687.308	Rp10.840.837.301	Rp11.187.744.095	Rp11.545.751.906	Rp11.915.215.967	Rp12.296.502.878	Rp12.689.990.970
Sub Total Pendapatan Kantor	**Rp32.093.991.430**	**Rp32.850.561.187**	**Rp33.625.932.417**	**Rp34.420.598.593**	**Rp35.235.066.812**	**Rp36.069.858.196**	**Rp36.925.508.289**	**Rp37.802.567.478**	**Rp38.701.601.419**	**Rp39.623.191.482**
Pendapatan Parkir	**Rp13.401.162.852**	**Rp13.401.162.852**	**Rp13.401.162.852**	**Rp14.741.279.137**	**Rp14.741.279.137**	**Rp14.741.279.137**	**Rp14.741.279.137**	**Rp14.741.279.137**	**Rp16.215.407.051**	**Rp16.215.407.051**
TOTAL REVENUE	**Rp1.228.933.885.087**	**Rp1.251.029.002.807**	**Rp1.273.789.018.712**	**Rp1.298.291.309.351**	**Rp1.321.252.551.557**	**Rp1.344.878.765.079**	**Rp1.369.234.460.224**	**Rp1.394.343.715.695**	**Rp1.421.705.553.464**	**Rp1.448.397.455.008**
OPEX										
Gaji / Operator (12% Revenue)	Rp147.472.066.210	Rp150.123.480.337	Rp152.854.682.245	Rp155.794.957.122	Rp158.550.306.187	Rp161.385.451.809	Rp164.308.135.227	Rp167.321.245.883	Rp170.604.666.416	Rp173.807.694.601
Maintenance (15% Revenue)	**Rp184.340.082.763**	**Rp187.654.350.421**	**Rp191.068.352.807**	**Rp194.743.696.403**	**Rp198.187.882.734**	**Rp201.731.814.762**	**Rp205.385.169.034**	**Rp209.151.557.354**	**Rp213.255.833.020**	**Rp217.259.618.251**
Utilitas dan PBB Sesuai Fase Operasi	Rp122.239.270.273	Rp125.906.448.381	Rp129.683.641.832	Rp133.574.151.087	Rp137.581.375.620	Rp141.708.816.888	Rp145.960.081.395	Rp150.338.883.837	Rp154.849.050.352	Rp159.494.521.863
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	**Rp454.051.419.246**	**Rp463.684.279.139**	**Rp473.606.676.885**	**Rp484.112.804.612**	**Rp494.319.564.540**	**Rp504.826.083.460**	**Rp515.653.385.656**	**Rp526.811.687.075**	**Rp538.709.549.787**	**Rp550.561.834.715**
	Rp1.498.645.221.570	**Rp1.527.058.931.525**	**Rp1.556.327.342.790**	**Rp1.587.660.417.560**	**Rp1.617.384.233.364**	**Rp1.647.973.033.777**	**Rp1.679.502.676.846**	**Rp1.712.003.845.415**	**Rp1.747.159.270.232**	**Rp1.781.699.671.472**
BIAYA PENGEMBANGAN	**Rp16.392.697.263.628**	**Rp17.919.756.195.152**	**Rp19.476.083.537.942**	**Rp21.063.743.955.502**	**Rp22.681.128.188.866**	**Rp24.329.101.222.643**	**Rp26.008.603.899.489**	**Rp27.720.607.744.904**	**Rp29.467.767.015.136**	**Rp31.249.466.686.608**
Fase 1 - Retail 1, Parkir & Infrastruktur Dasar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 2 - Hotel & Venue	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 1										
Tahun	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**	**29**	**30**
Fase 3 - Apartemen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 4 - Perkantoran	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 5 - Retail 2 & Penyelesaian Kawasan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ARUS KAS BERSIH	**Rp774.882.465.841**	**Rp787.344.723.668**	**Rp800.182.341.828**	**Rp814.178.504.739**	**Rp826.932.987.017**	**Rp840.052.681.619**	**Rp853.581.074.568**	**Rp867.532.028.620**	**Rp882.996.003.677**	**Rp897.835.620.293**
ARUS KAS KUMULATIF	**Rp3.856.052.455.264**	**Rp4.643.397.178.932**	**Rp5.443.579.520.760**	**Rp6.257.758.025.499**	**Rp7.084.691.012.515**	**Rp7.924.743.694.135**	**Rp8.778.324.768.703**	**Rp9.645.856.797.323**	**Rp10.528.852.801.000**	**Rp11.426.688.421.293**
Payback Flag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ASUMSI OPERASIONAL										
Okupansi Hotel	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Apartemen	73,6%	74,0%	74,4%	74,8%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Retail Fase 1	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Venue	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Kantor	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Parkir	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Indeks Tarif Parkir	1,33x	1,33x	1,33x	1,46x	1,46x	1,46x	1,46x	1,46x	1,61x	1,61x
Okupansi Retail Fase 2	77,8%	78,6%	79,4%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
METRICS										
NPV	Rp447.508.430.958									
IRR	11,8%									
Payback Period	13,80 tahun									

Sumber: Hasil Olahan Penulis. 2026

TABEL 5. 36
PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 2

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 2											
Tahun	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
REVENUE											
Pendapatan Hotel	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp505.130.398.500**	**Rp526.057.229.295**	**Rp546.984.060.090**
Apartemen - Sewa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartemen - Biaya Servis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total Pendapatan Apartemen	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pendapatan Venue	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp25.907.700.000**	**Rp28.758.518.539**	**Rp31.777.157.443**
Retail - Sewa	-	-	-	-	Rp49.776.561.899	Rp50.846.951.915	Rp51.934.867.547	Rp53.040.564.841	Rp54.029.230.281	Rp54.623.551.815	Rp55.224.410.885
Retail - Biaya Servis	-	-	-	-	Rp19.393.465.675	Rp20.014.056.577	Rp20.654.506.387	Rp21.315.450.591	Rp21.997.545.010	Rp22.701.466.451	Rp23.427.913.377
Sub Total Pendapatan Retail	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp69.170.027.574**	**Rp70.861.008.491**	**Rp72.589.373.934**	**Rp74.356.015.433**	**Rp76.026.775.292**	**Rp77.325.018.265**	**Rp78.652.324.262**
Kantor - Sewa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kantor - Biaya Servis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub Total Pendapatan Kantor	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Pendapatan Parkir	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp8.329.867.000**	**Rp8.329.867.000**	**Rp8.329.867.000**	**Rp8.329.867.000**	**Rp8.329.867.000**	**Rp9.162.853.700**	**Rp9.162.853.700**
TOTAL REVENUE	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp77.499.894.574**	**Rp79.190.875.491**	**Rp80.919.240.934**	**Rp82.685.882.433**	**Rp615.394.740.792**	**Rp641.303.619.799**	**Rp666.576.395.494**
OPEX											
Gaji / Operator (12% Revenue)	-	-	-	-	Rp9.299.987.349	Rp9.502.905.059	Rp9.710.308.912	Rp9.922.305.892	Rp73.847.368.895	Rp76.956.434.376	Rp79.989.167.459
Maintenance (15% Revenue)	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp11.624.984.186**	**Rp11.878.631.324**	**Rp12.137.886.140**	**Rp12.402.882.365**	**Rp92.309.211.119**	**Rp96.195.542.970**	**Rp99.986.459.324**
Utilitas dan PBB Sesuai Fase Operasi	Rp3.750.000.000	Rp3.862.500.000	Rp3.978.375.000	Rp4.097.726.250	Rp6.983.929.009	Rp7.193.446.879	Rp7.409.250.285	Rp7.631.527.794	Rp20.889.605.795	Rp21.516.293.969	Rp22.161.782.788
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	**Rp3.750.000.000**	**Rp3.862.500.000**	**Rp3.978.375.000**	**Rp4.097.726.250**	**Rp27.908.900.544**	**Rp28.574.983.262**	**Rp29.257.445.337**	**Rp29.956.716.051**	**Rp187.046.185.809**	**Rp194.668.271.315**	**Rp202.137.409.572**
				Rp4.097.726.250	**Rp93.783.810.932**	**Rp95.887.227.429**	**Rp98.038.800.131**	**Rp100.239.716.118**	**Rp710.131.715.482**	**Rp739.776.348.144**	**Rp768.727.345.742**
BIAYA PENGEMBANGAN BERTAHAP		**-**	**-**	**Rp4.097.726.250**	**Rp97.881.537.182**	**Rp193.768.764.611**	**Rp291.807.564.742**	**Rp392.047.280.860**	**Rp1.102.178.996.342**	**Rp1.841.955.344.486**	**Rp2.610.682.690.228**
Fase 1 - Retail 1, Parkir & Infrastruktur Dasar	(Rp94.080.885.296)	(Rp188.161.770.592)	(Rp219.522.065.691)	(Rp125.441.180.395)	-	-	-	-	-	-	-

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 2											
Tahun	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**
Fase 2 - Hotel & Venue	-	-	-	-	(Rp131.339.032.051)	(Rp262.678.064.102)	(Rp306.457.741.453)	(Rp175.118.709.402)	-	-	-
Fase 3 - Apartemen	-	-	-	-	-	-	-	-	(Rp98.008.219.285)	(Rp196.016.438.571)	(Rp228.685.844.999)
Fase 4 - Perkantoran	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 5 - Retail 2 & Penyelesaian Kawasan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN	(Rp94.080.885.296)	(Rp188.161.770.592)	(Rp219.522.065.691)	(Rp125.441.180.395)	(Rp131.339.032.051)	(Rp262.678.064.102)	(Rp306.457.741.453)	(Rp175.118.709.402)	(Rp98.008.219.285)	(Rp196.016.438.571)	(Rp228.685.844.999)
ARUS KAS BERSIH	(Rp97.830.885.296)	(Rp192.024.270.592)	(Rp223.500.440.691)	(Rp129.538.906.645)	(Rp81.748.038.021)	(Rp212.062.171.873)	(Rp254.795.945.857)	(Rp122.389.543.020)	**Rp330.340.335.698**	**Rp250.618.909.914**	**Rp235.753.140.924**
ARUS KAS KUMULATIF	(Rp97.830.885.296)	(Rp289.855.155.888)	(Rp513.355.596.579)	(Rp642.894.503.224)	(Rp724.642.541.244)	(Rp936.704.713.117)	(Rp1.191.500.658.974)	(Rp1.313.890.201.993)	(Rp983.549.866.296)	(Rp732.930.956.382)	(Rp497.177.815.458)
ASUMSI OPERASIONAL											
Okupansi Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	70,0%	72,9%	75,8%
Okupansi Apartemen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Okupansi Retail Fase 1	-	-	-	-	77,0%	77,8%	78,6%	79,4%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Venue	-	-	-	-	-	-	-	-	40,0%	42,9%	45,8%
Okupansi Kantor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Okupansi Parkir	-	-	-	-	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Indeks Tarif Parkir	0,00x	0,00x	0,00x	0,00x	1,00x	1,00x	1,00x	1,00x	1,00x	1,10x	1,10x
Okupansi Retail Fase 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 2										
Tahun	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**
REVENUE										
Pendapatan Hotel	**Rp567.910.890.885**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**
Apartemen - Sewa	-	Rp38.752.560.000	Rp38.974.003.200	Rp39.195.446.400	Rp39.416.889.600	Rp39.638.332.800	Rp39.859.776.000	Rp40.081.219.200	Rp40.302.662.400	Rp40.524.105.600
Apartemen - Biaya Servis	-	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000
Sub Total Pendapatan Apartemen	**-**	**Rp48.015.720.000**	**Rp48.237.163.200**	**Rp48.458.606.400**	**Rp48.680.049.600**	**Rp48.901.492.800**	**Rp49.122.936.000**	**Rp49.344.379.200**	**Rp49.565.822.400**	**Rp49.787.265.600**
Pendapatan Venue	**Rp34.971.871.885**	**Rp38.351.289.320**	**Rp41.924.425.432**	**Rp45.700.700.743**	**Rp49.689.957.905**	**Rp53.902.479.709**	**Rp58.349.007.842**	**Rp63.040.762.406**	**Rp67.989.462.255**	**Rp73.207.346.159**
Retail - Sewa	Rp55.831.879.404	Rp56.446.030.078	Rp57.066.936.409	Rp57.694.672.709	Rp58.329.314.109	Rp58.970.936.564	Rp59.619.616.866	Rp60.275.432.652	Rp60.938.462.411	Rp282.655.900.730
Retail - Biaya Servis	Rp24.177.606.605	Rp24.951.290.017	Rp25.749.731.297	Rp26.573.722.699	Rp27.424.081.825	Rp28.301.652.443	Rp29.207.305.322	Rp30.141.939.092	Rp31.106.481.143	Rp118.224.141.227
Sub Total Pendapatan Retail	**Rp80.009.486.009**	**Rp81.397.320.094**	**Rp82.816.667.706**	**Rp84.268.395.408**	**Rp85.753.395.934**	**Rp87.272.589.007**	**Rp88.826.922.188**	**Rp90.417.371.744**	**Rp92.044.943.554**	**Rp400.880.041.957**
Kantor - Sewa	-	-	-	-	-	Rp31.517.942.400	Rp32.148.301.248	Rp32.791.267.273	Rp33.447.092.618	Rp34.116.034.471
Kantor - Biaya Servis	-	-	-	-	-	Rp12.607.176.960	Rp13.010.606.623	Rp13.426.946.035	Rp13.856.608.308	Rp14.300.019.774
Sub Total Pendapatan Kantor	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**Rp44.125.119.360**	**Rp45.158.907.871**	**Rp46.218.213.308**	**Rp47.303.700.926**	**Rp48.416.054.244**
Pendapatan Parkir	**Rp9.162.853.700**	**Rp9.162.853.700**	**Rp9.162.853.700**	**Rp10.079.139.070**	**Rp10.079.139.070**	**Rp10.079.139.070**	**Rp10.079.139.070**	**Rp10.079.139.070**	**Rp11.087.052.977**	**Rp11.087.052.977**
TOTAL REVENUE	**Rp692.055.102.479**	**Rp754.219.067.114**	**Rp759.432.994.038**	**Rp765.798.725.621**	**Rp771.494.426.509**	**Rp821.572.703.947**	**Rp828.828.796.970**	**Rp836.391.749.727**	**Rp845.282.866.111**	**Rp1.160.669.644.938**
OPEX										
Gaji / Operator (12% Revenue)	Rp83.046.612.298	Rp90.506.288.054	Rp91.131.959.285	Rp91.895.847.075	Rp92.579.331.181	Rp98.588.724.474	Rp99.459.455.636	Rp100.367.009.967	Rp101.433.943.933	Rp139.280.357.393
Maintenance (15% Revenue)	**Rp103.808.265.372**	**Rp113.132.860.067**	**Rp113.914.949.106**	**Rp114.869.808.843**	**Rp115.724.163.976**	**Rp123.235.905.592**	**Rp124.324.319.546**	**Rp125.458.762.459**	**Rp126.792.429.917**	**Rp174.100.446.741**
Utilitas dan PBB Sesuai Fase Operasi	Rp22.826.636.272	Rp28.339.412.978	Rp29.189.595.367	Rp30.065.283.228	Rp30.967.241.725	Rp38.858.885.773	Rp40.024.652.346	Rp41.225.391.917	Rp42.462.153.674	Rp56.588.891.883
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	**Rp209.681.513.941**	**Rp231.978.561.099**	**Rp234.236.503.757**	**Rp236.830.939.146**	**Rp239.270.736.882**	**Rp260.683.515.839**	**Rp263.808.427.528**	**Rp267.051.164.343**	**Rp270.688.527.524**	**Rp369.969.696.016**
	Rp797.928.351.049	**Rp873.064.768.145**	**Rp879.754.548.690**	**Rp887.759.855.924**	**Rp895.040.999.415**	**Rp959.020.314.193**	**Rp968.312.904.953**			**Rp1.356.538.894.213**
BIAYA PENGEMBANGAN BERTAHAP	**Rp3.408.611.041.277**	**Rp4.281.675.809.422**	**Rp5.161.430.358.112**	**Rp6.049.190.214.035**	**Rp6.944.231.213.450**	**Rp7.903.251.527.643**	**Rp8.871.564.432.596**	**Rp8.871.564.432.596**	**Rp8.871.564.432.596**	**Rp10.228.103.326.809**
Fase 1 - Retail 1, Parkir & Infrastruktur Dasar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 2 - Hotel & Venue	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 2										
Tahun	**11**	**12**	**13**	**14**	**15**	**16**	**17**	**18**	**19**	**20**
Fase 3 - Apartemen	(Rp130.677.625.714)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 4 - Perkantoran	-	(Rp101.331.418.584)	(Rp202.662.837.168)	(Rp236.439.976.696)	(Rp135.108.558.112)	-	-	-	-	-
Fase 5 - Retail 2 & Penyelesaian Kawasan	-	-	-	-	-	**(Rp144.107.407.377)**	**(Rp288.214.814.754)**	**(Rp336.250.617.213)**	**(Rp192.143.209.836)**	-
TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN	**(Rp130.677.625.714)**	**(Rp101.331.418.584)**	**(Rp202.662.837.168)**	**(Rp236.439.976.696)**	**(Rp135.108.558.112)**	**(Rp144.107.407.377)**	**(Rp288.214.814.754)**	**(Rp336.250.617.213)**	**(Rp192.143.209.836)**	-
ARUS KAS BERSIH	**Rp351.695.962.824**	**Rp420.909.087.432**	**Rp322.533.653.113**	**Rp292.527.809.779**	**Rp397.115.131.514**	**Rp416.781.780.731**	**Rp276.805.554.689**	**Rp233.089.968.172**	**Rp382.451.128.752**	**Rp790.699.948.922**
ARUS KAS KUMULATIF	**(Rp145.481.852.634)**	**Rp275.427.234.798**	**Rp597.960.887.910**	**Rp890.488.697.689**	**Rp1.287.603.829.204**	**Rp1.704.385.609.935**	**Rp1.981.191.164.624**	**Rp2.214.281.132.795**	**Rp2.596.732.261.547**	**Rp3.387.432.210.468**
ASUMSI OPERASIONAL										
Okupansi Hotel	78,7%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Apartemen	-	70,0%	70,4%	70,8%	71,2%	71,6%	72,0%	72,4%	72,8%	73,2%
Okupansi Retail Fase 1	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Venue	48,7%	51,6%	54,5%	57,4%	60,3%	63,2%	66,1%	69,0%	71,9%	74,8%
Okupansi Kantor	-	-	-	-	-	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Parkir	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Indeks Tarif Parkir	1,10x	1,10x	1,10x	1,21x	1,21x	1,21x	1,21x	1,21x	1,33x	1,33x
Okupansi Retail Fase 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77,0%

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 2										
Tahun	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**	**29**	**30**
REVENUE										
Pendapatan Hotel	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**	**Rp577.291.884.000**
Apartemen - Sewa	Rp40.745.548.800	Rp40.966.992.000	Rp41.188.435.200	Rp41.409.878.400	Rp41.520.600.000	Rp41.520.600.000	Rp41.520.600.000	Rp41.520.600.000	Rp41.520.600.000	Rp41.520.600.000
Apartemen - Biaya Servis	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000	Rp9.263.160.000
Sub Total Pendapatan Apartemen	**Rp50.008.708.800**	**Rp50.230.152.000**	**Rp50.451.595.200**	**Rp50.673.038.400**	**Rp50.783.760.000**	**Rp50.783.760.000**	**Rp50.783.760.000**	**Rp50.783.760.000**	**Rp50.783.760.000**	**Rp50.783.760.000**
Pendapatan Venue	**Rp75.972.195.797**	**Rp78.631.222.649**	**Rp81.383.315.442**	**Rp84.231.731.483**	**Rp87.179.842.085**	**Rp90.231.136.557**	**Rp93.389.226.337**	**Rp96.657.849.259**	**Rp100.040.873.983**	**Rp103.542.304.572**
Retail - Sewa	Rp288.086.971.571	Rp293.603.324.606	Rp299.206.178.884	Rp304.296.939.178	Rp307.644.205.509	Rp311.028.291.770	Rp314.449.602.979	Rp317.908.548.612	Rp321.405.542.647	Rp324.941.003.616
Retail - Biaya Servis	Rp122.007.313.747	Rp125.911.547.787	Rp129.940.717.316	Rp134.098.820.270	Rp138.389.982.518	Rp142.818.461.959	Rp147.388.652.742	Rp152.105.089.629	Rp156.972.452.498	Rp161.995.570.978
Sub Total Pendapatan Retail	**Rp410.094.285.317**	**Rp419.514.872.392**	**Rp429.146.896.199**	**Rp438.395.759.448**	**Rp446.034.188.028**	**Rp453.846.753.729**	**Rp461.838.255.721**	**Rp470.013.638.241**	**Rp478.377.995.144**	**Rp486.936.574.593**
Kantor - Sewa	Rp34.798.355.160	Rp35.494.322.263	Rp36.204.208.709	Rp36.928.292.883	Rp37.666.858.741	Rp38.420.195.915	Rp39.188.599.834	Rp39.972.371.830	Rp40.771.819.267	Rp41.587.255.652
Kantor - Biaya Servis	Rp14.757.620.406	Rp15.229.864.259	Rp15.717.219.916	Rp16.220.170.953	Rp16.739.216.423	Rp17.274.871.349	Rp17.827.667.232	Rp18.398.152.584	Rp18.986.893.466	Rp19.594.474.057
Sub Total Pendapatan Kantor	**Rp49.555.975.567**	**Rp50.724.186.523**	**Rp51.921.428.624**	**Rp53.148.463.836**	**Rp54.406.075.164**	**Rp55.695.067.264**	**Rp57.016.267.066**	**Rp58.370.524.414**	**Rp59.758.712.733**	**Rp61.181.729.709**
Pendapatan Parkir	**Rp11.087.052.977**	**Rp11.087.052.977**	**Rp11.087.052.977**	**Rp12.195.758.275**	**Rp12.195.758.275**	**Rp12.195.758.275**	**Rp12.195.758.275**	**Rp12.195.758.275**	**Rp13.415.334.102**	**Rp13.415.334.102**
TOTAL REVENUE	**Rp1.174.010.102.457**	**Rp1.187.479.370.541**	**Rp1.201.282.172.443**	**Rp1.215.936.635.441**	**Rp1.227.891.507.551**	**Rp1.240.044.359.825**	**Rp1.252.515.151.398**	**Rp1.265.313.414.189**	**Rp1.279.668.559.963**	**Rp1.293.151.586.977**
OPEX										
Gaji / Operator (12% Revenue)	Rp140.881.212.295	Rp142.497.524.465	Rp144.153.860.693	Rp145.912.396.253	Rp147.346.980.906	Rp148.805.323.179	Rp150.301.818.168	Rp151.837.609.703	Rp153.560.227.196	Rp155.178.190.437
Maintenance (15% Revenue)	**Rp176.101.515.369**	**Rp178.121.905.581**	**Rp180.192.325.866**	**Rp182.390.495.316**	**Rp184.183.726.133**	**Rp186.006.653.974**	**Rp187.877.272.710**	**Rp189.797.012.128**	**Rp191.950.283.994**	**Rp193.972.738.047**
Utilitas dan PBB Sesuai Fase Operasi	Rp58.286.558.639	Rp60.035.155.398	Rp61.836.210.060	Rp63.691.296.362	Rp65.602.035.253	Rp67.570.096.311	Rp69.597.199.200	Rp71.685.115.176	Rp73.835.668.631	Rp76.050.738.690
TOTAL BIAYA OPERASIONAL	**Rp375.269.286.303**	**Rp380.654.585.445**	**Rp386.182.396.620**	**Rp391.994.187.931**	**Rp397.132.742.292**	**Rp402.382.073.463**	**Rp407.776.290.077**	**Rp413.319.737.007**	**Rp419.346.179.821**	**Rp425.201.667.174**
	Rp1.373.177.873.391	**Rp1.390.012.050.405**	**Rp1.407.272.243.196**	**Rp1.425.540.328.056**	**Rp1.440.840.523.710**	**Rp1.456.419.779.315**	**Rp1.472.414.168.766**	**Rp1.488.836.139.067**	**Rp1.507.064.455.789**	**Rp1.524.380.516.105**
BIAYA PENGEMBANGAN BERTAHAP	**Rp11.601.281.200.200**	**Rp12.991.293.250.605**	**Rp14.398.565.493.801**	**Rp15.824.105.821.857**	**Rp17.264.946.345.567**	**Rp18.721.366.124.882**	**Rp20.193.780.293.648**	**Rp21.682.616.432.716**	**Rp23.189.680.888.505**	**Rp24.714.061.404.610**
Fase 1 - Retail 1, Parkir & Infrastruktur Dasar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 2 - Hotel & Venue	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

PERHITUNGAN ARUS KAS ALTERNATIF 2										
Tahun	**21**	**22**	**23**	**24**	**25**	**26**	**27**	**28**	**29**	**30**
Fase 3 - Apartemen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 4 - Perkantoran	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fase 5 - Retail 2 & Penyelesaian Kawasan	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL BIAYA PENGEMBANGAN	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ARUS KAS BERSIH	**Rp798.740.816.155**	**Rp806.824.785.097**	**Rp815.099.775.823**	**Rp823.942.447.510**	**Rp830.758.765.259**	**Rp837.662.286.362**	**Rp844.738.861.321**	**Rp851.993.677.182**	**Rp860.322.380.141**	**Rp867.949.919.803**
ARUS KAS KUMULATIF	**Rp4.186.173.026.623**	**Rp4.992.997.811.720**	**Rp5.808.097.587.543**	**Rp6.632.040.035.053**	**Rp7.462.798.800.312**	**Rp8.300.461.086.674**	**Rp9.145.199.947.995**	**Rp9.997.193.625.177**	**Rp10.857.516.005.318**	**Rp11.725.465.925.122**
ASUMSI OPERASIONAL										
Okupansi Hotel	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Apartemen	73,6%	74,0%	74,4%	74,8%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Retail Fase 1	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Okupansi Venue	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Kantor	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%
Okupansi Parkir	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%	70,0%
Indeks Tarif Parkir	1,33x	1,33x	1,33x	1,46x	1,46x	1,46x	1,46x	1,46x	1,61x	1,61x
Okupansi Retail Fase 2	77,8%	78,6%	79,4%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
METRICS										
NPV	Rp1.049.256.322.347									
IRR	16,28%									
Payback Period	11,35 tahun									

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

BAB VI
PRODUK PERENCANAAN

TABEL 6. 1
UJI KELAYAKAN HUKUM

NO	UJI KELAYAKAN HUKUM	STATUS ALTERNATIF
1	RDTR-ITBX	Sesuai Ketentuan
2	Intensitas Pemanfaatan Ruang	Sesuai Ketentuan
3	STATUS Lahan	Sesuai Ketentuan

Sumber: Hasil Olahan Penulis, 2026

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, pengembangan kawasan *mixed use* pada lokasi studi dinyatakan layak ditinjau dari aspek regulasi, fisik, dan finansial. Berdasarkan uji kelayakan hukum, terdapat empat jenis kegiatan yang diperbolehkan untuk dikembangkan dalam satu kawasan campur, yaitu perdagangan besar rumah tangga, perkantoran, penyediaan akomodasi jangka pendek, serta penyelenggaraan kegiatan MICE. Selain itu, hasil analisis intensitas pemanfaatan ruang menunjukkan bahwa kedua alternatif pengembangan memenuhi ketentuan yang berlaku, ditunjukkan oleh nilai KDB setiap fungsi bangunan yang tidak melebih 60%. Nilai KDH yang berada di atas batas minimum menandai bahwa kawasan memiliki ruang terbuka hijau yang memadai, dan KLB seluruh fungsi yang berada di bawah batas maksimum dengan rata-rata KLB 1, serta ketinggian lantai bangunan yang tidak melampaui ketentuan KKOP, sehingga tetap memenuhi aspek keselamatan penerbangan. Persentase KTB satu kawasan juga berada di bawah batas maksimum sebesar 85%.

Berdasarkan analisis aspek kelayakan fisik, kawasan direncanakan terdiri atas lima fungsi bangunan utama, yaitu hotel bintang 4, apartemen servis, perkantoran, venue, dan pusat perbelanjaan/mall. Kedua alternatif pengembangan memiliki pendekatan yang berbeda, alternatif 1 mengusung konsep pengembangan kawasan yang kompak, terintegrasi, dan efisien melalui penyatuan berbagai fungsi dalam satu sistem kawasan yang saling terhubung, Integrasi kawasan diwujudkan melalui penggunaan podium

sebagai *venue* dan terdapat tower apartemen serta hotel di atasnya, plaza sebagai penghubung mall, serta sistem sirkulasi bersama yang menghubungkan antara fungsi bangunan. Massa bangunan hotel, apartemen maupun kantor dikembangkan dalam massa berbentuk L untuk meningkatkan efisiensi tapak. Sementara itu fungsi mall/pusat perbelanjaan dikembangkan dengan konsep *terasering* yang memperkuat kualitas visual kawasan sekaligus menciptakan ruang komersial yang dinamis.

Alternatif 2 menekankan pada konsep pengebangan yang lebih terbuka dengan dominasi ruang hijau yang lebih luas. Massa bangunan dirancang lebih terpisah antara fungsi, sehingga masing-masing bangunan dapat berdiri secara independen, namun tetap berada dalam satu kawasan yang terintegrasi secara sistem. Konsep ini memberikan fleksibilitas ruang yang lebih besar serta meningkatkan kualitas lingkungan dan ruang terbuka namun tingkat integrasi antara fungsi tidak seoptimal Alternatif 1.

Berdasarkan hasil uji kelayakan finansial terhadap kedua alternatif pengembangan kawasan *mixed use*, Alternatif 2 merupakan pilihan terbaik dan paling direkomendasikan karena memiliki performa keuangan yang jauh lebih unggul dibandingkan alternatif 1. Alternatif 2 membutuhkan biaya investasi awal yang lebih efisien meskipun mengalami kenaikan sebesar 12% dari biaya awal umumnya. Tingkat pengembalian (IRR) alternatif 2 mencapai 16,28%, sehingga lebih aman terhadap risiko fluktuasi, serta hanya membutuhkan 11,35 tahun untuk balik modal. Hal tersebut terjadi karena adanya dorongan biaya sewa yang lebih tinggi untuk pengembangan kawasan berbasis hijau dan di dukung dengan penurunan biaya operasional sebesar 37%, sehingga secara akumulatif meningkatkan nilai *Net Present Value* (NPV) proyek secara masif dan memberikan tingkat pengembalian yang lebih kompetitif serta aman bagi investor.

TABEL 6. 2
HASIL UJI KELAYAKAN FINANSIAL

UJI KELAYAKAN FINASIAL		
Indikator	**Alternatif 1**	**Alternatif 2**
NOI Tahun 4	Rp122.705.179.790	Rp49.590.994.030
IRR	11,84%	16,28%
NPV	Rp447.508.430.958	Rp1.049.256.322.347
BEP	Rp67.546.118.002	Rp3.792.446.417.290
PP	13,8 Tahun	11,35 Tahun

Alternatif 2 merupakan kawasan *mixed-use* yang mengadopsi prinsip *green building* melalui pemanfaatan material ramah lingkungan serta sistem hemat energi. Konsep ini diimplementasikan dengan menciptakan banyak ruang transisi berupa zona lanskap taman dan elemen air (*water feature*/kolam) sebagai artikulasi spasial pengikat antar fungsi, serta menghadirkan *vertical garden* pada fasad setiap massa bangunan. Kawasan terpadu ini mengintegrasikan 5 fungsi bangunan utama, diawali oleh kluster mal yang dirancang dengan konsep *open-space mall*. Pusat perbelanjaan ini terdiri dari 5 massa bangunan mandiri (*freestanding*) dengan ketinggian berkisar antara 2 hingga 4 lantai. Guna merespons keberagaman skala bisnis penyewa, blok komersial ini menawarkan variasi tipologi unit sekat atau *Net Leasable Area* (NLA) yang beragam, mulai dari ritel kecil berukuran 40 m^2–150 m^2, unit *restaurant*/F&B seluas 150 m^2–400 m^2, *mini anchor* berkapasitas 500 m^2–1.500 m^2, hingga *anchor tenant* makro dengan luasan $>$ 1.500 m^2.

Selain sektor komersial, terdapat kluster perkantoran Grade B setinggi 6 lantai yang dirancang dengan pendekatan arsitektur terasering. Desain berundak tersebut difungsikan sebagai ruang komunal terbuka hijau di dalam struktur bangunan untuk menyediakan area relaksasi bagi para karyawan. Fleksibilitas area kerja yang ditawarkan berkisar dari unit modular sebesar 350 m^2 hingga sistem sewa satu lantai penuh (*whole floor tenant*) mencapai $>$ 1.410 m^2 demi memenuhi kebutuhan spesifik setiap korporasi. Sementara itu, untuk fungsi perhotelan, dihadirkan hotel bintang 4 yang terintegrasi

langsung dengan fasilitas *venue*. Konfigurasi massa bangunan hotel ini terdiri atas lantai 1 dan 2 sebagai podium *venue* yang menyatu secara struktural dengan area *lobby* utama serta restoran, yang kemudian ditumpu oleh 2 *tower* kamar di atasnya setinggi 11 lantai, serta tambahan 1 *tower* hotel mandiri setinggi 15 lantai. Secara akumulatif, kluster perhotelan ini menyediakan total kapasitas 1.141 kamar yang terbagi ke dalam empat tipe kamar berbeda.

Fungsi hunian vertikal diakomodasi melalui penyediaan *serviced apartment* yang dirancang membentuk konfigurasi massa pola U, terdiri dari 2 *tower* setinggi 12 lantai yang saling berhadapan (*courtyard typology*). Kluster apartemen ini menyediakan total kapasitas sewa sebanyak 740 unit yang terdistribusi ke dalam 4 tipe kamar dengan variasi luasan mulai dari 30 m^2 hingga 70 m^2. Hunian vertikal ini telah dilengkapi dengan fasilitas internal eksklusif seperti kolam renang serta sarana penunjang lainnya. Seluruh blok *serviced apartment* ini dirancang terkoneksi secara langsung dengan kluster mal melalui jalur pedestrian dan jembatan penghubung layang, sehingga memberikan kemudahan aksesibilitas (*seamless mobility*) bagi para penghuni dalam memenuhi kebutuhan domestik maupun rekreasi harian secara instan.

BAB VII
KESIMPULAN DAN SARAN

7.1.Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi pengembangan lahan kosong seluas 15 hektar yang berlokasi di Koridor Jalan Benteng Betawi, Kecamatan Batu Ceper, Kota Tangerang berdasarkan prinsip Highest and Best Use (HBU). Analisis dilakukan melalui empat aspek utama, yaitu kesesuaian regulasi (*legal permissibility*), kelayakan fisik (*physical feasibility*), kelayakan finansial (*financial feasibility*), dan produktivitas maksimum (*maximally productive*). Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut.

1. Berdasarkan aspek kesesuaian regulasi (*Legal Permissibility*), lahan penelitian memenuhi ketentuan hukum dan kebijakan tata ruang yang berlaku. Berdasarkan RDTR Kota Tangerang Tahun 2023–2043, kawasan penelitian diarahkan sebagai Zona Campuran Intensitas Tinggi, sehingga memungkinkan pengembangan berbagai fungsi perkotaan seperti perdagangan dan jasa, perkantoran, akomodasi, serta hunian. Selain itu, seluruh alternatif pengembangan telah memenuhi ketentuan teknis pemanfaatan ruang yang meliputi Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Tapak basemen(KTB), ketentuan ketinggian bangunan, serta persyaratan penyediaan parkir, sehingga secara legal layak untuk dikembangkan.

2. Berdasarkan aspek kelayakan fisik (*Physical Feasibility*), lokasi penelitian memiliki karakteristik yang mendukung pengembangan kawasan berskala perkotaan. Posisi lahan yang berada pada koridor strategis dengan aksesibilitas tinggi, didukung jaringan jalan arteri, kedekatan terhadap simpul transportasi publik, serta keberadaan berbagai fasilitas perkotaan di sekitarnya menunjukkan bahwa kawasan memiliki

potensi yang tinggi untuk dikembangkan sebagai kawasan *mixed-use.* Hasil analisis tapak, kondisi geospasial, karakteristik demografi, serta studi tipologi kawasan menunjukkan bahwa alternatif pengembangan yang mengombinasikan fungsi komersial, perkantoran, akomodasi, hunian, dan ruang terbuka mampu mengoptimalkan potensi fisik lahan secara lebih efektif.

3. Berdasarkan aspek kelayakan finansial (*Financial Feasibility*), seluruh alternatif pengembangan menunjukkan hasil yang layak untuk diimplementasikan. Namun demikian, hasil analisis investasi menunjukkan bahwa Alternatif 2 memberikan tingkat kelayakan finansial yang lebih tinggi dibandingkan alternatif lainnya. Hal tersebut ditunjukkan oleh nilai *Net Present Value* (NPV) yang positif, *Internal Rate of Return* (IRR) yang melebihi tingkat pengembalian minimum yang disyaratkan, serta *Payback Period* (PP) yang relatif lebih singkat. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa Alternatif 2 mampu memberikan tingkat keuntungan investasi yang lebih optimal sekaligus memiliki tingkat risiko finansial yang lebih rendah.

4. Berdasarkan aspek produktivitas maksimum *(Maximally Productive),* Alternatif 2 ditetapkan sebagai bentuk pemanfaatan lahan yang memenuhi prinsip *Highest and Best Use* (HBU). Alternatif tersebut dinilai mampu menghasilkan nilai ekonomi tertinggi melalui optimalisasi intensitas pemanfaatan ruang, diversifikasi fungsi kawasan, serta integrasi ruang terbuka hijau yang mendukung kualitas lingkungan perkotaan. Dengan demikian, konsep pengembangan kawasan *mixed-use* berbasis ruang hijau merupakan alternatif yang paling sesuai untuk diterapkan pada lokasi penelitian karena mampu mengakomodasi kebutuhan pasar, meningkatkan nilai ekonomi lahan, serta mendukung terciptanya pembangunan perkotaan yang berkelanjutan.

7.2.Saran

Penelitian ini selanjutnya dapat dikembangkan lebih lanjut, dengan beberapa masukan yang perlu diperhatikan untuk penelitian selanjutnya adalah:

1. **Pengembangan Perhitungan Nilai Investasi dan Aspek Geospasial Struktural**

   Pengembangan kawasan disarankan untuk memperdalam analisis perhitungan nilai investasi bangunan dengan memperhitungkan elevasi dan massa tinggi bangunan secara lebih presisi. Pertambahan jumlah lantai khususnya pada bangunan di atas enam lantai memiliki konsekuensi penambahan biaya struktur yang signifikan secara bertahap. Integrasi variabel geospasial dan kondisi daya dukung tanah setempat sangat penting dimasukkan dalam pemodelan finansial agar kalkulasi biaya konstruksi dan proyeksi kelayakan investasi menjadi lebih terukur dan realistis.

2. **Optimalisasi Konsep *Mixed-Use* Berbasis Ruang Hijau**

   Pengembangan penelitian berikutnya dipandang perlu mengeksplorasi potensi nilai tambahan (*unique selling point)* yang membedakan objek kalian dari bangunan kompetitor di sekitarnya. Analisis hendaknya menyoroti strategi penyelesaian masalah lingkungan atau kondisi khusus di sekitar tapak, sehingga bangunan tidak hanya berdiri sebagai aset fisik tetapi juga hadir sebagai solusi atas dinamika wilayah sekitarnya.

3. **Penguatan Integrasi dengan Sistem Transportasi Perkotaan**

   Mengingat lokasi penelitian memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi, pengembangan kawasan perlu diarahkan agar terintegrasi dengan sistem transportasi publik melalui peningkatan konektivitas pejalan kaki, penyediaan jalur sepeda, serta pengelolaan sirkulasi kendaraan yang efisien. Pendekatan tersebut diharapkan mampu meningkatkan mobilitas pengguna kawasan sekaligus mendukung kebijakan pembangunan perkotaan yang berorientasi pada transportasi berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

Aditama, I. M. (2022). *Analisis Pengaruh Jarak ke Pantai Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.* Diploma III PBB/Penilai. Bali: Perpustakaan PKN STAN. Dipetik 11 2025, dari PRepositori Digital: Politeknik Keuangan Negara STAN : http://eprints.pknstan.ac.id/id/eprint/828

Arup. (2025). *Paya Lebar Quarter*. Diambil kembali dari https://www.arup.com/projects/paya-lebar-quarter/

Aziz, M. R., & Raflis, R. (2025, Juli 1). *Jurnal Sipil Kokoh*, 23-38. doi:10.17509/k.v23i2

Badan Pusat Statistik Kota Tangerang . (2025, April 11). *Produk Domestik Regional Bruto Kota Tangerang menurut Lapangan Usaha 2020–2024 [Publikasi tahunan]*. Diambil kembali dari https://tangerangkota.bps.go.id/id/publication/2025/04/11/fbaf6783773a6aff1128ab5a/produk-domestik-regional-bruto-kota-tangerang-menurut-lapangan-usaha-2020-2024.html

Banjahor, F. F. (2022). *Analisis Pengaruh Pusat Perbelanjaan Modern Terhadap Nilai Tanah Properti Residensial: Studi Kasus di Kota Tangerang Selatan.* Politeknik Keuangan Negara STAN, Diploma III PBB/Penilai. Perpustakaan PKN STAN. Diambil kembali dari http://eprints.pknstan.ac.id/id/eprint/906

Christiono Utomo, S. D. (2022). The influence of green building application on high-rise building life cycle cost and valuation in Indonesia. *Buildings*(12). doi:https://doi.org/10.3390/buildings12122180

Coates, G. J. (2013). The Sustainable Urban District of Vauban in Freiburg, Germany. *International Journal of Design & Nature and Ecodynamics*, 265-286. Diambil kembali dari https://www.witpress.com/Secure/ejournals/papers/D&NE080401f.pdf

Corporation, I. F. (2019). *Green buildings: A finance and policy blueprint for emerging markets.* International Finance Corporation. World Bank Group. Diambil kembali dari https://documents1.worldbank.org/curated/en/586841576523330833/pdf/Green-Buildings-A-Finance-and-Policy-Blueprint-for-Emerging-Markets.pdf

Deliyanto, B. (2019). Pengenalan Lahan. *Manajemen Lahan*, 1-35. Diambil kembali dari https://repository.ut.ac.id/4348/1/LING1002-M1.pdf

Directory, Sustainability. (2025, April 22). *Location theory*. Dipetik Oktober 17, 2025, dari Britannica Money: https://climate.sustainability-directory.com/term/land-use-optimization/

Dzuri, V. I. (2024). Identifikasi Peran Tipologi Bangunan pada Museum Cakraningrat di Kabupaten Bangkalan. *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 24–32. doi:https://doi.org/10.23917/sinektika.v21i1.2642

Green City Times. (2025). *Europe's most sustainable city.* Diambil kembali dari https://www.greencitytimes.com/europe-s-most-sustainable-city/

Harjono, & K., D. (2016). *Hukum Properti.* Jakarta: Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia. Diambil kembali dari http://repository.uki.ac.id/1027/1/HUKUM%20PROPERTI.pdf

Herdika, S. R., Purnomo, F., & Pudjowati, U. R. (2022, Maret 1). Analisis Highest and Best Use pada Lahan Kosong di Jalan Soekarno Hatta Kota Malang. *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi*, 123-128. Dipetik November 2025, dari https://jurnal.polinema.ac.id/index.php/jos-mrk/article/download/939/670

Heridiyanti, M. (2016). *Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use Analysis) Pada Lahan Pasar Turi Lama Surabaya.* Institut Teknologi Sepuluh November , Teknik Sipil . Surabaya: ITS Repository.

Diambil kembali dari https://repository.its.ac.id/71701/1/3112100016-undergraduate-theses.pdf

Indonesia, Kementerian Perhubungan. (2014, Juni 4). *Peraturan Menteri Perhubungan Nomor 20 Tahun 2014 tentang Tata Cara dan Prosedur Penetapan Lokasi Bandar Udara.* Dipetik November 2025, dari JDIH BPK: https://peraturan.bpk.go.id/Details/103694/permenhub-no-20-tahun-2014

Indonesia, Pemerintah Pusat. (1990, Agustus 10). *Undang-undang (UU) Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya.* Dipetik November 2025, dari JDIH BPK: https://peraturan.bpk.go.id/Details/46710/uu-no-5-tahun-1990

Indonesia, Pemerintah Pusat. (1993, Februari 27). *Undang-undang (UU) Nomor 2 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Tangerang.* Undang-undang (UU), Jakarta. Dipetik November 2025, dari JDIH BPK: https://peraturan.bpk.go.id/Details/46494

Indonesia, Pemerintah Pusat. (2021, Februari 2). *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun.* Diambil kembali dari JDIH BPK: https://peraturan.bpk.go.id/Details/161843/pp-no-13-tahun-2021

Indonesia, Pemerintah Pusat. (2021, Februari 2). *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.* Dipetik 2025, dari JDIH BPK: https://peraturan.bpk.go.id/Details/161846/pp-no-16-tahun-2021

Indonesia, Pemerintah Pusat. (2021, Februari 21). *Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.* Dipetik 11 2025, dari https://peraturan.bpk.go.id/Details/161848/pp-no-18-tahun-2021

Indonesia, Republik. (2021). *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Penertiban Kawasan dan Tanah Telantar.* Diambil

kembali dari https://peraturan.bpk.go.id/Download/154524/PP%20Nomor%2020%20Tahun%202021.pdf

Jakarta, Pemerintah Provinsi DKI. (2022). *Peta Digital Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Wilayah Perencanaan DKI Jakarta.* Diambil kembali dari Jakartasatu: https://jakartasatu.jakarta.go.id/

Kamila, D., & Noveria, A. (International Journal of Current Science Research and Review, May 5). Asset Optimization Through Utilizing of Vacant Land (Case Study: PT JKL. *International Journal of Current Science Research and Review*, 2136-2143. doi:10.47191/ijcsrr/V8-i5-21

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. (2025). *BHUMI: Peta interaktif pertanahan dan tata ruang Indonesia*. Dipetik November 2025, dari https://bhumi.atrbpn.go.id/peta

Kristanto, E., Pramono, R. W., & Hadianti, A. (2023, Juli 31). Produktivitas Penggunaan Lahan Perkotaan di Pulau Jawa. *Jurnal Multidisiplin West Science*, 523-533. doi:https://doi.org/10.58812/jmws.v2i07.496

Lestari, K. K. (2020). PENERAPAN TIPOLOGI KANTOR, ARSITEKTUR DAN PERILAKU MILENIAL PADA PERANCANGAN STUDIO ANTAR-KREATIF DI TEBET. *Jurnal Sains Teknologi Urban Perancangan Arsitektur (Stupa)*, 883-892. doi:10.24912/stupa.v1i2.4383

Levy, J. M. (2017). *Contemporary urban palnning* (Ke11 ed.). New York: Routledge.

Madison. (2013). *The Appraisal of Real Eastatae 14th Edition.* Chicago: Appraisal Institute. Diambil kembali dari https://www.scribd.com/embeds/584678810/content?start_page=1&view_mode=scroll&access_key=key-fFexxf7r1bzEfWu3HKwf

(2025). *MarketBeat: Retail H2 2025—Debotabek.* Cushman & Wakefield. Diambil kembali dari https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q4/apac-and-gc/greater-jakarta-retail-2h2025.pdf

Masyarakat Profesi Penilai Indonesia. (2018). *Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia* (VII ed.). Jakarta: Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia.

Medtry, & Madjid, K. (2020). Kajian Pengembangan Kawasan Campuran (Mixed Use) di Perkotaan. *Jurnal IPTEK*, 1-10. Dipetik November 2025, dari https://jurnaliptek.iti.ac.id/index.php/jii/article/download/171/72

Pemerintah Indonesia. (2023, Desember 21). *Peraturan Walikota Nomor 111 Tahun 2023 Tentang Rencana Detail Tata Ruang.* Peraturan Perundang-undangan, Tangerang. Dipetik November 2025, dari JDIH: https://jdih.tangerangkota.go.id/dokumen/detail/peraturan-walikota-nomor-111-tahun-2023

Pemerintahan Kota Tangerang. (2019). *Peraturan Dareah Kota Tangerang Nomor 6 Tahun 2019 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Tahun 2012-2032.* Diambil kembali dari jdih.tangerangkota.go.id: https://gistaru.bantenprov.go.id/assets/uploads/regulasi/PERDA%20NO.%206%20TH%202019%20RTRW%20KOTA%20TANGERANG.pdf

PT.Pakuwon Jati. (2023). *Superblock Gandaria City*. Diambil kembali dari pakuwonjati.com: https://www.pakuwonjati.com/

Ramita, A. W. (2023). *Kantor Sewa dengan Metode Arsitektur Kontekstual di Bali.* UPN Veteran Jawa Timur.

Republik Indonesia. (1998). *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 tentang Pemanfaatan Tanah Kosong untuk Tanaman Pangan.* Diambil kembali dari https://www.ndaru.net/wp-content/peraturan/pmna/pmna_1998_03.pdf

Robert C. Kyle, M. S. (2016). *Property management* (Ke10 ed.). DF Institute, Inc., d/b/a Dearborn Real Estate Education.

Santoso, F. R., & Nurbiyanto, N. (2025, November). Analisis Highest and Best Use atas Aset Tetap Milik Pemerintah Kota Batam. *Eksis Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*. doi:10.33087/eksis.v12i2.267

Saraswati, I. G., & Yudha, I. M. (2025, Agustus 5). Analysis Of Highest And Best Use For Vacant Land In Banjar Laplapan, Petulu Village, Ubud District, Gianyar Regency. *Journal of Multidisciplinary Research and Development*. doi:https://doi.org/10.55324/enrichment.v3i5.435

Sari, A. N. (2022, November 23). *Penerapan Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dalam Pemanfaatan BMN Berdasarkan PMK 115/2020*. Dipetik Maret 20 , 2025, dari Situs Web DJKN Kementrian Keuangan: https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15640/Penerapan-Analisis-Penggunaan-Tertinggi-dan-Terbaik-dalam-Pemanfaatan-BMN-Berdasarkan-PMK-1152020.html#:~:text=Sementara%20menurut%20SPI%20

Sianipar, J. (2025). *Analisis Pasar Real Estate* (2 ed.). Jakarta: PT. Meka Asia Properti. Dipetik November 2025, dari https://books.google.com/books?id=f_d4EQAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=inauthor:%22J.H.+Sianipar%22&hl=id&newbks=1&newbks_redir=1&sa=X&ved=2ahUKEwjlqvjDlL2RAxXSUGcHHcWhB-QQ6AF6BAgIEAM

Sudibyanung, Dewi, A. R., & Christine, R. V. (2020). *Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti.* Yogyakarta: STPN Press. Diambil kembali dari http://prodi4.stpn.ac.id/

Suharto, B. B., & Vita, E. (2014). *Analisis Lokasi dan Pola Keruangan. In: Pentingnya Analisis Lokasi dan Pola Keruangan di dalam Perencanaan Wilayah dan Kota.* Jakarta: Praba UT. Diambil kembali dari http://repository.ut.ac.id/id/eprint/4300

Urban Land Institute. (2003). *Commercial and Mixed-Use Development: Code Handbook Florence,Oregon.* Florence: Urban Land Institute. Diambil kembali dari https://www.oregon.gov/lcd/Publications/Commercial_MixedUse_CodeHandbook.pdf

Yochanes, E. M. (2017). *Perencanaan dan Perancangan Apartemen Sewa di Tangerang Selatan.* Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Atma Jaya Yogyakarta (UAJY).