

HIGHEST AND BEST USAGE ANALYSIS OF THE SOUTH KALIMANTAN GOVERNOR'S OFFICE BUILDING IN BANJARMASIN

Ahmad Riduan¹, Aqli Mursadin² dan H. Yuslan Irianie²

¹ Program studi Magister Teknik Sipil UNLAM

² Faculty of Engineering, Lambung Mangkurat University

ABSTRACT

The government of the South Kalimantan Province moved the provincial capital from Banjarmasin to Banjarbaru at the end of 2011. However, there has not been a clear decision as to what the government's old building will be used for. One thing is clear, the utilization has to be optimized by considering the local government regulations.

The aim of the research is to examine the highest and the best alternatives of utilization that can be adopted for such an asset. Non-probability sampling method was used in the research to find the alternatives. The alternatives were analyzed by using the highest and the best use analysis as the relevance test instrument for each of them. After analyzing the alternatives, the benefit-cost ratio (BCR) analysis was conducted to analyze the alternatives prior to determining their feasibility. Legal analysis, physical analysis, financial analysis, and the maximum productivity analysis were the stages conducted on the research based on highest and best use analysis.

Based on the result of the research, the alternative which is feasible to do is that the building is used for other governmental or public purposes. Through the analysis, the alternative meets the criteria of the analysis as mentioned before with NPV Rp. 747,439,143 and BCR 1.024. Furthermore, according to 42.5 percent of the respondents, the building is best used for UPT offices and other institutions.

Keyword: Highest and best usage, Building utilization, Government office

1. PENDAHULUAN

Perpindahan pusat pemerintahan daerah dari kota Banjarmasin ke kota Banjarbaru akan menjadikan gedung Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin akan menjadi kosong. Sampai sekarang ini belum ada kepastian yang jelas dari pemerintah provinsi sendiri tentang rencana kedepannya penggunaan gedung pemprov yang akan ditinggalkan tersebut.

Sungguh sangat disayangkan jika bangunan gedung kantor pemerintahan provinsi Kalimantan Selatan tersebut difungsikan secara tidak maksimal apalagi terbengkalai tanpa ada keputusan yang jelas, padahal gedung tersebut merupakan aset daerah yang sangat berharga. Maka perlulah diadakan suatu penelitian agar dapat diketahui bagaimana kegunaan tertinggi dan terbaik dari gedung Kantor Pemerintahan Provinsi Kalimantan Selatan tersebut yang berdasarkan prinsip-prinsip ekonomi

keteknikan. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan alternatif pemilihan kebijakan dalam penggunaan gedung Pemprov Kalsel kedepannya.

Penelitian ini nantinya diharapkan selain untuk mengetahui konsep pemanfaatan penggunaan komplek gedung perkantoran Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin tersebut, juga bertujuan untuk dapat mengetahui dan menentukan alternatif kegunaan tertinggi dan terbaik dari kegunaan kompetitif yang diizinkan atas pemanfaatan komplek gedung Kantor Gubernur Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan dan alternatif pemilihan kebijakan dalam penggunaan gedung Pemprov Kalsel kedepannya. Serta diharapkan dapat menjadi wawasan keilmuan dalam penilaian properti. *The Appraisal of Institute* (2001) mendefinisikan penggunaan tertinggi dan terbaik sebagai kemungkinan penggunaan yang logis dan legal dari sebuah tanah kosong atau properti yang telah

Correspondence : Ahmad Riduan

ditingkatkan, yang memungkinkan secara fisik, wajar, dan memungkinkan secara keuangan sehingga memberikan nilai yang paling tinggi. Terdapat empat kriteria yang harus dipenuhi dalam menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik, yaitu

1. Memungkinkan Secara Fisik /*Physically Possible*
2. Diizinkan oleh Peraturan yang Ada /*Legal Permissible*
3. Layak secara Keuangan /*Financial Feasible*
4. Menghasilkan Penghasilan Maksimum /*Maximally Productive*.

Analisis manfaat biaya (*benefit cost analysis*) adalah analisis yang sangat umum digunakan untuk mengevaluasi proyek-proyek pemerintah. Analisis ini adalah cara praktis untuk menaksir pemanfaatan proyek, dimana hal ini diperlukan analisis dan evaluasi dari berbagai sudut pandang yang relevan terhadap ongkos-ongkos maupun manfaat yang disumbangkannya. Tinjauan mengevaluasi proyek adalah selama horizon perencanaan atau umurnya, yang mana biasanya akan jauh lebih panjang dibandingkan yang terjadi pada proyek-proyek swasta

2. METODE PENELITIAN

2.1 Rancangan Penelitian

Rancangan penelitian yang dipilih adalah rancangan penelitian yang menggunakan metode deskriptif. Objek penelitian berupa kompleks Gedung Kantor Pemprov Kalsel. Komplek perkantoran ini berada diatas tanah seluas $\pm 15.500 \text{ m}^2$. Terdapat empat massa bangunan diantaranya bangunan utama, bangunan sekretariat daerah, bangunan untuk biro-biro lainnya di lingkungan Pemprov Kalsel. Populasi pada penelitian ini adalah beberapa alternatif kegunaan gedung Kantor Gubernur Pemprov Kalsel di Banjarmasin, yang terletak di pusat kota Banjarmasin. Sedangkan sampel dalam penelitian ini adalah pejabat Pemerintah Provinsi Kalsel dan Pemerintah Kota Banjarmasin baik dari eksekutif ataupun dari

legislatif, para pelaku profesi dan tenaga ahli, dan tokoh masyarakat di Kota Banjarmasin. Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan metode pengambilan tidak secara acak (*non probability sampling*) atau bisa juga disebut *responden expert*.

2.2 Teknik Analisis Data

Metode analisis pada penelitian ini menggunakan metode analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik dengan empat analisis:

- a. Analisis Kelayakan Hukum
Ketentuan secara hukum yang dianalisis dalam penelitian ini mencakup
(1) pembatasan secara pribadi (*private restriction*),
(2) zoning, dan
(3) ketetapan/peraturan pemerintah.
- b. Analisis Kelayakan Fisik
Ketentuan secara fisik yang dianalisis dalam penelitian ini mencakup antara lain; ukuran, bentuk, kemiringan. Seluruh penggunaan yang tidak memenuhi kelayakan secara fisik akan dilakukan eliminasi.
- c. Analisis Kelayakan Ekonomi Finansial
(1) Perhitungan *Rate of Return*(ROR)
(2) Analisis Periode Pengembalian (*Payback Period*)
- d. Analisis Produktivitas Maksimal (*Maximally Productive Analysis*)
Analisis produktivitas maksimal dilakukan untuk mengetahui nilai komersial lahan dan bangunan yang tertinggi diantara alternatif tersebut.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Identifikasi Objek Penelitian

Pengumpulan data melalui kuesioner dan wawancara dilakukan pada lembaga, instansi, serta ahli profesi pada rentang tahun 2012 sampai 2013. Tujuannya adalah untuk memperoleh informasi dari responden atas kegunaan tertinggi dan terbaik pemanfaatan properti gedung Kantor Gubernur Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin. Adapun hasil tersebut dapat dilihat pada Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Alternatif dari Hasil Kuesioner

No	Pilihan Kuesioner	bobot persentase (%)
Bentuk umum kegunaan yang dipilih responden atas kegunaan gedung kantor gubernur Pemprov Kalsel		
a.	Tetap digunakan kembali sebagai perkantoran pemerintah	51,85
b.	Difungsikan menjadi gedung pusat seni dan kebudayaan banjar	31,48
c.	Difungsikan untuk fasilitas umum warga Kota Banjarmasin	12,96
d.	Dijual atau disewakan hak/pemeliharaan kepada pihak swasta/investor	3,70

3.2 Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik

Analisa dilakukan terhadap 5 kriteria, yaitu Analisa kelayakan hukum, Analisa kelayakan fisik, Analisa kelayakan ekonomi finansial, dan Analisa produktivitas maksimal dan Analisa nilai manfaat. Apabila terdapat alternatif yang tidak memenuhi

ketentuan, maka alternatif tersebut akan langsung dieliminasi.

a. Analisis Kelayakan Hukum

Adapun hasil uji kelayakan hokum dapat dilihat pada Tabel 2 berikut. Dari hasil tersebut terlihat alternatif sebagai perkantoran lulus uji pada semua unsur-unsur persyaratan

Tabel 2 Hasil Uji Kelayakan Hukum

No	Unsur-unsur Persyaratan	Subkriteria Uji Kelayakan Hukum	Jenis Alternatif			
			Perkantoran	Pusat kesenian	Fasilitas umum	pihak swasta
1	Pembatasan Pemilik	a. Gubernur	lulus uji	lulus uji	lulus uji	tidak lulus uji
		b. DPRD Tk I KalSel	lulus uji	lulus uji	lulus uji	tidak lulus uji
2	Penetapan Zoning	Rencana Tata Ruang Wilayah	lulus uji	lulus uji	lulus uji	tidak lulus uji
3	RDTRK Kota Banjarmasin	RDTRK Kota Baniarmasin Perda Kota	lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji
4	Perda No. 5 Tahun 2012	Banjarmasin	lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji

b. Analisis Kelayakan Fisik

Adapun hasil uji kelayakan fisik dapat dilihat pada Tabel 3 berikut. Dari hasil uji tersebut terlihat bahwa alternatif sebagai perkantoran lulus uji pada semua unsur persyaratan

Tabel 3. Hasil Uji Kelayakan Fisik

No	Unsur-Unsur Persyaratan	Sub Kriteria Uji Kelayakan Fisik	Jenis Alternatif		
			Perkantoran	Pusat Kesenian	FasilitasUmum
1	Tata Bangunan	1 . Peruntukkan dan IntensitasBangunan	lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji
		2 . Arsitektur Bangunan Gedung	lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji
2	Keadaan Fisik Bangunan	1 . Keselamatan	lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji
		2 . Kesehatan	lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji
		3 . Kenyamanan	lulus uji	tidak lulus uji	tidak lulus uji

c. Uji Kelayakan Finansial

Pada perhitungan finansial, alternatif kegunaan untuk perkantoran disini demi mendapatkan cashflow yang logis untuk perhitungan berikutnya maka nilai perkantoran akan diasumsikan sebagai kantor sewa.

1) Analisis Nilai Sekarang /*Net presentvalue*

Analisis nilai sekarang didapat hasil NPV sebesar **Rp 747.439.143** dan juga menunjukkan bahwa nilai **PW (+) > PW (-)** yang berarti investasi memiliki nilai sebesar nilai positif dan menguntungkan secara aspek finansial dengan *MARR* 7% dan periode (*N*) 30 tahun.

2) Tingkat Pengembalian /*Rate of return ROR* adalah suatu tingkat penghasilan yang mengakibatkan nilai *net present value (NPV)*. *MARR* yang ditetapkan 7% > *i* atau 7% > 0,62 %, maka tingkat pengembalian tidak tercapai. Investasi akan tercapai dalam waktu rencana periode(*N*) 30 tahun pengembalian jika $i \geq MARR$, yakni sebesar 0,62 %.

3) Analisis Periode Pengembalian /*Paybackperiod*

Tingkat periode pengembalian /*payback period* pada perhitungan analisis finansial ini setelah dihitung pada *N* : 28 tahun, nilai periode pengembalian /*payback period* bernilai negative. investasi ini dinilai menguntungkan secara pengembalian dengan *MARR* 7 % dan periode (*N*) 30 tahun.

d. Uji Produktivitas Maksimum

Dihitung dalam biaya tahun selama 30 tahun ke depan, dengan total investasi dalam tahunan Rp 1.007.220.000, sedangkan penerimaan mencapai Rp 2.932.675.000. Sehingga nilai aspek komersial alternatif kegunaan untuk perkantoran pada kompleks gedung Kantor Gubernur Provinsi Kalimantan Selatan adalah **Rp1.774.455.000**.

e. Analisis Nilai Manfaat

Berdasarkan perhitungan nilai BCR,

didapatkan nilai Rasio **B/C > 1 (1,024 > 1)**, dari hasil tersebut dengan periode (*N*) 30 tahun dan *MARR* 7 % dapat disarankan untuk memilih perkantoran tersebut jika dipandang dari aspek nilai manfaat.

Berdasarkan hasil kuesioner, adalah;

- (1) bentuk perkantoran UPT dan layanan umum Pemerintah Provinsi Kalsel dipilih sebanyak 42,59%,
- (2) memilih digunakan menjadi Perkantoran Induk Pemerintah Kotamadya Banjarmasin sebanyak 22,22%,
- (3) memilih digunakan untuk perkantoran terpadu Provinsi Kalsel sebanyak 18,51%, dan
- (4) memilih digunakan untuk perkantoran terpadu Pemko Banjarmasin sebanyak 16,7%.

Maka berdasarkan data deskriptif hasil kuesioner tersebut bahwa bentuk alternatif perkantoran pada pemanfaatan gedung kompleks Kantor Gubernur Provinsi Kalimantan Selatan di Kota Banjarmasin adalah bentuk perkantoran UPT dan layanan umum Pemprov Kalsel.

4. KESIMPULAN

Setelah ditinjau dari beberapa aspek yaitu;

1. Uji kelayakan hukum ada tiga alternatif yang lulus uji kelayakan hukum .yaitu untuk perkantoran, untuk pusat kesenian, untuk fasilitas umum,
2. Uji kelayakan fisik hanya alternatif untuk perkantoran saja yang bisa dinyatakan lulus uji kelayakan fisik,
3. Uji kelayakan finansial pada alternatif perkantoran memiliki nilai *NPV* positif sebesar **Rp 747.439.143**, *MARR* tidak tercapai, dan tingkat pengembalian /*payback period* menguntungkan, dan
4. Uji produktivitas maksimal memiliki nilai komersial positif sebesar **Rp 1.774.455.000**. Sehingga bisa dikatakan bahwa alternatif perkantoran adalah alternatif tertinggi dalam analisa HBU

pada bangunan gedung Kantor Gubernur Pemrov Kalsel.

Nilai BCR didapatkan nilai Rasio $B/C > 1$ ($1,024 > 1$), dan ini dapat dikatakan layak secara analisis manfaat. Berdasarkan hasil kuesioner bahwa bentuk alternatif perkantoran pada pemanfaatan gedung kompleks Kantor Gubernur Provinsi Kalimantan Selatan di Kota Banjarmasin mayoritas responden yaitu sebanyak 42,59% memilih bentuk perkantoran UPT dan layanan umum Pemrov Kalsel.

Dari hasil analisis data penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pemanfaatan atas penggunaan lahan dan bangunan kompleks gedung Kantor Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan di Banjarmasin berdasarkan prinsip-prinsip dan teori kegunaan tertinggi dan terbaik (*high and best usage*) HBU adalah tetap digunakan hanya untuk alternatif perkantoran dengan alternatif bentuk perkantoran UPT dan layanan umum Pemrov Kalsel.

DAFTAR RUJUKAN

- Adhariani., Junaidi P. 2011. *Gubernur Kalse Jangan Asal Jual Aset*.
<http://nasional.inilah.com/read/detail/1770677/gubernur-kalsel-jangan-asal-jual-aset/#.Uub3vPsRW1t> (diakses Mei2012).
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Banjarmasin (BAPPEDA Kota Banjarmasin). 2010. *Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Banjarmasin Tahun Perencanaan 2010-2030*. Banjarmasin: BAPPEDA Kota Banjarmasin (CD-ROM Maret 2013).
- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Banjarmasin (BAPPEDA Kota Banjarmasin). 2011. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin Tahun Perencanaan 2011-2031*. Banjarmasin: BAPPEDA Kota Banjarmasin (CD-ROM Maret 2013).
- Badan Pusat Statistik Kota Banjarmasin (BPS Kota Banjarmasin). 2013.
- Keadaan geografi dan iklim kota Banjarmasin.
<http://banjarmasinkota.bps.go.id>
(diakses Agustus 2013).
- Hidayati, W. dan Budi, H. 2001. *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE Cetakan pertama, Yogyakarta: Fakultas Ekonomi UGM Yogyakarta.
- Joyowiyono, F.X. dan Marsudi. 1983. *Ekonomi Teknik Edisi Kedua*. Jakarta: Departemen Pekerjaan Umum.
- Kadri, A. 2011. *Dewan: Jangan Jual Kantor Gubernur di Banjarmasin*.
<http://kalsel.antaranews.com/berita/3447/dewan-jangan-jual-kantor-gubernur>
(diakses Mei2012).
- Kementerian Dalam Negeri (Kemendagri). 2006. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2006 tentang Standarisasi Sarana dan Prasarana Kerja Pemerintah Daerah*. Jakarta: Kemendagri (PDF File Oktober 2013).
- Pemerintah Kota Banjarmasin (Pemko Banjarmasin). 2012. *Peraturan Daerah Kotamadya Banjarmasin No.5 tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin tahun 2011-2031*. Banjarmasin: Pemko Banjarmasin (CD- ROM).
- Pujawan, I.N. 2009. *Ekonomi Teknik, Edisi Pertama*. Surabaya: Guna Widya.
- Prawoto, A. 2003. *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE, Fakultas Ekonomi UGM Yogyakarta.
- Prawoto, A. 2010. *Soal, Tanya-Jawab Penilaian Properti*. Yogyakarta: BPFE, Fakultas Ekonomi UGM Yogyakarta.
- Ristono, A. dan Puryani. 2011. *Ekonomi Teknik, Edisi Pertama*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Supardi,U., Heri,B.R., dan Mohammad, L.A.M. 2010. *Penilaian & Properti; Tinjauan Konsep, Prosedur, dan Teknik*. Jakarta: Mitra Wacana Media.