KAJIAN OPTIMALISASI PEMANFAATAN LAHAN DAN BANGUNAN KANTOR PEMERINTAH KABUPATEN KOTABARU KALIMANTAN SELATAN

Ruliana Febrianty[1]

[1]*Fakultas Teknik Prodi Teknik Sipil Universitas Islam Kalimantan MAB Banjarmasin*
Jl. Adhyaksa No.2 Kayu Tangi Banjarmasin
Email: rullyanafebrianti@yahoo.com

ABSTRACT

The basic principle of a property assessment is a function of the use of the property. Discourse to move the land and buildings Kotabaru District Government Offices other regions to make land and buildings Kotabaru District Government Office that is currently left / not used anymore are not yet in the highest and best use, whereas strategic location in the center of town it is possible to optimize its use . Therefore takes over the function of land use and building the highest and best. The methods of this study are (1) Analysis of the determination of the alternative use of land and buildings by distributing questionnaires (2) Analysis of the estimated market value of land without development (3) Analysis of the estimated market value of land with development. From the analysis of several conclusions can be drawn the following: (1) 41 respondents provide results in the form of the proposal is to attempt to get a big enough response, the percentage of respondents fairly large hotel business at 53%. And the percentage of respondents to the classification of a 4 star hotel large enough that 56%. (2) optimal utilization of the land use and building principle of highest and best use is in zone I functioned as a hotel business with the classification 4, Land and buildings Kotabaru District Government Offices Zone II is for the use of land and buildings leased to private parties with alternative the use, namely: shops, offices, training centers (courses). Land and buildings Kotabaru District Government Offices Zone III is for land use and building public facilities such as gymnasium.

Keywords : highest and best use, value, klasification

PENDAHULUAN

Dalam rangka pengembangan wilayah dan peningkatan perekonomian masyarakat, Pemerintah Kabupaten Kotabaru merencanakan akan memindahkan Kantor Pemerintah Kabupaten Kotabaru yang berada dipusat kota ke daerah luar kota. Dengan kepindahan kantor Pemerintahan Kabupaten Kotabaru, maka lahan dan bangunan kantor Pemerintahan Kabupaten Kotabaru akan terbengkalai. Karena hal tersebut Pemerintah Kabupaten Kotabaru perlu menentukan alih fungsi pemanfaatan lahan dan bangunan agar aset tersebut dapat berfungsi secara optimal.

Penilaian properti merupakan langkah awal dalam proses manajemen aset/properti/harta kekayaan baik negara, daerah maupun swasta. Proses manajemen aset tersebut terbagi menjadi:

1. Inventarisasi, yang berfungsi untuk mengetahui dengan jelas kondisi dan nilai aset/proferti/harta kekayaan.
2. Pengelolaan yang berfungsi untuk memberikan hasil pengelolaan yang optimal.
3. Pengawasan, yang bertujuan untuk mencapai transparansi dan akuntabilitas pemanfaatan atau pengelolaan nilai aset tersebut.

Oleh karena itulah diperlukan alih fungsi pemanfaatan lahan dan bangunan yang tertinggi dan terbaik. Alternatif pemanfaatan lahan dan bangunan tersebut harus dikaji secara cermat. Sebelum menjatuhkan pilihan pada sebuah alternatif pemanfaatan, tentunya dibutuhkan analisis yang mendalam dengan metode yang tepat serta mengedepankan partisipasi seluruh elemen yang berperan sebagai pemangku kepentingan *(stakeholder)* yang akan bersentuhan langsung dengan fasilitas yang akan dibangun pada lokasi tersebut.

METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian yang dipilih adalah Rancangan Penelitian yang menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti suatu status kelompok manusia, objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk membuat deskripsi, gambaran sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta–fakta, sifat–sifat, serta hubungan antar fenomena yang diselidiki. Penelitian ini dibagi atas beberapa jenis yaitu: metode survei dan metode deskriptif berkesinambungan.

Metode analisis pada penelitian ini menggunakan Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik dengan 3 analisis yaitu:

1. Analisis alternatif pemanfaatan lahan dan bangunan dengan penyebaran kuesioner
2. Analisis alternatif pemanfaatan lahan dan bangunan didasarkan pada analisis penentuan alternatif pemanfaatan lahan dan bangunan dengan penyebaran kuesioner.
3. Analisis jenis pemanfaatan yang tertinggi dan terbaik didasarkan pada Prinsip Penggunaan kriteria kelayakan hukum dan kelayakan fisik.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari tiga analisis dalam optimalisasi pemanfaatan lahan dan bangunan Kantor Perintah Kabupaten Kotabaru. Yaitu : analisis alternatif pemamfaatan berdasarkan persepsi responden, Analisis perkiraan nilai pasar lahan tanpa pengembangan, dan Analisis perkiraan nilai pasar lahan dengan pengembangan akan diidentifikasi masing-masing elemen yang menyertai ketiga analisis tersebut. Identifikasi ini dilakukan untuk mengetahui komponen optimalisasi pemamfaatan lahan dan bangunan Kantor Perintah Kabupaten Kotabaru yang dominan memberikan pengaruh besar.

Analisis penentuan alternatif jenis pemanfaatan lahan dan bangunan berdasarkan persepsi masyarakat

Evaluasi data kuiseoner

Tabel 1. Komposisi responden terhadap fungsi bangunan bekas perkantoran Pemda Kab. Kotabaru

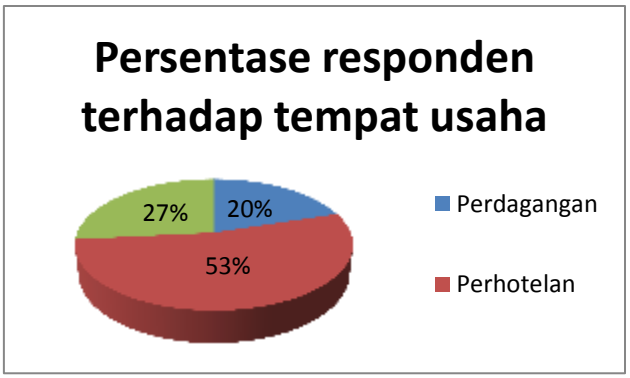
No	Fungsi Bangunan	Frekuensi	Persentase
1	Hunian	11	27%
2	Usaha	30	73%
Total		41	100%

Gambar 1. Diagram persentase responden terhadap fungsi bangunan kantor Pemerintah Kabupaten Kotabaru

Berdasarkan Tabel 1 dan gambar 1 menunjukkan bahwa persentase responden yang merencanakan fungsi bangunan bekas perkantoran Pemda Kab. Kotabaru sebagai usaha cukup besar yaitu 73%, sedangkan 27% responden menyatakan sebagai hunian.

Tabel 2. Komposisi responden terhadap tempat usaha

No	Tempat Usaha	Frekuensi	Persentase
1	Perdagangan	6	20%
2	Perhotelan	16	53%
3	Wisata & Rekreasi	8	27%
Total		30	100%

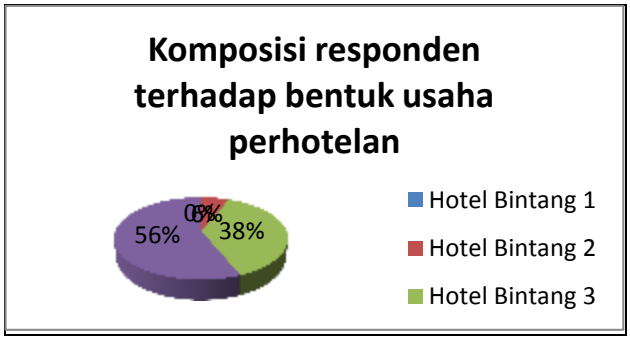


Gambar 2. Persentase responden terhadap tempat usaha

Berdasarkan Tabel 2 dan gambar 2 menunjukkan bahwa persentase responden yang merencanakan fungsi bangunan bekas perkantoran Pemda Kab. Kotabaru sebagai tempat usaha perhotelan cukup besar yaitu 53%, wisata dan rekreasi yaitu 27%, sedangkan 20% responden menyatakan sebagai tempat perdagangan.

Tabel 3. Komposisi responden terhadap bentuk usaha perhotelan

No	Hotel	Frekuensi	Persentase
1	Hotel Bintang 1	0	0%
2	Hotel Bintang 2	1	6%
3	Hotel Bintang 3	6	38%
4	Hotel Bintang 4	9	56%
Total		16	100%

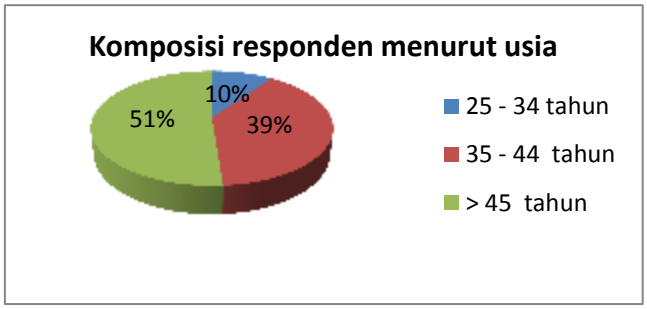


Gambar 3. Komposisi responden terhadap bentuk usaha perhotelan

Berdasarkan Tabel 3 dan gambar 3 menunjukkan bahwa persentase responden yang merencanakan fungsi bangunan bekas perkantoran Pemda Kab. Kotabaru sebagai tempat usaha perhotelan bintang 4 cukup besar yaitu 56%, hotel bintang 3 yaitu 38%, hotel bintang 2 yaitu 6%, sedangkan 0% responden menyatakan sebagai tempat usaha perhotelan bintang 1.

Tabel 4. Komposisi responden menurut usia

No	Usia	Frekuensi	Persentase
1	25 - 34 tahun	4	10%
2	35 - 44 tahun	16	39%
3	> 45 tahun	21	51%
Total		41	100%

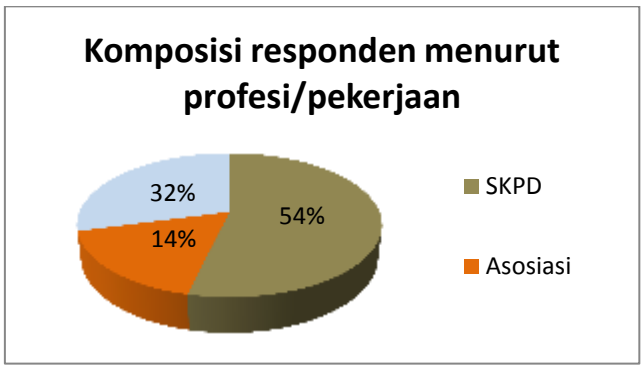


Gambar 4. Komposisi responden menurut usia

Berdasarkan Tabel 4 dan Gambar 4 diagram di atas menunjukkan bahwa komposisi responden berdasarkan usia lebih dari 45 tahun cukup besar yaitu 51%, usia 35 tahun sampai dengan 44 tahun yaitu 39%, sedangkan untuk usia 25 tahun sampai dengan 34 tahun hanya 10%.

Tabel 5. Komposisi responden menurut profesi/ pekerjaan

No	Profesi/ Pekerjaan	Frekuensi	Persentase
1	SKPD	22	54%
2	Asosiasi	7	17%
3	Masyarakat umum	12	29%
Total		41	100%

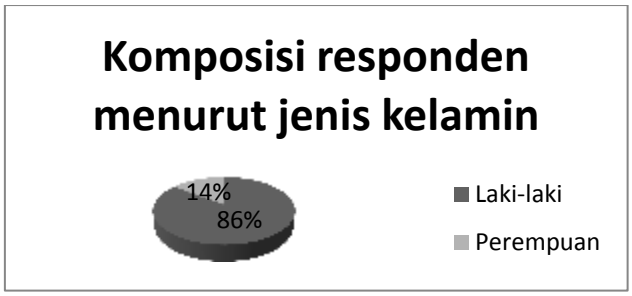


Gambar 5. Komposisi responden menurut propesi/pekerjaan

Berdasarkan Tabel 5 dan Gambar 5 menunjukkan bahwa komposisi responden berdasarkan profesi/ pekerjaan dari SKPD lebih besar yaitu 54%, masyarakat umum yaitu 32%, sedangkan asosiasi hanya 10%.

Tabel 6.Komposisi responden menurut jenis kelamin

No	Jenis Kelamin	Frekuensi	Persentase
1	Laki-laki	35	85%
2	Perempuan	6	15%
Total		41	100%



Gambar 6. Komposisi responden menurut jenis kelamin

Berdasarkan Tabel 6 dan Gambar 6 menunjukkan bahwa persentase responden yang merencanakan fungsi bangunan bekas perkantoran Pemda Kab. Kotabaru berdasarkan jenis kelamin untuk laki-laki cukup besar yaitu 86%, sedangkan 14% responden dari perempuan.

Data hubungan antara jenis kelamin dgn pemilihan pemanfaatan bangunan sebagai usaha dan hunian

Dari hasil uji chi square menunjukkan tidak ada pengaruh antara pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda dengan jenis kelamin responden, hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 69,7% lebih besar dari α = 5%. Jadi pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda tidak dipengaruhi oleh jenis kelamin responden.

Data hubungan antara usia responden dgn pemilihan pemanfaatan bangunan sebagai tempat usaha dan hunian

Dari hasil uji chi square menunjukkan ada pengaruh antara pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda dengan usia responden, hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 3,7% lebih kecil dari α = 5%. Jadi pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda dipengaruhi oleh usia responden.

Data hubungan antara profesi/pekerjaan responden dgn pemilihan pemanfaatan bangunan sebagai tempat usaha dan hunian

Dari hasil uji chi square menunjukkan tidak ada pengaruh antara pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda dengan profesi/ pekerjaan responden, hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 12,1% lebih besar dari α = 5%. Jadi pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda tidak dipengaruhi oleh profesi/ pekerjaan responden.

Data hubungan antara usia responden dgn pemilihan pemanfaatan bangunan sebagai tempat usaha perhotelan

Dari hasil uji chi square menunjukkan tidak ada pengaruh antara pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda sebagai tempat usaha perhotelan dengan usia responden, hal ini dibuktikan dengan nilai signifikansi sebesar 41,1% lebih besar dari α = 5%. Jadi pemilihan pemanfaatan bekas bangunan pemda sebagai tempat usaha perhotelan tidak dipengaruhi oleh usia responden.

Menentuan alternatif jenis pemanfaatan lahan dan bangunan berdasarkan persepsi masyarakat

Survey yang dilakukan pada bulan Februari 2012 sampai dengan bulan april 2012 dengan melibatkan 41 responden memberikan hasil berupa usulan yaitu :

1. Persentase responden yang merencanakan fungsi bangunan perkantoran Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru sebagai usaha cukup besar yaitu 73%.
2. Persentase responden yang merencanakan fungsi bangunan kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru sebagai tempat usaha perhotelan cukup besar yaitu 53%, wisata dan rekreasi yaitu 27%, sedangkan 20% responden menyatakan sebagai tempat perdagangan
3. Persentase responden yang merencanakan fungsi lahan dan bangunan kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru sebagai tempat usaha perhotelan bintang 4 cukup besar yaitu 56%, hotel bintang 3 yaitu 38%, hotel bintang 2 yaitu 6%, sedangkan 0% responden menyatakan sebagai tempat usaha perhotelan bintang 1.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Dari hasil analisis data penelitian dan pembahasan, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan berikut ini :

1. Survey yang dilakukan pada bulan Februari 2012 sampai dengan bulan april 2012 dengan melibatkan 41 responden memberikan hasil berupa usulan yaitu : Persentase responden yang merencanakan fungsi lahan dan bangunan kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru sebagai usaha mendapatkan respon yang cukup besar, Persentase responden usaha perhotelan cukup besar yaitu 53%. Dan persentase responden untuk klasifikasi hotel bintang 4 cukup besar yaitu 56%.
2. Pemanfaatan yang optimal terhadap penggunaan lahan dan bangunan kantor Pemerintah Kabupaten Kotabaru dengan prinsip tertinggi dan terbaik adalah di zona I difungsikan sebagai usaha perhotelan dengan klasifikasi bintang 4, Lahan dan bangunan Kantor Pemerintah Kabupaten Kotabaru Zona II adalah untuk penggunaan lahan dan bangunan untuk disewakan kepada pihak swasta dengan

alternative penggunaan, yaitu : pertokoan, kantor, pusat pelatihan (kursus). Lahan dan bangunan Kantor Pemerintah Kabupaten Kotabaru Zona III adalah untuk penggunaan lahan dan bangunan fasilitas umum seperti tempat olah raga.

3. Berdasarkan analisis pemanfaatan lahan dan bangunan dengan pengembangan dapat disimpulkan bahwa mendesain sebuah hotel selain harus sesuai dengan prinsip desain hotel, klasifikasi hotel dan standard hotel. Iklim dan lingkungan sekitar sangat berpengaruh terhadap kenyamanan sebuah hotel yang memerlukan tingkat privacy yang tinggi, terutama untuk hotel resort. Studi kasus Tim kegiatan dalam hal ini adalah Hotel resort Putri Duyung cottage-Ancol yang merupakan sebuah hotel resort dengan arsitektur tropis yang terletak ditengah kota Jakarta sangat cocok dengan kondisi iklim diKabupaten Kotabaru.

Saran

Berdasarkan hasil analisa dan pembahasan yang telah dilakukankan. Maka saran yang dapat diberikan yaitu sebagai berikut :

1. Berdasarkan analisis persepsi konsumen dengan total 41 Responden. Memberikan hasil berupa usulan yaitu : Lahan dan bangunan kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru lebih baik difungsikan sebagai tempat usaha. Sehingga disarankan difungsikan menjadi usaha perhotelan dengan klasifikasi Hotel Resort Bintang 4 .
2. Berdasarkan pendapat rensponden yang mengusulkan Lahan dan bangunan kantor Pemerintah Daerah Kabupaten Kotabaru zona I lebih baik difungsikan sebagai tempat usaha perhotelan dengan klasifikasi Hotel Resort Bintang 4. Hendaknya dibarengi dengan pembangunan insfrastuktur baik jalan maupun fasilitas pendukung lainnya.
3. Berdasarkan pendapat rensponden yang mengusulkan Lahan dan bangunan kantor Pemerintah zona I Daerah Kabupaten Kotabaru lebih baik difungsikan sebagai tempat usaha perhotelan dengan klasifikasi Hotel Resort Bintang 4. Hendaknya Arsitektur yang digunakan tetap bercirikan kebudayaan Banjar.
4. Berdasarkan pendapat rensponden yang mengusulkan Lahan dan bangunan kantor Pemerintah zona I Daerah Kabupaten Kotabaru lebih baik difungsikan sebagai tempat usaha perhotelan dengan klasifikasi Hotel Resort Bintang 4. Hendaknya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat, juga menambah lapangan pekerjaan bagi masyarakat Kabupaten Kotabaru.
5. Berdasarkan pendapat rensponden yang mengusulkan Lahan dan bangunan kantor Pemerintah zona II Daerah Kabupaten Kotabaru lebih baik difungsikan sebagai tempat untuk disewakan kepada pihak swasta dengan alternative penggunaan, yaitu : pertokoan, kantor, pusat pelatihan (kursus). Hendaknya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat, juga menambah lapangan pekerjaan bagi masyarakat Kabupaten Kotabaru. Juga dibarengi dengan perbaikan insfrastruktur seperti saluran drainase mengingat pada zona II sering terjadi banjir.
6. Berdasarkan pendapat rensponden yang mengusulkan Lahan dan bangunan kantor Pemerintah zona III Daerah Kabupaten Kotabaru lebih baik difungsikan sebagai tempat fasilitas umum seperti tempat olah raga. Hendaknya dapat memberikan kenyamanan bagi masyarakat kotabaru.

DAFTAR PUSTAKA

Agus Prawoto. 2003. Teori dan Praktek Penilaian Properti. Penerbit BPFE, Yogyakarta.

Dirjen pariwisata. Pariwisata tanah air Indonesia, Jakarta, November 1998.

Dirjen pariwisata. Penyempurnaan Kriteria Klasifikasi Hotel, Jakarta, 1995.

Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi Ketiga. Tim Penyusun Kamus Pusat Bahasa. Balai Pustaka. Jakarta. 2002.

Keputusan Mentri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor KM.3/HK.001/MKP.02 Tentang Penggolongan Kelas Hotel.

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No 30/PRT/M/2006 Tentang Tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Eksebilitas Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia No 441/KPTS/1998 Tentang persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Pemerintah Kabupaten Kotabaru. Draf Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Kotabaru Tahun 2007. Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kotabaru.

Penjelasan Atas Peraturan daerah kota Banjarmasin nomor 32 tahun 2004 Tentang Izin Usaha Hotel dan Penginapan.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 06/PRT/M2007 Tentang Pedoman umum rencana tata bangunan dan lingkungan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 36 tahun 2005 tentang peraturan pelaksanaan Undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung.

Sihite, Richard, S.sos. Hotel Management, Jakarta, 2000

Sumarwati, Eka. 2008. *Penentuan Alternatif Alih Fungsi Pemanfaatan Lahan dan Bangunan Bekas Terminal Dhaksinarga Wonosari di Kabupaten GunungKidul*. Tesis, ITS, Surabaya.

The Appraisal Institute. 1999. *"The Appraisal of Real Estate"*, Eleven Edition. Chicago, Illinois.

Undang-undang Republik Indonesia nomor 1 Tahub 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-undang Republik Indonesia nomor 26 tahun 2007 Tentang Penataan Ruang.

Undang-undang Republik Indonesia nomor 28 tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Wahyu Hidayati dan Budi Harjanto. 2001. Konsep Dasar Penilaian Properti. Edisi Pertama. Penerbit BPFE, Yogyakarta.

Wijaya, Agus. 2007. *Analisa Penentuan Pemanfaatan Lahan Bekas Lokasi Pasar Sentral di Kota Bulukumba"*, Jurnal Teknologi dan Rekayasa Sipil.