

BAB IV

SIMPULAN

Objek penelitian dalam penilaian pada HBU berada di Jalan Letnan Maksu, Kelurahan Lawangan Daya, Kecamatan Pademawu , Kabupaten Pamekasan, Provinsi Jawa Timur. Lahan kosong pada objek penelitian ini tercatat sebagai aset milik Pemkab Pamekasan. Objek memiliki Luas 712m² bentuknya menyerupai persegi panjang, kondisi aset yang ada pada saat ini yakni kosong dan terbengkalai. Di bagian tampak depan lahan kosong terdapat plang milik pemerintah sebagai penanda bahwa lahan tersebut milik Pemkab dan dilarang untuk disalah gunakan.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan penulis bahwa faktor yang bisa mempengaruhi penggunaan tertinggi dan terbaik pada tanah kosong pada objek penelitian yang terletak di Jalan Letnan Maksu ini yaitu dari ukuran tanahnya, kawasan, aksesibilitas, serta berbagai aspek seperti aspek ekonomi dan demografi, pasar, aspek legal, aspek fisik, aspek keuangan, serta produktivitas maksimum suatu properti.

Tingkat Pertumbuhan pada Kabupaten Pamekasan mengalami kenaikan sebesar 4,9%, ini berdasarkan data yang diperoleh dari BPS tentang PRDB Kabupaten Pamekasan Tahun 2021. Jawa timur mengalami inflasi sebesar 0,69%

dengan Indeks Harga Konsumen (IHK) sebesar 107,26. Kabupaten Pamekasan memiliki jumlah penduduk sejumlah 853.507 jiwa. Penduduk Kabupaten Pamekasan terdiri dari 418.577 jiwa berjenis kelamin laki laki dan 434.930 jiwa penduduk berjenis kelamin perempuan.

Kunjungan wisatawan pada objek wisata di Kabupaten Pamekasan pada tahun 2021 yakni naik sebesar 20,5% dibandingkan tahun sebelumnya yaitu dari jumlah total kunjungan 158.084 wisatawan menjadi 198.853 kunjungan.

Objek penilaian *Highest and Best Use* (HBU) menurut RTRW Kab. Pamekasan berada pada SSWP Selatan dimana sebagai pusat perkotaan Pamekasan yang peruntukannya sebagai pusat pemerintahan, pusat pemukiman perkotaan, kegiatan perdagangan dan jasa termasuk juga simpul utama dalam transportasi dalam skala regional juga sebagai pusat dari suatu pelayanan pendidikan tingkat perguruan tinggi.

Menurut penulis, potensi alternatif penggunaan lahan yang paling sesuai adalah dengan membuat Ruko. Luas tanah untuk pembangunan ruko yakni dengan 5 unit ruko dengan Luas 712m² dijadikan 5 dengan total Luas bangunan adalah 1000m², setiap ruko luas bangunannya menjadi 200m². Alternatif Ruko yang dimaksud ini adalah berbentuk ruko memanjang sesuai dengan kondisi bentuk tanah yang ada.

Biaya dalam membangun 1 Ruko ini menggunakan data dari KPKNL Pamekasan tahun 2022 sebesar Rp 684.490.000 dan untuk total pembangunan lima ruko adalah sebesar Rp 3.422.450.000. Proyeksi dalam pendapatn ruko pertahun adalah Rp 68.000.000 sehingga untuk lima tahun menjadi Rp. 340.000.000,-

sedangkan untuk beban untuk kelima ruko dalam setahun adalah sebesar Rp 5.000.000,- untuk maintaince lahan parkir dan uang kebersihan.

Berdasarkan data dari BPS dalam pertumbuhan ekonomi pada tahun 2017 hingga 2021 Kabupaten Pamekasan mengalami Growth sebesar 3.26%. dengan tingkat diskontonya menggunakan metode CAPM sebesar 9.29% dari perhitungan yang didapatkan. Payback Period dari ruko adalah 5 tahun 4 bulan. Alternatif ini dikatakan layak karena periode pengembalian pada perhitungannya diperoleh lebih singkat dari pada umur investasinya. Berdasarkan penghitugan diperoleh bahwa NPV Ruko adalah Rp. 352,560,080 dan IRR ruko adalah sebesar 18,2%. Untuk perhitungan PI dari ruko adalah 1.17 nilai PI ini bisa dikatakan layak karena nilai PI lebih dari 1. Dalam perhitungan PI ini semakin besar nilai PI maka akan semakin baik Investasinya. Persentase ARR Ruko diperoleh 127,36% dan bisa dikatakan layak. Persentase ARR ini bisa dikatakan layak apabila ARR lebih dari 50%. Semakin besar persentase ARR maka semakin bagus pula bisnis usahanya.

Pengembangan Ruko ini tentunya memiliki kelebihan dan kekurangan masing masing. Untuk kelebihanannya yaitu, modal awal yang lumayan tidak terlalu besar dibanding dengan membikin properti lain seperti hotel. Biaya *Maintenance* yang terbilang cukup murah disbanding property lainnya. Market permintaanya yang gampang untuk ditawarkan dan umumnya memiliki cukup peminat. Kekurangannya, yaitu para calon penyewa yang belum tentu ada dan tidak dapat dipastikan. Kecuali ada program diskon dari pemerintah untuk menarik daya minat penyewa ruko.