

BAB IV

SIMPULAN

4.1 Simpulan

Berdasarkan analisis yang telah penulis lakukan, kesimpulan yang diperoleh untuk menjawab rumusan masalah pada KTTA ini adalah sebagai berikut :

1. Penentuan alternatif penggunaan aset sebidang tanah kosong eks BPPN di Kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya telah ditentukan berdasarkan analisis ekonomi dan demografi Kota Surabaya, analisis pasar, dan wawancara dengan pejabat penilai Kanwil DJKN Jawa Timur. Dengan mempertimbangkan alternatif penggunaan properti di sekitar objek penelitian, alternatif penggunaan yang dapat dilakukan terhadap objek penelitian adalah pergudangan dan kolam pemancingan. Kedua opsi alternatif penggunaan tersebut akan dilakukan analisis HBU yang terdiri dari empat aspek sebagai berikut :
 - a. Pada tahap aspek legal, kedua opsi alternatif penggunaan memenuhi analisis status dokumen kepemilikan karena lahan telah dilengkapi Sertifikat Hak Milik berupa SHM No. 129/Kalijudan dan SHM No. 126/Kalijudan. Objek penelitian yang terletak pada zona perumahan dengan kepadatan tinggi melarang kegiatan pergudangan karena termasuk kegiatan yang hanya

diizinkan di zona industri. Sementara itu, kegiatan kolam pemancingan diizinkan bersyarat menurut Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 dan diizinkan bersyarat secara terbatas menurut Perda Kota Surabaya Nomor 8 tahun 2018. Dengan demikian, opsi alternatif penggunaan sebagai pergudangan **tidak mungkin** untuk dilanjutkan, sedangkan opsi alternatif penggunaan sebagai kolam pemancingan **mungkin** untuk dilanjutkan.

- b. Analisis aspek fisik hanya dilakukan terhadap alternatif pengembangan sebagai kolam pancing karena pergudangan tidak lolos aspek legal. Lokasi objek penelitian berada di kawasan Jalan Doktor Ir. H Soekarno yang merupakan jalan arteri primer sangat mudah diakses dan didukung oleh infrastruktur, utilitas, dan pelayanan publik yang memadai. Karakteristik tanah objek masih berupa rawa dan ketinggian tanahnya lebih rendah daripada lahan di depannya. Akses untuk masuk menuju objek penelitian masih berupa tanah kosong milik orang lain yang kini sedang disewa oleh Garasi KIA Carnival.
- c. Analisis aspek keuangan terhadap alternatif pemanfaatan sebagai kolam pemancingan yang disewakan menghasilkan *Net Present Value* (NPV) sebesar Rp2.355.062.748, *Internal Rate of Return* (IRR) sebesar 26,71%, dan *Payback Period* (PP) pada 3,53 tahun

- d. Analisis aspek produktivitas maksimum menghasilkan kesimpulan bahwa alternatif pemanfaatan lahan sebagai **Kolam Pemancingan** yang disewakan menghasilkan NPV sebesar Rp2.355.891.815, IRR sebesar 26,71% yang lebih besar dari CAPM, dan PP pada 3,53 tahun lebih layak dipilih daripada alternatif pengembangan sebagai pergudangan yang tidak lolos aspek legal.
2. Setelah melewati 4 aspek tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa *Highest and Best Use* sebidang tanah kosong eks BPPN di kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya adalah sebagai **Kolam Pemancingan**

4.2 Saran

1. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur perlu segera melakukan pemanfaatan atas tanah kosong di kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo secara bertahap karena aset sudah lama tergolong *idle*
2. Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur sebaiknya melakukan koordinasi dengan wakil kerja yang tinggal di dekat objek dan pemilik lahan di depan objek agar tidak melakukan penutupan akses selama jalan masuk lewat belakang belum dibangun.
3. Kolam pemancingan yang akan dikembangkan sebaiknya diisi oleh ikan yang bervariasi, dirawat secara rutin, dan dibangun fasilitas penunjang yang menarik, seperti warung makan sederhana dan mushola kecil, agar pemancing betah.