

STRATEGI PEMANFAATAN LAHAN PERSIMPANGAN JALAN RAYA KARANGLO KABUPATEN MALANG UNTUK PENGEMBANGAN PUSAT PERNIAGAAN

Lalu Mulyadi⁽¹⁾, Edi Hargono D.P.⁽²⁾, Januar Sasongko⁽³⁾

¹⁾Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Institut Teknologi Nasional Malang
E-mail : lalu.mulyadi@gmail.com

²⁾Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Konstruksi, Institut Teknologi Nasional Malang
E-mail : edi_hargono@yahoo.com

⁽³⁾Teknik Sipil Universitas Yudharta Pasuruan, Jl. Yudharta no.7 Purwosari – Pasuruan
e-mail : diteksindo07@yahoo.com

ABSTRAK

Perkembangan kota-kota di Indonesia banyak mengalami perkembangan yang sangat pesat, khususnya di Kabupaten Malang. Dengan adanya perkembangan tersebut maka dibutuhkan lahan yang dapat dimanfaatkan untuk mendukung perkembangan perekonomian disekitar areal persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang, terutama terhadap masalah yang dapat mempengaruhi kesesuaian dan kelayakan pemanfaat lahan dalam pengembangan areal perniagaan. Maka dari itu penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan untuk pengembangan areal perniagaan.

Berdasarkan dari hasil penelitian, faktor-faktor yang mempengaruhi secara signifikan tidak tercapainya kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan untuk pengembangan areal perniagaan adalah faktor aksesibilitas Strategi untuk mengatasi tidak tercapainya kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan adalah harus dengan menyediakan akses yang mudah untuk menuju ke areal perniagaan, serta dalam pengembangan areal perniagaan harus memperhatikan secara seksama agar pengembangan areal tersebut mendapatkan kesesuaian dan layak untuk mendukung keberadaan fasilitas yang ada disekitar persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang.

Kata kunci: Pemanfaatan Lahan, Pengembangan Areal Perniagaan

1. PENDAHULUAN

Dewasa ini perkembangan kota-kota di Indonesia banyak mengalami pertumbuhan dan perkembangan yang sangat besar, dimana pertumbuhan dan perkembangan suatu kawasan biasanya ditandai dengan meluasnya kawasan-kawasan terbangun yang dampaknya akan terlihat dengan meningkatnya kebutuhan ruang di mana ruang tersebut digunakan sebagai fasilitas dan utilitas kota (Rasudin, 2008)

Meningkatnya kebutuhan ruang sebagai akibat dari perkembangan kawasan sangat berpengaruh terhadap sistem perkotaan yang sudah ada. Tempat-tempat kawasan komersial yang merupakan sarana perdagangan juga semakin banyak dan menjadi wujud fisik perkembangan kota (Juwana, 2005). Perubahan penggunaan atau pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan ini sesungguhnya merupakan satu fenomena yang lazim terutama di kota besar/kota raya sebagai manifestasi dinamika perkembangan kota yang berlangsung pesat. Akan tetapi yang menjadi masalah adalah perubahan pemanfaatan lahan tersebut seringkali tidak sesuai dengan rencana tata

ruang kota yang telah ditetapkan dan menimbulkan berbagai dampak negatif, baik secara fisik, lingkungan maupun sosial (Kustiwan dan Melani, 2000).

Keberadaan kawasan komersial seperti pusat perniagaan akan menjadi daya tarik bagi masyarakat karena memiliki fasilitas berbelanja yang nyaman dan menyenangkan untuk memenuhi kebutuhan. Dan dengan keberadaan pusat perniagaan ini juga diharapkan bisa menjadi kawasan pendukung dari lingkungan sekitarnya.

Dengan adanya pertumbuhan ini sekiranya apakah ada dampak dari pertumbuhan dan perkembangan pada daerah kawasan terhadap pengembangan pada kawasan komersial khususnya pada daerah persimpangan jalan raya, serta pusat perniagaan apa yang sesuai juga dapat menjadi pendamping dari fasilitas pendukung yang sudah ada saat ini. Di mana hal ini dapat memberikan suatu kelayakan serta bentuk yang penilaian tertinggi dan terbaik (*High and Best Use*) dalam pengembangan kawasan yang diperuntukkan sebagai pusat perniagaan.

Yang merupakan tujuan dari kajian ini adalah :

1. Menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi kesesuaian dan kelayakan dengan adanya pemanfaatan lahan yang berada pada persimpangan jalan.
2. Menganalisis faktor yang paling dominan mempengaruhi kesesuaian dan kelayakan dalam pemanfaatan lahan di persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang.
3. Menentukan alternatif solusi menurut persepsi responden yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan di persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang sebagai kawasan perniagaan.
4. Menentukan kelayakan alternatif untuk pemanfaatan lahan di persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang.
5. Untuk menentukan strategi yang dilakukan oleh pengembang atau investor dalam mengoptimalkan pemanfaatan lahan.

Sedangkan, manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Memberikan bahan masukan dan informasi penting bagi Instansi terkait di Kabupaten Malang dalam pengembangan kawasan komersial khususnya yang terletak di persimpangan jalan arteri.
2. Memberikan bahan masukan dan informasi kepada pengusaha pengembang yang akan menggunakan lahan kawasan komersial tersebut, dimana kawasan tersebut akan dikembangkan dalam bentuk pusat komersial yang diharapkan.
3. Dipakai sebagai bahan acuan bagi pengembang atau investor dalam merencanakan pengembangan kawasan komersial yang dimaksud.

Batasan penelitian kali ini meliputi:

1. Kawasan komersial yang berada di daerah persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang yang tepatnya di pusat swalayan Giant.
2. Analisa terhadap aksesibilitas, lingkungan, fasilitas pendukung, serta sarana dan prasarana.
3. Jumlah pengunjung pusat komersial (perniagaan).
4. Jumlah penggunaan fasilitas pendukung serta sarana dan prasarana yang ada.

2. LANDASAN TEORI

Kawasan Komersial

Kawasan komersial merupakan area yang mempunyai fungsi dominan untuk kegiatan komersial atau disebut sebagai kawasan pusat perniagaan/usaha kota, letaknya tidak selalu di tengah-tengah kota dan mempunyai pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota (Widodo, 2007).

Koridor jalan komersial merupakan koridor jalan yang pemanfaatan ruang di sepanjang jalannya dapat untuk kegiatan komersial, perkantoran yang kompleks dan pusat pekerjaan di dalam kota.

Ketika jalan raya diperluas dari pusat kota ke pinggiran kota yang kemudian diikuti dengan tumbuhnya pertokoan, restoran dan area parkir maka lahirlah koridor komersial ditandai dengan deretan bangunan komersial, parkir halaman depan, jalan berorientasi pejalan kaki dan barisan elemen penanda sepanjang jalan utama dari pusat kota ke pinggiran kota.

Dari beberapa pengertian ini dapat disimpulkan bahwa koridor komersial dapat diartikan sebagai kawasan yang konsentrasinya sebagai toko retail, yang melayani area perdagangan umum yang terletak di sepanjang jalan.

Dasar-dasar Perancangan Kawasan

Rancangan Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) telah membuat suatu dasar-dasar perancangan kawasan yang disusun berdasarkan pola penataan bangunan yang sudah ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat dan pola ini harus menjadi panduan dalam pelaksanaan kegiatan fisik penataan bangunan untuk suatu lingkungan (Paramita, 2000).

Pola penataan bangunan dapat dikerjakan pada lingkungan yang sudah terbangun dimana dilakukan pada pembangunan parsial, peremajaan, pembangunan kembali, regenerasi suatu lingkungan. Adapun pola penataan bangunan dapat dilakukan dan memperhatikan :

1. Bangunan yang berada pada lingkungan yang dilestarikan.
2. Pembangunan lingkungan baru yang berpotensi berkembang.
3. Atau kombinasi dari pola-pola diatas.

Prinsip Integrasi Dalam Kawasan

Menurut Paramita (2000) dalam satu lingkup kawasan yang kompleks, pembangunan antar massa-massa bangunan dengan berbagai fungsi yang berbeda membutuhkan keterpaduan pedoman pelaksanaan. Pedoman ini dirasa penting karena ada satu kawasan yang harus terintegrasi satu sama lain antara massa-massa bangunan.

Menurut Trancik di dalam Paramita (2000) mengemukakan ada 5 (lima) prinsip untuk mewujudkan suatu integrasi antar ruang dalam satu kawasan, yaitu :

1. Menciptakan pola pergerakan yang berurutan (*linking sequential movement*)
2. Memperhatikan kawasan yang sudah ada dan batas kesinambungan (*enclosure lateral and edge continue*)

3. Menciptakan integrasi antar bangunan (*integrated building*)
4. Menciptakan sumbu dan perspektif (*axis and perspective*)
5. Menyatukan fungsi dari ruang dalam dan ruang luar (*indoor-outdoor fusion*)

Kawasan Koridor Komersial

Menurut Bishop di dalam Djailani dan Heryati (2010), bahwa koridor jalan komersial merupakan jalan yang pemanfaatan ruang di sepanjang jalannya untuk kegiatan komersial, perkantoran yang kompleks dan pusat pekerjaan di dalam kota.

Di mana ketika ruas jalan raya diperluas dari pusat kota ke pinggiran kota yang kemudian diikuti dengan tumbuhnya pertokoan, restoran dan area parkir maka lahirlah koridor komersial yang ditandai dengan berdirinya bangunan-bangunan komersial, parkir halaman depan, jalan berorientasi pejalan kaki serta barisan elemen penanda sepanjang jalan utama dari pusat kota ke pinggiran kota.

Dengan demikian dari pengertian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa koridor komersial merupakan suatu area yang dipergunakan untuk melayani perdagangan umum di sepanjang jalan.

Maksud dan Tujuan Kajian Dampak Lalu Lintas

Maksud dilakukan Studi Analisis Dampak Lalu Lintas (ANDALALIN) adalah untuk mengantisipasi dampak yang ditimbulkan oleh suatu kawasan pengembangan terhadap lalu lintas di sekitarnya. Sedangkan tujuan ANDALALIN adalah untuk :

1. Memprediksi dampak yang ditimbulkan suatu pembangunan kawasan;
2. Menentukan bentuk peningkatan/perbaikan yang diperlukan untuk mengakomodasikan perubahan yang terjadi akibat pengembangan baru;
3. Menyelaraskan keputusan-keputusan mengenai tata guna lahan dengan kondisi lalu lintas, jumlah dan lokasi akses, serta alternatif peningkatan/perbaikan;
4. Mengidentifikasi masalah-masalah yang dapat mempengaruhi putusan pengembang dalam meneruskan proyek yang diusulkan;
5. Sebagai alat pengawasan dan evaluasi terhadap pelaksanaan manajemen dan rekayasa lalu lintas;
6. Menjadi alat pengendali bagi Pemerintah untuk mengevaluasi dampak lalu lintas dari suatu pembangunan.

Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik

Terdapat banyak definisi penggunaan tertinggi dan terbaik dalam beberapa kepustakaan penilaian, definisi tertinggi dan terbaik adalah satu konsep penilaian yang dapat diaplikasikan ke tanah atau bangunan yang biasanya diartikan sebagai penggunaan tanah yang akan memaksimalkan kekayaan pemilik melalui penggunaan tanah yang paling menguntungkan. Konsep penggunaan tertinggi dan terbaik juga diaplikasikan ke suatu properti yang dibangun, yang mempunyai sisa umur ekonomis, dalam konteks ini penggunaan tertinggi dan terbaik dapat

merujuk pada penggunaan dari properti yang ada yang paling menguntungkan pemilik (Mubayyinah dan Christiono, 2012).

Dalam menganalisis suatu penggunaan tertinggi dan terbaik terdapat 4 (empat) kriteria yang harus dipenuhi yaitu: (1) dimungkinkan secara fisik, (2) diijinkan secara peraturan, (3) layak secara keuangan, (4) memberikan hasil yang maksimal (Hidayati dan Harjanto, 2003).

Kesesuaian Pemanfaatan Lahan

Ada beberapa komponen dalam menganalisis penggunaan lahan, salah satu komponen tersebut yaitu analisis yang bertujuan untuk menilai kesesuaian lahan terhadap penggunaan tertentu dengan tingkat yang wajar. Di mana lahan yang telah diidentifikasi dengan faktor pembatas sedikit kemudian dianalisis untuk ditentukan kesesuaian penggunaannya berdasarkan kriteria tertentu (Departemen Pekerjaan Umum, 2007).

Bahwa kriteria dalam pemanfaatan lahan memiliki 3 ciri antara lain (Sadyohutomo, 2006):

- Pemanfaatan dengan intensitas yang tinggi yang disebabkan oleh populasi penduduk yang tinggi. Dengan demikian pasar investasi tingkat permintaan akan lahan juga tinggi dan nilai guna lahan perkotaan relatif lebih tinggi daripada pedesaan.
- Adanya keterkaitan yang erat antara unit-unit penggunaan lahan.
- Ukuran unit-unit penggunaan lahan relatif lebih kecil dibandingkan dengan penggunaan lahan di pedesaan.

Secara umum klasifikasi pemanfaatan lahan pada kawasan perkotaan dapat dibagi menjadi 7 jenis, antara lain :

- Perumahan, berupa kelompok rumah sebagai tempat tinggal lengkap dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- Perdagangan, berupa tempat transaksi barang dan jasa yang secara fisik berupa bangunan pasar, toko, pergudangan dan lain sebagainya.
- Industri, adalah kawasan untuk kegiatan proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang setengah jadi atau barang jadi.
- Jasa, berupa kegiatan pelayanan perkantoran pemerintah, semi komersial, kesehatan, sosial, budaya dan pendidikan.
- Taman, adalah kawasan yang berfungsi sebagai ruang terbuka publik, hutan kota dan taman kota.
- Perairan, adalah areal genangan atau aliran air permanen atau musiman yang terjadi secara buatan dan alami.
- Lahan kosong, berupa lahan yang tidak dimanfaatkan.

Kelayakan Pemanfaatan Lahan

Studi kelayakan di sini dimaksudkan adalah penelitian tentang dapat tidaknya suatu proyek dilaksanakan dengan berhasil, dalam hal ini biasanya merupakan proyek investasi. Pengertian keberhasilan di sini mungkin dapat diartikan agak berbeda. Ada yang mengartikan yang lebih terbatas dan ada juga yang mengartikan lebih luas. Artinya yang lebih terbatas terutama

dipergunakan untuk pihak swasta yang lebih berminat tentang manfaat ekonomis suatu investasi. Sedangkan dari pihak pemerintah atau lembaga non profit pengertian menguntungkan bisa dalam arti yang lebih relatif. Mungkin banyak mempertimbangkan beberapa faktor seperti manfaat bagi masyarakat luas yang bisa berwujud penyerapan tenaga kerja, pemanfaatan sumber daya yang melimpah di tempat tersebut dan sebagainya.

Oleh sebab itu untuk melengkapi studi kelayakan dibutuhkan analisis manfaat dan pengorbanan (*Cost and Benefit Analysis*) yang termasuk didalamnya semua manfaat dan pengorbanan sosial (*Social Cost and Social Benefit*). Pada umumnya suatu studi kelayakan akan menyangkut tiga aspek antara lain :

- Manfaat ekonomi proyek tersebut bagi proyek itu sendiri yang biasa disebut dengan manfaat finansial. Yang berarti apakah proyek itu dipandang cukup menguntungkan apabila dibandingkan dengan resiko proyek itu.
- Manfaat ekonomi proyek itu bagi negara tempat proyek dilaksanakan yang sering disebut dengan manfaat ekonomi nasional, yang menunjukkan manfaat proyek tersebut bagi ekonomi makro suatu negara.
- Manfaat sosial proyek itu bagi masyarakat yang ada disekitar proyek tersebut. Dan ini merupakan studi relatif yang sulit dilakukan.

Analisa Path

Untuk menguji data dari kuesioner yang berkaitan dengan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap suatu variabel terikat dan untuk menentukan faktor (variabel bebas) yang paling dominan berpengaruh terhadap variabel terikat secara teknik analisis yang digunakan adalah Analisis Path (Adam, 2010). Langkah-langkah Analisis Path yang dilakukan antara lain :

1. Merancang model berdasarkan konsep dan teori secara teoritis.
2. Pemeriksaan terhadap asumsi yang melandasi.
3. Pendugaan parameter atau perhitungan koefisien path.
4. Pemeriksaan validitas model.
5. Melakukan interpretasi hasil analisis.

3. METODOLOGI PENELITIAN

Data Penelitian

Dalam penelitian ini dibutuhkan dua jenis data, yaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder diperoleh dari instansi-instansi terkait, sementara data primer diperoleh dari survey lapangan.

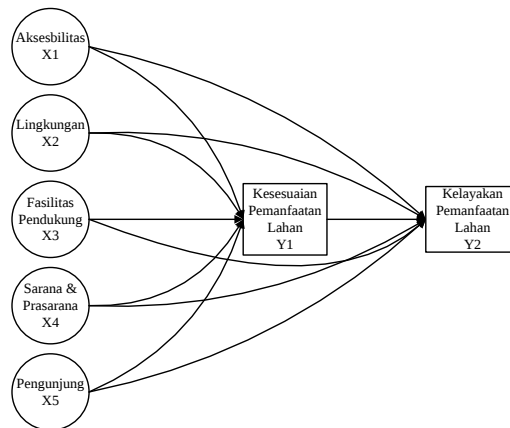
Analisa Data

1. Analisa Jalur (*Analysis Path*)

Dengan *Analysis Path* digunakan untuk menguji pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tercapainya kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan pada pemanfaatan lahan di persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten

Malang, dimana dalam hal ini untuk mendapatkan faktor yang paling dominan terhadap pencapaian guna pemanfaatan lahan.

Secara teoritis dalam menentukan hubungan antar variabel dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar 1 Diagram Path

2. Analisa Kesesuaian

Pada analisis ini dititik beratkan pada pemanfaatan lahan sebagai pusat perdagangan baik itu digunakan untuk tempat transaksi barang maupun untuk transaksi jasa. Hal ini dilakukan untuk mendapatkan hasil apakah kesesuaian dari pemanfaatan lahan yang ada dapat mendukung atau memfasilitasi terhadap lingkungan disekitar lahan tersebut tepatnya terhadap lingkungan atau kawasan yang berada di persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang.

3. Analisa Kelayakan

Dari data-data yang terkumpul dilakukan penilaian penggunaan tertinggi dan terbaik yang meliputi aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum. Ketentuan secara fisik yang diamati dalam penelitian ini antara lain :

- Aksesibilitas, keterjangkauan lokasi dengan alat transportasi.
- Lingkungan, kondisi lingkungan di wilayah persimpangan.
- Fasilitas pendukung, fasilitas yang dapat mendukung dengan keberadaan dari pemanfaatan lahan.
- Sarana dan prasarana, ketersediaan fasilitas yang ada pada areal pemanfaatan lahan.
- Pengunjung, karakteristik pengunjung yang datang pada lahan yang dimanfaatkan.

Pengujian kelayakan secara finansial dilakukan melalui analisa aliran kas yang didiskontokan, yaitu dengan pendapatan properti dan biaya operasional diprediksi mengalami peningkatan dengan prosentase perubahan tertentu setiap jangka waktu tertentu. Nilai yang berbeda-beda setiap periode tersebut kemudian dijadikan nilai sekarang menghasilkan NPV (*Net Present Value*). Dalam perencanaan finansial, akan dihitung biaya investasi, biaya pendapatan, serta biaya pengeluaran.

Perencanaan biaya investasi diperlukan untuk memperoleh gambaran tentang biaya yang dikeluarkan saat membangun sebuah bangunan secara umum. Perhitungan biaya investasi dihitung melalui mekanisme pendekatan sebagaimana seperti dalam tabel berikut :

Tabel 1 Biaya Investasi

Uraian	Volume	Unit Biaya	Total Biaya
A. Biaya Bangunan	X m ²	Rp. Y	Rp. XY
B. Biaya Peralatan Tetap	b %	Rp. XY	Rp. B
C. Biaya Pengembangan Tapak	c %	Rp. XY	Rp. C
D. Biaya Konstruksi	Rp. XY + B + C	Rp. D	
E. Biaya Tanah	Z m ²	Rp. V	Rp. ZV
F. Jasa Profesi	f %	Rp. D	Rp. F
G. Biaya Peralatan Bergerak	g %	Rp. XY	Rp. G
H. Biaya Administrasi	h %	Rp. D	Rp. H
I. Biaya Lain-lain	i %	Rp. D	Rp. I
J. Biaya Investasi	Rp. D + ZV + F + G + H + I		

Catatan : Nilai f : 3 - 6%, h : 1 - 5%, I : 5 - 15%

Sumber : Juwana, 2005

Perencanaan pendapatan diperoleh dari penjualan atau penyewaan ruang, service charge dan pendapatan tambahan tergantung masing-masing alternatif dan untuk perencanaan pengeluaran untuk masing-masing jenis alternatif bangunan terdiri atas biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya penggantian.

Produktifitas maksimum yang dimaksud yaitu untuk melihat alternatif yang mempunyai nilai NPV positif dan dikatakan layak, selanjutnya dicari nilai lahan/m² dengan perumusan :

$$NPV = \frac{\text{Nilai Properti} - \text{Nilai Bangunan}}{\text{Total Luas Lahan}}$$

Nilai properti diasumsikan dari total pemasukan yang telah didiskontokan (NPV). Sedangkan nilai bangunan diasumsikan sebesar nilai investasi bangunan. Alternatif yang memiliki nilai pasar tertinggi merupakan alternatif yang memiliki produktivitas maksimum dan merupakan penggunaan properti yang terbaik

4. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Pada sub ini akan membahas tentang hasil dari analisa penelitian untuk mendapatkan hasil berupa faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan, yang ditinjau dari aspek fisik, aspek finansial serta produktifitas maksimum.

A. Aspek Fisik

Kelayakan aspek fisik merupakan kriteria pertama yang harus dipenuhi dalam menganalisa penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*) dari suatu properti. Di mana analisa ini

dilakukan dengan menggunakan analisa jalur (*Analysis Path*) untuk mendapatkan aspek fisik yang paling berpengaruh terhadap kesesuaian dan kelayakan dari pemanfaatan lahan. Dari hasil analisa diperoleh sebagai berikut :

Tabel 2 Ringkasan Hasil Analisis Path Terhadap Kesesuaian Pemanfaatan Lahan (Y1)

Variabel	Koefisien β	t_{hitung}	$p-value$	Keterangan
Constant	1.929	5.243	0.000	Signifikan
Aksesibilitas (X1)	0.433	5.775	0.000	Signifikan
Lingkungan (X2)	0.007	0.125	0.901	Tidak Signifikan
Fasilitas Pendukung (X3)	-0.026	-0.385	0.701	Tidak Signifikan
Sarana & Prasarana (X4)	0.126	1.098	0.275	Tidak Signifikan
Pengunjung (X5)	-0.076	-1.050	0.296	Tidak Signifikan
α	=	0.05		
R	=	0.762		
Koefisien Determinasi (R^2)	=	0.580		
F-hitung	=	25.713		
F-tabel	=	2.312		
$p-value$	=	0.000		
t-tabel	=	1.986		

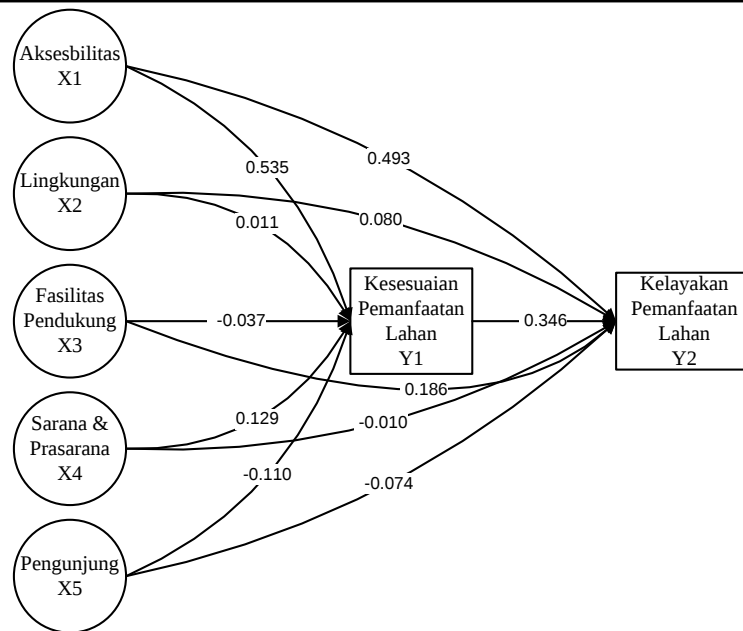
Tabel 3 Ringkasan Hasil Analisis Path Terhadap Kelayakan Pemanfaatan Lahan (Y2)

Variabel	Koefisien β	t_{hitung}	$p-value$	Keterangan
Kesesuaian Pemanfaatan Lahan (Y1)	-0.623	4.573	0.146	Tidak Signifikan
Aksesibilitas (X1)	0.555	6.261	0.000	Signifikan
Lingkungan (X2)	0.071	1.214	0.228	Tidak Signifikan
Fasilitas Pendukung (X3)	0.181	2.675	0.009	Signifikan
Sarana & Prasarana (X4)	-0.014	-0.120	0.905	Tidak Signifikan
Pengunjung (X5)	-0.070	-0.954	0.342	Tidak Signifikan
α	=	0.05		
R	=	0.806		
Koefisien Determinasi (R^2)	=	0.649		
F-hitung	=	28.343		
F-tabel	=	2.199		
$p-value$	=	0.000		
t-tabel	=	1.986		

Tabel 4 Pengaruh Langsung dan Tidak Langsung Antara Variabel Bebas dengan Variabel Terikat

Variabel	Pengaruh Variabel X1-X5 Terhadap Y1 secara Langsung	Pengaruh Variabel X1-X5 dan Y1 Terhadap Y2 secara Langsung	Pengaruh Variabel X1-X5 Terhadap Y2 secara Tidak Langsung (Melalui Y1)	Nilai t_{hit}	Keputusan
X1	0.535	0.493	0.679	9.109	Tolak H0
X2	0.011	0.080	0.084	1.156	Terima H0
X3	-0.037	0.186	0.173	2.264	Tolak H0
X4	0.129	-0.010	0.034	1.098	Terima H0
X5	-0.110	-0.074	-0.112	-0.954	Terima H0
Y1		0.346			

Dan dari hasil perhitungan analisis path dapat digambarkan secara skematis model dalam bentuk diagram path seperti gambar 2 sebagai berikut :



Gambar 2 Diagram Hasil Analisa Path

B. Aspek Finansial

Dari hasil selisih arus kas masuk dan kas keluar yang telah diperhitungkan sebelumnya maka akan menghasilkan pendapatan bersih. Beberapa pertimbangan dalam perhitungan arus kas adalah sebagai berikut :

1. Jangka waktu proyeksi adalah sepuluh tahun dengan masa pembangunan konstruksi fisik selama satu tahun yaitu 2014 dan masa operasional dimulai pada tahun 2015.
2. Biaya investasi berasal dari 25% modal sendiri dan 75% modal pinjaman.
3. Tingkat suku bunga diperkirakan sebesar 12%.

Jenis alternatif yang dinyatakan lulus dalam pengujian kelayakan finansial sesuai dengan persyaratan NPV bernilai positif sebagai alternatif yang layak adalah pusat perniagaan dan Ruko. Hasil perhitungan analisa kelayakan finansial dapat dilihat pada tabel 5 sebagai berikut :

Tabel 5 Kelayakan Finansial

Alternatif	Pusat Niaga	Pusat Kuliner	Ruko
Biaya Investasi	Rp 9,893,661,191	Rp 8,129,446,590	Rp 9,475,777,688
Pendapatan	Rp 46,525,250,000	Rp 24,846,060,000	Rp 34,230,300,000
Pengeluaran	Rp 19,800,390,547	Rp 12,923,902,093	Rp 8,416,484,123
NPV	Rp 5,206,480,440	Rp -1,393,161,474	Rp 14,820,143,264
Pengujian	Layak	Tidak Layak	Layak

C. Produktifitas Maksimum

Alternatif yang telah lulus uji aspek fisik dan finansial akan dicari nilai lahan tertinggi melalui uji produktivitas maksimum. Dalam perhitungan sebelumnya dapat diketahui bahwa

alternatif pusat perbelanjaan dan pusat kuliner dapat dikatakan layak. Hasil perhitungan nilai lahan dapat dilihat pada Tabel 6 sebagai berikut :

Tabel 6 Nilai Lahan

Kode	Uraian	Alternatif		Keterangan
		Pusat Perbelanjaan	Ruko	
1	Nilai Properti	Rp 5,206,480,440	Rp 14,820,143,264	
2	Nilai Investasi	Rp 9,893,661,191	Rp 9,475,777,688	
3	Biaya Tanah	Rp 5,564,040,000	Rp 5,564,040,000	
4	Nilai Bangunan	Rp 4,329,621,191	Rp 3,911,737,688	(2)-(3)
5	Nilai Lahan (1.391,01 m ²)	Rp 876,859,250	Rp 10,908,405,576	(1)-(4)
6	Nilai Lahan /m ²	Rp 630,375.95	Rp 7,842,075.60	(5)/1391.01m ²

Berdasarkan hasil perhitungan nilai lahan pada Tabel 6, nilai lahan tertinggi diperoleh dari alternatif Ruko yaitu sebesar Rp 7.842.075,60/m², nilai lahan ini lebih tinggi apabila lahan dibiarkan kosong yang hanya bernilai Rp 4.000.000/m².

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa :

1. Faktor-faktor aksesibilitas, lingkungan, fasilitas pendukung, sarana dan prasarana, serta pengunjung berpengaruh secara simultan terhadap kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan dengan hasil yang signifikan ($F_{hitung} > F_{tabel}$).
2. Dari analisa regresi dihasilkan bahwa faktor yang paling dominan terhadap tidak tercapainya kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan adalah faktor aksesibilitas.
3. Menurut responden alternatif solusi yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan lahan yaitu dengan membuat pusat perniagaan dalam bentuk pusat kuliner, rumah dan toko (Ruko) dan sebagai pusat perbelanjaan.
4. Dari hasil analisis finansial di peroleh alternatif yang layak dipertimbangkan untuk pelaksanaan pemanfaatan lahan yaitu untuk pusat niaga dengan nilai NPV sebesar Rp. 5.206.408.440,- dan pengembangan ruko dengan nilai NPV sebesar Rp. 14.820.143.264,-.
5. Strategi untuk mengatasi tidak tercapainya kesesuaian dan kelayakan pemanfaatan lahan adalah pihak pengembang atau investor harus menyediakan akses yang mudah untuk menuju ke areal perniagaan, serta dalam pengembangan areal perniagaan harus memperhatikan secara seksama agar pemanfaatan lahan tersebut mendapatkan kesesuaian dan layak untuk mendukung keberadaan fasilitas yang ada disekitar persimpangan Jalan Raya Karanglo Kabupaten Malang.

6. DAFTAR PUSTAKA

- Adam, Eben Heaser, 2010. *Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Tidak Tercapainya Target Waktu Dan Biaya Pada Proyek Pemeliharaan Jalan Provinsi Di Nusa Tenggara Timur*, Institut Teknologi Nasional, Malang.

- Departemen Pekerjaan Umum, 2007. Analisis Dampak Lalu Lintas Jalan Akibat Pengembangan Kawasan Di Perkotaan, *Pedoman Bahan Konstruksi Bangunan dan Rekayasa Sipil*, Departemen Pekerjaan Umum.
- Djailani, Zuhriati A. dan Heryati, 2010. *Penataan Kawasan Koridor Komersial Pada Jalan Arteri Primer (Kasus: Jalan Agus Salim Kota Gorontalo)*, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Gorontalo, Gorontalo.
- Hidayati dan Harjanto, 2003. *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE: Yogyakarta.
- Juwana, Jimmy S., 2005. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek Dan Praktisi Bangunan*, Erlangga, Jakarta.
- Kustiwan, Iwan dan Melani Anugrahani, 2000. *Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan ke Perkantoran: Implikasinya Terhadap Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota (Studi Kasus: Wilayah Pengembangan Cibeunying Kota Bandung)*, Jurnal PWK, Vol. 11, No.2/Juni.
- Mubayyinah, Miftahul dan Christiono Utomo, 2012. *Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan "X" untuk Properti Komersial*, Jurnal Teknik ITS Vol. 1, No. 1, (Sept. 2012) ISSN: 2301-9271, Surabaya.
- Paramita, Beta, 2000. *Penataan Ruang Pedestrian Pada Fungsi Perdagangan Superblok Johar*, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Rasudin, Nurahim, 2008. *Rencana Tata Ruang Perkotaan Berdasarkan Undang-Undang Nomor: 26 Tahun 2007*, Jurnal Industri Dan Perkotaan Volume XII Nomor 22/Agustus 2008, Hal.1754-1762, Jurusan Industri dan Perkotaan, Universitas Riau, Riau.
- Sadyohutomo. 2006. *Penatagunaan Tanah*. Penerbit Aditya Media Yogyakarta.
- Widodo, Arief Subechi, 2007. *Analisis Dampak Lalu – Lintas (ANDALALIN) pada Pusat Perbelanjaan yang Telah Beroperasi Ditinjau dari Tarikan Perjalanan (Studi Kasus Pada Pacific Mall Tegal)*, Tesis, Program Manajemen Rekayasa Infrastruktur, Universitas Diponegoro Semarang.