

PEMANFAATAN RUANG TERBUKA HIJAU PADA BANGUNAN SIRING BANTARAN SUNGAI MARTAPURA KOTA BANJARMASIN

Edwin Hasymi¹

¹Program Studi Magister Teknik Sipil Universitas Lambung Mangkurat

ABSTRAK

Ruang terbuka merupakan ruang yang direncanakan sebagai tempat untuk berbagai aktivitas sosial. Ruang terbuka hijau yang dibuat pada bantaran siring Jl. Piere Tendean merupakan taman kota yang menjadi lahan bebas bangunan. Akan tetapi, bangunan yang memiliki empat lantai yang disebut dengan Menara Pandang sudah dibangun di area ini di mana seharusnya tidak ada bangunan sama sekali. Bangunan Menara Pandang ini berada pada kawasan Taman Wisata Kota Piere Tendean Kota Banjarmasin. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk mengkaji sejauh mana kelayakan keberadaan Menara Pandang tersebut. Penelitian ini berdasarkan dari peraturan utama sebuah fasilitas atau aset bangunan yang bisa dibangun sebagai pengecualian di mana ditempat tersebut seharusnya tidak ada bangunan sama sekali. Analisis dari aspek legal telah dilakukan berdasarkan peraturan. Dan untuk aspek ekonomi, analisis dilakukan dengan analisis nilai manfaat (BCR) dan analisis tingkat pengembalian (ROR).

Hasil penelitian memberikan bahwa Menara Pandang yang berdiri pada lokasi tersebut bertentangan dengan beberapa peraturan. Namun, analisis aspek ekonomi menunjukkan bahwa bangunan ini menguntungkan dan bermanfaat. Disarankan penelitian selanjutnya untuk mempertimbangkan dampak bukan hanya dari pengguna, tetapi juga pengelola dan seluruh masyarakat di sekitar fasilitas ini..

Kata kunci: legalitas, produktivitas ekonomi, ruang terbuka hijau, taman wisata kota, menara pandang.

1 PENDAHULUAN

Permintaan akan pemanfaatan lahan kota yang terus tumbuh dan bersifat cepat untuk pembangunan berbagai fasilitas perkotaan, termasuk kemajuan teknologi, industri dan transportasi, selain sering mengubah konfigurasi alami lahan/bentang alam perkotaan juga menyita lahan-lahan tersebut dan berbagai bentukan ruang terbuka lainnya. Kedua hal ini umumnya merugikan keberadaan ruang terbuka hijau (RTH) yang sering dianggap sebagai lahan cadangan dan tidak ekonomis. Di lain pihak, kemajuan alat dan penambahan jalur transportasi dan sistem utilitas, sebagai bagian dari peningkatan kesejahteraan warga kota, juga telah menambah jumlah bahan pencemar dan telah menimbulkan berbagai ketidaknyamanan di lingkungan perkotaan. (Hakim, 2007).

RTH yang dibuat pada bantaran siring Jl. Piere Tendean merupakan taman kota yang menjadi lahan bebas bangunan. Lahan yang menjadi sebuah RTH tidak akan bisa dibuat untuk berdirinya bangunan publik dengan fungsi pribadi. Terutama pada bangunan yang sekarang baru berdiri di taman tersebut. Bangunan itu adalah Menara Pandang yaitu sebuah bangunan dengan tinggi empat lantai dan cukup besar untuk sebuah bangunan di daerah RTH yang seharusnya tidak ada bangunan sama sekali di daerah tersebut.

Kondisi yang ada sekarang adalah berdirinya Menara Pandang pada area yang tidak seharusnya dibuat bangunan sebesar itu karena ditempat ini merupakan RTH Siring Tendean. Namun Menara Pandang yang sudah dibangun ini menjadi sebuah permasalahan atas keadaan tersebut yang disebut dengan istilah *legally nonconforming uses*.

Menara Pandang yang memiliki ketinggian bangunan 25 meter dikedua menaranya digunakan untuk memandangi sebagian besar area Kota Banjarmasin agar

Correspondence: Edwin Hasymi
Email: E.Hasymi@gmail.com

bisa dinikmati seluruh pengunjung. Namun ketinggian ini masih dinilai kurang karena fungsi utama bangunan Menara Pandang adalah untuk memandang seluruh Kota Banjarmasin. Ketinggian sebagai menara untuk memandang seluruh area Kota Banjarmasin seharusnya lebih tinggi lagi dibanding dengan bangunan-bangunan lainnya yang ada di Banjarmasin. Bentuk atap kubahnya menunjukkan ornamen intan tetapi tidak menunjukkan kesesuaian dengan logo dan karakteristik Kota Banjarmasin yang berupa bangunan rumah banjar dan jukung serta kota seribu sungai. Kondisi ini menimbulkan pandangan dan pendapat masyarakat, di mana sebagai ikon kota dan menara untuk memandang Kota Banjarmasin tidak mempunyai kesesuaian dengan karakteristik Kota Banjarmasin.

Dari aspek legalitas di mana adanya ketentuan hukum berupa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah dan zoning atau peruntukan lahan memuat ketentuan aturan yang menyatakan tidak membenarkan dan ada yang membenarkan dari berbagai sudut pandang atas keberadaannya tersebut. Sehingga sebagai bangunan Menara Pandang yang berfungsi sebagai prasarana fasilitas pariwisata kota yang berada pada RTH taman wisata kota perlu dilakukan kajian legalitasnya.

Pembangunan Menara Pandang juga menggunakan nilai investasi yang tidak sedikit. Dari nilai investasi yang cukup besar dari pemerintah maka bangunan Menara Pandang ini diharapkan menjadi sebuah bangunan yang bermanfaat kepada seluruh masyarakat baik dari dalam maupun luar daerah sebagai sebuah fasilitas yang bisa digunakan secara efisien. Sehingga kelayakan investasinya perlu diukur untuk mengetahui sejauh mana nilai ekonomi aset dapat memberikan keuntungan dan kontribusi terhadap masyarakat dan pemerintah Kota Banjarmasin.

Dengan memperhatikan kondisi dan hal-hal yang timbul dan terjadi terhadap bangunan Menara Pandang ini, maka kiranya perlu dilakukan suatu penelitian untuk mengkaji dan mengetahui sejauh mana tentang kelayakan keberadaannya untuk dapat

memberikan gambaran tentang kelayakan dari aspek teknis, aspek legalitas dan aspek ekonomi. Untuk ini kiranya dapat dilakukan suatu penelitian untuk mengkaji secara ilmiah dengan tinjauan berdasarkan konsep manajemen aset dengan menggunakan konsep dasar kegunaan tertinggi dan terbaik berupa situasi khusus “legally nonconforming uses”.

2 METODE PENELITIAN

Penelitian ini diawali dengan melakukan studi pendahuluan, penentuan lokasi dan objek penelitian, survei pendahuluan yang secara umum dapat dilakukan dalam waktu yang bersamaan. Kemudian memilih metode dan alat penelitian, serta memilih teknik penentuan dan pengumpulan data yang berupa data primer dan data sekunder. Data Primer yang digunakan adalah wawancara berupa daftar pertanyaan yang berhubungan dengan pembangunan Menara Pandang di kawasan ruang terbuka hijau Jl. Piere Tendean Banjarmasin.

Adapun metode analisis yang digunakan pada penelitian ini menggunakan metode analisis kegunaan tertinggi dan terbaik dengan empat analisis, yaitu

1. Identifikasi kondisi sekarang pada properti,
Pada dasarnya analisis HBU dari analisis pemanfaatan ruang terbuka hijau terhadap berdirinya Menara Pandang ini melibatkan kriteria dalam prinsip. Apabila terdapat sampel yang tidak memenuhi ketentuan secara kondisi yang ada maka akan dieliminasi. Ketentuan-ketentuan ini dianalisis dalam penelitian ini adalah:
 - a. Identifikasi karakteristik lahan, dan
 - b. Identifikasi karakteristik bangunan.
2. Analisis aspek teknis,
Ketentuan secara teknis yang dianalisis dalam penelitian ini adalah:
 - a. Ukuran,
 - b. Bentuk,
 - c. Tata bangunan, dan
 - d. Letak bangunan,Seluruh penggunaan yang tidak memenuhi kelayakan fisik akan dilakukan eliminasi, sedangkan penggunaan yang memenuhi kelayakan fisik maka akan dilanjutkan ke

tahap analisis aspek legalitas.

3. Analisis aspek legalitas,
Ketentuan analisis aspek legalitas berikut ini ditentukan dalam dua bagian, yaitu Ketentuan hukum. Apabila ada aspek yang tidak memenuhi ketentuan secara hukum, maka data tersebut akan dieliminasi. Ketentuan secara hukum yang dianalisis dalam penelitian ini adalah:
 - a. Undang-Undang,
 - b. Peraturan Pemerintah,
 - c. RTKRW (Rencana Tata Kota Ruang dan Wilayah),
 - d. Peraturan Daerah, dan
 - e. Zoning (pembagian area kawasan yang akan dibangun).
4. Analisis ekonomi.
Adapun analisis yang digunakan dalam perhitungan analisis ekonomi adalah:
 - a. Analisis Nilai sekarang (NPV)
 - b. Perhitungan rate of return (ROR)
 - c. Analisis nilai manfaat.

3 HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Identifikasi Kondisi Sekarang pada Properti

3.1.1 Karakteristik Lahan

Analisis pada karakteristik lahan pembangunan Menara Pandang yaitu bantaran sungai, ruang terbuka hijau, taman kota dan objek wisata kota dianalisis sebagai berikut:

1. Berdasarkan bantaran sungai
Bantaran sungai adalah lahan pada kedua sisi sepanjang sungai dihitung dari tepi sampai dengan kaki tanggul sebelah dalam. Sehubungan dengan itu maka pada bantaran sungai dilarang membuang sampah dan mendirikan bangunan untuk hunian. Bantaran sungai merupakan salah satu ciri khas yang dimiliki Kota Banjarmasin dan memiliki julukan kota seribu sungai. Sehingga sangat penting bagi masyarakat untuk memelihara bantaran sungai. Bantaran sungai yang ada di sepanjang Jl. Piere Tendean dan Sungai Martapura yang merupakan salah satu sungai

utama dan terbesar Kota Banjarmasin merupakan area yang sangat baik dalam pelestarian wisata kota.

Ini merupakan sebuah lahan yang penting dan sangat baik dalam mengembangkan kawasan wisata air Kota Banjarmasin. Pariwisata yang dikembangkan pada kawasan bantaran Sungai Martapura ini adalah sangat baik untuk dijadikan aset maupun ikon Kota Banjarmasin.

2. Berdasarkan ruang terbuka hijau

Ruang terbuka hijau adalah bagian dari ruang-ruang terbuka (open space) suatu wilayah perkotaan yang diisi oleh tumbuhan, tanaman, dan vegetasi (endemik, introduksi) guna mendukung manfaat langsung dan tidak langsung yang dihasilkan oleh ruang terbuka hijau dalam kota tersebut yaitu keamanan, kenyamanan, kesejahteraan dan keindahan wilayah perkotaan tersebut. (Hakim, 2007).

Kota Banjarmasin memiliki dua buah tempat sebagai ruang terbuka hijau yaitu Taman Kamboja dan ruang terbuka hijau Siring Jl. Piere Tendean. Ini merupakan dua tempat yang sangat penting sebagai paru-paru Kota Banjarmasin. Pada dasarnya ruang terbuka hijau hanya terdiri dari tumbuhan dan tanaman dan bebas dari bangunan apapun. Sehingga ruang terbuka hijau hanya tempat terbuka yang dipenuhi oleh tumbuhan.

3. Berdasarkan taman kota

Taman Kota adalah taman yang berada dilingkungan perkotaan dalam skala yang luas dan dapat mengantisipasi dampak-dampak yang ditimbulkan oleh perkembangan kota dan dapat dinikmati oleh seluruh warga kota. Taman kota seharusnya menjadi poin penting dalam perencanaan sebuah kota. Karena selain berfungsi untuk menjaga kualitas lingkungan perkotaan yang padat aktivitas, taman kota dapat menumbuhkan rasa sosial yang tinggi di dalam lingkungan perkotaan. Menumbuhkan rasa toleransi, tidak hanya terhadap sesama manusia melainkan terhadap makhluk hidup lainnya. Taman yang baik merupakan cerminan kota dengan manusia (masyarakat) yang baik. Manusia (masyarakat) merupakan aspek penting dalam sebuah kota, sehingga kualitas manusia (masyarakat) akan mempengaruhi

kualitas sebuah kota.

Banjarmasin merupakan kota yang memiliki potensi yang bagus dalam bidang pariwisata. Karena pusat Kota Banjarmasin dialiri oleh salah satu sungai terbesar di Banjarmasin yaitu Sungai Martapura. Pembangunan siring dan taman kota ruang terbuka hijau Jl. Piere Tendean Banjarmasin merupakan salah satu aset yang sangat bagus dalam perkembangan infrastruktur Kota Banjarmasin. Perkembangan pariwisata kota juga sangat diperlukan agar dapat menambah wisatawan yang akan berkunjung baik dari masyarakat Banjarmasin maupun dari luar Banjarmasin.

4. Berdasarkan objek wisata kota

Jl. Piere Tendean merupakan jalan yang ada dipinggiran Sungai Martapura dan berada di pusat Kota Banjarmasin. Ini merupakan salah satu faktor penting untuk menjadikan area sepanjang Jl. Piere Tendean sebuah objek wisata kota yang berpotensi menjadi suatu daya tarik yang bagus kepada seluruh masyarakat. Dengan dibangunnya siring dan dibuatkan ruang terbuka hijau di sepanjang Jl. Piere Tendean maka ini menjadi sangat baik dalam perkembangan pariwisata terutama dibidang objek wisata Kota Banjarmasin.

3.1.2 Karakteristik Bangunan

Analisis pada karakteristik bangunan Menara Pandang dianalisis sebagai berikut:

1. Berdasarkan bantaran sungai

Banjarmasin yang dikenal dengan julukan kota seribu sungai memiliki salah satu sungai terbesar yang membelah pusat Kota Banjarmasin yaitu Sungai Martapura. Sungai ini memiliki bantaran sungai yang telah dibangun siring di sepanjang Jl. Piere Tendean yang merupakan daerah pusat kota yang sangat berpotensi dalam pariwisata Kota Banjarmasin. Tidak hanya siring yang terdapat pada bantaran Sungai Martapura, namun terdapat pula dermaga yang digunakan sebagai pusat merapatnya kapal-kapal masyarakat Banjarmasin yang menjadi sebuah tempat wisata yang unik yaitu pasar terapung.

2. Berdasarkan ruang terbuka hijau

Bantaran Sungai Martapura di sepanjang Jl. Piere Tendean Kota Banjarmasin memiliki ruang terbuka hijau yang dipenuhi dengan berbagai macam tumbuhan dan tanaman. Pusat Kota Banjarmasin yang dibelah oleh sungai Martapura ini merupakan daerah yang sangat baik untuk ruang terbuka hijau sehingga area pusat kota dapat dijadikan paru-paru Kota Banjarmasin yang sangat penting bagi perkembangan lingkungan.

3. Berdasarkan taman kota

Taman kota merupakan taman yang berada dilingkungan perkotaan. Banjarmasin memiliki taman kota yang berada tepat di pusat kota yaitu taman kota siring Tendean. Taman kota yang berada di tepi sepanjang Jl. Piere Tendean menjadi sebuah aset kota yang sangat penting. Taman kota ini memiliki berbagai fasilitas yang dibangun untuk kenyamanan seluruh masyarakat yang berkunjung. Fasilitas-fasilitas yang ada pada taman kota siring Tendean ini terdapat seperti mushola, gazebo, bangku taman, pusat informasi berupa rumah antik, panggung kesenian, dermaga pasar terapung, dan salah satu fasilitas terbesar yang ada di taman ini adalah Menara Pandang. Menara Pandang menjadi pusat fasilitas yang ada pada taman siring Tendean ini dapat dilihat pada Gambar 1.



Gambar 1. Menara Pandang sebagai Fasilitas Taman Kota Siring Tendean

4. Berdasarkan objek wisata kota

Banjarmasin memiliki julukan kota seribu sungai, sehingga pusat wisata utama Kota Banjarmasin merupakan sungai. Salah satu sungai terbesar yang ada di Banjarmasin adalah Sungai Martapura yang membelah pusat kota dan melewati sepanjang Jl. Piere Tendean Banjarmasin. Pusat wisata kota yang baru saja dibangun pada daerah Tendean ini adalah taman kota siring Tendean yang salah satu fasilitas utama dan terbesarnya adalah Menara Pandang. Menara Pandang merupakan salah satu bangunan pariwisata yang berdiri pada taman siring Jl. Piere Tendean Kota Banjarmasin yang mulai dikenal masyarakat luas. Sehingga bangunan ini dapat menjadi fasilitas penunjang yang sangat penting kepada masyarakat. Dengan fasilitas Menara Pandang ini seluruh masyarakat yang berkunjung dapat menikmati keindahan objek wisata utama pada daerah Tendean yaitu Sungai Martapura. Menara Pandang sangat mendukung fasilitas ini dengan memberikan menara yang dapat menunjukkan keseluruhan Sungai Martapura Jl. Piere Tendean yang dapat dilihat dari atas. Sehingga masyarakat pengunjung tidak perlu untuk menyusuri seluruh sungai.

3.2 Analisis Aspek Teknis

3.2.1 Analisis Ukuran

Lahan yang dibuat dengan ukuran panjang 62 meter dan lebar 27 meter merupakan lahan luas untuk sebuah bangunan Menara Pandang. Ini memberikan kenyamanan segala aktivitas baik dari pengunjung yang datang maupun dari pengelola melakukan berbagai acara agar bisa dinikmati oleh seluruh masyarakat. Sehingga luasan untuk seluruh area lahan cukup untuk seluruh pengunjung baik dihari kerja maupun dihari libur. Ukuran masing-masing ruangan dan lantai dibuat dengan ukuran yang cukup lebar dan tinggi sehingga memberikan kesan luas kepada para pengunjung serta kenyamanan dalam beraktivitas. Namun pada lantai empat diakhir minggu atau hari libur pengunjung akan semakin bertambah sehingga ruangan pada lantai empat akan

terisi penuh bahkan lebih karena area ini merupakan area utama pada bangunan Menara Pandang. Ukuran menara yang dibuat sampai 25 meter memberikan kesan sebuah bangunan yang megah dan mewah sebagai sebuah ikon Kota Banjarmasin. Tetapi untuk sebuah menara yang digunakan sebagai sarana memandang seluruh area Kota Banjarmasin ketinggiannya lebih rendah dari beberapa bangunan gedung berlantai tinggi yang telah ada di Kota Banjarmasin. Ketinggian ini hanya cukup sebagai prasarana memandang area sekitar Menara Pandang mencakup ruang terbuka hijau, sungai, taman kota dan area Taman Siring Tendean Kota Banjarmasin.

3.2.2 Analisis Bentuk

Menara Pandang yang berdiri pada kawasan ruang terbuka hijau bantaran Sungai Martapura Jl. Piere Tendean Kota Banjarmasin merupakan sebuah tempat pariwisata yang baru berkembang. Ini menjadi salah satu aset penting bagi perkembangan pariwisata Kota Banjarmasin agar menambah wisatawan yang akan berkunjung ke Banjarmasin. Dengan banyaknya wisatawan daerah maupun luar daerah yang berkunjung ke Menara Pandang ini akan memperkaya Kota Banjarmasin agar semakin menarik.

Menara Pandang yang banyak dikunjungi oleh masyarakat dapat dengan mudah mengenali ciri khas bangunan ini dari menaranya yang memakai transformasi bentukan yaitu intan. Namun bentukan ini tidak menunjukkan kesesuaian dengan ciri khas dan karakteristik Kota Banjarmasin yaitu rumah banjar atap bubungan tinggi atau jukung sebagai lambang Kota Banjarmasin. Bentukan seperti intan ini digunakan karena akan lebih mudah untuk seluruh masyarakat memandang seluruh area Kota Banjarmasin keseluruhan arah dari pada menggunakan bentukan rumah banjar atau jukung. Bentukan dasar yang digunakan pada bangunan ini adalah kotak. Tidak terlalu banyak menggunakan bentukan-bentukan yang lain sehingga cukup sederhana untuk dilihat. Hampir seluruh bangunan menggunakan unsur kaca agar dari manapun dan lantai manapun masyarakat dapat memandang kearah Kota Banjarmasin sehingga bisa menikmati

pemandangan yang ada di sekitar bangunan.

3.2.3 Analisis Tata Bangunan

Menara Pandang yang terletak pada Jl. Piere Tendean Kota Banjarmasin merupakan fasilitas utama yang terdapat pada ruang terbuka hijau kawasan taman siring. Menara Pandang ini berada dipusat Kota Banjarmasin dan merupakan area atau wilayah ruang terbuka hijau. Sehingga pembangunan Menara Pandang yang akan menjadi aset dan ikon Kota Banjarmasin memiliki posisi yang sangat baik karena berada di pusat kota. Wilayah tersebut juga dibelah oleh Sungai Martapura yang merupakan salah satu sungai terbesar di Kota Banjarmasin serta terletak di pusat Kota Banjarmasin.

Namun penggunaan tata ruang Menara Pandang juga kurang maksimal. Karena bangunan dengan tinggi empat lantai ini hanya memakai tangga dan tidak menggunakan lift. Ini akan menyulitkan sebagian masyarakat yang memiliki fisik kurang kuat untuk menaiki bangunan berlantai empat ini agar bisa menuju area menara.

3.2.4 Analisis Letak Bangunan

Bangunan Menara Pandang yang berdiri pada kawasan wisata kota Jl. Piere Tendean Banjarmasin merupakan bangunan yang dijadikan ikon Kota Banjarmasin sehingga dapat menjadi perkembangan kota dalam bidang pariwisata. Pada lantai satu banyak orang bersantai di sini dan di sekitar area ini banyak orang berjualan memanfaatkan keramaian ini. Lantai satu memiliki potensi sebagai area komersial. Lantai satu ini juga dapat difungsikan menjadi outlet souvenir gift dsb. Lantai dua sebagai ruang kantor, hal ini dimaksudkan agar pegawai dan pengelola dapat mengawasi aktivitas yang terjadi diarea Menara Pandang baik yang dilantai bawah maupun dilantai atas. Lantai tiga dapat difungsikan sebagai ruang pengetahuan atau ruang galeri yang dapat memberikan informasi kepada pengunjung mengenai Kalimantan Selatan dan potensi sungainya sehingga bangunan

dapat berfungsi tidak hanya sebagai bangunan komersil dan rekreasi tetap juga berfungsi sebagai sarana edukasi. Lantai empat merupakan area yang memiliki kelebihan sebagai area pandang. Pemandangan yang dimiliki pada area ini memiliki daya tarik dan dapat difungsikan sebagai tempat santai dan komersil seperti kafe. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari penyalahgunaan tempat oleh para pengunjung. Dengan adanya kafe masyarakat pengunjung akan tertarik untuk naik ke atas dan melewati area galeri sebagai informasi.

3.3 Analisis Aspek Legalitas

Ketentuan hukum yang akan dianalisis pada kesesuaian objek properti ini memiliki empat aspek yaitu bantaran sungai, ruang terbuka hijau, taman kota, objek wisata kota dan Zoning. Aspek tersebut dianalisis terhadap ketentuan hukum yang berlaku seperti Undang-Undang, Peraturan Menteri, RTKRW, Peraturan Daerah dan Zoning. Kesesuaian objek properti terhadap ketentuan hukum dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Analisis Kesesuaian Objek Properti Terhadap Aspek Legalitas

No.	Ketentuan Hukum	Hasil	
		Tidak Sesuai	Sesuai
1	Bantaran sungai	2	8
2	Ruang terbuka hijau	4	2
3	Taman kota	2	5
4	Objek wisata kota	-	12
5	Zoning	-	2
	Total/ Bobot	8 (23%)	29 (77%)

Berdasarkan analisis aspek legalitas bantaran sungai, ruang terbuka hijau, taman kota dan objek wisata kota yang telah dilakukan telah didapatkan nilai rata-rata dari aspek legalitas yaitu dengan nilai bobot 23% menyatakan pembangunan Menara Pandang pada Jl. Piere Tendean Kota Banjarmasin adalah tidak sesuai terhadap keberadaannya. Dan dengan nilai bobot 77% menyatakan

pembangunan Menara Pandang pada Jl. Piere Tendean Kota Banjarmasin adalah sesuai terhadap keberadaannya.

3.4 Analisis Ekonomi

3.4.1 Analisis nilai sekarang

Salah satu kriteria yang bisa disertakan dalam pemilihan alternatif investasi adalah perhitungan finansial dari investasi yang akan dievaluasi. Sumber dana pelaksanaan proyek-proyek pemerintah dapat berupa APBD atau APBN. Dana APBD dan APBN juga perlu diperhitungkan dengan MARR yang berlaku. Dari penjelasan di atas, berikut ini adalah beberapa data yang digunakan dalam perhitungan analisis finansial NPV

1. Investasi sekarang Rp 11.000.000.000
2. Penerimaan parkir Rp 14.060.800/tahun,
3. Penerimaan PKL Rp 80.000.000/tahun,
4. Penerimaan teropong panoromic Rp 198.000.000/tahun,
5. Biaya operasional Rp 216.000.000/tahun,
6. Biaya pemeliharaan Rp 75.000.000/tahun,
7. Nilai sisa 40% dari investasi, Rp 4.400.000.000
8. MARR berlaku 6,75% berdasarkan nilai BI rate
9. Periode (N) 30 tahun

Analisis NPV membandingkan antara pengeluaran dan pendapatan dengan mengikutsertakan waktu. Pengeluaran berisi penjumlahan antara investasi dan biaya operasional. Sedangkan pendapatan berisi penjumlahan nilai sewa gedung untuk kegiatan pentas seni dan umum, dan nilai sisa.

Berdasarkan dari hasil perhitungan analisis finansial biaya didapat hasil NPV sebesar -Rp 6.598.939.200 dan menunjukkan bahwa nilai $PW(+) < PW(-)$ yang berarti investasi memiliki nilai sebesar nilai negatif dan tidak menguntungkan secara finansial dengan MARR 6,75% dan periode (N) 30 tahun.

3.4.2 Tingkat pengembalian/rate of return

ROR adalah suatu tingkat penghasilan yang mengakibatkan nilai net present value

(NPV) dalam pembangunan Menara Pandang ini. Berdasarkan hasil perhitungan, didapatkan nilai i sebesar 4,001%. Jadi karena MARR yang ditetapkan 6,75% $> i$ atau dengan kata lain 6,75% $> 4,001\%$ maka tingkat pengembalian tidak tercapai. Investasi akan tercapai dalam waktu rencana periode $N=30$ tahun pengembalian jika $i \geq$ MARR sebesar 4,001%.

3.4.3 Analisis nilai manfaat

Dari perhitungan nilai BCR berdasarkan aliran kas yang terjadi dengan investasi pembangunan Menara Pandang didapatkan nilai rasio $B/C > 1$ atau dengan kata lain 1,00327 > 1 , maka dari hasil tersebut dengan periode $N=30$ tahun dan MARR 6,75% dapat dikatakan bahwa pembangunan Menara Pandang adalah memiliki nilai manfaat yang menguntungkan dari segi aspek ekonomi.

Dari perhitungan ROR berdasarkan aliran kas yang terjadi dengan investasi pembangunan Menara Pandang didapatkan hasil MARR yang ditetapkan $i > 6,75\%$ atau dengan kata lain 18,144% $> 6,75\%$ maka tingkat pengembalian tercapai dan bermanfaat.

3.5 Pembahasan

Secara fisik bangunan Menara Pandang yang memiliki bentukan yang sudah sesuai dengan ciri khas Kalimantan Selatan maka Menara Pandang dapat dijadikan ikon Kota Banjarmasin yang dapat dengan mudah dikenali oleh masyarakat luas baik dari dalam maupun luar daerah. Bangunan yang memberikan banyak tampilan kaca pada dinding bangunan merupakan lambang yang baik dengan maksud masyarakat bisa memandang dari dalam maupun luar bangunan sehingga Menara Pandang dapat bersifat terbuka kepada seluruh masyarakat yang datang.

Secara teknis bangunan Menara Pandang sudah memiliki berbagai macam fasilitas yang dapat mendukung produktivitas operasional yang disediakan untuk kepada para pengunjung yang datang. Memiliki empat lantai yang masing-masing dengan fungsi yang baik untuk para pengunjung serta wisatawan yang ingin mengetahui segala sesuatu tentang

Kota Banjarmasin sebagai kota wisata.

Dari segi aspek legalitas properti bangunan Menara Pandang dinilai berdasarkan bantaran sungai, ruang terbuka hijau, taman kota dan objek wisata kota. Pada ketentuan hukum bantaran sungai terdapat Undang-Undang sungai yang sebagian kecil bunyinya tidak sesuai dengan ketentuan pembangunan Menara Pandang namun masih banyak yang sudah sesuai dengan ketentuan hukum bantaran sungai dengan perbandingan 2:8. Ketentuan hukum ruang terbuka hijau berkaitan dengan Undang-Undang lingkungan yang semuanya menjelaskan pembangunan Menara Pandang tidak sesuai pada tempatnya. Namun terdapat beberapa Peraturan Daerah serta zoning yang menyatakan sudah sesuai dengan ketentuan sehingga didapat nilai 4:2 pada ketentuan hukum ruang terbuka hijau. Ketentuan hukum taman kota berkaitan juga dengan Undang-Undang lingkungan yang tidak sesuai dengan pembangunan Menara Pandang tetapi pada Peraturan Menteri serta Peraturan Daerah yang menyatakan sesuai dengan perbandingan 2:5. Pada ketentuan hukum objek wisata kota berkaitan dengan Undang-Undang pariwisata yang semuanya menyatakan pembangunan Menara Pandang sudah sesuai dengan peraturan yang ada.

Berdasarkan seluruh analisis yang telah dilakukan dari segi analisis kondisi sekarang pada properti, analisis aspek teknis, analisis aspek legalitas dan analisis ekonomi yang telah dilakukan di atas maka bangunan Menara Pandang yang didirikan sebagai fasilitas umum taman kota Siring Tendean didapatkan berbagai macam manfaat yang lebih ditujukan kepada masyarakat dan dapat diterima secara hukum. Dalam hal ini bangunan Menara Pandang dapat dikatakan sudah sesuai secara hukum walaupun sedikit bertentangan dengan hukum dibidang lingkungan, tetapi dari segi pariwisata dan perkembangan objek wisata kota dapat dihasilkan ketentuan-ketentuan tersebut sudah sesuai dengan peraturan yang ada pada perundang-undangan sehingga secara hukum pembangunan Menara Pandang tidak melanggar ketentuan yang sudah ada.

4 KESIMPULAN

Dari aspek teknis lahan dibuat cukup luas untuk sebuah bangunan Menara Pandang. Ini memberikan kenyamanan untuk aktivitas baik dari pengunjung yang datang maupun dari pengelola melakukan berbagai acara agar bisa dinikmati oleh seluruh masyarakat. Sehingga luasan untuk seluruh area lahan cukup untuk seluruh pengunjung baik dihari kerja maupun dihari libur. Namun ukuran pada lantai empat diakhir minggu atau hari libur pengunjung akan semakin bertambah sehingga ruangan pada lantai empat akan terisi penuh bahkan lebih karena area ini merupakan area utama pada bangunan Menara Pandang. Ketinggian yang dimiliki Menara Pandang masih kurang untuk memandang seluruh area Kota Banjarmasin tetapi sudah cukup untuk memandang sebagian besar area pusat kota di sekitar Menara Pandang termasuk bantaran sungai, RTH, taman kota dan objek wisata kota lain yang sudah ada.

Legalitas keberadaan Menara Pandang ini adalah sebagai berikut: terdapat lima Undang-Undang yang dilanggar dan tujuh Undang-Undang yang membenarkan Menara Pandang berdasarkan pembangunan fasilitas ini, terdapat tiga Peraturan Menteri yang dilanggar dan lima Peraturan Menteri yang membenarkan Menara Pandang berdasarkan pembangunan fasilitas ini serta terdapat 13 Peraturan Daerah yang membenarkan Menara Pandang berdasarkan pembangunan fasilitas ini.

Berdasarkan analisis dari aspek finansial, pembangunan Menara Pandang memiliki nilai NPV -Rp 6.598.939.200 dan nilai rate of return (ROR) 4,0001% di mana semua nilai analisis finansial tidak menguntungkan. Berdasarkan analisis dari aspek nilai manfaat, pembangunan Menara Pandang memiliki nilai BCR 1,00327 > 1 dan nilai 18,144% di mana analisis nilai manfaat menguntungkan terhadap pembangunan Menara Pandang.

DAFTAR RUJUKAN

- Dinas Pariwisata. 2015. *Laporan Akhir Pra Studi Kelayakan Menara Pandang Kota Banjarmasin*. Banjarmasin: Dinas Pariwisata, seni dan kebudayaan.
- Goenmiandari, Betty. 2010. *Konsep Penataan Permukiman Bantaran Sungai Di Kota Banjarmasin Berdasarkan Budaya Setempat*. Banjarmasin.
- Gulick, Luther. 1937. *Papers on the Science of Administration*. New York: Institute of Public Administration Columbia University.
- Hakim, Rustam. 2007. *Permintaan Pemanfaatan Lahan Kota Terhadap Kebutuhan Ruang Terbuka Hijau*. Jakarta: Bina Aksara.
- Hasan Iqbal, 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Kriedemann, Leopold. 1977. *Plant Growth and Development*. Australia: Australian Publisher.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2004. *Undang-Undang Republik Indonesia Tentang Perbendaharaan Negara*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Pemerintah Kota Banjarmasin. 2012. *Peraturan Daerah Nomor 31 Tahun 2012 Tentang Penetapan, Pengaturan, Pemanfaatan Sempadan Sungai dan Bekas Sungai*. Jakarta: Sekretariat Negara.
- Puspitasari, Diana. 2006. *Analisis Pengaruh Persepsi Kualitas Dan Kepuasan Pelanggan Terhadap Minat Beli Ulang*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Saunders, Alvin. 1967. *Encyclopedia of the Social Science*. New York: Macmillan Publisher.
- Suprpto, Tommy. 2009. *Pengantar Teori dan Manajemen Komunikasi*. Yogyakarta: MedPress.
- Terry, George. 1971. *The Principle of Management*. Los Angeles: Industrial Publisher.
- Wijaya, Agus. dan Putu, Rudy.S. 2008. *Prinsip Penggunaan Tertinggi Dan Terbaik Untuk Menentukan Jenis Pemanfaatan Lahan Pasar*. Bandung: Harvarindo.