

Highest and Best Use Analysis in Real Estate “Maximizing Value Through Strategic Land Use”

Meyriana Kesuma | 16 November 2024

IAP Jakarta – Dosen Perencanaan Kota & Real Estat Universitas Tarumanagara



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH



JAKARTA



pict by Centropolis, 2023

Content for Today!

Warm-up Discussion

Highest & Best Use

Introduction to HBU

Criteria of HBU

Steps in Conducting HBU

Tools & Techniques of HBU

Benefit & Challenge

Wrap Up Discussion

Warm-up Discussion



Peruntukan apa yang cocok untuk dikembangkan di lahan tersebut?
Pengembangan yang menghasilkan
Peruntukan yang terbaik dan **nilai yang tertinggi?**

Introduction to HBU

Konsep Highest & Best Use adalah **PROSES**, bukan model keputusan yang diformalkan. Konsep HBU didasarkan pada gagasan produktivitas maksimum, yang berasal dari ekonom awal seperti Irving Fisher dan dikembangkan oleh Von Thunen dan Ricardo.

The American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA)

"The **reasonably probable and legal use** of **vacant land or an improved property** that is physically possible, appropriately supported, financially feasible, and that results in the highest value."

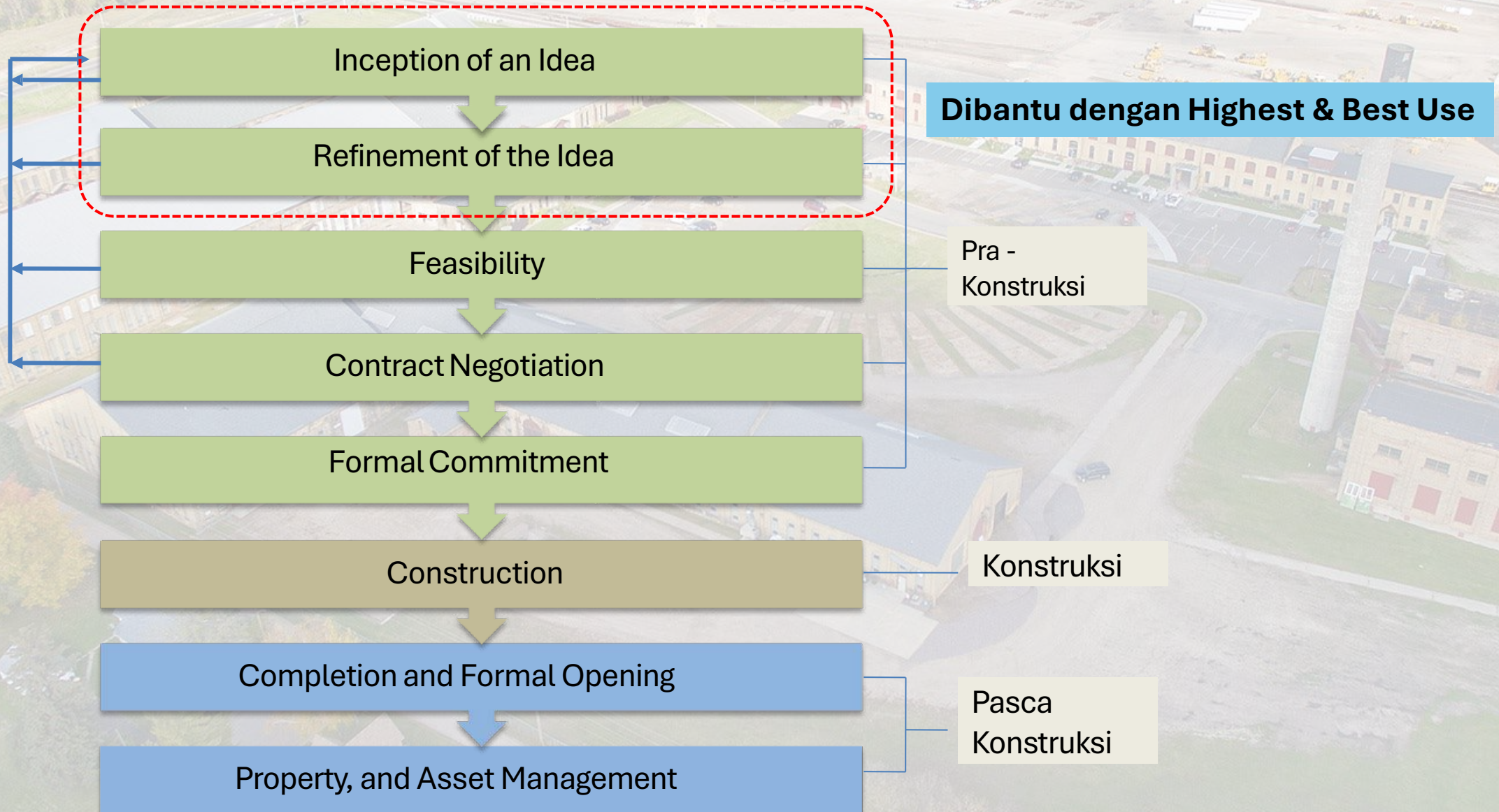


*The use to which a property will most likely be put **based on market analysis** and the highest and best use conclusion. The most probable use is the basis for the **most probable selling price** of the property (in the context of market value)*

Why HBU matters in real estate valuation and development???

- Investment Analysis
- Development Planning
- Property Valuation

Real Estate Development Process



Real Estate Type

1. RESIDENTIAL

- Single Family Products (Landed Houses, Town Houses)
- Multifamily Products (Apartment, Condominium)

2. COMMERCIAL

- Office (High Rise, Mid Rise, Low Rise, Garden Office, Flex Space)
- Hotel (Hotel, Resort)
- Retail (Mall, Shop-Houses, Arcade, Specialty Centre, Hypermarket)

3. INDUSTRIAL

- Industrial Estate
- Industrial Building (Warehouse, Manufacturing, Flex – Office/Tech)

4. **LAND** → includes vacant land, working farms, and ranches

5. **SPECIALTY PROPERTY**

- Hospital
- School/University
- Theme Park
- Convention Centre

Two Perspective of HBU

Land Vacant

The use of the real estate based on the presumption that the parcel of land is vacant or can be made vacant by demolishing any improvements (i.e., as vacant or as if vacant)

Focuses on alternative uses of the land



Site/Building Improvement

The use that should be made of the real estate as it exists (i.e., as currently improved or as if improved as proposed)

Focus on alternative uses considers the possible actions related to the current improvements



Four Criteria of HBU



Commercial Real Estate Valuation, 2001

Four Criteria of HBU

1. Legally Permissible

- Zoning
- Building codes ; KDB, KLB, KDH, KTB, GSB, etc.
- Historic district controls
- Environmental regulations
- Land Title

Bagaimana dengan kemungkinan/
potensi **Perubahan Zonasi ???**



CHALLENGE

- Menentukan apakah permintaan ekonomi untuk penggunaan alternatif properti yang dinilai berdasarkan potensi perubahan zonasi lebih besar daripada zonasi saat ini.
- Untuk memberikan dukungan pasar dalam Kesimpulan HBU.
- Untuk mengelola risiko, sebagian besar pengembang memilih mengatur persetujuan zonasi ulang daripada "apa adanya."



Four Criteria of HBU

2. Physically Permissible

- Size, Shape, Frontage
- Utilities & other services
- Topography, soil composition, etc
- Environment & Locational factors
- Transportation
- Accessibility & Proximity

Possibility of Modification site : **Assemblage & Plottage**

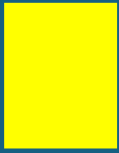
- **Assemblage** adalah proses **penggabungan dua atau lebih bidang tanah** yang berdekatan menjadi satu kesatuan properti yang lebih besar.
- **Plottage** adalah **peningkatan nilai properti** yang terjadi setelah proses *assemblage*.

Excess land vs. Surplus land

- **Excess Land** adalah **lahan yang tersisa** setelah perbaikan dilakukan dan **dapat dikembangkan kemudian** atau dipisahkan untuk penggunaan lain.
- **Surplus land** bagian tanah yang **tidak diperlukan** untuk pengembangan optimal, **tetapi tidak dapat dipisahkan** atau dikembangkan secara independen.

Excess land vs. Surplus land

Exceed Land



Surplus land



Assemblage & Plottage

Indikasi spekulatif → perlu berhati-hati dalam studi HBU

Four Criteria of HBU

3. Financially Permissible

Requires extensive market research and prediction of future market changes in Supply & Demand. Involve the **detailed market analysis** for each use that determined to be legally & physically permissible **to ensure the use is Financially Feasible.** The use that achieves the derives the largest, net financial benefit is the Highest & Best Use.



- Hanya opsi yang layak secara *legal* dan *physical* yang dievaluasi dari segi kelayakan finansial.
- Kombinasi antara nilai investasi awal, arus kas jangka panjang, dan risiko adalah faktor penentu

Timing of use is a critical consideration

Four Criteria of HBU

3. Financially Permissible

Cost Estimation *Construction Costs, operational expense, financing, etc*

Income Projection *Sales Revenue/Rental income, others income*

Net Cash Flow *Total Revenue – Total Expenses*

Risk Analysis *Faktor-faktor risiko seperti volatilitas pasar, kondisi ekonomi, dan regulasi harus dipertimbangkan untuk memastikan kelayakan jangka panjang.*

Net Present Value (NPV)

Positif > 0 → LAYAK

Negatif < 0 → TIDAK LAYAK

Internal Rate of Return

IRR adalah tingkat diskonto (discount rate) yang membuat → NPV = 0

IRR $>$ Tingkat Diskonto minimum → LAYAK

IRR = Tingkat Diskonto minimum → IMPAS

IRR $<$ Tingkat Diskonto minimum → TIDAK LAYAK

Payback Period

Waktu (dalam tahun) yang dibutuhkan untuk mengembalikan modal awal tanpa memperhitungkan nilai waktu uang (time value of money).

ROI (Return on Investment)

BEP (Break Even Point)

dll

Four Criteria of HBU

4. Maximally Productive

The maximally productive use **is the use that produces the highest residual land value over time (future).**

- Total improved value minus cost of improvements
- Alternative: Capitalize residual income to the land



Dalam praktiknya, opsi yang dipilih sering kali adalah kombinasi dari hasil analisis hukum, fisik, finansial, dan produktivitas maksimal.

Factors Influencing Maximally Productive Analysis

Market Demand

The prevailing demand for specific property types (residential, commercial, etc.) in the location.

Costs

Development and operational costs can significantly affect profitability.

Risk

Certain uses may yield higher returns but carry higher risks (e.g., market volatility, and zoning disputes).

Regulations

Legal restrictions may limit certain high-return options, requiring alternatives.

Time Horizon

The timeframe for achieving profitability may differ among alternatives. Some uses may yield quicker returns, while others require longer development periods.

Four Criteria of HBU

(dalam Jutaan Rupiah)

Deskripsi	Total	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027
Kegiatan Operasi					
Penjualan Office Strata	658.098	-	195.928	310.380	151.791
Penjualan Residence Strata	-	-	-	-	-
Pendapatan Commercial Area	158.504	-	-	-	15.318
Biaya Usaha Strata	-	-	-	-	-
Biaya Usaha Commercial Area	17.044	-	-	-	1.678
Biaya Bunga	-	-	-	-	-
Biaya Pajak PPh TB	16.452	-	4.898	7.760	3.795
Biaya Pajak Commercial Area	15.850	-	-	-	1.532
Biaya Pajak Residence	-	-	-	-	-
Arus Kas dari Keg. Operasi	767.256	-	191.928	302.380	150.379
Kegiatan Investasi					
Tanah & Bangunan Existing	(108.048)	(108.048)	-	-	-
Konstruksi	(442.740)	(29.325)	(203.831)	(191.782)	(17.802)
Arus Kas dari Keg. Investasi	(550.788)	(137.374)	(203.831)	(191.782)	(17.802)
Terminal Value					
Arus Kas Bersih	488.448	(137.374)	(12.801)	110.839	142.302
Akumulasi Arus Kas		(137.374)	(150.175)	(39.336)	102.966
Discount Rate	13,38%				
Net Present Value	152.733				
Internal Rate of Return	36,88%				
Payback Period Investasi	3,28				
Produktivitas Maksimum					
Office Strata	152.733.240.337	141%	32.796.487		
Tanah Existing	108.048.298.740		23.201.267		

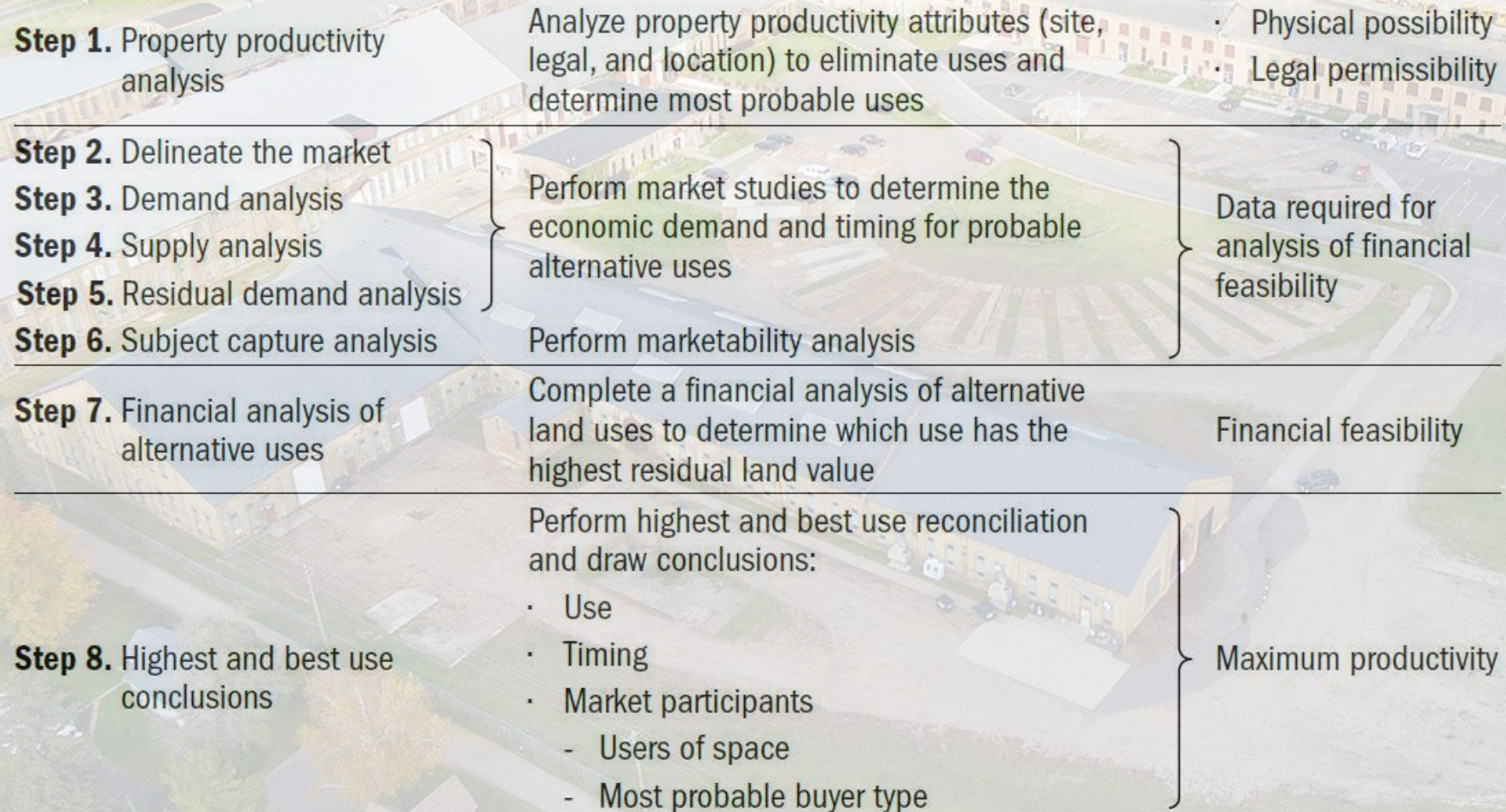
(dalam Jutaan Rupiah)

Deskripsi	Total	1 2024	2 2025	3 2026	4 2027
Kegiatan Operasi					
Penjualan Office Strata	-	-	-	-	-
Penjualan Residence Strata	-	-	-	-	-
Pendapatan Commercial Area	124.840	-	-	-	12.065
Pendapatan Residence	1.109.737	-	-	-	110.653
Pendapatan Lain-lain Residence	421.700	-	-	-	42.048
Biaya Operasional Residence	497.828	-	-	-	49.639
Biaya Usaha Strata	-	-	-	-	-
Biaya Usaha Commercial Area	13.677	-	-	-	1.353
Biaya Usaha Residence	153.144	-	-	-	15.270
Biaya Lain Residence	122.073	-	-	-	12.566
Biaya Sewa	-	-	-	-	-
Biaya Bunga	-	-	-	-	-
Biaya Pajak PPh TB	-	-	-	-	-
Biaya Pajak Commercial Area	12.484	-	-	-	1.206
Biaya Pajak Residence	153.144	-	-	-	15.270
Arus Kas dari Keg. Operasi	703.927	-	-	-	69.461
Kegiatan Investasi					
Tanah & Bangunan Existing	(108.048)	(108.048)	-	-	-
Konstruksi	(631.334)	(38.743)	(269.292)	(299.779)	(23.519)
Arus Kas dari Keg. Investasi	(739.382)	(146.792)	(269.292)	(299.779)	(23.519)
Terminal Value					
Arus Kas Bersih	1.551.631	(146.792)	(269.292)	(299.779)	45.942
Akumulasi Arus Kas		(146.792)	(416.084)	(715.863)	(669.922)
Discount Rate	13,38%				
Net Present Value	180.183				
Internal Rate of Return	18,32%				
Payback Period Investasi	9,09				
Produktivitas Maksimum					
Service Apartemen	180.183.351.505	167%	38.690.864		
Tanah Existing	108.048.298.740		23.201.267		

Which more Maximum Productive??

Steps in Conducting an HBU Analysis

Figure 18.1 Eight Steps of the Highest and Best Use Analysis Process



The Appraisal of Real Estate – Appraisal Institute, 2020

Tools & Technique for HBU

Market Analysis

Study of demand and supply

Financial Models

Financial Software to define metrics of NPV, IRR, PP, ROI, BEP, etc

Legal Review

Zoning and regulatory frameworks

Technology

GIS mapping, 3D Modelling & Simulation, and property valuation software.

Productivity Assessment Tools

*Benchmarking, Decision-making frameworks/tools (AHP, MCDA),
Professional Appraisal Tools (RICS standards, Valuation Institute, etc)*

Benefits of Highest & Best Use

Maximization of Property Value

*ensures that the property is utilized in a way that generates the **highest financial return** or value*

Optimization of Land Use

*Efficiently use land resources, ensuring that **properties are not underutilized or misallocated.***

Strategic Decision-Making

*HBU analysis provides a systematic approach to **evaluating all possible property uses**, enabling informed and strategic decisions.*

Enhanced Financial Feasibility

*HBU analysis ensures that the chosen use is not only the most profitable but **also financially viable.***

Risk Reduction

*HBU analysis **identifies potential risks** (financial, legal, or physical) associated with different uses and helps in selecting the **most secure option.***

Support for Urban Planning and Policy Development

*HBU helps municipalities and planners **design better zoning regulations** and allocate land for **optimal community benefit.***

Conclusion

Recap of Key Points:

- *Definition and criteria of HBU*
- *Process of analysis*
- *Real-world applications*

QUIZ

Get the rewards!!

THANK YOU!

Jakarta, 23 September 2024

Nomor : 036/B/IAP/IX/2024
Perihal : Permohonan Instruktur
Lampiran : Susunan Acara dan Buku Panduan Sekolah Semanggi

Kepada Yth.

Meyriana Kesuma, ST, MT

Dosen PWK Univ. Tarumanagara & Sekretaris IAP Jakarta

Di tempat

Dengan hormat,

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karunia yang telah dilimpahkan, semoga Bapak/Ibu selalu dalam keadaan sehat dalam menjalankan aktivitas sehari-hari.

Dalam rangka memperingati Hari Perencanaan Kota Sedunia (World Town Planning Day) pada tanggal 08 November 2024, Ikatan Ahli Perencanaan Wilayah dan Kota (IAP) Jakarta bekerja sama dengan Badan Kejuruan Teknik Kewilayahan dan Perkotaan (BKTKP) Persatuan Insinyur Indonesia (PII) dan Eastern Regional Organisation for Planning and Housing (EAROPH) Indonesia mempersembahkan Sekolah Semanggi Batch 2 yang hadir sebagai sarana pembelajaran singkat (*short course*) yang dilaksanakan secara online bagi lulusan sarjana baru untuk memahami skill yang dibutuhkan dalam dunia kerja pada bidang perencanaan kota dan wilayah. Sekolah ini terbuka juga untuk mahasiswa PWK (Perencanaan Wilayah dan Kota) tingkat akhir dan umum.

Sekolah Semanggi Batch 2.0 hadir dengan tema ***Optimizing and Managing Urban Assets; Leveraging Urban Advantages***, IAP Jakarta bermaksud mengajak para praktisi penataan ruang untuk bersama-sama mempelajari kiat-kiat pemanfaatan aset publik di Jakarta pasca pemindahan Ibu Kota ke Nusantara serta aset publik lainnya di Indonesia. Adapun rangkaian acara Sekolah Semanggi Batch 2 akan dilaksanakan pada:

Hari/Tanggal : Sabtu, 16 November 2024
Waktu : 08.00-11.00
Tempat : Online Zoom Meeting

Sehubungan dengan kegiatan tersebut, ***kami memohon kesediaan Ibu Meyriana Kesuma, ST, MT untuk menjadi instruktur dalam kegiatan tersebut.*** Kehadiran ibu akan menjadi kehormatan dan kebanggaan bagi IAP Jakarta. Selanjutnya untuk konfirmasi maksimal pada 4 Oktober 2024 dan mohon juga untuk menyertakan CV dan Foto agar dapat dibuatkan materi publikasi serta dapat menghubungi Sekretariat IAP Jakarta dengan *Sdr Agung Saputra*: HP/Whatsapp: 0813-6423-7051 atau email: iapdkijakarta@gmail.com.

Demikian undangan ini kami sampaikan. Atas perhatian dan perkenan Bapak, kami sampaikan terima kasih.

Hormat kami,

 **IAP**
JAKARTA

Ir. Adhamaski Pangeran, ST, ME, ASEAN.Eng

Ketua

LAMPIRAN

SUSUNAN ACARA

WAKTU	KEGIATAN	INTSRUKTUR
Jum'at, 08 November 2024		
14.00-17.00	Pembukaan	Master of Ceremony
	Laporan Ketua IAP Jakarta	Ir. Adhamaski Pangeran, ST, ME
	Sambutan Ketua BKTTP PII	Ir. Soelaeman Soemawinata, M.M., IPU
	Keynote Speech	<i>*dalam konfirmasi</i>
	Planner, Engineer, & Value-Added for Public	Ir. Soelaeman Soemawinata, M.M., IPU (Ketua BKTTP PII dan Ketua Umum REI 2016-2019)
19.00-21.00	Understanding Land Administration in Indonesia	Ir. Suyus Windayana, M.App.Sc. (Sekjen Kementerian ATR/BPN)
Sabtu, 09 November 2024		
08.00-11.00	Alternative Project Financing: Fundamental IRR & VFM in PPP Project	Saifullah, ST, MPP, MM (PPP Specialist dan Dirut PT. Adhikari)
13.00-15.30	Power Point School: Make Unforgettable Presentation	<i>*dalam konfirmasi</i>
Minggu, 10 November 2024		
08.00-11.00	Financing Options & PPP Models	Ivaldi Lukman, ST, Msc (Director EY)
13.00-15.30	How to Write Project Proposal	<i>*dalam konfirmasi</i>
Senin, 11 November 2024		
19.00-21.00	Regulatory Framework for Asset Utilization	Rionald Silaban, SH, LLM (Direktur Jenderal Kekayaan Negara)
Selasa, 12 November 2024		
19.00-21.00	Government Support for Leveraging Public Asset	Ir. Bernardus Djonoputro MM (Kepala Badan Pengelola Metropolitan Rebana)
Rabu, 13 November 2024		
19.00-21.00	How to Know Investors' Appetite	Farazia Basarah, ST, M.Sc (Country Head JLL Indonesia)
Kamis, 14 November 2024		
19.00-21.00	Leveraging Urban Advantage: Placemaking in Urban Areas	Ar. Yacobus Gatot Surarjo, IAI (Arsitek M Bloc Space)
Jum'at, 15 November 2024		
19.00-21.00	Accessing Market Opportunities: Success Story in Maximizing Small Spaces	Ir. Lilia Sukotjo, Msc (Direktur Marketing & Sales PT Alam Sutera Realty Tbk)
Sabtu, 16 November 2024		
08.00-11.00	Highest and Best Uses Analysis for Advance	Meyriana Kesuma, ST, MT (Dosen PWK Univ. Tarumanagara & Sekretaris IAP Jakarta)
13.00-15.30	Leveraging Urban Advantage : Spatial Analysis Tools	Bumi Varta Technology (Spatial Analysis Expert)
Minggu, 17 November 2024		
08.00-11.00	Public Facility Management	Andy Harsanto, MBA (Head of RE Management Services Colliers Indonesia)



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

Sekolah Semanggi Batch 2

IAP Jakarta



DAFTAR ISI



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

SAMBUTAN KETUA BKTKP PII

03

SAMBUTAN KETUA IAP JAKARTA

04

LATAR BELAKANG DAN FILOSOFI

05

TATA TERTIB SEKOLAH SEMANGGI

07

RANGKAIAN KEGIATAN

08

SUSUNAN KEGIATAN

12

SUSUNAN PANITIA

16



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

SAMBUTAN KETUA BKTKP PII

Dewasa ini perkembangan kebutuhan pengetahuan dan *skill* di bidang perencanaan dan keinsinyuran mengalami peningkatan yang lebih *advance*. Para pencari kerja dan professional dituntut untuk bisa memiliki pengetahuan dan *skill* tersebut agar dapat memasuki perkembangan dunia pekerjaan saat ini dan tidak mengalami *miss match* terkait ilmu dan keterampilan yang sudah diajarkan pada perguruan tinggi.

Badan Kejuruan Teknik Kewilayahan dan Perkotaan (BKTKP) Persatuan Insinyur Indonesia (PII) bekerja sama dengan IAP (Ikatan Ahli Perencana) Jakarta melalui Sekolah Semanggi Batch II ini bermaksud untuk membekali para pencari kerja dan professional memperoleh pengetahuan dan keterampilan (*skill*) terkait kompetensi keinsinyuran yang berkembang pada dunia kerja saat ini.

BKTKP PII juga berharap rekan-rekan peserta Sekolah Semanggi Batch II ini juga akan mengambil Surat Tanda Registrasi Insinyur (STRI) maupun gelar Insinyur (Ir.) di kampus-kampus yang menyelenggarakan Program Keinsinyuran. Maju terus Perencana, Maju terus Insinyur Indonesia!

Ir. Soelaeman Soemawinata, MM, IPU

Ketua BKTKP PII





SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

SAMBUTAN KETUA IAP JAKARTA

Pada saat ini, persaingan para pencari kerja untuk memasuki dunia kerja semakin tinggi. Di tengah-tengah bonus demografi Indonesia, selain memiliki gelar pendidikan, para pencari kerja dituntut untuk memiliki berbagai pengetahuan keterampilan (*skill*) dan sejuta pengalaman yang relevan dengan lapangan pekerjaan.

Dengan adanya Sekolah Semanggi, para pencari kerja diharapkan dapat memperoleh skill-skill yang relevan dan dibutuhkan pada saat ini. Berbeda dengan Sekolah Semanggi Batch I yang menyediakan pelatihan pada dunia GIS, drone, dan *big data*, Sekolah Semanggi Batch II melanjutkan pengajaran dengan topik lain terkait *land development*, *Public Private Partnership (PPP)*, *highest and best use analysis*, dan sebagainya untuk memperoleh *skill* dalam membuat skema kerjasama pengembangan lahan.

Dengan hati dan keinginan yang tulus, kami berharap dapat membantu adik-adik dan rekan-rekan semua memperoleh tambahan *skill-skill* di dunia perencanaan. Hal ini agar memudahkan jalan dalam mencari kerja dan menjadi professional yang kompeten. Selamat belajar!

Ir. Adhamaski Pangeran, ST, ME, IPM

Ketua IAP DKI Jakarta

LATAR BELAKANG

Pemindahan Ibu Kota dari Jakarta ke Nusantara menyisakan banyak pekerjaan rumah bagi Jakarta. Utamanya dalam memanfaatkan asset Barang Milik Negara (BMN) Kementerian/Lembaga yang akan pindah ke Nusantara. Namun demikian memanfaatkan asset BMN adalah sesuatu yang kompleks. Mulai dari sisi aturan pertanahan dan tata ruang, hingga pembiayaan dan pengelolaannya. Sampai dengan saat ini masih sedikit kisah sukses pemanfaatan asset BMN untuk mendukung pertumbuhan ekonomi.

Sekolah Semanggi Perencana Kota dan Wilayah 2.0 hadir sebagai sarana pembelajaran singkat (*short course*) untuk para peserta memahami aturan, prosedur, dan berbagai aspek dalam memanfaatkan set. Dengan tema Optimizing and Managing Urban Assets; Leveraging Urban Advantages, IAP Jakarta bekerjasama dengan BKTKP PII dan EAROPH Indonesia bermaksud mengajak para praktisi penataan ruang untuk bersama-sama mempelajari kiat-kiat pemanfaatan asset publik di Indonesia.

FILOSOFI SEMANGGI



Daun Semanggi dan Simpang Semanggi di Jakarta menjadi inspirasi bagi kehadiran sekolah ini. Di banyak tempat, daun semanggi dipercaya sebagai pembawa kebahagiaan dan keberuntungan. Setiap helaian daun juga dianggap mempunyai arti tersendiri, yaitu *faith* (kepercayaan), *luck* (keberuntungan), *hope* (harapan), dan *love* (cinta).

Sedangkan Simpang Semanggi di Jakarta telah menjadi simbol kemajuan, inovasi, dan karya anak bangsa. Harapannya Sekolah Semanggi Batch II ini akan menjadi tempat anak – anak bangsa memajukan dunia profesi perencanaan kota, hingga menghadirkan keberuntungan bagi setiap lulusan baru dalam mencari kerja.

TATA TERTIB SEKOLAH SEMANGGI

- 1.** Peserta diharapkan menggunakan laptop atau komputer saat mengikuti Sekolah Semanggi.
- 2.** Peserta mengisi formulir daftar hadir yang dibagikan setiap hari sekolah.
- 3.** Peserta tidak boleh membagikan link zoom meeting kepada pihak yang tidak terdaftar dalam Sekolah Semanggi. Panitia akan mengecek nama peserta sesuai yang tertera pada formulir pendaftaran.
- 4.** Peserta menggunakan nama yang sama dengan saat pendaftaran.
- 5.** Peserta diharapkan mengikuti Sekolah Semanggi hingga selesai.

RANGKAIAN KEGIATAN (1)

Jumat, 08 November 2024

Prosesi Pembukaan bertepatan dengan/dalam memperingati World Town Planning Day

- **Laporan Ketua IAP JKT**
- **Sambutan Ketua BKTKP PII**
- **Keynote Speaker**

Materi #1

Planner, Engineer, & Value-Added for Public

Materi #2

Understanding Land Administration in Indonesia

Sabtu, 09 November 2024

Materi #3

Alternative Project Financing:
Fundamental IRR & VFM in PPP Project

Materi #4

Power Point School: Make Unforgettable Presentation

Mini Competition for Group

Minggu, 10 November 2024

Materi #5

Financing Options & PPP Models

Materi #6

How to Write Project Proposal

RANGKAIAN KEGIATAN (2)



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

Senin, 11 November 2024

Materi #7
Regulatory Framework for Asset
Utilization

Selasa, 12 November 2024

Materi #8
Government Support for
Leveraging Public Asset

Rabu, 13 November 2024

Materi #9
How to Know Investors'
Appetite

RANGKAIAN KEGIATAN (3)

Kamis, 14 November 2024

Materi #10
Leveraging Urban Advantage:
Placemaking in Urban Areas

Jumat, 15 November 2024

Materi #11
Accessing Market
Opportunities: Success Story in
Maximizing Small Spaces

Sabtu, 16 November 2024

Materi #12
Highest and Best Uses Analysis
for Advance

Materi #13
Leveraging Urban Advantage:
Spatial Analysis Tools

RANGKAIAN KEGIATAN (4)



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

Minggu 17, November 2024

Materi #14

Public Facility Management

**Penutupan dan Pengumuman
Pemenang Mini Competition**

SUSUNAN KEGIATAN



Waktu	Kegiatan	Instruktur	Moderator
Jumat, 08 November 2024			
14.00-17.00	Pembukaan	Master of Ceremony	
	Laporan Ketua IAP Jakarta	Ir. Adhamaski Pangeran, ST, ME	
	Sambutan Ketua BKTKP PII	Ir. Soelaeman Soemawinata, M.M., IPU	
	Keynote Speech	<i>*dalam konfirmasi</i>	
	Planner, Engineer, & Value-Added for Public	Ir. Soelaeman Soemawinata, M.M., IPU (Ketua BKTKP PII dan Ketua Umum REI 2016-2019)	
19.00-21.00	Understanding Land Administration in Indonesia	Ir. Suyus Windayana, M.App.Sc. (Sekjen Kementerian ATR/BPN)	
Sabtu, 09 November 2024			
08.00-11.00	Alternative Project Financing: Fundamental IRR & VFM in PPP Project	Saifullah, ST, MPP, MM (PPP Specialist dan Dirut PT. Adhikari)	
13.00-15.30	Power Point School: Make Unforgettable Presentation	<i>*dalam konfirmasi</i>	
15.30-16.00	Mini Competition		
Minggu, 10 November 2024			
08.00-11.00	Financing Options & PPP Models	Ivaldi Lukman, ST, Msc (Director EY)	
13.00-15.30	How to Write Project Proposal	<i>*dalam konfirmasi</i>	

SUSUNAN KEGIATAN



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

Waktu	Kegiatan	Narasumber	Moderator
Senin, 11 November 2024			
19.00-21.00	Regulatory Framework for Asset Utilization	Rionald Silaban, SH, LLM (Direktur Jenderal Kekayaan Negara)	
Selasa, 12 November 2024			
19.00-21.00	Government Support for Leveraging Public Asset	Ir. Bernardus Djonoputro MM (Kepala Badan Pengelola Metropolitan Rebana)	
Rabu, 13 November 2024			
19.00-21.00	How to Know Investors' Appetite	Farazia Basarah, ST, M.Sc (Country Head JLL Indonesia)	
Kamis, 14 November 2024			
19.00-21.00	Leveraging Urban Advantage: Placemaking in Urban Areas	Ar. Yacobus Gatot Surarjo, IAI (Arsitek M Bloc Space)	
Jumat, 15 November 2024			
19.00-21.00	Accessing Market Opportunities: Success Story in Maximizing Small Spaces	Ir. Lilia Sukotjo, Msc (Direktur Marketing & Sales PT Alam Sutera Realty Tbk)	

SUSUNAN KEGIATAN (2)



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH

Waktu	Kegiatan	Narasumber	Moderator
Sabtu, 16 November 2024			
08.00-11.00	Highest and Best Uses Analysis for Advance	Meyriana Kesuma, ST, MT (Dosen PWK Univ. Tarumanagara & Sekretaris IAP Jakarta)	
13.00-15.30	Leveraging Urban Advantage : Spatial Analysis Tools	PT. Bhumi Varta Teknologi (Spatial Analysis Expert)	
Minggu, 17 November 2024			
08.00-11.00	Public Facility Management	Andy Harsanto, MBA (Head of RE Management Services Colliers Indonesia)	
13.00-15.30	Penutupan dan Pengumuman Pemenang Mini Competition		

PEMBUKAAN SEKOLAH SEMANGGI



UNTAR
Universitas Tarumanagara

Format Acara:

Talkshow & Diskusi

Tema:

**"Optimizing and Managing Urban Assets;
Leveraging Urban Advantages"**

Waktu dan Tempat:

**Universitas Tarumanagara,
Jumat, 08 November 2024, Pukul 14:00 - 17:00 WIB**

Peserta:

**Pengurus Provinsi IAP DKI Jakarta, Perwakilan dari Universitas
Tarumanegara, Peserta Sekolah Semanggi.**

SUSUNAN PANITIA SEKOLAH SEMANGGI

Penanggung Jawab	:	Soelaeman Soemawinata
		Adhamaski Pangeran
Ketua SC	:	Meyriana Kesuma
Sekretaris SC	:	Mirza Permana
Ketua OC	:	Fachry Riza Alfarizki
Sekretaris & Bendahara OC	:	Agung Saputra

PARTNERS



TERIMA KASIH



SEKOLAH SEMANGGI
PERENCANA KOTA & WILAYAH





SERTIFIKAT

Diberikan kepada:

Meyriana Kesuma, ST, MT

Sebagai **Pemateri** dalam acara “**Sekolah Semanggi Batch 2**” dengan tema “**Optimizing and Managing Urban Assets: Leveraging Urban Advantages**”. Dengan materi “**Highest and Best Uses Analysis for Advance**” yang dilaksanakan pada hari Sabtu, 16 November 2024

Ir. Adhamaski Pangeran, ST, ME

Ketua LAP Jakarta

**Ir. Andira Reoputra, ST, Dipl,
MAURP, IPU, CREL**

Presiden EAROPH Indonesia

**Ir. Soelaeman Soemawinata,
MM, IPU, ASEAN. Eng**

Ketua BKTKP PII

Warm-up Discussion



Peruntukan apa yang cocok untuk dikembangkan di lahan tersebut?
Pengembangan yang menghasilkan
Peruntukan yang terbaik dan yang tertinggi?





Susanti Widiast...

Susanti Widiastuti

Not hearing anything? Turn up volume

Hanif Ibnu Fajar

Ichsan Rizky Lazuardi

Meyriana Kesuma

IAP Jakarta - Agung Saputra

Puspa Tia Nurdianti

Ichsan Fathurahman

Raja Muda

Hanif Ibnu Fajar

Naufal Yazid

Muh. Iqbal/UT Surabaya-GSI

Amanda Ayodia Exsalabor

faizakmalfr

PW

Ary Yondra

Aziz Suhendar

Reza Firdaus Noor

Diana evelina

Jamari

Guntar Ramadhan

PWK - Arief Hidayat

Rachmawaty

Kamaruzzaman onaning

Nisa Adhar

Yanuar Tia Saputra

