

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pontianak adalah ibu kota dari Provinsi Kalimantan Barat dengan luas wilayah sebesar 118,3 kilometer persegi. Kota Pontianak terdiri atas 6 (enam) kecamatan dan 29 kelurahan. Sebagai ibukota, kota Pontianak merupakan pusat kegiatan nasional terhadap wilayah regional, dimana memainkan peran dan fungsi sebagai pusat perdagangan dan jasa. Hal ini menyebabkan Kota Pontianak mengalami perkembangan secara berkelanjutan.

Berdasarkan data BPS tahun 2021, Kota Pontianak memiliki penduduk sebanyak 672,727 jiwa dengan laju pertumbuhan penduduk tahunan sebesar 2,04%. Setiap tahun penduduk selalu mengalami kenaikan, mengindikasikan bahwa semakin banyak ruang yang dibutuhkan. Kebutuhan akan ruang untuk kota yang berkembang menuntut penggunaan lahan seefektif mungkin. Oleh karena itu, optimalisasi lahan kota perlu dilakukan guna mengembangkan kotanya dikarenakan permintaan yang terus meningkat dan lahan yang bersifat tetap/terbatas yang dimiliki oleh suatu wilayah.

Salah satu lahan kosong yang terdapat di Kota Pontianak adalah lahan di Jalan Haji Rais A. Rahman No. 1a. Lahan tersebut memiliki luas sebesar 380 m². Secara geografis, Jalan Haji Rais A. Rahman merupakan poros dari kawasan Sungai Jawi yang dimana aktivitas di pagi hari sebagai lintas perdagangan dan kegiatan kuliner pada malam hari. Sepanjang ruang jalan, dipenuhi dengan kegiatan ekonomi formal dan informal. Selain itu, wilayah sekitar juga merupakan kawasan perumahan dengan fasilitas umum yang cukup lengkap, seperti pusat pendidikan tingkat SD hingga SMA, pusat kesehatan seperti rumah sakit, puskesmas, tempat perbelanjaan, serta kantor-kantor pemerintah maupun swasta.

Dalam proses penilaian suatu properti terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan untuk dapat mengetahui nilai properti tersebut secara akurat. Opini nilai atas suatu properti tidak secara langsung diberikan tanpa pertimbangan berbagai aspek yang menjadi dasar pembentuk nilai atas suatu properti. Unsur pembentuk yang mempengaruhi nilai ada 4 yakni keinginan (*desire*), kegunaan (*utility*), kelangkaan (*scarcity*), dan kekuatan daya beli efektif (*transferability*).

Kekuatan atas suatu properti dalam menghasilkan nilai di dalam pasar dipengaruhi oleh daya guna terbaik dan tertinggi atas properti tersebut. Dalam rangka mengestimasi nilai properti, properti dapat mempunyai nilai tertinggi atau terbaik jika dikembangkan untuk penggunaan yang dapat memberikan keuntungan maksimal dan bersifat kompetitif di dalam pasar.

Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dilakukan untuk menemukan penggunaan tertinggi dan terbaik dari properti. Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik didefinisikan sebagai penggunaan aset yang paling mungkin dan optimal

yang secara fisik memungkinkan, dipertimbangkan dengan baik, dapat diterima secara hukum, layak secara ekonomi, serta menghasilkan nilai tertinggi dari properti.

Berdasarkan penjelasan di atas, penulis tertarik untuk melakukan analisis yang paling baik dan menguntungkan untuk dibangun di atas tanah kosong yang berada di Jalan Haji Rais A. Rahman No. 1a. Hasil analisis tentang tanah kosong akan dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir yang diberi judul “Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik pada Lahan Kosong di Jalan Haji Rais A. Rahman, Kota Pontianak “.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan digunakan pada Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah:

1. Apa saja alternatif pengembangan untuk lahan kosong di Jalan Haji Rais A. Rahman No. 1a, Kota Pontianak?
2. Apa penggunaan yang paling optimal untuk lahan kosong di Jalan Haji Rais A. Rahman No. 1a, Kota Pontianak sehingga dapat memberikan produktivitas maksimal?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan karya tulis ini adalah:

1. Mengetahui alternatif pengembangan yang memungkinkan untuk lahan kosong di Jalan Haji Rais A. Rahman No. 1a, Kota Pontianak; dan

2. Mengetahui peruntukan bangunan yang terbaik untuk didirikan pada lahan di di Jalan Haji Rais A. Rahman No. 1a, Kota Pontianak menggunakan analisis *Highest and Best Use*.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Berikut ruang lingkup atau batasan dalam penulisan:

1. Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik ini dilakukan pada lahan kosong yang berlokasi di di Jalan Haji Rais A. Rahman No. 1a, Kota Pontianak
2. Penulis membatasi pada 3 alternatif properti untuk dianalisis yang menghasilkan penggunaan tertinggi dan terbaik
3. Asumsi penulis gunakan untuk data yang sulit diperoleh

1.5 Manfaat Penulisan

Dalam penulisan karya tulis tugas akhir terdapat beberapa manfaat antara lain:

1. Manfaat Praktis

Memberikan bahan pertimbangan dan masukan bagi pihak berkepentingan yang mempunyai rencana untuk mengembangkan properti atas tanah kosong.

2. Manfaat Akademis

Memperkuat teori berdasarkan penulis sebelumnya serta menambah wawasan mengenai Analisis *Highest and Best Use (HBU)* atas tanah kosong bagi peneliti selanjutnya.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup, manfaat penulisan, metode penelitian dan pengumpulan data, serta sistematika penulisan. Bab satu ini berperan sebagai bab pengantar yang mendasari bahasan bab-bab selanjutnya.

BAB II LANDASAN TEORI

Landasan teori meliputi definisi penilaian, penilaian properti, konsep pendekatan penilaian, konsep analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dari berbagai sumber kepustakaan.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini, penulis akan menguraikan pembahasan atas rumusan masalah yang diangkat melalui pengolahan data. Metode pengumpulan data yang digunakan meliputi metode studi kepustakaan dan metode studi lapangan. Pembahasan akan meliputi gambaran umum kota pontianak berupa demografi penduduk, struktur dan pertumbuhan ekonomi, dan rencana tata ruang dan wilayah (RTRW) Kota Pontianak, gambaran umum objek penelitian berupa lokasi dan kondisi fisik, pembahasan hasil berupa pemilihan alternatif, analisis kelayakan legal, analisis layak secara fisik, analisis layak secara finansial, dan analisis produktivitas maksimal.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini, penulis akan menulis kesimpulan berdasarkan pembahasan dari BAB III serta menjawab rumusan masalah dari BAB I meliputi alternatif pengembangan lahan kosong, serta pemanfaatan yang memberikan kegunaan yang paling optimal.