

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta merupakan salah satu provinsi yang masih mempertahankan konsep tradisional. Luas Provinsi D.I Yogyakarta adalah sebesar 3.185,80 km² dengan Ibu kota di Kota Yogyakarta. Perkotaan Yogyakarta merupakan wilayah yang berbentuk aglomerasi, yaitu berupa sebuah wilayah dengan satu pusat dan beberapa wilayah yang mengelilinginya. Wilayah administrasi Kota Yogyakarta merupakan bagian tengah dari aglomerasi perkotaan tersebut.

Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki batas-batas administratif untuk menjaga keberlangsungan pengembangan kawasan. Batas utara wilayah ini yaitu kabupaten Sleman, batas timur kabupaten Sleman, batas selatan kabupaten Bantul, dan batas barat kabupaten Sleman. Kota Yogyakarta terdiri atas 14 kecamatan dan 45 kelurahan. Kecamatan yang ada di Kota Yogyakarta yaitu Danurejan,

Gedongtengen, Gondokusuman, Gondomanan, Jetis, Kotagede, Kraton, Mantrijeron, Mergangsan, Ngampilan, Pakualaman, Tegalrejo, Umbulharjo, dan Wirobrajan. (Wikipedia bahasa Indonesia 2021)

Daerah Istimewa Yogyakarta telah dikenal sebagai salah satu destinasi wisata yang ada di Indonesia dengan banyaknya pilihan destinasi wisata yang ditawarkan dari mulai wisata alam, kuliner, sejarah, dan sebagainya. Seluruh kawasan di Daerah Istimewa Yogyakarta memiliki daya tarik masing-masing bagi wisatawan domestik maupun nondomestik untuk berwisata atau sekedar berkunjung. Kota Yogyakarta memiliki daya tarik sendiri dengan adanya beberapa pusat wisata yaitu Jalan Malioboro, Kraton Yogyakarta, Alun-Alun Selatan, Taman Sari, Tugu Yogyakarta, Candi Prambanan, Candi Borobudur, Pantai Parangtritis dan lain sebagainya. (Rezky Agustyananto, 2021)

Selain menjadi salah satu destinasi wisata, Daerah Istimewa Yogyakarta banyak dibangun beberapa kampus dengan lulusan terbaik dan kompeten, didukung pula dengan besarnya minat para pelajar untuk berkembang dan menuntut ilmu di Yogyakarta. Beberapa kampus dengan berbagai jenis berdiri di kota Yogyakarta dari mulai universitas, sekolah tinggi, politeknik, institut, dan akademi. Kampus yang berdiri di kota Yogyakarta kurang lebih lima perguruan tinggi negeri, delapan belas universitas swasta, empat institut swasta, empat puluh dua sekolah tinggi swasta, delapan politeknik swasta, dan empat puluh delapan akademi swasta.

Hal tersebut membentuk suatu keunikan tersendiri bagi Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yaitu sebagai destinasi wisata dan kota pelajar. Jadi tidak

heran apabila tingkat kedatangan wisatawan lokal dan mancanegara tinggi. Kota Yogyakarta tidak hanya didatangi oleh wisatawan yang ingin menikmati masa liburan, namun ada pula yang ingin menjalani pendidikan. Perguruan tinggi mayoritas terletak di Kabupaten Sleman, sedangkan untuk destinasi wisata pusatnya berada di Kota Yogyakarta. Salah satu daerah yang menjadi daerah tujuan wisatawan asing maupun lokal yaitu di daerah Prawirotaman. Daerah ini dulunya dikenal sebagai kampung batik, namun sekarang sudah banyak dibangunnya deretan penginapan, cafe, ataupun hiburan malam di sekitar jalanan Prawirotaman.

Di daerah Prawirotaman terdapat tanah kosong yang ada pada jalan Prawirotaman 1. Lahan kosong tanpa bangunan tersebut mempunyai luas 390 m² berbentuk persegi panjang yang terletak di sisi kanan jalan, bersebelahan dengan Hotel Sartika dan berhadapan dengan Gelato Ice Cream. Lahan kosong pada Jl. Prawirotaman 1 memiliki lingkungan yang padat dan memiliki potensi besar dalam menghasilkan suatu pendapatan, dengan beberapa alternatif seperti membangun usaha komersial ataupun properti di lahan tersebut.

Hal tersebut dapat diidentifikasi lebih lanjut dengan analisis *highest and best use*. Analisis *highest and best use* adalah penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut. Analisa dilakukan guna menemukan penggunaan lahan terbaik yang paling menguntungkan dan sesuai dengan kondisi internal dan eksternal dari lahan tersebut.

Dalam melakukan analisis *highest and best use*, suatu tanah harus memenuhi empat kriteria yaitu *physically possible* (secara fisik dimungkinkan), *legally permissible* (secara legal diizinkan), *financially feasible* (layak secara finansial), *maximally productive* (menghasilkan nilai tertinggi). Hasil dari analisis *highest and best use* menghasilkan alternatif-alternatif yang diharapkan dapat memberikan penggunaan terbaik atas lahan tersebut dan menghasilkan keuntungan tertinggi.

Berdasarkan uraian, analisis *highest and best use* diharapkan mampu membantu penulis dalam menemukan alternatif-alternatif penggunaan lahan terbaik dan sesuai pada lahan kosong yang terletak pada Jl. Prawirotaman 1, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.

1.2 Rumusan Masalah

Dalam karya tulis berikut, penulis menemukan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

- 1) Bagaimana produktivitas lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta?
- 2) Apa batas pasar dari lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta?
- 3) Bagaimana permintaan, penawaran, dan kondisi pasar atas kegunaan dari lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta?
- 4) Bagaimana markertabilitas atas kegunaan dari lahan kosong Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta?

- 5) Bagaimana analisis keuangan atas kegunaan dari lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta?
- 6) Apa kegunaan terbaik dan tertinggi atas lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah penulisan diperoleh tujuan penulisan karya tulis sebagai berikut :

- 1) Mengetahui produktivitas pada lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.
- 2) Mengetahui batas pasar dari lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.
- 3) Mengetahui permintaan, penawaran, dan kondisi pasar atas kegunaan dari lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.
- 4) Mengetahui markertabilitas atas kegunaan dari lahan kosong Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.
- 5) Mengetahui analisis keuangan atas kegunaan dari lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.
- 6) Mengetahui kegunaan terbaik dan tertinggi atas lahan kosong di Jl. Prawirotaman, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Pada Karya Tulis Tugas Akhir berikut terdapat beberapa batasan yang harus diketahui, yaitu

- 1) Batasan objek yang dinilai hanya terbatas pada lahan kosong di Jl. Prawirodaman 1, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.
- 2) Perhitungan diperoleh dengan asumsi tanah atau lahan yang dinilai merupakan lahan kosong tanpa adanya bangunan dengan biaya pembongkaran yang harus diperhitungkan
- 3) Pembahasan pada analisa *high and best use* hanya meliputi empat metode kriteria yaitu secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas
- 4) Penentuan *highest and best use* yang ditentukan oleh penulis untuk lahan pada area Jl. Prawirodaman 1, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta ditentukan hanya untuk akhir tahun 2021

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir diharapkan penulis dapat memberi manfaat sebagai berikut :

- 1) Bagi Pembaca

Dapat memberikan ilmu serta wawasan kepada pembaca terkait *Highest and Best Use* (HBU) pada suatu lahan kosong.

- 2) Bagi Pemilik

Dapat memberikan informasi terkait *Highest and Best Use* (HBU) dalam jangka panjang yang dapat dihasilkan atas suatu lahan kosong memiliki rencana pengembangan atas lahan tersebut kepada calon investor.

3) Bagi Calon Pemilik Lahan

Dapat memberikan saran atau masukan kepada calon pemilik lahan mengenai peluang dan penggunaan *highest and best use* yang berdasarkan dari besarnya permintaan dan penawaran atas lahan kosong di Jl Prawirotaman 1, Brontokusuman, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis menguraikan latar belakang atas penulisan, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup penulisan, manfaat penulisan, metode pengumpulan data dari karya tulis tugas akhir.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini penulis menjelaskan landasan teori yang berhubungan dengan definisi dan terminologi terkait analisis *highest and best use*. Bab ini penulis juga memuat ulasan-ulasan yang berhubungan dengan teori dan pembahasan pada karya tulis akhir ini.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini akan menjabarkan metode dan inti pembahasan dari Karya Tulis Tugas Akhir ini yaitu mengenai produktivitas, batas pasar, marketabilitas, permintaan dan penawaran, analisis keuangan atas kegunaan lahan, dan kegunaan

terbaik dan tertinggi dari lahan kosong di Jl. Prawirotaman 1, Kecamatan Mergangsan, Kota Yogyakarta.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini menjelaskan kesimpulan atas pembahasan dan hasil yang telah diperoleh dari beberapa tahapan analisis *highest and best use* pada lahan kosong yang telah di analisa