

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Penggunaan lahan dari tahun hingga tahun semakin meningkat hal itu disebabkan karena populasi dari manusia selalu meningkat setiap tahunnya akibatnya kebutuhan akan lahan tanah akan terus meningkat. Oleh karena itu ketersediaan akan lahan semakin berkurang dan tidak dapat bertambah seiring berjalan nya waktu. Tanah bagi kehidupan manusia sangat penting karena sebagian dari kehidupan manusia membutuhkan tanah sebagai sarana untuk melakukan aktifitas. Tanah sendiri memiliki unsur dan tata ruang sebagai modal awal pembangunan yang paling penting karena tanah dapat mempengaruhi hajat hidup orang banyak.

Kota Pangkalan Kerinci merupakan salah satu kecamatan yang berada di kabupaten Pelalawan, provinsi Riau, Indonesia. Kota Pangkalan Kerinci sendiri merupakan ibu kota dari kabupaten Pelalawan. Kabupaten ini awalnya merupakan hasil dari pemekaran dari Kabupaten Kampar. Kota Pangkalan Kerinci memiliki luas wilayah 247,76 km². Pada tahun 2019 berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik (BPS) (Lampiran 1) kabupaten Pelalawan, jumlah penduduk kota Pangkalan Kerinci yaitu 144.915 jiwa, dengan kepadatan 382 jiwa per km². Kota Pangkalan Kerinci awalnya hanya sebuah desa kecil hingga pada tahun 1995 didirikanlah sebuah industri produksi kertas yang bernama PT RAPP. Seiring dengan berjalannya waktu perusahaan tersebut semakin berkembang disusul

dengan adanya industri – industri baru yang mengakibatkan kota Pangkalan Kerinci semakin berkembang dan kota Pangkalan Kerinci kini menjadi kota industri. Akibat dari perkembangan industri di kota Pangkalan Kerinci mengakibatkan kenaikan jumlah penduduk yang meningkat secara pesat. Menurut data sensus penduduk yang dilakukan BPS Kabupaten Pelalawan pada tahun 2000 dan 2010 jumlah penduduk kota Pangkalan Kerinci berjumlah $\pm$ 23.938 dan 69.444 orang. Dengan demikian ketersediaan akan lahan di kota Pangkalan Kerinci semakin berkurang, untuk itu diperlukan pengelolaan lahan yang tersisa secara optimal.

Analisis Highest and Best Use atau HBU merupakan salah satu dari beragam cara untuk mengoptimalkan lahan. Menurut Suprapno, S.E,M.Si Analisis HBU merupakan analisis dengan kegunaan terbaik dan tertinggi pada sebidang tanah kosong (vacant land) ataupun tanah yang dianggap kosong (land as vacant). Beberapa hal utama yang terdapat pada analisis HBU adalah, analisis kelayakan secara fisik dimungkinkan (physically feasible) , analisis kelayakan secara peraturan di izinkan (legally permissible), analisis kelayakan secara keuangan (financially feasible), dan analisis produktivitas yang maksimal (maximally productive). Syarat untuk memenuhi kriteria HBU pada properti adalah apabila secara fisik dimungkinkan, secara peraturan di izinkan peraturan, memenuhi aspek secara finansial, serta bisa memberikan hasil yang paling maksimal.

Berdasarkan penjelasan sebelumnya penulis merasa perlu untuk melakukan analisis HBU karena sang pemilik lahan merasa kebingungan untuk melakukan rekomendasi untuk optimalisasi terhadap lahan miliknya. Penulis juga memberikan

rekomendasi berupa rencana anggaran biaya (RAB) terhadap objek yang dinilai cocok dalam analisis HBU.

1.2 Rumusan Masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas penulis dalam Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apakah yang dapat dipertimbangkan dalam mencapai optimalisasi pemanfaatan terhadap lahan kosong di Jl. Ambisi, kota Pangkalan Kerinci, Provinsi Riau ?
2. Berdasarkan analisis HBU apa alternatif yang paling tepat untuk pemanfaatan lahan kosong Jl. Ambisi, kota Pangkalan Kerinci, provinsi Riau ?
3. Berapakah perkiraan anggaran yang paling minimal terhadap alternatif yang paling sesuai untuk pemanfaatan lahan kosong tersebut ?.

1.3 Tujuan Penulisan

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang dapat menjadi pertimbangan dalam pencapaian optimalisasi aset serta dapat mengidentifikasi dan menganalisa terkait potensi pada wilayah penelitian dengan menggunakan analisis Highest and Best Use.

2. Untuk mengetahui alternatif terbaik yang dapat dilakukan untuk pemanfaatan pada lahan kosong di Jl. Ambisi, kota Pangkalan Kerinci, kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau.
3. Untuk mengetahui perkiraan terhadap anggaran pengembangan pada lahan tersebut.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan karya tulis tugas akhir ini membahas tentang Analisis Highest and Best Use (HBU). Penulis juga melakukan pembatasan terhadap ruang lingkup agar topik yang akan dibahas menjadi terarah. Adapun objek ruang lingkup pada penelitian ini adalah sebidang lahan terbengkalai di Jl. Ambisi, kota Pangkalan Kerinci, kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau dengan luas 780 m².

1.5 Manfaat Penulisan

Adapun manfaat dari penelitian (HBU) pada lahan kosong di Jl. Ambisi, kota Pangkalan Kerinci ini ialah :

1. Memberikan rekomendasi kepada pemilik lahan mengenai pemanfaatan lahan kosong tersebut.
2. Untuk menyelesaikan tugas akhir dimana tugas akhir ini menjadi salah satu syarat kelulusan pada Politeknik Keuangan Negara STAN terkhususnya Program Diploma III Manajemen Aset Tahun Akademik 2021/2022.

3. Menambah wawasan serta sebagai tambahan literatur bagi pembaca maupun penulis mengenai Analisis Highest and Best Use.

1.6 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang akan digunakan penulis dalam proses penyusunan karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Studi Kepustakaan

Menurut (Nazir,1988: 111) Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan. Pada penelitian ini penulis mencari serta mengumpulkan berbagai data literatur dan referensi dengan cara mencari jurnal-jurnal, undang-undang, laporan penelitian dll. yang berkaitan dengan objek dan analisa penulis.

2. Metode Wawancara

Menurut Esterberg dalam Sugiyono (2015:72) wawancara adalah pertemuan yang dilakukan oleh dua orang untuk bertukar informasi maupun suatu ide dengan cara tanya jawab, sehingga dapat dikerucutkan menjadi sebuah kesimpulan atau makna dalam topik tertentu. Pada penelitian ini Teknik yang dilakukan dalam melakukan wawancara adalah semiterstruktur dimana dilakukan penggalan informasi sebanyak mungkin dari pemilik lahan untuk mengetahui pendapat serta informasi yang diperlukan seputar objek penelitian.

3. Metode Survei Lapangan

Metode survei lapangan merupakan metode yang dilakukan dengan melihat kondisi dari objek penelitian secara langsung. Pada metode ini penulis melakukan pengamatan di lokasi dan sekitar objek penelitian. Pada penelitian ini penulis melakukan observasi pada lahan kosong di Jl. Ambisi, kota Pangkalan Kerinci, Kabupaten Pelalawan, Provinsi Riau. Dengan rentang waktu yaitu bulan Desember tahun 2021 hingga bulan Maret tahun 2022.

1.7 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

1.2 Rumusan Masalah

1.3 Tujuan Penulisan

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

1.5 Manfaat Penulisan

1.6 Metode Pengumpulan Data

1.7 Sistematika Penulisan KTTA

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Sejarah Penilaian

2.2 Konsep Penilaian Properti

2.3 Prinsip Penilaian Properti

2.4 Lahan

2.4.1 Konsep Lahan

2.5 Analisis Pasar

2.6 Analisis Highest and Best Use (HBU)

2.6.1 Analisis Aspek Legalitas

2.6.2 Analisis Aspek Fisik

2.6.3 Analisis Aspek Finansial

2.6.4 Analisis Aspek Produktivitas Maksimal

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

3.1 Gambaran Umum Kota Pangkalan Kerinci

3.1.1 Keadaan Geografis

3.1.2 Demografi

3.2 Gambaran umum Objek Penilaian

3.2.1 Deskripsi Objek Penelitian

3.2.2 Pengelola Objek

3.2.3 Gambaran umum aset tersebut

3.3 Analisis Pasar

3.3.1 Analisis Penggunaan Properti

3.3.2 Analisis Permintaan Properti

3.3.3 Analisis Penawaran Properti

3.3.4 Analisis Keseimbangan Properti

3.3.5 Analisis Target Pasar Properti

3.3.6 Analisis SWOT

3.4 Analisis Highest and Best Use (HBU)

3.4.1 Analisis Aspek Legalitas

3.5 Analisis Aspek Fisik

3.5.1 Ukuran dan Bentuk lahan

3.5.2 Lokasi

3.5.3 Karakteristik Lahan

3.5.4 Aksesibilitas Objek

3.5.5 Keadaan dan fasilitas sekitar

3.5.6 Hasil Analisis Fisik

Ukuran dan bentuk lahan

3.6 Analisis Aspek Finansial

3.6.1 Modal Awal

3.6.2 Pendapatan dan Beban

3.6.3 Proyeksi Arus Kas

3.6.4 Payback Period, NPV, IRR

3.7 Analisis Aspek Produktivitas Maksimal

BAB IV KESIMPULAN

4.1 Kesimpulan

4.2 Saran