

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Kegiatan ekonomi penduduk yang terus berkembang di kota-kota besar seperti Kota Tangerang mengundang investor untuk mendirikan dan mengembangkan usahanya. Salah satu sektor yang paling diminati investor adalah proyek konstruksi. Pengaruh tingginya permintaan masyarakat terhadap properti, baik untuk hunian maupun investasi, tercermin dari peningkatan sektor konstruksi. Sangat penting untuk mengoptimalkan penggunaan lahan untuk memaksimalkan efisiensi pada lahan yang terbatas karena banyaknya permintaan masyarakat.

Tanah memainkan peran penting dalam pembentukan kota, berfungsi sebagai wadah untuk berbagai aktivitas perkotaan yang rumit. Jumlah tanah yang tersedia adalah tetap, namun permintaan akan tanah terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk. Oleh karena itu, pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan harus dioptimalkan untuk memberikan manfaat maksimal bagi semua pemangku kepentingan. Sumber daya ini harus dimanfaatkan secara optimal untuk memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi semua pihak.

Perumahan Grand Duta Tangerang memiliki daya tarik bagi investasi usaha karena adanya potensi-potensi yang dimiliki kawasan tersebut. Kedekatan kota Tangerang dengan Jakarta, ibu kota Indonesia, juga menjadi daya tarik utama. Hampir semua daerah penting masih menawarkan prospek investasi. Perumahan Grand Duta Tangerang berpotensi untuk berkembang karena kemudahan akses, lahan terbuka yang luas, dan infrastruktur yang sangat baik.

PT Duta Indah Propertindo memiliki lahan kosong di Perumahan Grand Duta Tangerang. Tanah milik Duta Indah Residence atau Perumahan Grand Duta Tangerang ini terletak di Jalan Prabu Kian Santang No. 88 Sangiang, Tangerang Kota, Banten. Kawasan tersebut belum dimanfaatkan secara maksimal sekalipun kawasan tersebut berpotensi untuk peruntukkan yang lebih baik.

Penggunaan paling praktis dan sah dari properti yang masih kosong dan kurang dimanfaatkan, atau tanah yang telah dibangun tetapi harus direncanakan ulang, adalah Penggunaan Tertinggi dan Terbaik. Penggunaan Properti Tertinggi dan Terbaik ditentukan oleh kekuatan persaingan di pasar properti, bukan oleh analisis subjektif oleh pemilik properti, pengembang, atau penilaian. Ada empat kriteria dalam analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ini, yaitu diizinkan oleh aturan saat ini, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan menghasilkan keuntungan sebesar-besarnya.

Berdasarkan pemaparan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan analisis penggunaan terbaik dan tertinggi lahan kosong milik Perumahan Grand Duta. Karya tulis yang berjudul “Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Lahan Kosong milik Perumahan Grand Duta Tangerang” ini akan membahas tentang aspek apa saja yang mempengaruhi penilaian, apa saja alternatif pengembangan objek penilaian tersebut, serta manakah diantara alternatif-alternatif pengembangan tersebut yang dapat memberikan nilai paling terbaik dan yang paling tertinggi.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Masalah yang akan dibahas dalam Karya Tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Aspek apa saja yang dapat mempengaruhi suatu penggunaan tertinggi dan terbaik suatu lahan?
2. Apa saja alternatif pengembangan tanah yang dapat dilakukan terhadap lahan kosong milik perumahan Grand Duta Tangerang ?
3. Alternatif pengembangan tanah manakah yang dapat menghasilkan nilai paling tinggi dan yang terbaik pada lahan objek penilaian ?

### **1.3 Tujuan Penulisan**

Tujuan yang ingin dicapai penulis dalam penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui aspek-aspek yang berpengaruh dalam suatu penggunaan tertinggi dan terbaik.
2. Untuk mengetahui alternatif pengembangan tanah yang dapat dilakukan terhadap lahan kosong milik perumahan Grand Duta Tangerang.
3. Untuk mengetahui alternatif pengembangan tanah yang dapat menghasilkan profit paling maksimum.

### **1.4 Ruang Lingkup Penulisan**

Karya Tulis Tugas Akhir ini akan melakukan analisa properti yaitu lahan kosong milik perumahan Grand Duta Tangerang yang terletak di Jl. Prabu Kian Santang No. 88 Sangiang, Tangerang Kota, Banten. Pembahasan akan terbatas pada analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik untuk menentukan alternatif pengembangan tanah kosong.

### **1.5 Manfaat Penulisan**

Melalui Karya Tulis Tugas Akhir ini, diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Bagi Penulis

Dapat memberikan wawasan yang lebih terhadap analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik serta sebagai sarana untuk mengimplementasikan pengetahuan yang telah didapatkan penulis selama berada di bangku perkuliahan.

2. Bagi Pembaca

Diharapkan dapat menambah wawasan pembaca mengenai Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, aspek yang mempengaruhinya, serta hasil dari analisis yang memiliki nilai yang paling tinggi dan terbaik.

3. Bagi Pemilik Perusahaan

Diharapkan hasil dari analisis ini dapat menjadi bahan pertimbangan untuk mengembangkan lahan tanah kosong untuk masa yang akan datang.

## **1.6 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengumpulan data yang akan digunakan adalah sebagai berikut :

1. Data Primer

Pengumpulan data primer dilakukan melalui wawancara terhadap pihak pemasaran dan manajemen perumahan Grand Duta Tangerang.

2. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dengan melakukan penelitian sumber informasi dari berbagai literatur, serta dari media yang sudah ada.

## **1.7 Sistematika Penulisan KTTA**

Dalam penyusunan KTTA, penulis berencana membagi pembahasan menjadi beberapa bab seperti berikut :

## BAB I PENDAHULUAN

Menguraikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, dan manfaat penulisan. Latar Belakang adalah gambaran umum dari analisis karya tulis. Rumusan masalah berisi dengan pertanyaan-pertanyaan yang akan dibahas dalam penulisan tersebut. Tujuan merupakan hal yang ingin dicapai oleh penulis dalam karyanya. Ruang lingkup berisi batasan dalam penulisan karya tulis tersebut. Manfaat penulisan ialah hal yang dapat diterima bagi pembaca dalam hasil karya penulisan tersebut.

## BAB II LANDASAN TEORI

Bab yang berisikan tentang teori-teori yang relevan dengan penelitian yang dilakukan, kemudian digunakan sebagai dasar analisis untuk menjelaskan fakta-fakta yang ada.

## BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Berisi dengan metode-metode pengumpulan data, proses analisis dan pembahasan hasil dari rumusan masalah maupun tujuan penulisan.

## BAB IV KESIMPULAN

Bagian ini membahas tentang kesimpulan hasil analisis penelitian serta rekomendasi yang dapat diberikan oleh penulis terhadap objek penelitian.