

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang

Tanah merupakan salah satu bagian dari properti yang berperan sebagai wadah penampung kegiatan manusia. Menurut Maria R. Ruwiasuti dalam (Arba, 2016), tanah merupakan “suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupi kelompok manusia . . . dan dihayati sebagai perpangkalan budaya dari komunitas yang bersangkutan”. Adapun definisi tanah menurut (Pemerintah Indonesia, 1997) adalah “bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas”. Dengan mengacu pada pengertian di atas, tanah dapat diartikan sebagai bagian permukaan bumi dengan jumlah terbatas yang berpotensi ekonomi menghidupi kelompok manusia.

Tingkat pertumbuhan penduduk dan arus perekonomian yang terus meningkat secara signifikan di perkotaan besar, seperti Surabaya, menjadi salah satu daya tarik masyarakat untuk menetap dan mengembangkan usahanya di ibu kota Provinsi Jawa Timur ini. Menurut data Badan Pusat Statistik Kota Surabaya dalam Berita Resmi Statistik yang diterbitkan oleh (BPS, 2020a), pertumbuhan PDRB periode

2014-2020 cenderung mengalami kenaikan, meskipun mulai menurun di tahun 2019 akibat pandemi virus Corona. Begitu pula dengan proyeksi penduduk Kota Surabaya yang di tahun 2018 hanya 2.885.555 jiwa naik menjadi 2.904.751 jiwa di tahun 2020, (BPS, 2020b).

Kebutuhan hidup masyarakat Kota Surabaya yang terus meningkat seiring dengan kenaikan jumlah penduduk berbanding terbalik dengan jumlah tanah yang terbatas. Banyak ditemui penggunaan properti di suatu lahan terbengkalai karena tidak memberikan manfaat atau keuntungan yang maksimal sesuai harapan penggunanya. Begitu pula dengan jumlah lahan yang ditelantarkan pemiliknya karena tidak menemukan opsi penggunaan lahan yang tepat. Hal tersebut terjadi akibat pembangunan dan penggunaan lahan tersebut tidak mempertimbangkan analisis penggunaan dan pemanfaatan yang maksimal. Oleh karena itu, pengoptimalan pemanfaatan tanah yang tersisa diperlukan agar tetap dapat menunjang aktivitas dan meningkatkan kesejahteraan manusia.

Pengoptimalan pemanfaatan tanah bertujuan agar tanah tersebut dapat memberikan keuntungan maksimal bagi penggunanya. Salah satu cara untuk mengetahui pemanfaatan yang maksimal terhadap suatu tanah adalah dengan melakukan analisis *Highest and Best Use* (HBU). Pengertian Analisis HBU menurut Harjanto dan Hidayanti (2019, Rahmadewi, 2021) adalah “analisis yang menghasilkan penggunaan paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah yang telah dibangun (*as improved*) atau lahan kosong (*as though vacant*), yang memungkinkan secara fisik (*physically possible*), diperbolehkan secara hukum (*legally permissible*), layak secara finansial (*financially feasible*), dan memberikan

produktivitas tertinggi (*maximally productive*)”. Penerapan analisis HBU terhadap objek tanah yang ingin dimanfaatkan dapat memberikan berbagai alternatif pembangunan yang menghasilkan *output* tertinggi sesuai dengan peruntukannya.

Salah satu lahan kosong terbengkalai yang berada di Kota Surabaya adalah lahan eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Kelurahan Kalijudan IX, yang tergolong Barang Milik Negara (BMN). Menurut informasi yang penulis dapat dari salah satu pejabat bidang KIHI pada Kantor Wilayah DJKN Jawa Timur, lahan tersebut tergolong *idle* sejak 1999 dan belum pernah dilakukan pemanfaatan sampai sekarang. Karena dibiarkan dalam kondisi kosong, lahan tersebut dikabarkan telah dilakukan pengurukan yang melanggar batas tanah oleh sekelompok orang. Padahal, lahan tersebut terletak di lokasi yang strategis dan dikelilingi oleh berbagai macam sektor usaha sehingga sangat disayangkan apabila tidak dapat dimanfaatkan dengan baik. Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis tertarik untuk mengaplikasikan analisis HBU pada lahan kosong milik negara eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya yang kini berada dibawah pengelolaan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Timur.

1.2 Rumusan masalah

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

1. Apa saja alternatif yang sesuai untuk penggunaan aset tanah kosong eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Kelurahan Kalijudan IX, Kota Surabaya?
2. Apa alternatif yang terpilih menjadi penggunaan tertinggi dan terbaik tanah kosong eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya?

1.3 Tujuan penulisan

Tujuan yang ingin penulis capai melalui penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui alternatif yang sesuai untuk penggunaan aset tanah kosong eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya
2. Mengetahui alternatif yang terpilih menjadi penggunaan tertinggi dan terbaik tanah kosong eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya

1.4 Ruang lingkup penulisan

Dalam penulisan karya tulis tugas akhir ini, penulis membatasi ruang lingkup pembahasan materi agar topik yang dianalisis lebih terarah. Analisis dilakukan terhadap objek berupa tanah kosong eks. Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) di Kelurahan Kalijudan IX, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya dengan luas total 4220 m². Aset tersebut terbagi menjadi 2 bagian dokumen kepemilikan, yakni SHM No. 129/Kalijudan dan SHM No. 126/Kalijudan dengan luas masing

masing 2400 m² dan 1820 m². Rentang waktu penelitian adalah mulai Januari 2022 sampai dengan April 2022.

Analisis HBU akan disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW) Kota Surabaya, kondisi fisik, kelayakan finansial, dan produktivitas paling tinggi atas objek tersebut.

1.5 Manfaat penulisan

Manfaat dari pengaplikasian analisis HBU dalam karya tulis tugas akhir ini adalah sebagai berikut:

1. Memberikan rekomendasi kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mengenai penggunaan tertinggi dan terbaik dari objek yang dianalisis penulis
2. Memberikan informasi dan tambahan literatur kepada analis lain di waktu yang akan datang dalam membahas permasalahan yang serupa dengan penelitian penulis
3. Menambah ilmu pengetahuan dari referensi yang penulis baca dan melatih kemampuan penulis dalam menganalisis objek penelitian.

1.6 Sistematika penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar belakang penulisan

1.2 Rumusan masalah

1.3 Tujuan penulisan

1.4 Ruang lingkup penulisan

1.5 Manfaat penulisan

1.6 Sistematika penulisan KTTA

BAB II LANDASAN TEORI

2.1 Tanah

2.2 BMN *idle*

2.3 Optimalisasi aset

2.4 Analisis ekonomi dan demografi

2.5 Analisis pasar

2.6 Konsep analisis highest and best use

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

3.1 Metode pengumpulan data

3.2 Gambaran umum objek penulisan

3.3 Analisis ekonomi dan demografi

3.4 Analisis pasar

3.5 Analisis HBU

3.6 Penggunaan tertinggi dan terbaik objek penelitian

BAB IV SIMPULAN

4.1 Simpulan

4.2 Saran