

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan salah satu negara yang menganut sistem pemerintahan otonomi daerah. Menurut pasal 1 ayat 6 Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, otonomi daerah merupakan hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Tujuan otonomi daerah adalah untuk mewujudkan kesejahteraan, keadilan, dan demokrasi melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat agar dapat meningkatkan daya saing.

Adanya otonomi daerah ini menuntut tiap daerah harus mampu mengurangi ketergantungannya pada pemerintah pusat. Hal ini dapat berupa peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) maupun dalam pengalokasian anggaran yang melibatkan masyarakat secara langsung. Apabila suatu daerah tersebut tidak dapat menggunakan PAD secara maksimal melainkan daerah tersebut masih bergantung pada pemerintah pusat, maka pemanfaatan potensi daerah tersebut belum optimal. Salah satu cara untuk meningkatkan PAD adalah dengan mengoptimalkan aset yang dimiliki secara tepat dan maksimal. Apabila aset-aset tersebut dapat dikelola secara tepat dan maksimal, hal ini akan memberikan dampak terhadap

peningkatan PAD pada daerah tersebut.

Lawang merupakan kecamatan yang berada di Kabupaten Malang. Lawang berada di dataran tinggi yang memiliki luas sebesar 68 km². Menurut Badan Pusat Statistik Kabupaten Malang (2022), di tahun 2021 Lawang memiliki kepadatan penduduk sebanyak 1.633,27 per km². Pada Tabel 1.1 dapat disimpulkan bahwa Lawang merupakan salah satu daerah yang memiliki penduduk cukup padat di Kabupaten Malang. Informasi lebih lengkap dapat dilihat pada lampiran 1.

Tabel I. 1 Jumlah Penduduk Pada Kecamatan Lawang Malang Tahun 2021

Kecamatan	Persentase Penduduk	Kepadatan Penduduk per km ²
270. Lawang	4,18	1 633,27
Kabupaten Malang	100,00	880,06

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Malang

Menurut survey yang dilakukan oleh penulis, penduduk setempat masih menggantungkan hidupnya dengan bertani/berkebun, beternak, dan juga berburu. Kesimpulan tersebut dapat diambil oleh penulis karena penulis mendapati beberapa orang berlalu-lalang membawa hasil tani, hewan ternak, dan juga beberapa orang yang membawa celurit untuk berburu di hutan. Kecamatan Lawang ini juga memiliki pertumbuhan pembangunan yang cukup pesat, namun pengelolaan aset yang terjadi masih terkesan kurang efektif. Oleh sebab itu, perlunya pemanfaatan aset berupa lahan eks PT PPA di daerah tersebut supaya dapat berkembang dan dapat meningkatkan penerimaan PAD dari sektor pajak bagi pemerintah. Tanah yang masih kosong dan cukup luas ini juga dapat

dioptimalkan secara tepat dan maksimal, supaya produktivitas masyarakat berupa kesempatan terhadap peluang kerja dapat pula meningkat.

Dalam studi pemanfaatan lahan eks PT PPA di Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang ini akan berdampak positif bagi masyarakat dan juga daerah. Pada pemanfaatan aset berupa tanah eks PT PPA yang ada di Kecamatan Lawang ini dapat dilakukan dengan menggunakan analisis *Highest and Best Use* (HBU) dan juga dapat dilakukan dengan analisis *Most Fitting Use* (MFU). Hasil dari analisis ini selanjutnya dapat dijadikan sebagai salah satu usulan terhadap peningkatan penerimaan PAD. Pada pengembangan lahan kosong ini dapat dilihat adanya potensi yang dapat digali secara ekonomis dan finansial.

Ada beberapa pertimbangan dalam menggunakan metode *Highest and Best Use* (HBU), antara lain aspek fisik, legal, keuangan, dan produktivitas maksimal. Metode ini penting sebagai referensi untuk pemanfaatan suatu lahan yang kosong maupun lahan yang terdapat bangunan di atasnya. Seiring berkembangnya waktu, metode ini juga terus mengalami perkembangan. Selain metode HBU, juga terdapat konsep analisis *Most Fitting Use* (MFU) yang menghasilkan penggunaan suatu aset secara tepat. Namun, yang penulis dapati masih jarang metode MFU digunakan dalam suatu penelitian pemanfaatan aset properti.

Dalam hal ini, penulis tertarik untuk menganalisis lahan eks PT PPA menggunakan metode HBU dan MFU. Sebab, dari survey yang dilakukan oleh penulis terkait dengan analisis MFU masih jarang digunakan. Sementara analisis penggunaan yang paling tepat juga merupakan hal yang krusial. Dalam KTTA ini, penulis ingin mengetahui terkait dengan pemanfaatan atas lahan eks PT PPA di

Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang ini dimanfaatkan secara tepat dan maksimal melalui metode *Highest and Best Use* (HBU) dan *Most Fitting Use* (MFU).

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana penetapan metode *Highest and Best Use* (HBU) terhadap lahan eks PT PPA Kecamatan Lawang?
2. Bagaimana penetapan metode *Most Fitting Use* (MFU) terhadap lahan eks PT PPA Kecamatan Lawang?
3. Jenis properti komersial apakah yang memiliki nilai tertinggi sesuai analisis HBU dan MFU?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dalam penyusunan KTTA ini adalah:

1. untuk mengetahui penggunaan yang paling maksimal terhadap lahan eks PT PPA Kecamatan Lawang.
2. untuk mengetahui penggunaan yang paling tepat terhadap tanah tersebut.
3. untuk mengetahui jenis properti komersial yang sesuai analisis HBU dan MFU.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Penulisan Karya Tulis Tugas Akhir yang ingin ditulis oleh penulis berfokus kepada praktik pemanfaatan aset Barang Milik Negara berupa lahan eks PT PPA yang dikelola oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Malang. Aset

tersebut berada di Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang, Jawa Timur. Penulis akan menganalisis tanah eks PT PPA tersebut menggunakan metode analisis berupa *Highest and Best Use* (HBU) dan *Most Fitting Use* (MFU). Alasan penulis menggunakan metode analisis tersebut diharapkan oleh penulis agar mampu menghasilkan penggunaan yang paling maksimal dan paling tepat atas tanah eks PT PPA tersebut.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat dari penelitian yang ini antara lain.

1. Manfaat Teoritis

Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan baru terkait dengan penilaian aset properti. Karya tulis ini juga diharapkan dapat digunakan sebagai materi dalam perkuliahan.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penulis

Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat bermanfaat bagi penulis dalam hal pengetahuan terkait dengan penilaian aset properti. Karya tulis ini juga dapat menambah wawasan terkait dengan analisis *Highest and Best Use* (HBU) dan analisis *Most Fitting Use* (MFU) bagi lahan eks PT PPA di Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang.

b. Bagi Peneliti Selanjutnya

Karya Tulis Tugas Akhir ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan teori mengenai analisis *Highest and Best Use* (HBU) dan analisis *Most Fitting Use* (MFU). Tujuannya supaya dapat memudahkan dalam

penelitian selanjutnya.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup penulisan, dan manfaat penulisan dari penelitian yang dilakukan oleh penulis. Pada bab ini akan diakhiri dengan sistematika penulisan karya tulis tugas akhir yang dibuat oleh penulis.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini berisi tentang beberapa teori yang akan dibahas oleh penulis dalam penulisan ini. Beberapa teori yang dimaksud nantinya akan mendukung pembahasan mengenai analisis *Highest and Best Use* (HBU) dan analisis *Most Fitting Use* (MFU).

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini terdiri dari metode pengumpulan data, gambaran umum objek penelitian, dan pembahasan hasil. Bab yang menjadi bagian utama dari penulisan karya tulis ini berisi tentang analisis *Highest and Best Use* (HBU) dan analisis *Most Fitting Use* (MFU) terhadap lahan eks PT PPA yang berada di Kecamatan Lawang, Kabupaten Malang.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini berisi tentang simpulan dari topik pembahasan yang telah diuraikan dari bab-bab sebelumnya. Hasil dari simpulan ini yang menjawab rumusan masalah dan/atau tujuan penulisan karya tulis tugas akhir ini.