

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk di Indonesia terus mengalami kenaikan yang signifikan dari waktu ke waktu. Dilansir dari data Badan Pusat Statistik Tahun 2022 jumlah penduduk mengalami pertumbuhan sebesar 1,22% dalam kurun waktu 2020-2021. Salah satu daerah yang turut mengalami kenaikan pertumbuhan penduduk yaitu Kabupaten Purworejo. Kabupaten Purworejo merupakan salah satu kota yang terletak di Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, pada tahun 2022 Kabupaten Purworejo mengalami pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan sebesar 0,48%.

Pertumbuhan penduduk mengakibatkan permasalahan pemanfaatan lahan menjadi lebih kompleks dan kompetitif (Suputra, 2012). Jumlah permintaan lahan yang terus meningkat menyebabkan pemanfaatan suatu areal lahan mengalami perubahan dari waktu ke waktu. Kondisi ini sesuai dengan prinsip ekonomi bahwa pemilik akan memaksimalkan penggunaan lahannya demi mendapatkan keuntungan paling tinggi (Prihatin, 2015). Keuntungan yang dimaksud merupakan akumulasi nilai kini atas pendapatan di masa yang akan datang.

Salah satu contoh perubahan pemanfaatan lahan untuk mendapatkan keuntungan maksimal dapat dilihat di kawasan sekitar Alun-Alun Kabupaten Purworejo. Kawasan ini didominasi oleh properti komersial atau perdagangan karena terletak di zona pusat kegiatan lokal sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 10 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purworejo Tahun 2021-2041. Perubahan pemanfaatan ini merupakan upaya pemilik lahan agar lahan yang dimiliki mampu memberikan nilai paling optimal atas segala potensi yang ada.

Salah satu metode yang dapat digunakan untuk mengidentifikasi pemanfaatan paling optimal dan terbaik atas suatu properti adalah melalui analisis *Highest and Best Use* (HBU). Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) (2018), HBU didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu properti, yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut.

Properti dikatakan mampu menghasilkan penggunaan yang tertinggi dan terbaik apabila telah memenuhi empat tes dalam analisis *Highest and Best Use* (HBU). Keempat tes yang dimaksud adalah diizinkan secara hukum (*legally permissible*), memungkinkan secara fisik (*physically possible*), secara finansial layak (*financially feasible*), dan menghasilkan produktivitas yang maksimum (*maximally productive*) (Fanning, 2014). Jika terdapat beberapa alternatif pemanfaatan yang memenuhi keempat tes tersebut maka dipilih yang memberikan tingkat produktivitas paling tinggi.

Fanning (2014) mengemukakan dua tujuan dilakukannya analisis HBU yaitu analisis HBU untuk lahan kosong atau dianggap kosong dan lahan yang sudah dikembangkan. Analisis atas lahan kosong dilakukan untuk memperoleh pertimbangan atas fungsi lahan saat ini dengan seluruh potensi kegunaan lainnya yang memungkinkan. Sementara analisis atas lahan yang sudah dikembangkan bertujuan untuk melihat apakah setiap investasi yang telah dikeluarkan menghasilkan keuntungan paling maksimal (Sudibyanung et al., 2020).

Analisis HBU pada barang milik daerah berupa bangunan menjadi salah satu topik yang menarik untuk dibahas. Bangunan milik daerah yang akan dikaji menggunakan analisis HBU adalah Gedung Dewan Kerajinan Nasional Daerah (Dekranasda) Kabupaten Purworejo. Gedung Dekranasda Kabupaten Purworejo beralamat di Jalan Mayjend Sutoyo, Desa Sindurjan, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo. Gedung ini digunakan sebagai tempat untuk memamerkan dan memasarkan produk UMKM lokal. Gedung ini ditujukan untuk memamerkan dan memasarkan produk UMKM lokal (Pemerintah Kabupaten Purworejo, 2021).

Berdasarkan uraian tersebut, penulis tertarik untuk melakukan Analisis *Highest and Best Use* pada Gedung Dekranasda yang terletak di Kabupaten Purworejo ditinjau dari aspek kelayakan fisik, kelayakan secara peraturan, kelayakan keuangan, dan produktivitas maksimal. Hasil analisis dan observasi penulis akan diuraikan dalam sebuah karya tulis dengan judul “Optimalisasi BMD Berupa Gedung Dekranasda Kabupaten Purworejo Dengan Analisis *Highest and Best Use*”.

1.2 Rumusan Masalah

- 1) Apa saja alternatif pemanfaatan yang dapat diterapkan pada Gedung Dekranasda Kabupaten Purworejo?
- 2) Apa pemanfaatan yang terbaik dan tertinggi pada Gedung Dekranasda Kabupaten Purworejo?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

- 1) Mengetahui alternatif pemanfaatan yang dapat diterapkan pada Gedung Dekranasda Kabupaten Purworejo.
- 2) Mengetahui pemanfaatan yang terbaik dan tertinggi pada Gedung Dekranasda Kabupaten Purworejo.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup dalam penelitian ini adalah analisis dilakukan terhadap objek berupa Gedung Dekranasda Kabupaten Purworejo dan hanya memilih tiga alternatif yang memungkinkan. Adapun asumsi oleh penulis digunakan untuk data yang sulit diperoleh..

1.5 Manfaat Penulisan

Berikut manfaat yang hendak dicapai pada penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini:

- 1) Manfaat Akademis

Penulis berharap agar hasil penelitian bisa memberikan tambahan wawasan bagi masyarakat luas dalam bidang penilaian, khususnya terkait analisis HBU untuk objek berupa aset BMD.

2) Manfaat Praktis

Penelitian diharapkan dapat membantu masyarakat, khususnya mereka yang memiliki properti baik berupa tanah maupun bangunan untuk dapat melakukan pertimbangan dengan analisis HBU (*Highest and Best Use*) agar pengembangan properti tersebut memberikan manfaat paling optimal.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Pada bagian ini dibahas secara umum tentang karya tulis tugas akhir yang akan disusun. Bab ini terdiri atas latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, metode pengumpulan data, dan sistematika dalam penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini disampaikan mengenai teori yang diperoleh dari beberapa sumber seperti buku dan lainnya sebagai landasan penulisan. Bab ini terdiri atas beberapa subbab yaitu analisis HBU (*Highest and Best Use*), pengertian properti, penilaian propeti, dan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Purworejo.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini diuraikan menguraikan tentang metode pengumpulan data, gambaran umum objek penulisan, dan analisis HBU (*Highest and Best Use*).

Dalam gambaran umum objek penulisan dijelaskan secara singkat mengenai deskripsi, demografi, perekonomian dan pertumbuhan ekonomi Kabupaten Purworejo. Kemudian, pada analisis HBU diuraikan tentang analisis atas empat tes dalam analisis HBU yakni analisis kelayakan secara legal, analisis kelayakan secara fisik, analisis kelayakan secara finansial, dan analisis produktivitas maksimum.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini menguraikan tentang hasil dari pengolahan data dan analisis yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya.