

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Malang merupakan salah satu kota besar di Jawa Timur dan merupakan salah satu destinasi wisata yang populer. Kota ini memiliki potensi alam yang menarik dengan ketinggian wilayahnya antara 440 hingga 667 mdpl. Dari segi administratif, Kota Malang memiliki luas wilayah sebesar 145,28 km² dan terbagi menjadi 5 kecamatan, yaitu Kedungkandang, Sukun, Klojen, Blimbing, dan Lowokwaru (malangkota.go.id, 2022).

Pada tahun 2022, jumlah penduduk di Kota Malang mencapai 846.126 orang, yang terdiri dari 420.897 penduduk laki-laki dan 425.229 penduduk perempuan (Badan Pusat Statistik Kota Malang, 2022). Kepadatan penduduk tertinggi di Kota Malang terdapat di Kecamatan Klojen dan Kecamatan Blimbing. Saat ini Kota Malang sedang mengalami perkembangan yang signifikan di berbagai sektor ekonomi, oleh karena itu penting untuk memaksimalkan pemanfaatan aset-aset yang ada.

Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat di Kota Malang, menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk membangun atau membeli properti untuk tinggal ataupun mendirikan usaha di Kota Malang (Sampurno, 2023). Pertumbuhan penduduk beserta daya tarik masyarakat terhadap bidang properti bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang kian terbatas. Hal ini menyebabkan tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi. Mengingat tanah sebagai sumber ekonomis (pendapatan), maka menjadi penting adanya pertimbangan pengembangan terhadap lahan, untuk menentukan nilai optimal dari penggunaan lahan tersebut.

Banyak ditemui properti yang telah dibangun disuatu lahan dan tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya. Salah satu alasannya karena tempat yang kurang strategis sehingga mempengaruhi usaha yang didirikan pada properti tersebut (Yusmita, 2020). Hal tersebut terjadi karena properti yang dibangun tanpa menggunakan analisis penggunaan dan pemanfaatan lahan yang optimal. Banyaknya lahan kosong ataupun properti yang tidak di manfaatkan secara optimal dapat menyebabkan hilangnya nilai ekonomi dari daerah tersebut.

Penting untuk memaksimalkan hasil dan efisiensi dari pembangunan properti di lahan kosong di suatu wilayah, sehingga dapat berkontribusi pada pembangunan wilayah secara keseluruhan. Untuk itu, diperlukan perhitungan yang optimal dan sesuai dengan zona penggunaan yang telah ditetapkan untuk lahan kosong atau bangunan yang sudah ada. Hal ini harus mempertimbangkan aspek fisik, didukung dan dibenarkan oleh peraturan, layak secara finansial, dan menghasilkan nilai tertinggi.

Dengan banyaknya lahan kosong yang cukup jarang dimanfaatkan secara optimum, maka penulis tertarik untuk melakukan studi kasus pada lahan kosong di Kota Malang. Salah satu cara untuk mengetahui penggunaan lahan terbaik yang dapat menghasilkan nilai lahan tertinggi perlu dilakukan analisis menggunakan metode *Highest Best Use* (HBU), yaitu penggunaan dari suatu lahan kosong atau peningkatan suatu properti untuk mengetahui alternatif penggunaan lahan apakah yang terbaik untuk dikembangkan pada lahan tersebut (AIREA (America Institute Real Estate Apprise), 2001).

1.2 Identifikasi Masalah

Dari beberapa uraian yang terdapat pada latar belakang, maka dapat diidentifikasi masalah-masalah sebagai berikut :

1. Pertumbuhan penduduk di Kota Malang beserta daya tarik masyarakat pada bidang properti kian meningkat dan bertolak belakang dengan ketersediaan lahan yang kian terbatas.
2. Banyak pembangunan properti tanpa melakukan analisis penggunaan dan pemanfaatan lahan yang optimal.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Apa saja pilihan alternatif penggunaan lahan yang optimal menggunakan metode *Highest Best Use* (HBU) ?
2. Berapa kenaikan nilai paling optimal berdasarkan hasil metode *Highest Best Use* (HBU) ?

1.4 Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai pada analisis ini adalah sebagai berikut :

1. Menganalisis pilihan alternatif penggunaan lahan yang optimal menggunakan metode *Highest Best Use* (HBU).
2. Menganalisis kenaikan nilai lahan pada objek paling optimal berdasarkan hasil metode *Highest Best Use* (HBU).

1.5 Batasan Masalah

Pembatasan masalah dari studi ini adalah untuk mendapatkan solusi terbaik untuk penggunaan lahan kosong, yaitu :

1. Studi kasus hanya dikaji pada lahan di Jl. Simpang Laksda Adi Sucipto, Pandanwangi, Kota Malang.
2. Pada modal investasi menggunakan modal sendiri.
3. Data sekunder untuk Biaya Teknis Bangunan (BTB) hanya didapatkan sampai bangunan *low risk* 4 lantai.
4. Tidak menggunakan perencanaan desain ruang yang mendetail.
5. Studi kasus tidak mempertimbangkan kondisi eksisting di sekitar lahan.
6. Tidak menggunakan perhitungan depresiasi.
7. Pengukuran luas lahan menggunakan *Google Earth*.

1.6 Manfaat

Beberapa manfaat yang dapat diharapkan dalam penyusunan proposal tugas akhir ini adalah :

1. Manfaat Akademis

Hasil analisis ini diharapkan akan memberikan informasi dan bahan referensi bagi para peneliti lain yang berkepentingan dalam menganalisis lahan kosong menggunakan metode *Highest Best Use* (HBU).

2. Manfaat Praktis

Hasil analisis ini diharapkan dapat memberikan informasi dan bahan referensi bagi para profesional untuk dapat diterapkan dalam pekerjaan proyek yang relevan terhadap studi ini.