

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kabupaten Probolinggo secara umum terletak di Provinsi Jawa Timur. Merupakan daerah transit yang dilewati oleh jalan pantura yang menghubungkan jalur utama pantai utara pulau Jawa dengan pulau Bali. Luas keseluruhan Kabupaten Probolinggo mencapai 1.696,17 km² terdiri dari 24 Kecamatan, 5 Kelurahan, dan 325 Desa. Geografis Kabupaten Probolinggo terletak di lereng pegunungan yang membujur dari barat ke timur, dilihat dari ketinggian berada pada 0-2.500 m di atas permukaan air laut dengan temperature rata – rata 27-30 derajat celcius. Kabupaten Probolinggo terletak pada posisi 112°50'–113°30' Bujur Timur (BT) dan 7°40'–8°10' Lintang Selatan (LS). Daerah strategis yang dilalui jalan dari Anyer – Panurukan serta kondisi alam yang tidak terlalu panas. (Bastian, 2025)

Kabupaten Probolinggo merupakan wilayah yang dikenal dengan komoditas unggulannya, yakni buah mangga dan anggur. Daerah ini telah berhasil meraih penghargaan Adipura selama tiga tahun berturut-turut, yaitu pada tahun 2008, 2009, dan 2010. Prestasi tersebut mencerminkan komitmen daerah dalam menjaga kebersihan dan pengelolaan lingkungan secara berkelanjutan. Seiring dengan laju perkembangan zaman, aktivitas masyarakat dan pertumbuhan jumlah penduduk di Kabupaten Probolinggo mengalami peningkatan yang signifikan. Peningkatan ini secara langsung berdampak pada tingginya kebutuhan akan lahan untuk berbagai keperluan, baik untuk permukiman, kegiatan ekonomi, maupun infrastruktur publik. Lahan memiliki fungsi strategis dalam konteks pembangunan wilayah, karena menjadi wadah bagi berbagai aktivitas sosial, ekonomi, dan pembangunan fisik. Namun demikian, keterbatasan ketersediaan lahan yang bersifat tetap tidak sebanding dengan peningkatan kebutuhan yang terus berlangsung. Hal ini menjadikan lahan sebagai salah satu aset yang memiliki nilai investasi tinggi dan berpotensi memberikan keuntungan besar apabila dikelola secara optimal.

Meskipun demikian, masih banyak ditemukan lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal, bahkan ada yang sama sekali tidak digunakan. Lahan-lahan tersebut dikategorikan sebagai lahan terlantar, lahan mangkrak, atau lahan tidur. Salah satu contoh yang umum dijumpai adalah properti yang telah dibangun oleh pemilik lahan, namun tidak dimanfaatkan karena dianggap kurang menguntungkan secara ekonomi. Oleh karena itu, optimalisasi pemanfaatan lahan menjadi hal yang sangat penting untuk dilakukan. Melalui pengelolaan yang tepat, lahan-lahan yang selama ini terbengkalai dapat diubah menjadi aset produktif yang memberikan nilai tambah ekonomi. Dengan demikian, upaya ini tidak hanya menguntungkan bagi pemilik lahan, tetapi juga berkontribusi terhadap peningkatan kualitas pembangunan daerah secara menyeluruh.

Lokasi studi kasus untuk Tugas Akhir ini yaitu sebuah lahan milik negara yang di atasnya telah dibangun Pabrik Gula Padjarakan yang terletak di Kabupaten Probolinggo. Berdasarkan Data yang ada, di Kabupaten Probolinggo memiliki 2 Pabrik Gula pada zaman sebelum kemerdekaan. Dari data tersebut secara perlahan – lahan Pabrik Gula tersebut tidak beroperasi lagi dan sampai saat ini hanya bertahan 1 Pabrik Gula yang beroperasi itupun telah berubah manajemen nya. Menurut hasil wawancara dengan pihak pengelola yaitu Mujiono terdapat beberapa faktor penyebab mengapa Pabrik Gula Padjarakan di Kabupaten Probolinggo berguguran. Salah satunya, pesatnya perubahan ekonomi di Indonesia dan modernisasi. Dengan lama nya gedung tersebut tidak beroperasi terjadi beberapa kerusakan pada bangunan gedung dan alat – alat di dalam nya. Sebagaimana dilampirkan kondisi Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo dalam gambar sebagai berikut:



Gambar 1. 1 Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo

Bangunan Pabrik Gula ini merupakan salah satu bangunan cagar budaya yang dahulu berfungsi sebagai tempat pengolahan atau produksi gula pada masanya. Terletak di Jalan Raya Pajarakan, Kabupaten Probolinggo, bangunan ini masih memiliki kondisi fisik yang cukup kokoh. Namun, sayangnya, bangunan ini kini tidak lagi terawat, dan sebagian besar bagiannya telah ditutupi oleh lumut liar. Dilihat dari segi orisinalitas, hampir tidak ada perubahan signifikan pada bentuk fisik bangunan sejak awal pendiriannya. Keaslian ornamen-ornamen pada fasad dan ruang dalam masih terlihat jelas, termasuk penerapan gaya arsitektur Yunani yang tetap bertahan hingga kini. Keaslian yang tetap terjaga ini secara alami memunculkan nilai estetika dan keindahan tersendiri pada bangunan tersebut.

Melihat kondisi yang ada tersebut, Pemerintah Kabupaten Probolinggo merencanakan pengembangan terhadap lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo dengan luas lahan 55.200 m² dan luas bangunan 27.500 m² tersebut agar lebih produktif. Perlu dilakukan Analisa *Highest and Best Use* untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik untuk lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo tersebut.

Analisis *Highest and Best Use* (HBU) dilakukan dengan tujuan untuk mengidentifikasi bentuk pemanfaatan properti yang paling optimal pada lahan

dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan, Kabupaten Probolinggo. Dalam analisis HBU, terdapat empat kriteria utama yang menjadi dasar pertimbangan, yaitu: Secara fisik dimungkinkan (*physically possible*), Secara legal diizinkan (*legally permissible*), Secara finansial layak (*financially feasible*), dan Memiliki produktivitas maksimum (*maximally productive*).

Melalui penerapan analisis tersebut, dapat disusun berbagai alternatif pemanfaatan properti yang sesuai bagi lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan. Alternatif yang dipilih adalah yang mampu memberikan nilai lahan tertinggi sekaligus mendukung pengembangan yang berkelanjutan.

1.2 Identifikasi Masalah

Dari beberapa penjelasan pada latar belakang terdapat identifikasi beberapa masalah – masalah yang perlu di atasi, sebagai berikut:

1. Pertumbuhan penduduk dan aktifitas terus meningkat, sehingga permintaan dan kebutuhan lahan yang semakin meningkat pula, sedangkan sifat lahan yaitu tetap.
2. Meningkatnya daya tarik masyarakat pada bidang property, tidak sebanding dengan jumlah lahan yang tersedia.
3. Banyak pembangunan property yang tidak melakukan Analisa penggunaan dan pemanfaatan lahan dengan optimal.
4. Pesatnya perubahan ekonomi dan modernisasi di Indonesia, sehingga banyak lahan property yang tidak peroperasi atau mangkrak.

1.3 Rumusan Masalah

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

1. Apa saja alternatif pilihan terbaik untuk lahan bangunan Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo sesuai dengan metode *Highest and Best Use*?
2. Berapakah nilai produktivitas maksimum yang optimal berdasarkan hasil metode *Highest and Best Use*?

1.4 Tujuan Penelitian

Tujuan penyusunan Tugas Akhir ini yaitu:

1. Menganalisis alternatif yang menjadi pilihan terbaik untuk lahan bangunan Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo sesuai dengan metode *Highest and Best Use*.
2. Menganalisis nilai rproduktivitas maksimum yang optimal berdasarkan hasil metode *Highest and Best Use*.

1.5 Batasan Masalah

Penulis membatasi pembahasan agar pembahasan dalam penulisan lebih terarah dan sistematis. Batasan masalah yang ditetapkan penulis sesuai HBU yaitu:

- a. Lokasi penelitian adalah lahan dan bangunan Pabrik Gula Padjarakan Kabupaten Probolinggo.
- b. Pengukuran luas lahan menggunakan Google earth.
- c. Tidak menggunakan perhitungan depresiasi dan hutang piutang.
- d. Aspek fisik, meliputi lokasi lahan, ukuran dan bentuk lahan, aksesibilitas, dan kondisi fisik bangunan eksisting. Pada tahapan ini, perencanaan desain ruang tidak dilakukan secara detail. Analisis hanya menggunakan desain dasar (*basic design*) sebagai acuan awal.
- e. Aspek legal, meliputi zoning namun tidak mempertimbangkan peraturan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) yang mengatur mengenai izin khusus.
- f. Aspek finansial, meliputi aliran kas (*cash flow*) yang terdiri dari biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran dengan menggunakan kriteria kelayakan menggunakan *Net Present Value* (NPV).
- g. Tidak menggunakan aspek sensitivitas.
- h. Tidak menggunakan perhitungan Biaya Perizinan Izin Mendirikan Bangunan dan Sertifikat Layak Fungsi

1.6 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini diharapkan mampu mendapatkan beberapa manfaat sebagai berikut:

a. Manfaat Akademis

Hasil Analisa dari study tersebut diharapkan dapat menjadi referensi untuk peneliti lain yang berhubungan dengan penggunaan terbaik dan tertinggi pada lahan dengan metode *Highest and Best Use*.

b. Manfaat Praktis

Hasil Analisa dari study tersebut diharapkan dapat menjadi referensi bagi pembaca dalam mempertimbangkan penggunaan dan pemanfaatan lahan secara optimal.