

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

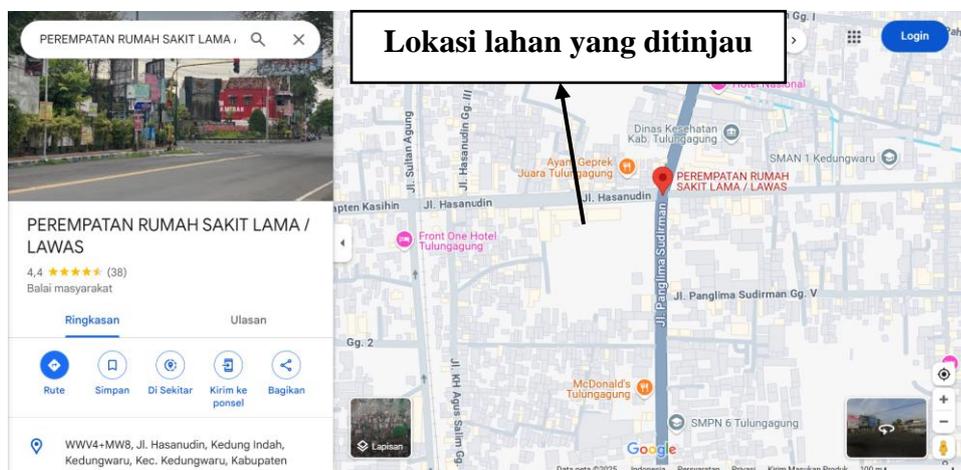
Kabupaten Tulungagung, yang terletak di provinsi Jawa Timur, Indonesia, merupakan salah satu dari beberapa daerah penghasil marmer terbesar di Indonesia. Secara administratif, Kabupaten Tulungagung dibagi menjadi 19 Kecamatan, 257 Desa, dan 14 Kelurahan. Kabupaten Tulungagung memiliki luas wilayah 1.055,65 km<sup>2</sup>. Secara geografis, wilayah Kabupaten Tulungagung terletak antara 111°43' – 112°07' Bujur Timur dan 7°51' – 8°18' Lintang Selatan. Kabupaten Tulungagung merupakan salah satu daerah yang kaya akan potensi sumber daya alam dan budaya. Dikenal sebagai pusat produksi kerajinan tangan, terutama keramik dan batik, Tulungagung memiliki daya tarik tersendiri bagi wisatawan dan pengunjung. Selain itu, posisi geografisnya yang strategis menjadikan kota ini sebagai penghubung antara daerah pesisir dan pedalaman, serta pusat perdagangan yang berkembang. (Kabupaten Tulungagung, 2024).

Dengan populasi yang terus meningkat, Tulungagung menghadapi tantangan dalam pengelolaan ruang dan pemanfaatan lahan, terutama dalam konteks urbanisasi dan kebutuhan akan infrastruktur. Pemerintah daerah berupaya untuk mendorong pertumbuhan ekonomi melalui berbagai inisiatif, termasuk pengembangan kawasan industri dan pariwisata.

Lokasi studi kasus untuk Tugas Akhir ini yaitu sebuah lahan kosong yang berada di kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung. Berdasarkan data yang ada, lahan seluas 18.856 m<sup>2</sup> tersebut telah kosong selama puluhan tahun. Melihat kondisi yang ada tersebut, Pemerintah kota Tulungagung merencanakan pengembangan terhadap lahan tersebut agar lebih produktif. Perlu dilakukan Analisis *Highest and Best Use* (HBU) untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap lahan kosong kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung tersebut.

Tujuan Analisa *Highest and Best Use* (HBU) ini adalah untuk mengidentifikasi penggunaan properti yang paling optimal untuk lahan kosong

kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung. Kriteria yang digunakan pada Analisa HBU ini adalah secara fisik dimungkinkan, secara legal diizinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum (Sudibyanung, Dewi, dan Christine, 2020:28-29). Dengan analisa HBU ini dapat dirancang dan dipertimbangkan alternatif properti apa yang bisa digunakan untuk mengembangkan lahan kosong kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung serta produktivitas maksimum yang paling memberikan nilai lahan tertinggi.



**Gambar 1. 1 Lokasi Lahan Objek Tugas Akhir**  
(Sumber : *Google Maps*)

## 1.2 Identifikasi Masalah

Dari pemaparan pada latar belakang didapatkan identifikasi masalah yaitu sebagai berikut :

1. Pemanfaatan lahan yang tersedia belum optimal.
2. Lokasi strategis tetapi lahan dibiarkan kosong selama puluhan tahun.

## 1.3 Rumusan Masalah

Dari latar belakang dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Properti apa saja yang dapat digunakan sebagai alternatif untuk dibangun pada lahan kosong tersebut?
2. Dari hasil analisa HBU yang sudah dilakukan untuk beberapa alternatif properti terpilih, manakah properti yang memiliki penggunaan tertinggi dan terbaik?

#### **1.4 Batasan Masalah**

Dikarenakan pembahasan studi *Highest and Best Use* yang luas, penulis membatasi permasalahan agar lebih fokus dan terarah. Adapun batasan masalah adalah sebagai berikut :

1. Penggunaan HBU disesuaikan peruntukan lahan pada RTRW Kabupaten Tulungagung Tahun 2023 – 2043.
2. Studi kasus hanya dilakukan pada lahan kosong yang terletak di kawasan Ruko Sultan Hasanudin, Kecamatan Tulungagung, Kabupaten Tulungagung.
3. Perencanaan siteplan tidak sampai dengan denah.
4. Tidak memperhitungkan depresiasi dan hutang piutang.
5. Pengukuran luas lahan menggunakan *Google Earth*.

#### **1.5 Tujuan**

Adapun tujuan dari penelitian tugas akhir ini sebagai berikut :

1. Menganalisis alternatif apa saja yang menjadi pilihan terbaik dan tertinggi untuk lahan kosong kawasan ruko hasanudin Kabupaten Tulungagung sesuai dengan metode *Highest and Best Use*.
2. Menganalisis berapa kenaikan nilai optimal berdasarkan hasil metode *Highest and Best Use*.

#### **1.6 Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian tugas akhir ini, diharapkan mampu mendapatkan beberapa manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat praktis
  - a. Analisis HBU akan membantu pemerintah daerah merencanakan penggunaan lahan yang optimal, sehingga dapat meningkatkan perekonomian lokal melalui pengembangan industri dan pariwisata.
  - b. Dengan memahami penggunaan terbaik lahan, pemerintah dapat mengelola ruang secara lebih efisien, mengurangi dampak negatif urbanisasi, dan memenuhi kebutuhan infrastruktur.

2. Manfaat akademis

- a. Studi ini memberikan kontribusi pada bidang perencanaan wilayah dengan menyediakan model analisis yang dapat diterapkan pada kasus serupa di daerah lain.
- b. Penelitian ini memperkaya metodologi analisis HBU dengan menambahkan kriteria yang relevan, sehingga dapat dijadikan acuan dalam penelitian selanjutnya.