

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Blitar merupakan salah satu kota kecil yang terletak di bagian selatan Provinsi Jawa Timur. Total luas wilayah kota ini sebesar 32 km² dengan 3 wilayah administratif yaitu Sananwetan, Kepanjenkidul, dan Sukorejo. Jumlah penduduk Kota Blitar mencapai 158.123 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk sebesar 4.855/km² (*Kota Blitar, 2023*).

Kepadatan penduduk yang cukup tinggi dengan luas wilayah yang kecil mengakibatkan cukup sulitnya menemukan lahan kosong di Kota Blitar. Terlebih lagi untuk lahan yang terletak di kawasan strategis.

Di Kota Blitar sendiri, terdapat suatu jalan yang terkenal sebagai pusat perekonomian dikarenakan lokasinya yang strategis. Nama jalan tersebut adalah Jalan Merdeka. Jalan Merdeka yang terletak di pusat kota mempunyai daya tarik tersendiri bagi masyarakat yang menjadi pelaku usaha. Banyak dari mereka yang ingin mempunyai lahan di jalan tersebut.

Berdasarkan hal tersebut, pemanfaatan lahan yang tersedia terutama di kawasan strategis perlu dilakukan dengan sebaik baiknya supaya dapat memberikan manfaat dan menghasilkan keuntungan. Oleh karena itu, perlu dilakukan analisis untuk mengetahui nilai dan pemanfaatan lahan secara optimal.

Metode analisis yang digunakan untuk menilai lahan adalah metode *Highest and Best Use (HBU)*. Analisis HBU adalah analisis terhadap kegunaan terbaik dan tertinggi pada suatu lahan yang diasumsikan kosong. Dengan metode ini, dapat diketahui nilai dari lahan yang hendak atau sudah diinvestasikan. Selain hal tersebut, analisis HBU dapat dijadikan acuan dalam melakukan perencanaan pengembangan. Analisis ini meliputi empat hal pokok, yaitu kelayakan secara fisik, finansial, legal, dan produktivitas maksimum. (*Suprapno, 2010*)

1.2 Identifikasi Masalah

Dari pemaparan pada latar belakang didapatkan identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Pemanfaatan lahan yang tersedia belum optimal.
2. Membangun tanpa menganalisis kegunaan lahan yang optimal.

1.3 Rumusan Masalah

Dari latar belakang dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa alternatif terbaik untuk penggunaan lahan di Jalan Merdeka Kota Blitar?
2. Berapa nilai kenaikan lahan dari alternatif yang diajukan?

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 Kota Blitar Tahun 2011- 2030.
2. Studi kasus hanya dilakukan pada lahan yang terletak di Jalan Merdeka, Kec. Sukorejo, Kota Blitar.
3. Tidak memperhitungkan depresiasi.
4. Perencanaan siteplan tidak sampai dengan denah.

1.5 Tujuan

Adapun tujuan dari penelitian tugas akhir ini adalah :

1. Menganalisis alternatif penggunaan lahan yang ada secara optimal.
2. Menganalisis solusi optimal yang sesuai dengan lahan tersebut.

1.6 Manfaat

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

1. Manfaat akademis

Hasil analisa dalam studi ini diharapkan dapat menjadi referensi untuk penelitian selanjutnya mengenai penerapan metode *Highest And Best Use* pada lahan.

2. Manfaat praktis

Hasil analisa dalam studi ini diharapkan dapat menjadi referensi dan pertimbangan dalam pemanfaatan lahan secara optimal.