

**LAPORAN AKHIR
(SKRIPSI)**

**OPTIMALISASI RUANG PANTAI SELATAN DI
KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN
TRENGGALEK**

Disusun Oleh:

Muhammad Diffa Wildan Aghista
20.24.078



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2024**



LEMBAR PENGESAHAN

Optimalisasi Ruang Pantai Selatan di Kecamatan Watulimo
Kabupaten Trenggalek

Skripsi dipertahankan dihadapan Majelis Penguji Sidang Skripsi Jenjang
Strata Satu (S-1)
Pada Hari: Senin
Tanggal: 19 Agustus 2024

diterima untuk memenuhi salah satu persyaratan
Guna memperoleh gelar sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota S-1

Disusun Oleh:


M. Diffa Wildan Aghista
20.24.078

Disahkan Oleh:


Penguji I

Penguji II

Penguji III


Muhammad Reza, S.T., MURP
NIP. P. 103 150 0483


Endang Eko Santoso, S.T., M.T.
NIP. P. 103 140 0476


Ida Soesanti, ST., MT
NIP. P. 103 960 0293

Mengetahui,
Majelis Pengujian Skripsi Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Wilayah dan Kota





PERHIMPUNAN PENGELOLA PENDIDIKAN UMUM DAN TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
FAKULTAS TEKNOLOGI INDUSTRI
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

Kampus 1 : Jl. Besangan Ngurah Rai No. 2 Telp. (0341) 511411 (Pusat) Fax. (0341) 511011 Malang 65149
Kampus 2 : Rma Karang KM. 2 Telp. (0341) 617933 Fax. (0341) 417034 Malang

PERSETUJUAN SKRIPSI

**Optimalisasi Ruang Pantai Selatan di Kecamatan Watulimo
Kabupaten Trenggalek**

disusun dan diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh
Gelar Sarjana Program Studi Wilayah dan Kota S-1
Institut Teknologi Nasional Malang

disusun Oleh:

M. Diffa Wildan Aghista

20.24.078

Menyetujui:

Pembimbing 1

Dr. I. Agustina Nurul Hidayati, MT

NIP. Y. 103 900 0214

Pembimbing 2

Widiyanto Hari S. Widodo, ST., M.Sc

NIP. P. 103 150 0621

Mengetahui,



Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota

Dr. Mary C. Andarwati, M.IUEM

NIP. Y. 103 120 0455



SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : M. Diffa Wildan Aghista
NIM : 2024078
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Judul Skripsi : Optimalisasi Ruang Pantai Selatan di Kecamatan
Watulimo Kabupaten Trenggalek

Menyatakan dengan ini sesungguhnya-bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar hasil karya saya sendiri bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa tugas akhir ini adalah jiplakan maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Malang, 13 September 2024

membuat pernyataan



M. Diffa Wildan Aghista

NIM: 20.24.078



LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

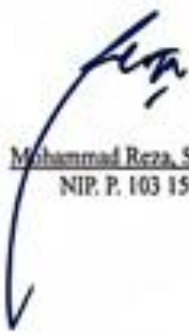
Nama : M. Diffa Wildan Aghista
NIM : 2024078
Hari/Tanggal : Senin, 19 Agustus 2024
Judul Skripsi : Optimalisasi Ruang Pantai Selatan di Kecamatan
Watalimo Kabupaten Trenggalek

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Optimalisasi ruang terhadap pendapatan dengan 2 sasaran. Salah satu sasaran dihapus!
2. Tuangkan dalam peta eksisting melalui citra lansat!
3. Ruang lingkup satu kecamatan, di RTRW peruntukannya apa? Dasar pembagian penggunaan lahan?

Malang, 13 September 2024

Penguji I


Muhammad Reza, ST., MURP
NIP. P. 103 150 0483



LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : M. Diffa Wildan Aghista
NIM : 2024078
Hari/Tanggal : Senin, 19 Agustus 2024
Judul Skripsi : Optimalisasi Ruang Pantai Selatan di Kecamatan
Watalimo Kabupaten Trenggalek)

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Hasil pendapatan Masyarakat dan optimalisasi ruang apa?
2. Apa hubungan pendapatan dan optimalisasi ruang? Cara mengkaitkan seperti apa?

Malang, 13 September 2024

Penguji II



Erickson Budi Santoso, S.T., M.T
NIM. Y. 103 140 0476



LEMBAR PERBAIKAN

Dalam Sidang Komprehensif Tugas Akhir Tingkat Sarjana Program
Studi Perencanaan Wilayah dan Kota:

Nama : M. Diffa Wildan Agbista
NIM : 2024078
Hari/Tanggal : Senin, 19 Agustus 2024
Judul Skripsi : Optimalisasi Ruang Pantai Selatan di Kecamatan
Watalimo Kabupaten Trenggalek)

Terdapat kekurangan yang meliputi:

1. Sesuaikan judul!
2. Lokasi penelitian koridor sepanjang jalan?

Malang, 13 September 2024

Penguji III

Ida Soewarni, ST., MT
NIP. P. 103 960 0293

OPTIMALISASI RUANG PANTAI SELATAN DI KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN TRENGGALEK

ABSTRAK

Pemerintah pusat memiliki program strategis nasional di Pulau Jawa yaitu Jalur Lintas Selatan Pansela. Pertumbuhan penduduk Kabupaten Trenggalek ditinjau dari laju perekonomian yang semakin meningkat menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menjanjikan. Untuk meningkatkan efisiensi penggunaan lahan yang terbatas perlu dilakukan optimalisasi sehingga diperoleh keuntungan maksimum melalui Analisis *Highest and Best Use* (HBU). Metode yang digunakan yaitu gabungan antara kuantitatif dan kualitatif. Berdasarkan analisis *Highest and Best Use* (HBU) di Kecamatan Watulimo, Pujasera ditetapkan sebagai alternatif penggunaan lahan paling optimal dengan nilai NPV Rp 551.948.950, karena terbukti memberikan produktivitas maksimum dan keuntungan finansial tertinggi (Rp 392.000/m²) dibandingkan opsi ruko maupun pergudangan industri.

Kata Kunci: Jalur Lintas Selatan, Penggunaan Tertinggi dan Terbaik, Optimalisasi Ruang

**OPTIMIZATION OF SOUTHERN COASTAL SPACE IN WATULIMO
DISTRICT, TRENGGALEK REGENCY**

ABSTRACT

The central government has a national strategic program in Java Island, namely the South Coastal Crossing Route. The population growth of Trenggalek Regency, viewed from the increasing economic rate, makes land one of the most promising investment areas. To increase the efficiency of limited land use, optimization is necessary to obtain maximum profits through the Highest and Best Use (HBU) Analysis. The method used is a combination of quantitative and qualitative. Based on the Highest and Best Use (HBU) analysis in Watulimo District, Pujasera was determined as the most optimal land use alternative with an NPV value of IDR 551,948,950, because it is proven to provide maximum productivity and the highest financial benefits (IDR 392,000/m²) compared to shophouses and industrial warehousing options.

Keywords: *The Southern Route, Highest and Best Use, Space Optimization*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, penulis mengucapkan rasa syukur kepada Allah SWT, atas anugerah dan kesehatan yang diberikan, sehingga penulis mampu menyelesaikan laporan penelitian yang berjudul “Optimalisasi Ruang Pantai Selatan Di Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek”. Laporan ini merupakan tugas akhir yang telah diselesaikan untuk memenuhi syarat sebagai mahasiswa di Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Institut Teknologi Nasional Malang.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kata sempurna, oleh karena itu penulis berharap akan adanya petunjuk, saran, dan masukan. Penulis menyadari bahwa dalam proses kegiatan penulisan, mulai dari penyusunan proposal, penelitian, hingga penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, pengarahan, dan bantuan, serta do’a dari berbagai pihak.

1. Tuhan Yang Maha Esa atas segala nikmat, berkah dan karunia serta kemudahan yang diberikan kepada penulis dalam menyusun laporan skripsi.
2. Ibu Dr. Ir. Agustina Nurul Hidayati, MT selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan ilmu, bimbingan, arahan kepada penulis, serta motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian. Saya selaku penulis mengucapkan terimakasih banyak atas segala ilmu dan bimbingan yang telah diberikan selama ini.
3. Bapak Widiyanto Hari S, ST., Msc selaku dosen pendamping yang telah memberikan dukungan, masukan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian.
4. Kedua orang tua penulis yang telah memberikan kasih sayang kepada penulis berupa perhatian dan dukungan baik moril maupun materil yang tiada batasnya
5. Teman-teman Planotyron yang telah memberikan dukungan satu sama lain kepada penulis selama masa perkuliahan yang tidak bisa penulis sebutkan satu per satu.

Akhir kata, semoga studi ini bisa memberikan manfaat untuk semua orang dan memperluas pengetahuan bagi penulis dan pembaca.

Malang, 10 September 2024

M. Diffa Wildan Aghista

DAFTAR ISI

COVER.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
LEMBAR PERBAIKAN	vii
ABSTRAK.....	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR PETA	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	2
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	2
1.3.1 Tujuan	2
1.3.2 Sasaran	2
1.4 Ruang Lingkup	3
1.4.1 Ruang Lingkup Materi	3
1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi.....	3
1.5 Keluaran dan Manfaat Penelitian.....	3
1.5.1 Keluaran Penelitian	4
1.5.2 Manfaat Penelitian	4
1.6 Sistematika Pembahasan.....	4
BAB II KAJIAN PUSTAKA	7
2.1 Optimalisasi Penggunaan Lahan.....	7
2.2 Penggunaan Lahan.....	7
2.3 Konsep <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	9
2.4 Harga Lahan	10
2.5 Penelitian Terdahulu	11
2.6 Landasan Penelitian.....	16
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	18
3.1 Jenis Penelitian	18
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	18
3.2.1 Metode Pengumpulan Data Primer	18
3.2.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder	18
3.3 Teknik Analisis Data.....	19
3.3.1 Analisis Fisik dan Legal	19
3.3.2 <i>Skoring Skala Likert</i>	22
BAB IV KONDISI KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN TRENGGALEK.....	26
4.1 Letak Geografis dan Administrasi Kabupaten Trenggalek.....	26
4.2 Kondisi Fisik Dasar Kecamatan Watulimo	26

4.2.1	Topografi.....	27
4.2.2	Klimatologi.....	28
4.2.3	Geologi.....	28
4.2.4	Hidrologi.....	29
4.2.5	Penggunaan Lahan	29
4.3	Kondisi Sarana dan Prasarana Kecamatan Watulimo	36
4.4	Penanaman Modal	37
4.5	Kondisi Umum Jalan Lintas Selatan Kecamatan Watulimo.....	37
4.6	Kebijakan dan Arahan Peruntukan Ruang Wilayah Watulimo.....	41
BAB V OPTIMALISASI RUANG PANTAI SELATAN DI KECAMATAN WATULIMO KABUPATEN TRENGGALEK.....		44
5.1	Analisis Aspek Legal	44
5.2	Analisis Aspek Fisik.....	46
5.2.1	Analisis Ketersediaan Fasilitas Publik	46
5.2.2	Analisis Peraturan Setempat Berdasarkan Kondisi Fisik Lahan (Sempadan, KDB dan KLB).....	46
5.2.3	Analisis Bangunan Eksisting.....	48
5.2.4	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Morfologi	50
5.2.5	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Kemudahan Dikerjakan 51	
5.2.6	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Kestabilan Lereng.....	53
5.2.7	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Kestabilan Pondasi	54
5.2.8	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Ketersediaan Air	56
5.2.9	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Terhadap Drainase	57
5.2.10	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Terhadap Erosi.....	58
5.2.11	Analisis Satuan Kemampuan Lahan Pembuangan Limbah	60
5.2.12	Analisis Kemampuan Lahan	61
5.2.13	Bencana Alam	63
5.3	Analisis Perspektif Masyarakat	75
5.4	Analisis Kelayakan Finansial.....	76
5.4.1	Rincian Perhitungan Finansial Pujasera	78
5.4.2	Rincian Perhitungan Finansial Ruko	78
5.4.3	Rincian Perhitungan Finansial Pergudangan	79
5.4.4	Perbandingan Kelayakan Finansial dan Penentuan HBU	79
5.5	Internal Rate of Return (IRR)	80
5.6	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	80
5.7	Strategi Optimalisasi Ruang Pantai Selatan Watulimo	81
BAB VI PENUTUP		85
6.1	Kesimpulan.....	85
6.2	Rekomendasi	86
DAFTAR PUSTAKA		88
LAMPIRAN.....		89

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu	12
Tabel 2. 2 Variabel dan Tolok Ukur <i>Highest and Best Use</i>	16
Tabel 3. 1 Kebutuhan Data	19
Tabel 3. 2 Skala Pengukuran Likert.....	23
Tabel 3. 3 Metode dan Sumber Data Penelitian.....	24
Tabel 4. 1 Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kabupaten Trenggalek	26
Tabel 4. 2 Ketinggian dari Permukaan Laut per Desa di Kecamatan Watulimo	27
Tabel 4. 3 Jenis Tanah Kecamatan Watulimo	28
Tabel 4. 4 Penggunaan Lahan Eksisting Kecamatan Watulimo	29
Tabel 4. 5 Jumlah dan Jenis Fasilitas Publik Kecamatan Watulimo	36
Tabel 4. 6 Luas Wilayah Menurut Desa di Kecamatan Trenggalek	37
Tabel 4. 7 Penggunaan Lahan Eksisting pada 3 Desa yang dilalui JLS	38
Tabel 4. 8 Luas Kawasan Kecamatan Watulimo Berdasarkan Pola Ruang RTRW Kabupaten Trenggalek	41
Tabel 5. 1 Analisis Peraturan Bangunan	44
Tabel 5. 2 Kondisi Bangunan Eksisting.....	48
Tabel 5. 3 Luas SKL Morfologi JLS Kecamatan Watulimo.....	51
Tabel 5. 4 Luas SKL Kemudahan Dikerjakan JLS Kecamatan Watulimo ..	52
Tabel 5. 5 Luas SKL Kestabilan Lereng JLS Kecamatan Watulimo	54
Tabel 5. 6 Luas SKL Kestabilan Pondasi JLS Kecamatan Watulimo	55
Tabel 5. 7 Luas SKL Ketersediaan Air Kecamatan Watulimo	56
Tabel 5. 8 Luas SKL Untuk Drainase Kecamatan Watulimo	58
Tabel 5. 9 Luas SKL Terhadap Erosi Kecamatan Watulimo	59
Tabel 5. 10 Luas SKL Terhadap Limbah Kecamatan Watulimo	60
Tabel 5. 11 Nilai Analisis Kemampuan Lahan.....	62
Tabel 5. 12 Luas AKL JLS Kecamatan Watulimo, Kabupaten Trenggalek..	62
Tabel 5. 13 Hasil Skoring Kuesioner	76
Tabel 5. 14 Hasil Analisis Aspek Fisik, Legal dan Perspektif Masyarakat terhadap Alternatif Properti.....	76
Tabel 5. 15 Analisis Kosntektual Alternatif Properti	77
Tabel 5. 16 Kelayakan Finansial Pujasera	78
Tabel 5. 17 Kelayakan Finansial Ruko	78
Tabel 5. 18 Kelayakan Finansial Ruko	79
Tabel 5. 19 Perbandingan Kelayakan Finansial Tiga Alternatif Properti	79
Tabel 5. 20 Rekapitulasi Akhir Analisis HBU	81

DAFTAR PETA

Peta 1. 1 Batas Administrasi Kecamatan Watulimo	6
Peta 4. 1 Topografi Kecamatan Watulimo	32
Peta 4. 2 Klimatologi Kecamatan Watulimo.....	33
Peta 4. 3 Geologi Kecamatan Watulimo	34
Peta 4. 4 Penggunaan Lahan Kecamatan Watulimo.....	35
Peta 4. 5 Peta Jalur Lintas Selatan Kecamatan Watulimo	40
Peta 4. 6 Rencana Pola Ruang Kecamatan Watulimo	43
Peta 5. 1 Kesesuaian Rencana Tata Ruang dengan Jalan Lintas Selatan	45
Peta 5. 2 SKL Morfologi JLS Kecamatan Watulimo	64
Peta 5. 3 SKL Kemudahan Dikerjakan Kecamatan Watulimo	65
Peta 5. 4 SKL Kestabilan Lereng Kecamatan Watulimo	66
Peta 5. 5 SKL Kestabilan Pondasi Kecamatan Watulimo	67
Peta 5. 6 SKL Ketersediaan Air Kecamatan Watulimo.....	68
Peta 5. 7 SKL Terhadap Drainase Kecamatan Watulimo	69
Peta 5. 8 SKL Terhadap Erosi Kecamatan Watulimo.....	70
Peta 5. 9 SKL Terhadap Pembuangan Limbah Kecamatan Watulimo	71
Peta 5. 10 Analisis Kemampuan Lahan Kecamatan Watulimo	72
Peta 5. 11 Risiko Bencana Tanah Longsor.....	73
Peta 5. 12 Fasilitas Publik Sepanjang JLS.....	74
Peta 5. 13 Strategi Optimalisasi Ruang Pantai Selatan Kecamatan Watulimo Kabupaten Trenggalek	84