

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Berdasarkan data laporan penduduk WNI berdasarkan jenis kelamin dari Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Balikpapan 2015-2017, peningkatan jumlah penduduk di Kota Balikpapan mencapai 6,72%, sedangkan luas lahan di Balikpapan cenderung konstan. Sifat dari lahan yang tetap namun jumlah kebutuhan yang semakin meningkat menjadikan lahan sebagai salah satu bidang investasi yang paling menguntungkan. Oleh karena itu untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan lahan tersebut maka perlu dilakukan pengoptimalisasian penggunaan lahan.

Penilaian terhadap lahan tersebut dilakukan untuk mengoptimalkan suatu lahan peruntukan bangunan yang terbaik untuk didirikan, agar tidak salah dalam menentukan pilihan. Salah satu prinsip dasar dalam penilaian terhadap lahan yang sering digunakan adalah *Highest and Best Use* (HBU), yaitu untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik dari suatu lahan dengan menggunakan kriteria-kriteria secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum. Analisis *Highest Best Use* (HBU) ini dilakukan untuk mencari dan mendapatkan penggunaan properti yang menghasilkan nilai lahan tertinggi setelah dibangun sebuah bangunan.

Pada penelitian sebelumnya telah banyak dilakukan penelitian dengan menggunakan analisis *Highest and Best Use* terhadap lahan kosong maupun lahan yang sudah terbangun. Salah satunya yaitu penentuan pemanfaatan lahan bekas SPBU di Jalan Biliton, Surabaya. Pemilihan jenis alternatif dilakukan berdasarkan penyebaran kuisioner yaitu berupa pertokoan, perkantoran, dan pujasera. Analisis finansial dilakukan dengan metode *Net Operation Income* (NOI) dimana dikatakan layak apabila *Profitability Index* (PI) lebih besar atau sama dengan satu. Hasil penelitian berupa pertokoan sebagai penggunaan lahan terbaik (Rasyid dan Utomo, 2013).

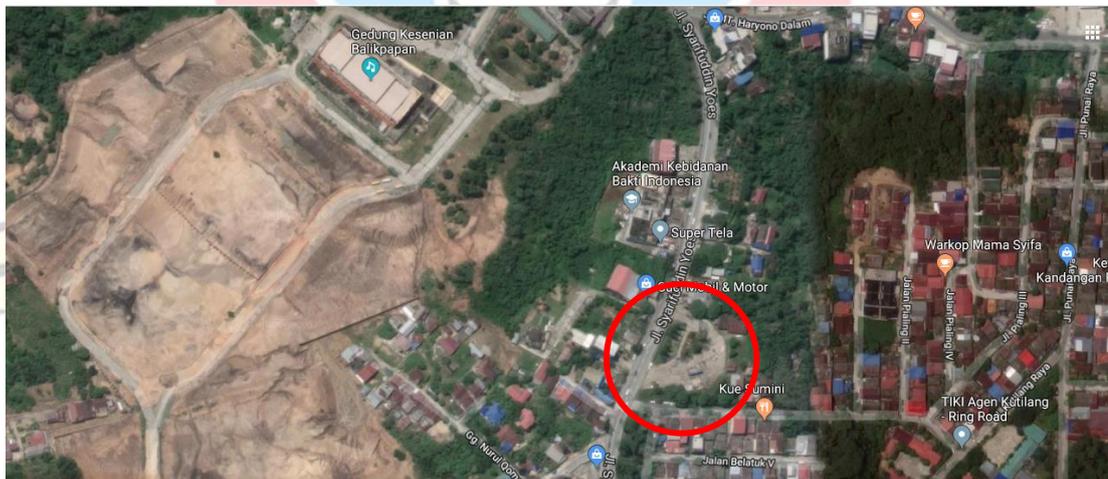
Suatu lahan di Jalan Syarifuddin Yoes, Gunung Bahagia, Kota Balikpapan seluas 4.830 m² pada Gambar 1.1 dan Gambar 1.2, merupakan lahan yang letaknya sangat strategis yang berada di kawasan Balikpapan Selatan. Lahan ini ialah lahan yang dulunya merupakan lahan dari SPBU. SPBU tersebut tidak beroperasi lagi karena terkendala dari pihak lain yang diajak bekerjasama dalam melaporkan biaya pengeluaran atau dengan kata lain bangunan ini tidak layak secara finansial. Lahan tersebut merupakan lahan milik Alm. Bapak Amin Khadir direktur dari Perusahaan Daerah Balikpapan. Lahan tersebut merupakan lahan yang dulunya diperuntukkan SPBU tapi pemilik lahan telah lama tidak mengelolanya sehingga lahan tersebut tidak digunakan. Kondisi saat ini dari lahan tersebut ialah dijadikan sebagai tempat parkir beberapa kendaraan seperti truk, bis, dan juga taxi.

Selain itu, letak lahan yang berada pada jalan arteri sekunder yang letaknya di pinggir jalan membuat lahan bekas SPBU ini berpeluang besar untuk dikembangkan menjadi bangunan komersial yang menguntungkan. Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Balikpapan Tahun 2012-2032, kawasan tersebut diperuntukkan untuk perkantoran, dan perdagangan dan jasa. Yang seharusnya terjadi banyak aktivitas yang menggunakan bahan bakar, namun pada kenyataannya secara finansial bangunan properti berupa SPBU ini tidak menguntungkan sehingga lahan tersebut tidak beroperasi lagi.

Maka dari itu, perlu dilakukan Analisis *Highest and Best Use* agar didapatkan peruntukan bangunan yang terbaik dan tertinggi pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan tersebut. Aspek-aspek yang akan dianalisa meliputi aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktivitas maksimum. Dimana setelah dilakukan analisa HBU tersebut akan dapat dilihat nilai lahan tertinggi.



Gambar 1.1 Lokasi Lahan bekas SPBU Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan



Gambar 1.2 Denah Lahan

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat diambil perumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana menganalisis aspek legal *Highest Best Use* pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan?
2. Bagaimana menganalisis aspek fisik *Highest Best Use* pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan?
3. Bagaimana menganalisis aspek finansial *Highest Best Use* pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan?

4. Peruntukan bangunan apakah yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan?

1.3 Batasan Masalah

Untuk memudahkan dalam penguasaan materi permasalahan yang ada dalam penelitian ini, maka diperlukan pembatasan masalah yang meliputi:

1. Penelitian dilakukan pada sebuah lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Gunung Bahagia, Kecamatan Balikpapan Selatan, Balikpapan.
2. Studi Kelayakan Finansial yang dihitung berdasarkan analisis arus kas sebelum pajak.
3. Lahan tersebut diasumsikan kosong.
4. Perhitungan terhadap nilai kelayakannya tidak membahas tentang *Break Even Point* (BEP).

1.4 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yang ingin dicapai pada Tugas Akhir ini adalah sebagai berikut:

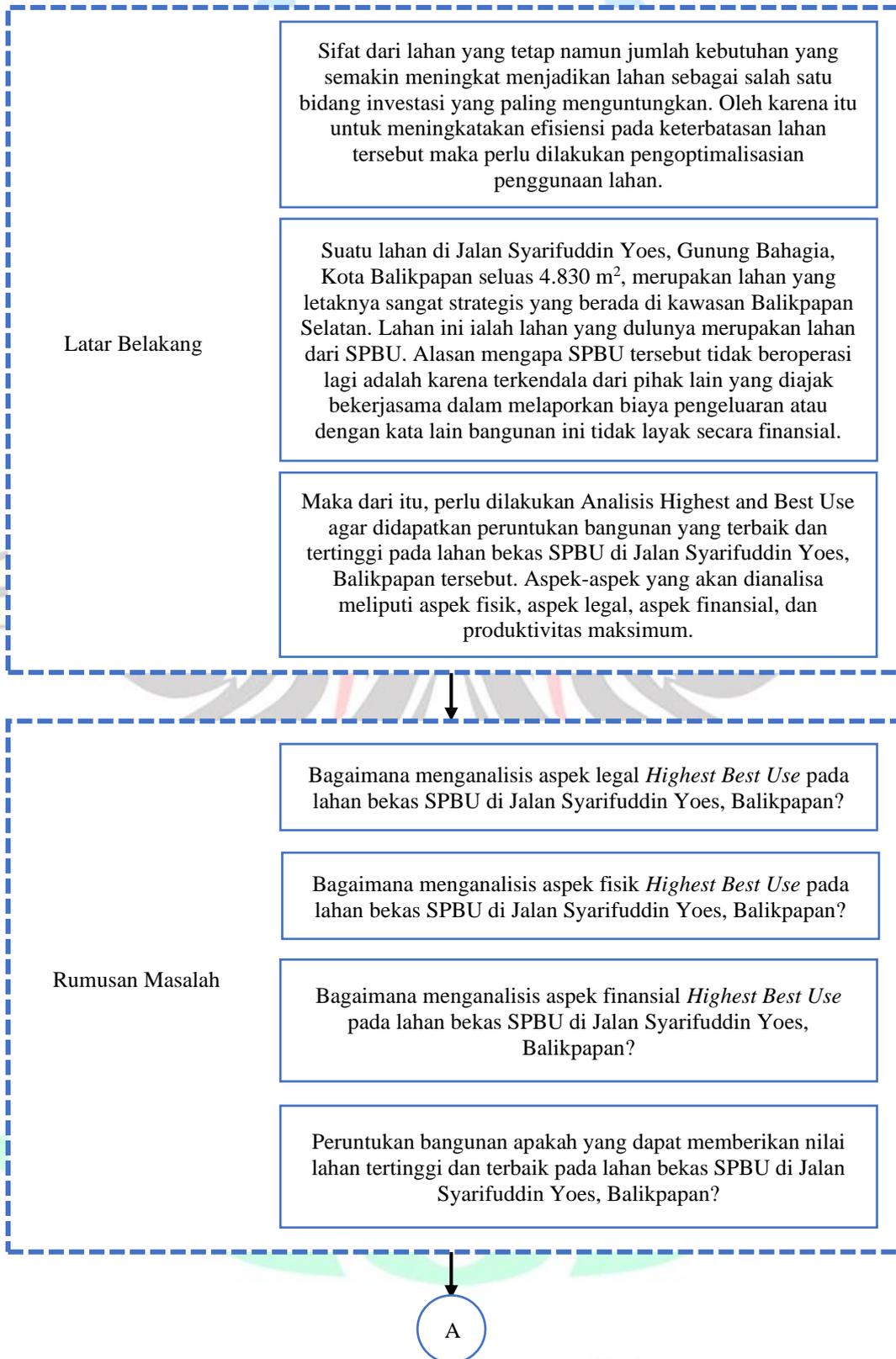
1. Menganalisis aspek legal *Highest Best Use* pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan.
2. Menganalisis aspek fisik *Highest Best Use* pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan.
3. Menganalisis aspek finansial *Highest Best Use* pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan.
4. Menganalisis peruntukan bangunan yang dapat memberikan nilai tertinggi dan terbaik pada lahan bekas SPBU di Jalan Syarifuddin Yoes, Balikpapan.

1.5 Manfaat Penelitian

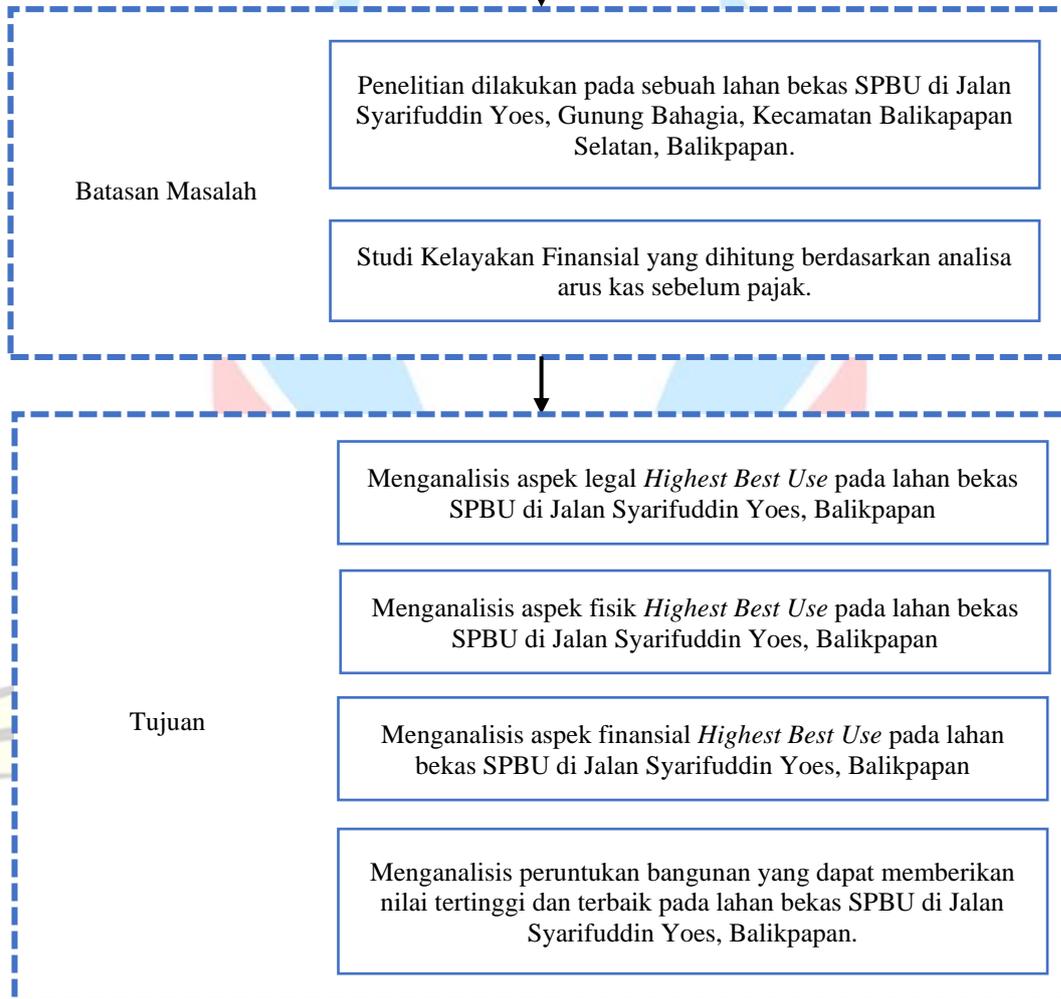
Adapun manfaat yang diperoleh dari penyusunan Tugas Akhir ini adalah dapat mengetahui jenis properti komersial yang memberikan nilai tertinggi dan terbaik pada lahan yang di teliti.

1.6 Kerangka Penelitian

Adapun kerangka berfikir dalam pengerjaan Tugas Akhir dapat dilihat pada Gambar 1.3 dibawah ini.



A



Gambar 1.3 Kerangka Penelitian