

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Jelutung merupakan sebuah kecamatan di Kota Jambi yang pertumbuhan penduduknya semakin meningkat dan menyebabkan kebutuhan masyarakat terhadap lahan pun semakin meningkat, hal inilah yang menjadikan lahan merupakan salah satu investasi yang sangat banyak diminati dewasa ini. Banyak lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal sehingga banyak ditemui lahan kosong ataupun bekas bangunan yang dibiarkan begitu saja, padahal lahan maupun bangunan yang dibiarkan tersebut dapat dioptimalisasi dengan cara membangun properti komersial yang dapat memberikan manfaat ekonomi terhadap pemilik lahan maupun warga sekitar.

Penelitian dilakukan pada lahan kosong di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi yang memiliki luas 4.560 m<sup>2</sup>. Lahan kosong tersebut berada ditempat yang sangat strategis dan merupakan kawasan permukiman penduduk dan juga ditemukan berbagai properti komersial disekitarnya. Perkembangan sebuah daerah yang semakin meningkat tentu menyebabkan laju pembangunan pun semakin meningkat, sehingga perlu dilakukan analisa terhadap lahan yang ingin dibangun agar ditemukan bangunan terbaik yang dapat dibangun pada lahan tersebut sehingga diperoleh keuntungan maksimum khususnya bagi pemilik lahan.

Daerah ini sangat strategis dan terdapat banyak properti komersial seperti pertokoan, ruko, tempat ibadah, dan permukiman warga. Lahan kosong objek penelitian ini terletak dikawasan padat penduduk yang menjadikan kawasan ini sangat ramai dilalui kendaraan. Keadaan sekitar lokasi penelitian dapat dilihat pada **Lampiran 1**.

Objek penelitian ini berada didaerah yang memiliki akses sarana maupun prasarana yang mendukung sehingga lahan kosong dapat dibangun jenis properti/bangunan yang lebih menguntungkan. Pemilik lahan merencanakan pengembangan lahan berupa properti komersial berupa pertokoan dan perkantoran sehingga perlu dilakukan penilaian terhadap lahan agar tidak salah dalam menjatuhkan pilihan, oleh karena itu maka perlu dilakukan analisa untuk mengoptimalkan lahan kosong dengan metode *Highest and Best Use* (HBU) yang mana konsep penilaian dari metode ini adalah mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara finansial (*The Appraisal Institute, 2001*).

Dengan menggunakan Analisa *Highest and Best Use (HBU)* maka akan diketahui jenis properti yang dapat dibangun dan memberikan keuntungan tertinggi. Berikut lokasi lahan kosong pada **Gambar 1.1** dan **Gambar 1.2** merupakan peta lokasi penelitian.



**Gambar 1. 1** Lokasi Objek Penelitian



**Gambar 1. 2** Lokasi Lahan Objek Penelitian

## **1.2 Rumusan Masalah**

Mengetahui jenis properti komersial apakah yang paling menguntungkan dengan menggunakan analisa *Highest and best use* untuk dibangun pada lahan kosong seluas 4.560 m<sup>2</sup> di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi.

### **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan dari melakukan analisa *Highest and best use* pada penelitian ini adalah untuk mendapatkan jenis properti komersial apa yang memberikan nilai tertinggi dan terbaik pada lahan kosong seluas 4.560 m<sup>2</sup> di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi pemilik lahan, dengan menggunakan analisa *Highest and Best Use* dapat mengetahui jenis properti komersial apa yang paling menguntungkan yang dapat dibangun pada lahan kosong seluas 4.560 m<sup>2</sup> di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi.
2. Bagi peneliti dan pembaca, penulisan ini dapat menambah wawasan dalam menggunakan analisa *Highest and Best Use* untuk mengetahui jenis properti apa yang paling memberikan nilai tertinggi pada lahan.

### **1.5 Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah pada penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian ini dilakukan pada lahan kosong yang memiliki luas 4.560 m<sup>2</sup> di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi.
2. Aspek legal yang dilakukan meliputi aspek *zoning* dan *building code*.
3. Aspek fisik yang dilakukan meliputi analisa ukuran lahan, bentuk lahan, aksesibilitas, utilitas dan lokasi lahan.
4. Perencanaan bangunan tidak menggunakan perencanaan bangunan yang mendetail hanya sebatas *preliminary design*.
5. Aspek finansial yang dimaksud meliputi analisa aliran arus kas dengan menggunakan metode *Net Present Value* dengan investasi yang akan direncanakan yaitu selama 10 tahun.
6. Jenis properti yang akan dianalisa meliputi bangunan komersial.