

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

Kota Administrasi Jakarta Utara sebesar 146,66 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebanyak 1.812.915 jiwa (Suhartono, 2020a). Berdasarkan data dari BPS kota Jakarta Utara tahun 2017-2019 diketahui bahwa terjadi peningkatan jumlah penduduk yakni mencapai 2.32% (Ir.Jainun Lumbam Gaol, 2018), dan untuk laju pertumbuhan PDRB ADHK kota Jakarta Utara tahun 2019 sebesar 4,01% (Suhartono, 2019). Sedangkan luas lahan di Jakarta Utara cenderung konstan atau tidak berubah, maka dari itu harus mengimbangi laju pertumbuhan jumlah penduduknya.

Wilayah Jakarta Utara dikenal mempunyai peran penting di DKI Jakarta, yaitu sebagai pusat perekonomian dan pertumbuhan. Menurut data BPS tahun 2020, Jakarta Utara merupakan pertumbuhan industri pengelolaan terbesar sebanyak 782 industri. Selain itu ketersediaan lapangan pekerjaan terbanyak di Jakarta Utara adalah Perdagangan, Rumah Makan, Jasa Akomodasi, dan Restaurant sebesar 318.012 jiwa dan pekerjaan yang mendominasi di wilayah Jakarta Utara adalah Buruh/ Karyawan/ Pekerja yang dibayar yaitu sebesar 537.454 jiwa (Suhartono, 2020b).

Jika melihat dari jenis pekerjaan dan pendapatan yang tertera, dapat disimpulkan bahwa Jakarta Utara menjadi salah satu kota yang memiliki keragaman sektor, ini berarti Jakarta Utara akan mendukung pesat pertumbuhan ekonomi Ibukota Jakarta.

Di Jakarta Utara terdapat Kompleks Kemayoran, yang merupakan bagian dari rencana Bandar Udara Internasional sejak tahun 1938 oleh Pemerintah Hindia Belanda. Pada tahun 1945 Rencana Bandar Udara ini diserahkan kepada Pemerintah Republik Indonesia. Pembangunan bandar udara ini dikelola dari tahun 1964 hingga 1985 oleh Direktorat Jendral Perhubungan Udara cq Perum Angkasa Pura. Kemudian pada bulan Juli tahun 1985 dipindah serahkan kepada Sekretariat Negara cq PPK Kemayoran kemudian Bandara Kemayoran ditutup, dan dipindahkan ke bandara Soekarno Hatta sebagai Bandara International.

Pemindahan Bandar Udara ini dikarenakan terlalu ramai dan berganti fungsi menjadi kompleks Pekan Raya Jakarta, dan kota baru Kemayoran dengan luasan tetap yaitu 418,92 Ha (Pandemangan Timur 186,8 Ha, Gunung Sahari Utara 98,4 Ha, Gunung Sahari Selatan 94,7 Ha, Kebon Kosong 39,1 Ha) dan lahan rencana ini belum bersertifikat. Sejak Tahun 1987 lahan Bandar Kemayoran ini sudah bersertifikat HPL ( 4 sertifikat) dengan luas sebesar  $\pm$  454 Ha menurut RUTR 2010.

Dilihat dari tren perkembangan Jakarta Utara cenderung mulai mengarah ke Kecamatan Pandemangan. Hal ini ditandai dengan adanya rencana perkembangan proyek di Jakarta Utara yaitu tempat pengolahan sampah, Jakarta *International Stadium*, Proyek Mass Rapid Transit (MRT) Tahap 2, dan banyaknya pembangunan properti salah satunya yaitu Norrington Suites.

Lahan yang akan di teliti terletak di Jl Rajawali Selatan Raya, kelurahan Pandemangan Timur, Jakarta Utara seluas 3,8 Ha . Menurut RTRW lahan tersebut memiliki fungsi yaitu sebagai Perkantoran, perdagangan dan jasa. Lahan ini dikelola oleh PPKK (Pusat Pengelola Komplek Kemayoran) yang merupakan BUMN dibawah Sekretariat Negara Republik Indonesia pada masa pemerintah orde baru melalui Keppres No. 53 tahun 1985.

Kondisi sekitar lahan sudah berkembang pesat dilihat dari banyaknya perumahan vertikal, dan didominasi oleh ruko komersial maupun perumahan yang berfungsi sebagai lokasi usaha. Lahan ini memiliki beberapa hal pendukung, wilayahnya tergolong tidak luas sehingga perlu adanya pembangunan yang sesuai dengan zonasinya, untuk fasilitas sarana umum jalan ada beberapa yang dipakai oleh PKL, namun angkutan umum yang sudah didukung oleh seperti transjakarta, titik transit /halte yang tersedia mampu untuk melayani sekitar lahan, lalu jarang terjadi banjir karena Jakarta Utara memiliki sungai yang cukup luas untuk menampung, dan juga dikelilingin oleh hutan kota dan lahan Golf di kelurahan Pandemangan Timur.

Penggunaan lahan harus dimanfaatkan seoptimal mungkin agar mampu mengimbangi laju pertumbuhan jumlah penduduknya. Maka dari itu lahan 3,8 Ha ini dibutuhkan analisis pemanfaatan lahan.

Metode *Highest and Best Use* merupakan metode yang digunakan untuk mendapatkan kegunaan terbaik dan tertinggi terhadap sebuah lahan kosong. Dengan melihat penggunaan dari suatu peningkatan properti yang secara legal diijinkan, fisik memungkinkan, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum (Richard J. Roddewig, MAI, CRE, 2001). Dengan mengoptimalkan penggunaan lahan, maka secara tidak langsung dapat juga memberikan manfaat ekonomi yang cukup baik dalam jangka panjang untuk pemilik lahan penelitian.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas maka perlu dilakukan *analisa Highest and Best Use* agar dapat mengetahui alternatif penggunaan lahan apakah yang terbaik dan tertinggi untuk dikembangkan di lahan 3,8 Ha di Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran.

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk melakukan Studi *Highest and Best Use* di Jl Rajawali Selatan Raya, kecamatan Pandemangan, Jakarta Utara dengan mencari fungsi penggunaan lahan yang optimal berdasarkan tertinggi dan terbaik di lahan 3,8 Ha sehingga dapat memberikan rekomendasi dan saran pengembangan jenis properti yang dapat dilakukan dilahan tersebut. Tujuan Penelitian diuraikan sebagai berikut :

1. Melakukan pemilihan alternatif melalui kuisisioner
2. Mendapatkan kegunaan terbaik dan tertinggi terhadap lahan objek studi

## **1.4 Sasaran Penelitian**

Sasaran penelitian ini Sebagai berikut:

1. Mengetahui faktor atau kriteria apa saja pada analisis *Highest and Best Use*.
2. Mengetahui penggunaan lahan terbaik dan tertinggi pada lahan 3 Ha di Pusat Pengelolaan Komplek Kemayoran.

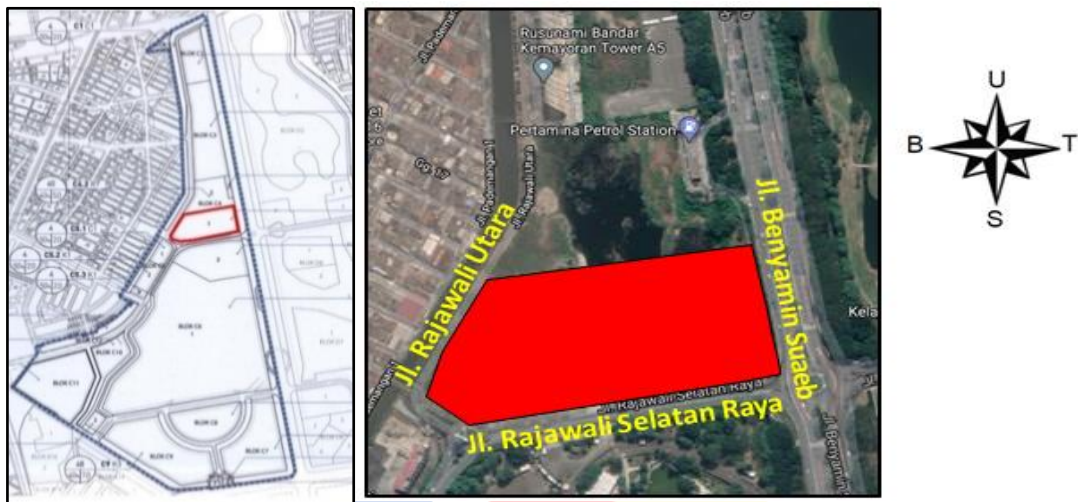
## **1.5 Manfaat**

Manfaat teoritis pada penelitian ini untuk menambahkan ilmu dibidang optimalisasi penggunaan lahan dan manfaat praktis penelitian ini menjadi rekomendasi atau acuan bagi para pengembang atau pemilik lahan (Pusat Pengelola Komplek Kemayoran) untuk rencana pengembangan dan juga

memberikan manfaat ekonomi yang cukup baik dalam jangka panjang untuk pemilik lahan penelitian.

### 1.6 Batas Penelitian

Batas penelitian dalam melakukan penelitian ini adalah membahas penggunaan terbaik dan tertinggi yang berada pada blok C4.1 dengan peruntukan K1 untuk Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Jl. Rajawali Selatan Raya, Pandemangan, Jakarta Utara. Kemudian teori yang digunakan yaitu Legal, Fisik, Layak secara Finansial, Produktivitas Maksimum, dan lainnya.



**Gambar 1. 1 Batas Penelitian**

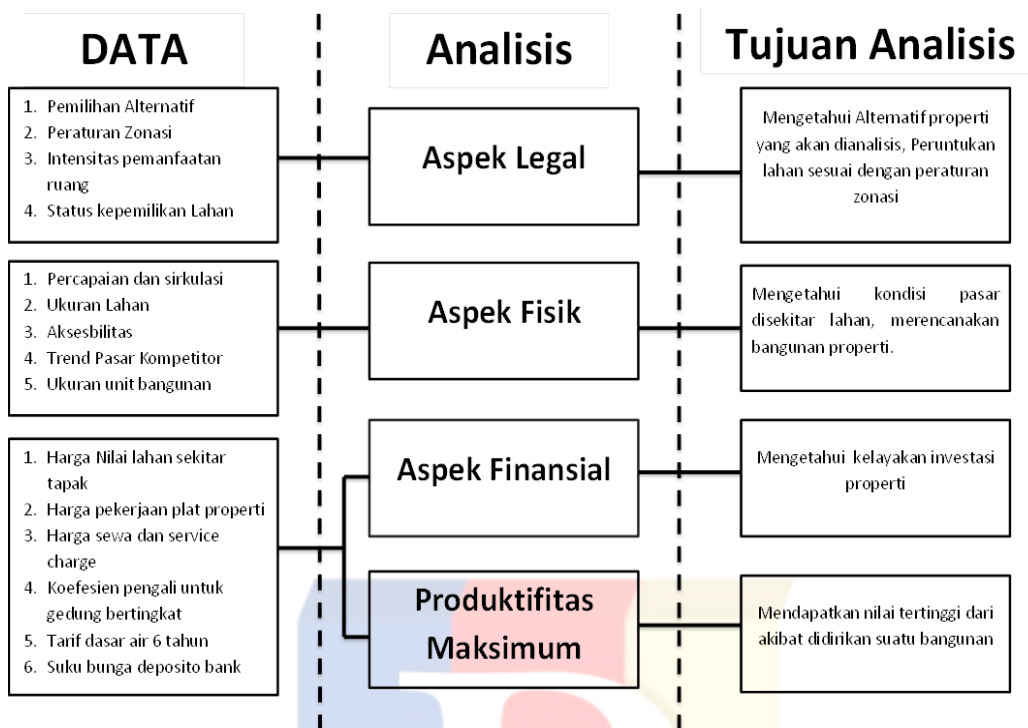
(Sumber: Rancang Kota Kawasan Bandar Kemayoran 2014,Gmap)

Berikut merupakan batas administrasi lahan pengembangan:

- Utara : Rusunami Bandar Kemayoran
- Selatan : Jalan Rajawali Selatan Raya
- Barat : Jalan Rajawali Utara
- Timur : Jalan Benyamin Suaeb

### 1.7 Kerangka Penelitian

Kerangka Penelitian penelitian ini akan membahas mengenai bagaimana alur analisis penelitian HBU, dimulai dari data apa saja yang diperlukan untuk aspek fisik, legal, finansial, dan produktivitas maksimum. Kemudian dikerangka penelitian ini juga membahas mengenai hasil dari setiap masing- masing aspek, bertujuan agar mempunyai tujuan yang jelas tiap aspek. Sehingga pada aspek Produktivitas umum sudah dapat menyimpulkan properti yang mana yang paling cocok dibangun didaerah ini. Kerangka Penelitian dapat dilihat pada Gambar 1.2



**Gambar 1. 2 Kerangka Penelitian**  
(Sumber : Olahan penulis)

## 1.8 Sistematika Penulisan

Dalam memenuhi mata kuliah tugas akhir di program studi Perencanaan Wilayah dan Kota, diperlukan sistematika penulisan yang jelas untuk mendapatkan gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota. Berikut Sistematika Penulisan:

### **BAB I Pendahuluan**

Bab ini berisi mengenai masalah, latar belakang, tujuan, manfaat, sasaran, batas penelitian pada objek studi di Jl. Rajawali, kelurahan Pandemangan Timur

### **BAB II Kajian Pustaka**

Bab ini mengenai teori Highest und best use, konsep dasar Hbu, Pengembangan properti, dan lainnya yang mendukung berjalannya penelitian tugas akhir.

### **BAB III Metodologi Penelitian**

Bab ini berisi mengenai metode, variabel, dan analisis apa yang digunakan dalam penelitian *Highest and Best Use*.

### **BAB IV Tinjauan Objek Studi**

Bab ini mengenai perencanaan pengembangan lahan mulai dari aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan perencanaan maksimum.

### **BAB V Analisis dan Konsep Pengembangan**

Bab ini berisi mengenai hasil kesimpulan seluruh penelitian mengenai objek studi penelitian ini.

