

TUGAS AKHIR

**OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN
ANALISIS *HIGHEST BEST USE* (HBU) DI KOTA MALANG**

*Disusun dan Ditujukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana (S-1) Institut Teknologi Nasional Malang*



Disusun Oleh:

MEYSYA AYU PUTRI PRASTYA

NIM. 19.21.122

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2023

LEMBAR PERSETUJUAN

TUGAS AKHIR

**OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN
ANALISIS *HIGHEST BEST USE* (HBU) DI KOTA MALANG**

*Disusun dan Diajukan Sebagai Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Teknik Sipil (S-1) Institut Teknologi Nasional Malang*

Disusun Oleh :

MEYSYA AYU PUTRI PRASTYA

NIM. 19.21.122

Menyetujui,

Dosen Pembimbing

Pembimbing I



Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.

NIP. Y. 1030800419

Pembimbing II



Ir. Maranatha W, ST., M.MT., PhD., IPU

NIP. P. 1031500523

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1



Dr. Yosimson P. Manaha, ST., MT.

NIP. P. 1030300383

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2023

**LEMBAR PENGESAHAN
TUGAS AKHIR**

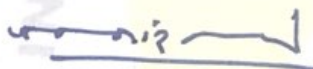
**OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN
ANALISIS *HIGHEST BEST USE* (HBU) DI KOTA MALANG**

Tugas Akhir Telah Dipertahankan Didepan Dosen Penguji Tugas Akhir Jenjang Strata (S-1) Pada Tanggal 29 Agustus 2023 Dan Diterima Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Teknik Sipil S-1

Disusun Oleh :
MEYSYA AYU PUTRI PRASTYA
NIM 1921122

Anggota Penguji :

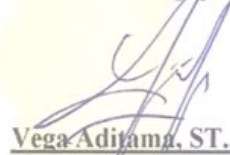
Dosen Penguji I



Ir. Sudirman Indra, M.Sc

NIP. Y. 1018300054

Dosen Penguji II



Vega Aditama, ST., MT

NIP. P. 1031900559

Disahkan Oleh :

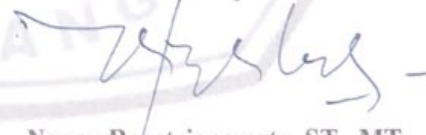
Ketua Program Studi
Teknik Sipil S-1



Dr. Yosimson P. Manaha, ST., MT

NIP. P. 1030300383

Sekretaris Program Studi
Teknik Sipil S-1



Nenny Roostrianawaty, ST., MT

NIP. P. 1031700533

**PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2023

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatNya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Optimalisasi Penggunaan Lahan Kosong dengan Analisis *Highest Best Use* (HBU) di Kota Malang” dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang. Dalam proses penyelesaian Tugas Akhir ini, penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak **Awan Uji Krismanto, ST., MT., Ph.D.** selaku Rektor Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Ibu **Dr. Debby Budi Susanti, ST., MT.** selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan.
3. Bapak **Dr. Yosimson P. Manaha, ST., MT.** selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil S-1.
4. Ibu **Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.** selaku Dosen Pembimbing I Tugas Akhir.
5. Ibu **Ir. Maranatha Wijayaningtyas, ST., M.MT., PhD., IPU.** selaku Dosen Pembimbing II Tugas Akhir.
6. Bapak **Ir. Sudirman Indra, M.Sc.** selaku Dosen Penguji I Tugas Akhir
7. Bapak **Vega Aditama, ST., MT.** selaku Dosen Penguji II Tugas Akhir.

Penyusun juga menyadari bahwa pada Tugas Akhir ini masih terdapat banyak kekurangan maupun kesalahan, Oleh karena itu penyusun mengharapkan saran, petunjuk, bimbingan dan kritik yang bersifat membangun dan mendukung demi kelanjutan selanjutnya.

Malang, 7 September 2023

(Meysya Ayu Putri Prastya)

PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR

Sebagai Mahasiswa Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang, yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Meysya Ayu Putri Prastya
NIM : 19.21.122
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa skripsi saya dengan judul :

**“OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN
ANALISIS *HIGHEST BEST USE* (HBU) DI KOTA MALANG”**

Merupakan karya asli dan bukan merupakan duplikat dan mengutip seluruhnya karya orang lain. apabila di kemudian hari, karya asli saya disinyalir bukan merupakan karya asli saya, maka saya akan bersedia menerima segala konsekuensi apapun yang diberikan Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Malang, September 2023

Yang Membuat Pernyataan



Meysya Ayu Putri Prastya

NIM. 19.21.122

HALAMAN PERSEMBAHAN

“Everything happens for a reason, and sometimes that reason is to teach us a valuable lesson.”

Pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-sebesar-nya kepada :

1. Kedua orang tua yang telah mendukung saya dalam hal menuntut ilmu sedari dini dan memberikan semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
2. Adik-adik saya (Ajeng & Bocil) yang selalu memberikan semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
3. Keluarga besar yang selalu mendoakan dan memberikan semangat, serta tidak pernah lupa menanyakan “kapan sidang, kapan lulus, kapan wisuda”.
4. Teman-teman yang selalu menemani dalam pengerjaan skripsi ini, Made, Rico, Gepeng, Bagas, Erich, Gumbal, Gipar, Hakim dll yang tidak dapat disebutkan satu per satu.
5. Teman-teman “Anjay Mabar” Made, Lola, Julizar, dan Raply yang selalu menghibur dan menemani *valorant*.
6. Sepupu saya Cicik Eliz, yang selalu memberikan semangat untuk mengerjakan revisi.
7. Sepupu saya Marvell (*In Memoriam*), yang memberikan motivasi agar segera selesai agar dapat segera berkunjung kerumah baru Marvell. Semoga Mervell bahagia dan damai di Surga.
8. Seluruh developer, perangkat pemerintah (RT/RW), dan Masyarakat yang bersedia meluangkan waktunya untuk melakukan wawancara.
9. *Playlist Westlife* dan *Celine Dion* saya yang selalu menemani mengerjakan skripsi di Tengah malam.
10. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang selalu mendukung saya dalam menyelesaikan skripsi ini.

OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN ANALISIS *HIGHEST BEST USE* (HBU) DI KOTA MALANG

Oleh :

**Meysya Ayu Putri Prastya, Lila Ayu Ratna Winanda, Maranatha
Wijayaningtyas**

ABSTRAK

Laju pertumbuhan penduduk dan tingkat perekonomian yang semakin meningkat di Kota Malang, membuat daya tarik masyarakat kepada bidang properti semakin meningkat. Pertumbuhan penduduk beserta daya tarik masyarakat pada bidang properti sangat bertolak belakang dengan ketersediaan lahan di Kota Malang. Hal ini menyebabkan tanah memiliki nilai ekonomi yang sangat tinggi. Oleh karena itu, perlu dilakukan perhitungan peruntukan bangunan yang paling memungkinkan dan diizinkan sesuai *zoning* suatu lahan kosong atau bangunan yang telah di bangunan.

Untuk mengetahui peruntukan bangunan yang paling memungkinkan pada lahan kosong seluas 17.615,28 m² di Jalan Simpang Laksda Adi Sucipto Kota Malang, adalah dengan melakukan analisis *Highest Best Use* (HBU). Pada penelitian ini akan dianalisis terhadap empat aspek yaitu, aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktivitas maksimum.

Berdasarkan hasil analisis aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktivitas maksimum, perumahan dan apartemen merupakan alternatif peruntukan bangunan terbaik untuk didirikan. Alternatif bangunan perumahan memberikan penambahan nilai lahan sebesar Rp. 838.892,14/m² sedangkan bangunan apartemen memberikan penambahan nilai lahan sebesar Rp. 2.488.665,82/m². Sehingga dari perhitungan analisis *Highest Best Use* (HBU) didapatkan alternatif bangunan perumahan dan apartemen sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik.

Kata Kunci : *Highest Best Use*, Lahan Kosong, Penggunaan tertinggi dan terbaik.

***OPTIMIZING THE USE OF VACANT LAND IN MALANG CITY
WITH HIGHEST BEST USE ANALYSIS (HBU)***

By :

**Meysya Ayu Putri Prastya, Lila Ayu Ratna Winanda, Maranatha
Wijayaningtyas**

ABSTRACT

The rapid population growth and increasing economic rate in the city of Malang have led to an increasing attraction of people towards the property sector. The population growth and the attraction towards the property sector are in stark contrast to the availability of land in Malang. This has resulted in land having very high economic value. Therefore, it is necessary to calculate the most feasible and permitted building allocation according to the zoning of an empty land of an already constructed building.

To determine the most feasible building allocation for an empty land measuring 17.615,28 m² on Simpang Laksda Adi Sucipto Street, Malang City, an analysing of the Highest Best Use (HBU) will be conducted. This research will analyze four aspects: physical aspect, legal aspect, financial aspect, and maximum productivity.

Based on the analysis of the physical aspect, legal aspect, financial aspect, and maximum productivity, housing and apartments are the best alternative building allocation to be established. The alternative of housing provides an increase in land value of Rp. 838.892,14/m², while the apartment building provides an increase in land value Rp. 2.488.665,82/m². Therefore, based on the Highest Best Use (HBU) analysis, the alternatives of housing and apartments are obtained as the highest and best usage.

Keywords : Highest Best Use, Vacant Land, Highest and Best Usage

DAFTAR ISI

| | |
|--|-------------|
| LEMBAR PERSETUJUAN | i |
| LEMBAR PENGESAHAN | ii |
| KATA PENGANTAR..... | iii |
| PERNYATAAN KEASLIAN TUGAS AKHIR | iv |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | v |
| ABSTRAK | vi |
| ABSTARCT | vii |
| DAFTAR ISI..... | viii |
| DAFTAR GAMBAR..... | xii |
| DAFTAR TABEL | xiii |
| DAFTAR GRAFIK | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Identifikasi Masalah | 2 |
| 1.3 Rumusan Masalah | 2 |
| 1.4 Tujuan..... | 3 |
| 1.5 Batasan Masalah | 3 |
| 1.6 Manfaat..... | 3 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 4 |
| 2.1 Studi Terdahulu | 4 |
| 2.2 Konsep dan Jenis Properti | 6 |
| 2.3 Pendekatan Penilaian Properti | 8 |
| 2.4 Konsep <i>Highest Best Use</i> (HBU) | 10 |

| | |
|---|-----------|
| 2.5 Kriteria <i>Highest Best Use</i> (HBU) | 10 |
| 2.5.1 <i>Psychally Possible</i> (Aspek Fisik) | 11 |
| 2.5.2 <i>Legally Possible</i> (Aspek Legal) | 11 |
| 2.5.3 <i>Financially Possible</i> (Aspek Finansial) | 12 |
| 2.5.4 <i>Maximally Productive</i> (Produktivitas Maksimum)..... | 13 |
| 2.6 Pengertian Hunian | 13 |
| 2.7 Jenis Hunian | 14 |
| 2.7.1 Hunian Horizontal..... | 14 |
| 2.7.2 Hunian Vertikal..... | 14 |
| 2.8 Evaluasi Investasi | 15 |
| 2.8.1 Metode <i>Net Present Value</i> (NPV)..... | 15 |
| 2.8.2 Metode <i>Internal Rate of Return</i> (IRR)..... | 16 |
| 2.8.3 Metode <i>Payback Period</i> (PBP)..... | 17 |
| 2.9 <i>Minimum Attractive Rate of Return</i> (MARR) | 17 |
| 2.10 <i>Terminal Value</i> | 18 |
| 2.11 Nilai Properti | 18 |
| 2.12 Nilai Pasar Bangunan | 19 |
| 2.13 Nilai Lahan | 19 |
| BAB III METODOLOGI | 21 |
| 3.1 Konsep Analisis..... | 21 |
| 3.2 Lokasi Studi..... | 21 |
| 3.3 Parameter | 22 |
| 3.4 Metode Pengumpulan Data | 26 |
| 3.4.1 Pengumpulan Data Primer | 26 |
| 3.4.2 Pengumpulan Data Sekunder..... | 26 |
| 3.4.3 Metode Analisis Data | 27 |

| | |
|--|-----------|
| 3.4.4 Analisis Aspek Legal | 27 |
| 3.4.5 Analisis Aspek Fisik | 30 |
| 3.4.6 Analisis Aspek Finansial | 30 |
| 3.4.7 Analisis Produktivitas Maksimum..... | 33 |
| 3.5 Tahap Penelitian..... | 34 |
| BAB IV HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN..... | 36 |
| 4.1 Peraturan Daerah Terkait..... | 36 |
| 4.1.1 <i>Zoning</i> | 37 |
| 4.1.2 Building Codes | 37 |
| 4.2 Analisis Aspek Legal..... | 40 |
| 4.2.1 Analisis Aspek Legal Perumahan | 40 |
| 4.2.2 Analisis Aspek Legal Rumah Susun..... | 41 |
| 4.2.3 Analisis Aspek Legal Apartemen | 42 |
| 4.3 Analisis Aspek Fisik..... | 44 |
| 4.4 Perencanaan Bangunan..... | 45 |
| 4.4.1 Perencanaan Perumahan | 45 |
| 4.4.2 Perencanaan Rumah Susun..... | 45 |
| 4.4.3 Perencanaan Apartemen | 46 |
| 4.5 Analisis Aspek Finansial | 47 |
| 4.5.1 Analisis Aspek Finansial Perumahan | 47 |
| 4.5.2 Analisis Aspek Finansial Rumah Susun | 56 |
| 4.5.3 Analisis Aspek Finansial Apartemen..... | 65 |
| 4.5.4 Analisis Arus Kas | 75 |
| 4.6 Analisis Produktivitas Maksimum | 77 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | 79 |
| 5.1 Kesimpulan..... | 79 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| 5.2 Saran | 79 |
| DAFTAR PUSTAKA | 80 |
| LAMPIRAN..... | 84 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 3. 1 Kondisi Lahan Tampak Atas | 21 |
| Gambar 3. 2 Kondisi Lahan Tampak Samping | 22 |
| Gambar 3. 3 Bagan Alir Tahap Penelitian | 35 |
| Gambar 4. 1 Lahan Penelitian Jl. Simpang Laksda Adi Sucipto | 36 |
| Gambar 4. 2 Luas Lahan Perumahan | 41 |
| Gambar 4. 3 Luas Lahan Rumah Susun..... | 42 |
| Gambar 4. 4 Luas Lahan Apartemen | 43 |
| Gambar 4. 5 Sketsa Lahan Kosong | 44 |

DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 2. 1 Studi Terdahulu..... | 4 |
| Tabel 2. 2 Sifat Properti | 7 |
| Tabel 2. 3 Jenis Properti..... | 8 |
| Tabel 3. 1 Kriteria Parameter pada Analisis Highest Best Use (HBU) | 22 |
| Tabel 3. 2 Parameter pada Analisis Highest Best Use (HBU)..... | 25 |
| Tabel 3. 3 Data Sekunder | 26 |
| Tabel 3. 4 Persentase Fasilitas Umum | 28 |
| Tabel 3. 5 Nilai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) | 28 |
| Tabel 3. 6 Nilai Koefisien Lantai Bangunan (KLB)..... | 29 |
| Tabel 3. 7 Nilai Koefisien Dasar Hijau (KDH)..... | 29 |
| Tabel 3. 8 Ketinggian Bangunan..... | 30 |
| Tabel 3. 9 Asumsi Biaya Infrastruktur | 32 |
| Tabel 3. 10 Kebutuhan Air Per/m ² Bangunan..... | 32 |
| Tabel 3. 11 Kebutuhan Listrik Per/m ² Bangunan | 33 |
| Tabel 4. 1 Building Codes Perumahan..... | 37 |
| Tabel 4. 2 Building Codes Rumah Susun | 38 |
| Tabel 4. 3 Building Codes Apartemen..... | 39 |
| Tabel 4. 4 Analisis Aspek Legal Perumahan | 40 |
| Tabel 4. 5 Analisis Aspek Legal Rumah Susun..... | 41 |
| Tabel 4. 6 Analisis Aspek Legal Apartemen | 43 |
| Tabel 4. 7 Jumlah Perencanaan Unit Perumahan..... | 45 |
| Tabel 4. 8 Jumlah Perencanaan Unit Rumah Susun | 46 |
| Tabel 4. 9 Jumlah Perencanaan Unit Apartemen | 46 |
| Tabel 4. 10. Biaya Teknis Bangunan Rumah Tinggal Sederhana 1 Lantai | 47 |
| Tabel 4. 11 Biaya Investasi Bangunan Perumahan | 49 |
| Tabel 4. 12 Biaya Infrastruktur Perumahan | 50 |
| Tabel 4. 13 Total Biaya Investasi Perumahan..... | 50 |
| Tabel 4. 14 Harga Jual Per Unit Perumahan | 52 |
| Tabel 4. 15 Asumsi Pembangunan Perumahan Setiap Tahun..... | 52 |
| Tabel 4. 16 Asumsi Penjualan Unit Perumahan Setiap Tahun | 52 |

| | |
|--|----|
| Tabel 4. 17 Total Pendapatan Perumahan..... | 54 |
| Tabel 4. 18 Total Pengeluaran Perumahan | 56 |
| Tabel 4. 19 Biaya Teknis Bangunan Low Risk 4 Lantai | 57 |
| Tabel 4. 20 Biaya Investasi Bangunan Rumah Susun..... | 59 |
| Tabel 4. 21 Biaya Infrastruktur Rumah Susun..... | 59 |
| Tabel 4. 22 Total Biaya Investasi Rumah Susun | 60 |
| Tabel 4. 23 Harga Sewa Rumah Susun..... | 61 |
| Tabel 4. 24 Total Pendapatan Rumah Susun | 62 |
| Tabel 4. 25 Total Pengeluaran Rumah Susun | 65 |
| Tabel 4. 26 Biaya Teknis Banguna Low Risk 4 Lantai | 65 |
| Tabel 4. 27 Biaya Investasi Bangunan Apartemen | 67 |
| Tabel 4. 28 Biaya Infrastruktur Apartemen | 68 |
| Tabel 4. 29 Total Biaya Investasi Apartemen..... | 69 |
| Tabel 4. 30 Harga Jual dan Harga Sewa Per Unit Apartemen | 70 |
| Tabel 4. 31 Pendapatan Jual Beli Apartemen | 71 |
| Tabel 4. 32 Total Pendapatan Apartemen | 72 |
| Tabel 4. 33 Total Pengeluaran Apartemen..... | 75 |
| Tabel 4. 34 Rata-Rata Suku Bunga Deposit..... | 76 |
| Tabel 4. 35 Rekapitulasi Analisis Arus Kas | 76 |
| Tabel 4. 36 Kesimpulan Analisis Produktivitas Maksimum..... | 78 |

DAFTAR GRAFIK

| | |
|---|----|
| Grafik 4. 1 Kenaikan Nilai Lahan/m ² | 78 |
|---|----|

DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|----|
| Lampiran 1 Harga Lahan | 85 |
| Lampiran 2 Analisis Aspek Pasar Perumahan | 85 |
| Lampiran 3 Pendapatan Penjualan Unit Perumahan | 85 |
| Lampiran 4 Pendapatan Service Charge Perumahan | 86 |
| Lampiran 5 Biaya Listrik pada Perumahan..... | 86 |
| Lampiran 6 Biaya Air pada Perumahan | 87 |
| Lampiran 7 Marketing Fee pada Perumahan | 87 |
| Lampiran 8 Gaji Pegawai pada Perumahan | 88 |
| Lampiran 9 Pendapatan Biaya Sewa Rumah Susun | 88 |
| Lampiran 10 Pendapatan Service Charge Rumah Susun | 89 |
| Lampiran 11 Biaya Listrik pada Rumah Susun | 89 |
| Lampiran 12 Biaya Air pada Rumah Susun..... | 90 |
| Lampiran 13 Biaya Pemeliharaan dan Perawatan pada Rumah Susun..... | 90 |
| Lampiran 14 Pajak dan Asuransi pada Rumah Susun | 91 |
| Lampiran 15 Gaji Pegawai pada Rumah Susun..... | 91 |
| Lampiran 16 Analisis Aspek Pasar Apartemen Everyday Soekarno Hatta Malang | 92 |
| Lampiran 17 Pendapatan Sewa Unit Apartemen | 92 |
| Lampiran 18 Pendapatan Service Charge Apartemen | 93 |
| Lampiran 19 Biaya Listrik pada Apartemen..... | 93 |
| Lampiran 20 Biaya Air pada Apartemen | 94 |
| Lampiran 21 Biaya Perawatan dan Pemeliharaan pada Apartemen | 94 |
| Lampiran 22 Pajak dan Asuransi pada Apartemen | 95 |
| Lampiran 23 Gaji Pegawai pada Apartemen | 95 |
| Lampiran 24 Analisis Arus Kas Perumahan | 96 |
| Lampiran 25 Analisis Arus Kas Rumah Susun..... | 97 |
| Lampiran 26 Analisis Arus Kas Apartemen | 98 |