

TUGAS AKHIR
ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* (HBU) DALAM
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG PADA
KAWASAN RUKO SULTAN HASANUDIN KABUPATEN
TULUNGAGUNG



Disusun Oleh:

KEVIN ALEXSANDER DONELLY

2121090

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG
2025

**LEMBAR PERSETUJUAN
TUGAS AKHIR**

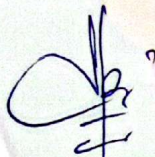
**ANALISA HIGHEST AND BEST USE (HBU) DALAM PENENTUAN
PEMANFAATAN LAHAN KOSONG PADA KAWASAN RUKO SULTAN
HASANUDIN KABUPATEN TULUNGAGUNG**

**Disusun oleh:
KEVIN ALEXSANDER DONELLY
2121090**

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk Diujikan
Pada Tanggal 13 Agustus 2025**

**Menyetujui
Dosen Pembimbing**

Pembimbing 1



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

NIP. P. 103.0800.419

Pembimbing 2



Hadi Surya W. S., ST., MT., IPP.

NIP. Y. 103.2000.579

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1



Dr. Yosimson P. Mahana, S.T., M.T.

NIP. P. 1030300383

**ANALISA HIGHEST AND BEST USE (HBU) DALAM PENENTUAN
PEMANFAATAN LAHAN KOSONG PADA KAWASAN RUKO SULTAN
HASANUDIN KABUPATEN TULUNGAGUNG**

*Tugas Akhir ini telah dipertahankan di depan Dosen Penguji Tugas Akhir
Jenjang S-1*

Pada : 13 Agustus 2025

*Dan Diterima untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana (S-1)
Teknik Sipil Di Institut Teknologi Nasional Malang*

Disusun oleh:

KEVIN ALEXSANDER DONELLY

2121090

Dosen Penguji

Dosen Penguji I

Dosen Penguji II

Dr. Ir Lies Kurniawati W., MT.

NIP. P. 1031500485

Ir. Deviany Kartika

NIP. P. 1030100364

Disahkan Oleh:

Ketua Program Studi

Sekretaris Program Studi

Teknik Sipil S-1

Teknik Sipil S-1



Dr. Yosimson P. Mahana, S.T., M.T.

NIP. P. 1030300383

Nenny Roostrianawaty, S.T., M.T.

NIP. P. 1031700533

PERNYATAAN KEASLIAN PROPOSAL TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Kevin Alexsander Donelly
NIM : 2121090
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan bahwa Proposal saya yang berjudul :

**“ANALISA *HIGHEST AND BEST USE* (HBU) DALAM
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG PADA KAWASAN
RUKO SULTAN HASANUDIN KABUPATEN TULUNGAGUNG”**

Adalah sebenar – benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, didalam naskah PROPOSAL ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademiknya disuatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar Pustaka.

Apabila ternyata dalam naskah TUGAS AKHIR ini dapat dibuktikan terdapat unsur – unsur PLAGIASI, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut serta diproses sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003 dan Pasal 25 Ayat 2)

Malang, Juni 2025

Yang membuat pernyataan



10000
SEPULUH RIBU RUPIAH
METERAI TEMPEL
443ADAMX451301597

Kevin Alexsander Donelly

2121090

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Aku Mengucap Syukur Kepada Allahku, Setiap Aku Mengingat Engkau Dalam Doaku”
(Filemon 1:4)

“Mintalah, Maka Akan Diberikan kepadamu, Carilah, Maka Kamu Akan Mendapat, Ketoklah, Maka Pintu Akan Dibukakan Padamu”
(Matius 7:7)

“Karena Masa Depan Sungguh Ada, Dan Harapan Tidak Akan Hilang”
(Amsal 23:18)

“Sembilan bulan ibuku merakit tubuhku untuk menjadi mesin penghancur badai, maka tak pantas aku tumbang hanya karena mulut seseorang”
(Ridwan Kamil)

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Sang Juru Selamat Tuhan Yesus Kristus yang selalu senantiasa mengiringi langkah dan masa depan penulis yang penuh harapan.
2. Kepada kedua orang tuaku papahku tercinta Rahadiyan Andri dan mamaku tersayang Rofi Mariana yang telah memberikan doa, dukungan, cinta dan pengorbanan yang tidak ternilai. Terimakasih atas segala perjuangan, nasehat yang tiada hentinya diberikan kepadaku. Terimakasih atas perjuangan yang tangguh meskipun papah dan mamahku terkadang mengalami kesulitan dalam segi perekonomian namun mereka berhasil membuat anak pertamanya menempuh pendidikan sampai sarjana.
3. Kepada kedua adikku tersayang, Jafet Glenntyo Thimoty dan Cellina Grecia Laurine. Terimakasih atas doa dan dukungan kalian yang begitu luar biasa, ikut serta dalam penyelesaian skripsi ini. Dan karena kalianlah saya lebih semangat dalam menempuh sarjana.
4. Kepada *Hardar Family*, mendiang Mbah Darsih, Pakdhe Heri, Budhe Febe, Pakdhe Denis, Budhe Endang, Mas Ael, terimakasih telah senantiasa melangitkan doa-doa baik, memberikan dukungan dan cinta kasihnya

selama ini. Sungguh luar biasa nikmat menjadi bagian dari keluarga *Hardar Family*.

5. Kepada dosen pembimbing Tugas Akhir, Ibu Lila Ayu Ratna Winanda dan Bapak Hadi Surya Wibawanto Sunarwadi, terimakasih banyak telah membantu, menasehati, memberikan semangat, serta mengarahkan penulis sampai Tugas Akhir ini selesai.
6. Kepada Ibu Devyani Kartika selaku dosen penguji, terimakasih telah membantu penulis mulai dari persiapan Ujian Komprehensif sampai selesai.
7. Kepada diriku sendiri, Kevin Alexsander Donelly, terimakasih telah mampu berusaha dan berjuang sejauh ini. Terimakasih telah mampu mengendalikan diri disaat banyak tekanan dari luar keadaan dan tidak pernah memutuskan untuk menyerah saat proses penyusunan Tugas Akhir ini.
8. Kepada kekasihku tersayang Dea Nur'ainina Hasanah yang selalu memberikan doa dan dukungan baik materi dan terimakasih sudah menjadi pendengar yang baik buat keluh kesah hidup penulis. Terimakasih atas semua kebaikanmu dari sebelum kuliah sampai sekarang tetap bersama dan terimakasih sudah memberikan semangat dan selalu menemaniku saat mengerjakan tugas akhir ini.
9. Kepada teman terbaikku Ricky Indra Sapta dan Rakha Radhitya Putra Yudianto, terimakasih atas kurang lebih 4 tahun ini selalu menjadi teman, pendengar, penolong, dan apapun peranmu selama proses perkuliahan ini. Semoga harapan, doa dan mimpi-mimpi baik yang dimimpikan dikemudian hari menjadi kenyataan.
10. Terakhir kepada teman-temanku "Pondok Darul Nyeni" dan "MK *Family*", terimakasih sudah membantu penulis disaat mengalami kesulitan dan memberikan semangat.

ABSTRAK

Kevin Aleksander Donelly, Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang, Juli 2025, Analisa Highest And Best Use (HBU) Dalam Penentuan Pemanfaatan Lahan Kosong Pada Kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung, Pembimbing : (1) Dr. Lila Ayu Ratna W, ST., MT. (2) Hadi Surya Wibawanto S., ST., MT., IPP.

Kabupaten Tulungagung menghadapi tantangan pengelolaan ruang dan pemeliharaan lahan seiring pertumbuhan populasi dan urbanisasi. Sebuah lahan kosong seluas 18.856 m² di kawasan Ruko Sultan Hasanudin telah terbengkalai selama puluhan tahun. Kondisi ini menunjukkan pemanfaatan lahan yang belum optimal, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alternatif penggunaan lahan kosong yang paling optimal dan tertinggi berdasarkan metode *highest and best use* (HBU). Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis potensi peningkatan nilai lahan akibat penerapan metode HBU. Analisis HBU melibatkan empat kriteria utama yaitu aspek fisik, legal, pasar, finansial, dan produktivitas maksimum. Aspek legal mempertimbangkan peraturan tata ruang dan kode bangunan yang berlaku di Kabupaten Tulungagung. Aspek fisik meninjau ukuran, bentuk lahan, utilitas, dan aksesibilitas. Aspek pasar membahas permintaan dan penawaran serta potensi pasar untuk properti yang diusulkan. Penentuan alternatif dilakukan melalui wawancara dan penyediaan kuesioner kepada responden terkait. Aspek finansial mencakup estimasi biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, arus kas, nilai sekarang bersih (NPV), Rasio Manfaat/Biaya, dan Tingkat Pengembalian Internal (IRR). Alternatif yang terpilih meliputi ritel/supermarket, perkantoran, dan pusat perbelanjaan (mal). Pemanfaatan lahan sebagai pusat perbelanjaan menunjukkan peningkatan nilai lahan tertinggi sebesar 52%, menjadikannya alternatif terbaik dan tertinggi untuk pengembangan lahan di kawasan Ruko Sultan Hasanudin, Tulungagung.

Kata Kunci : Pemanfaatan Lahan, Metode Highest and Best Use, Produktivitas Maksimum

ABSTRACT

Kevin Alexander Donelly, Civil Engineering Study Program, Faculty of Civil Engineering and Planning, National Institute of Technology Malang, July 2025, Analysis of Highest and Best Use (HBU) in Determining the Utilization of Vacant Land in the Sultan Hasanudin Shop House Area, Tulungagung Regency, Supervisor : (1) Dr. Lila Ayu Ratna W, ST., MT. (2) Hadi Surya Wibawanto S., ST., MT., IPP.

Tulungagung Regency faces challenges in spatial management and land maintenance due to population growth and urbanization. An 18,856 m² vacant land in the Sultan Hasanudin Ruko area has been neglected for decades. This condition indicates suboptimal land utilization. This study aims to analyze the most optimal and highest alternative uses of vacant land based on the highest and best use (HBU) method. In addition, this study also aims to analyze the potential increase in land value due to the application of the HBU method. The HBU analysis involves four main criteria: physical, legal, market, financial, and maximum productivity aspects. The legal aspect considers spatial planning regulations and building codes applicable in Tulungagung Regency. The physical aspect reviews the size, shape of the land, utilities, and accessibility. The market aspect discusses demand and supply as well as market potential for the proposed property. The determination of alternatives is carried out through interviews and the provision of questionnaires to relevant respondents. The financial aspect includes estimates of investment costs, income, expenses, cash flow, net present value (NPV), Benefit/Cost Ratio, and Internal Rate of Return (IRR). The selected alternatives include retail/supermarkets, offices, and shopping centers (malls). Land use as a shopping center shows the highest increase in land value of 52%, making it the best and highest alternative for land development in the Sultan Hasanudin Ruko area, Tulungagung.

Key Word : *Land Utilization, Highest and Best Use Method, Maximum Productivity*

KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan penyertaannya sehingga penyusun dapat menyelesaikan Proposal yang berjudul **“ANALISA HIGHEST AND BEST USE (HBU) DALAM PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG PADA KAWASAN RUKO SULTAN HASANUDIN KABUPATEN TULUNGAGUNG”** dengan baik dan tepat waktu. Dalam proses penyelesaian Tugas Akhir ini, penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak **Dr. Yosimson P. Mahana, ST., MT.** selaku Kepala Program Studi Teknik Sipil S-1 Institut Teknologi Nasional Malang.
2. Ibu **Nenny Roostrianawaty, ST., MT.** selaku Sekretaris Program Studi Teknik Sipil S-1 Institut Teknologi Nasional Malang.
3. Bapak **Annur Ma'ruf, ST., MT.** selaku Dosen Wali yang telah mendukung saya selama proses perkuliahan dan penyusunan Proposal Tugas Akhir ini.
4. Ibu **Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.** selaku Dosen Pembimbing I yang telah membantu dan membimbing dalam penyusunan Proposal Tugas Akhir ini.
5. Bapak **Hadi Surya W. S., ST., MT., IPP.** selaku Dosen Pembimbing II yang telah membantu dan membimbing dalam penyusunan Proposal Tugas Akhir ini.
6. Bapak **Vega Aditama, ST., MT.** selaku Kepala Studio Skripsi Program Studi Teknik Sipil S-1 Institut Teknologi Nasional Malang.
7. Kedua orang tua yang selalu mendoakan dan mendukung saya baik secara moral maupun materi.

Penyusun juga menyadari bahwa pada Proposal 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, Juli 2025

(Kevin Alexsander Donelly)

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	v
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah.....	2
1.3 Rumusan Masalah	2
1.4 Batasan Masalah.....	3
1.5 Tujuan	3
1.6 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
2.1 Penelitian Terdahulu.....	5
2.2 <i>Highest and Best Use</i>	8
2.2.1 Tujuan Analisis Highest and Best Use	9
2.2.2 Kriteria <i>Highest and Best Use</i>	10
2.3 Propertio.....	23
2.4 Nilai Pasar Bangunan	24
2.5 Nilai Lahan.....	24
2.6 Pengendalian Pemanfaatan Ruang/Zonasi	25
2.7 Teknik Menentukan Responden	26
2.7.2 Menentukan Jumlah Responden	27
BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....	29
3.1 Konsep Analisis.....	29
3.2 Lokasi Studi	29
3.3 Variabel	31
3.4 Data.....	31
3.4.1 Pengumpulan Data Primer.....	32
3.4.2 Pengumpulan Data Sekunder	33
3.4.3 Sumber Data	33
3.5 Analisa Data	34
3.5.1 Analisa Aspek Fisik.....	34
3.5.2 Analisa Aspek Legal.....	35

3.5.3	Analisa Aspek Pasar/Pemasaran	37
3.5.4	Penentuan Alternatif.....	37
3.5.5	Analisa Aspek Finansial	38
3.5.6	Produktivitas Maksimum.....	43
3.6	Tahapan penelitian.....	43
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		45
4.1	Tinjauan Umum	45
4.1.1	Data Peta Peruntukan Lahan	45
4.2	Analisis Aspek Fisik	46
4.3	Analisis Aspek Legal	48
4.3.1	Persyaratan Zoning.....	49
4.3.2	Persyaratan <i>Building Code</i> i.....	49
4.3.3	Perhitungan Aspek Legal untuk asumsi Alternatif I.....	51
4.3.4	Perhitungan Aspek Legal untuk asumsi Alternatif II	54
4.3.5	Perhitungan Aspek Legal untuk asumsi Alternatif III.....	56
4.4	Analisis Aspek Pasar	59
4.5	Penentuan Alternatif.....	65
4.6	Analisis Aspek Finansial	67
4.6.1	Estimasi Nilai Tanah.....	67
4.6.2	Biaya Konstruksi Bangunan	68
4.6.3	Biaya Investasi Ritel/Supermarket.....	69
4.6.4	Biaya Investasi Kantor	71
4.6.5	Biaya Investasi Pusat Perbelanjaan	72
4.6.6	Perencanaan Pendapatan	73
4.6.7	Perencanaan Pendapatan Ritel/Supermarket	74
4.6.8	Perencanaan Pendapatan Kantor.....	76
4.6.9	Perencanaan Pendapatan Pusat Perbelanjaan.....	77
4.6.10	Perencanaan Pengeluaran	79
4.6.11	Perencanaan Pengeluaran Ritel/Supermarket.....	82
4.6.12	Perencanaan Pengeluaran Kantor	84
4.6.13	Perencanaan Pengeluaran Pusat Perbelanjaan	86
4.6.14	Analisa Arus Kas.....	88

4.6.15	Analisa Nilai Residu Bangunan	89
4.6.16	Analisa Produktivitas Maksimum	90
4.6.17	Perhitungan Nilai Properti.....	90
4.7	Produktivitas Maksimum	90
4.8	Hasil Analisis dan Pembahasan	91
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	94
5.1	Kesimpulan	94
5.2	Saran.....	94

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Lokasi Lahan Objek Tugas Akhir	2
Gambar 3. 1 Lokasi Lahan yang Ditinjau	29
Gambar 3. 2 Tampak Atas Lahan yang Ditinjau.....	30
Gambar 3. 3 Tampak Depan Lahan yang Ditinjau	30
Gambar 3. 4 Zona Peruntukan Lahan	30
Gambar 3. 5 Bagan Alir Tahap Penelitian	44
Gambar 4. 1 Peta Peruntukan Lahan.....	45
Gambar 4. 2 Utilitas Lokasi Lahan	47
Gambar 4. 3 Aksesibilitas Lahan Lokasi Studi	48
Gambar 4. 4 Denah Rencana Bangunan Setelah Dipotong GSB (Diasumsikan Untuk Alternatif I).....	50
Gambar 4. 5 Denah Rencana Bangunan Setelah Dipotong GSB (Diasumsikan Untuk Alternatif II)	50
Gambar 4. 6 Denah Rencana Bangunan Setelah Dipotong GSB (Diasumsikan Untuk Alternatif III).....	51
Gambar 4. 7 Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Tulungagung Tahun 2023-2024	60
Gambar 4. 8 Pertumbuhan Upah Minimum Kabupaten/Kota Se Eks Karesidenan Kediri Tahun 2020-2024	60
Gambar 4. 9 Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) Tahun 2023 ...	68
Gambar 4. 10 Indeks Pertumbuhan Permintaan Properti 2020-2024	73
Gambar 4. 11 Harga Sewa dan Service Charge Ritel/Supermarket.....	74
Gambar 4. 12 Harga Sewa dan Service Charge Perkantoran.....	76
Gambar 4. 13 Harga Sewa dan Service Charge Pusat Perbelanjaan.....	78
Gambar 4. 14 Kenaikan Tarif Dasar Listrik.....	80

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Studi Terdahulu.....	5
Tabel 3. 1 Kriteria Variabel pada Analisa Metode Highest and Best Use (HBU)	31
Tabel 3. 2 Rincian Kriteria dan Jumlah Responen.....	32
Tabel 3. 3 Sumber Data.....	34
Tabel 3. 4 Alternatif yang diajukan.....	38
Tabel 3. 5 Persentase Komponen Pekerjaan Bangunan Gedung Negara.....	38
Tabel 3. 6 Koefisien Pengali untuk Gedung Bertingkat	39
Tabel 3. 7 Persentase Pekerjaan Non-Standar.....	40
Tabel 3. 8 Kebutuhan Listrik Per/m ² Bangunan.....	41
Tabel 3. 9 Kebutuhan Air.....	42
Tabel 4. 1 Matriks Penilaian Analisis Aspek Pasar	64
Tabel 4. 2 Jenis Alternatif yang dapat Dibangun.....	66
Tabel 4. 3 Rekapitulasi Hasil Penyebaran Kuisisioner.....	67
Tabel 4. 4 Asumsi Tiap Alternatif	67
Tabel 4. 5 Estimasi Nilai Tanah.....	68
Tabel 4. 6 Total Biaya Konstruksi	69
Tabel 4. 7 Koefisien Tinggi Bangunan	69
Tabel 4. 8 Tarif Dasar Listrik.....	80
Tabel 4. 9 Kenaikan Gaji Rata-Rata	81
Tabel 4. 10 Gaji Pegawai Bangunan Ritel/Supermarket.....	83
Tabel 4. 11 Gaji Pegawai Bangunan Kantor	85
Tabel 4. 12 Gaji Pegawai Bangunan Pusat Perbelanjaan.....	87
Tabel 4. 13 Suku Bunga Kredit Rupiah	88
Tabel 4. 14 Analisa Kelayakan Finansial.....	89
Tabel 4. 15 Umur Ekonomis Bangunan.....	89
Tabel 4. 16 Hasil Analisa Residu Bangunan.....	90
Tabel 4. 17 Hasil Perhitungan Produktivitas Maksimum	91

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuisioner	100
Lampiran 2. PERDA Kabupaten Tulungagung No.4 Tahun 2023 (Hal 12).....	101
Lampiran 3. PERBUB No. 23 Tahun 2019 (Hal 7)	102
Lampiran 4. Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Tulungagung	103
Lampiran 5. RDTR Kabupaten Tulungagung.....	104
Lampiran 6. Harga Satuan Bangunan Gedung Negara (HSBGN) Tahun 2023..	105
Lampiran 7. Biaya Konstruksi Bangunan	106
Lampiran 8. Perhitungan Biaya Investasi	106
Lampiran 9. Perhitungan Perencanaan Pendapatan	107
Lampiran 10. Perhitungan Gaji Pegawai	110
Lampiran 11. Perhitungan Perencanaan Pengeluaran	113
Lampiran 12. Analisa Arus Kas	116
Lampiran 13. Perhitungan Terminal Value.....	119
Lampiran 14. PERBUB Tulungagung No. 25 Tahun 2021	123