

**PENERAPAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE*
PADA LAHAN DI KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA
KOTA BLITAR**

TUGAS AKHIR

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

Oleh:

CINTYA DHEVY TIARA PUTRI

1921135



PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL S-1

**FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
INSTITUT TEKNOLOGI NASIONAL MALANG**

2024

LEMBAR PERSETUJUAN

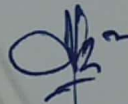
**PENERAPAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE*
PADA LAHAN DI KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA
KOTA BLITAR**

Oleh :
Cintya Dhevy Tiara Putri
1921135

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diujikan
Pada Tanggal 20 Agustus 2024

Menyetujui,
Dosen Pembimbing

Pembimbing I



Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT.
NIP. Y. 1030800419

Pembimbing II



Ir. Maranatha W, ST., MMT., PhD. IPU
NIP. P. 1031500523

Mengetahui,

Ketua Program Studi Teknik Sipil S-1



Dr. Yosimson P. Manaha, ST., MT.
NIP. P. 1030300383

LEMBAR PENGESAHAN

PENERAPAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* PADA LAHAN
DI KAWASAN KOMERSIL KOTA BLITAR

Tugas Akhir Ini Telah Dipertahankan Di Depan Dosen Penguji Ujian Tugas
Akhir Jenjang Strata (S-1) Pada Tanggal 20 Agustus 2024 Dan Diterima
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Teknik Sipil S-1

Disusun oleh :

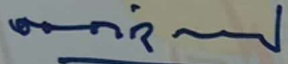
CINTYA DHEVY TIARA PUTRI

1921135

Anggota Penguji

Dosen Penguji I

Dosen Penguji II



Ir. Sudirman Indra, M.Sc
NIP. Y. 1018300054



Vega Aditama, ST., MT
NIP. P. 1031900559

Disahkan Oleh:

Ketua Program Studi

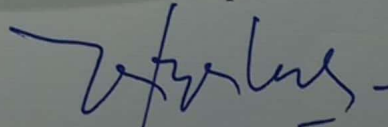
Sekretaris Program Studi

Teknik Sipil S-1

Teknik Sipil S-1



Dr. Yosimson P. Manaha, ST., MT.
NIP. P. 1030300383



Nenny Roostrianawaty, ST., MT
NIP. P. 1031700533

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmatNya sehingga penyusun dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Penerapan Analisa Highest And Best Use Pada Lahan Di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kota Blitar” dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan Tugas Akhir Program Studi Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil Dan Perencanaan Institut Teknologi Nasional Malang. Dalam proses penyelesaian proposal tugas akhir ini, penyusun mengucapkan banyak terima kasih kepada:

1. Bapak Awan Uji Krismanto, ST., MT., PhD. 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 Wijyaningtyas, ST., 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-saran, petunjuk, bimbingan, dan kritik yang bersifat membangun dan mendukung.

Malang, Agustus 2024

(Cintya Dhevy Tiara Putri)

LEMBAR KEASLIAN TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama : Cintya Dhevy Tiara Putri
NIM : 1921135
Program Studi : Teknik Sipil S-1
Fakultas : Teknik Sipil dan Perencanaan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir saya dengan judul :

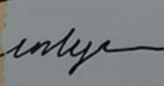
PENERAPAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* PADA LAHAN DI KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA KOTA BLITAR

Adalah sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TUGAS AKHIR ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik 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 disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata didalam naskah TUGAS AKHIR ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TUGAS AKHIR ini digugurkan dan gelar akademik yang saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 20 Agustus 2024
Yang membuat pernyataan




Cintya Dhevy Tiara Putri
NIM 1921135

HALAMAN PERSEMBAHAN

Thank you for all the life lessons that have been given. Every action will definitely have a reply.

Orang Tua

Kepada kedua orang tua saya Bapak Sutrisno dan Ibu Arumi saya persembahkan karya sederhana ini sebagai ucapan terimakasih atas segala dukungan baik moral dan material yang telah diberikan selama ini. Terima kasih banyak atas kasih sayang yang sudah dilimpahkan, semua motivasi yang selalu diucapkan, atas waktu yang selalu diluangkan, dan terima kasih atas segala doa yang selalu dipanjatkan untuk mengiringi setiap langkah saya. Tanpa doa dari kedua orang tua, pengerjaan skripsi ini belum tentu akan berjalan dengan lancar dan dapat selesai seperti ini.

Saudara

Terima kasih kepada kakak saya Fitria Dhewi Trisnawati, yang memberikan semangat dan motivasi sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini. Terima kasih telah menjadi kakak yang bisa saya jadikan panutan dan motivasi untuk selalu mengembangkan diri.

Dosen Pembimbing

Untuk Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT. dan Ir. Maranatha Wijayaningtyas, ST., MT., Phd., IPU. Terima kasih banyak telah membimbing saya dalam penyelesaian skripsi ini dan terima kasih banyak atas semua ilmu dan pelajaran yang telah diberikan.

Teman-Teman

Untuk semua teman-teman saya, terima kasih atas semua bantuan dan support yang diberikan selama ini. Terima kasih telah meluangkan waktunya untuk membantu dan menemani saya selama pengerjaan skripsi ini. Tanpa adanya teman-teman, belum tentu saya bisa seperti saat ini. Terima kasih banyak juga atas segala kenangan yang diberikan.

**PENERAPAN ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* PADA LAHAN DI
KAWASAN PERDAGANGAN DAN JASA KOTA BLITAR**

Oleh :

**Cintya Dhevy Tiara Putri, Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT., dan Ir.
Maranatha Wijayaningtyas, ST., MT., Phd., IPU**

ABSTRAK

Kota Blitar merupakan salah satu kota kecil yang terletak di selatan Provinsi Jawa Timur. Total luas wilayah kota ini sebesar 32 km² dengan jumlah penduduk sebanyak 158.123 jiwa. Dikarenakan luas wilayah yang kecil dan jumlah penduduk yang banyak, mengakibatkan sulitnya menemukan lahan kosong di Kota Blitar terlebih di kawasan strategis. Oleh karena itu, pemanfaatan lahan yang tersedia harus dilakukan dengan sebaik-baiknya agar memberikan manfaat dan menghasilkan keuntungan.

Untuk menilai hal tersebut, perlu melakukan analisis untuk mengetahui pemanfaatan lahan terbaik dan properti yang paling sesuai pada lahan kosong di Jalan Merdeka Kota Blitar. Metode yang digunakan dalam analisis ini adalah metode *Highest and Best Use*. Metode ini meliputi aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan produktivitas maksimum.

Berdasarkan analisis dengan metode *Highest and Best Use* alternatif properti ritel modern dan pertokoan merupakan penggunaan terbaik untuk lahan kosong tersebut. Alternatif properti ritel modern memberikan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 3.691.406/m² dan untuk alternatif pertokoan memberikan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 1.651.122/m². Sehingga didapatkan properti komersil pertokoan dan ritel modern sebagai alternatif penggunaan tertinggi terbaik pada lahan di kawasan perdagangan dan jasa Jl. Merdeka, Kota Blitar.

Kata kunci : *Highest and Best Use*, Nilai Lahan, Properti Komersil

***APPLICATION OF HIGHEST AND BEST USE ANALYSIS ON LAND IN
TRADE AND SERVICE AREA OF BLITAR CITY***

By :

***Cintya Dhevy Tiara Putri, Dr. Lila Ayu Ratna Winanda, ST., MT., dan Ir.
Maranatha Wijayaningtyas, ST., MT., Phd., IPU***

ABSTRACT

Blitar City is one of the small cities located in the south of East Java Province. The total area of the city is 32 km² with a population of 158,123 people. Due to the small area and large population, it is difficult to find vacant land in Blitar City, especially in strategic areas. Therefore, the utilisation of available land must be done as well as possible in order to provide benefits and generate profits.

To assess this, it is necessary to conduct an analysis to determine the best land use and the most suitable property on vacant land on Jalan Merdeka in Blitar City. The method used in this analysis is the Highest and Best Use method. This method includes physical aspects, legal aspects, financial aspects, and maximum productivity.

Based on the analysis with the Highest and Best Use method, the alternative of modern retail property and shops is the best use for the vacant land. Modern retail property alternatives provide an increase in land value of Rp. 3,691,406/m² and for alternative shops provide an increase in land value of Rp. 1,651,122/m². So that the commercial property of shops and modern retail is obtained as the best highest use alternative on land in the trade and service area Jl. Merdeka, Blitar City.

Keywords : Highest and Best Use, Land Value, Commercial Property

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR KEASLIAN TUGAS AKHIR	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah	1
1.3 Rumusan Masalah	2
1.4 Batasan Masalah.....	2
1.5 Tujuan.....	2
1.6 Manfaat.....	2
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	3
2.1 Studi Terdahulu.....	3
2.2 Metode <i>Highest and Best Use</i>	5
2.3 Jenis Properti	5
2.4 Penilaian Investasi	6
2.5 Suku Bunga (<i>Interest Rate</i>)	7
2.6 Tujuan Analisis <i>Highest and Best Use</i>	8
2.7 Kriteria <i>Highest and Best Use</i>	9
2.8 Tahap Analisis <i>Highest and Best Use</i>	11
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	12
3.1 Metode Penelitian	12
3.2 Lokasi Studi.....	12
3.3 Metode Pengumpulan Data	13
3.3.1 Sumber Data.....	13

3.4	Parameter	13
3.5	Analisis Penelitian	14
3.5.1	Analisis Aspek Legal.....	15
3.5.2	Analisis Aspek Fisik.....	15
3.5.3	Analisis Aspek Finansial	16
3.6	Produktivitas Maksimum	17
3.7	Tahap Penelitian	18
BAB IV PEMBAHASAN.....		19
4.1	Gambaran Umum	19
4.2	Aspek Legal.....	19
4.2.1	<i>Building Codes</i>	20
4.2.2	Zoning	20
4.3	Perhitungan Aspek Legal.....	21
4.3.1	Perhitungan Aspek Legal Pertokoan	21
4.3.2	Perhitungan Aspek Legal Ritel Modern.....	22
4.3.3	Perhitungan Aspek Legal <i>Mix-Use</i>	23
4.3.4	Rekapitulasi Analisis Aspek Legal.....	24
4.4	Analisis Aspek Fisik	25
4.5	Perencanaan Bangunan.....	26
4.5.1	Pertokoan	26
4.5.2	Ritel Modern	27
4.5.3	<i>Mix Use</i> Ritel-Kuliner	28
4.6	Analisis Aspek Finansial	30
4.6.1	Perencanaan Biaya Investasi	30
4.6.2	Perencanaan Pendapatan	38
4.6.3	Perencanaan Biaya Pengeluaran	45
4.7	Analisis Arus Kas	52
4.8	Produktivitas Maksimum	55
4.9	Hasil Analisis dan Pembahasan	57
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		58
5.6	Kesimpulan.....	58
5.2	Saran	58

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Tampak Depan Lahan.....	12
Gambar 3. 2 Tampak Atas Lahan	12
Gambar 3. 3 Bagan Alir Tahap Penelitian.....	18
Gambar 4. 1 Lahan Penelitian Jl. Merdeka.....	19
Gambar 4. 2 Site Plan Lahan.....	25
Gambar 4. 3 Regresi Tarif Dasar Listrik	46
Gambar 4. 4 Grafik Cashflow Pertokoan.....	53
Gambar 4. 5 Grafik Cashflow Ritel Modern.....	53
Gambar 4. 6 Grafik Cashflow Mix Use	54

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Studi Terdahulu	3
Tabel 2. 2 Jenis Properti	6
Tabel 2. 3 Tabel RTRW Kota Blitar	10
Tabel 2. 4 Garis Sempadan Jalan	11
Tabel 3. 1 Variabel Data	13
Tabel 3. 2 Kriteria pada Analisis Highest and Best Use (HBU)	14
Tabel 4. 1 Building Codes Kawasan Perdagangan Dan Jasa	20
Tabel 4. 2 Rekapitulasi Analisis Aspek Legal	25
Tabel 4. 3 Luas Dan Jumlah Unit Toko.....	26
Tabel 4. 4 Ukuran Kebutuhan Ruang Parkir	27
Tabel 4. 5 Perencanaan Ruang	29
Tabel 4. 6 Rekapitulasi Biaya Investasi Lahan	31
Tabel 4. 7 Biaya Teknis Bangunan Low Risk 3 Lantai Kota Malang	31
Tabel 4. 8 Koefisien / Faktor Pengali Jumlah Lantai	33
Tabel 4. 9 Total Biaya Investasi Pertokoan	33
Tabel 4. 10 Biaya Teknis Bangunan Low Risk 3 Lantai Kota Malang	34
Tabel 4. 11 Biaya Nonstandar Ritel Modern	35
Tabel 4. 12 Total Biaya Investasi Ritel Modern	36
Tabel 4. 13 Biaya Teknis Bangunan Low Risk 3 Lantai Kota Malang	36
Tabel 4. 14 Biaya Nonstandar Mix Use	38
Tabel 4. 15 Total Biaya Investasi Mix Use	38
Tabel 4. 16 Harga Jual Pertokoan.....	39
Tabel 4. 17 Rekapitulasi Pendapatan Pertokoan	40
Tabel 4. 18 Rekapitulasi Pendapatan Ritel Modern	42
Tabel 4. 19 Rekapitulasi Pendapatan Mix Use.....	44
Tabel 4. 20 Kebutuhan Listrik Per M ²	45
Tabel 4. 21 Tarif Dasar Listrik	45
Tabel 4. 22 Tarif Dasar Listrik 2025-2029	46
Tabel 4. 23 Kebutuhan Air Per 100 M ²	47
Tabel 4. 24 Upah Minimum Kerja	47

Tabel 4. 25 Rekaptilasi Pengeluaran Ritel	49
Tabel 4. 26 Rekapitulasi Pengeluaran Mix Use	52
Tabel 4. 27 Rata-Rata Suku Bunga Deposit.....	54
Tabel 4. 28 Rekapitulasi Analisis Arus Kas	55
Tabel 4. 29 Kesimpulan Analisis Produktivitas Maksimum	56