

# Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Kosong di Kampung Cikoja Palasari Hilir

Lita Dewi Sandrita Megawe dan Christiono Utomo

Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

*e-mail:* christiono@ce.its.ac.id.

**Abstrak**—Seiring dengan pembangunan Jalan Tol Bocimi yang menghubungkan antara Bogor-Ciawi-Sukabumi, berdampak pula terhadap pertumbuhan ekonomi pada kawasan di sekitarnya sehingga meningkatkan permintaan properti. Pada lahan kosong yang terletak di Kampung Cikoja Palasari Hilir, terdapat sebuah properti yang sudah tidak produktif lagi. Lahan dengan luas  $\pm 3000 \text{ m}^2$  tersebut direncanakan pengembangan dari pihak *Owner* agar properti tersebut dapat kembali produktif. Analisis produktivitas lahan pada penelitian ini akan menggunakan metode *highest and best use* dengan beberapa variabel yaitu analisis aspek legal (*zoning* dan *building code*), analisis aspek fisik (lokasi lahan, ukuran & bentuk lahan, aksesibilitas lahan, dan *Basic design*), aspek finansial (perencanaan biaya investasi, pengeluaran, pendapatan, analisis arus kas, dan *net present value*), dan aspek produktivitas maksimum. Dari penelitian ini, didapatkan alternatif perumahan sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik lahan yang memberikan nilai lahan sebesar Rp 906.491.02/m<sup>2</sup> dengan peningkatan nilai lahan sebesar 267,92%.

**Kata Kunci**—analisis produktivas; *highest and best use*; produktivitas maksimum; alternatif.

## I. PENDAHULUAN

PADA tahun 2015, dalam rangka pengembangan wilayah Jawa Barat bagian selatan, Pemerintah Pusat dan Provinsi Jawa Barat meningkatkan prasarana transportasi dengan membangun Jalan Tol Bocimi yang menghubungkan antara Bogor-Ciawi-Sukabumi yang sudah mulai beroperasi sejak 23 Desember 2022. Hal ini memberikan dampak kepada faktor sosial dan ekonomi pada wilayah di sekitar jalan tol tersebut. Dampak pasca konstruksi pembangunan Jalan Tol Bocimi salah satunya adalah memperlancar kegiatan ekonomi (arus distribusi) baik barang maupun jasa dan SDM. Hal tersebut dapat mendorong percepatan pengembangan wilayah sehingga memberikan dampak ekonomi yang berpotensi untuk tumbuhnya industri dan perdagangan. Seiring dengan perkembangan ekonomi tersebut, penyerapan tenaga kerja kian meningkat dan banyak pula dampak lainnya yang mempengaruhi faktor sosial dan ekonomi pada wilayah Kabupaten Sukabumi [1].

Tahap pasca konstruksi Jalan Tol Bocimi membuka potensi peralihan fungsi lahan di Kabupaten Sukabumi mengikuti kebutuhan agar dibangun properti seperti properti komersial, residensial, dan industri. Salah satu lahan yang berpotensi untuk ditingkatkan lagi peruntukannya adalah lahan milik Ibu Titiek Marniati. Lahan berada di Kampung Cikoja Palasari Hilir dan memiliki luas  $\pm 3000 \text{ m}^2$  atau sekitar 0,3 hektar. Lokasi lahan terdapat di Kecamatan Parungkuda, kabupaten Sukabumi seperti pada Gambar 1.

Adanya keinginan dari pemilik untuk mengembangkan lahan dan membangun properti di lahan ini didukung dengan



Gambar 1. Lokasi Lahan

peningkatan nilai strategis akibat kehadirannya Jalan Tol Bocimi, menyebabkan diperlukannya analisis optimasi peruntukan lahan sehingga diperoleh beberapa alternatif agar ditemukan properti yang memberikan keuntungan maksimum. Salah satu cara terbaik untuk mengetahui peruntukan lahan yang terbaik dan menghasilkan nilai lahan yang maksimal adalah dengan Metode *Highest and Best Use*.

## II. PENELITIAN TERDAHULU

Budi dan Putra (2021) [2], Berdasarkan hasil analisa, pilihan properti yang memungkinkan untuk dibentuk merupakan perumahan dan juga pertokoan. memiliki nilai tanah pasca pengembangan sebesar Rp5.162.064/m<sup>2</sup> dengan produktivitas maksimum sebesar 1.171,75%.

Kevin dan Utomo (2017) [3], Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa apartemen merupakan alternatif tertinggi dan terbaik untuk didirikan pada lahan di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya ini dengan penambahan nilai lahan dari nilai awal sebesar Rp 4.656.281,14/m<sup>2</sup> dalam arti pemanfaatan lahan untuk apartemen akan memberikan produktivitas lahan sebesar 44%.

Wijaya dan Utomo (2017) [4], Hasil penelitian ini didapatkan bahwa alternatif apartemen merupakan alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik yang akan menghasilkan kenaikan nilai tanah sebesar Rp. 11.707.798/m<sup>2</sup> dengan produktivitas sebesar 113%.

Laksmi dan Utomo [5], Alternatif penggunaan lahan pada Pasar Pucang Anom Surabaya ini dianalisis menggunakan

Tabel 1.  
Variabel Penelitian

Aspek	Variabel
Aspek Legal	1. Zoning
	2. Building Code
	a. Garis Sempadan Bangunan (GSB)
	b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)
	c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)
Aspek Fisik	d. Koefisien Dasar Hijau (KDH)
	e. Tinggi Maksimum Bangunan
	1. Ukuran dan Bentuk Lahan
	2. Utilitas
	3. Aksesibilitas
Aspek Finansial	1. Biaya Investasi
	2. Pendapatan
	3. Pengeluaran
	4. Analisis Arus Kas
	5. <i>Net Present Value</i> (NPV)
Aspek Produktivitas Maksimum	1. Nilai Lahan



Gambar 2. Lahan Objek.

Tabel 2.  
Diagram Alir Tahapan Penelitian

Tahapan	Input	Proses	Output
<b>Pendahuluan</b>	Gap Analysis	<b>Identifikasi Masalah</b>	Identifikasi Masalah
	Data Primer Data Sekunder	<b>Pengumpulan Data</b>	Tinjauan Pustaka
<b>Analisa Data</b>	Perkembangan Kawasan, Analisis Pasar	<b>Penentuan Alternatif</b>	Alternatif Properti
	Alternatif Properti, Zoning, Building Code	<b>Analisis Aspek Legal</b>	Batasan, Persyaratan, Perencanaan Bangunan, Kapasitas Maksimum
	Batasan & Persyaratan, Lokasi & Bentuk, Utilitas & Aksesibilitas	<b>Analisis Aspek Fisik</b>	Preliminary Design
	Preliminary Design, Biaya Investasi, Pendapatan, Pengeluaran	<b>Analisis Aspek Finansial</b>	Biaya Investasi, Pendapatan, Pengeluaran, Arus Kas dengan NPV
	Alternatif Properti dengan NPV>0	<b>Analisis Produktivitas Maksimum</b>	Alternatif Properti yang Memberikan Produktivitas Tertinggi
<b>Hasil Penelitian</b>		<b>Kesimpulan</b>	Alternatif Properti yang memberikan nilai lahan tertinggi

metode *Highest and Best Use*. Analisa ini meliputi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum. Hasil penelitian ini didapatkan alternatif *mixed used* antara pasar dan apartemen sebagai alternatif penggunaan lahan terbaik dengan nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp 26.315.533,-/m<sup>2</sup> dengan produktivitas maksimum sebesar 210%.

Adiputra, Indryani, Utomo (2021) [6], Dari analisis *Highest and Best Use* (HBU) didapatkan alternatif peruntukan terbaik yang memberikan nilai lahan tertinggi pada lahan di jalan Gatot Subroto Kota Tangerang adalah apartemen dengan penambahan nilai dari nilai lahan awal sebesar Rp. 7.500.000/m<sup>2</sup> menjadi Rp. 17.996.615/m<sup>2</sup> atau sebesar Rp. 10.496.615/m<sup>2</sup>, yang berarti pemanfaatan lahan

untuk apartemen akan memberikan produktivitas lahan sebesar 140%.

Timang dan Indryani (2017) [7], Hasil dari penelitian ini diperoleh bahwa alternatif penggunaan properti berupa perkantoran yang cocok untuk dikembangkan di lahan kosong yang ditinjau dengan nilai lahan tertinggi sebesar Rp 80.627.669,383/m<sup>2</sup>.

### III. METODOLOGI

#### A. Konsep Penelitian

*Highest and Best Use* adalah sebuah analisis untuk mencari peruntukan atau kegunaan lahan yang tertinggi dan terbaik. Analisis HBU terdiri dari 4 aspek pokok, yaitu diizinkan

Tabel 3.  
Kapasitas Maksimum Lahan

Aspek	Perumahan	Kompleks Ruko	Pasar Tradisional
Luas Lahan (m <sup>2</sup> )	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
KDB (%)	60%	70%	70%
KDH Min. (%)	40%	30%	30%
Luas Lantai Dasar Maks. (m <sup>2</sup> )	1800 m <sup>2</sup>	2100 m <sup>2</sup>	2100 m <sup>2</sup>
Luas Lahan Terbuka Min. (m <sup>2</sup> )	1200 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
Tinggi Bangunan Maks.	3 lantai	3 lantai	1 lantai

Tabel 4.  
Schematic Design Tiap Alternatif

Aspek	Perumahan	Komplek Ruko	Pasar Tradisional
Luas Lahan	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Luas Tiap Kavling Kavling	72 m <sup>2</sup>	-	-
Luas Bangunan Tiap Kavling	40 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>	-
Luas Dasar Bangunan Total	1160 m <sup>2</sup>	1728 m <sup>2</sup>	2098 m <sup>2</sup>
Jumlah Unit	29 Unit Rumah	36 Unit Ruko	99 Unit Kios 2,5 m x 3 m 70 Unit Lapak Sayur 2 m x 2,5 m
Jumlah Lantai	1 Lantai	3 Lantai	1 Lantai

Tabel 5.  
Rekapitulasi Biaya Investasi

Alternatif	Biaya Investasi
Perumahan	Rp7.665.695.240,22
Kompleks Ruko	Rp25.753.800.510,63
Investasi Pasar	Rp9.542.969.147,40

secara hukum, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan menghasilkan produktivitas maksimum [8].

### B. Objek Penelitian

Lahan pada objek ini berupa sebidang lahan kosong di Kampung Cikoja Palasari Hilir dengan luas 3000 m<sup>2</sup>. Lahan objek penelitian dapat dilihat pada Gambar 2.

### C. Variabel Penelitian

Dalam sebuah penelitian dibutuhkan data-data. Hal ini bertujuan untuk mempermudah pengerjaan analisis data. Rincian pengelompokkan data dapat dilihat pada Tabel 1.

### D. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis *Highest and Best Use* dengan menggunakan keempat aspek variable yang telah ditentukan. Variabel tersebut akan diproses secara beruntun mulai dari penentuan alternatif yang didasari dengan analisa pasar lingkungan, aspek hukum, aspek fisik, kemudian aspek finansial, dan yang terakhir adalah produktivitas yang maksimum sesuai dengan Tabel 2.

## IV. ANALISA DATA DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian dari *Analisa Highest and Best Use* hingga didapatkan alternatif yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik akan dijelaskan seperti berikut.

### A. Penentuan Alternatif

Pada tahap ini alternatif penggunaan ditentukan dengan melakukan wawancara, kuisioner, dan riset pasar. Wawancara dilakukan bersama *owner* lahan yaitu Ibu Titiek.

Kuisioner disebarkan kepada penduduk sekitar untuk melihat properti apa yang sedang diminati. Riset pasar dilakukan untuk melihat properti apa yang pembangunannya sedang berkembang. Dari hasil analisa yang sudah dilakukanm didapatkan alternatif penggunaan yang dapat diperuntukkan pada objek penelitian adalah pasar tradisional, kompleks ruko, dan perumahan.

### B. Aspek Legal

Setelah melakukan pemilihan alternatif, maka langkah selanjutnya yang harus dilakukan adalah melakukan analisa terhadap aspek legal. Analisa terhadap aspek legal ini bertujuan untuk menemukan kapasitas maksimum penggunaan lahan. Hal-hal yang ditinjau dalam subbab ini adalah *zoning* dan *building code*.

#### 1) Zoning

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sukabumi Nomor 22 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukabumi 2012-2032, disebutkan bahwa pada lokasi objek penelitian di Kampung Cikoja Palasari Hilir, diatur bahwa lahan tersebut diperuntukkan untuk Kawasan Perkebunan dan Kawasan Agribisnis Berbasis Peternakan. Alternatif yang sudah ditentukan pada subab sebelumnya masih belum sesuai dengan legal berdasarkan *zoning*. Hal tersebut berdampak pada biaya perhitungan biaya investasi nantinya pada biaya perizinan agar alternatif mendapatkan izin untuk dibangun pada lahan.

#### 2) Building Code

Di kawasan Kabupaten Sukabumi, peraturan terkait GSB, KDB, KDH, KLB, dan ketinggian maksimum bangunan diatur pada Peraturan Bupati Sukabumi Nomor 44 Tahun 2022 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang.

#### 3) Garis Sempadan Bangunan (GSB)

Setiap sisi lahan berbatasan dengan kawasan milik *owner*, maka akan dianggap *site* di sekitar lahan adalah kosong, sehingga tidak memerlukan GSB.

Tabel 6.  
Rekapitulasi Pendapatan

Tahun	Perumahan	Komplek Ruko	Pasar Tradisional
2024	Rp4.500.000.000,00	Rp8.400.000.000,00	Rp629.620.000,00
2025	Rp3.174.000.000,00	Rp5.880.000.000,00	Rp709.365.000,00
2026	Rp1.343.236.800,00	Rp4.939.200.000,00	Rp789.110.000,00
2027	-	-	Rp868.855.000,00
2028	-	-	Rp948.600.000,00
Total	Rp9.017.236.800,00	Rp19.219.200.000,00	Rp3.945.550.000,00

Tabel 7.  
Rekapitulasi Pengeluaran

Tahun	Perumahan	Komplek Ruko	Pasar Tradisional
2024	Rp61.007.141,04	Rp4.939.200.000,00	Rp200.396.503,19
2025	Rp61.007.141,04	Rp4.939.200.000,00	Rp208.118.214,71
2026	Rp61.007.141,04	Rp4.939.200.000,00	Rp216.032.994,69
2027	-	-	Rp224.148.565,87
2028	-	-	Rp232.472.959,90
Total	Rp183.021.423,13	Rp14.817.600.000,00	Rp1.081.169.238,37

4) *Koefisien Dasar Bangunan (KDB)*

Adapun koefisien dasar bangunan maksimum untuk tiap alternatif properti sebagai berikut.

1. KDB untuk perumahan 60%.
2. KDB untuk kompleks ruko 70%.
3. KDB untuk pasar tradisional 70%

5) *Koefisien Dasar Hijau (KDH)*

Adapun koefisien dasar hijau minimum untuk tiap alternatif properti sebagai berikut:

1. KDH untuk perumahan 40%.
2. KDH untuk kompleks ruko 30%.
3. KDH untuk pasar tradisional 30%.

6) *Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan Ketinggian Maksimum Bangunan*

Pada peraturan pemanfaatan ruang di Kabupaten Sukabumi, ketentuan terkait KLB dan ketinggian maksimum bangunan belum diatur, namun berdasarkan wawancara dengan staff Badan Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sukabumi, didapatkan informasi bahwa tinggi maksimum tiap alternatif properti sebagai berikut:

1. Tinggi maksimum unit rumah 3 lantai.
2. Tinggi maksimum unit ruko 3 lantai.
3. Tinggi maksimum pasar tradisional 1 lantai

7) *Kapasitas Maksimum*

Untuk mendapatkan kapasitas maksimum alternatif penggunaan dapat dilakukan dua cara, yaitu dengan memaksimalkan luas lantai dasar bangun dan dengan memaksimalkan tinggi bangunan. Hasil perhitungan kapasitas maksimum untuk setiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 3.

C. *Aspek Fisik*

Aspek berikutnya yang ditinjau dalam analisa HBU ini adalah analisa aspek fisik. Aspek fisik yang ditinjau meliputi luas dan bentuk lahan, kelengkapan utilitas, dan juga aksesibilitas. Pada aspek fisik juga dilakukan perencanaan preliminary design.

1) *Bentuk dan ukuran lahan*

Lahan ini memiliki bentuk persegi panjang dengan panjang 60 meter dan lebar 50 meter sehingga lahan memiliki luas 3000 m<sup>2</sup>.

2) *Aksesibilitas*

Lahan ini terletak di jalan desa yaitu Jalan Palasari Hilir. Jalan ini terhubung langsung dengan Jalan Raya Sukabumi yang merupakan jalan arteri primer. Selain itu, lahan ini berjarak sekitar 10 menit dari jalan keluar Tol Bocimi, sehingga banyak dilewati oleh transportasi umum maupun transportasi pribadi seperti motor dan sepeda motor.

3) *Utilitas*

Jika dilihat dari segi utilitas, lahan ini memiliki kelengkapan fasilitas umum yang sangat menunjang. Di sekitar lahan ini sudah dilengkapi dengan sarana penunjang utama seperti air, listrik, dan sarana komunikasi.

4) *Schematic Design*

Hasil desain alternatif dari setiap penggunaan dapat dilihat pada Tabel 4.

D. *Aspek Finansial*

Setelah mengidentifikasi aspek legal dan fisik, selanjutnya dilakukan perhitungan terhadap aspek finansial. Hal-hal yang dibahas dalam analisis ini adalah biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, dan aliran kas.

1) *Biaya Investasi*

Biaya investasi terdiri dari biaya konstruksi bangunan, biaya jasa profesi, biaya administrasi, dan biaya lain-lain. Biaya konstruksi bangunan terdiri dari biaya bangunan, biaya peralatan tetap, dan biaya pengembangan tapak [9]. Rekapitulasi biaya investasi tiap alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 5.

2) *Perencanaan Pendapatan*

Perencanaan pendapatan untuk alternatif perumahan dan kompleks ruko didapatkan dari penjualan unit. Sedangkan

Tabel 8.  
Analisis Arus Kas

Keterangan	Alternatif		
	Perumahan	Komplek Ruko	Pasar Tradisional
Biaya Investasi	Rp7.665.695.240,22	Rp25.753.800.510,63	Rp9.542.969.147,40
PV NOI	Rp7.914.281.329,11	Rp16.242.633.803,51	Rp9.603.309.520,00
NPV	Rp248.586.088,89	-Rp9.511.166.707,11	Rp60.340.372,60
Kelayakan	Memenuhi	Tidak Memenuhi	Memenuhi

Tabel 9.  
Analisis Produktivitas Maksimum

Keterangan	Alternatif	
	Perumahan	Pasar Tradisional
Nilai Properti	Rp7.914.281.329,11	Rp9.603.309.520,00
Biaya Bangunan	Rp5.194.808.280,00	Rp6.935.420.154,74
Nilai Lahan	Rp2.719.473.049,11	Rp2.667.889.365,26
Luas (m <sup>2</sup> )	3000	3000
Nilai Lahan/m <sup>2</sup>	Rp906.491,02	Rp889.296,46
Nilai Lahan Awal	Rp338.347,31	Rp338.347,31
Produktivitas Maksimum	267,92%	262,84%

perencanaan pendapatan dari alternatif pasar tradisional didapatkan dari pendapatan sewa, *service charge*, dan pendapatan parkir. Rekapitulasi perencanaan pendapatan tiap alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 6.

### 3) Perencanaan Pengeluaran

Perencanaan pengeluaran untuk tiap alternatif terdiri dari biaya operasional selama masa investasi. Biaya operasional terdiri dari biaya listrik, biaya air, biaya gaji pegawai, dan biaya pemeliharaan. Rekapitulasi perencanaan pengeluaran tiap alternatif properti dapat dilihat pada Tabel 7.

### 4) Arus Kas Terdiskonto

Analisis arus kas terdiskonto adalah analisis dengan tujuan untuk memberikan hasil nilai yang lebih akurat dengan memasukkan beberapa variabel yaitu pendapatan, tingkat kekosongan, biaya operasional dengan mempertimbangkan pembaharuan tarif dari waktu ke waktu [8].

Analisis arus kas dilakukan dengan menggunakan metode *Net Present Value* (NPV) yaitu dengan menjumlahkan antara biaya investasi dan pendapatan bersih yang disesuaikan dengan *discount factor* yang dikali dengan *Net Operating Income* (NOI) yang diharapkan selama umur investasi, yaitu selama 3 tahun untuk alternatif perumahan dan kompleks ruko, dan 5 tahun untuk alternatif pasar tradisional.

Pada properti yang proyeksi pendapatan didapatkan melalui penjualan unit seperti perumahan dan kompleks ruko, tidak diperhitungkan *terminal value* karena pada saat semua unit terjual habis sudah tidak ada lagi aset yang dapat dinilai untuk dijual. Sedangkan pada alternatif pasar tradisional, seluruh aset masih dapat diperhitungkan *terminal value* karena selama masa investasi semua aset masih milik *owner*. Investasi alternatif properti dikatakan layak apabila memiliki nilai NPV yang positif, sedangkan investasi alternatif properti yang memiliki nilai negatif dianggap tidak layak.

Didapatkan hasil analisa alternatif properti perumahan dan pasar tradisional memiliki nilai NPV > 0 dan pada komplek ruko memiliki NPV < 0. Sehingga alternatif yang akan dilakukan analisis produktivitas maksimumnya adalah

alternatif yang memenuhi kriteria investasi yaitu perumahan dan pasar tradisional. Hasil analisis arus kas dapat dilihat pada Tabel 8.

### 5) Aspek Produktivitas Maksimum

Aspek produktivitas maksimum adalah peningkatan yang paling tinggi untuk nilai lahan per m<sup>2</sup> akibat pengembangan dari beberapa alternatif properti yang ada. Beberapa aspek yang dibutuhkan pada tahapan analisis produktivitas maksimum adalah sebagai berikut:

1. Nilai properti, dihitung dengan pendekatan *discounted cash flow*.
2. Biaya bangunan, dihitung dengan pendekatan pada tahapan analisis aspek finansial
3. Nilai Lahan, menggunakan metode nilai sisa (nilai properti - biaya bangunan)
4. Luas Lahan (m<sup>2</sup>), 3,000 m<sup>2</sup>

Nilai properti dihitung dengan pendekatan pendapatan *discounted cash flow* yaitu dengan menjumlahkan NOI selama durasi investasi dengan *terminal value* yang sudah dikali dengan *discount factor* pada periode n tahun investasi. Nilai properti adalah sama dengan nilai  $\sum PV NOI$ , namun dalam mengestimasi alternatif pengembangan lahan dengan produktivitas tertinggi dan terbaik, tidak diperhitungkan biaya investasi di awal. Nilai *net operating income*, *terminal value*, dan *discount factor* sesuai data dalam Analisis Arus Kas. Hasil perhitungan nilai properti tertera pada Tabel 9.

Berdasarkan perhitungan pada Tabel 9, dapat diketahui bahwa alternatif properti perumahan menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 338.347,31 menjadi Rp 906.491,02 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 267,92%. Alternatif properti pasar tradisional menghasilkan peningkatan nilai lahan yang semula bernilai Rp 338.347,31 menjadi Rp 889.296,46 yang berarti menghasilkan kenaikan produktivitas lahan sebesar 262,84%. Dapat disimpulkan bahwa pengembangan lahan yang paling memberikan produktivitas tertinggi dan terbaik adalah berupa alternatif bangunan perumahan.

## V. KESIMPULAN

Perumahan, kompleks ruko, dan pasar tradisional adalah alternatif properti yang belum sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga diperlukan biaya tambahan untuk mendapatkan izin untuk mendirikan bangunan-bangunan tersebut. Ketiga alternatif dimungkinkan secara fisik, namun hanya perumahan dan pasar tradisional yang memenuhi kelayakan secara finansial sehingga dapat dibangun di lahan kosong di Kampung Cikoja Palasari Hilir Kabupaten Sukabumi yang menjadi objek penelitian ini.

Properti komersial perumahan adalah alternatif dengan penggunaan tertinggi dan terbaik karena memiliki nilai lahan sebesar Rp 906.491,02/ m<sup>2</sup> dengan persentase kenaikan nilai lahan adalah sebesar 267,92% dari nilai lahan awal

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] I. Revayanti, "Dampak pembangunan jalan Tol Bocimi terhadap sosial, ekonomi masyarakat di Kabupaten Sukabumi," *GEOPLANART*, vol. 2, no. 2, pp. 75–88, 2019, doi: 10.35138/gp.v2i2.183.
- [2] F. P. Budi and I. N. D. P. Putra, "Analisis Highest and Best use pada lahan kosong di kawasan perumahan Samudra Residence Brondong Lamongan," *Reka Buana : Jurnal Ilmiah Teknik Sipil dan Teknik Kimia*, vol. 6, no. 1, pp. 1–11, 2021, doi: 10.33366/rekabuana.v6i1.2165.
- [3] K. Kevin and C. Utomo, "Analisa Highest and Best Use pada lahan di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya," *Jurnal Teknik ITS*, vol. 6, no. 1, pp. D30–D34, 2017, doi: 10.12962/j23373539.v6i1.21653.
- [4] C. Wijaya and C. Utomo, "Analisis produktivitas maksimum penggunaan lahan dengan metode Highest and Best Use (HBU) pada lahan kosong di kawasan perumahan Royal Residence, Surabaya," *Jurnal Teknik ITS*, vol. 6, no. 1, pp. D73–D77, 2017, doi: 10.12962/j23373539.v6i1.23066.
- [5] D. P. Laksmi and C. Utomo, "Analisis produktivitas maksimum penggunaan lahan pasar pucang anom surabaya dengan metode HBU (Highest and Best Use)," *Jurnal Teknik ITS*, vol. 6, no. 2, pp. D181–D185, 2017, doi: 10.12962/j23373539.v6i2.25339.
- [6] L. Adiputra, R. Indryani, and C. Utomo, "Analisis Highest and Best Use (HBU) pada lahan di Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang," *Jurnal Teknik ITS*, vol. 10, no. 1, pp. D13–D18, 2021, doi: 10.12962/j23373539.v10i1.60412.
- [7] Y. F. Timang and R. Indryani, "Analisa Highest and Best Use pada lahan kKosong di Jalan Raya Diponegoro Nomor 110-112 Surabaya," *Jurnal Teknik ITS*, vol. 6, no. 2, pp. C657–C660, 2017, doi: 10.12962/j23373539.v6i2.27363.
- [8] B. Harjanto and W. Hidayati, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, 2nd ed. Yogyakarta: BPFE, 2014.
- [9] A. Prawoto, *Teori dan Praktek Penilaian Properti*, 3rd ed. Yogyakarta: BPFE, 2015.