

# Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use Analysis*) pada Lahan Pasar Turi Lama Surabaya

Maulida Herradiyanti, Christiono Utomo, dan Yusroniya Eka Putri

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111

E-mail: [christiono@ce.its.ac.id](mailto:christiono@ce.its.ac.id), [iput@ce.its.ac.id](mailto:iput@ce.its.ac.id)

**Abstrak** - Pasar Turi merupakan pasar yang telah lama menjadi ikon perdagangan tidak hanya di Surabaya, namun juga di Indonesia Timur. Kebakaran hebat yang terjadi pada Juli 2007 telah menghancurkan bangunan Pasar Turi. Aktivitas perdagangan di tempat tersebut otomatis terhenti. Hingga saat ini, lahan Pasar Turi Tahap III atau yang biasa disebut Pasar Turi Lama masih terbengkalai. Padahal, lahan seluas 16281 m<sup>2</sup> tersebut terletak di wilayah sentra perdagangan dan cocok untuk dikembangkan menjadi properti komersial seperti perkantoran, pertokoan, rumah toko (ruko), dan pasar tradisional. Salah satu cara untuk menentukan penggunaan lahan Pasar Turi Lama adalah dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). HBU adalah suatu metode untuk menentukan penggunaan aset yang memberikan peruntukan paling optimal sehingga dapat memberikan nilai lahan tertinggi. Kriteria HBU yaitu diijinkan secara legal, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan memiliki produktivitas maksimum. Hasil penelitian ini didapatkan alternatif pertokoan sebagai alternatif penggunaan lahan terbaik dengan nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp27.994.695,78/m<sup>2</sup> dengan produktivitas maksimum sebesar 124%.

**Kata kunci** : HBU, Lahan, Properti Komersial Pasar Turi Lama.

## I. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk Kota Surabaya yang semakin pesat menyebabkan kebutuhan lahan meningkat. Daya tarik masyarakat untuk tinggal dan membuka usaha di Surabaya yang tinggi tidak sebanding dengan ketersediaan lahan yang terbatas. Perlu dilakukan analisa penggunaan dan pemanfaatan lahan secara optimal sebelum melakukan pembangunan sebuah properti.

Salah satu cara penilaian tersebut adalah dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). Metode HBU adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diizinkan dari suatu tanah atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung atau dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan [1]. Analisa HBU ini merupakan salah satu cara penilaian lahan yang sangat berguna dalam mempertimbangkan peruntukan lahan yang sesuai dan memiliki nilai tertinggi.

Penelitian dilakukan pada lahan Pasar Turi tahap III atau yang biasa disebut Pasar Turi Lama. Kebakaran hebat yang terjadi pada Juli 2007 telah menghancurkan bangunan Pasar Turi. Hingga kini lahan yang terletak di Jalan Pasar Turi ini masih terbengkalai. Padahal lahan seluas 16281 m<sup>2</sup> tersebut berada di wilayah sentra perdagangan dan cocok untuk dikembangkan menjadi properti komersial seperti perkantoran, pertokoan, rumah toko (ruko), dan pasar tradisional. Untuk menentukan penggunaan lahan tersebut dilakukan analisa *Highest and Best Used* (HBU) ditinjau dari aspek legal, fisik, finansial dan produktivitas maksimumnya.

## II. PENELITIAN TERDAHULU

Akmaluddin dan Utomo [2], menganalisa lahan kosong seluas 1.150 meter<sup>2</sup> di Jl. Gubeng Raya no. 54 Surabaya untuk dioptimalisasikan menjadi properti komersial dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). Alternatif yang dipilih yaitu hotel, apartemen, perkantoran dan pertokoan. Produktivitas maksimum yang menghasilkan nilai lahan tertinggi yaitu alternatif properti hotel dengan nilai Rp 67.069.980,31/m<sup>2</sup>.

Rasyid dan Utomo [3], menganalisa lahan bekas SPBU di Jl. Biliton Surabaya dengan prinsip *Highest and Best Use* (HBU). Pemilihan alternatif dilakukan dengan cara penyebaran kuesioner, dan didapat alternatif yaitu pertokoan, perkantoran dan pujasera. Kesimpulan dari penelitian ini adalah pertokoan menghasilkan nilai lahan tertinggi yaitu Rp16.457.465/m<sup>2</sup> dan memiliki produktivitas maksimum sebesar 65%.

Mubayyinah dan Utomo [4], menganalisa lahan "X" yang berlokasi di Jalan Raya Dr.Sutomo no.79-81 mempunyai luas 820 m<sup>2</sup>. Alternatif properti komersial yang digunakan yaitu apartemen, hotel, perkantoran dan pertokoan. Kesimpulan dari penelitian ini didapat alternatif hotel sebagai penggunaan lahan terbaik yang memiliki nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp 13.148.307/m<sup>2</sup>.

Anggarwati dan Utomo [5], menganalisa lahan kawasan komersial Perumahan Citra Raya Surabaya. Alternatif properti komersial yang digunakan adalah kantor, hotel dan kantor dengan ruang serbaguna. Kesimpulan dari penelitian ini didapatkan alternatif kantor sebagai penggunaan lahan tertinggi dan terbaik dengan nilai lahan sebesar Rp 27.984.580,59/m<sup>2</sup> dengan peningkatan prosentase produktivitas sebesar 74,9%.

Faradiany dan Utomo [6], menganalisa lahan kosong di Jemur Gayungan II Surabaya. Alternatif properti komersial yang digunakan berupa apartemen, hotel dan perkantoran. Kesimpulan dari penelitian ini didapatkan alternatif hotel sebagai penggunaan lahan terbaik yang memiliki nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp 9.772.718/m<sup>2</sup> dengan produktivitas meningkat sebesar 486%.

Utami dan Utomo [7], menganalisa lahan kosong di kawasan wisata Ubud. Alternatif properti komersial yang digunakan menggunakan 3 alternatif mix used villa dan spa center, dimana alternatif tersebut dijadikan satu properti komersial dengan prosentase penggunaan yang telah ditentukan. Hasil yang didapatkan adalah penggunaan alternatif 1 mix used antara villa 60% dan spa center 40% dengan produktivitas sebesar 829% dan nilai lahan yang didapatkan adalah Rp 10.263.207/m<sup>2</sup>.

Aziz dan Utomo [8], menganalisa lahan Gedung Serbaguna Purnama di Jl. R.A. Kartini Bangkalan. Alternatif properti komersial yang digunakan berupa supermarket, hotel, dan kolam renang. Hasil yang diperoleh yaitu hotel

merupakan alternatif penggunaan tertinggi dengan nilai lahan sebesar Rp 4.086.635/m<sup>2</sup> dengan produktifitas maksimum sebesar 253%.

### III. METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan konsep Highest and Best Use (HBU) untuk menganalisa penggunaan lahan Pasar Turi Lama yang dapat menghasilkan jenis properti tertinggi dan terbaik dengan berdasarkan aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan produktifitas maksimum.

Beberapa rincian pengelompokan indikator dan jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian disajikan dalam Tabel 1.

Tabel 1.

Variabel Penelitian

No	Variabel	Indikator
1.	Alternatif pemanfaatan lahan	Alternatif pemanfaatan lahan
2.	Legal	a. <i>Zoning</i> b. <i>Building code</i> a. Lokasi lahan b. Ukuran dan bentuk lahan
3.	Fisik	c. Aksesibilitas d. Utilitas a. Biaya Investasi b. Pendapatan c. Pengeluaran d. Arus Kas Terdiskon
4.	Finansial	
5.	Produktivitas maksimum	Nilai lahan

Proses yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### Latar Belakang

1. Pertumbuhan penduduk meningkat, sehingga meningkatkan kebutuhan lahan, sedangkan lahan yang tersedia semakin terbatas.
2. Mengoptimalkan lahan Pasar Turi Lama agar dapat menghasilkan nilai paling tinggi.

#### Perumusan Masalah

Jenis bangunan properti apakah yang dapat memberikan nilai lahan tertinggi pada lahan Pasar Turi Lama Surabaya

#### Tinjauan Pustaka

1. Jenis Properti
2. Konsep *Highest and Best Use* (HBU)
3. Penelitian Terdahulu

#### Pengumpulan Data

1. Gambar Lokasi
2. *Building Code*
3. Pendapat Stakeholder (melalui kuesioner)

#### Alternatif Properti

Hasil Survey Pendahuluan:

1. Pertokoan
2. Rumah Toko (Ruko)
3. Perkantoran
4. Pasar Tradisional

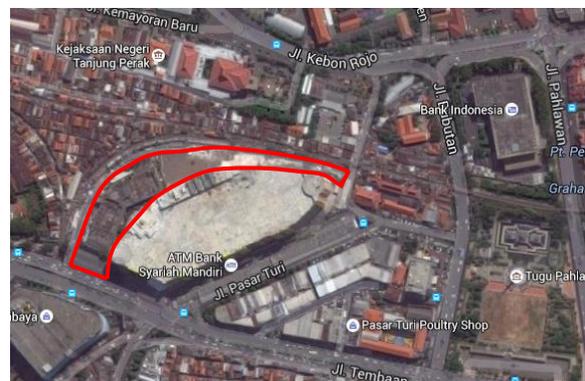
#### Highest and Best Use (HBU)

1. Aspek Legal : *Zoning*, Peraturan Pemerintah terkait Bangunan
2. Aspek Fisik : Bentuk dan ukuran lahan, Utilitas umum, Aksesibilitas, Lokasi lahan.
3. Aspek Finansial : Biaya Investasi, Pendapatan, Pengeluaran, Arus Kas Terdiskon
4. Aspek Produktivitas Maksimum: Nilai Lahan per m<sup>2</sup>

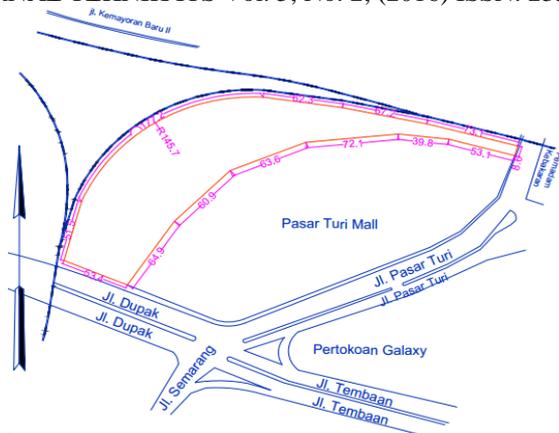
Produktivitas Maksimum (Nilai Lahan Tertinggi)

Kesimpulan

Gambar 1. Diagram Penelitian



Gambar 2. Lokasi Objek Penelitian



Gambar 3. Site Plan Lahan

IV. ANALISA DAN HASIL

Pada bab ini akan dibahas tentang hasil penelitian penggunaan properti yang menghasilkan nilai lahan tertinggi.

A. Pemilihan Alternatif

Pemilihan alternatif dipilih berdasarkan pengamatan bangunan di sekitar lokasi objek penelitian, wawancara dan penyebaran kuesioner kepada stakeholder terkait. Hasil survei tersebut menyatakan bahwa lahan Pasar Turi Lama cocok untuk dibangun jenis properti komersial seperti pertokoan, rumah toko, pasar tradisional, dan perkantoran.

B. Aspek legal

Aspek legal merupakan syarat pertama yang harus dilakukan dalam menganalisis Highest and Best Used (HBU). Analisa aspek legal dilakukan untuk menghindari penyalahgunaan fungsi lahan yang dilakukan dalam peraturan pemerintah.

Tinjauan Kelayakan aspek legal pada lahan objek penelitian mengacu pada Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi UP VI Tunjungan [9] dan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) nomor 511.3/3398.C/436.6.2/2011 tentang Pasar Turi [10]. Persyaratan yang perlu diperhatikan antara lain Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), peruntukan bangunan dan ketinggian bangunan. Analisa aspek legal menurut persyaratan yang telah disebutkan diatas, yaitu :

- 1) Peruntukan lahan sebagai perdagangan / jasa komersial.
- 2) Persyaratan Garis Sempadan Bangunan (GSB)
  - a. Sisi depan : 15 m
  - b. Sisi belakang : 10 m
  - c. Sisi samping kiri : 10 m
  - d. Sisi samping kanan : 3 m

Jadi luas dasar bangunan dari sisa garis sempadan sebesar 11.110 m<sup>2</sup>.

Sehingga didapat perhitungan KDB sebagai berikut:

$$KDB = \frac{\text{Luas Lantai Dasar}}{\text{Luas Seluruh Lahan}} = \frac{11110}{16281} = 0,6824$$

= 68,24 % < 70 % (KDB Maksimum)

- 3) Luas lantai maksimum yang diijinkan yaitu:

$$\begin{aligned} \text{Luas lantai} &= \text{Luas lahan} \times \text{KLB} (\%) \\ &= 16281 \text{ m}^2 \times 420 \% \\ &= 68.380,2 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jumlah lantai maksimum yang dapat dibangun, yaitu:

$$\begin{aligned} \frac{\text{Luas lantai bangunan maksimum}}{\text{Luas dasar bangunan maksimum}} &= \frac{68380,2}{11110} \\ &= 6.15 \approx 6 \text{ lantai} \end{aligned}$$

Persyaratan ketinggian menurut Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi UP VI Tunjungan adalah 200 meter, namun perencanaan yang dapat dibangun tidak boleh melebihi 6 lantai.

Sehingga total luas lantai yang direncanakan, yaitu:

$$\begin{aligned} \text{Luas lantai} &= \text{luas dasar bangunan} \times \text{jumlah lantai} \\ &= 11.110 \times 6 \\ &= 66.660 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jadi, total luas bangunan yang dapat dibangun di atas lahan objek penelitian adalah 66660 m<sup>2</sup>.

- 4) Luas lahan sisa yang dapat dibangun dihitung dari selisih luas lahan dengan luas dasar bangunan, yaitu:

$$\begin{aligned} \text{Luas lahan sisa} &= 16281 \text{ m}^2 - 11110 \text{ m}^2 \\ &= 5171 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Jadi, koefisien dasar bangunan hijau yaitu:

$$\begin{aligned} KDH &= \frac{\text{Luas lahan tidak terbangun}}{\text{Luas seluruh lahan}} = \frac{5171}{16281} \\ &= 0,3176 \approx 31,76\% > 30\% \end{aligned}$$

Berdasarkan analisa Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi UP VI Tunjungan dan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) nomor 511.3/3398.C/436.6.2/2011 tentang Pasar Turi di atas, lahan Pasar Turi Lama dengan luas sebesar 16281 m<sup>2</sup> dapat dibangun bangunan komerial 6 lantai, dengan luas dasar bangunan 11110 m<sup>2</sup> dan luas total lantai bangunan adalah 66660 m<sup>2</sup>. Sehingga dapat disimpulkan penggunaan lahan ini secara aspek legal diijinkan dan lahan ini mempunyai potensi yang besar untuk dikembangkan sebagai bangunan komersial.

C. Aspek Fisik

Dalam analisa aspek fisik terdapat beberapa kriteria yang meliputi lokasi lahan, ukuran dan bentuk lahan, aksesibilitas ke lokasi dan utilitas.

1) Analisa Lokasi Lahan

Berdasarkan data yang ada, lahan ini mempunyai lokasi yang cocok untuk properti komersial. Objek terletak di lokasi sentra perdagangan dan fasilitas umum komersial seperti pertokoan, perkantoran, bank, dan lain-lain. Hal tersebut menunjang pembangunan alternatif objek penelitian.

2) Analisa Bentuk dan Ukuran Lahan

Berdasarkan data ukuran lahan yang ada, lahan memiliki luas 16.281 m<sup>2</sup>. Luasan lahan objek penelitian yang cukup besar menjadikan lahan ini cocok digunakan sebagai bangunan yang memiliki kebutuhan ruangan yang luas. Selain itu lahan memiliki bentuk yang unik.

3) Analisa Aksesibilitas

Berdasarkan data hasil observasi, aksesibilitas objek penelitian dapat ditinjau dari fungsi jalan dan ketersediaan sarana transportasi. Lahan terletak di pinggir Jalan Dupak yang merupakan jalan arteri sekunder. Sehingga Jalan Dupak memiliki aksesibilitas yang baik. Hal lain yang ditinjau adalah ketersediaan sarana transportasi umum seperti trayek angkutan umum yang melewati jalan tersebut.

4) Analisa Utilitas

Berdasarkan data dan pengamatan, lokasi lahan yang dulunya merupakan Pasar Turi Lama yang terbakar memiliki ketersediaan utilitas lengkap dan memadai. Utilitas yang tersedia antara lain saluran listrik, air bersih dan telepon. Ketersediaan utilitas tersebut dapat memudahkan pengguna bangunan yang akan menempati bangunan di lahan tersebut.

5) Hasil Analisa Aspek Fisik

Berdasarkan analisa dan data yang ada, lahan tersebut berada di daerah yang strategis dan berada di kawasan sentra perdagangan. Selain itu lahan memiliki aksesibilitas yang

mudah dijangkau dan utilitas yang lengkap dan memadai. Sehingga dapat disimpulkan lahan ini mempunyai potensi yang besar untuk dikembangkan sebagai bangunan komersial, seperti perkantoran, pertokoan, rumah toko (ruko), dan pasar tradisional..

**D. Aspek Finansial**

Tahap selanjutnya setelah dilakukan analisa aspek legal dan aspek fisik adalah analisa aspek finansial. Analisa finansial meliputi biaya investasi, pendapatan, pengeluaran, dan arus kas terdiskon.

**1) Perencanaan Biaya Investasi**

Dalam perencanaan biaya investasi terdiri dari biaya pembongkaran, biaya bangunan dan biaya tanah. Biaya investasi masing –masing alternatif bisa dilihat pada Tabel2.

Tabel 2.

Biaya Investasi

Perkantoran	Pertokoan	Rumah Toko (Ruko)	Pasar Tradisional
Rp 399.750.667.403,70	Rp 399.750.667.403,70	Rp 281.373.022.827,51	Rp 284.755.456.500,65

Sumber: Hasil Perhitungan

**2) Perencanaan Pendapatan**

Perencanaan pendapatan untuk alternatif bangunan berasal dari penjualan atau penyewaan, *service charge* dan pendapatan parkir. Besar pendapatan dapat dilihat pada Tabel3.

Tabel 3.

Pendapatan

Tahun	Perkantoran	Pertokoan	Ruko	Pasar Tradisional
2017	Rp69.598.453.320	Rp93.665.376.000	Rp153.944.000.000	Rp32.467.692.898
2018	Rp69.598.453.320	Rp93.665.376.000	Rp78.916.000.000	Rp32.467.692.898
2019	Rp69.598.453.320	Rp93.665.376.000	Rp41.402.000.000	Rp32.467.692.898
2020	Rp69.598.453.320	Rp93.665.376.000	Rp41.888.000.000	Rp32.467.692.898
2021	Rp69.598.453.320	Rp93.665.376.000		Rp32.467.692.898
2022	Rp73.078.375.986	Rp98.348.644.800		Rp34.091.077.543
2023	Rp73.078.375.986	Rp98.348.644.800		Rp34.091.077.543
2024	Rp73.078.375.986	Rp98.348.644.800		Rp34.091.077.543
2025	Rp73.078.375.986	Rp98.348.644.800		Rp34.091.077.543
2026	Rp73.078.375.986	Rp98.348.644.800		Rp34.091.077.543

Sumber: Hasil Perhitungan

**3) Perencanaan Pengeluaran**

Perencanaan pengeluaran untuk masing-masing jenis alternatif terdiri dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan. Biaya operasional terdiri dari biaya karena penggunaan listrik, penggunaan air, dan gaji pegawai. Besarnya pengeluaran dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4.

Pengeluaran

Tahun	Perkantoran	Pertokoan	Ruko	Pasar Tradisional
2017	Rp11.322.731.912,40	Rp15.012.155.610,00	Rp984.960.000,00	Rp2.166.039.360,00
2018	Rp12.526.574.470,85	Rp16.483.898.901,60	Rp1.600.819.200,00	Rp2.358.255.891,60
2019	Rp12.789.573.261,28	Rp16.854.676.075,87	Rp1.929.723.264,00	Rp2.414.270.924,17
2020	Rp12.892.628.611,16	Rp17.038.289.010,20	Rp2.220.860.954,88	Rp2.447.131.701,91
2021	Rp12.968.493.576,14	Rp17.190.084.023,73		Rp2.476.056.256,32
2022	Rp13.492.202.298,80	Rp17.865.941.394,73		Rp2.569.813.031,78
2023	Rp13.619.336.431,65	Rp18.077.731.083,90		Rp2.606.159.580,95
2024	Rp13.699.294.789,73	Rp18.234.316.145,76		Rp2.635.676.716,51
2025	Rp13.771.233.266,11	Rp18.381.516.420,98		Rp2.664.032.851,76
2026	Rp13.841.808.362,59	Rp18.527.121.282,47		Rp2.692.191.616,95

Sumber: Hasil Perhitungan

**4) Analisa Arus Kas**

Analisa arus kas dilakukan dengan metode NPV (*Net Present Value*) yang dilakukan dengan cara mengurangi pendapatan dengan pengeluaran tiap tahun selama masa investasi sehingga didapatkan aliran kas bersih. Arus kas bersih kemudian disesuaikan dengan faktor terdiskon tingkat pengembalian yang diharapkan. Investasi yang layak ditunjukkan dengan nilai NPV positif, sebaliknya investasi yang tidak layak memiliki nilai NPV negatif. Hasil kelayakan finansial dapat dilihat pada Tabel 5.

Tabel 5.

Kelayakan Finansial

Uraian	Alternatif			
	Perkantoran (Rp)	Pertokoan (Rp)	Ruko (Rp)	Pasar Tradisional (Rp)
Investasi	399.750.667.403	399.750.667.403	281.373.022.827	284.755.456.500
Pendapatan /Tahun	69.598.453.320	93.665.376.000	153.944.000.000	32.884.032.898
Pengeluaran /Tahun	11.322.731.912	15.012.155.610	984.960.000	2.166.039.360
NPV	77.214.541.874	243.927.427.072	173.388.862.669	-29.210.880.746
Pengujian	Layak	Layak	Layak	Tidak Layak

Sumber: Hasil Perhitungan

**E. Produktivitas Maksimum**

Alternatif-alternatif yang telah lulus pengujian aspek legal, fisik, dan finansial akan dicari nilai lahannya melalui uji produktivitas maksimum. Hasil perhitungan produktivitas maksimum dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6.

Produktivitas Maksimum

	Perkantoran	Pertokoan	Ruko
Nilai Properti	Rp483.958.885.812,17	Rp652.136.630.045,21	Rp324.077.933.375,16
Nilai Investasi	Rp399.750.667.403,70	Rp399.750.667.403,70	Rp281.373.022.827,51
Biaya Tanah	Rp203.395.679.325,51	Rp203.395.679.325,51	Rp203.395.679.325,51
Nilai Bangunan	Rp196.354.988.078,19	Rp196.354.988.078,19	Rp77.977.343.502,00
Nilai Lahan	Rp287.603.897.733,99	Rp455.781.641.967,02	Rp246.100.589.873,16
Nilai Lahan/m <sup>2</sup>	Rp17.665.002,01	Rp27.994.695,78	Rp15.115.815,36
Produktivitas	41%	124%	21%

Sumber: Hasil Perhitungan

Berdasarkan Tabel 6, nilai lahan tertinggi diperoleh dari alternatif pertokoan yaitu sebesar Rp27.994.695,78/m<sup>2</sup> dengan produktivitas tertinggi yaitu sebesar 124% atau Rp15.501.871,05 lebih besar dibandingkan sebelumnya.

**V. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisa *Highest and Best Use* yang telah dilakukan, pertokoan memiliki nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp27.994.695,78/m<sup>2</sup> dengan produktivitas maksimum yaitu sebesar 124%. Jadi dapat disimpulkan bahwa peruntukan lahan untuk pengembangan properti komersial pertokoan merupakan alternatif penggunaan terbaik untuk lahan Pasar Turi Lama Surabaya.

**DAFTAR PUSTAKA**

- [1] Hidayati dan Harijanto. 2001. Konsep Dasar Penilaian Properti. BPFE:Yogyakarta.
- [2] Akmaluddin dan Utomo, C. 2013. Analisa Highest And Best Used Jl. Raya Gubeng No. 54 Surabaya. Jurnal Jurusan Teknik Sipil ITS Vol. 2 No. 1 : 2301-9271 C6-C10.
- [3] Rasyid,T.D.A. dan Utomo, C. 2013. Analisa Highest and best use (HBU) pada lahan bekas SPBU Biliton. Jurnal Jurusan Teknik Sipil ITS Vol. 2 No. 2 : 2301-9271 D181-D185.
- [4] Mubayyinah, M dan Utomo, C. 2012. “Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan „X” Untuk Properti Komersial”. Jurnal Teknik ITS Vol. 1, No. 1, hal. D16-D19.
- [5] Anggarwati, B dan Utomo, C. 2013. Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Citra Raya Surabaya dengan Metode *Highest and Best Use*. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 No.2, D39-D41.
- [6] Faradiany, F.V. dan Utomo, C. 2014. Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Di Jemur Gayungan II Surabaya. Surabaya : Jurnal Teknik ITS 3 (2), C61-63.
- [7] Utami, N.P.K. dan Utomo, C. 2015. Analisa *Highest adn Best Use* pada Lahan Kosong di Kawasan Wisata Ubud. Surabaya: Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 1, C41-C44.
- [8] Aziz, C.N. dan Utomo, C. 2015. Analisa *Highest ad Best Use* pada Lahan Gedung Serbaguna Purnama di Jl. R.A. Kartini Bangkalan. Surabaya: Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 1, D51-D53
- [9] Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi UP VI Tunjungan
- [10] Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) nomor 511.3/3398.C/436.6.2/2011 tentang Pasar Turi