

# Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan di Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang

Lukas Adiputra, Retno Indryani, dan Christiono Utomo  
Departemen Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)  
e-mail: retno\_i@ce.its.ac.id

**Abstrak**—Suatu lahan yang di atasnya telah berdiri bangunan yang tidak termanfaatkan lagi oleh pemiliknya terletak di Jalan Gatot Subroto Kota Tangerang. Lahan tersebut merupakan lahan milik PT. Sabar Subur Makmur Sentosa. Berdasarkan berita yang diliput pada tanggal 13 Juli 2019 oleh CNNBANTEN.ID, pemilik properti yang telah berdiri sejak tahun 2000-an tersebut berencana akan menawarkan kepemilikan lahan kepada Investor yang tertarik untuk melakukan akuisisi. Namun lokasi yang strategis saja belum cukup untuk membuat investor tertarik untuk mengakuisisi lahan ini, hal ini dibuktikan dengan belum adanya kegiatan baru yang terjadi di atas lahan tersebut selama lebih dari satu (1) tahun. Oleh karena itu diperlukan analisis lebih lanjut dan mendalam untuk mengetahui alternatif penggunaan yang memberikan nilai lahan tertinggi, sehingga investor tertarik untuk melakukan akuisisi. Untuk mendapatkan nilai lahan tertinggi pada lahan di Jalan Gatot Subroto, Kota Tangerang ini digunakan metode *Highest and Best Use*. Analisis ini meliputi aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan produktivitas maksimum. Aspek legal menganalisis zoning dan building code; aspek fisik menganalisis ukuran dan bentuk tanah, utilitas, aksesibilitas, dan desain awal alternatif; aspek finansial menganalisis biaya investasi, pendapatan properti, pengeluaran operasional properti dan Net Present Value (NPV); dan produktivitas maksimum untuk menentukan alternatif properti yang memberikan nilai lahan tertinggi tertinggi. Dari hasil analisis yang dilakukan didapatkan bahwa ada tiga alternatif yang memenuhi aspek legal, aspek fisik, dan aspek finansial. Alternatif tersebut adalah apartemen, pusat perbelanjaan, dan pergudangan. 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%.

**Kata Kunci**—*Highest and Best Use*, Lahan, Properti.

## I. PENDAHULUAN

**P**ERTUMBUHAN perekonomian penduduk yang terus meningkat di kota besar seperti Tangerang, menimbulkan daya tarik bagi investor untuk masuk dan mengembangkan usahanya di Tangerang. Proyek konstruksi adalah salah satu ranah favorit bagi para penanam modal. Pertumbuhan ekonomi kota Tangerang di sektor konstruksi menempati peringkat ketiga yaitu sebesar 7,2 %, dibawah sektor perdagangan sebesar 8,68 % di posisi pertama, dan komunikasi sebesar 7,48 % di posisi kedua [1]. Peningkatan disektor konstruksi ini merupakan dampak dari permintaan yang besar oleh masyarakat akan properti, baik untuk hunian, maupun untuk berinvestasi. Untuk meningkatkan efisensi pada keterbatasan lahan yang diakibatkan oleh jumlah



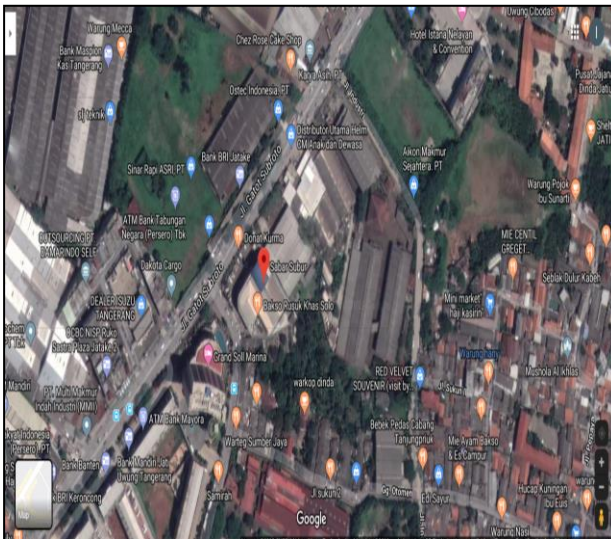
Gambar 1. Kondisi Eksisting Bangunan.

permintaan masyarakat yang besar maka, perlu dilakukan optimalisasi penggunaan lahan.

Salah satu lahan yang di atasnya berdiri bangunan yang tidak termanfaatkan lagi oleh pemiliknya terletak di Jalan Gatot Subroto, Kota Tangerang. Lahan tersebut merupakan lahan milik PT. Sabar Subur Makmur Sentosa. Berdasarkan berita yang diliput pada tanggal 13 Juli 2019 oleh CNNBANTEN.ID, pemilik properti yang telah berdiri sejak tahun 2000-an tersebut berencana akan menawarkan kepemilikan lahan kepada Investor yang tertarik untuk melakukan akuisisi . Sampai per tanggal 16 Oktober 2020 kondisi lahan masih dalam kondisi belum terjual yang bisa dilihat di Gambar 1.

Menurut Andriani , kualitas serta lokasi suatu lahan akan berdampak pada nilai lahan wilayah tersebut [2]. Jika dilihat dari lokasi (Gambar 2.) lahan berada di jalan utama yang selalu padat dilalui kendaraan, dekat dengan akses pintu keluar/ masuk tol, dan berada di kawasan industri. Namun lokasi yang strategis saja belum cukup untuk membuat investor tertarik untuk mengakuisisi lahan ini, hal ini dibuktikan dengan belum adanya kegiatan baru yang terjadi di atas lahan tersebut selama lebih dari (satu) 1 tahun. Salah satu faktornya adalah umur bangunan yang berdiri di atas lahan tersebut diperkirakan telah melebihi umur manfaat bangunan yang ditetapkan UU nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan.

Oleh karena itu diperlukan analisis *Highest and Best Use* (HBU) untuk mengetahui alternatif penggunaan yang



Gambar 2. Lokasi Objek Penelitian.

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. Ketinggian Maksimum Bangunan
	1. Ukuran dan Bentuk Tanah
Aspek Finansial	2. Utilitas
	3. Aksesibilitas
	1. Biaya Investasi
Produktivitas Maksimum	2. Pendapatan
	3. Pengeluaran
	4. Aliran Kas
	5. <i>Net Present Value</i> (NPV)
	Nilai lahan

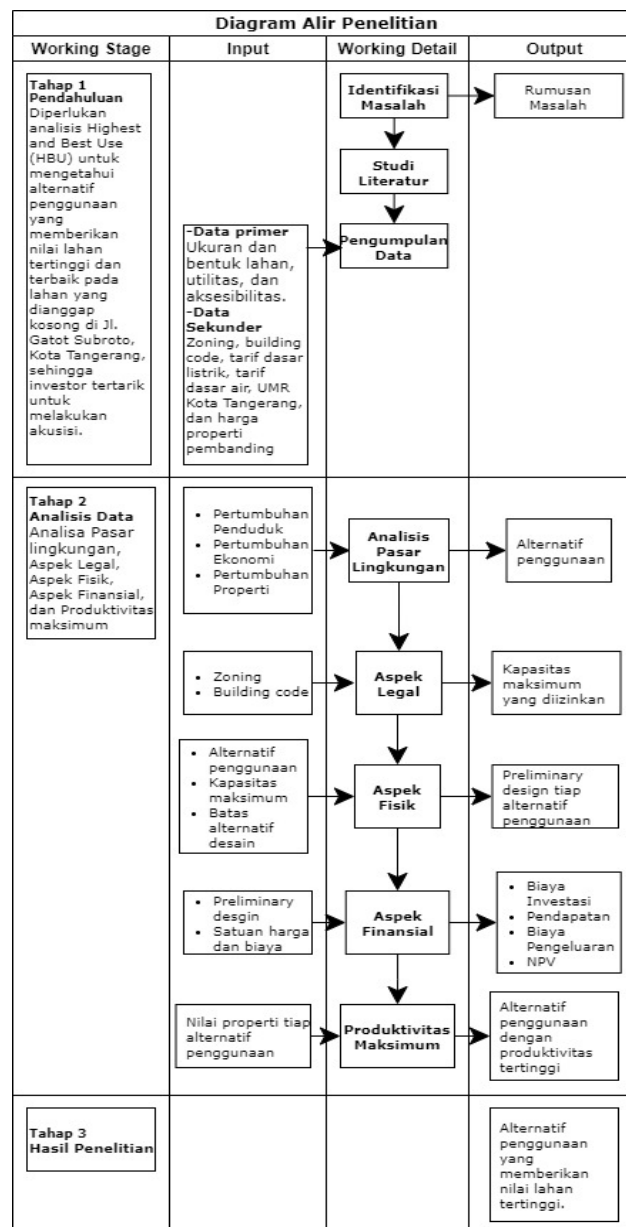
memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik pada lahan yang dianggap kosong di Jl. Gatot Subroto, Kota Tangerang, sehingga investor tertarik untuk melakukan akuisisi.

II. PENELITIAN TERDAHULU

Fitri (2020) , menganalisis BMN *Idle* berupa tanah dan bangunan rumah negara golongan II dengan menggunakan *Highest and Best Use* (HBU) [3]. Dalam penelitian ini direncanakan pengembangan lahan dengan melakukan pembongkaran bangunan *existing*. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa alternatif gedung pertokoan (ruko) akan memberikan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 5.500.465 dalam artian memberikan produktivitas lahan sebesar 26,7%.

Indriani (2019), menganalisis lahan bekas gedung *Convention Hall* dengan menggunakan *Highest and Best Use* (HBU) [4]. Dalam penelitian ini direncanakan pengembangan lahan dengan melakukan perluasan bangunan *existing* sehingga dilakukan pembongkaran terhadap sisi bangunan yang akan diperluas. Hasil dari penelitian ini didapat bahwa alternatif berupa perluasan *convention hall* dan hotel bintang 3, serta *outdoor exhibition* akan memberikan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 28.365.482/ m<sup>2</sup> dalam artian memberikan produktivitas lahan sebesar 203%.

Laksmi (2017), menganalisis lahan bekas pasar Pucang Anom Surabaya dengan menggunakan *Highest and Best Use*



Gambar 3. Diagram Alir Penelitian.

(HBU)[5]. Dalam penelitian ini direncanakan pengembangan lahan dengan melakukan pembongkaran bangunan *existing*. Hasil dari penelitian ini didapat bahwa alternatif *Mixed use* pasar dengan apartemen akan memberikan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 17.828.030 sebesar 210%.

Akbar (2017), menganalisis lahan bekas pergudangan milik PT. Bumi Heulang Mangkak dengan menggunakan *Highest and Best Use* (HBU) [6]. Dalam penelitian ini direncanakan pengembangan lahan dengan mengalihkan fungsi bangunan. Hasil dari penelitian ini didapatkan bahwa alternatif *workshop* baja ringan memberikan kenaikan nilai lahan yang tertinggi pada objek penelitian.

Ilmiahwan (2016) , menganalisis lahan bekas bangunan Lamongan Plaza dengan menggunakan *Highest and Best Use* (HBU) [7]. Dalam penelitian ini direncanakan pengembangan lahan dengan mengalihkan fungsikan bangunan. Hasil dari penelitian ini didapat bahwa alternatif hotel akan memberikan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 7.550.000/ m<sup>2</sup>.

Afiata (2016), menganalisis lahan bekas pasar Blauran Surabaya dengan menggunakan *Highest and Best Use* (HBU)

Tabel 2.  
Kapasitas Maksimum

Uraian	Pergudangan	Pusat perbelanjaan	Apartemen
Luas lahan (m <sup>2</sup> )	4.003	4.003	4.003
Luas lantai dasar (m <sup>2</sup> )	1.601	1.601	1.601
Luas seluruh lantai bangunan (m <sup>2</sup> )	12.810	24.018	24.018
Jumlah lantai	8	15	15
Luas lahan terbuka hijau (m <sup>2</sup> )	2.402	2.402	2.402
Luas lahan parkir (m <sup>2</sup> )	1.851	6.015	6.015
Luas produktif (m <sup>2</sup> )	12.810	20405	20.405

Tabel 3.  
Preliminary Design

Uraian	Apartemen		Pusat Perbelanjaan		Pergudangan	
Luas lahan (m <sup>2</sup> )	4.003		4.003		4.003	
Luas dasar bangunan (m <sup>2</sup> )	1.130		748		1200	
Jumlah lantai	15		15		2	
Tipe (m <sup>2</sup> )	5x7	6x7	2x3	4x5	10x15	10x30
Jumlah	119	179	180	240	2	4
Luas lahan terbuka hijau (m <sup>2</sup> )	2.873		3.225		2.803	
Luas lahan parkir (m <sup>2</sup> )	900		2.805		425	
Luas disewakan (m <sup>2</sup> )	11.504		5.580		1.500	

Tabel 4.  
Biaya Investasi (dalam rupiah)

Alternatif Penggunaan	Biaya Investasi
Apartemen	255.611.646.871
Pusat perbelanjaan	190.288.110.679
Pergudangan	53.428.002.277

Tabel 5.  
Pendapatan (dalam rupiah)

Tahun	Apartemen	Pusat Perbelanjaan	Pergudangan
2021	19.257.696.000	18.824.967.000	5.068.800.000
2022	20.220.580.800	19.404.344.934	5.253.709.824
2023	21.231.609.840	20.005.693.649	5.445.532.163
2024	22.293.190.332	20.630.036.193	5.644.529.933
2025	23.407.849.849	21.278.450.324	5.850.976.167
2026	24.578.242.341	21.952.071.644	6.065.154.409
2027	25.807.154.458	22.652.096.929	6.287.359.124
2028	27.097.512.181	23.379.787.650	6.517.896.117
2029	28.452.387.790	24.136.473.707	6.757.082.975
2030	29.875.007.180	24.923.557.378	7.005.249.528

[8]. Dalam penelitian ini direncanakan pengembangan lahan dengan melakukan pembongkaran bangunan *existing*. Hasil dari penelitian ini didapat bahwa alternatif *Mixed use* pasar dengan perbelanjaan akan memberikan kenaikan nilai lahan sebesar Rp. 50.277.415 sebesar 236%.

### 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 secara hukum, memungkinkan secara fisik, layak secara finansial, dan menghasilkan produktivitas maksimum.

#### B. Objek Penelitian

Lahan pada objek penelitian ini berupa sebidang lahan berikut dengan bangunan di atasnya di JL. Gatot Subroto, Kota Tangerang dengan luas 4.003 m<sup>2</sup>. Lokasi objek penelitian dapat dilihat pada Gambar 2.

#### C. Variabel Penelitian

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

#### D. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah analisis *Highest and Best Use* dengan menggunakan keempat aspek variabel 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 Gambar 3.

### IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN

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

Tabel 6.  
Pengeluaran (dalam rupiah)

Tahun	Apartemen	Pusat perbelanjaan	Pergudangan
2021	3.092.768.911	5.098.609.710	1.064.448.000
2022	3.299.229.194	5.345.710.940	1.118.734.848
2023	3.521.738.386	5.608.783.323	1.176.869.675
2024	3.761.624.928	5.889.170.756	1.239.172.854
2025	4.020.407.478	6.190.024.434	1.305.992.942
2026	4.299.499.039	6.509.544.888	1.377.709.202
2027	4.600.676.520	6.851.144.902	1.454.734.347
2028	4.925.817.284	7.217.370.191	1.537.517.538
2029	5.276.885.774	7.609.332.215	1.626.547.644
2030	5.656.071.992	8.029.477.778	1.722.356.797

Tabel 7.  
Kelayakan Finansial (dalam rupiah)

Uraian	Apartemen	Pusat Perbelanjaan	Pergudangan
Investasi	-255.611.646.872	-190.288.110.679	-53.428.002.278
NOI	199.766.511.265	152.838.310.271	46.272.206.390
NPV	42.017.949.676	25.380.912.859	13.069.725.359
Pengujian	Diterima	Diterima	Diterima

Tabel 8.  
Produktivitas Maksimum (dalam rupiah)

Uraian	Apartemen	Pusat Perbelanjaan	Pergudangan
Nilai Properti	297.629.596.548	215.669.023.538	66.497.727.637
Nilai Bangunan	225.589.146.872	160.265.610.679	23.405.502.278
Nilai Lahan	72.040.449.676	55.403.412.859	43.092.225.359
Nilai Lahan /m <sup>2</sup>	17.996.615	13.840.473	10.764.983
Nilai Lahan Kosong /m <sup>2</sup>	7.500.000	7.500.000	7.500.000
Peningkatan Nilai Lahan/ m <sup>2</sup>	10.496.615	6.340.473	3.264.983
Produktifitas	140%	85%	44%

#### A. Penentuan alternatif

Pada tahap ini alternatif penggunaan ditentukan dengan melakukan analisa pasar lingkungan. Analisa pasar lingkungan dilakukan dengan melihat bagaimana kondisi permintaan pasar terhadap suatu jenis properti yang menunjukkan properti yang apa yang paling diminati. Analisa pasar lingkungan berhubungan dengan tingkat kependudukan, tingkat pertumbuhan ekonomi kota, dan tentunya riwayat perkembangan properti. Dari hasil analisa pasar lingkungan didapatkan alternatif penggunaan yang dapat diperuntukkan pada objek penelitian adalah apartemen, pusat perbelanjaan dan pergudangan.

#### 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 Kota Tangerang Nomor 06 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang 2012-2032, disebutkan bahwa pada lokasi objek penelitian di Jalan Gatot Subroto, Kelurahan Jatake, Kecamatan Jatiuwung, Kota Tangerang, diatur bahwa lahan tersebut diperuntukkan untuk Kawasan Industri, Kawasan Perdagangan dan Jasa, dan Kawasan Perumahan. Tabel 2, menunjukkan alternatif properti yang terpilih berdasarkan *zoning*.

##### 2) Building code

###### a. Building code kawasan industri

Adapun persyaratan *building code* untuk kawasan industri

adalah sebagai berikut:

1. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi depan 10 m.
  2. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi kanan 2 m.
  3. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi kiri 8 m.
  4. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi belakang 2 m.
  5. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah sebesar 60%.
  6. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah sebesar 3,2.
  7. Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah sebesar 10%.
  8. Ketinggian maksimum bangunan adalah 8 lantai.
- b. Building code kawasan pusat perdagangan dan jasa
- Adapun persyaratan *building code* untuk kawasan pusat perdagangan dan jasa adalah sebagai berikut:
1. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi depan 10 m.
  2. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi kanan 2 m.
  3. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi kiri 8 m.
  4. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi belakang 2 m.
  5. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah sebesar 60%.
  6. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah sebesar 6.
  7. Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah sebesar 10%.
  8. Ketinggian maksimum bangunan adalah 15 lantai.
- c. Building code kawasan perumahan
- Adapun persyaratan *building code* untuk kawasan perumahan adalah sebagai berikut:
1. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi depan 10 m.
  2. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi kanan 2 m.
  3. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi kiri 8 m.
  4. Garis Sempadan Bangunan (GSB), untuk sisi belakang 2 m.
  5. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah sebesar 60%.
  6. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah sebesar 6.
  7. Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah sebesar 10%.
  8. Ketinggian maksimum bangunan adalah 15 lantai.

### 3) Kapasitas maksimum

Untuk mendapatkan kapasitas maksimum alternatif penggunaan dapat dilakukan dua (2) 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 2.

### 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 luas 4.003 m<sup>2</sup>. Bentuk dari lahan ini cukup beraturan karena sebelumnya sudah ada bangunan yang didirikan diatas lahan tersebut. Bila dilihat dari *site plan*, lahan ini menyerupai trapesium.

#### 2) Aksesibilitas

Lahan ini terletak di jalan arteri primer yaitu Jalan Gatot Subroto. Jalan ini merupakan jalan utama yang menghubungkan antara Kabupaten Tangerang dan Kota Tangerang, sehingga sering kali terjadi kepadatan kendaraan. Selain itu, lahan ini juga dekat dengan pintu masuk/keluar tol, 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) Preliminary design

Hasil desain alternatif dari setiap penggunaan dapat dilihat pada Tabel 3.

### 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 pembongkaran bangunan, biaya lahan, biaya standar dan biaya non-standar. Total biaya investasi untuk setiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 4.

#### 2) Perencanaan pendapatan

Perencanaan pendapatan untuk tiap alternatif penggunaan terdiri dari pendapatan sewa, *service charge*, dan pendapatan parkir. Total pendapatan tiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 5.

#### 3) Perencanaan pengeluaran

Perencanaan pengeluaran terdiri dari biaya operasional, biaya pemeliharaan, dan biaya keamanan. Biaya operasional terdiri dari biaya listrik, biaya air, dan gaji pegawai. Total pengeluaran tiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada

Tabel 6.

#### 4) Analisa arus kas

Analisa arus kas dilakukan dengan melihat aliran kas keluar dan aliran kas masuk tiap tahun yang akan dijumlahkan sehingga didapatkan pedapatan bersih atau *Net Operating Income* (NOI) Setelah itu akan dicari *Net Present Value* (NPV) dengan cara menghitung selisih *Present Value* biaya investasi dengan *Present Value Net Operating Income* (NOI) di masa yang akan datang termasuk *Present Value* dari *Terminal Value*. *Terminal Value* adalah estimasi nilai properti pada akhir periode proyeksi dengan cara mengkapitalisasi NOI pada periode n+1.

Apabila NPV lebih besar daripada 0 maka investasi dikatakan layak. Sebaliknya jika NPV lebih kecil daripada 0 maka investasi dikatakan tidak layak. Dalam penelitian ini masa investasi direncanakan selama 10 tahun. Hasil analisa kelayakan finansial dapat dilihat pada Tabel 7.

### E. Produktivitas Maksimum

Alternatif penggunaan yang layak secara legal, fisik dan finansial, kemudian dianalisa produktivitasnya untuk mendapatkan alternatif dengan nilai tertinggi. Produktivitas lahan merupakan peningkatan nilai lahan per m<sup>2</sup> akibat pengembangan bangunan properti. Nilai lahan didapatkan dengan metode penyisaan tanah dimana nilai lahan adalah nilai properti dikurangi dengan nilai bangunan. Nilai bangunan diperoleh berdasarkan hasil perhitungan biaya investasi bangunan, sedangkan nilai properti adalah jumlah *Present Value* dari *Net Operating Income* (NOI) di masa yang akan datang ditambah *Present Value* dari *Terminal Value*. Produktivitas maksimum dari tiap alternatif penggunaan dapat dilihat pada Tabel 8.

Berdasarkan Tabel 8. diketahui jika dengan pengembangan apartemen akan didapatkan penambahan nilai lahan dari nilai awal sebesar Rp. 10.496.615/m<sup>2</sup>, yang berarti penggunaan lahan untuk apartemen akan memberikan produktivitas lahan sebesar 140%. Dengan pengembangan pusat perbelanjaan akan didapatkan penambahan nilai lahan sebesar Rp. 6.340.473/m<sup>2</sup>, yang berarti penggunaan lahan untuk pusat perbelanjaan akan memberikan produktivitas lahan sebesar 85%. Dengan pengembangan pergudangan akan didapatkan penambahan nilai lahan dari nilai awal sebesar Rp. 3.264.983/m<sup>2</sup>, yang berarti penggunaan lahan untuk apartemen akan memberikan produktivitas lahan sebesar 44%. Sehingga dapat disimpulkan bahwa alternatif apartemen memberikan nilai lahan tertinggi dan terbaik.

## V. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis aspek legal, fisik dan finansial pada lahan kosong di jalan Gatot Subroto, Kota Tangerang menghasilkan tiga alternatif pengembangan, yaitu apartemen, pusat perbelanjaan, dan pergudangan.

Berdasarkan hasil analisis *Highest and Best Use* (HBU), diketahui bahwa dengan pengembangan apartemen memberikan penambahan nilai lahan tertinggi, yaitu sebesar Rp. 10.496.615/m<sup>2</sup>, yang berarti penggunaan lahan untuk apartemen akan memberikan produktivitas lahan sebesar 140%. untuk lahan kosong di jalan Gatot Subroto, Kota Tangerang.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] B. P. S. K. Tangerang., *PDRB Kota Tangerang Atas Dasar Harga Konstan Menurut Lapangan Usaha Tahun 2018*. Tangerang: Badan Pusat Statistik Kota Tangerang.
- [2] P. D. I. Sidoarjo, "Model Perkembangan Harga Lahan Pasca Pembangunan Jalan Arteri Porong di Sidoarjo," Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2016.
- [3] R. Lailatul Fitri and D. Triono, "Analisis optimalisasi eks bmn idle," *Indones. Rich J.*, vol. 1, no. 1, pp. 15–29, Dec. 2020, doi: 10.31092/IRJ.V1I1.4.
- [4] E. Indriani and R. Indryani, "Analisa highest and best use lahan gedung convention hall arief rahman hakim surabaya," *J. Tek. ITS*, vol. 8, no. 2, pp. 1–6, 2019.
- [5] D. P. Laksmi and C. Utomo, "Analisis produktivitas maksimum penggunaan lahan pasar pucang anom surabaya dengan metode HBU (Highest and Best Use)," *J. Tek. ITS*, vol. 6, no. 2, 2017, doi: 10.12962/j23373539.v6i2.25339.
- [6] A. Akbar, "Optimasi Pemanfaatan Aset Gudang milik PT. Bumi Heulang Mangkak di Kota Tasikmalaya," *Manajemen, Universitas Padjadjaran*, 2017.
- [7] K. G. Ilmiahwan, "Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Lamongan Plaza," Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya, 2016.
- [8] M. Afiata and C. Utomo, "Alternatif penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan pasar blauran surabaya," *J. Tek. ITS*, vol. 5, no. 2, pp. 128–131, 2016, doi: 10.12962/j23373539.v5i2.17468.