

ANALISIS HIGHEST AND BEST USE PADA LAHAN KOSONG DI JALAN SOEKARNO HATTA KOTA MALANG

Septian Rangga Herdika¹, Fadjar Purnomo², Utami Retno Pudjowati³,

Mahasiswa Manajemen Rekayasa Konstruksi, Jurusan Teknik Sipil, Politeknik Negeri Malang¹,

Dosen Jurusan Teknik Sipil Politeknik Negeri Malang^{2,3}

ranggaherdika.rh@gmail.com¹, fadjar.purnomo@polinema.ac.id², utami.retno@polinema.ac.id³

ABSTRAK

Tingkat pertumbuhan penduduk dan perekonomian masyarakat yang semakin bertambah dan sudah terjadi di kota-kota besar seluruh bagian Wilayah Indonesia. Analisis *Highest and Best Use (HBU)* adalah salah satu cara untuk melakukan analisis pengoptimalan suatu lahan yang dianggap belum memiliki produktivitas maksimum. Analisis ini bertujuan untuk memilih alternatif properti yang dapat memberikan nilai produktivitas yang optimal pada lahan seluas 9.465m² di Jalan Soekarno Hatta Kota Malang dengan menentukan nilai kelayakan secara fisik, hukum, dan finansial serta nilai produktivitas dengan alternatif properti berupa hotel atau apartemen, atau pusat perbelanjaan. Metode yang digunakan pada studi ini adalah dengan membuat desain alternatif properti sesuai dengan peraturan RTRW (Rencana Tata Ruang dan Wilayah) Kota Malang Tahun 2010-2030 dan juga Peraturan Daerah Kota Malang Tahun 2012. Hasil desain tersebut digunakan untuk mencari nilai kelayakan finansial dan nilai produktivitas pada masing-masing alternatif properti. Dari hasil perhitungan didapatkan jenis properti pusat perbelanjaan memberikan nilai produktivitas yang paling optimum dengan nilai produktivitas maksimum pusat perbelanjaan meningkat sebesar 472% dan layak dilaksanakan pada lahan kosong di Jalan Soekarno Hatta Kota Malang tersebut, dengan nilai IRR sebesar 12.19%, BCR sebesar 1,842 dan NPV sebesar Rp. 1,131,930,563,703.

Kata kunci : HBU, pusat perbelanjaan, produktifitas maksimum, 6 lantai.

ABSTRACT

The rate of population growth and the community's economy is increasing and has occurred in big cities in all parts of Indonesia. Highest and Best Use (HBU) analysis is one way to perform an optimization analysis of a land that is considered not to have maximum productivity. This analysis aims to select an alternative property that can provide optimal productivity value on an area of 9,465m² on Soekarno Hatta Street, Malang by determining the value of physical, legal, and financial feasibility as well as the value of productivity with alternative properties in the form of hotels or apartments, or shopping centers. The method used in this study is to create an alternative property design in accordance with the RTRW (Urban Land use Plan) regulations of Malang in 2010-2030 and also Malang Regional Regulations in 2012. The results of the design are used to find the value of financial feasibility and productivity value for each alternative property. From the calculation results, it is found that the type of shopping centers property provides the most optimum productivity value with the maximum shopping centers productivity value increasing by 472% and is feasible to be carried out on vacant land on Soekarno Hatta Street, Malang with an IRR value of 12.19%, BCR of 1.842 and NPV of Rp . 1,131,930,563,703.

Keywords : HBU, shopping centers, maximum productivity, 6 floors.

1. PENDAHULUAN

Tingkat pertumbuhan penduduk dan perekonomian masyarakat yang semakin bertambah dan sudah terjadi di kota-kota besar seluruh bagian wilayah Indonesia. Hal ini mengundang daya tarik banyak pengembang properti mengembangkan berbagai jenis bisnis seperti bisnis pada bidang properti komersial. Banyak pengembang yang bermunculan membawakan berbagai konsep, tipe dan kelas yang dikembangkan, maka harga-harga properti pun semakin bervariasi dan menjadi makin bersaing.

Banyak lahan yang kurang dimanfaatkan secara maksimal dan tidak menghasilkan nilai, maka perlu dilakukannya pengoptimalan penggunaan lahan sehingga memberikan keuntungan sehingga nilai pasar dari suatu pemanfaatan lahan memiliki nilai guna yang tinggi.

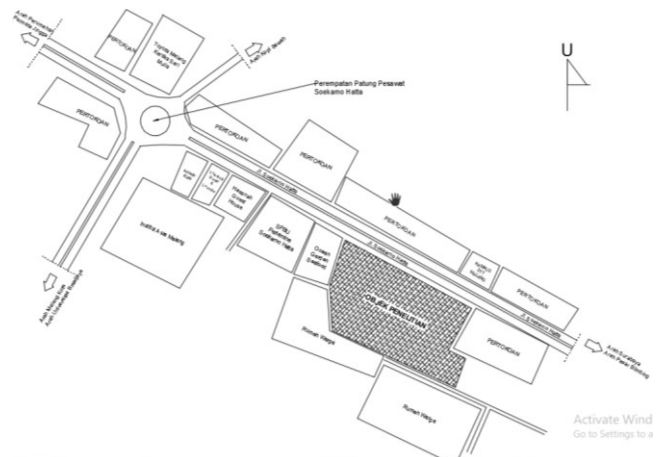
Keadaan lahan yang tersedia di Kota Malang ini semakin banyak yang dimanfaatkan untuk bisnis properti, dan pengembangan tempat wisata yang semakin meluas. Analisis terhadap lahan kosong yang tepat dan baik akan menentukan layaknya maupun tidak layaknya lahan tersebut untuk dibangun suatu properti dan apakah memberi nilai guna yang tinggi. Sebagian banyak para pengusaha properti tidak bisa memanfaatkan hasil propertinya dengan baik sehingga tidak mendapatkan keuntungan yang maksimal, sehingga banyak ditemukan berbagai properti yang telah terbangun tidak memiliki manfaat atau nilai guna lagi. Sehingga untuk mendapatkan hasil produktifitas yang baik dan maksimal maka optimalisasi aset diperlukan, dan perlu dilakukan analisis bagaimana cara mendapatkan suatu nilai guna yang tinggi menggunakan metode analisis *Highest and Best Use (HBU)*.

Berdasarkan latar belakang tersebut mendapatkan metode analisis *Highest and Best Use (HBU)* dipilih untuk memanfaatkan lahan kosong yang belum memiliki nilai yang tinggi. Untuk itu diharapkan dengan analisis ini dapat menghasilkan produktifitas dan nilai lahan yang optimal.

2. METODE

a. Lokasi Penelitian

Lokasi untuk penelitian ini dilakukan pada lahan kosong di daerah Jalan Soekarno Hatta, Kelurahan Mojolangu, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur. Lokasi tersebut berada pada koordinat $7^{\circ}56'17.61''S$ $112^{\circ}37'42.80''E$ dengan luas daerah studi 0,95 hektar atau 9.524 m^2 . Lahan kosong tersebut terletak sekitar 200m kearah timur dari perempatan patung pesawat.



Gambar 1. Lokasi Lahan Kosong di Jalan Soekarno Hatta

Sumber : Gambar Perencanaan



Gambar 2. Peta Lokasi lahan kosong

Sumber : www.google-earth.com

b. Data Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif dengan melalui pendekatan studi kasus. Kemudian penulis mengumpulkan data yang diperlukan dalam menentukan metode analisis data.

Data primer adalah data-data kondisi fisik lahan kosong Jalan Soekarno Hatta, Kota Malang yang didapat dengan observasi. Observasi dilakukan untuk melihat secara langsung kondisi fisik dari lahan yang menjadi kajian dalam penelitian ini. Antara lain :

- 1) Lokasi dan Aksesibilitas Lahan
- 2) Ukuran dan Bentuk Lahan
- 3) Utilitas Area Lahan
- 4) Kualitas Air Lahan
- 5) Kontur Lahan

Kemudian untuk data sekunder yang dibutuhkan antara lain :

- 1) Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang Tahun 2011
- 2) Peraturan Daerah Kota Malang tahun 2012
- 3) Pendekatan tarif, tipe, jumlah kamar dan karakter fasilitas umum Hotel Area Malang :
 - a.) Hotel Sahid Montana Dua Malang

- b.) Swiss-Belinn Hotel Malang
 - c.) Ibis Styles Hotel Malang
 - d.) Solaris Hotel Malang
 - e.) Front One Inn Malang
- 4) Pendekatan tarif, tipe, jumlah kamar dan karakter fasilitas umum Apartemen Area Malang :
- a.) Apartemen Everyday Smart Hotel Malang
 - b.) Begawan Apartement Malang
- 5) Pendekatan tarif, tipe, jumlah tenant dan karakter fasilitas umum Apartemen Area Malang :
- a.) Malang Town Square
 - b.) Mall Olympic Garden
- 6) Harga Perkiraan Awal Bangunan
- a.) Sumber : AHSP Kota Malang tahun 2020

c. Analisis Data

Langkah - langkah dalam menganalisis data adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan studi literatur.
- 2) Menggambar desain bangunan Hotel, Apartemen dan Pusat Perbelanjaan.
- 3) Pengumpulan data primer dan sekunder.
- 4) Analisis aspek kelayakan secara fisik: Lokasi dan aksesibilitas lahan, ukuran dan bentuk lahan, utilitas area lahan, dan kualitas air lahan.
- 5) Analisis aspek kelayakan hukum: *zoning* wilayah, menghitung GSB, KDB, KLB, KDH, dan TLB.
- 6) Analisis aspek kelayakan secara finansial: menghitung RAB, menghitung biaya investasi, menghitung pendapatan dan pengeluaran, membuat cashflow melakukan analisis finansial menggunakan parameter NPV, BCR, IRR.
- 7) Analisis Kelayakan produktifitas maksimum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Analisis Kelayakan secara Fisik

Analisa aspek secara fisik atau yang sering disebut sebagai analisa tapak atau analisa site merupakan salah satu syarat yang dipakai untuk analisa HBU. Analisis kondisi fisik lahan dilakukan dengan cara observasi lapangan secara langsung, wawancara dan menggunakan data-data sekunder kondisi eksisting tapak lahan. Yang harus dipenuhi ialah lokasi dan aksesibilitas lahan, bentuk dan ukuran lahan, utilitas area lahan, kualitas air lahan, dan kontur lahan.

Berikut merupakan penilaian fisik lahan dan hasil penilaian yang tertera pada tabel berikut :

Keterangan Penilaian :

- Batas Nilai = 0 – 5
- Jumlah Kriteria = 5
- Nilai Minimum = 1 x 5 = 5
- Nilai Maksimum = 4 x 5 = 20

Klasifikasi Nilai :

- 0 – 5 = Tidak Layak
- 5 – 10 = Kurang Layak

10 – 15 = Cukup Layak

15 – 20 = Layak

Tabel 1. Hasil Analisis Kelayakan Fisik

No	Aspek Penilaian	Batas Nilai				Keterangan
		1	2	3	4	
1	Lokasi dan Aksesibilitas Lahan				v	Sudah memenuhi kriteria
2	Bentuk dan Ukuran Lahan				v	Sudah memenuhi kriteria
3	Utilitas Area Lahan			v		Menambah utilitas yang belum tersedia
4	Kualitas Air Lahan				v	Sudah memenuhi kriteria
5	Kontur Lahan				v	Sudah memenuhi kriteria
Jumlah		0	0	1	4	-
		19				
		Layak				

Sumber : Analisis Penulis

b. Analisis Kelayakan secara Legalitas

Aspek legalitas merupakan analisis kelayakan secara aturan yang berlaku dan berkaitan dengan pemilihan jenis alternatif properti yang akan dibangun dan dikembangkan di atas suatu bidang lahan tertentu yang didukung dan diizinkan oleh ketentuan aturan-aturan pemerintah yang ada. Sesuai dengan Perda Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030 dan Perda Nomor 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung ,aspek dan persyaratan yang harus terpenuhi yaitu peruntukan lahan atau *zoning*, dan persyaratan teknis atau *building code* yang terdiri dari GSB, KDB, KLB, KDH dan TLB.

Berikut merupakan hasil dari analisa secara legalitas hukum:

Tabel 2. Hasil Analisis Kelayakan Legalitas

No	Aspek Penilaian	Kriteria Penilaian	Perencanaan Basic Desain		Perencanaan Basic Desain		Perencanaan Basic Desain		Sumber
			Pusat Perbelanjaan	Hotel	Pusat Perbelanjaan	Hotel	Pusat Perbelanjaan	Hotel	
1	Zoning	Perdagangan dan Jasa, serta Hotel dan Apartemen	Termasuk dalam Zoning Perdagangan dan Jasa	Termasuk dalam Zoning Hotel dan Apartemen	Termasuk dalam Zoning Hotel dan Apartemen	Memenuhi Aturan Zoning / Layak	Memenuhi Aturan Zoning / Layak	Memenuhi Aturan Zoning / Layak	Perda No.4 Tahun 2011 tentang RTRW
2	Garis Sempadan Bangunan	Sisi Depan minimum 11 m	18,25 m	18,25 m	18,25 m	Memenuhi Aturan GSB / Layak	Memenuhi Aturan GSB / Layak	Memenuhi Aturan GSB / Layak	Perda No.1 Tahun 2012
		Sisi Belakang minimum 11 m	31,79 m	31,79 m	31,79 m	Memenuhi Aturan GSB/ Layak	Memenuhi Aturan GSB/ Layak	Memenuhi Aturan GSB/ Layak	
		Sisi Kanan minimum 11 m	23,3 m	24,74 m	24,74 m	Memenuhi Aturan GSB / Layak	Memenuhi Aturan GSB / Layak	Memenuhi Aturan GSB / Layak	
		Sisi Kiri minimum 11 m	19,82 m	26,22 m	26,22 m	Memenuhi Aturan GSB / Layak	Memenuhi Aturan GSB / Layak	Memenuhi Aturan GSB / Layak	
3	Koefisien Dasar Bangunan	Maksimal antara 90%-100%	32,56%	26,44%	26,44%	Memenuhi Aturan KDB / Layak	Memenuhi Aturan KDB / Layak	Memenuhi Aturan KDB / Layak	Perda No.4 Tahun 2011 tentang RTRW
4	Koefisien Lantai Bangunan	Maksimal antara 0,9-3	1,95	1,59	1,59	Memenuhi Aturan KLB / Layak	Memenuhi Aturan KLB / Layak	Memenuhi Aturan KLB / Layak	
5	Koefisien Dasar Hijau	Minimum 10%	24,57%	24,57%	24,57%	Memenuhi Aturan KDH / Layak	Memenuhi Aturan KDH / Layak	Memenuhi Aturan KDH / Layak	
6	Tinggi Lantai Bangunan	4 - 20 Lantai	6 Lantai	6 Lantai	6 Lantai	Memenuhi Aturan Zoning / Layak	Memenuhi Aturan Zoning / Layak	Memenuhi Aturan Zoning / Layak	

Sumber: Analisis Penulis

Berdasarkan kriteria lahan yang harus dipenuhi untuk pengembangan properti komersil menunjukkan lahan tersebut layak untuk dikembangkan properti komersil.

c. Analisis Kelayakan secara Finansial

Setelah dilakukan analisa secara kelayakan hukum dan fisik yang dimana dari ketiga jenis properti yang telah diuji, pusat perbelanjaan, hotel dan apartemen bisa dilakukan analisis kelayakan secara finansial yang meliputi dari biaya investasi, biaya pendapatan dan biaya pengeluaran.

Untuk menentukan kelayakan secara keuangan, perlu diestimasi dan diekspektasikan dari setiap potensial kegunaan terbaik dan tertinggi. Selanjutnya, hal-hal yang juga harus diperhatikan adalah :

1. Biaya Investasi

Menurut Juwana (2006,286), Biaya Investasi, sebagaimana telah diuraikan terdahulu, terdiri dari biaya untuk lahan, bangunan, biaya-biaya tidak langsung (jasa profesional, perijinan, administrasi, perabotan, peralatan dan perlengkapan bangunan lainnya), dan dana cadangan untuk pelaksanaan konstruksi (biaya lahan, biaya bangunan, biaya tidak langsung, biaya cadangan).

2. Depresiasi (D)

Menurut Juwana (2006,289), pengurangan nilai bangunan tergantung dari usia ekonomis bangunan yang diperkirakan, yaitu nilainya dapat dicari menggunakan rumus berikut :

$$D = d \times BC \tag{1}$$

dimana: d adalah prosentase penurunan nilai, BC adalah biaya bangunan.

3. Pendapatan

Perolehan hasil atau aset suatu perusahaan yang diperoleh dari penjualan barang atau jasa.

4. Aliran Kas

Proses keluar masuknya uang atau asset yang harus dicatat dengan jelas. Berikut beberapa parameter yang harus diperhatikan dalam melakukan kelayakan secara finansial :

- **Net Present Value (NPV)**

Menurut Tampubolon (2013:180) *Net Present Value (NPV)* dipergunakan dengan teknik diskonto *cash flow* yang dihasilkan oleh suatu investasi dengan suatu tingkat diskonto tertentu yang kemudian mengurangkannya dengan nilai investasi awal, hasil yang diperoleh adalah NPV.

Net Present Value (NPV) merupakan analisis selisih antara penerimaan dan pengeluaran yang sudah dipresent-valuekan.

$$NPV = -kt + \frac{b1-c1}{(1+i)} + \frac{b2-c2}{(1+i)^2} + \dots + \frac{bn-cn}{(1+i)^n} \tag{2}$$

Apabila didapat nilai *NPV* sebagai berikut:

NPV > 0, proyek menguntungkan

NPV < 0, proyek tidak layak diusahakan

NPV = 0, berarti netral atau berada pada *break even point (BEP)*. (Halim, 2005:144)

- Internal Rate of Return (IRR)

IRR adalah mencari suatu tingkat bunga yang akan menyamakan jumlah nilai sekarang dari penerimaan yang diharapkan diterima dengan jumlah nilai sekarang dari pengeluaran untuk investasi. IRR adalah *discount rate* yang menjadikan NPV sama dengan nol.

$$IRR = iL + \left[\frac{(iU - iL)(npvl)}{(npvl - npvu)} \right] \quad (3)$$

Dimana :

- iL = *Discount rate* pada NPV sama dengan positif
 - iU = *Discount rate* pada NPV sama dengan negatif
 - NPVL = Nilai NPV sama dengan positif
 - NPVU = Nilai NPV sama dengan negatif
- (Halim : 2005,151)

- Benefit Cost Ratio (BCR)

Menurut Soeharto (2001), untuk BCR penggunaannya sangat dikenal dalam mengevaluasi pada proyek untuk kepentingan umum atau sektor publik. Disini meskipun penekanannya ditunjukkan kepada manfaat bagi kepentingan umum dan bukan untuk keuntungan finansial perusahaan, namun bukan berarti perusahaan swasta mengabaikan kriteria ini, maka rumus yang dapat digunakan sebagai berikut:

Rumus :

$$BCR = \frac{(PV)B}{(PV)C} \quad (4)$$

kemudian melihat usulan proyek diterima atau tidaknya.

BCR > 1, maka usulan proyek diterima atau layak.

BCR < 1, maka usulan proyek ditolak.

BCR = 1, maka bersifat netral.

Dari perhitungan finansial dari ketiga properti tersebut didapatkan 1 properti yang layak dan dapat dilakukan analisis produktivitas tertinggi untuk menentukan properti yang layak dibangun di lahan kosong tersebut. Demikian hasil analisis finansial terhadap 3 properti, yang didapatkan 1 properti yang layak yaitu hotel dan pusat perbelanjaan.

Tabel 3. Hasil Analisis Kelayakan Finansial

No.	Jenis Properti	Parameter			Ket.
		NPV	BCR	IRR	
1	Hotel Bintang 3	Rp 463.159.337.964	1,5241	11,81%	Layak
2	Apartemen	-Rp 137.930.463.869	0,7371	1,02%	Tidak Layak
3	Pusat Perbelanjaan	Rp1.131.930.563.703	1,8416	12,19%	Layak

Sumber: Analisis Penulis

d. Analisis Kelayakan Produktifitas Maksimum

Menurut Rasyid dan Utomo (2013) untuk syarat yang terakhir dalam analisis HBU yaitu menghasilkan produktifitas yang maksimum. Dari penggunaan yang menghasilkan nilai residual yang tertinggi yang konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar untuk penggunaan tersebut adalah penggunaan yang tertinggi dan terbaik. Dikatakan memiliki produktifitas yang maksimum apabila

lahan memiliki nilai lahan yang tertinggi. Rumus yang digunakan untuk menghitung nilai lahan/m² adalah sebagai berikut :

$$Nilai \frac{lahan}{m^2} = \frac{Nilai \ properti - Nilai \ Bangunan}{Luas \ Lahan} \quad (5)$$

Keterangan:

- Nilai Properti = Nilai Investasi ditambah Nilai Sekarang Bersih
- Nilai Bangunan = Biaya Investasi dikurangi total Biaya Tanah

Berikut contoh perhitungan produktivitas lahan untuk Properti Pusat Perbelanjaan.

Nilai Properti :

- = Nilai Investasi + Nilai Sekarang Bersih
- = Rp. 414,435,798,699 + Rp 1,131,930,563,703
- = Rp. 1,546,366,362,402

Nilai Bangunan :

- = Nilai Investasi - Total Biaya Tanah
- = Rp. 414,435,798,699 - Rp. 239,571,050,309
- = Rp. 174,864,748,390

Nilai per m² :

$$= \frac{(Nilai \ Properti - Nilai \ Bangunan)}{9,524}$$

$$= Rp. 144,004,789$$

Prosentase % :

$$= \frac{Nilai \ Lahan \ Akhir/m^2 - Nilai \ Lahan \ Awal/m^2}{Nilai \ Awal \ Lahan/m^2} \times 100\%$$

$$= 472\%$$

Tabel 4. Hasil Analisis Kelayakan Produktifitas Maksimum

Komponen Nilai	Jenis Alternatif Properti	
	Hotel	Pusat Perbelanjaan
Nilai Investasi	Rp 373.023.671.295	Rp 414.435.798.699
Nilai Sekarang Bersih	Rp 463.159.337.964	Rp 1.131.930.563.703
Biaya Tanah	Rp 239.571.050.309	Rp 239.571.050.309
Nilai Properti	Rp 836.183.009.259	Rp 1.546.366.362.402
Nilai Bangunan	Rp 133.452.620.986	Rp 174.864.748.390
Nilai Lahan (9,524m2)	Rp 702.730.388.273	Rp 1.371.501.614.012
Nilai Awal Lahan/m2	Rp 25.154.457	Rp 25.154.457
Nilai Akhir Lahan /m2	Rp 73.785.215	Rp 144.004.789
Prosentase Peningkatan %	193%	472%

Sumber: Analisis Penulis

Dari hasil analisis produktivitas maksimum didapatkan properti yang layak untuk dibangun pada lahan kosong di Jalan

Soekarno Hatta Kota Malang adalah Pusat Perbelanjaan, dengan nilai persentase produktivitas lahan sebesar 472%.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan dari hasil dan pembahasan, dapat disimpulkan diantaranya:

1. Berdasarkan parameter penilaian secara fisik (*physically possible*) yang terdiri dari lokasi dan aksesibilitas, bentuk dan ukuran lahan, utilitas area lahan, kualitas air lahan dan kontur lahan. Dari kelima aspek penilaian tersebut lahan kosong objek penelitian menunjukkan memenuhi dari 5 parameter penilaian fisik lahan dengan nilai kelayakan fisik 19.
2. Berdasarkan parameter peruntukan lahan, ketiga properti memenuhi kriteria penilaian sesuai Peraturan Daerah yang berlaku, yang terdiri dari Zoning, Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Hijau dan Nilai Lantai Bangunan. Dari keenam aspek penilaian tersebut lahan kosong objek penelitian menunjukkan layak dari 6 parameter penilaian legalitas hukum lahan dengan nilai kelayakan sebesar 24.
3. Analisis secara finansial menunjukkan bahwa hotel bintang 3 memiliki nilai *IRR* sebesar 11.81%, *BCR* sebesar 1.524 dan *NPV* sebesar Rp. 463,159,337,964 dan apartemen memiliki nilai *IRR* sebesar 1,02%, *BCR* sebesar 0.737 dan *NPV* sebesar - Rp. 137,930,463,869 serta pusat perbelanjaan memiliki nilai *IRR* sebesar 12,19%, *BCR* sebesar 1,842 dan *NPV* sebesar Rp. 1,131,930,563,703 yang menunjukkan bahwa pusat perbelanjaan layak dari analisis secara finansial.
4. Berdasarkan dari perhitungan finansial yang telah dilakukan, nilai produktivitas maksimum pusat perbelanjaan meningkat sebesar 472% dengan peningkatan nilai lahan sebesar Rp. 144,044,789 per m², yang menunjukkan pusat perbelanjaan yang layak dibangun di lahan kosong tersebut

Sehingga dari analisis *Highest and Best Use* ini didapatkan properti pusat perbelanjaan yang mampu memberikan nilai produktivitas yang paling optimum dan layak dilaksanakan pada lahan kosong di Jalan Soekarno Hatta Kota Malang tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Halim, Abdul. (2005) *Analisis Investasi*. Jakarta: Salemba Empat
- [2] Juwana, Ir. Jimmy S. 2004. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan*. Jakarta : Erlangga
- [3] Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif (2013).

Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Nomor 53 Tahun 2013 Tentang Standart Usaha Hotel.

- [4] Menteri Pekerjaan Umum (2007). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45 Tahun 2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara*. Indonesia.
- [5] Pemerintah Kota Malang (2011). *Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030*. Malang
- [6] Pemerintah Kota Malang (2012). *Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung*. Malang
- [7] Pemerintah Kota Malang (2020). *Analisa Harga Satuan Pekerjaan Kota Malang tahun 2020*. Malang
- [8] Rasyid, T. D. Anya dan Utomo, Christiono. (2013). *Analisa Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya*. Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- [9] Soeharto, Iman (2001). *Studi Kelayakan Proyek Industri*. Jakarta: Erlangga.
- [10] Tampubolon, Manahan P (2013). *Manajemen Keuangan*. Jakarta: Mitra Wacana Media.