

ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* PADA LAHAN KOSONG DI JALAN X KOTA BATU

Nuruddin Habibi¹, Sitti Safiatus Riskijah², Deni Putra Arystianto³

Mahasiswa Program Studi Manajemen Rekayasa Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Politenik Negeri Malang¹, Dosen jurusan teknik sipil politeknik negeri malang², Dosen jurusan teknik sipil politeknik negeri malang³. nuruddinh604@gmail.com¹, sitti.safiatus@polinema.ac.id², depe_arch@yahoo.com³

ABSTRAK

Batu memiliki pariwisata yang sangat pesat, sehingga nilai harga tanah sangat tinggi. Pada penelitian ini penulis memilih lahan kosong dan ingin memanfaatkan lahan tersebut. Tujuan analisis ini membantu menemukan opsi bagnunan untuk menghasilkan nilai produktivitas optimal pada lahan yang tidak terpakai atau lahan kosong seluas 16,554 m². Penulis telah melakukan *analisis highest and best use* (HBU) lahan tersebut, untuk memilih opsi diantara hotel atau apartemen yang dapat memberikan nilai produktivitas optimal. Analisis ini membutuhkan informasi terkait aspek fisik, hukum, dan keuangan dan evaluasi produktivitas untuk opsi bangunan berupa hotel atau apartemen . Studi ini menerapkan pendekatan dengan merancang opsi properti yang peraturan RTRW (Rencana Tata Ruang Kota) Daerah Malang Raya tahun 2010-2030 dan juga Peraturan Bangunan Kota Batu tahun 2012. Desain tersebut diaplikasikan sebagai evaluasi kelayakan finansial dan nilai produktivitas dari setiap opsi properti .Dari perbandingan biaya yang diestimasi, terungkap bahwa apartmen menjadi pilihan yang optimal dengan peningkatan nilai produktivitas maksimum hingga 75% dan layak untuk dikembangkan pada lahan kosong ini dengan nilai Internal Rate of Retrun sebesar 15,436%, BenefitCost Ratio sebesar 1.291. dan Net Present Value sebesar Rp176.828.541.777.451

Kata Kunci: analisis HBU, hotel ,apartemen

ABSTRACT

Batu has very rapid tourism, so land prices are very high. In this research the author chose empty land and wanted to utilize the land. This analysis aims to find property options that can produce optimal productivity values on unused or empty land covering an area of 16,554 m². The author has carried out an analysis of the highest and best use (HBU) of the land, to choose options between hotels or apartments that can provide optimal productivity values. This analysis requires information related to physical, legal and financial aspects as well as productivity evaluations for property options in the form of hotels or apartments. This study applies an approach by designing property options according to the 2010-2030 Greater Malang Regional RTRW (City Spatial Plan) regulations and also the 2012 Batu City Building Regulations. The design is applied to evaluate the financial feasibility and productivity value of each property option. From the comparison estimated costs, it was revealed that the apartment was the optimal choice with a maximum productivity increase of up to 75% and was feasible to develop on this vacant land with an Internal Rate of Return of 15.436%, a Benefit Cost Ratio of 1,291. and Net Present Value of IDR 176,828,541,777,451

Keywords : *HBU Analysis , hotel ,apartemen.*

1. PENDAHULUAN

Meningkatnya jumlah penduduk dan berkembang pesatnya perekonomian di kota-kota besar di Indonesia. Peningkatan pertumbuhan penduduk sangat signifikan terjadi di kota-kota berbasis kota wisata dan juga kota pendidikan. Kota Batu adalah kota wisata yang berada pada Provinsi Jawa Timur. Badan Pusat Statistik(BPS) Kota Batu (2021) menyebutkan bahwa dalam sepuluh tahun terakhir terjadi peningkatan jumlah penduduk di Kota Batu sebesar 1,14% dengan

jumlah penduduk pada Tahun 2021 sejumlah 213.046 jiwa. Peningkatan jumlah penduduk mengakibatkan tuntutan akan pengembangan wisata dan fasilitas-fasilitas penunjang lainnya. Pengembangan wisata dan fasilitas-fasilitas penunjang dapat mengundang banyak wisatawan domestik maupun wisatawan nondomestik. BPS Kota Batu (2021) memaparkan bahwa jumlah wisatawan baik domestik dan non-domestik di Kota Batu pada tahun 2021 mencapai 1.898.837 pengunjung. Peningkatan jumlah penduduk dan

tingginya jumlah wisatawan mengakibatkan tingginya ketertarikan bagi banyak pengusaha properti untuk memiliki bisnis dibidangproperti komersil.

Banyak pengusaha dengan ide properti yang dikembangkan kemudian ditawarkan sehingga harga properti menjadi bersaing.

Kota Batu meiliki lahan yang luas sehingga dapat dikembangkan dan dijadikan bisnis properti yang semakin meluas. Wirosoedarmo (2018) menyampaikan bahwa terjadi peningkatan luas lahan pemukiman dan pariwisata dari tahun 2008 hingga 2015, lahan pemukiman meningkat dari 780Ha menjadi 807,33Ha sementara lahan pariwisata meningkat dari 17,71Ha menjadi 25,88Ha. Pengamatan lahan kosong ini dapat membantu pemilihan bangunan yang layak dan menguntungkan. Beberapa pengusaha properti kurang bisa memperkirakan hasil propertinya berjalan dengan lancar memperoleh keuntungan yang besar, banyak bangunan properti yang terbangun namun tidak berfungsi sesuai fungsinya. Upaya yang dapat dilakukan guna mendapatkan keuntungan yang tinggi maka perlu dilakukan perhitungan awal maka melakukan analisis guna mencapai hasil produktivitas yang tinggi. Pengoptimalan penggunaan lahan juga dapat meningkatkan harga jual dari suatu penggunaan lahan dan bermanfaat Penilaian lahan yang tepat dapat dilakukan dengan cara analisis Highest and Best Use (HBU).

Penelitian-penelitian sebelumnya telah banyak membahas HBU antara lain “*Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Kosong Nomor 52-58 di Jalan Dinoyo Surabaya*”, Studi ini menerapkan konsep penelitian ini optimal dan paling efektif dalam pengguanan lahan (*Highest and Best Use*) dengan alternatif Hotel, Pertokoan dan Perkantoran. “*Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya*” Studi ini menerapkan konsep penelitian ini optimal dan paling efektif dalam pengguanan lahan (*Highest and Best Use*) dengan alternatif Hotel, Apartemen, Perkantoran dan Pertokoan. “*Analisis Highest and Best Use pada Lahan di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya*”, Studi ini menerapkan konsep penelitian ini optimal dan paling efektif dalam pengguanan lahan (*Highest and Best use*) dengan melakukan survei menggunakan kuesioner kepada beberapa pihak yang terlibat, termasuk pemilik lahan, penduduk sekitar, beberapa individu yang berpengaruh pada pengembangan lahan.

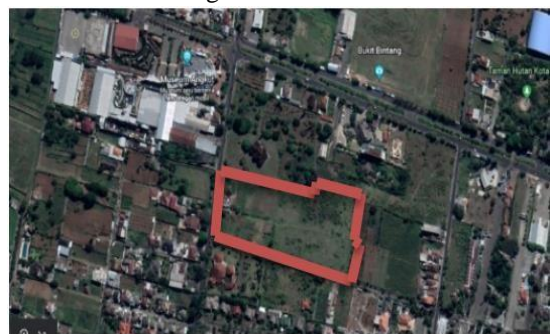
Hasil survei menunjukkan opsi yang akan dievaluasi dari segi legalitas meliputi perkantoran, pertokoan, apartemen, hotel dan perumahan. Area penelitian yang akan dianalisis oleh peneliti terletak di pusat Kota Batu dan dilengkapi dengan fasilitas dengan akses yang mudah. Lahan yang menjadi fokus penelitian merupakan lahan yang tidak terpakai (*Vacant Land*) yang dimanfaatkan menjadi tempat

tumbuhnya makanan hewan peternakan, Lahan ini berada di Jalan Abdul Gani Atas yangmemiliki luasan 16,544 m² atau 1,6 hektar. Area disekitar tempat penelitian ialah pertokoan, perhotelan, villa, kafe danbeberapa tempat wisata seperti Jawa Timur Park, Museum angkut, Alun-Alun Kota, Pusat Pemerintahan Kota Batu (Among Tani). Lokasi objek penelitian memiliki kondisi lalu-lintas yang cukup ramai. Lahan kosong yang dikaji ini sudah lama tidak dimanfaatkan, hanya dimanfaatkan sebagai lahan cocok tanam dan sebagian lahan dalam kondisi tidak terawat. Lahan kosong sebagai lokasi penelitian alangkah baiknya ditinjau agar meningkatkan nilai guna dan memiliki nilai produktivitas yang tinggi.

Dengan mempertimbangkan latar belakang tersebut pendekatan analisis yang menggunakan analisis *Highest and Best Use (HBU)* dipilih untuk menentukan cara terbaik untuk memanfaatkan lahan yang tidak terpakai dengan tepat, dengan mengangkat judul “**ANALISIS HIGHEST AND BEST USE PADA LAHAN KOSONG DI JALAN ABDUL GANI ATAS KOTA BATU**”. Diharapkan bahwa melalui analisis ini, akan diperoleh hasil produktivitas dan nilai tanah yang maksimal.

2. METODE

Analisis ini dilaksanakan pada lahan yang berlokasi di Jalan Abdul Gani Atas no 19, Kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Jawa Timur. Lokasi ini teletak di koordinat 7°880'55.49"S 112°520'73.58"E dengan luas area pengamatan 1.65 hektar atau 16544 m². Lahan penelitian ini berada pada 250m kearah selatan dari Museum Angkut.



Gambar 1 . Peta Lokasi lahan kosong ditinjau dari Peta Indonesia

– Jawa Timur – Kabupaten Batu – Kota Batu di Jalan Abdul Gani Atas

Sumber: www.google-earth.com 20.51 . Senin 9 Januari 2023

Pengumpulan Data Primer

Pada analisis dibutuhkan data primer mencakup informasi tentang kondisi fisik lahan kosong Jalan Abdul Gani Atas, Kota Batu yang diperoleh melalui pengamatan langsung. Data-data yang diperlukan meliputi :

1. Kondisi fisik lahan.
 - a. Lokasi dan Aksesibilitas Lahan
 - b. Ukuran dan Bentuk Lahan
 - c. Utilitas Area Lahan
 - d. Kualitas Air Lahan
 - e. Kontur Lahan

Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder adalah informasi yang tidak diperoleh langsung dari area lahan yang diteliti , melainkan berasal dari sumber lain ,baik dalam bentuk lisan maupun tertulis. Data yang dibutuhkan meliputi:

1. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Batu peraturan daerah no 7 tahun 2011
2. Peraturan Daerah (Walikota) Kota Batu no 18 tentang Izin Mendirikan Bangunan Tahun 2012
3. Strategi biaya, jenis kamar , kapasitas unit, jumlah tamu dan sarana publik Hotel di Kota Batu:
 - a) Aston Inn – Batu
 - b) Kusuma Agrowisata – Batu
 - c) Klub Bunga Butik – Batu
 - d) Royal Orchids Garden – Batu
 - e) Lembah Metro– Batu
4. Strategi biaya , jenis kamar , kapasitas unit, jumlah tamu dan sarana publik Apartemen di Batu dan Kota Malang :
 - a) Begawan Apartemen – Malang
 - b) Inez Apartemen – Batu
 - c) Everyday Apartemen - Malang
5. Harga Perkiraan Awal Bangunan.

Analisis Data

Tahapan yang diperlukan dalam memperoleh hasil analisis data meliputi:

1. Dilakukannya anslisis pustaka
2. Pengumpulan inforamsi data utama dan tersedia
3. Analisis fisik kelayakan dilakukan , mencakup evaluasi lokasi dan aksesibilitas lahan, dimensi

dan bentuk lahan, pemanfaatan area lahan, serta kondisi air lahan

4. Menganalisis aspek kelayakan hukum: *zoning* wilayah, menghitung GSB, KDB, KLB, KDH, dan TLB
5. Menentukan biaya investasi
6. Menggambar pra desain bangunan
7. Analisis aspek kelayakan secara finansial: menghitung RAB, menghitung biaya investasi, menghitung pendapatan dan pengeluaran, membuat cashflow melakukan analisis finansial menggunakan parameter NPV, BCR, IRR.
8. Analisis Kelayakan produktifitas maksimum.
9. Analisis High and Best Use

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

1). Analisis Kelayakan secara Fisik

Analisis lahan atau analisis site merupakan teknik yang diterapkan melalui observasi langsung di lapangan , interaksi melalui wawancara, dan pemanfaatan data sekunder tentang kondisi saat ini di area lahan. Informasi data yang diperoleh termasuk area dan aksesibilitas lahan, dimensi dan bentuk lahan, pemanfaatan lahan, kondisi air dilahan, serta topografi lahan..

Dibawah ini adalah evaluasi fisik dari area lahan beserta hasilnya yang tercantum dalam tabel berikut :

Penjelasan pengkajian :

Rentang Angka = 0 – 5; Jumlah Kriteria = 5

Angka Terendah = 1 x 5 = 5

Angka Teringi = 4 x 5 = 20

Kategori Angka :

0 – 5 = Tidak Memenuhi Syarat

5 – 10 = Kurang Memenuhi Syarat

10 – 15 = Memenuhi Syarat Secara Sederhana

15 – 20 = Memenuhi Syarat

Tabel 1. Hasil Analisis Kelayakan Fisik

No	Aspek Penilaian	Batas Nilai				Keterangan
		1	2	3	4	
1	Lokasi dan Aksesibilitas Lahan				v	Sesuai dengan Persyaratan
2	Bentuk dan Ukuran Lahan				v	Sesuai dengan Persyaratan
3	Utilitas Area Lahan			v		Meningkatkan ketersediaan
4	Kualitas Air Lahan				v	Sesuai dengan Persyaratan
5	Kontur Lahan				v	Sesuai dengan Persyaratan

Sumber: Hasil Analisis

2). Analisis Kelayakan secara Legalitas

Legalitas merupakan alat untuk menilai kepatuhan terhadap peraturan yang ada penting untuk jenis properti yang dapat dibangun di lahan tertentu sesuai dengan regulasi pemerintah. Menurut Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batu Tahun 2010-2030 dan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung ,aspek dan kriteria yang harus dipatuhi mencakup peruntukan lahan atau *zoning*, dan persyaratan teknis atau *buiding code* yang terdiri dari GSB, KDB, KLB, KDH dan TLB.

Dibawah ini adalah temuan dari analisis legalitas peraturan yang dilakukan oleh penulis :

Tabel 2. Hasil Analisis Secara Legalitas Hukum

No	Aspek Penilaian	Kriteria Penilaian	Perencanaa	Keterangan	Sumber
			Basic Desain Hotel dan Apartemen	Hotel dan Apartemen	
1	Zoning	Zoning Area Hotel dan Apartemen	Termasuk Zoning Area Hotel	Mengikuti Pedoman zoning / Layak	Peraturan Daerah no 1 Tahun 2012
		Sisi Depan Minimum 11m	15 m	Mengikuti Pedoman GSB / Layak	
		Sisi Belakang Minimum 11m	20 m	Mengikuti Pedoman GSB / Layak	
2	Garis Semapadan Bangunan	Sisi Kanan Minimum 11m	22 m	Mengikuti Pedoman GSB / Layak	Peraturan Daerah no 1 Tahun 2012
		Sisi Kiri Minimum 11m	23 m	Mengikuti Pedoman GSB / Layak	
		Maksimal antara 90%-100%	48,33%	Mengikuti Pedoman KDB / Layak	
3	Koefisien Dasar Bangunan	Maksimal antara 90%-100%	48,33%	Mengikuti Pedoman KDB / Layak	Peraturan Daerah no 4 Tahun 2011 tentang RTRW
4	Koefisien Lantai Bangunan	Maksimal antara 0,9 - 3	1,933%	Mengikuti Pedoman KLB / Layak	
5	Koefisien Dasar Hijau	Minimum 10%	24,2%	Mengikuti Pedoman KDH / Layak	
6	Tinggi Lantai	4-20 Lantai	4 Lantai	Mengikuti	

Sumber: Hasil Analisis

Pencapaian yang didapatkan harus memenuhi pedoman sehingga dapat dilaksanakan pembangunan dan layak untuk dikembangkan properti komersil.

3). Analisis Kelayakan secara Finansial

Setelah didapatkan hasil analisa secara kelayakan hukum dan fisik dari kedua jenis propert, hotel dan apartemen kemudian melakukan analisis kelayakan secara finansial yang didalamnya terdapat biaya investasi, biaya pendapatandan biaya pengeluaran.

Diperlukan pengestimasiian secara keuangan, perlu dan pengekspektasiian potensi dari nilai guna tertinggi dan terbaik. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan :

1. Biaya Investasi

Juwana (2006, halaman 286), Biaya Investasi terbagi menjadi beberapa komponen, termasuk biaya akuisisi lahan, pembangunan, biaya tidak langsung (seperti layanan profesional, izin, administrasi, furnitur, peralatan, dan perlengkapan bangunan lainnya), dan alokasi biaya tambahan untuk pelaksanaan konstruksi (termasuk biaya lahan, pembangunan, dan biaya tidak langsung).

2. Depresiasi (D)

Juwana (2006, halaman 289) dan Putri dan rekan-rekan (2019) menjelaskan bahwa penurunan nilai bangunan dapat ditentukan berdasarkan estimasi umur ekonomis bangunan, yang dapat dihitung menggunakan rumus berikut:

$$D = d \times BC \dots\dots\dots(1)$$

d merupakan persentase penyusutan angka , dan BC merupakan pengeluaran konstruksi

3. Pendapatan

Pendapatan yang diperoleh melalui penjualan produk atau jasa yang ditawarkan..

4. Cash Flow

Laporan aliran kas keuangan berguna untuk memantau semua masuk dan keluar uang. Berikut adalah hal-hal yang perlu dipertimbangkan dalam menilai kelayakan keuangan.

- **Net Present Value (NPV)**

Menurut Tampubolon (2013:180), Net Present Value (NPV) adalah hasil dari mengaplikasikan metode diskonto cash flow terhadap penanaman modal, dengan suku bunga yang spesifik. Hal ini dilakukan mengurangi penanaman modal permulaan dari arus kas masuk saat ini, sehingga diperoleh nilai NPV. Ini menunjukkan selisih antara arus kas masuk dan arus kas keluar pada periode waktu tertentu

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

(Halim : 2005,151) dalam (Yuniarto 2018)

Jika NPV memiliki nilai:

NPV > 0, berarti bermanfaat

NPV < 0, menandakan tidak ekonomis untuk dijalankan

NPV = 0, maka berada pada titik impas atau break even point (BEP) (Halim, 2005:144, dalam Yuniarto, 2018).)

- **Internal Rate of Return (IRR)**

IRR adalah metrik yang digunakan dalam analisi keuangan untuk memperkirakan profitabilitas investasi potensial. IRR adalah tingkat diskonto yang membuat NPV menjadi

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

Diimana:

iL = Tingkat rata- rata diskonto pada NPV menjadi bertambah

iU = Tingkat rata- rata diskonto pada NPV menjadi berkurang

NPVL = Angka NPV menjadi bertambah

NPVU = Angka NPV menjadi berkurang

- **Benefit Cost Ratio (BCR)**

Dalam Soeharto (2001), dalam Tika Haristya (2018) mengevaluasi proyek untuk kepentingan umum atau sektor publik. BCR sendiri sangat penting karena merupakan indikator penilaian bagi perusahaan itu , didapatkan rumus sebagai berikut:

Rumus :

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

Setelah itu, mempertimbangkan apakah proyek diusulkan diterima atau tidak.

BCR > 1, berarti rencana bangungn feasible
 BCR < 1, berarti rencana bangunan tidak ekonomis
 BCR = 1, marginal (tidak rugi dan tidak untung)

Dari hasil perhitungan finansial untuk kedua properti, ditemukan bahwa keduanya layak, dan analisis produktivitas dilakukan untuk menentukan properti yang paling cocok untuk dibangun di lahan kosong tersebut. Setelah menganalisis finansial dari kedua properti, ditemukan bahwa apartemen merupakan properti yang layak untuk dikembangkan

Tabel 3. Hasil Analisis Kelayakan Finansial

Tipe Bangunan	Parameter			Keterangan
	NPV	BCR	IRR	
Hotel Bintang 4	Rp 163.219.029.799,190	1,049	18,015	Layak
Apartemen	Rp 176.828.541.777,451	1,291	15,463	Layak

Sumber: Hasil Analisis

4). Analisis Kelayakan Produktifitas Maksimum

Menurut Rasyid dan Utomo (2013), ini adalah tahap puncak metode HBU untuk mencapai produktivitas optimal. Lahan dinyatakan menyandang produktivitas maksimum jika memiliki nilai tertinggi. Formula yang digunakan untuk menghitung nilai per meter persegi lahan adalah sebagai berikut:

$$\text{Nilai Lahan} \frac{\text{Lahan}}{m^2} = \frac{\text{nilai properti} - \text{nilai bangunan}}{\text{luas lahan}}$$

Keterangan:

Nilai Properti = Nilai Investasi ditambahkan dengan Nilai Sekarang bersih

Nilai Bangunan = Jumlah Biaya penanaman modal dikurangi dengan jumlah total Tanah

Dibawah ini adalah contoh perhitungan produktivitas area apartemen.

Nilai Properti :

$$= \text{Nilai Investasi} + \text{Nilai Sekarang Bersih}$$

$$= \text{Rp. } 702.430.400.000 + \text{Rp.} 316.303.609.937$$

$$= \text{Rp. } 1.018.382.712.937$$

Nilai Bangunan :

$$= \text{Nilai Investasi} - \text{Total Biaya Tanah}$$

$$= \text{Rp} 702.430.400.000 - \text{Rp. } 413.850.000.000.$$

$$= \text{Rp. } 282.229.103.000$$

Nilai per m2 :

$$= \frac{\text{nilai properti} - \text{nilai bangunan}}{16.554}$$

$$= \text{Rp.} 44.107.383.$$

Prosentase % :

$$= \frac{\frac{\text{nilailahan}}{m^2} - \text{nilailahanawal}/m^2}{\text{nilailahanawal}/m^2} \times 100\%$$

$$= 75\%$$

Tabel 4. Hasil Analisis Kelayakan Produktifitas Maksimum

Komponen Nilai	Jenis Alternatif Properti Apartemen
Nilai Investasi	Rp702.430.704.000
Nilai Sekarang Bersih	Rp 316.303.609.937
Biaya Tanah	Rp 413.850.000.000
Nilai Properti	Rp 1.018.382.712.937,
Nilai Bangunan	RP 282.229.103.000
Nilai Lahan (16,554 m2)	Rp. 730.153.609.937
Nilai Awal Lahan/m2	Rp. 25.154.457
Nilai Akhir Lahan /m2	Rp. 44.107.383
Prosentase Peningkatan %	75%

Sumber: Hasil Analisis

Hasil analisis menunjukkan bahwa properti yang paling cocok untuk dikembangkan pada lahan kosong di Jalan Abdul Gani Atas no 19, Kelurahan Ngaglik, Kecamatan Batu, Kota Batu, Jawa Timur adalah apartemen, dengan persentase produktivitas lahan mencapai 75%.

4. KESIMPULAN

Dari hasil penelitian dan analisis perhitungan data yang telah dilakukan, terdapat empat kesimpulan yang sesuai dengan rumusan masalah, yakni:

1. Berdasarkan kriteria penilaian fisik, termasuk lokasi dan aksesibilitas, dimensi dan bentuk lahan, pemanfaatan lahan, kondisi air, serta topografi lahan, lahan kosong yang menjadi objek penelitian menunjukkan pencapaian positif pada 5 parameter penilaian fisik lahan. Namun, terdapat kekurangan di area sekitar lahan karena belum adanya jaringan utilitas. Sehingga perlu pekerjaan tambah dan dilakukannya pengadaan.
2. Berdasarkan kriteria peruntukan lahan, Garis Sempadan Bangunan, dan Koefisien Dasar

Bangunan.

3. Kedua properti memenuhi persyaratan hukum dan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Batu untuk kelayakan lokasi penelitian, termasuk Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, dan Tinggi Lantai Bangunan.
4. Analisis finansial menunjukkan bahwa hotel memiliki tingkat pengembalian internal (IRR) sebesar 18.015%, rasio manfaat biaya (BCR) sebesar 1.015, dan nilai sekarang bersih (NPV) sebesar Rp. 146.949.686.238.00. Sementara itu, apartemen memiliki IRR sebesar 15,436%, BCR sebesar 1.291, dan NPV sebesar -Rp. 176.828.541.777.451. Dengan demikian, hasil analisis finansial menunjukkan bahwa apartemen merupakan pilihan yang lebih layak secara finansial
5. Berdasarkan analisis keuangan yang sudah dijalankan, produktivitas maksimum apartemen melonjak hingga 75%, dengan angka lahan meningkat sebesar Rp. 44.107.383 per meter persegi, menyatakan bahwa pembangunan apartemen di lahan kosong tersebut merupakan pilihan yang layak. Oleh karena itu, dari analisis *Highest and Best Use*, ditemukan bahwa bangunan apartemen merupakan pilihan paling optimal dalam memberikan produktivitas tertinggi dan layak untuk dikembangkan di lahan kosong di Jalan Abdul Gani Atas, Kota Batu

DAFTAR PUSTAKA

- 1) Akmal, I. (2007). Menata Apartemen. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka. Utama.
- 2) Akmaluddin dan Utomo, Christiono. 2013. Analisis HBU pada Tanah Kosong Milik Bapak Johan yang Terletak di Jalan Gubeng Raya No. 54 Surabaya (versi elektronik). Surabaya: Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LPPM) Institut Teknologi Sepuluh November (ITS)
- 3) Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Batu. 2021. Batu dalam Angka. Batu: BPS Kota Batu
- 4) Bank Indonesia (Website). 2023. Bunga Bank. www.bi.go.id diakses pada tanggal 17 Juni 2023.
- 5) Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi Direktorat Jendral Pariwisata. 1988. Keputusan Direktur Jendral Pariwisata Nomor: 14/U/II/1988 tentang Pelaksanaan Ketentuan Usaha dan Penggolongan Hotel Direktorat Jendral Pariwisata
- 6) Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi

- Direktorat Jendral Pariwisata. 1986. No. KM. 37/PW.304/MPPT-86 tentang Usaha dan Penggolongan Hotel Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi
- 7) Departemen Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi Direktorat Jendral Pariwisata. 1993. Keputusan Direktur Jendral Pariwisata Nomor 15/K/II/93 tentang Pedoman Pembinaan Pramuwisata Khusus Direktorat Jendral da Pariwisata
- 8) Departemen Pekerjaan Umum . 2009. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (PerMen PU) No.16/PRT/M/2009 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
- 9) Departemen Pekerjaan Umum. 2007. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 45/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang. Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- 10) Halim, Abdul. 2005. Analisis Investasi. Jakarta: Salemba Empat
- 11) Harjanto, dan Hidayanti. 2003. Konsep Dasar Penelitian Properti. Yogyakarta: BPFE
- 12) Juwana, Ir. Jimmy S. 2004 Panduan Sistem Bangunan Tinggi untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan. Jakarta: Erlangga.
- 13) Kementerian Perhubungan Republik Indonesia. 1970. Surat Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia No. 241/4/70. 1970 tentang Klasifikasi Hotel. Kementerian Perhubungan Republik Indonesia. Jakarta
- 14) Kementerian Perhubungan Republik Indonesia. 1977. Keputusan Menteri Perhubungan Nomor. PM.10/PW.301/Phb-77 tentang Peraturan Usaha dan Klasifikasi Hotel.
- 15) Kevin dan Utomo, Christiono. 2017. Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya. Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil, dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh November. Analisis
- 16) Luce J. A. 2012. Highest and Best Use Analysis for a Site in Arlington, VA. Jscholarship.
- 17) Pemerintah Daerah Kota Batu. 2012. Perda Kota Batu Nomor 1 Tahun 2012 bagian kedua tentang Persyaratan Teknis Tata Bangunan dan Lingkungan Pasal 26.
- 18) Pemerintah Daerah Kota Malang. 2011. Perda Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010-2030.
- 19) Pemerintah Daerah Kota Malang. 2011. Perda

- Nomor 1 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung.
- 20) Poerbo, Hartono. 1998. Tekno Ekonomi Bangunan Bertingkat Banyak, Dasar-Dasar Studi Kelayakan Proyek Perkantoran, Perhotelan, Rumah Sakit, Apartemen. Jakarta: Djambatan
- 21) Poerbo, Hartono. 1998. Utilitas Bangunan. Jakarta: Djambatan
- 22) Rasyid, T. D. Anysa dan Utomo, Christiono. 2013. Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya. Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil, dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh November. Analisis
- 23) Siregar, Doli .2004. Manajemen Aset. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- 24) Snyder, James, C., dan Catanese, Anthony J. 1984. Pengantar Arsitektur. Jakarta: Erlangga
- 25) Soeharto, Iman. 2001. Studi Kelayakan Proyek Industri. Jakarta: Erlangga
- 26) Tampubolon, Manahan P. 2013. Manajemen Keuangan. Jakarta: Mitra Wacana Media
- 27) Wirosodarmo, R., Haji, A. T. S., dan Zulfikar, F. 2018. Analisis Perubahan Tata Guna Lahan dan Pengaruhnya terhadap Pencemaran di Brantas Hulu, Kota Batu, Jawa Timur. J. Sumberdaya Alam dan Lingkungan.