

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 13-25

PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾

^{1,2,3,4}Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang

Jl. Sigura-gura No. 2, Sumbersari, Lowokwaru, Malang

Email: ¹aleksanderpro20@gmail.com, ²lilawinanda@lecturer.itn.ac.id,

³hadiwibawanto@lecturer.itn.ac.id, ⁴asih69prima@gmail.com

ABSTRACT

Tulungagung Regency faces challenges in land use due to population growth and urbanization. One example is the 18,856 m² of vacant land in the Sultan Hasanudin Shophouse area that has been unused for decades. This situation demonstrates the need for analysis to determine the most optimal land use. Determining the use of vacant land in trade and service areas requires considering feasibility aspects so that it not only complies with spatial planning regulations but also provides significant economic benefits to the community. This study uses the Highest and Best Use (HBU) method to assess land use alternatives based on four main aspects: physical, legal, market, and alternative determination. This method was chosen because it can provide a comprehensive picture of the land's potential, thus enabling more targeted development decisions. Research data was obtained through field observations, interviews with relevant parties, and questionnaires distributed to the surrounding community. The results of the alternative determination indicate three main options worthy of consideration: retail/supermarket development, office buildings, and shopping centers (malls). Of these three alternatives, further analysis was conducted to determine which option provides the highest productivity and land value.

Key word: Land Utilization, Highest and Best Use Method

ABSTRAK

Kabupaten Tulungagung mengalami tantangan dalam pemanfaatan ruang seiring pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Salah satu kasusnya adalah lahan kosong seluas 18.856 m² di kawasan Ruko Sultan Hasanudin yang tidak dimanfaatkan selama puluhan tahun. Kondisi ini menunjukkan perlunya analisis untuk menentukan pemanfaatan lahan yang paling optimal. Penentuan pemanfaatan lahan kosong pada kawasan perdagangan dan jasa perlu mempertimbangkan aspek kelayakan agar tidak hanya sesuai dengan aturan tata ruang, tetapi juga mampu memberikan manfaat ekonomi yang signifikan bagi masyarakat. Penelitian ini menggunakan metode Highest and Best Use (HBU) untuk menilai alternatif pemanfaatan lahan berdasarkan empat aspek utama, yaitu aspek fisik, legal, pasar, dan penentuan alternatif. Metode ini dipilih karena dapat memberikan gambaran yang menyeluruh mengenai potensi lahan sehingga keputusan pengembangan dapat lebih tepat sasaran. Data penelitian diperoleh melalui observasi lapangan, wawancara dengan pihak terkait, serta penyebaran kuesioner kepada masyarakat sekitar. Hasil penentuan alternatif menunjukkan tiga opsi utama yang layak dipertimbangkan, yaitu pembangunan ritel/supermarket, gedung perkantoran, dan pusat perbelanjaan (mall). Dari ketiga alternatif tersebut, dilakukan analisis lebih lanjut untuk mengetahui opsi mana yang memberikan produktivitas dan nilai lahan tertinggi.

Kata kunci: Pemanfaatan Lahan, Metode Highest and Best Use

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾

PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25

PENDAHULUAN

Kabupaten Tulungagung, yang terletak di provinsi Jawa Timur, Indonesia, merupakan salah satu dari beberapa daerah penghasil marmer terbesar di Indonesia. Secara administratif, Kabupaten Tulungagung dibagi menjadi 19 Kecamatan, 257 Desa, dan 14 Kelurahan. Kabupaten Tulungagung memiliki luas wilayah 1.055,65 km². Seiring berjalannya waktu penduduk Kabupaten Tulungagung terus meningkat, dengan populasi yang terus meningkat, Tulungagung menghadapi tantangan dalam pengelolaan ruang dan pemanfaatan lahan, terutama dalam konteks urbanisasi dan kebutuhan akan infrastruktur. Pemerintah daerah berupaya untuk mendorong pertumbuhan ekonomi melalui berbagai inisiatif, termasuk pengembangan kawasan industri dan pariwisata. [1]

Pertumbuhan penduduk dan ekonomi yang pesat terjadi di kota-kota besar di seluruh Indonesia. Situasi ini menarik minat banyak pengembang untuk mengembangkan berbagai jenis bisnis, terutama di sektor properti perdagangan dan jasa [2]. Banyak pengembang baru muncul dengan berbagai konsep, tipe, dan kelas, sehingga harga properti semakin beragam dan kompetitif. Banyak lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal dan tidak memberikan nilai, sehingga diperlukan pengoptimalan penggunaan lahan untuk menciptakan keuntungan. Dengan demikian, nilai pasar dari pemanfaatan lahan dapat memiliki nilai guna yang lebih tinggi. [3]

Di Kabupaten Tulungagung, semakin banyak lahan yang digunakan untuk bisnis properti dan pengembangan pusat perdagangan dan jasa. Analisis terhadap lahan kosong yang tepat sangat penting untuk menentukan kelayakan lahan tersebut untuk pembangunan properti dan nilai guna yang dihasilkan. Banyak pengusaha properti tidak dapat memanfaatkan aset mereka dengan baik, sehingga tidak memperoleh keuntungan maksimal, dan banyak properti yang dibangun menjadi tidak berguna. Untuk mencapai produktivitas yang baik dan optimal, diperlukan pengoptimalan aset serta analisis tentang cara mendapatkan nilai guna yang tinggi dengan menggunakan metode analisis *Highest and Best Use* (HBU). [2]

Highest and Best Use (HBU) adalah penggunaan yang paling memungkinkan dan diijinkan dari suatu tanah kosong atau tanah yang sudah dibangun, yang mana secara fisik memungkinkan, didukung serta dibenarkan oleh peraturan, layak secara keuangan dan menghasilkan nilai tertinggi [2]. Dalam penentuan HBU, suatu properti harus memenuhi secara hukum diijinkan, secara fisik mungkin, secara finansial layak dan memiliki produktivitas maksimum. Semua kriteria tersebut seringkali ditinjau secara berurutan. Analisa hukum/legal dan fisik harus ditinjau terlebih dahulu, karena bila suatu properti secara finansial layak tapi secara hukum/legal dan fisik tidak memungkinkan, maka properti tersebut tidak dapat diwujudkan [3]. Berikut ini adalah aspek-aspek yang perlu diperhatikan dalam melakukan analisa HBU, diantaranya :

A. Aspek Legal

Aspek hukum / legal ini adalah batasan awal yang berisi data untuk menentukan kapasitas maksimum penggunaan ruang yang diijinkan [4]. Jika suatu alternatif properti yang diharapkan untuk dibangun atau dikembangkan tidak memenuhi ijin secara legal, maka alternatif ini bukan merupakan HBU dari lahan kosong yang ditinjau pada saat itu, karena peraturan pemerintah dapat berubah suatu waktu. Ketentuan peraturan yang harus diperhatikan antara lain:

- *Zoning* adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pembangunan fungsi-fungsi lain.
- *Building code* merupakan sebuah perangkat aturan mengenai desain, konstruksi, dan cara pemeliharaan bangunan yang sesuai dengan karakteristik kawasannya yang terdiri dari Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Hijau (KDH), Koefisien Tinggi Bangunan.

B. Aspek Fisik

Analisis kelayakan fisik suatu properti berkaitan dengan apakah alternatif properti tersebut dapat dibangun di atas bidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang spesifik. Untuk lahan kosong, aspek fisik yang perlu diperhatikan meliputi ukuran, bentuk, luas, ketinggian, dan kontur tanah.

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾

PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25

Sementara itu, untuk lahan yang sudah memiliki properti, pertimbangan tergantung pada luas, desain, dan kondisi bangunan yang ada [5]. Analisis aspek fisik terdiri dari ukuran, utilitas bangunan, dan aksesibilitas

C. Aspek Pasar

Aspek pasar atau pemasaran merupakan elemen krusial dalam analisis HBU. Dengan menilai permintaan dan penawaran di pasar, dapat menentukan apakah penggunaan yang direncanakan secara ekonomi layak dan dapat memberikan nilai maksimum untuk properti. Dalam analisis HBU, fokus pada aspek pasar mencakup permintaan dan penawaran untuk potensi penggunaan properti. Ini melibatkan penilaian apakah terdapat pasar yang cukup besar dan berkelanjutan untuk mendukung penggunaan yang diusulkan.

D. Penentuan Alternatif

Penentuan alternatif adalah proses evaluasi berbagai opsi atau pilihan yang tersedia untuk mencapai suatu tujuan atau menyelesaikan masalah. Dalam konteks analisis properti, ini melibatkan identifikasi dan penilaian berbagai penggunaan atau pengembangan yang mungkin untuk suatu lahan. Proses ini mencakup analisis faktor-faktor seperti kelayakan fisik, aspek pasar, regulasi, dan potensi nilai ekonomi. Tujuannya adalah untuk memilih alternatif terbaik yang memberikan manfaat maksimal dan sesuai dengan kondisi yang ada.

Berdasarkan latar belakang tersebut, metode analisis *Highest and Best Use* (HBU) dipilih untuk memanfaatkan lahan kosong yang belum memiliki nilai tinggi. Diharapkan melalui analisis ini, akan dihasilkan produktivitas dan nilai lahan yang optimal. Selain itu penelitian-penelitian sebelumnya tentang Analisis *Highest and Best Use* (HBU) sebagian besar berfokus pada wilayah perkotaan besar atau pusat bisnis dengan karakteristik lahan yang padat, harga tanah yang tinggi, serta dinamika pasar properti yang cepat. Hal ini membuat hasil penelitian tersebut kurang relevan jika langsung diterapkan pada wilayah seperti Kecamatan Boyolangu, Kabupaten Tulungagung, yang memiliki kondisi sosial-ekonomi, tata ruang, dan dinamika pasar properti yang berbeda. Dengan demikian, penelitian ini memiliki posisi penting karena, mengisi kesenjangan dengan menganalisis HBU di wilayah non-metropolitan (Tulungagung) yang memiliki karakteristik berbeda dari kota besar dan Memberikan rekomendasi praktis kepada pemerintah daerah, investor, maupun masyarakat mengenai pemanfaatan lahan yang optimal sesuai potensi dan arah pembangunan Kabupaten Tulungagung.

METODOLOGI PENELITIAN

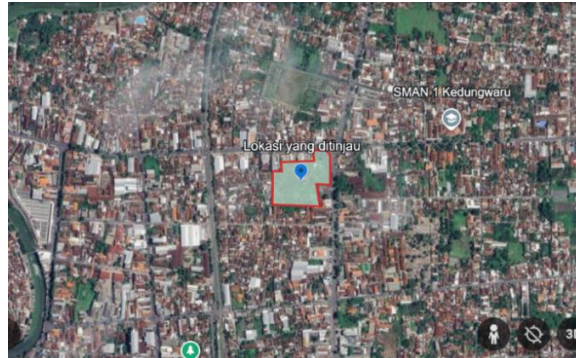
A. Lokasi Penelitian

Lokasi studi kasus untuk Tugas Akhir ini yaitu sebuah lahan kosong yang berada di kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung. Berdasarkan data yang ada, lahan seluas 18.856 m² tersebut telah kosong selama puluhan tahun. Melihat kondisi yang ada tersebut, Pemerintah kota Tulungagung merencanakan pengembangan terhadap lahan tersebut agar lebih produktif. Perlu dilakukan Analisis *Highest and Best Use* (HBU) untuk mengetahui penggunaan tertinggi dan terbaik terhadap lahan kosong kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung tersebut.

Tujuan Analisa *Highest and Best Use* (HBU) ini adalah untuk mengidentifikasi penggunaan properti yang paling optimal untuk lahan kosong kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung. Kriteria yang digunakan pada Analisa HBU ini adalah secara fisik dimungkinkan, secara legal diizinkan, secara finansial layak, dan memiliki produktivitas maksimum [2]. Dengan analisa HBU ini dapat dirancang dan dipertimbangkan alternatif properti apa yang bisa digunakan untuk mengembangkan lahan kosong kawasan Ruko Sultan Hasanudin Kabupaten Tulungagung serta produktivitas maksimum yang paling memberikan nilai lahan tertinggi.

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 13-25



Gambar 1. LOKASI LAHAN YANG DITINJAU
Sumber: *Google Earth*



Gambar 2. TAMPAK ATAS LAHAN YANG DITINJAU
Sumber: *Google Earth*

B. Data Penelitian

Metode yang digunakan adalah metode *Highest and Best Use* (HBU) 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 kawasan ruko Sultan Hasanudin, Kabupaten Tulungagung yang didapat dengan observasi dan wawancara dengan pihak terkait. Observasi dilakukan untuk melihat secara langsung kondisi fisik dari lahan yang menjadi kajian dalam penelitian ini, antara lain :

- 1) Ukuran dan Bentuk Lahan
- 2) Utilitas Area Lahan
- 3) Aksesibilitas menuju lahan

Kemudian untuk data sekunder yang dibutuhkan antara lain :

- 1) RTRW Kabupaten Tulungagung Tahun 2023-243
- 2) RDTR Kabupaten Tulungagung Tahun 2015-2035
- 3) PERBUB No. 23 Tahun 2019
- 4) RPJMD Kabupaten Tulungagung 2018-2023

C. Analisis Data

Langkah - langkah dalam menganalisis data adalah sebagai berikut :

- 1) Melakukan studi literatur.
- 2) Pengumpulan data primer dan sekunder.

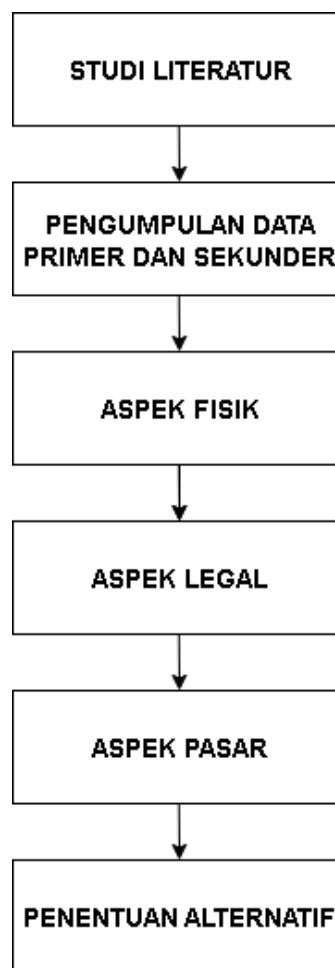
Kevin Alexsander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾

PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25

- 3) Analisis aspek fisik : lokasi dan aksesibilitas lahan, ukuran dan bentuk lahan, dan utilitas area lahan.
- 4) Analisis aspek legal : zoning wilayah, menghitung GSB, KDB, KLB, KDH, dan KLB.
- 5) Analisis aspek pasar : mengikuti fokus pemerintah dalam pengembangan wilayah, analisa pertumbuhan penduduk dan upah kerja, identifikasi target pasar, evaluasi kelayakan pemasaran.
- 6) Penentuan alternatif : melakukan wawancara dan penyebaran kuisioner terhadap responden yang telah ditentukan menggunakan teknik *purposive sampling* dan rumus slovin [6].

Dari langkah – langkah analisis data, berikut adalah bagan alir dari penelitian ini.



Gambar 3. FLOWCHART PENELITIAN

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pada sub ini akan membahas tentang hasil dari analisa penelitian untuk mendapatkan hasil berupa penggunaan properti yang menghasilkan nilai lahan tertinggi.

A. Analisis Aspek Fisik

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾

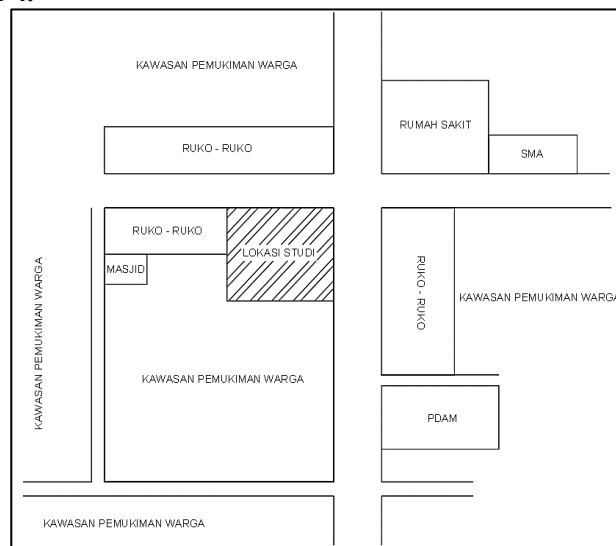
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25

Aspek fisik yang layak adalah salah satu kriteria yang digunakan dalam analisis *Highest and Best Use* (HBU). Dalam menilai kelayakan fisik, ada beberapa kriteria yang harus dipertimbangkan untuk menentukan apakah suatu lahan layak atau tidak untuk pembangunan properti.

1. Lokasi lahan

Lahan yang menjadi objek penelitian ini terletak di kawasan perdagangan dan jasa, tepatnya di ruko Sultan Hasanudin, Kabupaten Tulungagung. Lokasinya sangat strategis karena berada di pusat kota. Selain itu, bangunan di sekitar lahan mendukung pembangunan properti perdagangan dan jasa seperti pemukiman warga, sekolah, toko, kantor, tempat ibadah, dan PDAM. Lokasi objek penelitian dapat dilihat pada **Gambar 4**.



Gambar 4. DENAH LOKASI LAHAN

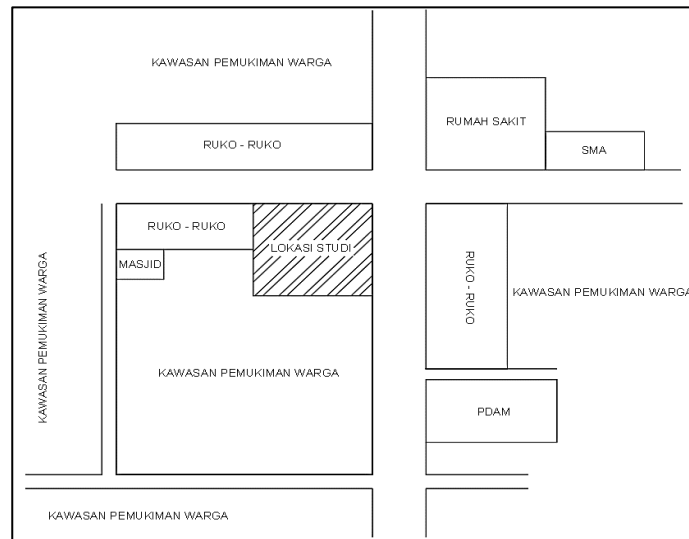
2. Bentuk dan luas lahan

Lahan yang menjadi objek penelitian ini memiliki ukuran 18.856 m². Bentuk lahan yang tidak simetris menyulitkan dalam memilih alternatif bangunan dan proses pembangunannya. Lahan dengan bentuk persegi panjang lebih mudah untuk dibangun dibandingkan dengan lahan yang memiliki bentuk tidak teratur, meskipun perlu juga diperhatikan luas lahan yang tersedia, akan tetapi bentuk lahan yang tidak simetris tidak menjadi masalah karena lahan masih akan dipotong dan disesuaikan dengan GSB.

3. Utilitas lahan

Jika dilihat dari segi utilitas/sarana umum, lahan ini memiliki kelengkapan fasilitas umum yang sangat menunjang. Di sekitar lahan ini sudah dilengkapi dengan sarana penunjang utama seperti air, listrik dan saluran komunikasi. Kebutuhan listrik dari PLN sudah tersedia pada lokasi tersebut termasuk saluran komunikasi dari PT. Telkom untuk telepon dan juga sumber air yang berasal dari PDAM. Lokasi lahan hanya berjarak 300 m dengan PDAM Tulungagung, 700 m dengan PLN Kabupaten Tulungagung, dan 1 km dengan pusat jaringan internet Kabupaten Tulungagung. Selain itu disekitar lokasi studi terdapat pemukiman warga, rumah sakit, masjid, dan ruko – ruko. Utilitas lahan dapat dilihat pada **Gambar 5**. Berikut.

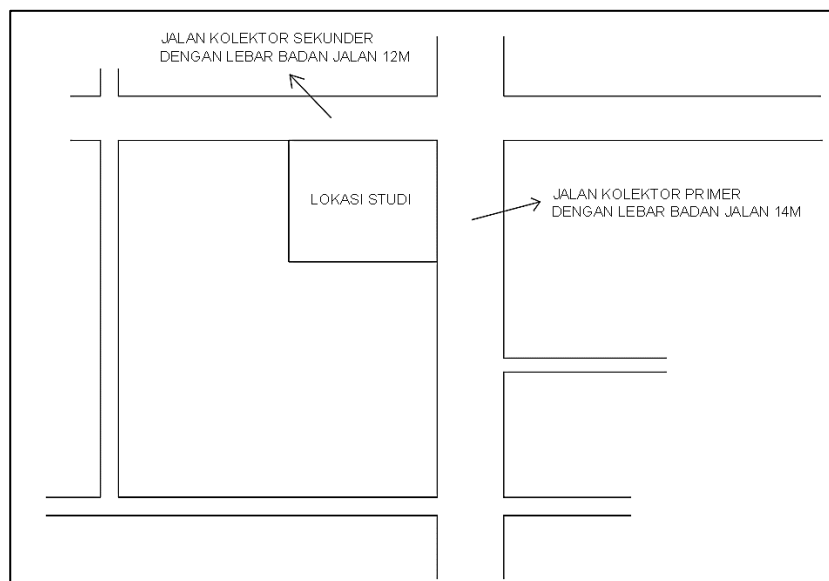
Kevin Alexsander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*
Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25



Gambar 5. UTILITAS LAHAN

4. Aksesibilitas lahan

Lahan ini berada pada kawasan perdagangan/jasa yang memiliki akses utama jalan kolektor primer dengan lebar 14 m dan jalan kolektor sekunder dengan lebar 12m, dimana banyak dilewati kendaraan mulai dari roda 2, hingga truk muatan tinggi dengan roda berjumlah 10. Kondisi ini menandakan lokasi studi bisa dilalui oleh berbagai macam kendaraan yang berarti mudah untuk akses ke lahan tersebut. Aksesibilitas lahan dapat dilihat pada **Gambar 5**. Berikut.



Gambar 6. AKSESIBILITAS LAHAN LOKASI STUDI

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾

PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25

B. Analisis Aspek Legal

Pada analisa HBU, aspek kedua yang ditinjau adalah aspek legal berupa *zoning* dan *building code*. Kedua aspek ini dianalisa untuk menentukan kapasitas maksimum penggunaan lahan.

1. Persyaratan *zoning*

Persyaratan legal *zoning* diambil dari peta peruntukan yang sudah diberikan dari pihak pemerintah Kabupaten Tulungagung terhadap PUPR Tulungagung, didapatkan bahwa lahan tersebut diperuntukan untuk properti perdagangan dan jasa tunggal.

2. Persyaratan *building code*

Berdasarkan Peraturan Bupati Tulungagung Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pedoman Teknis Peruntukan Bangunan Gedung [7], didapatkan peraturan lahan objek tugas akhir untuk pengembangan perkantoran adalah sebagai berikut:

- Garis Sempadan Bangunan (GSB) pada rencana jalan kolektor primer dengan peruntukan perdagangan/jasa, mengikuti ketentuan dalam Rencana detail atau sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan menyediakan lahan parkir di dalam tapak.
- Maksimum Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah sebesar 90% dihitung dari luas lahan setelah terpotong GSB.
- Maksimum Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah sebesar 360%.
- Maksimum Ketinggian Bangunan (KTB) disebutkan yaitu 40 meter.
- Minimum Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah sebesar 10%.

Pada analisa HBU ini direncanakan 3 alternatif dimana untuk denah rencana bangunan dapat dilihat di **Lampiran** dan hasil perhitungannya sebagai berikut:

1. Alternatif 1

Tabel 1. HASIL PERHITUNGAN ALTERNATIF 1

Rincian <i>Building Code</i>	Hasil Perhitungan
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	11.487 m ²
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	61%
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	41.353,2 m ²
Koefisien Tinggi Bangunan (KTB)	10 lantai
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	39% > 10% (OK)
Jumlah Lantai Terbangun	3 lantai
Kebutuhan Ruang Parkir	310 motor dan 930 mobil
<i>Basement</i>	Tidak membutuhkan <i>basement</i>

2. Alternatif 2

Tabel 2. HASIL PERHITUNGAN ALTERNATIF 2

Rincian <i>Building Code</i>	Hasil Perhitungan
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	12.223 m ²
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	65%
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	44.002,8 m ²
Koefisien Tinggi Bangunan (KTB)	10 lantai
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	35% > 10% (OK)
Jumlah Lantai Terbangun	3 lantai
Kebutuhan Ruang Parkir	330 motor dan 990 mobil
<i>Basement</i>	Tidak membutuhkan <i>basement</i>

Kevin Alexsander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 13-25

3. Alternatif 3

Tabel 3. HASIL PERHITUNGAN ALTERNATIF 3

Rincian <i>Building Code</i>	Hasil Perhitungan
Garis Sempadan Bangunan (GSB)	14.120 m ²
Koefisien Dasar Bangunan (KDB)	75%
Koefisien Lantai Bangunan (KLB)	50.832 m ²
Koefisien Tinggi Bangunan (KTB)	10 lantai
Koefisien Dasar Hijau (KDH)	25% > 10% (OK)
Jumlah Lantai Terbangun	3 lantai
Kebutuhan Ruang Parkir	381 motor dan 1.143 mobil
<i>Basement</i>	Membutuhkan <i>basement</i>

C. Analisis Aspek Pasar

Analisis aspek pemasaran dalam analisis *Highest and Best Use* (HBU) adalah proses sistematis untuk mengevaluasi bagaimana strategi pemasaran akan mendukung penggunaan yang diusulkan dari sebuah properti. Berikut hasil dari analisis aspek pemasaran dalam HBU:

1. Fokus pemerintah dalam pengembangan wilayah

Lokasi studi berada di wilayah perkotaan dimana sesuai dengan Rencana Pembangunan Jangka Menengah (RPJMD) Kabupaten Tulungagung. Perkotaan Tulungagung direncanakan dikembangkan sebagai fasilitas perkotaan berupa pusat pemerintahan Kabupaten, pusat perdagangan dan jasa skala regional, pusat pendidikan skala regional, pusat kesehatan skala regional, pusat pelayanan pariwisata, terminal penumpang tipe A, pusat pelayanan transportasi skala kabupaten, dan peribadatan. Sesuai dengan peta RDTR Kabupaten Tulungagung, yang masuk kriteria dari RPJMD diatas adalah pusat perdagangan dan jasa. Dapat disimpulkan lokasi lahan bisa dibangun pusat perdagangan dan jasa, pusat perbelanjaan.

2. Pertumbuhan penduduk dan upah kerja

Kecamatan	Penduduk (Ribu)	Laju Pertumbuhan Penduduk Per Tahun	Persentase Penduduk
(1)	(2)	(3)	(4)
Besuki	39.945	0,37	3,53
Bandung	49.733	0,40	4,39
Pakel	55.819	0,50	4,93
Campurdarat	59.977	0,40	5,30
Tanggunggunung	26.879	0,33	2,37
Kalidawir	78.034	0,35	6,89
Pucanglaban	27.134	0,38	2,40
Rejotangan	83.659	0,23	7,39
Ngunut	84.944	0,32	7,50
Sumbergempol	75.036	0,54	6,63
Boyolangu	86.579	0,41	7,65
Tulungagung	66.877	0,14	5,91
Kedungwaru	95.702	0,38	8,45
Ngantru	59.702	0,47	5,27
Karangrejo	45.381	0,27	4,01
Kauman	53.235	0,23	4,70
Gondang	60.744	0,36	5,37
Pagerwojo	33.220	0,34	2,93
Sendang	49.544	0,39	4,38
Kabupaten Tulungagung	1.132.144	0,36	100

Gambar 7. PERTUMBUHAN PENDUDUK KABUPATEN TULUNGAGUNG TAHUN 2023-2024

Kevin Alexsander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾
PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 13-25

(Sumber : [8])

Kabupaten/ Kota	Tahun				
	2020	2021	2022	2023	2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Kab. Tulungagung	1.958.844	2.010.000	2.029.359	2.229.359	2.320.000
Kab. Kediri	2.008.505	2.033.504	2.043.423	2.243.423	2.340.668
Kota Kediri	2.060.925	2.085.924	2.118.117	2.318.117	2.415.362
Kab. Nganjuk	1.954.706	1.954.705	1.970.006	2.167.007	2.258.455
Kab. Trenggalek	1.913.322	1.938.321	1.944.933	2.139.426	2.223.163
Kab. Blitar	1.954.706	2.004.705	2.015.071	2.215.071	2.256.050
Kota Blitar	1.954.706	2.004.705	2.039.024	2.239.024	2.330.000

Gambar 8. PERTUMBUHAN UPAH MINIMUM KABUPATEN/KOTA SE EKS KARISEDENAN KEDIRI TAHUN 2020-2024

(Sumber : [9])

Dari pertumbuhan penduduk bisa kita asumsikan alternatif terbaik dan tertinggi pada lahan tersebut yaitu pusat perbelanjaan karena masyarakat yang setiap tahunnya bertambah tentunya kebutuhan akan sandang pangan dan papan akan ikut meningkat.

3. Identifikasi target pasar

Tabel 4. IDENTIFIKASI TARGET PASAR DAN ALASAN PEMILIHAN ALTERNATIF

Alternatif	Target Pasar	Alasan Pemilihan
Pasar Tradisional	Masyarakat	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung
Salon dan Spa	Pelajar dan Mahasiswa	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung
Bengkel	Masyarakat	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung
Pabrik	Masyarakat	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung
Kantor	Masyarakat	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung
Ruko/Pertokoan	Masyarakat	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung
Pusat Perbelanjaan	Masyarakat, Pelajar, Mahasiswa	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung
Ritel/Supermarket	Masyarakat, Pelajar, Mahasiswa	Sesuai dengan RDTR Kabupaten Tulungagung

Kevin Alexsander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
 Munasih⁴⁾

PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25

4. Evaluasi kelayakan pemasaran

Tabel 5. HASIL ANALISIS KELAYAKAN PASAR

Alternatif	Analisis Kelayakan	Alasan
Pasar Tradisional	Tidak Layak	Sudah mempunyai pusat pasar tradisional
Salon dan Spa	Tidak Layak	lahan terlalu luas untuk salon dan spa dan tidak sesuai RPJMD Kab. Tulungagung
Bengkel	Tidak Layak	lahan terlalu luas untuk bengkel dan tidak sesuai RPJMD Tulungagung
Pabrik	Tidak Layak	lahan dekat dengan sekolah, rumah sakit, dan PDAM, dikhawatirkan akan mengganggu kondisi lingkungan sekitar.
Kantor	Layak	Sesuai dengan RPJMD Kab. Tulungagung
Ruko/Pertokoan	Layak	Sesuai dengan RPJMD Kab. Tulungagung
Pusat Perbelanjaan	Layak	Sesuai dengan RPJMD Kab. Tulungagung
Ritel/Supermarket	Layak	Sesuai dengan RPJMD Kab. Tulungagung

D. Penentuan Alternatif

Sesuai dengan analisis kelayakan alternatif pada aspek pasar, dapat disimpulkan bahwa lahan lokasi studi dapat dibangun ruko/pertokoan, pusat perbelanjaan (mall), perkantoran, dan toko ritel (supermarket). Setelah dilakukan penyebaran kuisioner dengan menggunakan teknik sampling [10] didapatkan hasil sebagai berikut:

Tabel 6. REKAPITULASI HASIL PENYEBARAN KUISIONER

Kategori	Jenis Alternatif	Pemilih
Perdagangan dan Jasa	Ritel/Supermarket	10
	Kantor	12
	Ruko/Pertokoan	3
	Pusat Perbelanjaan (mall)	42
Jumlah		67

Tabel 7. ASUMSI TIAP ALTERNATIF

Kategori	Jenis Alternatif	Diasumsikan sebagai
Perdagangan dan Jasa	Ritel/Supermarket	Alternatif I
	Kantor	Alternatif II
	Pusat Perbelanjaan (mall)	Alternatif III

Kevin Aleksander Donelly.¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda.²⁾, Hadi Surya Wibawanto Sunardi³⁾,
Munasih⁴⁾

PENENTUAN PEMANFAATAN LAHAN KOSONG MENGGUNAKAN METODE *HIGHEST AND BEST USE*

Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 13-25

SIMPULAN

Analisis Highest and Best Use (HBU) pada lahan seluas 18.856 m² dilakukan dengan mempertimbangkan aspek legal, fisik, pasar, finansial, serta produktivitas maksimum, di mana hasil analisis legal menunjukkan peruntukan lahan untuk perdagangan dan jasa dengan kapasitas bangunan maksimum berbeda pada tiap alternatif. Dari aspek fisik, lokasi lahan dinilai strategis karena dekat dengan fasilitas pendidikan, komersial, dan perkantoran sehingga mendukung pengembangan properti perdagangan dan jasa. Pada aspek pasar, pertumbuhan penduduk dan kenaikan UMK Kabupaten Tulungagung serta rencana pemerintah dalam mengembangkan zona perdagangan dan jasa menunjukkan adanya potensi permintaan yang tinggi. Berdasarkan breakdown jenis bangunan perdagangan dan jasa serta hasil kuisioner responden, diperoleh tiga alternatif terpilih untuk dianalisis lebih lanjut, yaitu ritel/supermarket, kantor, dan pusat perbelanjaan.

REFERENSI

- [1] Wikipedia, "Kabupaten Tulungagung," Ensiklopedia Bebas, Tulungagung, 2024.
- [2] D. C. Sudibyanung, "Dasar-Dasar Penilaian Aset dan Properti," STPN Press, pp. 28-29, 2020.
- [3] Zainuri, Ekonomi Teknik, Padang: Jasa Surya, 2021.
- [4] U. Kevin, "Analisis HBU pada Lahan di Jalan Tenggilis Timur No 7 Surabaya," Jurnal Teknik ITS, vol. II, no. 2554-2678, p. 1, 2016.
- [5] U. Utami, "Analisa Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Kosong di Kawasan Wisata Ubud," Jurnal Teknik ITS, vol. 4, no. 2337-3539, pp. 2301-9271, 2015.
- [6] I. Machali, Metode Penelitian Kuantitatif, Yogyakarta: Fakultas Ilmu Tarbiyah dan Keguruan UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2021.
- [7] P. Tulungagung, "Peraturan Daerah Kabupaten Tulungagung Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Tata Ruang Rencana Wilayah Tahun 2023-2043," Jaringan Dokumentasi dan Informasi Hukum Kabupaten Tulungagung, 2023.
- [8] B. P. S. K. Tulungagung, "Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Tulungagung 2023-2024," BPS Kabupaten Tulungagung, Tulungagung, 2024.
- [9] B. P. S. K. Tulungagung, "Pertumbuhan Upah Minimum Kabupaten/Kota Se Eks Karisidenan Kediri Tahun 2020-2024," BPS Kabupaten Tulungagung, Tulungagung, 2024.
- [10] Sumargo, Teknik Sampling, Jakarta: UNJ Press, 2020.