

Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13

PENERAPAN METODE *HIGHEST AND BEST USE* PADA PENETAPAN
ALTERNATIF TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN

Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda^{*2)}, Deviany Kartika³⁾
Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang
Jl. Sigura – Gura No.2, Sumbersari, Lowokwaru, Malang
email: ¹⁾yudhistiraprasetya000@gmail.com ^{*2)}lilawinanda@lecturer.itn.ac.id
³⁾anstruk1.devi@gmail.com

ABSTRAK

Studi kasus untuk penelitian ini yaitu pada lahan asset Barang Aset Milik Negara yaitu lahan Pabrik Gula Padjarakan. Lahan ini milik negara yang telah lama tidak beroperasi dengan luas 55200 m². Salah satu cara untuk menentukan penggunaan lahan Pabrik Gula Padjarakan adalah dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). Kriteria HBU yaitu legal, fisik, pasar, penentuan alternatif. Hasil dari penentuan alternatif tersebut didapatkan alternatif pertokoan, alternatif pasar modern, dan alternatif pusat perbelanjaan.

Kata kunci: *Highest and Best Use*, Penggunaan Lahan, Alternatif Terbaik, Barang Milik Negara

ABSTRACT

The case study for this research is on the land asset of State-Owned Goods, specifically the land of the Padjarakan Sugar Factory. This state-owned land has not been operational for a long time and covers an area of 55,200 m². One way to determine the use of the Padjarakan Sugar Factory land is through the *Highest and Best Use* (HBU) method. The criteria for HBU include legal, physical, market, and determination of alternative. The results from the determination of alternatives yielded options for retail, modern markets, and shopping centers.

keyword: *Highest and Best Use*, Land Use, Best Alternatives, State-Owned Goods

PENDAHULUAN

Kabupaten Probolinggo terletak di Provinsi Jawa Timur dan berfungsi sebagai daerah transit penting karena dilalui oleh Jalan Pantura, yang menghubungkan jalur utama pantai utara Jawa dengan Bali. Wilayah ini memiliki luas total 1.696,17 km² dan terdiri dari 24 kecamatan, 5 kelurahan, dan 325 desa. Secara geografis, Probolinggo berada di lereng pegunungan yang membentang dari barat ke timur, dengan ketinggian antara 0 hingga 2.500 meter di atas permukaan laut dan suhu rata-rata 27-30°C. Lokasi spesifiknya berada pada 112°50'–113°30' Bujur Timur (BT) dan 7°40'–8°10' Lintang Selatan (LS). Posisi strategis ini, ditambah dengan kondisi alam yang tidak terlalu panas, menjadikannya daerah yang dilalui jalur Anyer-Panarukan.

Probolinggo, yang dikenal dengan produk mangga dan anggur unggulannya, telah berhasil meraih penghargaan Adipura tiga kali berturut-turut pada tahun 2008, 2009, dan 2010. Seiring dengan perkembangan zaman, aktivitas dan pertumbuhan penduduk di kabupaten ini terus meningkat, yang berdampak pada meningkatnya permintaan akan lahan. Lahan merupakan aset vital dalam pengelolaan daerah karena menjadi wadah bagi berbagai aktivitas kompleks. Mengingat sifat lahan yang terbatas sementara permintaannya terus bertambah seiring pertumbuhan populasi, lahan menjadi investasi yang sangat menguntungkan [1].

Oleh karena itu, optimalisasi penggunaan lahan sangat diperlukan untuk meningkatkan efisiensi di tengah keterbatasan ini. Namun, kenyataannya, banyak ditemukan lahan yang tidak dimanfaatkan atau dikenal sebagai lahan terlantar, mangkrak, atau tidur. Salah satu contohnya adalah banyak properti yang dibangun namun tidak dimanfaatkan secara optimal oleh pemiliknya karena dianggap kurang menguntungkan. Dengan mengoptimalkan penggunaan lahan, diharapkan dapat memberikan manfaat ekonomi yang signifikan bagi para pemilik [2].

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13**

Pabrik Gula Padjarakan merupakan sebuah bangunan cagar budaya yang dulunya berfungsi sebagai pusat pengolahan gula. Meskipun secara fisik bangunannya masih kokoh, tempat ini sekarang tidak terurus dan sebagian besar permukaannya diselimuti lumut liar. Dari segi orisinalitas, bangunan ini menunjukkan sedikit perubahan dari bentuk aslinya sejak pertama kali didirikan. Ornamen-ornamen pada fasad dan interiornya masih utuh, mempertahankan gaya Yunani yang kental dan menimbulkan keindahan arsitektur yang terjaga. Pemerintah Kabupaten Probolinggo berencana untuk mengembangkan lahan dan bangunan bekas Pabrik Gula Padjarakan agar menjadi lebih produktif. Lahan ini memiliki luas 55.200 m², sementara luas bangunannya mencapai 27.500 m². Untuk menentukan pemanfaatan yang paling optimal, perlu dilakukan Analisis *Highest and Best Use* (HBU).

Terdapat penelitian terdahulu pada analisis metode *Highest and Best Use*, didapatkan beberapa persamaan pada penelitian ini dan dapat juga perbedaan pada penelitian ini. Persamaan utama antara penelitian ini dengan studi sebelumnya terletak pada penggunaan metode *Highest and Best Use* (HBU). Namun, perbedaannya adalah penelitian ini meninjau jenis lahan kosong yang lebih spesifik. Oleh karena itu, proposal ini lebih mendalam dan komprehensif, serta memiliki keunggulan dibandingkan penelitian-penelitian sebelumnya. Dengan mengambil aspek fisik, legal, pasar, dan penentuan alternatif, mengambil lahan yang di atasnya terdapat bangunan tua, mengambil lahan milik negara, dan memilih minimal 3 alternatif.

Aspek fisik adalah salah satu tinjauan dengan mengamati fisik lahan yang berupa lokasi, ukuran tanah yang meliputi Panjang dan lebar tanah serta bentuk lahan, aksesibilitas, dan utilitas [3]. Aspek legal mengacu pada semua peraturan dan perundang-undangan yang berlaku di suatu wilayah. Ini berarti kita harus memahami dan mematuhi hukum yang relevan, memastikan bahwa setiap tindakan atau penggunaan properti sesuai dengan ketentuan hukum yang ada. Jika tidak ada batasan khusus dari pihak swasta (private restrictions), maka penggunaan properti harus selaras dengan peraturan bangunan, tata ruang, dan lingkungan yang berlaku [4].

Aspek Pasar dan pemasaran adalah elemen penting dalam analisis *Highest and Best Use* (HBU) karena keduanya menentukan potensi ekonomi dan kemampuan properti untuk menghasilkan nilai maksimal. Aspek pasar berfokus pada keseimbangan permintaan dan penawaran untuk penggunaan properti yang potensial. Ini melibatkan evaluasi apakah ada pasar yang cukup besar dan berkelanjutan untuk mendukung penggunaan yang diusulkan. Dengan kata lain, kita perlu memastikan apakah ada cukup banyak individu atau bisnis yang membutuhkan atau menginginkan properti dengan penggunaan tersebut, dan apakah pasokan properti serupa di pasar tidak berlebihan. Jika pasar tidak mendukung, ide penggunaan yang paling baik sekalipun akan sulit terwujud secara ekonomis. Sementara aspek pasar menilai kelayakan secara umum, aspek pemasaran lebih berpusat pada cara penggunaan properti akan dipromosikan dan dikelola secara efektif agar berhasil. Sebuah penggunaan properti mungkin sangat layak dari segi fisik, hukum, dan finansial, tetapi jika tidak dipasarkan dengan baik, potensinya tidak akan pernah tercapai. Strategi pemasaran yang efektif sangat krusial untuk mencapai tingkat hunian atau penjualan optimal, yang pada akhirnya akan memaksimalkan nilai properti [5].

Tujuan utama analisis HBU adalah untuk mengidentifikasi penggunaan properti yang paling menguntungkan bagi lahan dan bangunan bekas pabrik gula ini. Kriteria yang digunakan dalam analisis ini meliputi: kelayakan fisik, legalitas, aspek pasar, dan penentuan alternatif [6]. Melalui analisis HBU, berbagai alternatif properti yang dapat dikembangkan di lahan tersebut dapat dirancang dan dipertimbangkan [7].

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini akan melakukan analisis menggunakan metode *Highest and Best Use* (HBU) pada lahan Pabrik Gula Padjarakan kabupaten Probolinggo, yang bertujuan untuk mengetahui alternatif apa saja yang dapat di pakai pada lahan tersebut dengan mempertimbangkan beberapa kriteria pada metode *Highest and Best Use* yaitu aspek fisik, aspek legal, aspek pasar, penentuan alternatif [8]. Pada tahapan metode penelitian ini ada beberapa tahap harus di perhatikan, yaitu:

Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13

A. Lokasi Penelitian



Gambar 1. Lokasi Penelitian

Sumber: Google Earth

Penelitian ini dilakukan di lahan yang telah berdiri bangunan di atas nya yang berlokasi di Jl. Raya Pajarakan, Desa Pajarakan Kulon, Kecamatan Pajarakan, Kabupaten Probolinggo, Provinsi Jawa Timur. Pada lokasi tersebut telah berdirinya bangunan Pabrik Gula Padjarakan dengan luas 27500 m² dia atas lahan yang luasnya 55200 m² seperti pada gambar 1.

B. Parameter Pada Analisis Metode *Highest and Best Use*

1. Aspek Fisik

Aspek Fisik dalam arti ukuran, bentuk, daerah, kemiringan, dan aksesibilitas suatu potongan lahan dan risiko alami daerah akan berdampak pada penggunaan pengembangan tanah [9]. Karakteristik yang mempengaruhi nilai tanah yaitu: Lokasi lahan, ukuran lahan, bentuk lahan, aksesibilitas, utilitas.

2. Aspek Legal

Aspek legal adalah kasus penilai yang menentukan penggunaan lahan yang mana secara hukum tidak di larang atau diizinkan [9]. Aspek ini memuat beberapa yang perlu di perhatikan yaitu: Zoning dan Building Code (KDB, KLB, KDH, KTB, GSB).

Peraturan	Ketentuan
KDB Max (%)	75
KLB Max	1.28
KDH Min (%)	15
Luas Kaveling Min (m2)	-
KTB Max (%)	75
KWT Max (%)	75
Jumlah Lantai	5
Tinggi Bangunan (m)	20

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
 PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
 TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
 Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 1-13**

Peraturan	Ketentuan
GSB Min (m)	3
JAB Min (m)	1.5
JBB Min (m)	1
JBS Min (m)	1

Tabel 1. Building Code

Sumber: Kabupaten Probolinggo, 2022

3. Aspek Pasar

Aspek Pasar adalah aspek yang menuju pada prospek pemasaran suatu property. Melihat pada jumlah maupun pertumbuhan penduduk dan jumlah wisatawan yang masuk. Memenuhi kebutuhan apa yang di butuhkan oleh masyarakat dan wisatawan.

4. Penentuan Alternatif

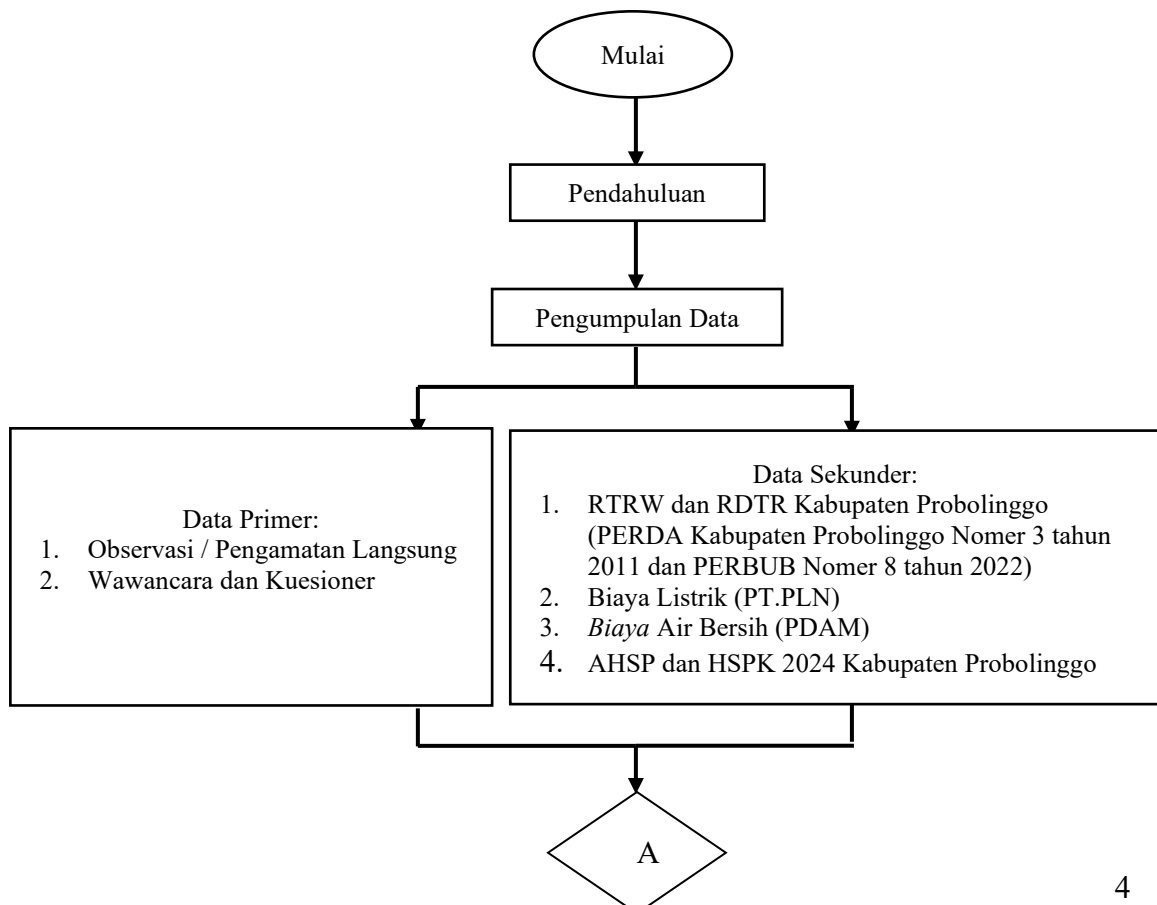
Penentuan alternatif adalah memilih alternatif apa saja yang memungkinkan yang sudah di nyatakan layak dari aspek legal dan fisik, pada penentuan alternatif ini kita merujuk pada perdagangan dan jasa. Berikut adalah langkah – langkah dalam melakukan analisis aspek pasar dalam *Highest and Best Use*.

1. Data Primer

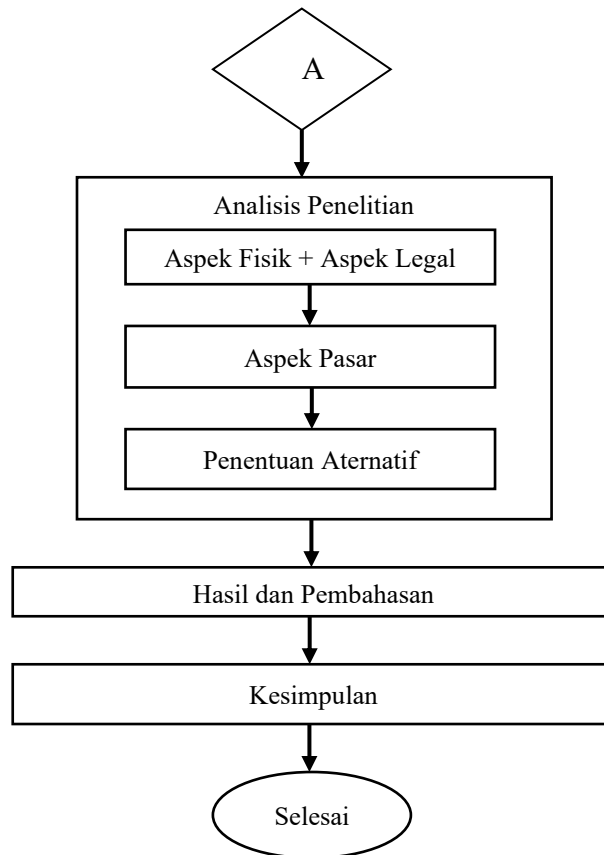
Data primer ini didapatkan dengan cara observasi lapangan untuk mengumpulkan berbagai data di antara yaitu: harga tanah per meter², harga sewa tanah per meter², keadaan tanah dan bangunan pada lokasi studi, mengetahui lokasi studi [10].

2. Data Sekunder

Data sekunder ini digunakan dengan cara melakukan kajian terhadap regulasi, study literatur penelitian terkait. Beberapa data sekunder tersebut dapat di ambil dari buku, Makalah, jurnal, dan peraturan daerah terkait [10].



Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
**PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN**
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13



Gambar 2. Bagan Air

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari hasil pembahasan untuk analisis penelitian yang berlokasi di lahan Pabrik Gula Padjarakan. Lahan ini merupakan aset milik negara. Berikut adalah hasil analisis dari aspek – aspek yang telah ditentukan:

1. Aspek Fisik

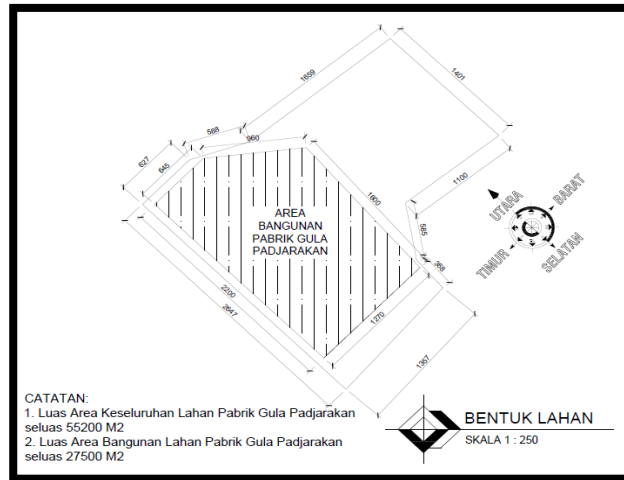
a. Lokasi Lahan

Berdasarkan data yang ada, lahan Pabrik Gula Padjarakan ini berlokasi di Jl. Raya Pajarakan, kecamatan Pajarakan, Kabupaten Probolinggo, Provinsi Jawa Timur, Indonesia. Lahan ini mempunyai lokasi yang sangat strategis, karena lokasi penelitian saya berada pada pinggir jalan kolektor dan dekat dengan jalan arteri (lihat gambar 1).

b. Ukuran dan Bentuk Lahan

Berdasarkan data yang ada, ukuran dan bentuk lahan bisa kita lihat pada gambar 3. Lahan objek penelitian secara keseluruhan mempunyai luas 55200 m² di atas objek penelitian telah terbangun sebuah bangunan Pabrik Gula Padjarakan seluas 27500 m². Lahan study penelitian berbentuk tidak simetri dan tanah rata.

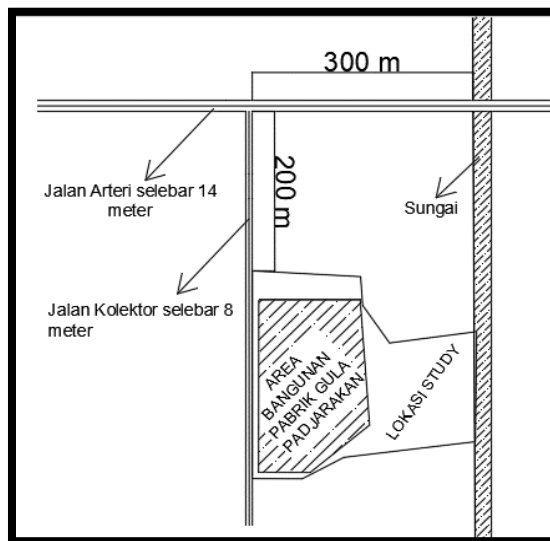
Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
**PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN**
Jurnal *Qua Teknik*, (2026), 16 (1): 1-13



Gambar 3. Ukuran dan Bentuk Lahan
Sumber: Olahan Peneliti

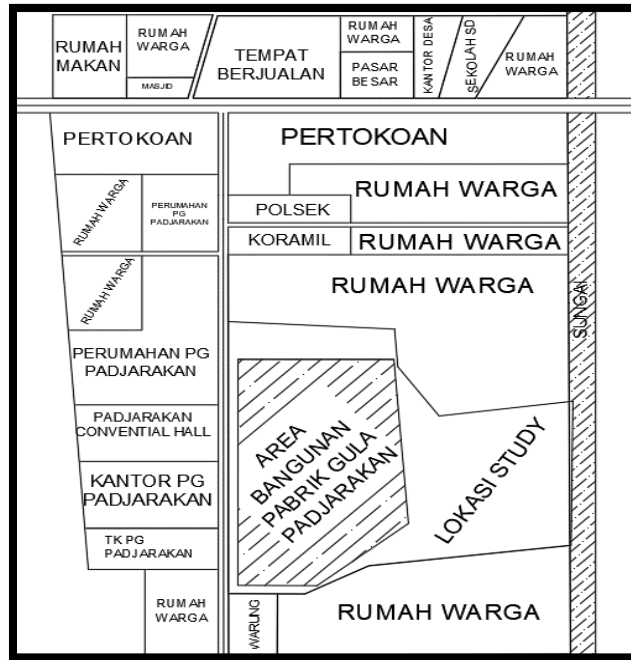
c. Aksesibilitas

Berdasarkan data yang ada, lokasi lahan ini berada pada penggir jalan kolektor dan berdekatan dengan jalan arteri sejauh 200 meter. Pada sekitar lokasi lahan Pabrik Gula Padjarakan banyak dilalui kendaraan umum maupun pribadi. Karena lebar jalan kolektor selebar 8 meter dan 200 meter menuju jalan arteri sehingga akses menuju lahan dapat di lalui oleh kendaraan roda 2, roda 4, maupun roda 6 (lihat gambar 4). Lahan pabrik Gula ini berdekatan dengan Kawasan pemukiman, pasar, pusat pertokoan, warung – warung, masjid, kantor desa, sekolah (lihat gambar 5)



Gambar 4. Detail Lokasi Lahan Pabrik Gula Padjarakan
Sumber: Olahan Peneliti

Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
**PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN**
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13



Gambar 5. Bangunan Sekitar Lokasi
Sumber: Olahan Peneliti

d. Utilitas

Berdasarkan data yang ada, lokasi lahan ini memiliki utilitas pendukung yang memadai. Utilitas yang ada mengikuti pada infrastruktur utilitas kota yang tersedia [11]. Beberapa utilitas pendukung yang terdapat yaitu jaringan listrik, jaringan air minum, jaringan telepon. Terdapat beberapa utilitas tersebut karena sekitar lokasi lahan Pabrik Gula Padjaran terdapat warung, rumah warga, polsek, koramil, pertokoan (lihat gambar 5).

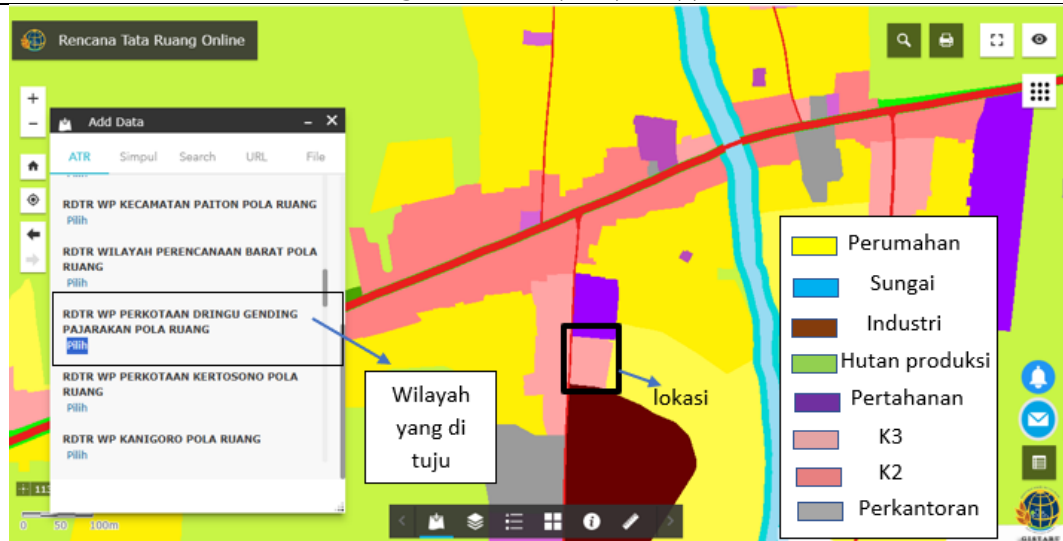
2. Aspek Legal

Aspek legal adalah aspek yang dapat menentukan penggunaan lahan yang mana secara hukum diizinkan. Pada analisis *Highest and Best Use* sangat perlu di perhatikan aspek legal untuk menentukan bangunan yang akan dibangun pada lahan tersebut agar tidak menyalahi aturan yang telah ditetapkan pemerintah daerah [12]. Analisis aspek legal pada lokasi lahan objek penelitian ini mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Probolinggo (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pada aspek legal ini kita berfokus pada zoning / tataguna lahan dan building codes. Peraturan yang di pakai pada analisis ini adalah Peraturan bupati tentang Rencana Tata Ruang Wilayah perencanaan perkotaan Dringu-Gending-Pajarakan tahun 2022 dan peraturan daerah nomor 83 tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah perencanaan perkotaan Dringu-Gending-Pajarakan tahun 2022-2042.

a. Zoning

Dasar hukum dan peraturan yang mengatur kabupaten Probolinggo yaitu Peraturan bupati tentang Rencana Tata Ruang Wilayah perencanaan perkotaan Dringu-Gending-Pajarakan tahun 2022 dan peraturan daerah nomor 83 tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah perencanaan perkotaan Dringu-Gending-Pajarakan tahun 2022-2042. Pada lokasi lahan Pabrik Gula Padjaran bisa kita lihat pada gambar 6 yaitu lahan yang berwarna merah muda yang artinya perdagangan dan jasa (K3). K3 yang menunjukkan bahwa Kawasan tersebut subzone perdagangan dan jasa yang memiliki kepadatan sedang dan rendah serta dapat berbatasan langsung dengan rumah penduduk [14].

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
 PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
 TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
 Jurnal Qua Teknika, (2026), 16 (1): 1-13**



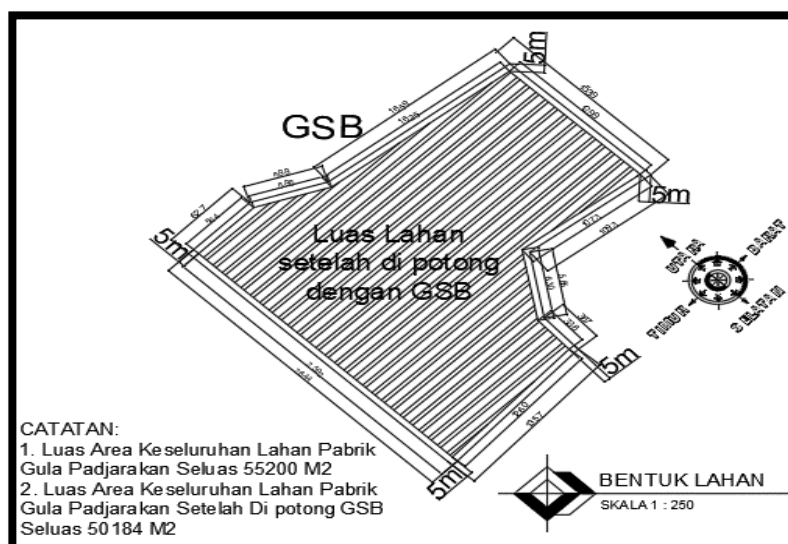
Gambar 6. Tata Guna Lahan Pabrik Gula Padjarakan
 Sumber: [13]

b. Building Codes

Berdasarkan data pada Rencana Detail Tata Ruang Wilayah (RDTR) Kabupaten Probolinggo nomer 83 tahun 2022-2042, terdapat beberapa ketentuan yang harus dilakukan sebelum membangun suatu bangunan. Ketentuan tata bangunan tersebut antara lain memperhatikan bentuk, besaran, perletakan, dan tampilan bangunan pada masing – masing zona, antara lain koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, tinggi lantai bangunan, garis sempadan bangunan, dan fasilitas umum [15]. Tabel building codes bisa di lihat pada tabel 1.

➤ **Garis Sempadan Bangunan (GSB)**

Dapat di lihat pada tabel 1 bahwa minimal GSB yaitu sebesar 3 meter, dan pada perhitungan saya saya menggunakan GSB sebesar 5 meter. Berdasarkan gambar di Autocad didapatkan luas lantai dasar bangunan sebesar 50184 m² (lihat pada gambar 7).



Gambar 7. Denah rencana bangunan setelah di potong GSB
 Sumber: Olahan Peneliti

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
 PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
 TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
 Jurnal *Qua Teknik*, (2026), 16 (1): 1-13**

➤ Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

KDB	=	Luas Lantai bangunan
		Luas Lahan
	=	50184
		55200
	=	91%

Persentase pada luas dasar bangunan cukup besar, karena itu luas dasar bangunan maksimum didapatkan dari:

Maksimum	=	75%	x	Luas lantai bangunan
	=	75%	x	50184
	=	37638.00	m ²	

➤ Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Berdasarkan koefisien lantai bangunan maksimum sebesar 128%, maka luas lantai bangunan adalah:

KLB	=	KDB	x	KLB
	=	37638.00	x	128%
	=	48176.64	m ²	

➤ Tinggi Lantai Bangunan (KLB)

Tinggi lantai bangunan pada tabel 1 memberi jumlah maksimal lantai yaitu 5 lantai dan jumlah tinggi maksimum lantai bangunan yaitu 20 meter.

➤ Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Berdasarkan presentase KDH dihitung berdasarkan perbandingan antara luas lahan sisa dengan luas lahan efektif, untuk menentukan apakah sudah memenuhi parturan yang berlaku, berikut perhitungannya:

Luas Lahan sisa	=	Luas lahan	-	KDB
	=	50184	-	37638
	=	12546	m ²	
KDH	=	Luas lahan sisa		
		Luas lahan efektif		
	=	12546		
		50184		
	=	25%		

Pada peraturan yang berlaku syarat minimal nilai KDH yaitu 15% dan hasil perhitungan saya dapatkan nilai KDH sebesar 25%, sehingga dapat disimpulkan nilai KDH sudah memenuhi.

3. Aspek Pasar

Pada analisis aspek pasar ini kita dapat melihat pada data statistik kabupaten Probolinggo yang mana jumlah penduduknya mencapai 1.200.931 orang dengan kelajuan 1.74% (lihat pada tabel 3 dan 5). Kabupaten Probolinggo memiliki jumlah wisatawan mancanegara dan domestik yang mencapai 892.050 orang yang mengalami kenaikan setiap tahunnya (lihat pada tabel 6). Dari data kedua ini bisa kita

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13**

simpulkan bahwa alternatif aspek pasar yang paling di setuju yaitu pusat perbelanjaan, pasar modern, pertokoan, hotel, pasar malam.

No	Kecamatan	Laki - Laki	Perempuan	Jumlah
1	Sukapura	9.882	10.043	19.925
2	Sumber	13.264	13.401	26.665
3	Kuripan	15.197	16.061	31.258
4	Bantaran	22.072	23.163	45.235
5	Leces	28.937	29.536	58.473
6	Tegalsiwalan	18.827	19.692	38.519
7	Banyuanyar	18.175	29.390	57.565
8	Tiris	35.867	36.321	72.188
9	Krucil	29.577	29.412	58.989
10	Gading	27.444	28.233	55.677
11	Pakuniran	22.465	23.817	46.282
12	Kotaanyar	18.846	19.360	38.206
13	Paiton	35.442	35.785	71.227
14	Besuk	25.481	26.895	52.376
15	Kraksaan	35.136	35.597	70.733
16	Krejean	20.756	21.653	42.409
17	Pajarakan	17.390	17.854	35.244
18	Maron	33.698	34.998	68.696
19	Gending	21.528	21.859	43.387
20	Dringu	26.898	27.060	53.948
21	Wonomerto	21.484	22.284	43.768
22	Lumbang	16.484	16.878	33.362
23	Tongas	34.656	35.676	70.332
24	Sumberasih	32.025	33.442	66.467
Kabupaten Probolinggo		592.531	608.200	1.200.931

Tabel 3. Jumlah Penduduk Kabupaten Probolinggo

Sumber: <https://probolinggokab.bps.go.id/id>

Tahun	Jumlah penduduk
2023	1180367
2024	1200931
2025	1208460
2026	1237199
2027	1252689
2028	1290399
2029	1314572
2030	1362403
2031	1396339
2032	1455864
2033	1501064

Tabel 4. Jumlah Penduduk dari tahun 2023-2033

Sumber: Olahan Peneliti

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13**

No	Kecamatan	Penduduk		Laju Pertumbuhan Penduduk Per Tahun	
		2023	2024	2022-2023	2023-2024
1	Sukapura	19.732	19.925	0,12	0,98
2	Sumber	26.248	26.665	0,52	1,59
3	Kuripan	30.545	31.258	2,09	2,33
4	Bantaran	43.996	45.235	1,35	2,82
5	Leces	57.721	58.473	0,88	1,30
6	Tegalsiwalan	37.912	38.519	1,55	1,60
7	Banyuanyar	56.452	57.565	1,26	1,97
8	Tiris	70.459	72.188	1,52	2,45
9	Krucil	57.591	58.989	1,54	2,43
10	Gading	54.830	55.677	1,11	1,54
11	Pakuniran	45.429	46.282	0,73	1,88
12	Kotaanyar	37.543	38.206	1,15	1,77
13	Paiton	69.724	71.227	1,31	2,15
14	Besuk	51.528	52.376	0,83	1,65
15	Kraksaan	69.335	70.733	0,92	2,02
16	Krejengan	41.828	42.409	0,64	1,39
17	Pajarakan	34.857	35.244	0,79	1,11
18	Maron	67.685	68.696	1,37	1,49
19	Gending	42.899	43.387	1,10	1,14
20	Dringu	53.641	53.948	0,34	0,57
21	Wonomerto	42.708	43.768	1,62	2,48
22	Lumbang	32.781	33.362	1,06	1,77
23	Tongas	69.450	70.332	1,25	1,27
24	Sumberasih	65.471	66.467	0,72	1,52
Kabupaten Probolinggo		1.180.367	1.200.931	1,10	1,74

Tabel 5. Laju Pertumbuhan Penduduk Kabupaten Probolinggo

Sumber: <https://probolinggokab.bps.go.id/id>

Tahun	Wisatawan		Jumlah
	Mancanegara	Domestik	
2019	5.512	496.552	502.227
2020	211	459.448	456.659
2021	11.653	822.253	833.906
2022	37.094	854.956	892.050
2023	22.274	664.135	686.409
2024	37.094	854.956	892.050

Tabel 6. Jumlah Wisatawan Kabupaten Probolinggo

Sumber: <https://probolinggokab.bps.go.id/id>

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13**

4. Penentuan Alternatif

Berdasarkan hasil dari data sebelum nya yaitu data aspek fisik, aspek legal, dan aspek pasar bawah bisa kita simpulkan bangunan yang memungkinkan dan layak adalah bangunan perdagangan dan jasa (K3) dengan alternatif bangunan pusat pertokoan, pasar modern, dan pusat perbelanjaan.

SIMPULAN

Menentukan alternatif untuk lahan kosong pada lahan Pabrik Gula Padjarakan dengan luas lahan 55200 m² dan luas bekas bangunan 27500 m². Pada lahan tersebut terletak pada lahan sub zona perdagangan dan jasa. Alternatif yang di pilih memenuhi syarat yaitu secara fisik memungkinkan, secara legal diijinkan. Alternatif yang terpilih yaitu pertokoan, pasar modern, dan pusat perbelanjaan. Kelanjutan analisis pada *Highest and Best Use* belum cukup sampai aspek pasar. Analisis finansial dan produktivitas adalah lanjutan dari asnalisis aspek pasar sampai mendapatkan alternatif terpilih dan nilai produktivitas maksimum.

REFERENSI

- [1] T. Pipit Mulyah, Dyah Aminatun, Sukma Septian Nasution, Tommy Hastomo, Setiana Sri Wahyuni Sitepu, "Gambaran Umum Kabupaten Probolinggo," *eprints.umm.ac.id*, 2020.
- [2] M. A. P. Prastya, *OPTIMALISASI PENGGUNAAN LAHAN KOSONG DENGAN ANALISIS HIGHEST BEST USE (HBU) DI KOTA MALANG*. malang: Institut Teknologi Nasional Malang, 2023.
- [3] H. Laena and Rafliis, "Highest and Best Use (HBU) Analysis on Vacant Land in Jakarta Garden City, East Jakarta," *IOP Conf Ser Earth Environ Sci*, vol. 1203, no. 1, 2023, doi: 10.1088/1755-1315/1203/1/012045.
- [4] A. S. Hardini, "Komparasi penggunaan tanah antara hasil analisis *Highest and Best Use* (HBU) dengan penggunaan tanah saat pemberian hak pada objek bidang tanah dalam tahap monitoring tanah terindikasi telantar PT. Bumi Serpong Damai di kelurahan Lakarsantri kecamatan Laka," *Eprint Sekolah Tinggi Pertahanan Nasional*, 2024.
- [5] Elfan Wahyu Mulyana, "Penentuan Penggunaan Lahan Kosong Dengan Analisis *Highest and Best Use* (HBU)," *Journal Of Global Business and Management Review*, vol. 1, no. 1, pp. 11–24, 2019.
- [6] H. S. Ahmad. Sulistio jati NS, "Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik di Lahan Kosong PT. Wilmar, Mentaya Hilir Utara, Sampit, kalimantan Tengah," *Jurnal Ilmu ekonomi dan Pembangunan*, vol. 21, no. 1, pp. 1–11, 2024.
- [7] F. Bastian, "Kabupaten Probolinggo Dalam Angka," *Badan Pusat Statistik Kabupaten Probolinggo*, 2025, [Online]. Available: http://scioteca.caf.com/bitstream/handle/123456789/1091/RED2017-Eng-8ene.pdf?sequence=12&isAllowed=y%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2008.06.005%0Ahttps://www.researchgate.net/publication/305320484_SISTEM_PEMBETUNGAN_TERPUS_AT_STRATEGI_MELESTARI
- [8] S. M. Shalahuddin, M. Zamzam, A. Firdaus, N. F. Kurniawati, S. Ananda, and S. N. Arafah, "ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* TANAH KOSONG BELAKANG GEDUNG NUSANTARA POLITEKNIK KEUANGAN NEGARA STAN," pp. 74–100, 2023.
- [9] J. T. Sipil, "Terbaik (*Highest and Best Use* Analysis) Pada Lahan Pasar Turi Lama Surabaya the *Highest and Best Use* Analysis At," 2016.
- [10] R. A. Priyambodo, W. Setiawan, B. Pengelolaan, A. Daerah, K. Semarang, and J. P. No, "JURNAL RIPTAK ANALISIS *HIGHEST AND BEST USE* (HBU) LAHAN DI KECAMATAN PEDURUNGAN KOTA SEMARANG," vol. 2023, 2025.
- [11] C. D. T. Putri, *Pada Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kota Blitar*. malang: Institut Teknologi Nasional Malang, 2024.
- [12] Y. Yuda and E. Patriaga, "Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Pada," *IJMA (Indonesian Journal of Management and Accounting)*, vol. 4, no. 2, pp. 115–121, 2023, doi: 10.14421/EkBis.2022.6.1.1555.

**Yudhistira Yudha Prasetya¹⁾, Lila Ayu Ratna Winanda²⁾, Deviany Kartika³⁾,
PENERAPAN METODE HIGHEST AND BEST USE PADA PENETAPAN ALTERNATIF
TERBAIK PENGGUNAAN LAHAN
Jurnal *Qua Teknika*, (2026), 16 (1): 1-13**

- [13] P. daerah Probolinggo, *Peta RTRW Kabupaten Probolinggo*. Kabupaten probolinggo: Peraturan daerah Kabupaten Probolinggo, 2011.
- [14] K. G. Ilmiahwan, “Analisis *Highest and Best Use* (HBU) pada Lahan Lamongan Plaza,” 2020.
- [15] S. R. Herdika, “Analisis *Highest and Best Use* pada Lahan Kosong di Jalan Soekarno Hatta Kota Malang,” *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi Polinema*, vol. 3, no. 1, pp. 123–128, 2022, [Online]. Available: <http://jos-mrk.polinema.ac.id/>