

ANALISA *HIGHEST AND BEST USE* (HBU) SEBAGAI INSTRUMEN PEMILIHAN PROPERTI YANG AKAN DIBANGUN

Ana Wahyuni^{1)*}, Harmes²⁾, Ade Nurdin³⁾

¹⁾Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Jambi, Jambi, Indonesia
Mahasiswa Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Jambi

²⁾Dosen Teknik Sipil, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Jambi

³⁾Dosen Teknik Sipil, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Jambi

anananjaitan1611@gmail.com; harmesharmes@gmail.com; adenurdin@unja.ac.id

Abstrak

*Seiring perkembangan zaman kebutuhan akan penggunaan lahan pun semakin meningkat. Penggunaan terhadap lahan dapat berupa berbagai macam jenis bangunan atau properti seperti perkantoran, pertokoan, perumahan, apartemen, hotel dll. Salah satu lahan yang berada di tempat strategis yaitu lahan namun tidak dimanfaatkan untuk dibangun properti di atasnya yaitu lahan kosong yang berada di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi dengan luas 4.560 m² lahan ini berada di dekat jalan kolektor primer sehingga memiliki aksesibilitas yang tinggi selain itu kawasan ini juga merupakan kawasan permukiman penduduk dan juga terdapat berbagai jenis bangunan seperti ruko, tempat ibadah, rumah makan dll. Salah satu cara yang dapat digunakan untuk menentukan penggunaan lahan di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi adalah dengan metode *Highest and Best Use* (HBU). Analisa *Highest and Best Use* (HBU) adalah suatu analisa tentang penggunaan lahan tertinggi dan terbaik dari suatu lahan kosong ataupun lahan yang sudah terpakai namun tidak digunakan secara optimal. Analisa ini terdiri dari beberapa aspek yaitu aspek legal, aspek fisik, aspek finansial dan aspek produktivitas maksimum. Adapun hasil yang didapatkan dari penelitian ini didapatkan bahwa pertokoan merupakan alternatif properti yang paling menguntungkan jika didirikan pada lahan kosong tersebut. Adapun penambahan nilai lahan dari nilai awal perkantoran memberikan kenaikan harga lahan sebesar 72% atau sebesar Rp 13.194.870,71/m² dan apabila didirikan pertokoan memberikan kenaikan harga lahan sebesar 73% atau sebesar Rp 14.093.101,48/m².*

Kata-Kata Kunci: *Highest and Best Use, Lahan, Properti, Harga*

I. Pendahuluan

Jelutung merupakan sebuah kecamatan di Kota Jambi yang pertumbuhan penduduknya semakin meningkat dan menyebabkan kebutuhan masyarakat terhadap lahan pun semakin meningkat, hal inilah yang menjadikan lahan merupakan salah satu investasi yang sangat banyak diminati dewasa ini. Banyak lahan yang tidak dimanfaatkan secara optimal sehingga banyak ditemui lahan kosong ataupun bekas bangunan yang dibiarkan begitu saja, padahal lahan maupun bangunan yang dibiarkan tersebut dapat dioptimalisasi dengan cara membangun properti komersial yang dapat memberikan manfaat ekonomi terhadap pemilik lahan maupun warga sekitar.

Penelitian dilakukan pada lahan kosong di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi yang memiliki luas 4.560 m². Lahan kosong tersebut berada ditempat yang sangat strategis dan merupakan kawasan permukiman penduduk dan juga ditemukan berbagai properti komersial disekitarnya.

Perkembangan sebuah daerah yang semakin meningkat tentu menyebabkan laju pembangunan pun semakin meningkat, sehingga perlu dilakukan analisa terhadap lahan yang ingin dibangun agar ditemukan bangunan terbaik yang dapat dibangun pada lahan tersebut sehingga diperoleh keuntungan maksimum khususnya bagi pemilik lahan. Daerah ini sangat strategis dan terdapat banyak properti

komersial seperti pertokoan, ruko, tempat ibadah, dan permukiman warga. Lahan kosong objek penelitian ini terletak dikawasan padat penduduk yang menjadikan kawasan ini sangat ramai dilalui kendaraan.

Objek penelitian ini berada didaerah yang memiliki akses sarana maupun prasarana yang mendukung sehingga lahan kosong dapat dibangun jenis properti/bangunan yang lebih menguntungkan. Pemilik lahan merencanakan pengembangan lahan berupa properti komersial berupa pertokoan dan perkantoran sehingga perlu dilakukan penilaian terhadap lahan agar tidak salah dalam menjatuhkan pilihan, oleh karena itu maka perlu dilakukan analisa untuk mengoptimalkan lahan kosong dengan metode *Highest and Best Use* (HBU) yang mana konsep penilaian dari metode ini adalah mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diizinkan, secara fisik memungkinkan, dan layak secara finansial (*The Appraisal Institute*, 2001).

II. Tinjauan Pustaka

2.1 Defenisi dan Terminologi

Menurut Prawoto (2015) *Highest and Best Use* (HBU) didefenisikan sebagai kemungkinan yang rasional dan sah penggunaan tanah atau properti yang sudah dikembangkan secara fisik mungkin, mendapat dukungan yang cukup dan secara finansial itu layak dan menghasilkan nilai yang tertinggi.

Highest and Best Use (HBU) tercipta karna adanya persaingan pada pasar tentang ditempat seperti apa seharusnya properti dibangun. Aspek finansial yang dimaksud meliputi perencanaan investasi, pendapatan, pengeluaran, dan analisa aliran kas dengan menggunakan metode *Net Present Value*.

2.2 Jenis-Jenis Properti

Properti merupakan konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan dari tanah beserta pengolahan dan pembangunannya (Hidayat dan Harjanto, 2003). Jenis properti dapat disimpulkan berdasarkan lima jenis, adapun jenis properti serta fungsi dan contohnya adalah sebagai berikut:

- a. Residensial, Berfungsi untuk hunian atau rumah untuk keluarga terpisah, rumah untuk beberapa keluarga. Contoh: Rumah, Apartemen dll.
- b. Bangunan komersial, Berfungsi untuk menghasilkan keuntungan. Contoh Mall, Pasar grosir, Hotel, Pertokoan, Perkantoran dll.
- c. Industri, Berfungsi untuk tempat produksi. Contoh: Pabrik, bangunan penelitian, pengembangan dll.
- d. Pertanian, Berfungsi untuk tempat penyimpanan hasil pertanian. Contoh: Gudang, Peternakan, Pengolahan kayu, Pertambangan dll.
- e. Khusus, Berfungsi untuk tujuan khusus dan terbatas. Contoh: Bandar udara, Ruang pertemuan, Rumah sakit, Sekolah dll.

2.3 Konsep HBU

Konsep penilaian pada metode *Highest and Best Use* (HBU) adalah mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik terhadap pemanfaat sebuah lahan sehingga dapat didapatkan keuntungan penggunaan lahan secara maksimum. Dalam *Highest and Best Use* (HBU) diuji empat aspek yaitu aspek legal, aspek fisik, aspek finansial, dan produktivitas maksimum. Menurut Prawoto (2015) analisa *Highest and Best Use* (HBU) dapat dilakukan baik itu pada lahan kosong maupun pada properti yang akan dikembangkan seperti penjelasan berikut:

1. Analisa *Highest and Best Use* (HBU) pada lahan kosong dapat dilakukan dengan mengambil lahan yang memang kosong atau dapat diasumsikan bahwa tanah tersebut kosong dengan merobohkan bangunan yang ada di atasnya.
2. Analisa *Highest and Best Use* (HBU) pada properti yang dikembangkan juga dapat dilakukan, seperti pusat perbelanjaan yang awalnya ramai menjadi sepi pengunjung sehingga akan dianalisa apakah pusat perbelanjaan tersebut harus tetap dipertahankan atau direnovasi atau bahkan dirobohkan dengan mengganti bangunan lain.

Konsep penilaian *Highest and Best Use* bertujuan untuk mendapatkan nilai tertinggi dan terbaik dari suatu properti yang secara legal diijinkan, secara fisik memungkinkan, layak secara finansial dan mempunyai produktivitas yang maksimum. (*The Appraisal Institute*, 2001).

Oleh karena itu, dalam HBU diuji empat kriteria yaitu:

1. Aspek legal

Aspek legal adalah aspek yang berhubungan dengan hukum maupun Undang – Undang yang berlaku berdasarkan ketetapan pemerintah. Dalam *Highest and Best Use* (HBU) harus memenuhi syarat tentang peraturan bangunan, penataan wilayah, maupun peraturan lingkungan. Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan peruntukan Tata Guna Lahan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Maksimum Ketinggian Lantai, Garis Sempadan Bangunan, dan Jarak Bebas antara Bangunan.

2. Aspek fisik

Aspek fisik adalah salah satu tinjauan yang dilakukan dengan cara memperhatikan fisik lahan seperti lokasi tanah, ukuran tanah yang meliputi panjang dan lebar tanah dan bentuk tanah. Adapun aspek fisik yang ditinjau yaitu sebagai berikut:

- a. Analisa aspek fisik berdasarkan lokasi lahan, dalam aspek ini digambarkan bagaimana lokasi lahan berada dan lingkungan sekitar lahan.
- b. Analisa aspek fisik berdasarkan ketersediaan fasilitas umum, dalam aspek ini meliputi fasilitas umum apa saja disekitar lahan seperti masjid, ketersediaan listrik dll.
- c. Analisa aspek fisik berdasarkan aksesibilitas, dalam aspek ini ditinjau apakah lahan mudah diakses oleh kendaraan baik umum maupun pribadi.
- d. Analisa aspek fisik berdasarkan ukuran dan bentuk lahan, aspek ini berisi gambaran fisik maupun luasan lahan yang ditinjau.

3. Aspek finansial dengan metode *Net Present Value* (NPV)

Aspek finansial dilakukan untuk mempertimbangkan apakah jenis properti yang akan dibangun mendatangkan keuntungan terlebih pada pemilik lahan. Dalam aspek finansial ada beberapa hal yang ditinjau yaitu sebagai berikut:

a. Biaya Investasi

Biaya investasi merupakan biaya yang dikeluarkan untuk membangun sebuah proyek yang mana biaya investasi terdiri dari nilai lahan, nilai bangunan dan isinya serta biaya biaya lain. Perencanaan biaya investasi yang diperlukan dalam perencanaan bangunan ini diperhitungkan dengan melakukan pendekatan (perencanaan biaya secara kasar) untuk memberikan gambaran biaya yang harus dikeluarkan untuk pembangunan alternatif properti yang akan dianalisa. Investasi dibedakan menjadi tiga macam yaitu investasi jangka pendek,

investasi jangka menengah, dan investasi jangka panjang.

b. Biaya pendapatan (*Cost of Revenue*)

Biaya pendapatan (*Cost of Revenue*) biaya yang harus dikeluarkan oleh perusahaan untuk mendukung profit atau pendapatan yang akan didapatkan oleh owner dari konsumen yang membeli atau memesan produk/jasa tersebut.

c. Biaya operasional

Biaya operasional ini meliputi biaya pengeluaran, biaya pemeliharaan, renovasi dll. Biaya operasional adalah biaya yang dikeluarkan setelah bangunan sudah berdiri.

4. Produktivitas Maksimum

Menurut Prawoto (2015), dari berbagai alternatif penggunaan yang layak secara finansial, alternatif tanah yang memiliki nilai residual yang tertinggi dan konsisten dengan tingkat pengembalian yang dijamin oleh pasar adalah penggunaan yang tertinggi dan terbaik. Bangunan yang mendapat nilai produktivitas maksimum yaitu bangunan yang melalui proses analisa dengan aspek finansial mendapat nilai tertinggi atau memiliki fungsi terbaik. Untuk mendapatkan nilai lahan per m² dari suatu lahan maka digunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Nilai lahan/ m}^2 = \frac{\text{Nilai properti}-\text{Nilai bangunan}}{\text{Luas total lahan}}$$

III. Metologi Penelitian

Berikut ini adalah bagaimana teknik pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian:

- a. Aspek legal didapatkan dari Peraturan Daerah Kota Jambi No 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi Tahun 2013-2033.
- b. Aspek Fisik, bentuk lahan, aksesibilitas dan utilitas didapat dari observasi lapangan.
- c. Aspek finansial, untuk nilai tanah didapatkan dari pemilik lahan, untuk harga sewa dan *service charge* didapat dari pencarian langsung di internet dan telepon sesuai dengan properti perbandingan terkait dan untuk biaya listrik dan air didapat dari PT. PLN dan PDAM.
- d. Aspek produktivitas maksimum dari hasil perhitungan aspek finansial.

IV. Analisa Dan Pembahasan

4.1 Aspek Legal

Aspek legal merupakan penentuan aspek yang menjadi langkah pertama dilakukan Analisa *Highest and Best Use* (HBU). Analisa aspek legal dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan Pemerintah pada objek penelitian ini mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Jambi yang mana harus memenuhi syarat tentang peraturan bangunan, penataan wilayah, maupun peraturan

lingkungan. Yang meliputi dua aspek yaitu *zoning* dan *building code*.

1. *Zoning*

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Jambi No 9 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi 2013 – 2033 bahwa didalam Pasal 14 no 3 bagian wilayah kota jambi terdiri atas BWK Kota baru yang merupakan kedudukan Pemerintah Kota jambi (Pusat pelayanan kota) dan memiliki luas 2284,71 Ha meliputi kecamatan Kota baru dan seluruh Kecamatan Jelutung fungsi utama yang dikembangkan di BWK meliputi Pemerintahan, perdagangan dan jasa, perkantoran serta permukiman.

2. *Building code*

Menurut Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dalam pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui penetapan peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disentif serta pemberian sanksi. Peraturan tersebut juga berlaku pada Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi yang merupakan jalan kolektor primer. Adapun persyaratan yang perlu diperhatikan yaitu Garis Sempadan Bangunan (GSB) , Koefisien Dasar Bangunan (KDB) , Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Ketinggian maksimum bangunan, Koefisien Dasar Hijau (KDH). Berikut *building code* yang ditetapkan berdasarkan peraturan Pemerintah pada daerah penelitian disajikan pada Tabel 1 berikut:

Tabel 1. *Building code*

Uraian	Perkantoran	Pertokoan
GSB sisi depan	6,5 m	6,5 m
GSB sisi belakang	5 m	5 m
GSB sisi samping kiri	5 m	5 m
GSB sisi samping kanan	7 m	7 m
KDB	65 %	70 %
KLB	3,2	3,0
Ketinggian maksimum	Lebih dari 30 lantai	Lebih dari 30 lantai
KDH	15 %	20 % >

(Sumber: RTRW Kota Jambi)

Setelah diketahui syarat-syarat *building code* berdasarkan Undang-Undang No 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang maka analisa aspek legal dapat dilakukan dengan persyaratan sebagai berikut:

1. GSB = luas total lahan – syarat GSB
2. KDB = $\frac{\text{luas lantai dasar}}{\text{luas total lahan}}$
3. Luas lantai = luas lahan x KLB
4. KDH = $\frac{\text{luas lahan tidak terbangun}}{\text{luas total lahan}}$

Tabel 2. Building code

Uraian	Perkantoran	Pertokoan
GSB	3.146 m ²	3.146 m ²
KDB	2.983,5 m ²	3.192 m ²
KLB	14.592 m ²	13.680 m ²
Ketinggian maksimum	8 lantai	8 lantai
KDH	35 %	30 % >
Ketinggian maksimum	Lebih dari 30 lantai	Lebih dari 30 lantai
KDH	15 %	20 %

4.2 Analisa Aspek Fisik

1. Berdasarkan Bentuk dan ukuran Lahan

Lahan kosong di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi memiliki bentuk persegi panjang tak beraturan dengan kontur tanah yang cukup rata sehingga lahan dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin dan untuk luas lahan secara keseluruhan memiliki luas total 4.560 m². Lahan dengan luasan tersebut sangat memungkinkan jika dibangun perkantoran maupun pertokoan yang membutuhkan ruang yang cukup luas.

2. Berdasarkan Aksesibilitas

Berdasarkan observasi lapangan, untuk mencapai lokasi penelitian sangat mudah dilakukan karena lokasi lahan terletak didekat jalan kolektor primer sehingga mudah dijangkau, selain itu terdapat infrastruktur yang memadai dan lokasi objek penelitian berada pada daerah yang sangat strategis karena terdapat banyak properti komersial yang dapat dijangkau sehingga lahan pada objek penelitian memiliki aksesibilitas yang baik.

3. Berdasarkan Utilitas

Analisa aspek fisik berdasarkan utilitas dilakukan dengan melakukan observasi lapangan dimana lokasi penelitian berada di daerah yang dekat dengan berbagai daerah sehingga memiliki utilitas yang memadai, karena utilitas yang memadai tersebut hal inilah yang menjadikan lahan tempat lokasi penelitian cocok untuk didirikan bangunan apa saja karena ketersediaan publik yang memadai.

4. Berdasarkan Lokasi Lahan

Lahan yang ditinjau pada penelitian ini berada di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi merupakan jalan kolektor primer yang ramai dilewati pengendara karena akses yang mudah dijangkau. Kemudahan dalam mengakses objek penelitian menjadikan lahan kosong tersebut cocok dikembangkan sebagai lahan untuk didirikan perkantoran maupun pertokoan.

4.3 Analisa Aspek Finansial

Analisa aspek finansial meliputi biaya investasi, pendapatan, pengeluaran dan arus kas terdiskon.

1. Perencanaan biaya investasi

Dalam perencanaan biaya investasi terdiri dari nilai lahan, nilai bangunan dan isinya serta biaya biaya lain. Biaya investasi masing-masing jenis properti berupa perkantoran dan pertokoan dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Biaya investasi

Perkantoran	Pertokoan
Rp 80.778.879.490	Rp 80.778.879.490

(Sumber: Hasil olahan penulis)

2. Perencanaan pendapatan

Perencanaan pendapatan untuk alternatif bangunan berasal dari penjualan atau penyewaan, service charge dan pendapatan parkir. Besar pendapatan dapat dilihat pada Tabel 4.

Tabel 4. Pendapatan

Tahun	Perkantoran	Pertokoan
2022	13.623.163.392	13.686.549.000
2023	14.069.430.348	14.132.066.692
2024	14.530.468.741	14.592.331.019
2025	15.006.767.505	15.067.830.096
2026	15.498.831.757	15.559.068.192
2027	16.012.043.337	16.066.566.269
2028	16.537.221.353	16.590.862.533
2029	17.079.782.762	17.132.513.003
2030	17.640.302.954	17.692.092.103
2031	18.219.376.364	18.270.193.272

(Sumber: Hasil olahan penulis)

3. Perencanaan pengeluaran

Perencanaan pengeluaran untuk masing-masing jenis properti terdiri dari biaya operasional dan biaya pemeliharaan. Biaya operasional terdiri dari tarif listrik, tarif air dll. Besarnya biaya pengeluaran disajikan dalam Tabel 5.

Tabel 5. Pengeluaran

Tahun	Perkantoran	Pertokoan
2022	3.773.372.127	3.411.163.187
2023	3.895.730.667	3.521.766.996
2024	4.018.573.517	3.632.795.065
2025	4.141.916.706	3.744.261.434
2026	4.265.776.799	3.856.180.615
2027	4.394.436.144	3.968.567.590
2028	4.519.523.111	4.081.437.847
2029	4.645.184.699	4.194.807.382
2030	4.771.439.927	4.308.692.721
2031	4.898.308.445	4.423.110936

(Sumber: Hasil olahan penulis)

4. analisa arus kas dengan metode net present value (NPV)

Analisa metode net present value (NPV) dilakukan dengan mengurangi pendapatan dengan pengeluaran tiap tahun selama masa investasi sehingga didapat aliran kas bersih. Investasi yang

layak ditunjukkan dengan NPV bernilai positif dan sebaliknya bila NPV bernilai negatif maka investasi tidak layak dilakukan. Hasil kelayakan finansial dapat dilihat pada Tabel 6.

Tabel 6. Kelayakan finansial

Uraian	Alternatif	
	Perkantoran (Rp)	Pertokoan (Rp)
Investasi	80.778.879.490	80.778.879.490
Pendapatan per tahun	13.623.163.392	13.686.549.000
Pengeluaran per tahun	3.773.372.127	3.411.163.187
NPV	6.192.073.604,47	3.085.406.445,35
Pengujian	Layak	Layak

(Sumber: Hasil olahan penulis)

5. Produktivitas Maksimum

Setelah dilakukan pengujian aspek legal, aspek fisik dan aspek finansial selanjutnya nilai lahan dicari dengan uji produktivitas maksimum. Hasil perhitungan produktivitas maksimum dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 7. Produktivitas Maksimum

Uraian	Alternatif	
	Perkantoran	Pertokoan
Nilai properti	Rp 161.467.489.900	Rp 167.843.422.300
Nilai bangunan	Rp 78.498.879.490	Rp 80.778.879.490
Nilai lahan	Rp 82.968.610.440	Rp 87.064.542.760
Nilai lahan/m ²	Rp 18.194.870,71	Rp 19.093.101,48
Nilai lahan awal /m ²	Rp 5.000.0000	Rp 5.000.0000
Penambahan nilai lahan	Rp 13.194.870,71	Rp 14.093.101,48
Produktivitas maksimum	72%	73%

(Sumber: Hasil olahan penulis)

V. Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan

1. Dari analisa produktivitas maksimum, nilai lahan dari nilai awal sebesar Rp 5.000.000/m² nilai produktivitas maksimum jika didirikan perkantoran yaitu sebesar Rp 18.194.870,71/m² atau memberikan kenaikan harga lahan sebesar 72% atau sebesar Rp 13.194.870,71/m² dan nilai produktivitas pertokoan sebesar Rp 19.093.101,48/m² atau memberikan kenaikan harga lahan sebesar 73% atau sebesar Rp 14.093.101,48/m².

2. Properti yang cocok didirikan pada lahan kosong yang terletak di Jl. Gajah Mada, Kec. Jelutung, Kota Jambi yang memiliki luas 4.560 m² berdasarkan produktivitas tertinggi adalah pertokoan dengan nilai produktivitas lahan sebesar Rp 19.093.101,48/m² dengan persen kenaikan nilai lahan sebesar 73%.

5.2 Saran

1. Penilai usaha yang memiliki karakteristik seperti usaha properti dapat menggunakan analisa menggunakan metode *Highest and Best Use* sebelum mendirikan bangunan.
2. Perlunya penelitian lebih lanjut tentang penilaian terhadap lahan kosong.

Daftar Pustaka

- [1]. Akmaluddin, A dan Utomo, C., 2013, *Analisis Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No.54 Surabaya*. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (1), C6-C10
- [2]. Anggarawati, B dan Utomo, C., 2013, *Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Citra Raya Surabaya Dengan Metode Highest and Best Use*. Surabaya: Jurnal Teknik ITS 2 (2), D39 –D41
- [3]. Hidayati dan Harijanto, 2001, *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE: Yogyakarta.
- [4]. Mubayyinah, M., dan Utomo, C., 2012, *Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan "X" untuk Properti Komersial*. Jurnal Teknik ITS Vol. 1 No. 1.
- [5]. Peraturan Daerah Kota Jambi Nomor 9 Tahun 2013, *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jambi*.
- [6]. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 45/PRT/M/2007. *Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara*.
- [7]. Peraturan Walikota Jambi Nomor 3 Tahun 2015, *Bangunan*.
- [8]. Prawoto, A. 2015, *Teori dan Praktek Penilaian Properti* Edisi Ketiga. BPFE: Yogyakarta
- [9]. Rasyid, TDA dan Utomo, C. 2013, *Analisa Highest and Best Use (HBU)*