



ANALISIS PENERAPAN HIGHEST AND BEST USE DALAM OPTIMALISAS LAHAN DAN NILAI INFRASTRUKTUR PERKOTAAN

Gita Puspa Artiani^{1*}, Deddy Junaedi^{2,3}

Teknik Sipil, Fakultas Teknik, Universitas Krisnadwipayana ¹
Koordinator Penilai Internal Bank dan Institusi Keuangan, MAPPI²
Division Head Financing Admin & Appraisal, Bank Mega Syariah³
*Corresponding Author, Email : gita_artiani@unkris.ac.id

ABSTRAK

Keterbatasan lahan di kawasan perkotaan menuntut strategi pengelolaan ruang yang efisien dan bernilai ekonomi tinggi. Prinsip Highest and Best Use (HBU) digunakan untuk menentukan penggunaan lahan yang paling layak berdasarkan empat kriteria, yaitu legalitas, kondisi fisik, kelayakan finansial, dan produktivitas maksimum. Penelitian ini bertujuan menganalisis penerapan prinsip HBU terhadap efisiensi pemanfaatan lahan serta optimalisasi nilai infrastruktur di kawasan perkotaan Bekasi. Kajian pustaka meliputi Standar Penilaian Indonesia (SPI 101–102, Edisi VII 2018), Peraturan OJK No. 28/POJK.03/2021, dan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Metode penelitian bersifat deskriptif analitis kuantitatif dengan pendekatan studi kasus di koridor Jalan pondok timur indah Bekasi Timur. Data yang digunakan mencakup kondisi fisik lahan, peta zonasi tata ruang, serta data nilai pasar properti. Analisis dilakukan melalui tahapan identifikasi kesesuaian legal, evaluasi teknis fisik lahan, kelayakan finansial proyek, dan simulasi produktivitas terhadap perubahan fungsi lahan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip HBU dapat meningkatkan efisiensi penggunaan lahan hingga 32% dan nilai pasar aset rata-rata 26% dibandingkan fungsi eksisting. Faktor legalitas zonasi, aksesibilitas, dan orientasi infrastruktur merupakan penentu utama produktivitas lahan. Penerapan HBU terbukti mendukung pengambilan keputusan investasi konstruksi dan perencanaan kota yang efisien serta berkelanjutan.

Kata Kunci : Highest and Best Use; Efisiensi lahan; Penilaian asset; Infrastruktur perkotaan; Manajemen konstruksi.

ABSTRACT

The limited availability of urban land demands an efficient and economically valuable approach to spatial utilization. The Highest and Best Use (HBU) principle is applied to determine the most appropriate land use based on four key criteria: legal permissibility, physical possibility, financial feasibility, and maximum productivity. This study aims to analyze the application of the HBU principle in improving land-use efficiency and optimizing infrastructure value in the urban area of Bekasi City. The literature review refers to the Indonesian Valuation Standards (SPI 101–102, Edition VII 2018), OJK Regulation No. 28/POJK.03/2021, and Law No. 4 of 1996 on Mortgage Rights. The research adopts a descriptive-analytical method with a case study approach conducted along the Pondok Timur Indah corridor, East Bekasi. The data include physical land characteristics, spatial zoning maps, and market property values. The analysis involves identifying legal compliance, evaluating physical site conditions, assessing project financial feasibility, and simulating productivity outcomes under alternative land use functions. The results indicate that applying the HBU principle can increase land-use efficiency by up to 32% and asset market value by an average of 26% compared to existing uses. Zoning legality, accessibility, and infrastructure orientation are the dominant factors influencing land productivity. The implementation of HBU supports informed investment decisions in construction projects and promotes sustainable and efficient urban development.

Keywords: Highest and Best Use; land-use efficiency; asset valuation; urban infrastructure; construction management.

PENDAHULUAN

Pertumbuhan kawasan perkotaan di Indonesia, khususnya di wilayah Bekasi, menimbulkan tekanan signifikan terhadap ketersediaan lahan produktif, peningkatan kebutuhan infrastruktur, serta perubahan fungsi ruang yang sering kali tidak efisien dan tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Kondisi ini menyebabkan rendahnya nilai ekonomi lahan dan ketidakseimbangan antara aspek teknis, hukum, serta finansial dalam pengambilan keputusan pembangunan. Wilayah Bekasi Timur (Mustika Jaya) adalah kawasan dengan dinamika urbanisasi tinggi, perubahan fungsi ruang signifikan dari perumahan ke komersial, dan tekanan pembangunan infrastruktur yang pesat (jalan, drainase, fasilitas umum). Kemajuan pembangunan di suatu wilayah sejalan dengan peningkatan jumlah penduduk akan selalu diiringi dengan meningkatnya standar kualitas dan kuantitas kebutuhan hidup dan peningkatan kebutuhan ketersediaan fasilitas yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan (Sitorus et al., 2012). Dalam konteks teknik sipil dan manajemen konstruksi, efisiensi pemanfaatan lahan merupakan faktor strategis yang menentukan keberhasilan perencanaan dan keberlanjutan infrastruktur. Salah satu pendekatan rasional yang dapat digunakan adalah penerapan prinsip *Highest and Best Use* (HBU), yaitu konsep penilaian yang menilai kelayakan penggunaan lahan berdasarkan empat kriteria utama: *legally permissible*, *physically possible*, *financially feasible*, dan *maximally productive*. Pendekatan ini tidak hanya relevan dalam praktik *appraisal* dan penilaian aset, tetapi juga menjadi dasar penting dalam perencanaan proyek konstruksi dan pengembangan kawasan perkotaan yang adaptif terhadap nilai pasar dan regulasi hukum. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis sejauh mana penerapan prinsip HBU dapat meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan dan mengoptimalkan nilai infrastruktur perkotaan, dengan studi kasus pada kawasan strategis kota Bekasi yang mengalami pertumbuhan cepat namun menghadapi tekanan ruang yang tinggi. Dimana secara administratif, kawasan ini juga tercakup dalam RTRW Kota Bekasi 2023–2043 sebagai zona pengembangan permukiman dan jasa perkotaan, sehingga penerapan *Highest and Best Use* (HBU) sangat relevan untuk menilai efisiensi pemanfaatannya.

Konsep efisiensi pemanfaatan lahan dalam manajemen konstruksi tidak dapat dipisahkan dari teori nilai properti dan perencanaan ruang berbasis produktivitas. Menurut Mulyana (2019) prinsip *Highest and Best Use* (HBU) merupakan pendekatan sistematis untuk menentukan penggunaan lahan paling optimal dengan mempertimbangkan faktor legalitas, kondisi fisik, kelayakan finansial, dan tingkat produktivitas maksimum dan menunjukkan bahwa penerapan HBU pada kawasan perkotaan berpengaruh signifikan terhadap peningkatan efisiensi ruang hingga 30% dan nilai investasi infrastruktur hingga 25%. Penelitian (Ferrer et al., 2018) juga menekankan pentingnya integrasi antara efisiensi lahan dan nilai infrastruktur dalam mendukung kota berkelanjutan (*sustainable urban infrastructure*). Hasil serupa disampaikan oleh (Jarek & Nugroho, 2021), bahwa strategi optimalisasi penggunaan lahan berbasis analisis teknis dan ekonomi dapat meningkatkan *return on investment* (ROI) proyek konstruksi. Dalam konteks Indonesia, MAPPI (2018) melalui Standar Penilaian Indonesia (SPI) menggaris bawahi pentingnya penerapan HBU sebagai dasar metodologis dalam *appraisal* dan *feasibility study* pembangunan. Pendekatan ini juga didukung oleh kebijakan hukum (UU No.4 Tahun, 1996) yang menegaskan keterkaitan antara nilai aspek, hak tanggungan, dan kelayakan investasi proyek

Dari perspektif teoritis, optimalisasi pemanfaatan lahan memiliki relevansi erat dengan prinsip *asset management* dan *construction economics*, di mana setiap penggunaan lahan harus menghasilkan nilai ekonomi bersih positif dan meminimalkan risiko proyek (Rahmi, A., & Zulkarnain, 2020). Penelitian (Fahmi, 2022) menyatakan bahwa nilai infrastruktur perkotaan dipengaruhi oleh efisiensi spasial dan keterhubungan fungsi ruang terhadap kegiatan sosial ekonomi. Sementara (Nainggolan et al., 2025) menekankan pentingnya integrasi tata ruang dan sistem transportasi untuk meningkatkan produktivitas lahan, sistem transportasi yang direncanakan dengan baik akan memudahkan warga untuk beraktivitas baik dalam bekerja, belajar maupun berbelanja. Dalam kerangka hukum (Judijanto, 2025) menyoroti peran legalitas dan sertifikasi aset dalam menurunkan risiko sengketa properti, terutama dalam konteks pembangunan infrastruktur publik. Lebih lanjut (Priyambodo & Setiawan, 2025) memperkenalkan konsep *green infrastructure planning* yang memadukan efisiensi lahan dengan konservasi lingkungan. Temuan-temuan tersebut memperkuat argumentasi bahwa penerapan prinsip HBU dalam konteks perkotaan bukan hanya menilai nilai ekonomi aset, tetapi juga menjadi instrumen strategis dalam manajemen konstruksi, pengambilan keputusan investasi dan pengendalian tata ruang berkelanjutan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif analitis kuantitatif untuk menilai penerapan prinsip *Highest and Best Use (HBU)* terhadap efisiensi pemanfaatan lahan dan nilai infrastruktur di kawasan perkotaan Bekasi. Lokasi penelitian berada di koridor Pondok Timur Indah, kecamatan Mustika Jaya, Bekasi Timur, Kota Bekasi. Lokasi ini dipilih karena menunjukkan karakteristik kawasan perumahan menengah yang mengalami transformasi fungsi menjadi zona perdagangan dan jasa. Kawasan ini memiliki tingkat pertumbuhan ekonomi dan pembangunan infrastruktur yang pesat, serta termasuk dalam zona pengembangan permukiman dan jasa sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bekasi 2023–2043. Penelitian dilaksanakan melalui enam tahap utama sebagai berikut :

1. Tahap identifikasi dan perumusan masalah

Tahapan ini diawali dengan pengamatan terhadap kondisi aktual pemanfaatan lahan di kawasan perkotaan Bekasi yang menunjukkan ketidakefisienan penggunaan ruang dan ketidaksesuaian fungsi terhadap rencana tata ruang wilayah. Berdasarkan temuan tersebut, ditetapkan fokus penelitian untuk menganalisis seberapa besar penerapan prinsip *Highest and Best Use* dapat meningkatkan efisiensi lahan dan nilai infrastruktur di kawasan penelitian.

2. Tahap studi literatur dan peneltapan variabel penelitian

Dilakukan telaah pustaka terhadap Standar Penilaian Indonesia (*MAPPI Standar Penilaian Indonesia (SPI)*, 2018), Peraturan OJK No. 28/POJK.03/2021, serta Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjadi dasar hukum dan metodologis penilaian aset di Indonesia. Berdasarkan teori dan hasil penelitian sebelumnya, ditetapkan empat variabel analisis utama: (a) *legally permissible* (aspek kesesuaian hukum dan zonasi), (b) *physically possible* (aspek teknis lahan dan infrastruktur), (c) *financially feasible* (aspek kelayakan ekonomi dan nilai pasar), dan (d) *maximally productive* (aspek nilai optimum poenggunaan lahan).

3. Tahap penentuan lokasi dan pemngumpulan data lapangan
Tahapan ini mencakup survei lapangan terhadap 10 bidang lahan di sepanjang koridor tersebut yang mewakili variasi fungsi eksisting (hunian, komersial, dan campuran). Data primer dikumpulkan melalui pengukuran langsung di lapangan, meliputi luas lahan, bentuk, kontur, aksesibilitas, kondisi lingkungan, dan status legalitas. Data sekunder bersumber dari RTRW Kota Bekasi, laporan appraisal KJPP, serta harga pasar properti kawasan Mustika Jaya dari survei ke lokasi.
4. Tahap penilaian data dan analisis dan kuantitatif.
Data hasil survei dan data sekunder diolah menggunakan pendekatan *Comparative Market Analysis* (CMA) dan *Weighted Scoring*. Analisis HBU dilakukan melalui empat tahap: (1) analisis kesesuaian legalitas terhadap zonasi RTRW, (2) analisis kelayakan fisik berdasarkan kondisi tapak dan aksesibilitas, (3) analisis kelayakan finansial melalui perbandingan biaya konstruksi, nilai pasar, dan tingkat pengembalian investasi, serta (4) analisis produktivitas maksimum untuk menentukan alternatif penggunaan lahan dengan nilai bersih tertinggi.
5. Tahap validasi dan interpretasi hasil.
Hasil analisis diverifikasi dengan membandingkan data pasar aktual properti dan hasil perhitungan dari laporan appraisal yang kredibel. Validasi dilakukan untuk memastikan bahwa skenario HBU yang direkomendasikan memiliki dasar perhitungan rasional serta konsisten dengan kondisi lapangan dan tren pasar Bekasi.
6. Tahap kesimpulan dan rekomendasi.
Tahap terakhir adalah penyusunan kesimpulan berdasarkan hasil analisis kuantitatif. Hasil penelitian digunakan untuk memberikan rekomendasi terhadap alternatif penggunaan lahan yang memenuhi empat kriteria HBU dan menghasilkan efisiensi serta nilai infrastruktur optimal. Kesimpulan ini diharapkan dapat menjadi acuan bagi praktisi manajemen konstruksi, penilai aset, serta perencana kota dalam merumuskan kebijakan pemanfaatan ruang perkotaan yang berkelanjutan dan berorientasi nilai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kondisi Umum Kawasan Penelitian

Kawasan koridor Jalan Pondok Timur Indah, Kecamatan Mustika Jaya, Bekasi Timur, merupakan salah satu kawasan yang sedang berkembang pesat di Kota Bekasi bagian timur. Kawasan ini sebelumnya didominasi oleh fungsi perumahan skala menengah, namun kini menunjukkan pergeseran signifikan menjadi kawasan komersial ringan dan jasa lokal. Dukungan infrastruktur jalan lingkungan yang telah ditingkatkan, kedekatan dengan jalan Raya Narogong, akses menuju Tol Bekasi Timur dan fasilitas pendidikan maupun pusat perbelanjaan menjadikan kawasan ini sangat potensial untuk dikembangkan dengan intensitas bangunan lebih tinggi. Berdasarkan RTRW Kota Bekasi 2023–2043, kawasan ini termasuk dalam zona perumahan dan jasa campuran (*mixed use residential and service zone*) dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimum 70% dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 2,8. Hasil survei menunjukkan bahwa mayoritas lahan masih digunakan untuk hunian dua lantai dengan KLB rata-rata hanya 0,85. Hal ini menandakan masih terdapat potensi peningkatan efisiensi pemanfaatan ruang hingga lebih dari 150%.



Gambar 1. Posisi Sekolah Dan Lahan Kosong Di Pinggir Jalan Pondok Timur



Gambar 2. Rumah Lantai 1 Dan Lantai 2 Dijadikan Toko Dan Ruko

Hasil Analisis Efisiensi Pemanfaatan Lahan

Analisis efisiensi dilakukan dengan membandingkan nilai KLB aktual dan KLB maksimum sesuai RTRW. Dari hasil pengukuran terhadap 10 bidang lahan, diperoleh data sebagaimana ditunjukkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Analisis Awal Efisiensi Pemanfaatan Lahan Kawasan Koridor Jalan Pondok Timur Indah

No	Fungsi Eksisting	KLB Aktual	KLB Maks	Efisiensi Eksisting (E %)	Fungsi HBU yang Direkomendasikan	Efisiensi HBU (%)
1	Hunian 2 lantai	0,9	2,8	32,1	Ruko 3 lantai campuran	74,0
2	Hunian 1 lantai	0,6	2,8	21,4	Ruko 2 lantai	65,0
3	Lahan komersial 415 m ²	1,2	2,8	42,8	Pusat logistik kecil	80,0
4	Tanah 252 m ²	0,5	2,8	17,8	Ruko & kantor dua lantai	67,0
5	Lahan besar 4.200 m ²	0,7	2,8	25,0	Kawasan pendidikan & bisnis	72,0
6	Rumah 2 lantai	1,0	2,8	35,7	Apartemen menengah	79,0
7	Rumah 1 lantai	0,7	2,8	25,0	Ruko 3 lantai	70,0
8	Tanah 1.312 m ²	0,8	2,8	28,5	Ruko & minimarket	75,0
9	Rumah + kios	1,1	2,8	39,2	Bangunan campuran vertikal	78,5
10	Tanah pinggir jalan	0,9	2,8	32,1	Ruko 3 lantai campuran	73,0
Rata-rata	–	–	–	29,9	–	73,1

Dari Tabel 1 di atas terlihat bahwa penerapan prinsip *Highest and Best Use (HBU)* secara umum memberikan peningkatan yang signifikan terhadap efisiensi pemanfaatan lahan di kawasan koridor Jalan Pondok Timur Indah. Nilai efisiensi eksisting rata-rata sebesar 29,9% meningkat menjadi 73,1% setelah dilakukan analisis HBU, atau terjadi kenaikan sekitar 43,2 poin persen. Peningkatan ini menggambarkan bahwa sebagian besar lahan di kawasan penelitian belum dimanfaatkan secara optimal sesuai dengan potensi zonasi yang diatur dalam RTRW Kota Bekasi 2023–2043, di mana KLB maksimum mencapai 2,8. Peningkatan efisiensi tertinggi terjadi pada lahan-lahan hunian satu lantai yang dikembangkan menjadi ruko tiga lantai dan fungsi campuran (*mixed-use*), dengan kenaikan efisiensi mencapai +48%. Sementara itu, lahan yang semula digunakan sebagai gudang kecil dan rumah dua lantai juga menunjukkan peningkatan efisiensi yang cukup signifikan, antara 35–40%, ketika diarahkan menjadi area logistik yang memiliki produktivitas ruang lebih tinggi. Hasil ini menunjukkan bahwa pengembangan vertikal dan perubahan fungsi menjadi area komersial dan jasa merupakan strategi utama dalam meningkatkan efektivitas pemanfaatan ruang pada kawasan sub perkotaan seperti Mustika Jaya.

Analisis Kelayakan Finansial dan Nilai Pasar

Kelayakan finansial dianalisis menggunakan *Return on Investment (ROI)* dan peningkatan nilai pasar (ΔV) berdasarkan data harga properti aktual tahun 2024 (Arifah, W. S., Agustapraja, H. R., & Arif, 2025). Nilai pasar diperoleh dari hasil observasi lapangan serta laporan KJPP setempat. Hasil perhitungan disajikan pada Tabel 2.

Tabel 2. Estimasi Nilai Pasar dan ROI Kawasan Koridor Jalan Pondok Timur Indah

No	Fungsi Eksisting	Nilai Pasar	Nilai Pasar	ΔV (%)	ROI	ROI
		Eksisting (Rp/m ²)	HBU (Rp/m ²)		Eksisting (%)	HBU (%)
1	Hunian 2 lantai	10.000.000	12.800.000	28,0	6,5	8,9
2	Hunian 1 lantai	8.500.000	10.800.000	27,1	6,0	8,4
3	Lahan komersial	9.000.000	11.700.000	30,0	6,8	9,2
4	Tanah 252 m ²	7.800.000	9.900.000	26,9	6,2	8,5
5	Lahan besar 4.200 m ²	7.200.000	9.000.000	25,0	5,9	8,2
6	Rumah 2 lantai	9.300.000	12.000.000	29,0	6,5	9,0
7	Rumah 1 lantai	8.000.000	10.300.000	28,8	6,1	8,7
8	Tanah 1.312 m ²	8.500.000	10.900.000	28,2	6,3	8,8
9	Rumah + kios	9.000.000	11.600.000	28,9	6,7	9,1
10	Tanah pinggir jalan	8.700.000	11.100.000	27,6	6,4	8,9
Rata-rata	—	8.900.000	11.520.000	28,0	6,4	8,8

Dari Tabel 2 di atas, terlihat bahwa penerapan prinsip *Highest and Best Use (HBU)* memberikan kenaikan nilai pasar rata-rata sebesar 28,0%, dengan rentang antara 25% hingga 30%. Kenaikan tertinggi terjadi pada lahan komersial di Jalan Mustika Jaya dan rumah dua lantai di kompleks Pondok Timur Indah, yang masing-masing naik sebesar 30% dan 29% setelah difungsikan sebagai ruko. Rata-rata ROI eksisting sebesar 6,4% meningkat menjadi 8,8% setelah penerapan HBU, menunjukkan bahwa setiap peningkatan efisiensi ruang berkontribusi terhadap kenaikan profitabilitas sekitar 0,08–0,1% per 1% efisiensi lahan. Secara ekonomi, hal ini memperlihatkan bahwa konversi fungsi hunian menjadi fungsi campuran (*mixed use*) memberikan nilai tambah signifikan tanpa memerlukan perubahan besar terhadap infrastruktur dasar kawasan. Secara spasial, bidang lahan yang berlokasi di jalan utama dan area komersial aktif menunjukkan potensi peningkatan tertinggi karena memiliki tingkat aksesibilitas tinggi, visibilitas usaha, dan permintaan pasar yang kuat. Sebaliknya, lahan di area perumahan dalam menunjukkan kenaikan yang lebih moderat, menegaskan pentingnya posisi tapak dan konektivitas terhadap produktivitas ruang.

Analisis Aspek Legalitas, Fisik, dan Produktivitas Maksimum

Dari aspek *legally permissible*, seluruh lahan penelitian berada dalam zona perumahan dan jasa campuran sebagaimana diatur dalam RTRW Kota Bekasi 2023–2043, sehingga pengembangan fungsi vertikal tidak melanggar ketentuan hukum. Secara *physically possible*, kondisi topografi datar, lebar jalan 8 m, serta ketersediaan utilitas (listrik, air, drainase) mendukung pengembangan bangunan 3–4 lantai. Aspek *financially feasible* menunjukkan ROI positif dan *payback period* ≤ 10 tahun.

Selanjutnya, perhitungan *maximally productive* dilakukan dengan menilai peningkatan nilai bersih (ΔV) dan rasio efisiensi (E). Hasil menunjukkan bahwa fungsi ruko campuran memberikan produktivitas tertinggi, diikuti oleh fungsi komersial pendidikan, sedangkan hunian 2 lantai tetap menjadi fungsi dengan produktivitas terendah. Hal ini konsisten dengan studi yang menyatakan bahwa fungsi campuran berkontribusi terbesar terhadap peningkatan nilai aset di kawasan berinfrastruktur sedang.

Pembahasan

Hasil penelitian menegaskan bahwa prinsip HBU merupakan pendekatan yang efektif dalam menentukan penggunaan lahan paling efisien di kawasan perkotaan yang sedang berkembang. Berdasarkan analisis data terukur di koridor Pondok Timur Indah, ditemukan tiga temuan ilmiah utama:

1. Efisiensi lahan meningkat $> 140\%$ dibanding kondisi eksisting, menunjukkan potensi besar dari penerapan fungsi vertikal.
2. Nilai pasar meningkat rata-rata $27,8\%$, membuktikan hubungan langsung antara peningkatan intensitas ruang dan nilai ekonomi aset.
3. ROI meningkat dari $6,2\%$ ke $8,7\%$, memperlihatkan pengaruh efisiensi ruang terhadap peningkatan profitabilitas proyek konstruksi.

Secara keseluruhan, keempat kriteria HBU (*legal, physical, financial, productive*) terpenuhi, dan penerapan prinsip ini dapat dijadikan model perencanaan berbasis nilai (*value-based planning*) untuk wilayah perkotaan dengan karakteristik serupa. Implementasi hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi Pemerintah Kota Bekasi, penilai aset, serta praktisi manajemen konstruksi dalam mengembangkan kebijakan efisiensi ruang dan investasi infrastruktur yang berkelanjutan.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa penerapan prinsip *Highest and Best Use (HBU)* pada kawasan koridor Jalan Pondok Timur Indah, Kecamatan Mustika Jaya, Bekasi Timur, secara signifikan meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan dan nilai infrastruktur perkotaan. Berdasarkan hasil analisis kuantitatif, efisiensi lahan meningkat dari $28,8\%$ menjadi $71,9\%$, nilai pasar properti naik rata-rata $27,8\%$, dan *Return on Investment (ROI)* bertambah dari $6,2\%$ menjadi $8,7\%$. Temuan ini membuktikan bahwa penggunaan lahan sesuai empat kriteria HBU yaitu : *legally permissible, physically possible, financially feasible, dan maximally productive*, memberikan hasil optimal secara teknis maupun finansial. Dengan demikian, penelitian ini menjawab tujuan bahwa penerapan prinsip HBU efektif dalam menentukan penggunaan lahan paling efisien dan produktif untuk mendukung pengambilan keputusan di bidang manajemen konstruksi dan perencanaan perkotaan berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arifah, W. S., Agustapraja, H. R., & Arif, S. (2025). *Kelayakan Investasi dengan Metode Return on Investment (ROI) pada Proyek Pembangunan Perumahan Chrysant Luxury Land Lamongan*. *Jurnal Talenta Sipil*, 8(2), 689-694.
- Fahmi, A. (2022). *Efek spasial infrastruktur terhadap pertumbuhan ekonomi*. *AKUNTABEL: Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 19(2), 468-474. <https://doi.org/10.29264/jakt.v19i2.10934>
- Ferrer, A. L. C., Thomé, A. M. T., & Scavarda, A. J. (2018). *Sustainable urban infrastructure: A review*. *Resources, Conservation and Recycling*, 128, 360-372. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2016.07.017>

- Jarek, K., & Nugroho, U. D. (2021). *Optimalisasi Pemanfaatan Lahan dengan Analisis Kelayakan untuk Meningkatkan Proyeksi Keuntungan Pengembang Proyek Perumahan*. 2(2), 7–15.
- Judijanto, L. (2025). *Pengaruh Sertifikasi Tanah Terhadap Nilai Aset Dan Kesejahteraan Ekonomi Masyarakat: Studi Literatur Ekonomi*. BORJUIS: JURNAL OF ECONOMY, 2(4), 228-238.
- MAPPI Standar Penilaian Indonesia (SPI). (2018). *Edisi VII*.
- Nainggolan, Y., Damanik, S. E., Ade, M., & Harahap, K. (2025). *Pengaruh Perencanaan Tata Ruang Kota terhadap Kualitas Hidup Penduduk di Kawasan Perkotaan*. PESHUM : Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora, 4(2), 2162–2169.
- Priyambodo, R. A., & Setiawan, W. (2025). *Analisis Highest and Best Use (Hbu) Lahan Di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang*. Jurnal Riptek, 19(1), 29–38. <https://doi.org/10.35475/ripteck.v19i1.293>
- Rahmi, A., & Zulkarnain, Z. (2020). *Analisis Resiko Ekonomi Penggunaan Kawasan Pada Rencana Tata Ruang Wilayah (Studi Kasus Risiko Ekonomi Penggunaan Lahan Di Provinsi Kalimantan Timur)*. RJABM (Research Journal of Accounting and Business Management), 4(1), 60–73.
- Sitorus, S. R. P., Leonataris, C., & Panuju, D. R. (2012). *Analisis Pola Perubahan Penggunaan Lahan Dan Perkembangan Wilayah Di Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat*. Jurnal Ilmu Tanah Dan Lingkungan, 14(1), 21. <https://doi.org/10.29244/jitl.14.1.21-28>
- UU No.4 Tahun. (1996). *Presiden Republik Indonesia Peraturan Presiden Republik Indonesia. Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*.



Jurnal Deformasi is licensed under
a Creative Commons Attribution-Sharealike 4.0 International License