

Analisis *highest and best use* pada *vacant land* di KM 6,5 jalan Soekarno-Hatta Balikpapan

Raftonado Situmorang^{a*}, Rifqi Dhani Hariyanto^a, Agung Prabowo^a, Oryza Lhara Sari^a

^a Institut Teknologi Kalimantan, Indonesia

Corresponding Author:

Email:

raftonado.situmorang@lecturer.itk.ac.id**Keywords:**

HBU, Hotel Property, Property Alternative, Property Valuation, Vacant Land

Abstract: *Analysis of Highest and Best Use of Vacant Land at Soekarno-Hatta Kilo 6.5 Balikpapan City. The use of land as a building or property must be analyzed to get the maximum profit from the building. There is a vacant land located at Jalan Soekarno-Hatta Kilo 6.5 with an area of 9,500 m² and located in the northern part of Balikpapan City. However, this vacant land is only used as a night market, whereas vacant land has a high probability to be renewed. Highest and Best Use analysis is conducted in order to get the probability of suitable property type based on the highest and best land value. This analysis uses four aspects that must be analyzed, namely physically possible to be established, legally permitted, economically feasible, and has the highest possible productivity. Determination of property alternatives begins with the distribution of questionnaires involving several stakeholders. In the results of the questionnaire, alternative properties were obtained, namely residential properties, hotels and apartments. Physical aspects consist of land location, land shape and size, public facilities and accessibility to the land location. Legal aspect consists of zoning and building code which refers to the regulation of Balikpapan City Regional Spatial Plan and One Map One Data website. Financial aspect consists of investment cost, property income, property expenditure, money flow in and out, and Net Present Value. In the aspect of maximum productivity, it is obtained that the hotel property provides the highest land value of Rp. 36,560,342 from the initial land price of Rp. 5,000,000 and provides a land productivity of 631%. It can be concluded that the hotel property alternative is a suitable property to be built on this land.*

Copyright © 2026 POTENSI-UNDIP

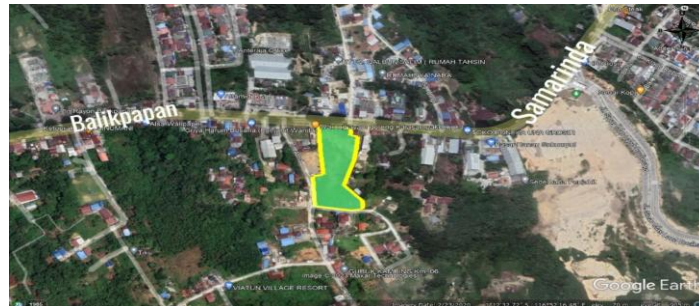
1. PENDAHULUAN

Kota Balikpapan ialah kota besar terdekat dari Ibu Kota Negara Nusantara. Jarak tempuh Ibu Kota Negara Nusantara ke Kota Balikpapan kurang lebih sepanjang 50 KM atau jika diasumsikan dengan waktu perjalanan memakai jalur tol, sekitar 30 menit untuk sampai ke Ibu Kota Negara Nusantara. Potensi ini menimbulkan permintaan yang tinggi terhadap lahan di kota Balikpapan. Tercatat hingga bulan Januari di tahun 2022, lahan di Kota Balikpapan meningkat hingga 500 persen dari harga awal. Di sisi lain, terdapat lahan di Kota Balikpapan masih berupa tanah kosong, tidak memiliki peruntukan secara maksimal hingga menjadi lahan mangkrak karena terdapat bangunan setengah jadi di lahan tersebut. Oleh karenanya, penggunaan lahan harus dimanfaatkan seoptimal mungkin agar dapat menjadi nilai investasi yang profit.

Optimalisasi dalam menggunakan lahan dilakukan untuk mengetahui probabilitas jenis bangunan yang terbaik. Metode yang dipakai untuk menilai probabilitas terbaik dari sebuah lahan kosong ialah *Highest and Best Use* (HBU). HBU merupakan metode yang digunakan untuk mengetahui nilai terbaik dan tertinggi dari sebuah properti atau jenis bangunan yang diizinkan secara legal, mampu didirikan secara fisik, layak untuk dibangun secara finansial, dan mempunyai produktivitas paling tinggi (The Appraisal Institute, 2001). Metode ini akan digunakan untuk menganalisis dan mengetahui nilai lahan paling tinggi pada sebuah lahan kosong setelah didirikan suatu jenis bangunan.

Peneliti mengambil studi kasus di jalan Soekarno-Hatta Kilo 6,5 karena letak lahan kosong ini berada di jalan arteri primer yang dapat dikembangkan dan dimanfaatkan sebagai properti komersial atau residensial. Adapun detail lokasi yaitu pada sebuah lahan mangkrak di Kota Balikpapan, tepatnya di jalan

Soekarno-Hatta Kilo 6,5, dengan total lahan sebesar 9.500 m² dan total harga yang ditawarkan oleh pemilik lahan sebesar 47,5 Miliar rupiah. Lahan tersebut ialah lahan milik bapak Sumardjo. Lahan ini direncanakan untuk disewakan oleh pemilik lahan. Pada kondisi terkini, lahan kosong ini digunakan sebagai pasar malam. Namun, dari hasil observasi lapangan, optimalisasi penggunaan lahan kosong ini belum bisa direalisasikan. Padahal letak lahan yang berada di Balikpapan Utara tepatnya di Jalan Soekarno-Hatta Kilo 6,5 ini berpotensi besar untuk dikembangkan seperti yang ditunjukkan pada **Error! Reference source not found.**



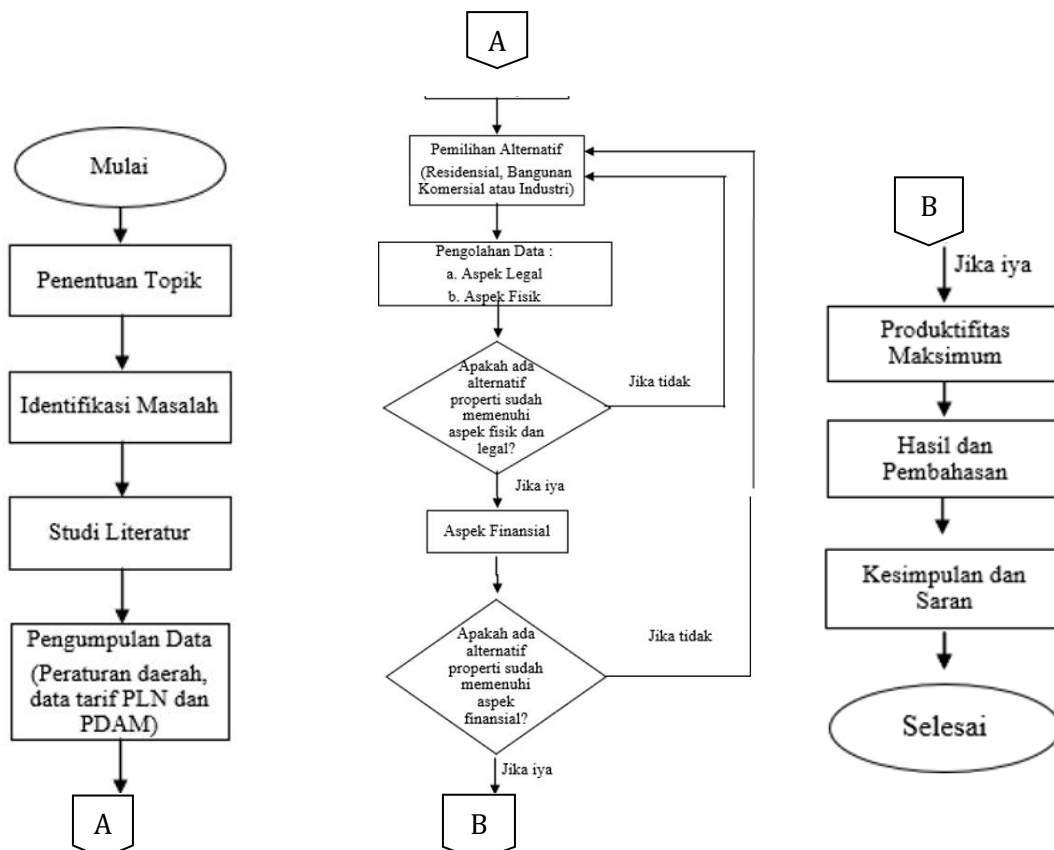
Gambar 1. Letak Lokasi Penelitian (Google Earth, 2024)

Oleh karenanya, diperlukan analisa HBU untuk mendapatkan penggunaan terbaik dan paling tinggi untuk lahan kosong ini. Beberapa aspek akan diperhitungkan pada analisa ini meliputi memungkinkan untuk dibangun secara fisik, secara hukum diizinkan, secara ekonomi layak, dan mempunyai produktivitas setinggi mungkin (produktivitas maksimum) (Prawanto, 2012). Dimana setelah melakukan analisa tersebut dapat diperoleh suatu alternatif properti yang dapat mengembangkan lahan tersebut yang kemudian akan diberikan penilaian lahan yang paling tinggi.

2. DATA DAN METODE

Diagram Alir

Pada penelitian ini, digunakan diagram alir untuk memudahkan proses pengerjaan penelitian. Berikut adalah tahapan yang dilakukan pada penelitian ini seperti yang ditunjukkan pada Gambar 2.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian**Tahapan Analisis**

Beberapa tahapan dalam analisis HBU adalah sebagai berikut:

- 1) Penentuan Alternatif Properti
Penentuan alternatif dilakukan sebelum analisa pada aspek legal terhadap sebuah properti. Penentuan alternatif pada penelitian ini berupa kuesioner pilihan alternatif properti yang akan dibangun di lahan objek penelitian, dengan tujuan untuk memperluas pilihan yang ada, dan selanjutnya di kurasi pada aspek legal. *Stakeholder* yang dipilih untuk mengisi kuesioner pemilihan alternatif antara lain *owner*, masyarakat sekitar yang terdampak, dan pihak pemerintah.
- 2) Aspek Legal
Aspek legal terbagi ke dalam dua poin, yakni *zoning* dan *building code*. *Zoning* meliputi aturan yang berlaku pada wilayah atau kota dari lokasi lahan yang akan diteliti, seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) di Kota Balikpapan. *Building Code* meliputi batasan yang diizinkan oleh pemerintah setempat seperti Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Ketinggian Maksimal Bangunan, Garis Sempadan Bangunan (GSB), dan Koefisien Daerah Hijau (KDH)
- 3) Aspek Fisik
Pada aspek fisik, ada ketentuan-ketentuan yang diamati seperti lokasi, bentuk dan ukuran lahan, fasilitas umum, dan aksesibilitas (Prawoto,2003)
- 4) Aspek Finansial
Kelayakan pada aspek finansial dihitung dengan cara menganalisis *cash flow* yang berupa biaya investasi, pendapatan dan pengeluaran (Juwana, 2005). Selanjutnya di berikan analisis *Net Present Value* dengan syarat $NPV > 0$ agar alternatif properti yang diajukan dapat dikatakan layak dibangun,
- 5) Produktifitas Maksimum
Nilai lahan dapat diketahui melalui nilai properti yang direduksi terhadap nilai bangunan. Nilai properti diperoleh dari Terminal Value pada end-year investasi yang didapatkan dari *ratio Net Operating Income (NOI)* dengan *Capitalization Rate*. Nilai suatu bangunan bisa didapatkan dari perhitungan investasi objek bangunan. Selanjutnya, bangunan yang memiliki kenaikan nilai lahan paling tinggi dapat dikatakan memiliki produktifitas maksimum.

Data Penelitian

Pada penelitian ini, ada dua jenis data yang digunakan, yaitu data primer dan sekunder. Data primer merupakan data yang didapatkan langsung pada objek yang ditinjau dengan metode observasi dan pemberian kuesioner, sedangkan data sekunder merupakan data secara lisan maupun tulisan seperti dokumen yang didapatkan secara tidak langsung dari objek yang ditinjau. Indikator variabel disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Indikator Variabel Penelitian

No.	Variabel	Jenis Data	Metode
1	Penentuan Alternatif Properti	Primer dan Sekunder	Observasi langsung di lapangan dan pemberian kuesioner
2	Aspek Legal	Sekunder	Perwali Kota Balikpapan No. 3 Tahun 2021 tentang Garis Sempadan, Perwali No. 22 Tahun 2021 tentang Zonasi, Perda No. 12 Tahun 2012 tentang RTRW Kota Balikpapan, Perda No. 3 tentang Bangunan Gedung, <i>Website One Map One Data</i>
3	Aspek Fisik	Primer	Observasi langsung dan wawancara
4	Aspek Finansial	Primer dan Sekunder	Investasi, perbandingan data properti sejenis, PLN dan PDAM
5	Produktivitas Maksimum	Primer	Perhitungan

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek penelitian yang akan diteliti adalah sebuah lahan kosong yang berada di Kota Balikpapan, tepatnya berada di Jalan Soekarno-Hatta Kilo 6.5, Kecamatan Balikpapan Utara. Menurut Peraturan Daerah Kota Balikpapan Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), jalan Soekarno-Hatta kilo 6.5 termasuk ke dalam jaringan jalan arteri primer. Jaringan jalan arteri primer merupakan jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar pusat kegiatan nasional atau antara pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan wilayah. Definisi lain dari jalan arteri primer adalah jalan yang menghubungkan antara satu kota dengan kota lainnya dengan lalu lintas tinggi. Jalan Soekarno-Hatta berada di Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan. Menurut *One Map One Data*, lokasi penelitian yang berada di Kecamatan Balikpapan Utara merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kota Balikpapan, dengan peruntukkan fungsi sebagai pusat perdagangan dan jasa skala kota dan zona perumahan seperti yang ditunjukkan pada Gambar 3.



Gambar 3. Lokasi penelitian ditinjau menggunakan *one map one data*

Pemilihan Alternatif

Pembagian kuesioner telah dilakukan kepada para stakeholder. Kuesioner dibagikan kepada Bapak Sumardjo selaku *owner* lahan kosong, beberapa masyarakat yang memiliki usaha dan tinggal di sekitar lahan kosong, dan pihak pemerintah dari PUPR Kota Balikpapan. Jumlah minimal responden yang digunakan ialah sebanyak 5 responden (Rasyid & Utomo, 2013). Namun pada penelitian ini digunakan sebanyak 10 responden dengan mempertimbangkan masyarakat sekitar atau yang terdampak di sekitar lokasi penelitian atas pembangunan alternatif properti yang dipilih. Hasil dari pembagian kuesioner dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Rekapitulasi Pembagian Kuesioner

No	Jenis Properti	Jumlah Pemilih
1	Hotel	7
2	Apartemen	7
3	Perkantoran	5
4	Pertokoan	5
5	Perumahan	9
6	Minimarket	3
7	Rumah Sakit	2
8	Fasilitas Umum (Sekolah, dll.)	5

Selanjutnya dilakukan uji *mean*, untuk mengurasi hasil dari pemilihan alternatif yang ada. Uji mean dilakukan dengan menjumlahkan alternatif properti dengan pemilih paling banyak dan paling sedikit, yang selanjutnya dibagi dua. Hasil yang didapatkan untuk uji mean ialah 5.5. Oleh karena itu, alternatif properti dengan nilai di bawah 5.5 tidak lolos, dan dengan nilai di atas 5.5 yakni perumahan dengan nilai 9, hotel dan apartemen dengan masing-masing pilihan dengan nilai 7, lolos ke aspek legal.

Aspek Legal

Aspek legal meliputi zoning dan building code. Sesuai dengan zoning Kota Balikpapan, alternatif properti perumahan, hotel dan apartemen sesuai dengan peraturan yang ada di Kota Balikpapan, sehingga akan dianalisis lebih dalam pada persyaratan building code. Lokasi penelitian yang berada di Jl. Soekarno-Hatta Kilo 6.5, Kelurahan Batu Ampar, dengan total luas lahan sebesar 9.500 m² menurut Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) terletak di Bagian Wilayah Perencanaan atau BWP II dengan Sub BWP Batu Ampar dengan kode A.1, memiliki persyaratan sesuai dengan propertinya adalah sebagai berikut.

- 1) GSB untuk perumahan minimal 2 meter, dan samping minimal 1 meter. Untuk hotel dan apartemen minimal 20 meter, samping minimal 1 meter dan belakang minimal 1 meter.
- 2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ialah 70% Sehingga luas dasar bangunan maksimum ialah 6650 m²
- 3) Koefisien Daerah Hijau (KDH) untuk perumahan minimal 30%, dan untuk hotel dan apartemen minimal 15%

$$\text{Luas Dasar Hijau} = \text{KDH} \times \text{Luas Lahan}$$

$$= 30\% \times 9500 \text{ m}^2 = 2850 \text{ m}^2$$

$$= 15\% \times 9500 \text{ m}^2 = 1425 \text{ m}^2$$

Sehingga, luas dasar hijau untuk perumahan sebesar 2850 m², dan untuk hotel dan apartemen sebesar 1425 m².

- 4) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) untuk perumahan ialah 2.1, dan untuk hotel dan apartemen ialah 9.0

$$\text{Luas Lantai Bangunan} = \text{Luas Lahan} \times \text{KLB}$$

$$= 9500 \text{ m}^2 \times 2.1 = 19950 \text{ m}^2$$

$$= 9500 \text{ m}^2 \times 9 = 85500 \text{ m}^2$$

Sehingga, luas bangunan yang dapat dibangun untuk perumahan ialah 19950 m², dan untuk hotel dan apartemen ialah 85500 m².

- 5) Ketinggian maksimum yang diizinkan untuk perumahan ialah 12 meter, dan untuk hotel dan apartemen adalah 65 meter

Aspek Fisik

Aspek fisik terdiri dari Lokasi lahan, fasilitas umum dan ukuran dan bentuk lahan. Lahan objek penelitian terletak di jalan Soekarno-Hatta Kilo 6.5 dengan fungsi jalan sebagai jalan arteri primer. Berdasarkan lokasi lahan, lahan ini mudah untuk diakses dengan letak yang strategis, sehingga lahan ini cocok untuk dikembangkan menjadi properti apa saja dengan menyesuaikan peraturan yang berlaku pada wilayah ini.

Ketersediaan Publik/Fasilitas Umum di objek penelitian ini, telah tersedia jaringan dan saluran air, kabel aliran listrik, kabel telepon menandakan bahwa utilitas yang terdapat di lokasi penelitian ini terjangkau dan difasilitasi dengan baik. Luas lahan objek penelitian adalah 9500 m² dengan bentuk trapesium sembarang. Luasan ini cukup besar dan cocok untuk dibangun dengan jumlah ruang yang banyak dengan bangunan yang luas. Setelah dilakukan aspek fisik, selanjutnya dilakukan aspek finansial dengan alternatif properti perumahan, hotel dan apartemen.

Aspek Finansial

Aspek finansial meliputi biaya investasi, biaya pendapatan, biaya pengeluaran dan arus kas pada masing-masing alternatif properti. Biaya investasi terdiri atas penjumlahan antara biaya pekerjaan standar dan non-standar. Biaya pekerjaan standar mengacu kepada Harga Satuan Pembangunan Gedung Negara (HSBGN) yang selanjutnya dikali dengan inflasi dari tahun 2017-2023 yang bernilai 21,13 % (Bank Indonesia, 2024). Sehingga didapatkan biaya pembangunan properti perumahan sebesar Rp. 6.940.749/m² dan properti hotel dan apartemen sebesar Rp. 8.127.823/m². Biaya pekerjaan non-standar mengacu kepada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tahun 2016. Biaya ini bisa dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Tabel 3. Biaya Investasi

Perumahan	Hotel	Apartemen
Rp128.369.152.755	Rp291.344.660.173	Rp411.332.656.864

Biaya pendapatan terdiri atas biaya penjualan rumah selama 3 tahun dan *service charge* untuk properti perumahan, biaya sewa kamar dan sewa ruang usaha atau ruang rapat untuk properti hotel dan biaya sewa kamar untuk properti apartemen. Adapun total proyeksi biaya pendapatan disajikan pada Tabel 4.

Tabel 4. Total Proyeksi Biaya Pendapatan

Tahun	Perumahan	Hotel	Apartemen
2024	Rp75.218.400.000	Rp129.406.712.400	Rp101.925.154.440
2025	Rp39.053.484.000	Rp131.736.033.223	Rp110.419.217.496
2026	Rp40.229.805.960	Rp134.107.281.821	Rp112.075.505.758
2027	Rp680.317.747	Rp136.521.212.894	Rp113.756.638.345
2028	Rp707.530.457	Rp138.978.594.726	Rp115.462.987.920
2029	Rp735.831.675	Rp141.480.209.431	Rp117.194.932.739
2030	Rp765.264.942	Rp144.026.853.201	Rp118.952.856.730
2031	Rp795.875.540	Rp146.619.336.559	Rp120.737.149.581
2032	Rp827.710.562	Rp149.258.484.617	Rp122.548.206.825
2033	Rp860.818.984	Rp151.945.137.340	Rp124.386.429.927
2034	Rp895.251.744	Rp154.680.149.812	Rp126.252.226.376

Biaya pengeluaran untuk perumahan meliputi biaya operasional dan pemeliharaan, untuk properti hotel dan apartemen mencakup biaya operasional berupa biaya air, listrik, gaji karyawan dan pemeliharaan seperti yang disajikan pada Tabel 5.

Tabel 5. Total proyeksi biaya pengeluaran

Tahun	Perumahan	Hotel	Apartemen
2024	Rp166.320.000	Rp20.552.364.182	Rp19.600.585.997
2025	Rp259.459.200	Rp21.669.593.015	Rp21.407.565.920
2026	Rp359.783.424	Rp22.192.349.666	Rp21.936.188.487
2027	Rp374.174.761	Rp22.729.824.095	Rp22.481.040.755
2028	Rp389.141.751	Rp23.282.493.550	Rp23.042.698.186
2029	Rp404.707.421	Rp23.850.852.360	Rp23.621.758.150
2030	Rp420.895.718	Rp24.435.412.585	Rp24.218.840.794
2031	Rp437.731.547	Rp25.036.704.689	Rp24.834.589.928
2032	Rp455.240.809	Rp25.655.278.239	Rp25.469.673.960
2033	Rp473.450.441	Rp26.291.702.627	Rp26.124.786.860
2034	Rp492.388.459	Rp26.946.567.829	Rp26.800.649.165

Arus kas didapat dari hasil pengurangan biaya pendapatan dengan biaya pengeluaran. *Net Present Value* dihitung dengan mengalikan arus kas bersih dengan discounted factor untuk mengubah nilai di masa depan dengan nilai sekarang (Prawoto, 2015). Setelah mendapat arus kas, dihitung *Net Present Value* menggunakan Persamaan 1.

Net Present Value = Arus Kas Bersih \times Discount Factor

Pers. 1)

Apabila *Net Present Value* lebih besar dari 0 maka investasi untung dan layak dilanjutkan, sedangkan jika *Net Present Value* kurang dari 0, maka bisa disimpulkan investasinya rugi sehingga tidak layak untuk dilanjutkan. *Discount factor* didapat menggunakan Persamaan 2.

$$\text{Discount Factor} = \frac{1}{(1 + i)^t}$$

Dimana: i = discount factor

t = waktu dalam tahun

Pers. 2)

MARR (*Minimum Attractive Rate of Return*) dihitung dari akumulasi antara *safe rate* dan tingkat risiko. Berdasarkan suku bunga bank di tahun 2024, didapat *safe rate* sebanyak 3,60% dengan tingkat risiko diasumsikan sama dengan *safe rate* yakni 3,60%. Sehingga didapat nilai MARR sebanyak 7,2%. Dari uji kelayakan finansial dengan melihat arus kas pada masing-masing properti, hotel dan apartemen lolos pada aspek finansial karena mempunyai NPV lebih dari 0. adapun analisis kelayakan finansial disajikan pada Tabel 6.

Tabel 6. Analisis Kelayakan Finansial

Keterangan	Alternatif Properti		
	Perumahan	Hotel	Apartemen
Investasi	Rp128.369.152.755	Rp240.522.298.500	Rp392.292.137.500
Pendapatan/tahun	Rp895.251.744	Rp118.567.751.904	Rp93.771.142.085
Pengeluaran/tahun	-Rp492.388.459	-Rp14.374.156.700	-Rp14.952.798.954
NPV	Rp3.843.422.518	Rp669.322.662.441	Rp331.798.802.827
Kesimpulan	Layak	Layak	Layak

Produktifitas Maksimum

Kenaikan nilai lahan ditentukan oleh properti yang telah di analisa. Capital rate diperoleh sebanyak 7,2%. Nilai lahan awal per meter persegi didapat dari pembagian nilai lahan dengan ukuran lahan. Nilai lahan dari pemilik lahan sebesar Rp. 47.500.000.000 dengan ukuran lahan sebesar 9.500 m². Untuk perhitungan nilai properti bisa dilihat di bawah dan produktivitas maksimum dapat dilihat pada Tabel 7.

Tabel 7. Produktifitas Maksimum Properti

Keterangan	Perumahan	Hotel	Apartemen
Nilai Properti	Rp5.595.323.397	Rp638.667.909.912	Rp690.635.952.856
Nilai Bangunan	Rp128.369.152.755	Rp291.344.660.173	Rp411.332.656.864
Nilai Lahan	-Rp122.773.829.358	Rp347.323.249.739	Rp279.303.295.992
Nilai Lahan/m ²	-Rp12.923.561	Rp36.560.342	Rp29.400.347
Nilai Lahan Awal/m ²	Rp5.000.000	Rp5.000.000	Rp5.000.000

Dari alternatif properti yang telah dianalisis produktivitasnya, alternatif properti hotel memberikan produktivitas tertinggi yaitu Rp. 36.560.342 dari nilai lahan awal Rp5.000.000 dengan produktivitas sebesar 631%. Sehingga, alternatif properti hotel menjadi properti dengan nilai terbaik dan tertinggi.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis highest and best use pada penelitian ini, didapat beberapa kesimpulan, yaitu:

- 1) Alternatif properti yang ditentukan berdasarkan analisis aspek fisik, legal dan finansial adalah properti perumahan, hotel, dan apartemen
- 2) Nilai produktivitas maksimum dari nilai terbaik pada objek penelitian ini ialah sebesar 631% dengan nilai awal lahan
- 3) Jenis properti terbaik dari hasil analisis HBU pada objek penelitian ini adalah properti hotel

REFERENSI

- Akmaluddin, A., dan Utomo, C. (2013), "Analisa Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya No. 54 Surabaya", *Jurnal Teknik POMITS*, Vol. 2, No. 1.
- Anggrawati, B., dan Utomo, C. (2013), "Analisa Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan CitraRaya Surabaya dengan Metode Highest and Best Use", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 2, No. 2.
- Budi, F.P., dan Putra, I.N.D.P. (2021), "Analisis Highest And Best Use Pada Lahan Kosong di Kawasan Perumahan Samudra Residence Brondong Lamongan.", *Jurnal Teknik Sipil dan Teknik Kimia*, Vol. 6, No. 1, hal. 1-11.

- Badan Pusat Statistik. (2024), "Upah Minimum Kota Balikpapan Tahun 2014-2024"
- Colliers, (2023), "Surabaya & Jakarta Property Market Report", Colliers Internasional, Surabaya
- Fardiany, F.V., dan Utomo, C. (2014), "Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Kosong Di Jemur Gayungan II Surabaya.", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 3, No. 2, hal. C-61-C63.
- Hidayati, dan Harjanto. (2003) *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE : Yogyakarta
- Ilmiahwan, K.G. (2016), "Analisa Highest And Best Use (Hbu) Pada Lahan Lamongan Plaza", Skripsi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya Surabaya.
- Juwana, J. (2005), "Panduan Sistem Bangunan Tinggi Untuk Arsitek dan Praktisi Bangunan", Erlangga, Jakarta
- Kevin, dan Utomo, C. (2017), "Analisa Highest And Best Use Pada Lahan Di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya", Skripsi, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya Surabaya.
- Mubayyinah, M., dan Utomo, C. (2012), "Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan "X" untuk Properti Komersial.", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 1 No. 1.
- Mulyana, E.W., (2012), "Penentuan Penggunaan Lahan Kosong Dengan Analisis Highest And Best Use (HBU)", *Fakultas Ekonomi Bisnis UGM*, hal. 1-14.
- Nasution, A.S.H., Sukaria.S., Hilma, T. (2020), "The Highest and Best Use Analysis in PT Cukat Trengginas Arians Land (Case Study: Vacant Land on Flamboyan Street Medan)", *International Journal of Research and Review*, Vol. 7, No. 2, hal. 1-6.
- Prawoto, A. (2012), *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi Kedua*, BPFE : Yogyakarta
- Prawoto, A. (2015), *Teori dan Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga*, BPFE : Yogyakarta
- Rasyid, T.D.A., dan Utomo, C. (2013), "Analisa Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Bekas SPBU Biliton Surabaya", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 2, No. 2
- Satiti, Retno. (2011), *Analisa Highest and Best Use Pada Lahan Trillium Office and Residence- Surabaya*, Tugas Akhir, Institut Teknologi Sepuluh November Surabaya, Surabaya.
- Soemarso S. R. (2004), *Akuntansi Suatu Pengantar*, Buku satu, Edisi lima, Jakarta
- Sunariyah, (2004), *Pengantar Pengetahuan Pasar Modal*, Yogyakarta, UPP AMP YKPN.
- The Appraisal Institute. (2001), *The Appraisal of Real Estate*, 12th Edition, Chicago, Illinois.
- Utami, N.P.K., dan Utomo, C. (2015), "Analisa Highest and Best Use (HBU) Pada Lahan Kosong di Kawasan Wisata Ubud", *Jurnal Teknik ITS*, Vol. 4, No. 1.