

**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  
LAKARSANTRI KOTA SURABAYA**

**Skripsi**

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



**Disusun Oleh:**

**AMALIA SALSA HARDINI**

**NIT.20293338**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA**

**2024**

## **ABSTRACT**

*The object of this study is a parcel of land in the Lakarsantri Village managed by PT. Bumi Serpong Damai which is currently placed in the monitoring phase of potentially abandoned land by Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1, given the right in 2013. The existing usage of this land parcel is agricultural, while according to the granted rights is residential. Therefore, this land parcel falls under the category of land parcels in the monitoring phase of potentially abandoned land. This research will conduct an analysis of the Highest and Best Use (HBU) of the research object to compare the land use resulting from the HBU analysis with the land use at the time of granting rights. Several aspects used in the HBU analysis include physical feasibility, legal or regulatory aspects, financial aspects, and maximum productivity aspects, including Net Present Value (NPV) and Payback Period (PP) calculations. The method used in this research is a qualitative method with comparative descriptive data analysis techniques. Based on the analysis conducted, the best development for the research object is a restaurant with an NPV value of Rp10,464,175,200. From the results of the HBU analysis, differences are found between the results of the land use from the HBU analysis and the land use at the time of granting rights.*

*Keywords: Highest and Best Use, Land Use, Potentially Abandoned Land.*

## DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	ix
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI.....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat .....	5
D. Penelitian Terdahulu .....	6
BAB II.....	10
TINJAUAN PUSTAKA .....	10
A. Tinjauan Pustaka .....	10
1. Penggunaan Tanah Sebagai Syarat Dalam Pemberian HGB .....	10
2. <i>Highest and Best Use</i> (HBU) .....	11
3. Tanah Terindikasi Telantar .....	16
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Pertanyaan Penelitian .....	20
BAB III .....	21
METODE PENELITIAN.....	21
A. Format Penelitian .....	21
B. Lokasi dan Objek Penelitian .....	21

C. Definisi Operasional Konsep .....	22
D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	23
1. Jenis Data .....	23
2. Sumber Data .....	23
3. Teknik Pengumpulan Data .....	24
E. Teknik Analisis Data.....	25
1. Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU) .....	25
2. Deskriptif Komparatif .....	29
BAB IV .....	31
GAMBARAN UMUM WILAYAH .....	31
A. Gambaran Umum Kota Surabaya .....	31
B. Gambaran Umum Objek Penelitian .....	32
BAB V.....	34
PERBANDINGAN PENGGUNAAN TANAH ANTARA HASIL HBU DENGAN PENGGUNAAN TANAH SAAT PEMBERIAN HAK.....	34
A. Analisis Highest and Best Use (HBU) .....	34
1. Aspek Kelayakan Fisik.....	34
2. Aspek Legal atau peraturan .....	39
3. Aspek Finansial .....	45
3.1. HBU Perumahan .....	46
3.2. HBU Restoran.....	53
3.3. HBU Kost Eksklusif .....	62
4. Aspek Produktivitas Maksimum .....	69
B. Komparasi Penggunaan Tanah Hasil Analisis HBU dan Penggunaan Tanah Saat Pemberian Hak .....	72
BAB VI .....	76
KESIMPULAN DAN SARAN.....	76
A. Kesimpulan .....	76
B. Saran.....	76
DAFTAR PUSTAKA .....	77
LAMPIRAN.....	80

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pemberian Hak Guna Bangunan atas objek bidang tanah negara diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah. Hak Guna Bangunan, yang selanjutnya disebut sebagai HGB, merupakan hak atas tanah yang dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia dan Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia. Dalam permohonan pemberian HGB, diperlukan adanya perencanaan penggunaan tanah terkait dengan objek bidang tanah tersebut. Penentuan penggunaan tanah dalam pemberian HGB mengacu pada sejauh mana kegiatan atau penggunaan lahan yang disesuaikan dengan rencana tata ruang yang berlaku (Susanti, 2021). Pembangunan terkait objek bidang tanah harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan terkait pendirian bangunan dan rencana tata ruang wilayah serta harus memenuhi persyaratannya (Kusuma, 2019).

Sesuai dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang dan Sinkronisasi Program Pemanfaatan Ruang, kegiatan perizinan pemanfaatan dan penggunaan tanah harus melalui Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disebut sebagai KKPR. KKPR diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik melalui sistem yang bernama *Online Single Submission* (OSS). Pelaksanaan KKPR ini dilakukan dengan berdasarkan pada peraturan tata ruang yang berlaku. Dengan demikian, KKPR menjadi salah satu syarat dalam pemberian HGB.

Pemberian HGB berkaitan dengan rencana penggunaan tanah kedepan, yang mencakup penentuan penggunaan tanah yang optimal atas objek bidang tanah. Dalam menentukan penggunaan tanah yang terbaik atas

objek bidang tanah, dapat dilakukan dengan menggunakan perhitungan *Highest and Best Use* (HBU), yang merupakan penggunaan yang paling tinggi, memungkinkan, dan diizinkan berdasarkan peraturan yang berlaku dari suatu objek bidang tanah (Akmaludin dan Christono, 2013). Analisis penilaian menggunakan HBU ini sangat penting untuk mempertimbangkan perencanaan penggunaan yang paling sesuai dan paling menguntungkan dari objek bidang tanah terkait (Mubayyinah dan Utomo, 2012). Prinsip HBU mencakup beberapa variabel yang harus dianalisis agar penggunaan tertinggi dan terbaik dapat mencapai aspek fisik, aspek legal, aspek finansial, dan aspek produktivitas maksimum (Latupapua dan Indryani, 2023). Berkaitan dengan hal tersebut, menurut penelitian yang dilakukan oleh (Mareta Dias Ayu Lupita Sari, 2017), HBU digunakan sebagai salah satu upaya optimalisasi aset suatu organisasi yang harus dapat meminimalkan biaya kepemilikan, memaksimalkan ketersediaan aset, dan memaksimalkan penggunaan aset sehingga tidak terjadi penelantaran aset.

Berkaitan dengan hal tersebut, Kota Surabaya merupakan salah satu pusat perkotaan utama di Indonesia yang menjadi fokus utama dalam penanganan masalah tanah telantar. Dalam konteks ini, pemerintah dan pemangku kepentingan terkait telah memperhatikan dengan serius permasalahan terkait tanah yang tidak dimanfaatkan atau dipergunakan sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan pemberian hak atas tanah tersebut, sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Telantar (Nurlinda, 2014). Tanah telantar merupakan fenomena kompleks yang seringkali menjadi titik fokus perhatian karena implikasi sosial, ekonomi, dan lingkungannya yang signifikan (Priambodo, 2019). Penyebab munculnya tanah telantar dapat bervariasi, mulai dari sengketa kepemilikan yang menghambat pengembangan, hingga ketidakmampuan pemilik untuk merawatnya atau ketidakpastian hukum yang mengelilinginya (Sinjar, Yuli dan Lewoleba, 2023). Keberadaan tanah telantar tidak hanya menjadi masalah administratif semata, tetapi juga menimbulkan kesenjangan

ekonomi, sosial dan kesejahteraan rakyat, selain itu juga dapat kualitas lingkungan atas suatu wilayah sehingga perlu dilakukannya penertiban tanah telantar untuk menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat (Priambodo, 2019).

Dalam ruang lingkup penelitian ini, fokus ditujukan pada sebuah objek tanah yang tengah menjadi subjek pemantauan karena indikasi keadaannya yang terbengkalai di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1. Lokasinya secara spesifik terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya. Objek tanah yang menjadi perhatian ini memiliki luas mencapai 4.682 m<sup>2</sup> dan secara hukum adalah tanah negara yang dikelola oleh PT. Bumi Serpong Damai. Status kepemilikan tanah ini diatur dalam Hak Guna Bangunan (HGB), yang berasal dari penurunan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan. Kondisi eksisting bidang tanah ini berupa tanah pekarangan kosong atau sawah yang belum dimanfaatkan secara optimal. PT. Bumi Serpong Damai, sebagai pemegang hak, merupakan sebuah perusahaan properti dan pengembang yang berkedudukan di Surabaya, yang seharusnya bertanggung jawab atas pengembangan dan pemanfaatan lahan tersebut.

Rencana penggunaan tanah pada saat pemberian hak atas objek bidang tanah ini berupa perumahan. Namun, dalam kenyataannya, penggunaan tanah tersebut belum sesuai dengan rencana awal saat pemberian hak. Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penertiban dan Pendayagunaan Kawasan dan Tanah Telantar, tanah yang tidak dimanfaatkan sesuai dengan peruntukannya selama lebih dari 2 tahun sejak pemberian hak dapat masuk dalam kategori tanah telantar yang perlu dipantau dan diberikan tindakan tertentu.

Objek bidang tanah ini berada di pinggir jalan raya dan masuk ke dalam wilayah yang cukup strategis. Akan tetapi penggunaannya pada saat ini hanya berupa sawah dan sudah masuk dalam tahap monitoring tanah

terindikasi telantar. Berdasarkan hasil wawancara sementara dengan pihak perusahaan, alasan tidak dimanfaatkannya objek bidang tanah ini karena adanya program dari Pemerintah Kota Surabaya untuk perluasan Jalan Lingkar Luar Barat di Kota Surabaya yang belum diketahui rencana jalur pembangunannya, sehingga pihak Perusahaan belum dapat menggunakan tanahnya sebagaimana mestinya. Dengan adanya kondisi ini peneliti ingin mengetahui penggunaan apa yang terbaik pada objek bidang tanah tersebut dengan menggunakan analisis HBU. Penggunaan dan pemanfaatan yang optimal terhadap bidang tanah yang berada di wilayah strategis merupakan sebuah keharusan, dan akan sangat disayangkan apabila ditelantarkan.

Analisis HBU ini nantinya akan diberikan kepada pihak perusahaan untuk dapat memanfaatkan tanahnya sesuai dengan penggunaan yang paling optimal atas objek bidang tanah tersebut supaya dapat menghasilkan nilai ekonomis yang tinggi dalam kegiatan berusaha. Selain itu penelitian ini juga akan mengkaji terkait dengan perbandingan penggunaan tanah antara hasil analisis HBU dengan penggunaan tanah pada saat pemberian hak. Apabila dua variabel tersebut menunjukkan kesesuaian maka dapat disimpulkan bahwa penggunaan tanah yang diberikan pada saat pemberian hak sudah mencapai keberhasilan dari implementasi dan pencapaian penggunaan pemanfaatan terbaik atas suatu objek bidang tanah.

## **B. Rumusan Masalah**

Mengacu pada latar belakang yang telah diuraikan, maka dapat dirumuskan beberapa fokus masalah yang dapat diteliti yaitu sebagai berikut:

1. Apa hasil penggunaan tanah terbaik dari analisis HBU atas objek bidang tanah dalam tahap monitoring tanah terindikasi telantar yang dikelola PT. Bumi Serpong Damai di Kelurahan Lakarsantri?
2. Apakah penggunaan tanah antara hasil analisis HBU dengan penggunaan tanah saat pemberian hak dari objek dalam tahap



monitoring tanah terindikasi telantar PT. Bumi Serpong Damai memiliki kesamaan?

### **C. Tujuan dan Manfaat**

#### 1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui penggunaan tanah terbaik dari analisis HBU atas objek bidang tanah dalam tahap monitoring tanah terindikasi telantar yang dikelola PT. Bumi Serpong Damai di Kelurahan Lakarsantri;
- b. Mengetahui perbandingan kesesuaian penggunaan tanah antara hasil analisis HBU dengan KKPR saat pemberian Hak Guna Bangunan.

#### 2. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam hal analisis *Highest and Best Use* (HBU);
- b. Secara praktis, manfaat secara praktis yang pertama dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada PT. Bumi Serpong Damai di Kota Surabaya terkait dengan penggunaan dan pemanfaatan tanah terbaik atas objek tanah dalam tahap monitoring tanah terindikasi telantar yang terletak di Kelurahan Lakarsantri, Kecamatan Lakarsantri, Kota Surabaya. Manfaat yang kedua diharapkan dapat memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1 dalam hal evaluasi terkait dengan penetapan penggunaan tanah pada saat pemberian hak.

#### D. Penelitian Terdahulu

Penelitian pada objek bidang tanah dengan menggunakan analisis HBU telah banyak dilakukan sebelumnya oleh para peneliti di mana terdapat persamaan pada bagian alat analisis yang digunakan, dan perbedaan salah satunya terdapat pada objek yang di analisis. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam penyusunan penelitian:

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis	Judul	Metode	Hasil
1.	(Kevin dan Utomo, 2017)	Analisis <i>Highest and Best Use</i> pada Lahan di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya	<i>Highest and Best Use</i> (HBU)	Berdasarkan analisis terhadap 4 aspek didapatkan hasil analisis yaitu properti apartemen sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik dengan penambahan nilai lahan dari nilai awal sebesar Rp 4.656.281,14/m <sup>2</sup> .
2.	(Herradiyanti, Utomo dan Putri, 2016)	Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik ( <i>Highest and Best Use Analysis</i> ) pada Lahan Pasar Turi Lama Surabaya	<i>Highest and Best Use</i> (HBU)	Berdasarkan analisa yang telah dilakukan, pertokoan memiliki nilai lahan tertinggi yaitu sebesar Rp27.994.695,78/m <sup>2</sup> dengan produktivitas maksimum yaitu sebesar 124%. Jadi dapat disimpulkan bahwa peruntukan lahan untuk pengembangan properti komersial pertokoan merupakan alternatif penggunaan terbaik.

Lanjutan Tabel 1 Penelitian Terdahulu

3.	(Azinuddin dan Indryani, 2015)	Analisa <i>Highest and Best Use</i> (HBU) pada Lahan Kosong Nomor 52-58 di Jalan Dinoyo Surabaya	<i>Highest and Best Use</i> (HBU)	Hasil analisa HBU pada lahan kosong nomor 52-58 di Jalan Dinoyo, jenis properti yang dapat meningkatkan nilai lahan dan memiliki produktivitas maksimum adalah hotel.
4.	(Nurlinda, 2014)	Perbandingan Penanganan Tanah Telantar di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Sukabumi dalam Mewujudkan Ketahanan Pangan Provinsi Jawa Barat	Normatif Kualitatif	Dari uraian analisis jurnal yang ada dijelaskan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 belum cukup efektif untuk mengatasi permasalahan tanah telantar di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Sukabumi.
5.	(Akmaludin dan Christono, 2013)	Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU) pada Lahan Jl. Gubeng Raya Nomor 54 Surabaya	<i>Highest and Best Use</i> (HBU)	Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa nilai lahan tertinggi terletak pada alternatif properti hotel dengan nilai Rp. 67.069.980,31/ m <sup>2</sup>
6.	Perkasa Alfin Ragil Budi, Utomo Christiono, and Santoso Eko Budi (2023)	<i>A review of research methods on highest and best use for toll rest area</i>	<i>Highest and Best Use</i> (HBU)	Berdasarkan analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa <i>Highest and Best Use</i> digunakan sebagai metode untuk menentukan <i>rest area</i> pada jalan tol.

Lanjutan Tabel 1 Penelitian terdahulu

7.	(Ribera dkk., 2019)	<i>A multicriteria approach to identify the Highest and Best Use for historical buildings</i>	<i>Highest and Best Use</i> (HBU)	Hasil analisis yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa <i>Highest and Best Use</i> digunakan untuk menghilangkan bangunan Sejarah dalam keadaan terbengkalai supaya dapat diberikan kepada masyarakat.
8.	(Selim, Abulnour and Eldeeb, 2023)	<i>The revitalization of endangered heritage buildings in developing countries: A decision-making framework for investment and determining the highest and best use in Egypt</i>	<i>Highest and Best Use</i> (HBU)	Hasil analisis yang telah dilakukan bahwa hasil <i>Highest and Best Use</i> menunjukkan hasil bahwa pelestarian budaya dapat mendorong Pembangunan sosial ekonomi.
9.	(Hardini, 2024)	Komparasi Penggunaan Tanah Antara Hasil Analisis HBU dengan Penggunaan Tanah Saat Pemberian Hak Pada Objek Bidang Tanah Dalam Tahap Monitoring Tanah Terindikasi Telantar PT. Bumi Serpong Damai di Kelurahan Lakarsantri	Kualitatif	Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, hasil analisis <i>Highest and Best Use</i> terbaik atas objek penelitian berupa restoran. Dari hasil analisis tersebut menunjukkan perbedaan dengan penggunaan pada saat pemberian hak.

Sumber: Hasil Olahan Peneliti, 2024

Dari beberapa literatur yang terdapat pada Tabel 1, dapat ditarik kesimpulan bahwa telah banyak dilakukan sejumlah penelitian sebelumnya yang mendalam membahas mengenai analisis *Highest and Best Use* (HBU). Meskipun demikian, sebagian besar penelitian tersebut cenderung memfokuskan analisis HBU pada objek tanah kosong, tanpa mempertimbangkan secara khusus situasi penggunaan tanah yang telah diatur dalam perjanjian Hak Guna Bangunan (HGB). Namun, penelitian ini memiliki pendekatan yang berbeda dengan mengeksplorasi perbandingan antara penggunaan tanah yang dihasilkan melalui analisis HBU dengan penggunaan tanah yang telah terjadi ketika pemberian HGB kepada PT. Bumi Serpong Damai. Dengan demikian, penelitian ini memberikan kontribusi penting dalam memperkaya pemahaman tentang bagaimana analisis HBU dapat diaplikasikan dalam konteks praktis pengelolaan tanah yang telah ditetapkan haknya. Lebih lanjut, penelitian ini secara spesifik memusatkan perhatian pada perbandingan antara penggunaan tanah yang direkomendasikan melalui analisis HBU dengan penggunaan tanah yang telah terjadi pada saat pemberian hak. Dengan demikian, diharapkan penelitian ini akan dapat memberikan wawasan yang lebih mendalam tentang efektivitas dan relevansi analisis HBU dalam konteks pemberian hak atas tanah. Selain itu, penelitian ini juga bertujuan untuk menyajikan kesimpulan yang komprehensif dan memberikan saran-saran yang dapat diimplementasikan secara praktis. Hal ini terutama berkaitan dengan hasil perbandingan antara dua variabel utama, yaitu penggunaan tanah yang dihasilkan melalui analisis HBU dan penggunaan tanah yang terjadi pada saat pemberian HGB. Dengan demikian, diharapkan hasil penelitian ini akan memberikan panduan yang berharga bagi pengambil keputusan dalam merumuskan kebijakan terkait pengelolaan tanah di masa mendatang.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan hasil pembahasan pada Bab V dapat disimpulkan bahwa analisis HBU yang telah dilakukan terhadap 3 (tiga) alternatif penggunaan yaitu perumahan, restoran, dan kost eksklusif. Analisis terhadap beberapa aspek meliputi aspek fisik, legal atau peraturan, finansial, dan produktivitas maksimum, menunjukkan bahwa alternatif penggunaan restoran adalah pengembangan dengan nilai tertinggi dan terbaik atas objek bidang tanah terkait.
2. Penggunaan tanah hasil analisis HBU berbeda dengan penggunaan tanah pada saat pemberian hak. Penggunaan tanah yang paling optimal atas objek bidang tanah yang menjadi objek penelitian berupa restoran, sedangkan penggunaan tanah yang diberikan pada saat pemberian hak berupa perumahan.

#### **B. Saran**

Setelah dilakukan penelitian terkait dengan penggunaan tanah dalam analisis HBU dan perbandingannya dengan penggunaan tanah yang diberikan pada saat pemberian hak atas objek bidang tanah, terdapat beberapa saran dalam penelitian ini, antara lain:

1. Jika pihak PT. Bumi Serpong Damai tidak segera membangun perumahan dan berniat mengganti penggunaan tanahnya sesuai dengan hasil analisis HBU maka perlu dilakukan permohonan perizinan penggunaan tanah kembali.
2. Perubahan penggunaan tanah dari perumahan menjadi restoran harus disesuaikan dengan RDTR di lokasi tersebut.
3. Bagi peneliti selanjutnya, akan lebih baik jika lokasi objek penelitian tidak hanya berada pada satu lokasi melainkan dengan lokasi yang berbeda, sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih baik dan beragam.

## DAFTAR PUSTAKA

### Peraturan:

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penertiban Dan Pendayagunaan Kawasan Dan Tanah Telantar.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2019 Tentang Pertimbangan Teknis Pertanahan.

### Jurnal:

Akmaludin and Christono, U. (2013) 'Analisis Highest and Best Use Pada Lahan Jl. Gubeng Raya, Surabaya', *Teknis Pomits*, 2(1), p. 1.

Azinuddin, M. R. and Indryani, R. (2015) 'Analisa Highest and Best Use (HBU) pada Lahan Kosong Nomor 52-58 di Jalan Dinoyo Surabaya', *Jurnal Teknik ITS*, 4(2), pp. 56–58.

Badan Pusat Statistik Kota Surabaya (2023) 'Kota Surabaya Dalam Angka 2023', *Bappeda Potensi Wilayah*, 4(1), pp. 1–27. Available at: <http://bappeda.jatimprov.go.id/bappeda/wp-content/uploads/potensi-kab-kota-2013/kota-surabaya-2013.pdf>.

Handhika, Y. F., Ismayani, I. and Romano, R. (2018) 'Strategi Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian Sawah Menjadi Kebun Kelapa Sawit di Kecamatan Seruway Kabupaten Aceh Tamiang', *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Pertanian*, 3(4), pp. 321–332. doi: 10.17969/jimfp.v3i4.9258.

Herradiyanti, M., Utomo, C. and Putri, Y. E. (2016) 'Analisa Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use Analysis) pada Lahan Pasar Turi Lama

- Surabaya’, *Jurnal Teknik ITS*, 5(2), pp. 172–175. doi: 10.12962/j23373539.v5i2.18007.
- Kevin, K. and Utomo, C. (2017) ‘Analisa Highest and Best Use pada Lahan di Jalan Tenggilis Timur 7 Surabaya’, *Jurnal Teknik ITS*, 6(1), pp. 1–5. doi: 10.12962/j23373539.v6i1.21653.
- Kusuma, S. N. F. (2019) ‘Proses Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Milik’, 18(2), pp. 97–106.
- Lakshmi, A. S. E. and Sudaryanto, E. (2016) ‘Analisis Dampak Tayangan Kartun Televisi Pada Perkembangan Bahasa Anak Di Masa Pandemi (Studi Deskriptif Komparatif Pada Tk Srikandi Surabaya)’, 02(03), pp. 1–23.
- Latupapua, R. H. and Indryani, R. (2023) ‘Analisis Produktivitas Lahan Menggunakan Metode Highest and Best Use pada Lahan Kosong di Kawasan Grand Sungkono Lagoon Kota Surabaya’, *Jurnal Teknik ITS*, 12(2), pp. 83–89. doi: 10.12962/j23373539.v12i2.112709.
- Mareta Dias Ayu Lupita Sari (2017) ‘Penyerahan Aset Tetap Daerah Dari Kabupaten Serang Kepada Kota Serang Provinsi Banten’, p. 289.
- Mubayyinah, M. and Utomo, C. (2012) ‘Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan “X” untuk Properti Komersial’, *Jurnal Teknik Its*, 1(1), pp. D16–D19.
- Nurlinda, I. (2014) ‘Perbandingan Penanganan Tanah Terlantar di Kabupaten Tasikmalaya dan Kabupaten Sukabumi dalam Mewujudkan Ketahanan Pangan Provinsi Jawa Barat’, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 21(1), pp. 120–138. doi: 10.20885/iustum.vol21.iss1.art7.
- Priambodo, O. B. (2019) Penanganan Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 di Kabupaten Jember.
- Ribera, F. et al. (2019) ‘A multicriteria approach to identify the Highest and Best Use for historical buildings’.



Selim, M., Abulnour, A. and Eldeeb, S. (2023) 'The revitalization of endangered heritage buildings: A decision-making framework for investment and determining the highest and best use in Egypt', *F1000Research*, 12, p. 874. doi: 10.12688/f1000research.135214.2.

Sihombing, S., Subiyanto, S. and Amarrohman, F. J. (2018) 'Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Tembalang)', *Jurnal Geodesi Undip*, 7(3), pp. 11–21.

Sinjar, M. A., Yuli, Y. and Lewoleba, K. K. (2023) 'Pemanfaatan Tanah Terlantar Dan Problematika Hukumnya', *Prosiding Seminar Nasional Pengabdian Kepada Masyarakat*, 4(1), pp. NPPM2023SH-116.

Susanti, A. D. (2021) 'Study of Location Permits and Suttability of Land Utilization', 14(3), pp. 179–191. Available at: <http://journals.usm.ac.id/index.php/jreb>.

#### **Buku:**

SPI.2018. Standar Penilaian Indonesia 2018. Jakarta.

Sugiyono, P. D. (2016) *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*.

#### **Skripsi:**

Aurely, S. S. (2019) *Optimalisasi Pemanfaatan Lahan (Studi Kasus Tanah Milik PT. XXX di Dusun Krajan, Kelurahan Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, DIY)*, *Angewandte Chemie International Edition*, 6(11), 951–952.