

SKIRIPSI
ANALISIS PENGGUNAAN LAHAN KAWASAN KOMERSIAL
PERUMAHAN MUTIARA GADING CITY BEKASI DENGAN METODE
HIGHEST AND BEST USE

Diajukan untuk memenuhi sebagian persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana
Teknik Stata Satu (S1)



Oleh:

DESI SULASTRI

41187011190011

PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL
FAKULTAS TEKNIK DAN SAINS TERAPAN
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH INDONESIA

2026

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersial
Perumahan Muriara Gading City Bekasi Dengan
Metode *Highest and Best Use*
Nama : Desi Sulatri
NPM : 41187011190011
Program Studi : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Sains Terapan

Bekasi, 31 Juli 2026

Disetujui oleh,

Dosen Pembimbing I



Rika Sylviana, ST., MT

Dosen Pembimbing II



Ninik Paryati, ST., MT

Mengetahui:

Kaprodi Teknik Sipil
Universitas Muhammadiyah Indonesia



Eko Darma, ST., MT

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

Dinyatakan lulus setelah dipertahankan didepan tim penguji ujian sidang
Skripsi sebagai program Studi Teknik Sipil
Universitas Muhammadiyah Indonesia

**ANALISIS PENGGUNAAN LAHAN KAWASAN KOMERSIAL
PERUMAHAN MUTIARA GADING CITY BEKASI DENGAN METODE
*HIGHEST AND BEST USE***

Nama : Desi Sulastri
NPM : 41187011190011
Jurusan : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Sains Terapan

Bekasi, 31 Juli 2026

TIM PENGUJI

Nama	Tanda Tangan
1. Fajar Prihesnanto, S.T., M.T.	
2. Ir.Anita Mardiana Agussalim, S.T., M.T, IPM ASEAN Eng	
3. Eko Darma, S.T., M.T.	

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Desi Sulastrri
NPM : 41187011190011
Jurusan : Teknik Sipil
Fakultas : Teknik dan Sains Terapan
Email : sulastrri.tgbl1@gmail.com

Dengan ini menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul **Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersial Perumahan Mutiara Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*** bebas dari plagiarisme. Rujukan penulisan penulisan sudah sesuai dengan teknik penulisan karya ilmiah yang berlaku umum apabila dikemudian hari dapat dibuktikan adanya unsur plagiarisme tersebut, saya bersedia menerima sanksi dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bekasi, 31 Juli 2026



Desi Sulastrri

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 1 : Rika Sylviana, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiarra Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1	29 Mei 2026	- Kata pengantar tambahkan dosen pembimbing - Setiap istilah tambahkan menurut siapa dan darimana sumbernya. - Tambahkan abstrak, daftar isi dan lembar pengesahan. - Untuk kata asing harus cetak miring. - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin. - Dalam tabel harus spasi satu. - Tambahkan penjelasan tentang alur penelitian. - Nomor halaman harus times new roman.	
2	07 Juni 2026	- Perbaiki tulisan di halaman pengesahan - Spasi nomor halaman jarak 1,5 - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin. - Perbaiki ukuran font dan menggunakan times new roman. - Setiap gambar dan tabel harus disertakan sumbernya.	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 1 : Rika Sylviana, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiar Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
3	15 Juni 2026	- Tambahkan latar belakang untuk setiap paragraf harus ada sumber dan tahunnya. - Sistematika penulisan harus sampai Bab 5 - Bab 2 terkalit teori harus ada sumber dan tahunnya. - Bab 3 uraian flow chart ditambahkan. - Lembar daftar pustaka tidak menggunakan nomor halaman. - Bab 4 sertakan jurnal-jurnal yang menyatakan penggunaan kuesioner untuk pemilihan alternatif. - Lembar konsultasi ditulis. - Tambahkan abstrak, daftar isi dan lembar pengesahan.	
4	19 Juni 2026	- Perhatikan tata tulis sesuai dan lihat pedomannya. - Kata asing harus miring. Tambahkan nomor halaman. - Setiap istilah cantumkan menurut teori siapa. - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin.	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 1 : Rika Sylviana, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiar Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and
Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
5.	23 Juni 2026	- Kata asing harus cetak miring. - Spasi nomor halaman harus 1,5. - Tambahkan daftar isi,daftar tabel,daftar gambar dan daftar lampiran. - Setiap istilah cantumkan menurut siapa dan tahunnya - Perbaiki tabel lembar asistensi. - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin. - Perbaiki tata tulis daftar isi dan jarak spasi. - Kata asing harus cetak miring. - Tambahkan abstrac bahasa indonesia dan bahasa inggris. - Setiap gambar atau tabel harus ada sumber dan tahunnya. - Pada tahap analisis data tambahkan kaitannya dengan gambar 3.2. - Tambahkan 3 (tiga) penelitian yang menguatkan pemilihan penggunaan kuisioner. - Tambahkan judul tabel. - Setiap istilah cantumkan sumber dan tahunnya.	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 1 : Rika Sylviana, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiar Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and
Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
6.	07 Juli 2026	- Tambahkan dasar pemilihan tipe rumah dan ruko. - Sertakan lampiran terkait. - Kesimpulan harus sesuai dengan tujuan penelitian. - Periksa kembali refesensi yang belum masuk ke daftar pustaka. - Buatlah/tambahkan jurnal. - Perbaiki tata tulis di bagian cover. - Setiap gambar atau tabel harus ada sumber dan tahunnya. - Kata asing harus cetak miring. - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin. - Spasi nomor halaman harus spasi 1,5. - Tambahkan tanda pada gambar lokasi penelitian. - Perbaiki tata tulis di alur penelitian. - Referensi atau istilah cari yang paling terbaru. - Pada tabel tulisan harus spasi	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 1 : Rika Sylviana, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiara Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and
Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
		- Pada bab 4 atau hasil penelitian tambahan pembahasan. - Perbaiki hasil kesimpulan. - Perbaiki spasi pada daftar pustaka.	
7.	14/7/26	ACC Seminar Hasil	
8.	27/7/26	ACC Sidang Skripsi	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 411870111900 11

Dosen Pembimbing 2 : Ninik Paryati, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiarra Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
1.	19 Mei 2024	- Perbaiki penulisan di kata pengantar belum ada tanggal. - Perhatikan tata tulis sesuai dan lihat pedomannya. - Kata asing harus miring. - Tambahkan nomor halaman. - Perbaiki penulisan dan daftar pustaka. - Tambahkan tinjauan pustaka dari jurnal terbit tahun terbaru - Tambahkan data sekunder - Pada metode pengumpulan data, cantumkan data yang diperlukan. - Lampirkan formulir wawancara - Perbaiki bagan penelitian.	
2.	01 Juni 2024	- Tambahkan referensi pada tinjauan pustaka. - Perbaiki penulisan dan daftar pustaka. - Setiap istilah cantumkan menurut teori siapa. - Formulir wawancara dijadikan lampiran - Perbaiki penulisan kata pada studi literatur. - Tambahkan jadwal pelaksanaan skripsi.	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 2 : Ninik Paryati, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiar Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
3.	08 Agustus 2025	- Tambahkan referensi daftar pustaka. - Setiap istilah tambahkan menurut siapa dan darimana sumbernya. - Perbaiki penulisan spasi antar sub bab. - Perbaiki kalimat yang salah ketik - Untuk kata asing harus cetak miring. - Dalam tabel harus spasi satu. - Nomor halaman harus dibagian kanan. - Jangan ada halaman kosong. - Semua istilah dan rumus harus di kasih menurut siapa dan sumbernya dari mana.	
4	22 April 2026	- Perhatikan jarak antar spasi antar sub bab - Spasi pada nomor halaman harus menggunakan spasi 1.5 - Nomor halaman harus times new roman. - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin. - Setiap foto dikasih sumber dan tahun.	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastri

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 2 : Ninik Paryati, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiara Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
5.	29 Mei 2026	- Perbaiki ukuran font dan menggunakan times new roman. - Perhatikann spasi antar paragraf. - Untuk kata asing harus cetak miring. - Hilangkan tabel jadwal penelitian. - Perhatikann spasi antar paragraf dan antar sub bab. - Tambahkan alasan kenapa menggunakan kuisisioner. - Tambahkan berkas apa saja yang menjadi aspek legal. - Dalam tabel harus spasi satu. - Setiap istilah tambahkan menurut siapa dan darimana sumbernya. - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin. - Gambar lokasi kurang jelas dan tambahkan sumbernya.	
6.	03 Juni 2026	- Kata pengantar tambahkan dekan dan dosen pembimbing - Tambahkan istilah istilah di bab dua berserta sumbernya. - Jangan ada halaman kosong.	

LEMBAR ASISTENSI

Nama : Desi Sulastris

NPM : 41187011190011

Dosen Pembimbing 2 : Ninik Paryati, ST., MT

Judul Proposal : Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersil Perumahan
Mutiar Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and
Best Use*

NO	TANGGAL	KETERANGAN	PARAF
.		- Perbaiki ukuran font dan menggunakan times new roman. - Pada tabel menggunakan spasi satu. - Perbaiki salah ketik dan spasi/margin. - Untuk gambar site plan lokasi harus full satu lembar. - Setiap gambar dan tabel harus disertakan sumbernya. - Tambahkan abstrak, daftar isi dan lembar pengesahan. - Kesimpulan penelitian harus sama dengan tujuan penelitian.	
7.	14.07.2026	Acc Semhas	
8.	27.07.2026	Acc Yudisium.	

KATA PENGANTAR



Atas hidayah dan ridho Allah SWT yang telah memberikan kesempatan dan semangat sehingga terselesaikan proposal ini dengan judul “Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersial perumahan Mutiara Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*”. Skripsi ini merupakan salah satu syarat akademis untuk memperoleh gelar sarjana Teknik Sipil di Universitas Muhammadiyah Indonesia.

Penyelesaian Skripsi ini tidak akan berjalan dengan baik tanpa adanya bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu tak lupa kiranya penyusun mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Yopi Handoyo, ST., MT., selaku Dekan Fakultas Teknik dan Sains Terapan Universitas Muhammadiyah Indonesia.
2. Bapak Eko Darma, ST., MT., selaku Ketua Program Studi Teknik Sipil Universitas Muhammadiyah Indonesia.
3. Ibu Rika Sylviana, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan, pengarahan, saran dan motivasi kepada penulis.
4. Ibu Ninik Paryati, ST., MT., selaku Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan, pengarahan, saran dan motivasi kepada penulis.
5. Seluruh Dosen jurusan Teknik Sipil Muhammadiyah Indonesia.
6. Riki Adi Susanto selaku suami penulis yang senantiasa membantu dan memberikan dukungan.
7. Kedua orang tua penulis yang senantiasa memberikan dukungan.
8. Teman-teman Teknik Sipil Angkatan 2019 dan kerabat yang senantiasa membantu dan mendukung penulis.
9. Semua pihak dan instansi yang telah membantu hingga terselesaikannya proposal ini.

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan Proposal Skripsi ini. Oleh sebab itu, penulis mengharapkan saran dan kritik untuk memperbaikinya. Semoga Proposal Skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan para pembaca.

Bekasi, 31 Juli 2026

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, flowing letters that appear to be 'Desi Sulastri'.

Desi Sulastri

**ANALISIS PENGGUNAAN LAHAN KAWASAN KOMERSIAL
PERUMAHAN MUTIARA GADING CITY BEKASI DENGAN METODE
*HIGHEST AND BEST USE***

Desi Sulastri

41187011190011

ABSTRAK

Peningkatan kebutuhan lahan untuk pengembangan properti menuntut pemanfaatan lahan yang optimal agar menghasilkan nilai ekonomi tertinggi. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penggunaan lahan terbaik dan tertinggi (*Highest and Best Use*) pada kawasan komersial Perumahan Mutiara Gading City, Bekasi. Metode yang digunakan adalah metode HBU yang mempertimbangkan empat kriteria utama, yaitu aspek legal (*legally permissible*), aspek fisik (*physically possible*), aspek finansial (*financially feasible*), dan produktivitas maksimum (*maximally productive*). Data penelitian terdiri atas data primer yang diperoleh melalui observasi lapangan dan wawancara, serta data sekunder yang diperoleh dari dokumen perencanaan, peraturan tata ruang, data pasar properti, dan biaya pengembangan. Berdasarkan analisis aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas maksimum, diperoleh dua alternatif penggunaan lahan, yaitu perumahan dan perumahan-ruko (*mix-use*). Hasil analisis menunjukkan bahwa alternatif perumahan menghasilkan nilai lahan sebesar Rp14.478.850,84/m² dengan produktivitas lahan sebesar 20,66%. Sementara itu, alternatif perumahan-ruko (*mix-use*) menghasilkan nilai lahan sebesar Rp25.136.184,50/m² dengan produktivitas lahan sebesar 109,45%. Berdasarkan hasil analisis HBU, alternatif penggunaan lahan berupa perumahan+ruko (*mix-use*) merupakan penggunaan lahan terbaik dan tertinggi karena menghasilkan nilai lahan dan produktivitas yang lebih tinggi dibandingkan alternatif perumahan. Dengan demikian, pengembangan kawasan komersial di Perumahan Mutiara Gading City direkomendasikan menggunakan konsep perumahan+ruko (*mix-use*) untuk mengoptimalkan nilai ekonomi lahan.

Kata Kunci: *Highest and Best Use* (HBU), penggunaan lahan, kawasan komersial, perumahan, nilai lahan.

**LAND USE ANALYSIS OF THE MUTIARA GADING CITY
RESIDENTIAL COMERSIAL AREA USING THE HIGHEST AND BEST
USE METHOD**

Desi Sulastri .

41187011190011

ABSTRAC

The increasing demand for land for property development demands optimal land utilization to generate the highest economic value. This study aims to analyze the highest and best land use (HBU) in the Mutiara Gading City commercial area in Bekasi. The HBU method used considers four main criteria: legally permissible, physically possible, financially feasible, and maximally productive. The research data consists of primary data obtained through field observations and interviews, as well as secondary data obtained from planning documents, spatial planning regulations, property market data, and development costs. Based on the analysis of legal, physical, financial, and maximum productivity aspects, two alternative land uses were identified: housing and mixed-use housing and shophouses. The analysis shows that the housing alternative generates a land value of Rp14,478,850.84/m² with a land productivity of 20.66%. Meanwhile, the mixed-use housing-shophouse alternative yielded a land value of Rp25,136,184.50/m² with a land productivity of 109.45%. Based on the HBU analysis, the mixed-use housing+shophouse alternative yields the best and highest land use, generating higher land value and productivity than the residential alternative. Therefore, the mixed-use housing+shophouse concept is recommended for commercial development in Mutiara Gading City Housing to optimize the economic value of the land.

Keywords: Highest and Best Use (HBU), land use, commercial area, housing, land value.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	iii
LEMBAR ASISTENSI	iv
KATA PENGHANTAR.....	xiii
ABSTRAC	xiv
DAFTAR ISL.....	xvii
DAFTAR TABEL	xx
DAFTAR GAMBAR.....	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan Penelitian.....	2
1.4. Manfaat Penelitian.....	2
1.5. Batasan Masalah.....	3
1.6. Sistematika Penulisan.....	3
BAB II LANDASAN TEORI.....	5
2.1. Tinjauan Pustaka	5
2.2. Penegertian Lahan	6
2.3. Jenis Jenis Properti	7
2.4. Konsep <i>High and Best Use</i>	9
2.4.1. Aspek Legal.....	10
2.4.2. Aspek Fisik	11
2.4.3. Aspek Finansial dengan Metode <i>Ner Present Value</i> (NPV)	12
2.5. Produktivitas Maksimum.....	14
2.6. Nilai Pasar	15
2.7. Nilai Harga Jual Tanah.....	16

BAB III METODE PENELITIAN	17
3.1. Metodologi Penelitian.....	17
3.2. Lokasi Penelitian.....	18
3.3. Data Penelitian	18
3.4. Metode Pengumpulan Data.....	19
3.5 Tahap Analisis Data Penelitian.....	20
3.5.1. Aspek Legal	20
3.5.2. Aspek Fisik	20
3.5.3. Pengelohan Kuisisioner	21
3.5.4. Aspek Finansial.....	21
3.5.5. Aspek Produktivitas Maksimum.....	23
3.5.6. Pemilihan Properti Terbaik.....	24
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	27
4.1 Gambaran Umum Objek Penelitian	27
4.2 Pemilihan Alternatif	29
4.3 Aspek Legal	29
4.3.1. Zoning	29
4.3.2. Peraturan Bangunan Pada Objek Penelitian	30
4.4.2.1 Analisa Aspek Legal Perumahan	30
4.4.2.2 Analisa Aspek Legal Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	32
4.3.3. Hasil Analisa Aspek Legal	34
4.4 Aspek Fisik	35
4.4.1. Lokasi dan Aksesibilitas.....	35
4.4.2. Perencanaan Bangunan	38
4.4.2.1. Perencanaan Perumahan	39
4.4.2.2. Perencanaan Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>).....	40
4.4.3. Hasil Analisa Aspek Fisik	42
4.5 Aspek Finansial	42
4.5.1. Biaya Investasi	43
4.5.1.1. Biaya Investasi Perumahan	46
4.5.1.2. Biaya Investasi Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>).....	47

4.5.2. Perencanaan Pendapatan	49
4.5.2.1. Perencanaan Pendapatan Perumahan.....	50
4.5.2.2. Perencanaan Pendapatan Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>).....	52
4.5.3. Perencanaan Pengeluaran	55
4.5.3.1. Perencanaan Pengeluaran Perumahan.....	59
4.5.3.2. Perencanaan Pengeluaran Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>) ..	62
4.5.4. Analisa Arus Kas.....	66
4.6 Analisa Produktivitas Maksimum.....	68
4.7 Pembahasan	69
BAB V_KESIMPULAN DAN SARAN.....	71
5.1. Kesimpulan	71
5.2. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 3.1. Tabel Kuisioner	21
Tabel 4.1. Rekap Kuisioner	28
Tabel 4.2. Pembagian Kebutuhan Lahan	33
Tabel 4.3. Prosentase Komponen Pekerjaan Bangunan Gedung Negara	43
Tabel 4.4. Perhitungan Pekerjaan Plat Lantai	44
Tabel 4.5. Prosentase Pekerjaan Plat Terhadap Struktur Ketinggian Bangunan	44
Tabel 4.6. Koefisien Pengali Untuk Gedung Bertingkat	45
Tabel 4.7. Permbiayaan Pekerjaan Non Standard.....	45
Tabel 4.8. Rincian Biaya Investasi Perumahan	47
Tabel 4.9. Rincian Biaya Investasi Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	49
Tabel 4.10. Rekapitulasi Harga Jual Perumahan	51
Tabel 4.11. Rekapitulasi Pendapatan Perumahan	52
Tabel 4.12. Rekapitulasi Harga Jual Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	53
Tabel 4.13. Rekapitulasi Pendapatan Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>).....	55
Tabel 4.14. Kebutuhan Listrik Tiap Jenis Bangunan	56
Tabel 4.15. Tarif Daftar Listrik.....	56
Tabel 4.16. Perkiraan Kenaikan Tarif Listrik	57
Tabel 4.17. Kebutuhan Air	57
Tabel 4.18. Upah Minimum Regional Kabupaten Bekasi	58
Tabel 4.19. Biaya Listrik dan Air Perumahan	59
Tabel 4.20. Biaya Gaji Pegawai Perumahan	60
Tabel 4.21. Rekap Gaji Perumahan	60
Tabel 4.22. Rekapitulasi Biaya Operasional Perumahan	61
Tabel 4.23. Biaya Pemeliharaan Perumahan	62
Tabel 4.24. Rekapitulasi Biaya Pengeluaran Perumahan	62
Tabel 4.25. Biaya Listrik dan Air Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	63
Tabel 4.26. Biaya Gaji Pegawai Perumahan + Ruko <i>Mix Use</i>)	64
Tabel 4.27. Rekap Biaya Gaji Pegawai Perumahan + Ruko <i>Mix Use</i>)	65

Tabel 4.28. Biaya Biaya Operasional Perumahan + Ruko <i>Mix Use</i>)	65
Tabel 4.29. Biaya Pemeliharaan Perumahan + Ruko <i>Mix Use</i>)	66
Tabel 4.30. Rekapitulasi Biaya Pengeluaran Perumahan + Ruko <i>Mix Use</i>)	66
Tabel 4.31. Biaya Pemeliharaan Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	67
Tabel 4.32. Analisa Kelayakan Finansial	68
Tabel 4.33. Produktivitas Lahan	69

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3.1. Lokasi Penelitian	18
Gambar 3.2. Bagan Alur Penelitian	24
Gambar 4.1. Lokasi Lahan Penelitian	36
Gambar 4.2. <i>Site Plan</i> Perumahan	39
Gambar 4.3. <i>Site Plan</i> Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	41
Gambar 4.4. Siklus Properti Perumahan.....	50
Gambar 4.5. Harga Jual Perumahan	51
Gambar 4.6. Harga Jual Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	53

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Kuisisioner	28
Lampiran 2. Perhitungan Estimasi Nilai Tanah.....	43
Lampiran 3. Pekerjaan Struktur Perumahan	45
Lampiran 4. Pekerjaan Struktur Perumahan + Ruko (Mixe Use).....	45
Lampiran 5. Aliran Kas Perumahan	68
Lampiran 6. Aliran Kas Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	68

KUESIONER PENELITIAN

perkenalkan nama saya Desi Sulastri, mahasiswa Unisma 45 Bekasi Jurusan Teknik Sipil angkatan 2019 yang sedang mengerjakan penelitian tentang pemanfaatan lahan terbaik. Penelitian yang saya lakukan berjudul: "Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersial perumahan Mutiara Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*" Saya mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk membantu mengisi kuesioner pemilihan alternatif terbaik untuk didirikan di lahan di Jalan Mutiara Gading City Bekasi.

A. Identitas Responden

Nama : Endri Wrgianingih.
Jenis Kelamin : Perempuan
Usia : 31 thn.
Pekerjaan : Karyawan cafe. MGC
Status : Lajang.

Apakah fasilitas/properti ini memungkinkan atau tidak untuk didirikan di lahan tersebut?

No	Keterangan	Setuju	Tidak Setuju
1	Perumahan		
2	Pertokoan		
3	Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)	✓	
4	Gudang		
5	Perkantoran		
6	Hotel		
7	Apartemen		
8	Lain-Lain		

B. Skala Penilaian

- 1 = Sangat Tidak Setuju
- 2 = Tidak Setuju
- 3 = Netral
- 4 = Setuju
- 5 = Sangat Setuju

C. Pernyataan

No	Pernyataan	1	2	3	4	5
1	Lokasi kawasan mudah dijangkau.				✓	
2	Jalan menuju kawasan sangat baik.			✓		
3	Lahan memiliki lokasi yang strategis.				✓	
4	Fasilitas umum di sekitar kawasan memadai.			✓		
5	Lingkungan kawasan mendukung kegiatan usaha.					✓
6	Masih membutuhkan fasilitas komersial baru.					✓
7	Permintaan masyarakat terhadap area komersial cukup tinggi.					✓
8	Nilai investasi kawasan diperkirakan meningkat.					✓
9	Pusat kuliner layak dikembangkan.			✓		
11	Minimarket/supermarket diperlukan.				✓	
15	Klinik atau fasilitas kesehatan diperlukan.				✓	

Terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu untuk mengisi kuisioner di atas

Bila Bapak/Ibu bersedia untuk mengetahui hasil akhir dari Analisa *Highest and Best Use* untuk lahan tersebut mohon isi Nomor HP dan Email di bawah ini.

Nomor HP : 0857 8017 8446.

Email :

KUESIONER PENELITIAN

Perkenalkan nama saya Desi Sulastri , mahasiswa Unisma 45 Bekasi Jurusan Teknik Sipil angkatan 2019 yang sedang mengerjakan penelitian tentang pemanfaatan lahan terbaik. Penelitian yang saya lakukan berjudul: "Analisis Penggunaan Lahan Kawasan Komersial perumahan Mutiara Gading City Bekasi Dengan Metode *Highest and Best Use*" Saya mohon kesediaan Bapak/Ibu untuk membantu mengisi kuesioner pemilihan alternatif terbaik untuk didirikan di lahan di Jalan Mutiara Gading City Bekasi.

A. Identitas Responden

Nama : Wahyu Pujiono
Jenis Kelamin : Laki-laki
Usia : 32 Tahun
Pekerjaan : Supervisor
Status : Kawin.

Apakah fasilitas/properti ini memungkinkan atau tidak untuk didirikan di lahan tersebut?

No	Keterangan	Setuju	Tidak Setuju
1	Perumahan	✓	
2	Pertokoan		
3	Perumahan + Ruko (<i>Mix Use</i>)		
4	Gudang		
5	Perkantoran		
6	Hotel		
7	Apartemen		
8	Lain-Lain		

B. Skala Penilaian

1 = Sangat Tidak Setuju

2 = Tidak Setuju

3 = Netral

4 = Setuju

5 = Sangat Setuju

C. Pernyataan

No	Pernyataan	1	2	3	4	5
1	Lokasi kawasan mudah dijangkau.					✓
2	Jalan menuju kawasan sangat baik.			✓		
3	Lahan memiliki lokasi yang strategis.				✓	
4	Fasilitas umum di sekitar kawasan memadai.			✓		
5	Lingkungan kawasan mendukung kegiatan usaha.				✓	
6	Masih membutuhkan fasilitas komersial baru.					✓
7	Permintaan masyarakat terhadap area komersial cukup tinggi.				✓	
8	Nilai investasi kawasan diperkirakan meningkat.				✓	
9	Pusat kuliner layak dikembangkan.					✓
11	Minimarket/supermarket diperlukan.					✓
15	Klinik atau fasilitas kesehatan diperlukan.					✓

Terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu untuk mengisi kuisioner di atas

Bila Bapak/Ibu bersedia untuk mengetahui hasil akhir dari Analisa *Highest and Best Use* untuk lahan tersebut mohon isi Nomor HP dan Email di bawah ini.

Nomor HP : 0882-9579-0393.

Email : Pujiono.Wahyug4@gmail.com.

C. Pernyataan

No	Pernyataan	1	2	3	4	5
1	Lokasi kawasan mudah dijangkau.					✓
2	Jalan menuju kawasan sangat baik.			✓		
3	Lahan memiliki lokasi yang strategis.				✓	
4	Fasilitas umum di sekitar kawasan memadai.			✓		
5	Lingkungan kawasan mendukung kegiatan usaha.				✓	
6	Masih membutuhkan fasilitas komersial baru.					✓
7	Permintaan masyarakat terhadap area komersial cukup tinggi.				✓	
8	Nilai investasi kawasan diperkirakan meningkat.				✓	
9	Pusat kuliner layak dikembangkan.					✓
11	Minimarket/supermarket diperlukan.					✓
15	Klinik atau fasilitas kesehatan diperlukan.					✓

Terima kasih atas kesediaan Bapak/Ibu untuk mengisi kuisioner di atas

Bila Bapak/Ibu bersedia untuk mengetahui hasil akhir dari Analisa *Highest and Best Use* untuk lahan tersebut mohon isi Nomor HP dan Email di bawah ini.

Nomor HP : 0882-9579-0393.

Email : Pujiono.Wahyug4@gmail.com.

Lampiran 2
Lampiran Perhitungan Estimasi Nilai Tanah

Uraian	Data	Pembandingan 1	Pembandingan 2	Pembandingan 3
Luas Lahan (m ²)	38.183,00 m ²	25.732,25 m ²	32.400,60 m ²	28.645,83 m ²
Lokasi	Jalan Mutiara Gading City	Jalan Pulo Timaha	Jalan Wahana Babelan	Jalan Pondok Ungu Permai
Aksesibilitas	Jalan Lokal	Jalan Lingkungan	Jalan Lingkungan	Jalan Lingkungan
Legalitas	SHM	HGB	HGB	HGB
Utilitas	Air, listrik dan sarana komunikasi	Air, listrik dan sarana komunikasi	Air, listrik dan sarana komunikasi	Utilitas
Bentuk Kavling	Trapesium			
Lebar Jalan (m)	10	8	7	6
Harga Lahan/m ²		16.000,000	10.000,000	8.000,000
Penyesuaian		Pembandingan 1	Pembandingan 2	Pembandingan 3
Lokasi		0%	2%	2%
Aksesibilitas		0%	2%	2%
Legalitas		10%	10%	10%
Bentuk Kavling		-10%	-10%	-10%
Utilitas		0%	0%	0%
Lebar Jalan		0%	2%	2%
Total Penyesuaian		0%	6%	6%
Nilai Indikasi		16.000,000	15.900,000	8.480,000
Pembobotan (%)		40%	30%	30%
Nilai Pembobotan		6.400,000	3.000,000	2.544,000
Estimasi Nilai Pasar Lahan Objek / m ²				11.944,000
Dubulatkan				12.000,000

Lampiran 3
Pekerjaan Struktur Perumahan

Jenis Pekerjaan	Prosentase	Harga
Pondasi	10%	440,000
Struktur	29%	1,276,000
Lantai	10%	440,000
Dinding	10%	440,000
Plafond	8%	352,000
Atap	10%	440,000
Utilitas	8%	352,000
Finishing	15%	660,000
Total	100%	4,400,000

Lampiran 4
Pekerjaan Struktur Perumahan+Ruko

Jenis Pekerjaan	Prosentase	Harga
Pondasi	10%	470,000
Struktur	29%	1,363,000
Lantai	10%	470,000
Dinding	10%	470,000
Plafond	8%	376,000
Atap	10%	470,000
Utilitas	8%	376,000
Finishing	15%	705,000
Total	100%	4,700,000

Lampiran 5
Aliran Kas Perumahan

Tahun	Investasi (Rp)	Pendapatan (Rp)	Biaya Operasional (Rp)	Net Cash Flow (Rp)	DF 6,90 %	Presen Value (Rp)
2026	Rp 542,067,504,000.00			Rp 542,067,504,000.00	1	Rp 542,067,504,000.00
2027		Rp 139,510,400,000.00	Rp 2,547,360,000.00	Rp 136,963,040,000.00	0.935	Rp 128,060,442,400.00
2028		Rp 47,228,640,000.00	Rp 2,771,324,640.00	Rp 44,457,315,360.00	0.875	Rp 38,900,150,940.00
2029		Rp 47,457,600,000.00	Rp 3,030,481,814.54	Rp 44,427,118,185.46	0.818	Rp 36,341,382,675.71
2030		Rp 1,144,800,000.00	Rp 3,187,411,938.79	-Rp 2,042,611,938.79	0.765	-Rp 1,562,598,133.17
2031		Rp 1,144,800,000.00	Rp 3,343,788,873.14	-Rp 2,198,988,873.14	0.716	-Rp 1,574,476,033.17
				Total PV		Rp 200,164,901,849.36

Lampiran 6
Aliran Kas Perumahan + Ruko

Tahun	Investasi (Rp)	Pendapatan (Rp)	Biaya Operasional (Rp)	Net Cash Flow (Rp)	DF 6,90 %	Presen Value (Rp)
2026	Rp 547,324,845,200.00			Rp 547,324,845,200.00	1	Rp 547,324,845,200.00
2027		Rp 125,402,200,000.00	Rp 2,565,120,000.00	Rp 122,837,080,000.00	0.935	Rp 114,852,669,800.00
2028		Rp 76,099,320,000.00	Rp 2,845,532,640.00	Rp 73,253,787,360.00	0.875	Rp 64,097,063,940.00
2029		Rp 76,156,520,000.00	Rp 3,084,160,214.54	Rp 73,072,359,785.46	0.818	Rp 59,773,190,304.51
2030		Rp 1,430,000,000.00	Rp 3,232,090,339.79	-Rp 1,802,090,339.79	0.765	-Rp 1,378,599,109.94
2031		Rp 1,430,000,000.00	Rp 3,391,467,273.14	-Rp 1,961,467,273.14	0.716	-Rp 1,404,410,567.57
				Total PV		Rp 235,939,914,367.00