

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use - HBU*) dari lahan seluas 20.280 meter persegi di Jalan Imogiri Timur, Yogyakarta. Lahan ini saat ini digunakan sebagai Taman Lalu Lintas dan terletak di lokasi yang strategis. Metode HBU digunakan untuk menentukan alternatif pengembangan yang optimal dengan mempertimbangkan aspek legal, fisik, finansial, dan produktivitas maksimum. Data diperoleh melalui observasi lapangan, wawancara, dan studi literatur. Alternatif pengembangan yang dianalisis meliputi pembangunan terminal wisata, perkantoran, *rest area*, dan *sport center*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terminal wisata menjadi pilihan yang tepat terutama untuk mengurangi kepadatan lalu lintas di kawasan wisata serta unggul dalam beberapa indikator finansial. Terminal wisata menghasilkan *Internal Rate of Return (IRR)* 16,73%. Perkantoran dan terminal wisata adalah opsi terbaik untuk lahan di Jalan Imogiri Timur. Perkantoran menunjukkan produktivitas tertinggi dengan peningkatan nilai lahan sebesar 48,43%.

Kata kunci: *Highest and Best Use (HBU)*, Penggunaan lahan, Pengembangan properti

ABSTRACT

This study aims to analyze the highest and best use (HBU) of a 20,280 square meter land at Jalan Imogiri Timur, Yogyakarta. This land is currently used as a Traffic Park and is located in a strategic location. The HBU method is used to determine the optimal development alternative by considering legal, physical, financial, and maximum productivity aspects. Data was obtained through field observations, interviews, and literature studies. The development alternatives analyzed include the construction of tourist terminals, office buildings, rest areas, and sports centers.

The results showed that the tourist terminal is an appropriate choice, especially to reduce traffic congestion in tourist areas and excels in several financial indicators. The tourist terminal yields an Internal Rate of Return (IRR) of 16.73%. Office buildings and tourist terminals are the best options for the land on Jalan Imogiri Timur. The office buildings show the highest productivity with an increase in land value of 48.43%.

Keywords: *Highest and Best Use (HBU), Land use, Property development*