

INTISARI

Penelitian ini tentang penilaian tanah kosong di Kelurahan Waena Distrik Heram berdasarkan metode *Land Development Analysis*. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk (a) mengetahui indikasi nilai pasar tanah berdasarkan pendekatan data pasar pada lahan kosong yang terletak di Kelurahan Waena, Provinsi Papua; (b) mengetahui indikasi nilai pasar tanah berdasarkan pendekatan pendapatan dengan menggunakan metoda *Land Development Analysis* (LDA) pada lahan kosong yang terletak di Kelurahan Waena, Provinsi Papua; (c) mengetahui indikasi nilai rekonsiliasi dari nilai dengan pendekatan data pasar dan nilai dengan pendekatan pendapatan yang menggunakan metoda *Land Development Analysis* (LDA). Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Waena Distrik Heram, Jayapura, Provinsi Papua pada lahan kosong seluas 2,9997 Ha milik Pemerintah Provinsi Papua. Dalam penelitian ini, data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dari wawancara dan investigasi langsung dilapangan dan data sekunder yang diperoleh dari beberapa SKPD Pemerintah Provinsi Papua yang terkait dengan penelitian ini.

Hasil *Land Development Analysis* (LDA) serta pengujian HBU sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik yang dikembangkan pada lahan tersebut adalah Hotel dan Taman Budaya khususnya untuk menyambut perhelatan PON (Pekan Olah Raga Nasional) ke XX yang akan dilaksanakan di Papua pada tahun 2020. Kesimpulan dari penelitian ini adalah (a) perhitungan pendekatan data pasar (*market data approach*) nilai pasar tanah objek penilaian berupa tanah kosong milik Pemerintah Papua yang terletak di Kelurahan Waena, sebesar Rp 380.000; (b) perhitungan pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan metoda *land development analysis* menghasilkan indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp640.000; (c) rekonsiliasi nilai dari 2 (dua) pendekatan diperoleh indikasi nilai pasar tanah yang terletak di Kelurahan Waena, setelah rekonsiliasi sebesar Rp 19.212.994.936 dan nilai tanah per meter persegi sebesar Rp 507.000.

Kata kunci: *Land Development Analysis* (LDA), penilaian tanah, Waena, Heram

ABSTRACT

This research is about the *valuation* of vacant land in Waena Subdistrict of Heram District based on Land Development Analysis method. The aims of this research are (a) to know the market value of land based on market data approach on vacant land located in Waena Village, Papua Province; (b) to know the indication of market value of land based on revenue approach using Land Development Analysis (LDA) method on vacant land located in Waena Village, Papua Province; (c) to know the indication of the value of reconciliation of value with market data approach and value with income approach using Land Development Analysis (LDA) method. This research was conducted in Waena Subdistrict of Heram District, Jayapura, Papua Province on an vacant land area of 2.9997 Ha belonging to Papua Province Government. In this study, the data used are primary data obtained from interviews and direct field investigations and secondary data obtained from several SKPD Provincial Government of Papua associated with this research.

The results of Land Development Analysis (LDA) and HBU testing as the highest and best use developed on the land are Hotel and Cultural Park in particular to welcome the event PON (The National Sports Week) XX which will be held in Papua in 2020. Conclusion from research these are (a) the calculation of market data approach of market value of land valuation object in the form of vacant land owned by Papua Government located in Waena Village, Rp380.000; (b) the income approach calculation using the land development analysis method gives an indication of market value of land of Rp640,000; (c) the reconciliation value is Rp 19,212,994,936 and Rp 507,000/m².

Keywords: *Land Development Analysis (LDA), land valuation, Waena, Heram*