

Intisari

Penilaian pada lahan kosong di Kecamatan Tempuran Kabupaten Magelang menggunakan metode *land development analysis* (LDA), penilaian dilakukan dengan menggunakan 2 pendekatan yaitu Pendekatan Data Pasar dan Pendekatan Pendapatan untuk memperoleh nilai indikasi tanah per meter persegi. Selanjutnya, dilakukan analisis kota yang menggambarkan kondisi perekonomian Kabupaten Magelang. Analisis kawasan lahan untuk mengetahui aksesibilitas, utilitas, *signage*. Analisis produktivitas untuk mengetahui rencana tata ruang wilayah di Kabupaten Magelang dan analisis pasar yang menggambarkan keadaan pasar properti. Jenis penelitian ini adalah kualitatif dan kuantitatif, sedangkan dalam penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder.

Dari hasil perhitungan dengan menggunakan Pendekatan Data Pasar maka diperoleh nilai pasar tanah sebesar Rp17.172.382.590 atau Rp1.309.869 per meter persegi. Sedangkan perhitungan pendekatan pendapatan dengan metode LDA dalam hal ini tanah disimulasikan akan dikembangkan menjadi perumahan sederhana maka menghasilkan indikasi nilai pasar tanahnya sebesar Rp17.295.302.491 atau Rp1.319.245 per meter persegi. Kedua pendekatan tersebut kemudian direkonsiliasi menghasilkan nilai sebesar Rp17.246.134.531 atau Rp1.315.495 per meter persegi.

Kata Kunci: *Land Development Analysis*, LDA, DCF, *Discounted Cash Flow*, Pendekatan Data Pasar, Pendekatan Pendapatan, Rekonsiliasi

Abstract

The valuation of vacant land in Tempuran, Magelang Regency using the land development analysis (LDA) method, was assessed using 2 related data markets and collecting funds to obtain land exchange rates per square meter. Next, an analysis of the city was conducted to discuss the financial condition of Magelang Regency. Land area analysis to determine accessibility, utility, signage. Productivity Analysis to study regional spatial plans in Magelang Regency and Market analysis that illustrates the state of the property market. This type of research is qualitative and quantitative, whereas in this study using primary data and secondary data.

From the results of calculations using market data obtained the Land Market Value of Rp17.172.382.590 or Rp1.309.869 per square meter. While calculating income using the LDA method in this case donated land will be developed into simple housing, resulting in a market value of Rp17.295.302.491 or Rp1.319.245 per square meter. It is estimated that this reconciliation will result in a value of Rp17.246.134.531 or Rp1.315.495 per square meter.

Keywords: Land Development Analysis, LDA, Discounted Cash Flow, DCF, Market Approach, Income Approach, Reconciliation