

Intisari

Penelitian ini melakukan analisis penilaian lahan kosong milik PT Cahaya Dunia seluas 37.646 m² di Jalan Jenderal Basuki Rachmat, Jakarta Timur, DKI Jakarta. Penilaian lahan kosong bertujuan untuk mendapatkan Nilai Pasar dengan menggunakan pendekatan pendapatan metode *Land Development Analysis* (LDA). Hasil analisis legal, fisik, finansial dan *maximum productivity* lahan, pengembangan investasi yang layak dilakukan di atas lahan tersebut adalah mal dan apartemen.

Berdasarkan analisis kelayakan investasi dengan menggunakan *Internal Rate Return* (IRR) diperoleh nilai sebesar 30,89% (lebih tinggi dari tingkat bunga diskonto 10,44%), dan *Payback Period* (PP) investasi selama 5,6 tahun, sehingga dapat dikatakan bahwa pengembangan mal dan apartemen layak dan menguntungkan. Berdasarkan metode LDA dengan analisis skenario, diperoleh Nilai Pasar lahan kosong pada tanggal 1 Juli 2019 adalah senilai Rp1.002.655.753.735,- atau Rp26.633.792,-/m².

Kata Kunci: *Land Development Analysis* (LDA), Analisis Skenario, *Internal Rate Return* (IRR), *Payback Period* (PP), Nilai Pasar.

Abstract

This study is about valuation analysis of the 37.646 m² vacant land owned by PT Cahaya Dunia on Jalan Jenderal Basuki Rachmat, East Jakarta, DKI Jakarta. The valuation of vacant land aims to obtain Market Value using the Land Development Analysis (LDA), one of the income approach method. The results of the analysis of legal, physical, financial, and maximum productivity of land, feasible investment development on the land are malls and apartments.

Based on the investment feasibility analysis using the Internal Rate Return (IRR) and Payback Period (PP). The result of IRR is higher than discount rate of 10,44% i.e 30,89%; PP investment for 5,6 years. There for, it can be said that the development of malls and apartments is feasible and profitable. Based on the LDA method and scenario analysis, the Market Value of vacant land, on July 1st, 2019 is IDR1.002.655.753.735,- or IDR26.633.792,-/m².

Keywords: Land Development Analysis (LDA), Scenario Analysis, Internal Rate Return (IRR), Payback Period (PP), Market Value.