

INTISARI

Kondisi perekonomian Daerah Istimewa Yogyakarta mengalami kontraksi yang relatif dalam akibat dampak dari pandemi covid-19, salah satunya di Kabupaten Gunungkidul. Data PDRB Kabupaten Gunungkidul sektor Lapangan Usaha Tahun 2020, PDRB secara total mengalami kontraksi yang relatif signifikan, namun pada sektor *Real Estate* tetap mengalami pertumbuhan meskipun tidak tumbuh seperti tahun sebelumnya. Di Kabupaten Gunungkidul, banyak lahan yang telah dibeli investor namun belum dikembangkan, salah satu lahan kosong tersebut terletak di Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul seluas 5.924 m². Pemilik lahan (PT.X) berencana untuk menjaminkan tanah tersebut sebagai modal pengembangan tanah. Penelitian ini untuk mengetahui Nilai Pasar lahan kosong milik PT. X di Desa Logandeng, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul serta memiliki tujuan untuk penjaminan utang. Penelitian ini menggunakan metode Pendekatan Pasar metode perbandingan penjualan dan Pendekatan Pendapatan metode *Land Development Analysis*. Berdasarkan hasil analisis, Nilai Pasar dari lahan kosong sebelum pengembangan adalah sebesar Rp2.251.120.000,- (Dua Miliar Dua Ratus Lima Puluh Satu Juta Seratus Dua Puluh Ribu Rupiah) atau sekitar Rp380.000,- (Tiga Ratus Delapan Puluh Ribu Rupiah) per m², sedangkan Nilai Pasar dari lahan kosong tersebut setelah pengembangan adalah sebesar Rp3.330.700.000,- (Tiga Miliar Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Tujuh Ratus Ribu Rupiah) atau sekitar Rp560.000,- (Lima Ratus Enam Puluh Ribu Rupiah) per m² dengan pengembangan tertinggi dan terbaik yaitu perumahan kelas sederhana tipe 32 dan 45.

Kata Kunci: Penilaian Lahan Kosong, *Land Development Analysis*, Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Pasar

ABSTRAK

The economic condition of the Special Region of Yogyakarta has contracted due to the impact of the Covid-19 pandemic, one of which is Gunungkidul Regency. according to data on the GRDP of Gunungkidul Regency in the Business Sector in 2020, GRDP contracted significantly, but the real estate sector experienced a slowdown. Many investors have bought land in Gunungkidul Regency, but it has not been developed yet. One of the vacant lands is located in Logandeng Village, Playen Village, Gunungkidul Regency with an area of 5,924 m². This study is to determine the market value of the vacant land owned by PT. X in Logandeng Village, Playen District, Gunungkidul Regency and has the objective of guaranteeing debt. This study uses a market approach, a sales comparison method, and an income approach, a land development analysis method. Based on the analysis, Market Value of the vacant land before development was Rp2.251.120.000,- (Two Billion Two Hundred Fifty One Million One Hundred Twenty Thousand Rupiah) or approximately Rp380.000,- (Three Hundred Eighty Thousand Rupiah) per m², while Market Value of the vacant land after development is Rp3.330.700.000,- (Three Billion Three Hundred Thirty Million Seven Hundred Thousand Rupiah) or around Rp560.000,- (Five Hundred Sixty Thousand Rupiah) per m² with the highest and best use development is simple class housing type 32 and 45.

Keywords: Land Valuation, Land Development Analysis (LDA), income approach, market data approach.