

## INTISARI

Penelitian pada lahan kosong di Kota Lubuklinggau menggunakan metoda *Land Development Analysis* (LDA) dan dilakukan dengan menggunakan metoda pendekatan pasar dan pendekatan pendapatan untuk memperoleh nilai indikasi tanah per m<sup>2</sup>. Selanjutnya, dilakukan analisis kota yang menggambarkan kondisi perekonomian Kota Lubuklinggau, analisis pasar yang menggambarkan keadaan pasar properti. Jenis penelitian ini adalah kualitatif dan Kuantitatif dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data pendapatan, pengeluaran bangunan dan pengeluaran modal dan lainnya yang diajukan sebagai alternatif penggunaan, diperoleh dengan bentuk wawancara berstruktur dan survei. Data sekunder diperoleh dari Pemerintah Kota Lubuklinggau yaitu Badan Pusat Statistik, Bappeda dan MAPPI.

Penilaian ini menggunakan pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan untuk memperoleh *Net Present Value* (NPV), dengan melakukan simulasi properti yang akan dibangun properti Perumahan Sederhana diperoleh NPV sebesar Rp6.402.269.447. dan nilai pasar tanah sebesar Rp5.435.379.741. Kedua penilaian tersebut kemudian di rekonsiliasi dan menghasilkan nilai sebesar Rp5.946.800.000.

Kata kunci: *Land development analysis*, pendekatan pendapatan, DCF, pendekatan data pasar, dan rekonsiliasi.

## **ABSTRACT**

This research is an assessment of vacant land in Lubuklinggau City. This research used Land Development Analysis performed, the comparable sales approach and income approach to obtain indication the value of land per m<sup>2</sup>. Furthermore, in this research analyzed economic situation of Palangkaraya, market analysis that describing the situation of the property market. This is a qualitative and quantitative research. The data used in this research is the primary data and secondary data. Primary data includes data revenues, expenses and capital expenditures and others expenditure that proposed as an alternative to used. Primary data obtained by structured interviews and survey forms. Secondary data were obtained from the Government of Lubuklinggau City, that is BPS of Lubuklinggau and Indonesiaan Society of Appraisers.

This research used the comparable sales approach and the income approach to obtain the Net Present Value (NPV), by simulating the simple housing building as property to be built obtained NPV of Rp6.402.269.447. and land market value of Rp5.435.379.741. Both of this value then reconciled and generates a value of Rp5.946.800.000.

Key words: Land development analysis, income approach, market approach, net present value