

INTISARI

Penelitian tentang penilaian lahan kosong bekas terminal Kartasura dengan metode *land development analysis* dilakukan melalui pendekatan data pasar untuk mengestimasi indikasi nilai lahan kosong dan melalui pendekatan pendapatan untuk mengestimasi nilai tanah berdasarkan alternatif pengembangan lahan yang paling optimal. Penilaian dengan pendekatan data pasar dilakukan melalui analisis tiga data pembanding yang berada pada lokasi yang sama dengan obyek penelitian. Penilaian dengan pendekatan pendapatan dilakukan melalui analisis produktifitas properti dari aspek hukum dan peraturan serta aspek fisik dan lokasi untuk memperoleh alternatif pengembangan lahan yang merupakan penggunaan tertinggi dan terbaik sementara (*preliminary highest and best use*). Langkah berikutnya adalah analisis keuangan untuk menentukan pengembangan yang paling optimal dari dua alternatif tertinggi dari pengembangan lahan yang diperoleh melalui *threshold testing* dengan *rating grid*. Analisis pasar dilakukan sebagai analisis pendukung dari pengembangan lahan yang paling optimal.

Data yang dianalisis terdiri dari data primer dan data sekunder, meliputi data fisik, hukum dan peraturan, pasar dan keuangan. Data primer diperoleh melalui observasi langsung, penyampaian kuesioner dan wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan Pemerintah Kabupaten Sukoharjo, KPKNL Surakarta, dan *website* terkait.

Hasil analisis produktifitas properti menunjukkan 2 alternatif pengembangan terbaik atas lahan yang layak dan memungkinkan adalah untuk pusat grosir dan gedung olah raga. Selanjutnya hasil analisis keuangan mengindikasikan bahwa pengembangan lahan sebagai pusat grosir memberikan kontribusi yang optimal terhadap nilai tanah sedangkan pengembangan sebagai gedung olah raga tidak memberikan kontribusi yang optimal terhadap nilai tanah. Rekonsiliasi nilai yang dihasilkan melalui pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan dengan asumsi tanah dikembangkan sebagai pusat grosir dilakukan untuk mengestimasi nilai tanah.

Kata-kata kunci: *land development analysis*, pendekatan data pasar, pendekatan pendapatan, rekonsiliasi.

ABSTRACT

The research of valuation of vacant land Ex-Terminal Kartasura by using Land Development Analysis Method conducted with market data approach in estimating vacant land value indication, and also with income approach in estimating land value based on optimum land development alternative. Market data approach valuation performed through the analysis of three comparable data which is at the same location as the object of research. The valuation by the income approach is done by the analysis of the productivity of the property of the legal and regulatory aspects and also the physical and location aspects to acquire preliminary highest and best use. The next step is a financial analysis to determine the most optimal development of the two best alternatives land development derived from the threshold testing with a rating grid. Market analysis carried out as supporting analysis of the most optimal land development.

Data were analyzed consist of primary data and secondary data, including physical data, laws and regulations, market, and financial. Primary data were obtained through direct observation, the delivery of questionnaires and interviews, while the secondary data obtained from the Central Bureau of Statistics and the Government of Sukoharjo, KPKNL Surakarta, and related websites.

Results of the analysis of the productivity of the property show two best alternatives development on land that is viable and allows for a wholesale center and sport hall. Furthermore, the results of the financial analysis indicates that the development of the land as a wholesale center providing an optimal contribution to the value of the land while the development of a sports hall does not provide an optimal contribution to the value of the land. Reconciliation of the value generated by the market data approach and the income approach that assumed the land was developed as a wholesale center conducted to estimate the value of the land.

Key words: land development analysis, market data approach, income approach, reconciliation.