

INTISARI

Penelitian ini merupakan implementasi dari penerapan metode *Land Development Analysis (LDA)* dalam menilai suatu lahan kosong. Penelitian dilakukan terhadap tanah kosong milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Tenggara dengan tujuan untuk mengestimasi nilai pasar tanah setelah dilakukan pengembangan serta menentukan opportunity cost lahan tersebut. Penilaian melalui metode *Land Development Analysis (LDA)* dengan perhitungan menggunakan teknik *Discounted Cash Flow (DCF)* menghasilkan bentuk pengembangan yang mencerminkan penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan kosong yang terletak di Jalan Saranani Kota Kendari.

Berdasarkan hasil analisis ekonomi, kawasan dan pasar properti dalam penelitian ini maka diasumsikan dapat dilakukan dua jenis pengembangan yaitu Rumah Sakit dan Mall. Hasil analisis menggunakan LDA menunjukkan bahwa bentuk pengembangan yang mencerminkan penggunaan tertinggi dan terbaik dari lahan objek penelitian adalah Rumah Sakit dengan nilai *Net Present Value (NPV)* sebesar Rp106.996.023.903. Nilai tanah dari pendekatan perbandingan data pasar sebesar Rp103.523.369.088 menggunakan hasil penilaian yang dilakukan oleh KPKNL Kendari terhadap objek penelitian. Opportunity cost dari tanah kosong di Kelurahan Kemaraya, Kecamatan Kendari Barat, Kota Kendari adalah sebesar Rp3.472.654.815 atau Rp61.012 per m² yang mengindikasikan bahwa nilai tanah terapresiasi saat dikembangkan sesuai dengan penggunaan optimalnya.

Kata kunci: Pendekatan Perbandingan Data Pasar, Pendekatan Pendapatan, *Discounted Cash Flow (DCF)*, *Land Development Analysis (LDA)*, *Net Present Value (NPV)*, dan *Opportunity Cost*.

ABSTRACT

This study is an implementation of the application of Land Development Analysis (LDA) method in assessing an empty land. The study was conducted on vacant land owned by the Provincial Government of Southeast Sulawesi with the aim to estimate the market value of the land after the development and determine the opportunity cost of the land. The assessment through the Land Development Analysis (LDA) method with the calculation using Discounted Cash Flow (DCF) technique resulted in a form of development that reflects the highest and best use of vacant land located on Jalan Saranani Kota Kendari.

Based on the results of economic analysis, the area and the property market in this study it is assumed to be done two types of development that is Hospital and Mall. The result of analysis using LDA shows that the development form which reflects the highest and best use of research object is Hospital with Net Present Value (NPV) value of Rp106.996.023.903. The land value of the market data comparison approach is Rp103,523,369,088 using the result of the assessment conducted by KPKNL Kendari for the research object. Opportunity cost of vacant land in Kelurahan Kemaraya, Kendari Barat District, Kendari City is Rp3.472.654.815 or Rp61.012 per m² indicating that the value of the land appreciates when developed in accordance with its optimal use.

Keywords: Market Comparative Data Approach, Income Approach, Discounted Cash Flow (DCF), Land Development Analysis (LDA), Net Present Value (NPV), and Opportunity Cost