

INTISARI

Penelitian ini merupakan aplikasi dari penerapan *income approach* menggunakan *Land Development Analysis* (LDA) dengan bantuan analisis tekno ekonomi untuk perencanaan tingkat ke-ekonomisan bangunan dan *Discounted Cash Flow* (DCF) untuk simulasi keuangan, terhadap penilaian lahan kosong atau diasumsikan kosong dalam menentukan nilai tanah dari penggunaan tertinggi dan terbaik (HBU) dari lahan tersebut. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui nilai tanah eks Stasiun Timur Purwokerto dan menentukan *opportunity cost* yang diperoleh dari penggunaan saat ini dan pengembangan *mix use commercial area*. Penelitian ini dilakukan di lahan eks Stasiun Timur Purwokerto, yang berlokasi di Jalan Jenderal Soedirman Purwokerto.

Dalam penelitian ini, terdapat 2 data, yakni data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data pendapatan sewa, sewa kontrak lahan maupun data fisik yang meliputi ukuran, bentuk tapak diperoleh dari PT. KAI Daop. V Purwokerto. Data pembanding pasar tanah, pembanding nilai sewa ruangan diperoleh dari investigasi langsung. Data sekunder diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas, Kantor Pelayanan Keuangan Negara Kabupaten Banyumas, Badan Pusat Statistik, dan dinas-dinas terkait pada Pemerintah Kabupaten Banyumas.

Hasil LDA yang dilakukan pengujian HBU (analisis regulasi, fisik, dan produktivitas) sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik, adalah pengembangan *mixed use commercial area* (mal dan hotel) dengan potensi pendapatan sebesar Rp1.456.015.331.407,90 yang merupakan *opportunity cost* dari penggunaan saat ini. Untuk pendapatan bersih penggunaan pertokoan sewa saat ini diperoleh pendapatan sebesar Rp1.521.767.525,39, ditambah dengan penerimaan sewa lahan selama 20 tahun sebesar Rp1.288.804.924,00 dan ganti-rugi bangunan sebesar Rp895.200.000,00. Maka disimpulkan bahwa *opportunity loss*-nya yaitu sebesar Rp1.452.309.558.958,51. Kesimpulan dalam penelitian ini, bahwa pembangunan pengembangan lahan ini sangat menguntungkan, sehingga disarankan agar segera dilakukan pembangunan *mix use commercial area* tersebut.

Kata kunci: Analisis tekno ekonomi, *Discounted Cash Flow* (DCF), *Land Development Analysis* (LDA), dan *Opportunity cost*.

ABSTRACT

This research is an application from the application of Income Approach with Land Development Analysis with help of The Techno Economic Analysis for planning level building economy and Discounted Cash Flow (DCF) for simulating financial simulation, of valuation of land, against a blank or empty is assumed in determining land values and highest and best use (HBU) of the land. The purpose of this research is to determine value of land former East Station Purwokerto and determine which Opportunity Cost which is obtained from the current use of extensive simulation and developed mix use commercial area. This research was conducted on ex East Purwokerto Rail Station that located at Jalan Jenderal Soedirman, Purwokerto.

In this study, the data analysis undertaken consist of primary data and secondary data. Data primary covering data rent income, land rent even the physical data include size, shape obtained from PT. KAI Daop. V Purwokerto. The market data approach, comparable mal leases obtained through direct investigation. Secondary data obtained from the National Land Agency of Banyumas Regency, Office Auction of State Assets Banyumas Regency, the Central Bureau of Statistics, and a bunch of organization on the local government of Banyumas Regency.

The result of Land Development Analysis (LDA) conducted HBU (physically, regulations, market analysis and productivity) as the highest and best use, with the earning potential of Rp1.456.015.331.407,90 as an opportunity cost of value in use. While the income projection for current use, acquired for Rp1.521.767.525,39 and income from land rent for 20 year long at Rp1.288.804.924,00 with compensation of damages building at Rp895.200.000,00. it can be inferred that its opportunity loss Rp1.452.309.558.958,51. Conclusions in this study that is the developing of land is a must.

Keywords: Discounted Cash Flow (DCF), Land Development Analysis (LDA), Opportunity cost, and Techno economic analysis.