

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai pasar tanah kosong saat ini dan bila dilakukan pengembangan pada lahan milik pemerintah yang terletak di pusat kota, serta menganalisis hasil yang diperoleh. Penelitian ini dilakukan pada lahan kosong atau diasumsikan kosong milik Pemerintah Kota Yogyakarta yang berada di pusat Kota Yogyakarta dan merupakan kawasan perdagangan dan jasa, tepatnya di Jalan C. Simanjuntak. Pemerintah Kota Yogyakarta berencana menjadikan lahan seluas 10.681 m² ini sebagai lahan revitalisasi Pasar Tradisional Terban dan ruang terbuka hijau. Penelitian ini menggunakan 2 pendekatan penilaian, yaitu pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan. Pendekatan pendapatan dalam penelitian ini menggunakan *Land Development Analysis* (LDA). Data yang dipergunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer yang diperoleh dari hasil wawancara dan observasi lapangan dan data sekunder yang antara lain diperoleh dari Badan Pusat Statistik dan beberapa Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) Pemerintah Kota Yogyakarta yang terkait dengan penelitian ini.

Berdasarkan hasil penilaian dengan pendekatan data pasar diperoleh estimasi nilai tanah sebesar Rp202.661.294.000 atau Rp18.974.000 per m². Estimasi nilai tanah dengan LDA untuk pengembangan sesuai rencana pemerintah (pasar tradisional dan ruang terbuka hijau) diperoleh sebesar Rp9.253.025.000 atau Rp866.000 per m². Untuk pengembangan yang dikombinasikan dengan properti komersial (pasar tradisional, pertokoan dan ruang terbuka hijau) diperoleh sebesar Rp32.961.938.000 atau Rp3.086.000 per m². Dari ketiga estimasi nilai tanah yang diperoleh, terlihat bahwa nilai pasar tanah di tengah kota menjadi turun bila dikembangkan sebagai area publik. Hal ini disebabkan oleh : 1) pengembangan yang dilakukan tidak sesuai dengan zoning yang diatur dalam RTRW (perdagangan dan jasa); 2) tarif sewa yang berlaku di pasar tradisional masih berupa tarif retribusi; 3) jumlah lahan yang dimanfaatkan untuk area terbangun hanya 40 persen, selebihnya untuk ruang terbuka. Jadi, dapat disimpulkan bahwa penggunaan lahan subjek yang dilakukan bukanlah pemanfaatan yang optimal. Akan tetapi revitalisasi Pasar Terban dan menyediakan ruang terbuka hijau bagi masyarakat merupakan tanggung jawab pemerintah dalam menjalankan fungsinya sebagai stabilisasi, alokasi dan distribusi.

Kata kunci: *Land Development Analysis* (LDA), pendekatan data pasar

ABSTRACT

This research aims to estimate market value of government asset vacant land and if it is developed and to analyze the results. The research object is a vacant land or assumed as a vacant land which is considered as property of Yogyakarta City Government. The vacant land is located on Jalan C. Simanjuntak that is trade and services area in the city center of Yogyakarta. The Government of Yogyakarta City has a plan to build 10.681 m² of vacant land as a revitalization land of Terban traditional market and an open green space. This study used two valuation approaches, i.e. sales comparison approach and income approach. The income approach used in this research is Land Development Analysis (LDA). The research data consists of primary data obtained by interview and field observation and secondary data collected from The Central Bureau of Statistics and regional works unit (SKPD) of Yogyakarta City Government related to this research.

Based on the assessment result by using sales comparison approach, the estimated value of land is Rp202.661.294.000 or Rp18.974.000 per m². The estimated value on land by using LDA method for area development according to the Government plan (traditional market and open green space) is Rp9.253.025.000 or Rp866.000 per m², and for development which is combined with commercial property (traditional market, shopping arcade and open green space) is Rp32.961.938.000 or Rp3.086.000 per m². Those three calculations of estimated of land value showed that market value of land in the center of the city will be cheaper if it is developed as public space. It is caused by 1) incompatible development with the area zoning on spatial and territory planning (trade and service); 2) rental rate in traditional market is still using retribution rates; 3) the number of land used for developed area is only 40%, while the rest is used for open space. It is concluded that the subject land has not been utilized optimally yet. However, the revitalization of Terban market and providing open green space is government's responsibility in performing stabilization, allocation, and distribution functions.

Keywords: *Land Development Analysis (LDA), sales comparison approach*