



INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi indikasi nilai tanah kosong milik PT. XYZ yang berada di Kecamatan Ngaliyan. Hasil estimasi dijadikan bahan kajian untuk pengembangan atas tanah kosong milik PT. XYZ menjadi lebih optimal dan memberikan keuntungan yang maksimal. Penelitian ini menggunakan 2 pendekatan penilaian, yaitu pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan, kemudian indikasi nilai tanah direkonsiliasi. Pendekatan pendapatan dalam penelitian ini diestimasi menggunakan teknik *Land Development Analysis* (LDA). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder dan data primer.

Hasil Penelitian menggunakan metode pendekatan data pasar diperoleh nilai Rp3,529,627.00, dengan indikasi nilai total tanah keseluruhan untuk luasan 8759 m² adalah Rp30,916,000,000.00. dan nilai indikasi tanah per meter persegi dengan menggunakan teknik *land development analysis* apartemen diperoleh nilai Rp3,811,622.00, dengan indikasi nilai total hasil penjualan apartemen setelah dikurangi biaya untuk pengembangan tanah keseluruhan untuk luasan 8759 m² adalah Rp33,386,000,000.00. Setelah dilakukan rekonsiliasi dari dua pendekatan diperoleh indikasi nilai tanah per meter persegi sebesar Rp3,698,824.00. Hasil penelitian menunjukkan indikasi nilai dari pendekatan pendapatan lebih besar dari pada pendekatan pasar. Hal terjadi karena penilaian aset dengan menggunakan pendekatan pendapatan (*land development analysis*) diasumsikan sudah *Highest and Best Use* (HBU).

Kata kunci: penilaian, *Land Development Analysis* (LDA), apartemen, nilai pasar.



ABSTRACT

The objectives of this research is to estimate the value indication of vacant land owned by PT. XYZ which is located in Ngaliyan District. The estimation result can be used as consideration to develop PT. XYZ vacant land, so the development can be optimized and generate maximum profit. This research is using two valuation approaches, i.e market data approach and income approach, after that the indication value which was generated from those valuation approaches is reconciliated. Income approach in this research is estimated by Land Development Analysis (LDA) technique. Data used in this research is secondary and primary data.

The research result which was conducted with market approach method is Rp 3,529,627.00 per square meter and indication value on overall 8759 m² land is Rp30,916,000,000.00. When the research conducted with income approach method using apartment LDA Technique, the result is Rp3,764,357.00 per square meter and idication value on overall 8759 m² land is Rp32,972,000,000.00. After the reconciliation was conducted on both result approaches, the indication of land value is obtained. That indication of land value is Rp3,670,465.00. This research show that value indication on income approach is higher than market approach. It is occured due to the asset valuation using income approach with land development analysis technique that already assumed to be Highest and Best Use (HBU).

Keywords: *assessment, Land Development Analysis (LDA), apartment, market value.*