

## INTISARI

Penelitian ini merupakan aplikasi dari penerapan Metode *Land Development Analysis* yang merupakan turunan dari Pendekatan Pendapatan dalam penilaian properti. Penggunaan Metode *Land Development Analysis* digunakan saat lahan yang dinilai sangat luas, belum ada pengembangan, dan sulit didapatkan data pembandingan yang sebanding dan sesuai. Tujuan dari penelitian ini adalah mengestimasi Nilai Pasar Tanah di Kelurahan Timbangan, Kecamatan Indralaya Utara, Kabupaten Ogan Ilir setelah dilakukan pengembangan dengan Metode *Land Development Analysis* serta menentukan *opportunity cost* tanah tersebut.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Data primer diperoleh langsung melalui wawancara dan survei lapangan. Data primer yang digunakan meliputi persepsi masyarakat sekitar mengenai pengembangan terbaik untuk lahan dan data biaya pembuatan taman di Kabupaten Ogan Ilir. Data sekunder diperoleh dari Pemilik lahan, Pemerintah Kabupaten Ogan Ilir, Badan Pusat Statistik, KPKNL Palembang, Data Riset Damodaran, Badan Pertanahan Nasional dan MAPPI.

Berdasarkan hasil analisis *Highest and Best Use* yang meliputi analisis fisik dan legalitas, finansial, dan produktivitas maksimum menunjukkan bahwa pengembangan lahan tersebut adalah sebagai properti komersial kompleks ruko. Hasil analisis perspektif masyarakat mendukung analisis HBU yang menunjukkan bahwa pengembangan tertinggi dan terbaik tanah seluas 24.075 m<sup>2</sup> tersebut adalah sebagai kompleks ruko sebanyak 155 unit. Penilaian dilakukan untuk mengestimasi Nilai Pasar tanah sebelum dan sesudah pengembangan. Nilai Pasar tanah kosong sebelum pengembangan yang dihitung dengan Pendekatan Data Pasar adalah sebesar Rp29.790.000.000,00 atau Rp1.237.000,00 per m<sup>2</sup>. Nilai Pasar tanah setelah pengembangan yang dihitung dengan Pendekatan Pendapatan melalui Metode *Land Development Analysis* adalah sebesar Rp39.312.200.000,00 atau Rp1.633.000,00 per m<sup>2</sup>. *Opportunity cost* dari tanah kosong di Kelurahan Timbangan, Kecamatan Indralaya Utara adalah sebesar Rp9.522.200.000,00 atau Rp396.000,00 per m<sup>2</sup> yang mengindikasikan bahwa nilai tanah akan meningkat saat tanah dikembangkan sesuai dengan HBU tanah tersebut.

Kata Kunci: *Land Development Analysis*, Pendekatan Pendapatan, Pendekatan Pasar, *Highest And Best Use* (HBU)

## **ABSTRACT**

This research is an application of Land Development Analysis method which is derivative of the income approach in the property appraisal. Land Development Analysis is used when the land is considered to be very broad, undeveloped and very difficult to find the comparable data. The purpose of this study was to estimate land market value in Timbangan Village, North Indralaya, Ogan Ilir Regency after developed with Land Development Analysis Method and determining opportunity cost of land.

The used data in this research are primer data and seconder data. Primer data directly retrieved through interview and field survey. The used primary data includes citizen views about the best land development and park creation cost in Ogan Ilir Distric. Secondary data retrived from land owner, Ogan Ilir Regency Government, Central Bureau of Statistic, KPKNL Palembang, Damodaran research data, BPN and MAPPI.

Based on the Highest and Best Use analysis includes physical analysis, legality, financial analysis, and maximum productivity obtain that the development of land is commercial property. Citizen prespective analysis support Highest and Best Use analysis that shows the best development of land by citizen choice is 155 unit kompleks ruko. The Market Value of vacant land before developed calculated by Market Approach is Rp29.790.000.000,00 or Rp1.237.000,00 per m<sup>2</sup>. The market value of vacant land after developed calculated by Land Development Analysis Method is Rp39.312.200.000,00 or Rp1.633.000,00 per m<sup>2</sup>. Opportunity cost of vacant land in Timbangan Village, North Indralaya Distric is Rp9.522.200.000,00 or Rp396.000,00 per m<sup>2</sup> that indicated land value will raising if land has developed according to highest and best use principle.

**Keyword:** Land Development Analysis, Income Approach, Market Approach, Highest And Best Use (HBU)