

INTISARI

Penelitian ini merupakan aplikasi dari penerapan *Land Development Analysis* (LDA) merupakan bagian dari *Land Development Approach* yang termasuk turunan dari pendekatan pendapatan (*Income Approach*). Penggunaan analisis dibenarkan jika melakukan penilaian terhadap tanah yang sulit memperoleh data pembanding yang wajar pada kawasan tersebut, sehingga penerapan LDA dapat dibenarkan dalam penilaian. Tujuan penelitian ini adalah menentukan estimasi nilai pasar pada lahan kosong milik PT. Anugrah Duta Mandiri untuk tujuan jaminan utang di PT. Bank Tabungan Negara, Tbk. Penelitian ini dilakukan pada lahan kosong dengan luas 14.340 m² berlokasi di Jalan Raya Pekayon, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

Dalam penelitian ini, data yang digunakan dalam analisis ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer meliputi data pasar apartemen dan pengeluaran yang diajukan sebagai penggunaan tertinggi dan terbaik, diperoleh dengan bentuk wawancara berstruktur dan akses internet sedangkan data fisik yang meliputi ukuran, bentuk tapak, topografi, utilitas dan lain-lain diperoleh melalui investigasi langsung. Data sekunder diperoleh dari pemilik lahan, Badan Pusat Statistik, dan beberapa organisasi perangkat daerah pada Pemerintah Kota Bekasi.

Berdasarkan hasil analisis *Land Development Analysis* (LDA) yang dilakukan terhadap pengembangan lahan maka disimpulkan penggunaan tertinggi dan terbaik pada lahan adalah apartemen sebesar Rp302.283.810.000,00 atau *equivalen* sebesar Rp21.080.000,00 per meter persegi. Metode LDA merupakan alat analisis yang tepat dalam menentukan estimasi nilai pasar tanah, jika lahan/tanah tersebut tidak terdapat data pembanding yang sebanding dan wajar.

Kata kunci: *Land Development Analysis* (LDA), pendekatan pendapatan, Kota Bekasi, apartemen.

ABSTRACT

This research is the application of implementation Land Development Analysis (LDA) and its part of Land Development Approach that includes a subset of that Income Approach. Usage analysis is justified if doing assessment of land that is difficult to obtain a reasonable comparison data on the area, so the application of LDA can be justified in the assessment. The goal in this research is determining the estimated market value on vacant land property of PT Duta Anugrah Mandiri for the purpose of debt guarantees in PT Bank Tabungan Negara TBK. This research was conducted on the empty land by area 14.340 m² location in pekayon raya street, District Administrative Bekasi Selatan, Bekasi City, Central Java Province.

In this research, the data used in this analysis using primary data and secondary data, primary data include data market apartment and proposed spending as the highest and best use obtained by structure interviews and internet access while the physical that, includes a footprint size, shape, topography, utilities and others obtained through direct investigation. Secondary data obtained from own land, the central bureau statistics, and a bunch of organization device an area on the government of Bekasi.

Based on the results of the analysis Land Development Analysis (LDA) conducted towards the development of the land then concluded the highest and best use land in worth apartment Rp302.283.810.000,00 or equivalent worth Rp21.080.000,00 per meter persegi. Method of LDA is the right analysis tools in determining the estimated market value of the land, if the land there is no comparison data comparable and reasonable.

Keyword: Land Development Analysis (LDA), Income Approach, Bekasi city, apartment.