


PENERAPAN METODE PENGEMBANGAN LAHAN (*LAND DEVELOPMENT ANALYSIS*) DALAM PENILAIAN TANAH

Petrus Teguh Subagyo¹, Nurhidayah²

¹Kantor Wilayah DJKN Banten, Kementerian Keuangan Republik Indonesia

²Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat, Kementerian Keuangan Republik Indonesia

Email: petrus.subagyo@kemenkeu.go.id¹, nurhidayah@kemenkeu.go.id²

Article Info	ABSTRACT
<p>Article history: Received 29 Aug, 2023 Revised 09 Sep, 2023 Accepted 14 Sep, 2023</p> <p>Keywords: Pengembangan Lahan Analisis</p>	<p>Keberadaan lahan kosong di lokasi yang cukup potensial akan memberikan nilai tambah bagi pemiliknya jika dilakukan optimalisasi atas lahan kosong dimaksud. Penentuan nilai tanah kosong seluas 36.640 m² di lingkungan permukiman tidak memungkinkan menggunakan pendekatan pasar, sehingga dipilih pendekatan pendapatan dengan metode <i>Land Development Analysis</i>, yang diasumsikan hamparan tanah tersebut dapat dikembangkan menjadi kawasan permukiman sebagai alternatif penggunaan terbaik dan tertinggi. Berdasarkan rencana pengembangan lahan, nilai pasar tanah diperoleh dari arus kas yang berasal dari pendapatan penjualan unit rumah dikurangi dengan biaya pengembangan atas lahan tersebut. Dari hasil analisis diperoleh indikasi nilai pasar tanah sebesar Rp3.500.891,50.</p> <p><i>The existence of vacant land in potential locations will provide added value to the owner if the vacant land is optimized. Determining the value of vacant land with an area of 36,640 m² in a residential area is not possible using the market approach, so the income approach is chosen using the Land Development Analysis method, which is assumed to be developed into a residential area as the best and highest alternative use. Based on the land development plan, the market value of the land is obtained from cash flows originating from sales of housing units minus development costs for the land. From the results of the analysis, an indication of the market value of the land is Rp3.500.891,50.</i></p> <p style="text-align: right;"><i>This is an open access article under the CC BY-SA license.</i></p> <div style="text-align: right;">  </div>

1. PENDAHULUAN

Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kegiatan perekonomian dan aktivitas penduduk juga mengalami peningkatan. Kondisi tersebut berdampak pada permintaan/kebutuhan akan lahan/tanah untuk menampung kegiatan atau aktivitas masyarakat. Jumlah tanah yang tersedia adalah tetap, namun permintaan akan tanah terus meningkat seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk. Di sisi lain, masih banyak ditemukan di berbagai daerah, lahan kosong yang tidak dimanfaatkan secara optimal, sehingga keberadaan tanah dimaksud tidak memberikan dampak pada perekonomian di sekitarnya. Menurut Setiawan (2013:1) sebagaimana dikutip oleh Rifki Khoirudin (2017), banyaknya lahan kosong yang belum dioptimalkan secara maksimal berdampak pada perekonomian suatu daerah, yaitu hilangnya manfaat tanah sebagai sumber ekonomi yang dapat mendatangkan keuntungan yang optimal, jika mengkaji pemanfaatan tanah untuk mendapatkan pendapatan. Tanah dapat menghasilkan pendapatan secara langsung dan tidak langsung, dimana secara langsung pendapatan didapatkan dari penggunaan tanah sebagai lahan pertanian, perkebunan dan lain-lain. Sedangkan secara tidak langsung

dalam hal dimanfaatkan atau dikembangkan suatu bangunan atau properti di atas tanah dimaksud misalnya untuk rumah toko (ruko), hotel, *mall* dan lain sebagainya.

Pemanfaatan tanah merupakan wujud penyelenggaraan kegiatan penggunaan tanah baik pertanian maupun non pertanian sebagai usaha mengambil manfaat atas tanah dalam upaya untuk dapat memberikan peningkatan nilai tanah sesuai dengan fungsi tanah, lingkungan, kepentingan masyarakat, dan waktu berupa hasil atau jasa tertentu (Irsal Masrusi Sam dkk. : 2020). Pasal 1 butir 4 Peraturan Pemerintah nomor 16 Tahun 2004 menyatakan bahwa pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya. Dalam rangka optimalisasi manfaat atas tanah perlu adanya nilai tanah yang mencerminkan kondisi pasar atas tanah dimaksud. Proses untuk mendapatkan informasi terkait nilai tanah dapat dilakukan oleh penilai melalui suatu kegiatan yang biasa dikenal dengan penilaian. Informasi dari penilai dapat menjadi acuan untuk melakukan negosiasi antara pemilik tanah dan pihak yang akan memanfaatkan tanah dimaksud sehingga akan dicapai satu kesepakatan antara kedua belah pihak.

Sehamparan tanah seluas kurang lebih 3 hektare berlokasi di suatu kompleks perumahan premium di kota Tangerang berpotensi untuk dikembangkan sesuai dengan peruntukan yang berlaku di wilayah tersebut. Guna mendapatkan pemanfaatan yang optimal, diperlukan opini nilai atas tanah dimaksud yang dihasilkan oleh penilai dari suatu kegiatan penilaian. Terdapat beberapa data penawaran tanah yang akan dijual di kompleks perumahan dimaksud dengan peruntukan hunian dan peruntukan bisnis/komersial. Adapun keluasan tanah yang akan dijual di sekitar lokasi beragam dengan keluasan maksimal hanya 800 m². Data penawaran jual tanah dengan keluasan dan karakteristik tanah mirip yang berlokasi di dalam kompleks perumahan dimaksud tidak ditemukan. Oleh karena itu, peneliti akan melakukan analisis untuk mendapatkan opini nilai tanah atas lahan kosong dimaksud dengan menggunakan pendekatan selain pendekatan pasar.

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan pendapatan (*income approach*) dengan metode pengembangan lahan atau biasa dikenal dengan *Land Development Analysis* (LDA). Konsep dasar metode LDA dimaksud adalah menghitung nilai tanah dengan cara mengurangi nilai tanah dan bangunan setelah dikembangkan (*gross development value*) dengan biaya-biaya pembangunan (*development cost*). Perhitungan ini dilakukan dengan memperhitungkan nilai waktu dari uang (*time value of money*) melalui aplikasi tingkat diskonto (*discount rate*) tertentu. Nilai properti berupa tanah diperoleh melalui pengembangan lahan dalam periode tertentu sampai dengan properti terjual habis, dengan memperhitungkan biaya investasi, proyeksi pendapatan, proyeksi beban, serta mempertimbangkan tingkat diskonto.

2. LANDASAN TEORI

2.1. Penelitian sebelumnya

Devi Santi Maharani melakukan penelitian tentang Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) dengan Metode Pengembangan Lahan pada Tahun 2017. Dasar analisis yang digunakan adalah rencana pengembangan dan pengembangan harus didasarkan pada *Highest and Best Use* tanah tersebut. Berdasarkan rencana pengembangan lahan, akan dihitung nilai pasar tanah dengan metode arus kas. Nilai pasar tanah diperoleh dengan cara mengurangi pendapatan kotor tanah dan properti dengan biaya pengembangan dan biaya-biaya yang berhubungan dengan pengembangan tanah.

Tahun 2017, Rio Jaka Tama dkk., melakukan penelitian terkait penilaian dengan metode *Land Development Analysis* (Studi Kasus Lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan). Penelitian ini menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan data pasar dan pendekatan pendapatan metode LDA, dengan asumsi lahan kosong yang dinilai akan dibangun sebuah kompleks perumahan sederhana. Nilai tanah diperoleh dari rekonsiliasi hasil nilai antara dua pendekatan yang digunakan tersebut.

Penelitian dengan judul Penilaian Persediaan Berupa Tanah Kosong pada Perusahaan ABC dilakukan oleh Yurian Nanda Firdhianto, dkk. pada Tahun 2021. Objek penelitian berupa tanah kavling yang merupakan satu kesatuan dikarenakan bentuk kepemilikannya tunggal. Adapun pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan pasar dengan keluaran total nilai keseluruhan kavling, serta pendekatan pendapatan dengan perhitungan nilai kini (*present value*) dari *total net cashflow* selama masa proyeksi sehingga diperoleh nilai pasar atas objek penilaian.

2.2. Pengertian Nilai Pasar Tanah

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI Edisi VII-2018), nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Aset diartikan juga sebagai barang dan jasa. Sedangkan nilai pasar didefinisikan sebagai estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dimana kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian dan tanpa paksaan.

Lebih lanjut SPI 101 menyatakan bahwa konsep nilai pasar tidak harus bergantung pada transaksi sebenarnya yang terjadi pada tanggal penilaian. Nilai pasar lebih merupakan estimasi harga yang mungkin terjadi dalam penjualan pada tanggal penilaian sesuai dengan persyaratan definisi nilai pasar. Nilai pasar tanah merupakan estimasi nilai dalam bentuk jumlah uang pada saat tanggal penilaian, yang diukur berdasarkan pemanfaatan dan penggunaan tanah yang akan dinilai (Devi, 2017).

2.3. Pendekatan dan Metode Penilaian Tanah

Berdasar Konsep dan Prinsip Umum Penilaian (SPI Edisi VII-2018), pendekatan penilaian merupakan landasan proses penilaian dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan. Pendekatan utama yang digunakan didalam proses penilaian yakni Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan, dan Pendekatan Biaya. Satu atau lebih dari pendekatan penilaian dapat digunakan untuk proses penilaian yang ditetapkan oleh dasar nilai yang sesuai. Semua pendekatan tersebut didasarkan pada prinsip ekonomi atas keseimbangan harga, antisipasi manfaat atau substitusi.

Pendekatan pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding, dimana informasi harga transaksi atau penawaran tersedia. Dalam pendekatan data pasar, langkah pertama adalah mempertimbangkan harga yang baru terjadi di pasar dari transaksi aset yang identik atau sebanding. Jika tidak terdapat data dimaksud, dapat dipertimbangkan menggunakan harga yang ditawarkan untuk dijual atau terdaftar dari aset yang identik atau sebanding, relevansinya dengan informasi ini perlu diketahui secara jelas dan dengan seksama dianalisis. Dalam kondisi ini, perlu dilakukan penyesuaian apabila terdapat perbedaan yang meliputi karakteristik hukum, ekonomi, atau fisik dari aset yang ditransaksikan dan yang dinilai.

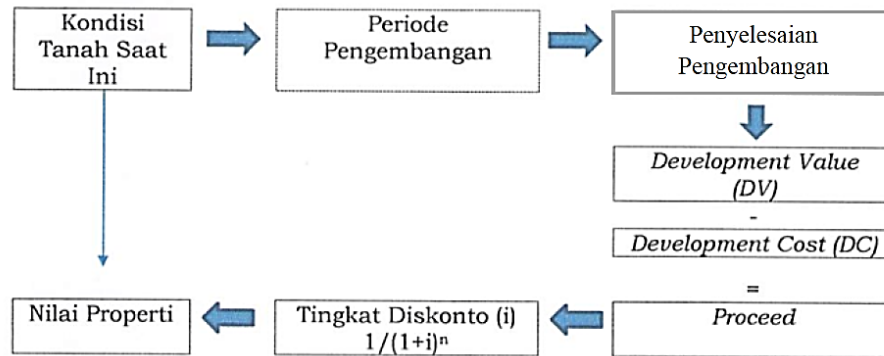
Pendekatan pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa yang akan datang ke nilai saat ini. Pendekatan ini mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Kapitalisasi merupakan konversi pendapatan menjadi sejumlah modal dengan menggunakan tingkat diskonto yang sesuai. Pendekatan pendapatan diterapkan terutama untuk properti yang diperjualbelikan berdasarkan karakteristik dan kemampuan menghasilkan pendapatan dan dalam situasi dimana terdapat bukti pasar untuk menunjang berbagai elemen yang digunakan dalam analisis.

Pendekatan biaya menghasilkan indikasi nilai dengan menggunakan prinsip ekonomi, dimana pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi. Penggunaan pendekatan biaya mungkin sesuai untuk properti yang baru atau konstruksi relatif baru, dimana estimasi komponen seperti nilai tanah dan depresiasi divalidasi oleh bukti pasar.

Terdapat 7 (tujuh) metode utama dalam penilaian tanah menurut SPI 300 yaitu **teknik perbandingan data pasar** untuk penilaian tanah melibatkan perbandingan langsung dari properti yang dinilai dengan bidang tanah yang sejenis dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia. **Teknik pengembangan lahan** dapat diaplikasikan dalam penilaian tanah, yang meliputi proses proyeksi pengembangan tanah menjadi sejumlah kavling, membuat analisis pendapatan dan biaya terkait serta mendiskontokan pendapatan bersih menjadi indikasi nilai. **Teknik alokasi** adalah teknik perbandingan tidak langsung yang mengembangkan perbandingan (rasio) antara nilai tanah dan nilai pengembangan atau bentuk hubungan lainnya antara komponen properti. **Teknik Ekstraksi** adalah teknik perbandingan tidak langsung untuk menghitung estimasi nilai dari pengembangan dengan menerapkan analisis biaya dikurangi depresiasi dan mengekstraksi hasilnya dari harga total properti perbandingan. **Teknik Penyisaan Tanah** penilaian

tanah juga menerapkan data pendapatan dan biaya sebagai elemen analisisnya. **Teknik Kapitalisasi Sewa Tanah**, dimana pendapatan sewa dapat dikapitalisasikan ke dalam indikasi nilai pasar apabila data pasar cukup tersedia.

2.4. Kerangka Berpikir



Gambar 1. Konsep Dasar Metode Pengembangan Lahan (LDA)

3. METODE PENELITIAN

3.1. Deskripsi Objek Penelitian

Objek penelitian berupa seahamparan tanah kosong seluas 36.640 m², yang berlokasi di kawasan perumahan premium di kota Tangerang, provinsi Banten. Karakteristik fisik objek penelitian meliputi jenis tanah mentah, bentuk tanah tidak beraturan, kontur tanah bergelombang, elevasi diatas jalan di depannya, pemanfaatan tanah di sekitar objek penelitian berupa pemukiman/hunian, aksesibilitas objek penelitian baik.

3.2. Variabel Penelitian

Variabel penelitian beserta indikatornya meliputi **variabel pendapatan** dengan indikator pendapatan kotor per tahun dari lahan yang dikembangkan (didasarkan pada rencana penjualan dan harga jual). **Variabel biaya** pengembangan dengan indikator biaya perizinan, biaya konsultan, biaya sarana dan prasarana, biaya konstruksi, dan biaya lahan, biaya pemasaran dan biaya *overhead*. **Variabel sisa penerimaan** dengan indikator pendapatan, biaya pengembangan, keuntungan pengembang. **Variabel faktor diskon** dengan indikator *weighted average cost of capital (wacc)*. **Variabel nilai tanah** saat ini dengan indikator *present value* pendapatan.

3.3. Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi rencana pengembangan, rencana penjualan, biaya konstruksi, biaya pemasaran, biaya *overhead*, keuntungan pengembang, faktor diskonto. Data dimaksud merupakan data sekunder dan diperoleh dari beberapa sumber data antara lain pengembang, Bank Indonesia, Badan Pusat Statistik serta sumber lainnya.

3.4. Analisis Data

Prosedur dalam penilaian tanah dengan menggunakan metode pengembangan lahan (LDA) secara umum meliputi tahapan sebagai berikut:

- Menentukan penggunaan tertinggi dan terbaik atas objek penelitian.
- Menentukan hipotesis produk berdasarkan konsep pengembangan lahan dan menentukan spesifikasi produk.
- Menentukan waktu pengembangan dan biaya pengembangan.
- Membuat proyeksi pendapatan properti (per periode).
- Menentukan proyeksi biaya operasional.
- Menghitung besaran keuntungan *developer* dari total pendapatan/harga jual.

- g. Mengurangkan total pendapatan properti dengan biaya operasional, biaya pengembangan, dan keuntungan pengembang untuk mendapatkan pendapatan bersih operasional setiap periode.
- h. Menentukan tingkat diskonto.
- i. Menghitung nilai kini dari pendapatan per periode ke tahun 0 (*present value*).
- j. Total *present value* pendapatan merupakan nilai pasar tanah dengan menggunakan metode pengembangan lahan (LDA).

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Singkat

Analisis LDA atas tapak tanah yang menjadi objek penelitian didasarkan pada hasil analisis penggunaan tertinggi dan terbaik atas tapak dimaksud. Adapun aspek-aspek penggunaan tertinggi dan terbaik adalah sebagai berikut :

- a. Aspek Legalitas.
Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang 2011-2031, kawasan dimaksud merupakan lahan dengan peruntukan perkotaan dengan kepadatan penduduk tinggi dan kepadatan sedang. Sementara itu lahan yang menjadi objek analisis merupakan tanah dengan status SHGB yang belum kadaluwarsa.
- b. Aspek Fisik.
Kabupaten Tangerang merupakan salah satu kota yang berdekatan dengan kota Jakarta, menyediakan aksesibilitas yang bagus serta amenities yang lengkap sehingga memiliki daya tarik sebagai tempat hunian. Setelah kereta *commuter line* menjadi andalan para karyawan yang beraktivitas di Jakarta, saat ini telah dikembangkan infrastruktur transportasi masal lain berupa LRT dan MRT yang menjangkau Tangerang dan terkoneksi dengan Jakarta dan wilayah tetangga lainnya. Moda transportasi yang menjadi salah satu amenities perkotaan yang menjadi pertimbangan masyarakat dalam mengambil keputusan lokasi pembelian rumah hunian
Berdasarkan sertifikat luas tanah adalah 36.640m², berupa tanah pekarangan yang siap untuk dikembangkan, memerlukan *cut and fill* secukupnya. Lingkungan sekitar merupakan lingkungan permukiman menengah dengan infrastruktur yang cukup lengkap tersedia.
- c. Aspek Finansial.
Sebagai bentuk pelayanan kepada masyarakat sekaligus memberikan insentif atas kepemilikan rumah layak huni, Pemerintah menerbitkan instrument fiskal berupa fasilitas pembebasan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atas rumah umum/tapak dan rumah susun, pemberian subsidi selisih bunga, subsidi bantuan uang muka, dan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan yang disinergikan dengan Tapera. dengan terbitnya PMK 60/PMK.010/2023 ketersediaan rumah, akses pembiayaan bagi MBR dan rumah layak huni yang terjangkau akan meningkatkan pemenuhan kebutuhan masyarakat atas di satu sisi, dan juga mendatangkan keuntungan bagi pengembang di sisi lain.
- d. Aspek Produktivitas.
Dengan terbitnya PMK 60/PMK.010/2023 ketersediaan rumah, akses pembiayaan bagi MBR dan rumah layak huni yang terjangkau akan meningkatkan pemenuhan kebutuhan papan bagi masyarakat di satu sisi, dan juga mendatangkan keuntungan bagi pengembang di sisi lain. Dikutip dari rumah.com, permintaan terhadap hunian pada kuartal keempat Tahun 2022, sekitar 92% didominasi rumah tapak. Sedangkan dari sisi suplai, secara nasional masih stagnan dengan kenaikan hanya sebesar 0.3% secara kuartalan. Indeks harga properti pada kuartal 4 tahun 2022 di angka 120,4.

4.2. Hipotesis Produk

Pengembangan lahan atas objek penelitian sesuai dengan ketentuan peruntukan di wilayah yang berlaku. Rencana pengembangan disesuaikan dengan karakteristik tanah seperti luas tanah, bentuk hamparan, elevasi, kontur dan jenis tanah. Adapun produk hunian yang akan ditawarkan didasarkan pada analisis pasar atas hunian disekitar objek penelitian. Luas objek penelitian adalah 36.640 m² dengan bentuk hamparan tanah tidak beraturan. Berdasarkan pasal 10 Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 09 Tahun 2006 tentang Rencana Tapa k, Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal untuk bangunan rumah tinggal adalah 60%. Dengan demikian, luas efektif lahan yang bisa dibangun maksimal 21.984 m². Sisa luas

lahan akan digunakan untuk pembangunan fasilitas umum, fasilitas sosial, dan infrastruktur pendukung terdiri dari jalan utama, trotoar, jalan *cluster*, taman, sarana peribadatan, sarana pendidikan dan ruang temu warga. Adapun rencana pengembangan tapak sebagaimana tabel berikut:

Tabel 1. Rencana Pengembangan Tapak

No.	Tipe Unit	Luas Tanah (m ²)	Luas Bangunan (m ²)	Jumlah Unit
1	Tipe 72/60	60	72	85
2	Tipe 98/82	82	98	112
3	Tipe 150/125	125	150	32
4	Tipe 348/290	290	348	7
Total		20.314	24.332	236

Dari Tabel 1 di atas, total luas tapak yang akan digunakan untuk pembangunan unit adalah 20.314 m², dimana luas dimaksud lebih kecil dibanding ketentuan luasan maksimal KDB.

4.3. Waktu Proyeksi dan Biaya Pengembangan

Dalam penelitian ini, proyeksi waktu yang digunakan adalah 5 (lima) tahun dimulai dari masa pengembangan lahan hingga semua unit terjual. Kegiatan pematangan lahan, pembangunan sarana dan prasarana pendukung diasumsikan dilakukan pada tahun pertama proyeksi. Adapun komponen biaya pengembangan lahan meliputi biaya perizinan dan legal, biaya pembangunan utilitas, biaya konsultan, biaya pembangunan sarana dan prasarana, biaya pembangunan unit, biaya umum lapangan, biaya *risk management*, dan biaya pemeliharaan.

Adapun rencana pembangunan unit sebagaimana Tabel 2 berikut ini.

Tabel 2. Proyeksi Pembangunan Unit

No.	Tipe Unit	Tahun I	Tahun II	Tahun III	Tahun IV	Tahun V	Total
1	Tipe 72/60	8	24	29	24	0	85
2	Tipe 98/82	16	36	36	24	0	112
3	Tipe 150/125	2	12	12	6	0	32
4	Tipe 348/290	0	0	2	2	3	7

Asumsi biaya pembangunan unit, dibedakan menjadi dua jenis yaitu kategori rumah menengah untuk tipe 72/60 dan tipe 98/82, dan kategori mewah untuk tipe 150/125 dan tipe 348/290. Biaya membangun menggunakan biaya unit terpasang per meter persegi yang didasarkan pada buletin teknis lembaga yang kredibel. Dalam penelitian ini, pada tahun pertama masa proyeksi, biaya membangun kategori rumah menengah adalah Rp4.100.000,00 per m², sedangkan kategori rumah mewah sebesar Rp.6.180.000,00 per m². Biaya membangun diasumsikan mengalami peningkatan sebesar 2,86 % setiap tahunnya.

4.4. Proyeksi Pendapatan

Pendapatan dalam penelitian ini diasumsikan mulai diperoleh pada tahun ke 2 proyeksi, dimana pendapatan dimaksud terkait dengan penjualan unit. Proyeksi penjualan unit selama masa proyeksi sebagaimana Tabel 3 berikut.

Tabel 3. Proyeksi Penjualan Unit

No.	Tipe Unit	Tahun I	Tahun II	Tahun III	Tahun IV	Tahun V	Total
1	Tipe 72/60	0	24	25	36	0	85
2	Tipe 98/82	0	40	36	36	0	112
3	Tipe 150/125	0	5	12	12	3	32
4	Tipe 348/290	0	0	2	2	3	7

Harga jual unit didasarkan pada dua komponen yaitu harga jual tanah dan harga jual bangunan. Harga jual tanah didasarkan pada harga jual tanah kavling pada kompleks perumahan yang sebanding di sekitar objek penelitian. Sedangkan harga bangunan didasarkan pada standar biaya membangun ditambahkan keuntungan sebesar 10%. Harga jual unit diasumsikan mengalami peningkatan setiap tahun, dengan tingkat pertumbuhan harga jual sebesar 2,86 % per tahun, yang merupakan rata-rata pertumbuhan indeks harga properti komersial provinsi Banten tahun 2017-2019 (sebelum pandemi Covid-19).

4.5. Proyeksi Biaya Operasional

Biaya operasional merupakan biaya yang dikeluarkan dan terkait langsung dengan kegiatan operasional proyek. Biaya ini meliputi biaya tetap operasional tetap sebesar Rp240.0000.000,00 per tahun atau setara dengan 0,24% dari pendapatan, kemudian terdapat juga biaya pemasaran (2,5%), komisi penjualan (2,5%) dan Pajak Bumi dan Bangunan atas stok tanah dan bangunan.

4.6. Penentuan Besaran Keuntungan Pengembang (*Developer*)

Beberapa literatur terkait besaran keuntungan pengembang (*developer*) tidak memberikan gambaran secara pasti data tentang persentase keuntungan pengembang. Penelitian ini, menggunakan rujukan dari situs rumah.com, dimana disebutkan keuntungan *developer* dari pengembangan perumahan berkisar antara 25% hingga 35%. Peneliti menetapkan besaran 25% untuk keuntungan pengembang dalam analisisnya.

4.7. Penentuan Besaran Pendapatan Bersih Operasional (*Net Operating Income*)

Pendapatan bersih operasional atau *Net Operating Income* (NOI) diperoleh dari mengurangi pendapatan operasional tahunan dengan biaya operasional tahunannya. Pendapatan bersih tahun pertama negatif (-) dikarenakan belum adanya pendapatan atas penjualan unit, namun sudah muncul biaya pengembangan dan biaya operasional proyek.

4.8. Penentuan Tingkat Diskonto

Tingkat diskonto ditentukan menggunakan teknik *band of investment* (BOIM), dengan asumsi sebagai berikut:

- Tingkat pengembalian pasar atas pinjaman (CoD) yaitu suku bunga pinjaman investasi berdasar SEKI bulan Juni Tahun 2023 sebesar 9,28%.
- Tingkat pengembalian bebas resiko (Rf) menggunakan *yield* Surat Utang negara dengan masa jatuh tempo sama dengan masa proyeksi, data diperoleh pada tanggal 25 Agustus 2023 sebesar 6,353%.
- Koefisien beta industri tanpa utang diperoleh dari Damodaran (*emerging market*) dengan besaran 0,4.
- Data *market risk premium* diperoleh dari situs Damodaran, dimana *market risk premium* untuk Indonesia adalah 9,23% dengan *default spread* 2,33 % (data per Januari 2023)
- Debt to equity ratio* (DER) perusahaan sejenis diperoleh dari PT Bursa Efek Indonesia (idx.co.id), menggunakan data rata-rata 5 (lima) perusahaan sejenis. Komposisi *Debt /Equity* dalam analisis ini adalah 81,83% berbanding 18,17%.

Perhitungan tingkat diskonto sebagaimana tabel 4 berikut.

Tabel 4. Perhitungan Tingkat Diskonto

Komponen Pembiayaan	Tingkat Pengembalian	Proporsi Sumber Pembiayaan	Nilai Tertimbang
Pinjaman	9,28%	18,17%	1,69%
Modal Sendiri	8,35%	81,83%	6,84%
Tingkat Diskonto			8,52%

4.9. Penentuan Nilai Kini dari Pendapatan dan Nilai Pasar Tanah

Besaran pendapatan pada setiap periode proyeksi dikalikan dengan *discount factor* tertentu setiap tahunnya sehingga diperoleh total nilai kini pendapatan, sebagaimana Tabel 5 berikut :

Tabel 5. Total Nilai Kini Pendapatan

		<i>(dalam ribuan rupiah)</i>				
Komponen		Tahun I	Tahun II	Tahun III	Tahun IV	Tahun V
Pendapatan Bersih		- 61.043.468	58.377.492	66.011.542	100.846.313	789.313
Tingkat Diskonto	8,52 %					
Faktor Diskonto		1	0,921	0,849	0,782	0,721
Nilai Kini (<i>Present Value</i>)		- 61.043.468	53.792.875	56.050.375	78.903.812	569.071
Total Nilai Kini		128.272.664				

Dari hasil analisis, diperoleh total nilai kini pendapatan bersih sebesar Rp128.272.664.473,95. Objek penelitian mempunyai luas keseluruhan 36.640 m². Sehingga, nilai pasar tanah saat ini sebelum dikembangkan sebesar Rp3.500.891,50.

Tabel 6. Nilai Pasar Tanah

		<i>(dalam rupiah)</i>
Total Nilai Kini (a)	Luas Tanah (m ²)	Nilai Pasar Tanah per m ² (Rp)
a	b	c=a/b
128.272.664.473,95	36.640,00	3.500.891,50

5. KESIMPULAN

1. Proyeksi harga jual per unit dalam analisis LDA ini, menggunakan data pasar dilakukan disekitaran objek penilaian. Proyeksi nilai tanah dibagi menjadi beberapa kategori luas kavling yaitu keluasan kavling kurang dari 100 m², keluasan tanah 100 m² – 200 m² dan keluasan maksimal 300 m². Data pasar disekitaran objek penilaian berkisar antara Rp15.000.000,00 sampai dengan Rp16.000.000,00 per m².
2. Dengan asumsi-asumsi yang disusun dalam penelitian ini, diperoleh nilai tanah per m² sebesar Rp3.500.891,50.
3. Dari hasil analisis nilai tanah menggunakan metode LDA, tergambar perbedaan nilai tanah per m² yang cukup signifikan antara tanah kavling dan tanah dengan keluasan yang masif (diatas 1 ha). Dalam penelitian ini, tanah kavling per m² mempunyai nilai sekitar 400% dari nilai tanah dengan ukuran masif (diatas 1 ha). Hal ini disebabkan luas tanah efektif hanya tinggal 60%, sisanya sebesar 40% merupakan bagian tanah yang dikembangkan untuk fasilitas umum dan infrastruktur lingkungan sesuai dengan peraturan terkait, baik yang diatur oleh kementerian teknis maupun pemerintah daerah setempat.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Pradana, Muhammad Hanif Gustian. (2022) . *Analisis Pengembangan Lahan Kosong Untuk Properti Komersial Dengan Menggunakan Metode Highest And Best Use (Studi Kasus Lahan Di Jalan Solo-Karanganyar*. Skripsi.Ekonomi Pembangunan. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Sebelas Maret.
- [2] Maharani, Devi Santi. (2017). *Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) Dengan Metode Pengembangan Lahan*. Tugas Akhir.Teknik Sipil. Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan. Institut Teknologi Sepuluh Nopember.
- [3] Tama, Rio Jaka dan Rifki Khoirudin. (2017). *Penilaian dengan Metode Land Development Analysis (Studi Kasus Lahan di Kota Lubuklinggau, Sumatera Selatan*. I-Finance vol. 1, :19-30.

-
- [4] Theis, Frank O'Brien. (1982), *Financial Feasibility Analysis Of Land Development In The Practice Of Landscape Architecture*. A Master,s Thesis. Department of Landscape Arshitecture. Kansas State Univerty..
- [5] I.V. Yamshchikova and I.A. Lisetskij. (2018), *Analysis Of Cost for Land Development In Price Of Construction Products*. The European Proceedings of Social & Behavioural Sciences ISSN : 2357-1330,:1.391-1.401.
- [6] Wu, Tingting. 2019. *Analysis of Financing Plan for Real Estate Development Project*. Opfern Journal of Business and Management, 2019, Vol. 7, :1338-1345.
- [7] Nurbiyanto. (2022). *Peran Penilai Pemerintah Dalam Rangka Pengelolaan Barang Milik Negara Berupa Aset Tetap*. Jurnal Manajemen Keuangan Publik Vol.6, No.2, : 103-114.
- [8] Sam, Irsal Masrudi, dkk. (2020). *Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan Dan Pemanfaatan tanah di Sempadan Pantai Di Kelurahan Bintarore*. Jurnal Tunas Agraria Vol. 3 No. 2,:122-139.
- [9] H Laena dan Rafflis. (2022). *Highest and Best Use (HBU) Analysis on Vacant Land in Jakarta Garden City, East Jakarta*. IOP Conf. Series : Earth and Envireomental Science.
- [10] Maziah bt. Ismail, PhD. (1996). *A Review of The Models of Land Development Process : The Structure Models*. Buletin Ukur.Jld.7, No.3, ms.198-219.
- [11] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penggunaan Tanah, 2004.
- [12] Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tangerang 2011-2031, 2011.
- [13] Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 09 Tahun 2006 Tentang Rencana Tapak, 2006.
- [14] KEPI & SPI Kode Etik Penilai Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia, Edisi VII. 2018.

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN