



## Penilaian Real Properti Berupa Tanah Kosong Di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Nusa Tenggara Timur

I Gusti Agung Ananda Putra<sup>a</sup>

<sup>a</sup>Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar

\*Corresponding author, email address: [anandaputra@undiknas.ac.id](mailto:anandaputra@undiknas.ac.id)

### ARTICLE INFO

#### Article history:

Received: 2 Agustus 2023  
Revised: 28 Agustus 2023  
Accepted: 12 Oktober 2023  
Available Online: 30 November 2023

#### Kata Kunci:

Real Properti, Nilai Pasar, Pendekatan Pasar, Tanah Kosong.

#### Keywords:

Real Property, Market Value, Market Approach, Vacant Land.

### ABSTRAK

Penelitian ini difokuskan pada real properti berupa tanah kosong. Adapun tujuan dilakukan penilaian properti tersebut adalah untuk kepentingan jual beli. Penelitian ini menggunakan pendekatan pasar dan metode perbandingan data pasar. Jenis data yang digunakan adalah data primer bersifat kuantitatif dan kualitatif yang dibagi dalam tiga jenis, yaitu: data umum, data khusus dan data pasar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar obyek properti berupa tanah kosong yang berlokasi di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan menggunakan metode perbandingan data pasar sebesar Rp. 3.500.000/m<sup>2</sup>.

### ABSTRACT

This research is focused on real property in the form of vacant land. The purpose of the property valuation is for the purpose of buying and selling. This research uses a market approach and market data comparison method. The type of data used is quantitative and qualitative primary data which is divided into three types, namely: general data, special data and market data. The results showed that the market value of property objects in the form of vacant land located on Labuan Bajo Village, Komodo District, Manggarai Regency, East Nusa Tenggara Province using the market data comparison method is Rp. 3,500,000/m<sup>2</sup>.



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

## 1. PENDAHULUAN

Seiring dengan perkembangan jaman, pertumbuhan penduduk beserta aktifitas kota dan kabupaten juga semakin meningkat. Selain itu, Perkembangan dunia konstruksi di Indonesia mengalami perubahan yang pesat dari waktu ke waktu, dengan pertumbuhan ekonomi dan sistem informasi yang terus meningkat [1]. Serta dengan adanya jalan yang memadai maka dapat memperlancar distribusi barang dan jasa sehingga memberikan kemudahan [2]. Hal tersebut juga mengakibatkan meningkatnya permintaan lahan sebagai wadah untuk menampung aktivitas masyarakat yang ada. Lahan memiliki peranan penting dalam pengelolaan kabupaten atau kota. Oleh karena itu perlu dioptimalisasikan dan diketahui nilai pasarnya agar dapat digunakan lebih lanjut dalam menentukan harga jual atau sewa, sesuai properti yang akan dibangun. Nilai pasar merupakan prakiraan jumlah uang pada tanggal penilaian suatu aset yang digunakan untuk transaksi jual beli atau penukaran suatu properti. Selain untuk menentukan harga jual atau sewa, nilai pasar pada lahan dapat digunakan pengembang untuk mengetahui besarnya aset yang dimiliki, dan juga dapat dimanfaatkan menjadi nilai likuidasi maupun agunan [3].

Tanah bagi kehidupan manusia memiliki arti yang sangat penting karena sebagian besar kehidupan manusia memerlukan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah untuk berbagai kepentingan semakin hari semakin kompleks sesuai dengan semakin meningkatnya kebutuhan seperti untuk perumahan,

perdagangan, pertanian, tempat ibadah, kegiatan industri dan lain-lain. Oleh karena itu tanah harus dapat dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat dalam rangka mewujudkan keadilan sosial [4].

Nilai tanah adalah ukuran kemampuan tanah menghasilkan sesuatu yang secara langsung memberi keuntungan ekonomis [5]. Secara teoritis nilai tanah (*Land Value*) ditentukan oleh karakteristik fisik tanah meliputi keadaan lingkungan sekitar bentuk, ukuran, kegunaan dan pemandangan dan karakteristik lokasi yaitu jarak antara lokasi tanah dengan pusat kota atau kawasan pusat perdagangan/*Central Business District* [6].

Labuan Bajo merupakan salah satu kelurahan yang berada di Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Indonesia. Labuan Bajo juga merupakan pusat pemerintahan dari Kecamatan Komodo dan sekaligus merupakan ibu kota Kabupaten Manggarai Barat. Kelurahan ini digadang-gadang sedang diwacanakan sebagai pengembangan Kota Wisata Labuan Bajo. Labuan Bajo telah ditetapkan sebagai destinasi wisata superprioritas di Indonesia. Pesatnya perkembangan pariwisata di area sekitar Labuan Bajo, menyebabkan nilai tanah di area wilayah ini semakin meningkat bersamaan dengan bertambahnya jumlah penduduk sebagai investasi tanah.

Penelitian ini difokuskan pada real properti berupa tanah kosong yang berada di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Adapun tujuan dilakukan penilaian properti tersebut adalah untuk kepentingan jual beli, sehingga dasar nilai yang digunakan adalah nilai pasar. Manfaat penelitian yang akan diperoleh adalah mengetahui nilai pasar properti berupa tanah kosong yang berada di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur, maka pihak penjual dan pembeli dapat melakukan transaksi jual beli secara adil dan saling menguntungkan. Pihak yang melakukan penilaian ini adalah penilai independen, oleh karena itu penilai independen harus memberikan penilaiannya secara profesional dan bertanggung jawab, sehingga tidak merugikan kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli. Selain itu, memberikan manfaat kepada akademisi dalam pengembangan ilmu dalam bidang penilaian properti serta menjadikan pengalaman yang sangat berarti untuk melakukan penelitian yang lebih baik di masa mendatang.

## **2. KAJIAN PUSTAKA**

### **2.1. Penilaian Properti**

Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Penilaian properti adalah suatu proses analisa yang dilakukan oleh seorang penilai yang mengestimasi Properti adalah konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Penilaian properti adalah suatu proses analisa yang dilakukan oleh seorang penilai yang mengestimasi nilai suatu properti yang berwujud maupun tidak berwujud [7].

### **2.2. Metode Penilaian Properti**

Ada 3 pendekatan yang digunakan dalam penilaian properti, yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan [7] yaitu:

#### **1) Pendekatan Pasar**

Pendekatan pasar adalah pendekatan penilaian yang mempertimbangkan penjualan dari properti sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait, serta menghasilkan estimasi nilai melalui proses perbandingan. Dalam pendekatan pasar menggunakan metode perbandingan data pasar yang terdapat beberapa persyaratan yang harus dipenuhi yaitu tersedia minimal 3 (tiga) data pembanding yang relevan, data relatif baru, dan ukuran atau luasan data pembanding memiliki banyak persamaan dengan kondisi properti yang akan dinilai.

#### **2) Pendekatan Biaya**

Pendekatan Biaya adalah pendekatan penilaian untuk mendapatkan indikasi nilai obyek penilaian menggunakan metode biaya reproduksi baru atau biaya pengganti baru. Dalam metode ini nilai properti didapatkan dari penjumlahan nilai tanah dengan nilai bangunan. Nilai tanah didapat dengan metode pendekatan pasar. Sedangkan nilai bangunan didapat dengan menghitung biaya pengganti atau biaya produksi baru pada tanggal penilaian dikurangi biaya kerusakan atau penyusutan yang terjadi.

### 3) Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan adalah pendekatan penilaian dengan mempertimbangkan pendapatan yang akan dihasilkan aset selama 14 (empat belas) masa manfaatnya dan menghitung nilai melalui proses kapitalisasi. Ada 4 (empat) metode dalam pendekatan pendapatan yaitu *Direct Capitalization* (Kapitalisasi Langsung), *Gross Income Multiplier* (Pengali Pendapatan Kotor), *Residual Technique* (Teknik Penyisauan), dan *Discounted Cash Flow* (Arus Kas Terdiskonto).

## 2.3. Penelitian Terdahulu

Hasil penelitian terdahulu yang dilakukan oleh [8], menunjukkan bahwa nilai pasar obyek properti berupa tanah kosong yang berlokasi di Gang Umara, Jalan Dukuh Indah, Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali dengan menggunakan pendekatan pasar sebesar Rp. 9.830.000/m<sup>2</sup>. Jenis data yang digunakan adalah data primer bersifat kuantitatif dan kualitatif yang dibagi dalam tiga jenis, yaitu: data umum, data khusus dan data pasar. Sampel ditentukan secara sengaja (*convenience sampling*). Responden berjumlah 3 orang.

Maharani and Indryani, [3] melakukan estimasi nilai pasar lahan tersebut menggunakan metode pengembangan tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis nilai pada tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban dengan metode Pengembangan Tanah. Dasar analisis dari metode pengembangan tanah adalah rencana pengembangan, yang 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. Hasil analisis diketahui indikasi nilai pasar tanah di Kawasan Industri Tuban yang akan dibangun menjadi perumahan sebesar Rp.299.917 per m<sup>2</sup>.

## 3. METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Penelitian ini menggunakan pendekatan survey karena penelitian berkenaan dengan nilai suatu obyek properti dan responden yang di amati tidak terlalu besar. Dalam penelitian ini fenomena yang diteliti ialah opini dari manfaat ekonomi atas kepemilikan aset atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran. Adapun tahapan survey sebagai berikut [9]:

1. Tahap identifikasi masalah merupakan tahapan pertama pada proses penilaian properti. Tahap ini terdapat enam hal yang harus diketahui oleh peneliti sebelum melanjutkan ke tahapan berikutnya. Enam hal tersebut meliputi:
  - a. Identifikasi properti (obyek penilaian) yang merupakan tanah kosong.
  - b. Identifikasi hak atas properti berstatus Hak Milik.
  - c. Identifikasi maksud dan tujuan penilaian untuk jual beli.
  - d. Penentuan dasar penilaian menggunakan nilai pasar.
  - e. Penentuan tanggal penilaian pada 22 Juli 2021.
  - f. Asumsi dan kondisi pembatas merupakan kondisi atau hal-hal yang tidak dilakukan atau tidak dapat dilakukan oleh peneliti dalam penilaian obyek properti.
2. Tahap pengumpulan dan pemilihan data, yakni peneliti turun ke lokasi obyek real properti berada. Adapun data yang akan dikumpulkan antara lain:

- a. Data umum adalah informasi mengenai pengaruh nilai yang dihasilkan dari pengaruh sosial, ekonomi, pemerintah dan lingkungan yang berasal dari luar properti yang dinilai.
  - b. Data khusus merupakan detail mengenai properti yang dinilai, penyewaan dan penjualan properti sebanding, karakteristik pasar lokal yang terkait.
  - c. Data pasar mengenai penawaran dan permintaan guna membantu penilai untuk membuat perkiraan mengenai permintaan properti di masa sekarang dan yang akan datang.
3. Tahap analisis data, peneliti melakukan estimasi terhadap nilai obyek properti dengan menggunakan teknik perbandingan data pasar. Teknik ini melibatkan perbandingan langsung dari properti yang dinilai dengan bidang tanah yang sejenis dan sebanding, dimana data aktual untuk transaksi pasar terakhir tersedia.
4. Tahap penerapan pendekatan penilaian merupakan situasi dimana data obyek properti yang masih dalam tahap penawaran penjualan banyak dijumpai disekitar lingkungan obyek properti yang dinilai.
5. Tahap rekonsiliasi indikasi nilai dilakukan melalui teknik pembobotan rata-rata dari masing-masing data obyek pembanding yang diperoleh. Data tersebut akan memberikan kesimpulan penilaian dalam bentuk nilai yang diinginkan.

Responden yang diambil dalam penelitian ini adalah individu/lembagayang memiliki obyek properti dalambentuk tanah kosong yang sedang ditawarkan untuk dijual dan berada di sekitaryobyek properti yang sedang dinilai. Obyekproperti tersebut di upayakan memiliki kesesuaian pada elemen transaksi yang meliputi: status sertipikat atas properti yangditawarkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, biaya yang dikeluarkan segerasetelah pembelian dan kondisi pasar.

Selain itu, kesesuaian pada elemen properti meliputi: lokasi, karakteristik fisik, karakteristik ekonomi, penggunaan dan komponen selain real estat dari penjualan. Supaya responden dalam menjawab kuesioner maka diberikan arahan dan petunjuk definisi operaional dalam penelitian ini, meliputi:

1. Variabel data umum

Merupakan informasi mengenai pengaruh nilai yang dihasilkan dari pengaruh sosial, ekonomi, pemerintahan dan lingkungan yang berasal dari luar properti. Adapun deskripsi variabel data umum dapat dilihat pada tabel 3.1.

2. Variabel data khusus

Merupakan detail mengenai properti yang dinilai, penyewaan dan penjualan properti sebanding, karakteristik pasar lokal yang terkait. Adapun deskripsi variabel data khusus dapat dilihat pada tabel 3.2.

3. Variabel data pasar

Merupakan informasi penawaran properti yang berada di sekitar obyek penilaian guna membantu penilai untuk membuat estimasi nilai atas kepemilikan aset tabel 3.3.

**Tabel 3.1.** Variabel Data Umum

<b>Dimensi</b>	<b>Indikator</b>
1. Pengaruh Sosial	a. Kepadatan populasi b. Jenis mata pencaharian c. Tingkat umur d. Ukuran rumah tangga e. Kualitas dan ketersediaan fasilitas pendidikan, pengobatan, sosial, rekreasi, kebudayaan, dan komersial.
2. Pengaruh ekonomi	a. Distribusi pendapatan rumah tangga. b. Tingkat hunian c. Tingkat pembangunan dan pengembangan
3. Pengaruh pemerintah	a. Zoning b. Kualitas dan ketersediaan fasilitas umum
4. Pengaruh lingkungan	a. Pemeliharaan bangunan b. Isu lingkungan c. Ruang terbuka d. Kecukupan utilitas umum e. Lebar jalan f. Kondisi jalan g. Akses ke transportasi umum

**Tabel 3.2.** Variabel Data Khusus

<b>Dimensi</b>	<b>Indikator</b>
1. Status Hak Tanah	a. Jenis surat tanah b. Nomor surat tanah c. Terdaftar atas nama d. Tempat dikeluarkan e. Tanggal dikeluarkan f. Tanggal berakhir g. Luas tanah h. Nomor gambar situasi i. Tanggal gambar situasi j. Jenis obyek properti
2. Karakteristik fisik tanah	a. Bentuk b. Topografi c. Penggunaan d. Elevasi e. Kondisi f. Lokasi g. Posisi h. Peruntukan

**Tabel 3.3.** Variabel Data Pasar

<b>Dimensi</b>	<b>Indikator</b>
1. Properti yang sedang ditawarkan di pasar	a. Nama penawar b. Nomor Telepon penawar c. Alamat properti yang ditawarkan d. Luas tanah e. Status hak tanah f. Harga penawaran

Pengumpulan data akan dilakukan melalui survey dengan memberikan wawancara terstruktur di telepon dengan menggunakan kuesioner kepada responden penjual properti tanah kosong yang berada di sekitar Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur. Kuesioner merupakan satu set tulisan tentang pertanyaan yang diformulasi agar responden dapat mencatat jawabannya, biasanya secara tertutup dan alternatif jawaban ditentukan. Dalam kuesioner tersebut berisikan pernyataan-pernyataan yang harus dijawab oleh responden [10]. Data yang dianalisis merupakan data yang dikumpulkan melalui survei kusioner (data primer). Selain itu, pengumpulan data juga dilakukan dengan observasi dan studi dokumentasi. Observasi dan studi dokumentasi dilakukan untuk dapat memperoleh data sekunder yang berupa dokumen status kepemilikan atas tanah obyek properti yang berisi data luasan tanah serta deskripsi lainnya.

Teknik pengambilan contoh pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan sampling purposive. Kriteria penentuan sampel dilakukan dengan berdasarkan pada populasi penelitian yang merupakan penjual properti tanah kosong yang berada di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur, yakni pemilik atau pihak penerima kuasa dari pemilik untuk menjualkan properti tersebut. Teknik pengambilan contoh dilakukan peneliti dengan menelepon kepada penjual properti tersebut. Kelebihan teknik pengambilan contoh melalui menelepon secara langsung adalah data dapat diperoleh secara efektif dan valid karena responden dapat bertanya langsung kepada peneliti apabila ada pertanyaan yang menurutnya sulit untuk dijawab [11].

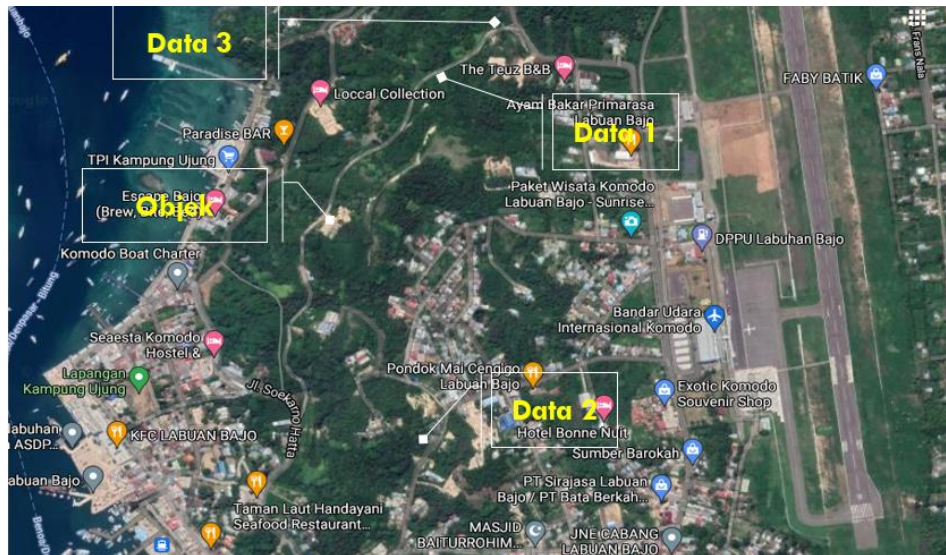
Selanjutnya, dalam menentukan jumlah sampel yang digunakan, peneliti perlu merujuk pada jumlah populasi yang tersedia. Adapun populasi properti tanah yang berada di sekitar Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur berjumlah tiga unit, maka peneliti menggunakan seluruh populasi dalam menganalisis harga pasar properti tersebut. Pengolahan dan analisis data dilakukan dengan alat analisis deskriptif dengan membandingkan nilai sampel obyek properti yang tersedia dilokasi sekitar.

#### **4. HASIL DAN PEMBAHASAN**

Survey dilakukan untuk mengetahui properti yang dijadikan obyek penelitian serta mencari obyek pembanding yang berada disekitar secara langsung. Berdasarkan asumsi dan kondisi pembatas bahwa seluruh aspek (seperti: ukuran luas tanah) telah terpenuhi dengan baik. Tanggal survey dilokasi properti dilakukan pada bulan Juli 2021.

Tanah ini terletak di sebelah utara Clao Hostel. Letak tanah ini kurang lebih berjarak 400 meter disebelah utara dari Jalan Soekarno Hatta. Tanah ini memiliki peruntukan pariwisata. Tanah ini memiliki luas 1.940 m<sup>2</sup> dengan hak atas properti berupa hak milik. Lebar jalan tanah ini sekitar 8 meter dengan perkerasan sirtu serta aksesibilitas menuju tanah ini mudah dilalui oleh kendaraan. Posisi dari tanah ini adalah interior lot. Tanah berbentuk beraturan dengan panjang 40 meter dan lebar 48 meter serta tinggi dari permukaan jalan (elevasi) didepannya kurang lebih sebesar 0,5 meter. Analisis nilai pasar berdasarkan metode perbandingan data pasar, data pembanding diambil data harga jual tanah kosong di sekitar Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur yang memiliki karakteristik mendekati objek penelitian. Data pembanding properti berupa tanah kosong digunakan untuk mencari nilai pasar tanah. Letak data objek dan pembanding properti tanah kosong dapat dilihat pada gambar 1:





**Gambar 4.1.** Letak data objek dan pembandingan properti tanah kosong

Berdasarkan gambar 4.1, bahwa obyek properti berada di Kelurahan Labuan Bajo dengan lokasi pembandingan 1,2, dan 3 juga berada di Kelurahan Labuan Bajo. Penilaian properti dengan menggunakan pendekatan pasar melibatkan perbandingan langsung komponen-komponen pada obyek penilaian dengan obyek pembandingan yang sebanding, dimana data aktual berupa harga penawaran dapat memberikan pemahaman yang lebih baik terhadap pasar. Adapun perhitungan penilaian pasar berdasarkan pendekatan pasar dapat dilihat pada tabel 4.1.

**Tabel 4.1.** Penilaian Properti dengan Pendekatan Pasar

Uraian	Obyek Properti	Pembandingan		
		Data 1	Data 2	Data 3
Jenis Properti	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong	Tanah Kosong
Alamat	Kel. Labuan Bajo	Kel. Labuan Bajo	Kel. Labuan Bajo	Kel. Labuan Bajo
Nama Penawar	-	Ibu Rini	Bp. Rohman	Bp. Charlie
No Telpen Penawar	-	08221xxx	08235xxx	08113xxx
Jarak objek dengan data	-	350 meter	1.300 meter	600 meter
Tanggal Penilaian	22 Juli 2021	22 Juli 2021	22 Juli 2021	22 Juli 2021
Hak atas properti	SHM	SHM	SHM	SHM
Lebar jalan	8 meter	8 meter	8 meter	8 meter
Material jalan	Sirtu	Sirtu	Sirtu	Sirtu
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah
Lingkungan	Pariwisata	Pariwisata	Pariwisata	Pariwisata
Posisi tanah	Interior lot	Interior lot	Interior lot	Interior lot
Elevasi	0,5 m	0,5 m	0,5 m	0,5 m
Fisik tanah	Darat	Darat	Darat	Darat
Luas tanah	1.940 m <sup>2</sup>	2.844 m <sup>2</sup>	4.000 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>
Bentuk tanah	Beraturan	Beraturan	Beraturan	Beraturan
Harga penawaran		9,954 Miliar	14 Miliar	10 Miliar
Nilai tanah/m <sup>2</sup>		3,5 jt/m <sup>2</sup>	3,5 jt/m <sup>2</sup>	3,5 jt/m <sup>2</sup>

Berdasarkan tabel 4.1 didapatkan nilai pasar objek penelitian dengan menggunakan metode perbandingan datapasar properti tanah kosong yang berada di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten

Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur adalah sebesar Rp. 3.500.000/m<sup>2</sup>.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan keseluruhan hasil analisis yang telah dilakukan dapat diperoleh hasil nilai pasar properti berupa tanah kosong yang berada di Kelurahan Labuan Bajo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai, Provinsi Nusa Tenggara Timur menggunakan metode perbandingan data pasar sebesar Rp. 3.500.000/m<sup>2</sup>.

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil analisis dalam penelitian ini adalah apabila data pembanding yang berada sekitar lokasi obyek penelitian tidak ditemukan data pembanding berupa tanah kosong, maka bisa menggunakan data pembanding berupa rumah tinggal dengan menggunakan pendekatan biaya.

## DAFTAR PUSTAKA

- [1] Y. A. Sari, I. W. Y. Baskara, I. N. Riana, dan K. A. Ariana, "Analisis Keselamatan dan Kesehatan Kerja Menggunakan Metode Hazard Identification And Risk Assessment Pada Proyek Konstruksi," *Reinf. Rev. Civ. Eng. Stud. Manag.*, 2022.
- [2] I. K. Sutapa, I. B. Wirahaji, dan I. M. G. Ariadi, "Analisis Perbandingan Perkerasan Kakudan Perkerasan Lentur Pada Proyek Peningkatan Jalan Celukan Bawang-Pelabuhan," *Reinf. Rev. Civ. Eng. Stud. Manag.*, 2022.
- [3] D. S. Maharani dan R. Indryani, "Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) dengan Metode Pengembangan Lahan," *J. Tek. ITS*, vol. 6, no. 1, 2017, doi: 10.12962/j23373539.v6i1.22367.
- [4] H. C. Rahayu, "Analisa Nilai Tanah Terhadap Lingkungan Kampus Politeknik Pasir Pengaraian," *J. Aptek*, vol. 1, no. 1, hal. 61–69, 2019.
- [5] C. Nasucha, *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Jakarta: Mega Point, 1995.
- [6] American Institute of Real Estate Appraisers, *The Appraisals of Real Estate*. Chicago, Illionis, 1992.
- [7] Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, *Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) & Standar Penilaian Indonesia (SPI)*, VII. Jakarta: MAPPI, 2018.
- [8] I. G. A. A. Putra, "Penentuan Nilai Pasar Properti Tanah Kosong di Kelurahan Kerobokan Kelod, Kabupaten Badung," *Portal J. Tek. Sipil*, vol. 15, no. 1, hal. 48–53, 2023.
- [9] H. Bohman dan D. Nilsson, "The impact of regional commuter trains on property values: Price segments and income," *J. Transp. Geogr.*, vol. 56, hal. 102–109, 2016, doi: 10.1016/j.jtrangeo.2016.09.003.
- [10] D. C. Wietelman dan R. T. Melstrom, "The Effect of Listing the Lesser Prairie Chicken as a Threatened Species on Rural Property Values," *J. Environ. Manage.*, vol. 191, hal. 155–161, 2017, doi: <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2017.01.009>.
- [11] R. Trojanek dan S. Huderek-Glapska, "Measuring the Noise Cost of Aviation - the Association Between the Limited Use Area Around Warsaw Chopin Airport and Property Values," *J. Air Transp. Manag.*, vol. 67, hal. 103–114, 2018, doi: <https://doi.org/10.1016/j.jairtraman.2017.12.002>.