



Penentuan Nilai Pasar Properti Tanah Kosong di Desa Sedati Gede Sidoarjo

Mochamad Reza Adiyanto^{1*}

¹ Universitas Trunojoyo Madura

Informasi Artikel

Sejarah artikel:
Diterima Juni 2020
Disetujui September 2020
Dipublikasikan Oktober
2020

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the market value of real property objects in the form of vacant land located on Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Sedati Gede Village, Sedati District, Sidoarjo Regency, East Java Province. This study uses a market comparison method and a market approach. The types of data used are quantitative and qualitative primary data which are divided into three types, namely: general data, special data, and market data. The sample was determined intentionally (convenience sampling). Respondents amounted to 3 people. The results showed that the market value of the property object in the form of vacant land located on Jalan Haji Syukur VII Gang Gabung Jaya 3, Sedati Gede Village, Sedati District, Sidoarjo Regency, East Java Province using a market approach of Rp. 266,666,667, - (spelled out: two hundred sixty-six million six hundred sixty-six thousand six hundred and sixty-seven rupiah).

Keywords: Real Property, Market Value, Vacant Land

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui nilai pasar obyek real properti berupa tanah kosong yang berlokasi di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Penelitian ini menggunakan metode perbandingan pasar dan pendekatan 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. Sampel ditentukan secara sengaja (*convenience sampling*). Responden berjumlah 3 orang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai pasar obyek properti berupa tanah kosong yang berlokasi di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan menggunakan pendekatan pasar sebesar Rp. 266.666.667,- (terbilang: dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).

Kata Kunci: Real Property, Nilai Pasar, Tanah Kosong

Kode Klasifikasi JEL: D23; Q15

© 2020 MediaTrend

Penulis korespondensi:

E-mail: mochrezaadiyanto@trunojoyo.ac.id

DOI: <http://dx.doi.org/10.21107/mediatrend.v15i2.7438>
2460-7649 © 2020 MediaTrend. All rights reserved.

PENDAHULUAN

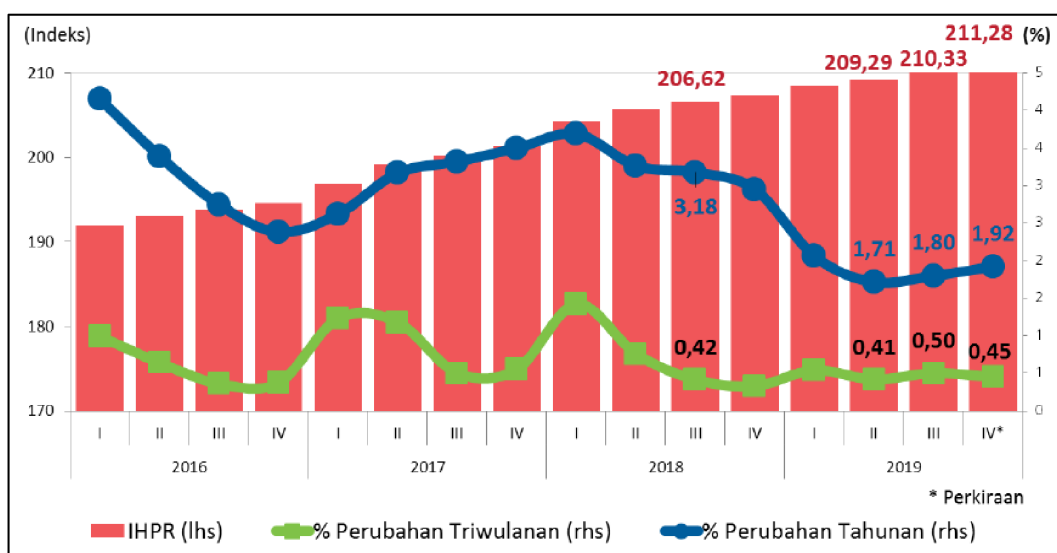
Rumah tinggal beserta sarana dan prasarana mendapatkan prioritas, mengingat rumah tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar di samping sandang, pangan dan lainnya (Drewnowski *et al.*, 2014). Secara umum perumahan mencakup lahan (tanah) dan bangunan yang merupakan aset yang saling mendominasi penilaian suatu properti. Penilaian properti merupakan opini manfaat ekonomi yang akan diperoleh atas barang yang dinilai pada satu ukuran waktu tertentu dengan definisi nilai tertentu pula (Chen *et al.*, 2020). Riset yang berkaitan dengan penilaian properti telah banyak dilakukan khususnya dalam perspektif menentukan nilai properti dengan tujuan jaminan hutang (Anastasia, 2017).

Nilai suatu properti merupakan pusat perhatian dari anggota masyarakat yang terlibat di dalam kegiatan yang berkenaan dengan *real estate* (Mubayyinah & Utomo, 2012). Istilah nilai sering digunakan secara kurang tepat dalam percakapan sehari-hari, tetapi di dalam ekonomi istilah tersebut mempunyai arti khusus yang berbeda dengan istilah yang ber-

kaitan dengan harga, pasar dan juga biaya. Suatu benda dikatakan mempunyai nilai apabila benda itu bermanfaat bagi manusia (Maharani & Indryani, 2017).

Penelitian terdahulu mengidentifikasi nilai properti menggunakan dasar nilai pasar dengan tujuan penilaian untuk kepentingan penjaminan utang. Seperti yang dilakukan oleh Laila & Utomo, (2013) dimana nilai agunan rumah tinggal di jalan Medokan Asri Utara XII Surabaya sebesar Rp. 398.950.438,- yang diperoleh dari hasil rekonsiliasi indikasi nilai pasar yang diberikan pembobotan pada masing-masing komponen. Menentukan nilai pasar menggunakan pendekatan biaya dengan cara menghitung untuk mendapatkan barang tersebut secara baru melalui replikasi dari bangunan yang dinilai kemudian di susutkan nilainya sesuai dengan waktu dan pemakaian (Marsetyo & Utomo, 2014).

Penelitian ini difokuskan pada real properti berupa tanah kosong yang berada di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Adapun tujuan



Sumber: Bank Indonesia (2019)

Gambar 1
Perkembangan indeks harga properti residensial periode triwulan III – 2019

dilakukan penilaian properti tersebut adalah untuk kepentingan jual beli, sehingga dasar nilai yang digunakan adalah nilai pasar. Properti residensial merupakan investasi yang cukup menguntungkan. Hal tersebut dapat dibuktikan berdasarkan data perkembangan harga properti residensial triwulan III-2019 yang dipublikasikan oleh Bank Indonesia. Kondisi tersebut dapat dilihat pada Gambar 1. Berdasarkan gambar 1, harga properti residensial pada triwulan ke III – 2019 mengalami pertumbuhan sebesar 0,50% (qtq) sedikit lebih tinggi dibandingkan 0,41% (qtq) pada triwulan ke II – 2019. Kenaikan harga properti tersebut disebabkan oleh kenaikan harga bahan bangunan dan penambahan fasilitas umum pada perumahan yang dibangun.

Penelitian tentang faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai bangunan rumah tinggal di Kota Denpasar telah dilakukan oleh Rijasa *et al.*, (2014) melalui kajian pustaka dan wawancara dengan para ahli di bidangnya. Dari kajian pustaka diperoleh 45 faktor teridentifikasi yang kemudian dikelompokkan menjadi empat yaitu karakteristik tanah, lingkungan, lokasi, dan karakteristik bangunan. Selanjutnya dilakukan survey terhadap 27 responden ahli untuk mendapatkan persepsinya untuk diukur dengan skala Likert, kemudian dilakukan uji statistik untuk mengetahui validitas dan reliabilitasnya. Disamping itu juga dilakukan analisis faktor untuk mendapatkan faktor valid di kelompoknya dan peringkat kelompok faktor. Sebanyak 200 data diolah dengan analisis regresi linier berganda. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kelompok faktor yang paling berpengaruh terhadap nilai bangunan rumah tinggal adalah lokasi (7,723), yang diikuti oleh lingkungan (3,843), karakteristik bangunan (3,741) dan karakteristik tanah (3,253). Kawasan permukiman pusat kota, lebar jalan depan, luas bangunan, dan luas tanah, masing-masing merupakan

faktor dari kelompok lokasi, lingkungan, karakteristik bangunan, dan karakteristik tanah, yang berpengaruh positif paling dominan di kelompoknya sedangkan jaringan transmisi SUTET, kondisi jalan yang kurang baik, kondisi fisik bangunan yang kurang baik, dan posisi tanah yang terkena “tusuk sate” mempunyai pengaruh negatif paling dominan di kelompoknya.

Maharani & Indryani, (2017) 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.

Tujuan penelitian Riyanto, (2020) adalah untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa properti untuk penempatan mesin ATM. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif, empat variabel utama yang di analisis adalah jangka waktu sewa, jarak properti ke pusat perbelanjaan, kepadatan penduduk, jumlah penduduk. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Jangka waktu sewa berpengaruh positif terhadap nilai sewa properti, jarak properti ke pusat perbelanjaan berpengaruh negatif, jumlah penduduk berpengaruh negatif dan kepadatan penduduk tidak berpengaruh terhadap nilai sewa properti. penelitian ini menggunakan data populasi dari 2 (dua)

perbankan BUMN di provinsi DKI Jakarta, model yang disusun belum mewakili seluruh populasi. Disamping itu model yang dibentuk tidak memperhitungkan faktor perbedaan pihak perbankan yang melakukan penyewaan properti tersebut.

Penelitian yang dilakukan oleh Mubayyinah & Utomo, (2012) memiliki persamaan pada hasil akhir dan metode yang digunakan untuk mencari penggunaan optimalisasi lahan terbaik, yaitu: metode HBU (*Highest and Best Use*). Sedangkan, perbedaan terletak pada tujuan penelitian dan pada obyek yang digunakan. Penelitian yang dilakukan oleh Marsetyo & Utomo, (2014), Laila & Utomo, (2013) memiliki persamaan pada metode yang digunakan dalam mencari nilai pasar yaitu dengan menggunakan analisis pasar dan pendekatan biaya serta obyek penilaian yang digunakan.

Terdapat perbedaan dan persamaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu. Persamaannya dapat dilihat dari obyek yang diteliti yaitu *real property* seperti penelitian yang dilakukan oleh Marsetyo & Utomo, (2014), Laila & Utomo, (2013), Mubayyinah & Utomo, (2012) yang melakukan penilaian terhadap obyek real property. Terdapat pula perbedaan pada penelitian terdahulu khususnya pada penelitian Mubayyinah & Utomo, (2012) memiliki persamaan pada hasil akhir dan metode yang digunakan untuk mencari penggunaan optimalisasi lahan terbaik.

Berdasarkan fenomena diatas, maka penelitian ini akan mengkaji tentang berapa nilai pasar real properti berupa tanah kosong yang berada di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Berdasarkan penelitian diatas, maka tujuan penelitian ini menganalisis nilai pasar real properti berupa tanah kosong yang berada di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede,

Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Manfaat penelitian yang akan diperoleh adalah mengetahui nilai pasar properti berupa tanah kosong yang berada di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur, maka pihak penjual dan pembeli dapat melakukan transaksi jual beli secara adil dan saling menguntungkan. Selain itu, memberikan manfaat kepada akademisi dalam pengembangan ilmu manajemen keuangan khususnya dalam bidang penilaian properti serta menjadikan pengalaman yang sangat berarti untuk melakukan penelitian yang lebih baik di masa mendatang.

METODE PENELITIAN

Penelitian dilakukan di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3 dan 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Lokasi tersebut dipilih karena berdekatan dengan obyek properti yang akan dinilai. Penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2019. 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 (Bohman & Nilsson, 2016):

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 20 Desember 2019.

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 property* 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 perbandingan yang diperoleh. Data tersebut akan memberikan kesimpulan penilaian dalam bentuk nilai yang diinginkan.

Responden yang diambil dalam

penelitian ini adalah individu/lembaga yang memiliki obyek properti dalam bentuk tanah kosong yang sedang ditawarkan untuk dijual dan berada di sekitar obyek properti yang sedang dinilai. Obyek properti tersebut di upayakan memiliki kesesuaian pada elemen transaksi yang meliputi: status sertifikat atas properti yang ditawarkan, syarat pembiayaan, kondisi penjualan, biaya yang dikeluarkan segera setelah 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 operasional 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 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 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).

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 Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3 dan 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur. Kuesioner merupakan satu set tulisan tentang

Tabel 1
Deskripsi Variabel Data Umum

Deskripsi variabel	Dimensi	Indikator
Variabel umum	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
	Pengaruh ekonomi	a. Distribusi pendapatan rumah tangga b. Tingkat hunian c. Tingkat pembangunan dan pengembangan
	Pengaruh pemerintah	a. Zoning b. Kualitas dan ketersediaan fasilitas umum, seperti perlindungan polisi, pemadam kebakaran, sekolah dan kantor administrasi pemerintahan
	Pengaruh lingkungan	a. Pemeliharaan bangunan b. Isue lingkungan c. Ruang terbuka d. Kecukupan utilitas umum seperti penerangan jalan umum, saluran pembuangan dan listrik e. Lebar jalan f. Kondisi jalan g. Akses ke transportasi umum

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 (Wietelman & Melstrom, 2017). Data yang dianalisis merupakan data yang dikumpulkan melalui survei kusioner (data primer) (Trojanek & Huderek-Glapska, 2018). 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 lahan 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 Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3 dan 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, 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

Tabel 2
Deskripsi Variabel Data Khusus

Deskripsi variabel	Dimensi	Indikator
Variabel data khusus	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 / surat ukur j. Jenis obyek properti
	Karakteristik fisik tanah	a. Bentuk b. Topografi c. Penggunaan d. Elevasi e. Kondisi f. Lokasi g. Posisi h. Peruntukan

Tabel 3
Deskripsi Variabel Data Pasar

Deskripsi variabel	Dimensi	Indikator
Variabel data pasar	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

dapat diperoleh secara efektif dan valid karena responden dapat bertanya langsung kepada peneliti apabila ada pertanyaan yang menurutnya sulit untuk dijawab (Severen & Plantinga, 2018).

Selanjutnya, dalam menentukan jumlah sampel yang digunakan, peneliti perlu merujuk pada jumlah populasi yang tersedia. Adapun populasi properti tanah yang berada di sekitar Jalan Haji

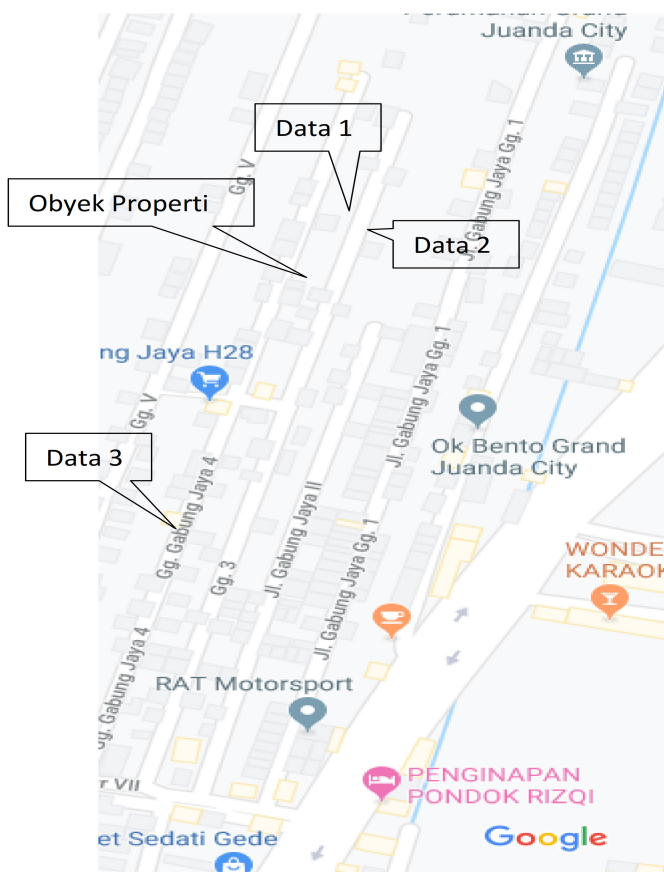
Syukur VII gang Gabung Jaya 3 dan 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo berjumlah tiga unit, maka peneliti menggunakan seluruh populasi dalam menganalisis harga pasar properti tersebut. Pengolahan dan analisis data dilakukan dengan alat analisis deskriptif dengan membandingkan nilai sampel obyek properti yang tersedia di lokasi sekitar.

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 Desember 2019.

Tanah ini terletak di sebelah timur Perumahan *Airport Village*, Kabupaten Sidoarjo. Letak tanah ini kurang lebih berjarak 200 meter disebelah barat dari Jalan Raya Bypass Bandara Juanda. Tanah ini terletak di daerah yang banyak digunakan untuk pemukiman penduduk. Tanah ber

bentuk persegi panjang dengan panjang 10 meter dan lebar 8 meter serta tinggi dari permukaan jalan 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 Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3 dan 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo yang memiliki karakteristik mendekati objek penelitian. Data pembanding properti berupa tanah kosong digunakan untuk mencari nilai pasar tanah. Letak data pembanding properti rumah tinggal dapat dilihat pada gambar dibawah ini:



Gambar 2
Lokasi pembanding

Berdasarkan gambar 2 bahwa obyek properti berada di Gang Gabung Jaya 3 dengan lokasi pembandingan 1 dan 2 berada di Gang yang sama dengan obyek properti sedangkan pembandingan 3 berada di gang Gang Gabung Jaya 4. 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.

Berdasarkan tabel 4 didapatkan nilai pasar objek penelitian dengan

Tabel 4
Perhitungan penilaian properti berdasarkan pendekatan pasar

Uraian	Properti		Data Pembandingan		
	Yang Dinilai	Properti 1	Properti 2	Properti 3	
Jenis properti	Tanah kosong	Tanah kosong	Tanah kosong	Tanah kosong	
Alamat	Jl. H. Syukur VII Gg. Gabung Jaya 3 Blok I No. 29C, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo	Jl. H. Syukur VII Gg. Gabung Jaya 3 Blok J, Desa Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo	Jl. H. Syukur VII Gg. Gabung Jaya 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo	Jl. H. Syukur VII Gg. Gabung Jaya 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo	
Hak atas properti	Hak milik	Hak milik	Hak milik	Hak milik	
Lokasi					
Lebar jalan	m 3 meter	3 meter	3 meter	3 meter	
Material jalan	Jalan tanah	Jalan tanah	Jalan tanah	Jalan tanah	
Aksesibilitas	Mudah	Mudah	Mudah	Mudah	
Lingkungan sekitar	Pemukiman	Pemukiman	Pemukiman	Pemukiman	
Posisi tanah	Interior lot	Interior lot	Interior lot	Interior lot	
Karakteristik fisik					
Luas tanah	m2 80	80	80	80	
Bentuk tanah	Persegi panjang	Persegi panjang	Persegi panjang	Persegi panjang	
Harga penawaran		260,000,000	280,000,000	260,000,000	
Nilai tanah / meter		3,250,000	3,500,000	3,250,000	

menggunakan metode perbandingan data pasar properti tanah kosong yang berada di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3 dan 4, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo adalah se-besar Rp. 3.333.333,- (terbilang: tiga juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah). Hal ini sejalan dengan beberapa penelitian dalam menganalisis penentuan nilai obyek properti sebagai berikut: 1). Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara XII Surabaya yang dilakukan oleh Laila & Utomo, (2013) menggunakan pendekatan pasar dan biaya, 2). Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga blok Teratai No. 12, Malang yang dilakukan oleh Marsetyo & Utomo, (2014) menggunakan pendekatan biaya dan pasar. Berdasarkan dua penelitian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam menganalisis penentuan nilai pasar suatu obyek properti bahwa pendekatan pasar memperoleh nilai tertinggi dibandingkan dengan pendekatan biaya atau pendapatan. Selain itu, Mustika D (2017) dalam penelitian Analisis Penilaian Properti Berupa Rumah Tinggal di Perumahan Citraland City Samarinda pada KJPP, Aksa, Nelson dan Rekan juga menggunakan pasar dan biaya dalam kajiannya.

PENUTUP

Berdasarkan hasil analisis bahwa nilai obyek properti yaitu tanah kosong yang berlokasi di Jalan Haji Syukur VII gang Gabung Jaya 3, Desa Sedati Gede, Kecamatan Sedati, Kabupaten Sidoarjo, Provinsi Jawa Timur dengan menggunakan pendekatan pasar sebesar Rp. 266.666.667,- (terbilang: dua ratus enam puluh enam juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus enam puluh tujuh rupiah).

DAFTAR PUSTAKA

- Anastasia, N. (2017). Edukasi Penilaian Properti Sederhana. *Jurnal Petra Community Service Universitas Kristen Petra Surabaya*, 1(1), 1-6.

- Bohman, H., & Nilsson, D. (2016). The Impact of Regional Commuter Trains on Property Values: Price Segments and Income. *Journal of Transport Geography*, 56, 102-109. <https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2016.09.003>.
- Chen, C., Lo, K., Tsang, D., & Zhang, J. (2020). Understanding Accounting Discretion in China: An Analysis of Fair Value Reporting for Investment Property. *Journal of Accounting and Public Policy*, 39(4), 1-19. <https://doi.org/10.1016/j.jaccpubpol.2020.106766>.
- Drewnowski, A., Aggarwal, A., Rehm, C. D., Cohen-Cline, H., Hurvitz, P. M., & Moudon, A. V. (2014). Environments Perceived as Obesogenic Have Lower Residential Property Values. *American Journal of Preventive Medicine*, 47(3), 260-274. <https://doi.org/10.1016/j.amepre.2014.05.006>
- Laila, S. N., & Utomo, C. (2013). Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Medokan Asri Utara Xii Surabaya. *Jurnal Teknik Pomits*, 2(2), 67-71.
- Maharani, D. S., & Indryani, R. (2017). Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (kit) Dengan Metode Pengembangan Lahan. *Jurnal Teknik ITS*, 6(1), 98-102.
- Marsetyo, R. F., & Utomo, C. (2014). Analisa Nilai Agunan Rumah Tinggal di Perumahan Permata Jingga Blok Teratai No. 12 Malang. *Jurnal Teknik ITS*, 3(2), 72-75.
- Mubayyinah, M., & Utomo, C. (2012). Analisa Highest and Best Use (HBU) Lahan "X" untuk Properti Komersial. *Jurnal Teknik ITS*, 1(1), 16-19.
- Rijasa, M. M., Sukrawa, M., & Nadiasa, M. (2014). Analisis Penilaian

- Bangunan Rumah Tinggal Di Kota Denpasar. *Jurnal Spektran*, 2(2), 31-40.
- Riyanto, E. (2020). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penentuan Nilai Sewa Properti Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri (atm). *Jurnal Pajak Dan Keuangan Negara*, 2(1), 9-18.
- Severen, C., & Plantinga, A. J. (2018). Land-use regulations, property values, and rents: Decomposing the effects of the California Coastal Act. *Journal of Urban Economics*, 107, 65-78. <https://doi.org/10.1016/j.jue.2018.07.001>
- Trojanek, R., & Huderek-Glapska, S. (2018). Measuring the Noise Cost of Aviation - the Association Between the Limited Use Area Around Warsaw Chopin Airport and Property Values. *Journal of Air Transport Management*, 67, 103-114. <https://doi.org/10.1016/j.jairtraman.2017.12.002>.
- Wietelman, D. C., & Melstrom, R. T. (2017). The Effect of Listing the Lesser Prairie Chicken as a Threatened Species on Rural Property Values. *Journal of Environmental Management*, 191, 155-161. <https://doi.org/10.1016/j.jenvman.2017.01.009>.