

Dampak Keberadaan Jembatan Suramadu Terhadap Nilai Tanah Di Wilayah Kaki Jembatan Sisi Madura

Amanatuz Zuhriyah, SP., MMA.¹

Jurusan Agribisnis – Fakultas Pertanian, Universitas Trunojoyo Madura

Abstrak

Pembangunan jembatan Suramadu sebagai infrastruktur baru yang menghubungkan Pulau Jawa dan Madura, memberikan dampak terhadap nilai tanah di seputar kawasan kaki jembatan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak keberadaan jembatan Suramadu terhadap nilai tanah di wilayah kaki jembatan di sisi Madura di Kecamatan Labang sebagai *subject area* dan kecamatan Arosbaya sebagai *control area* pada kondisi sebelum dan sesudah adanya jembatan. Penelitian dengan menggunakan uji hipotesis beda dua rata-rata menunjukkan hasil bahwa nilai tanah di kecamatan Labang sesudah adanya jembatan Suramadu, mengalami perubahan yang signifikan apabila dibandingkan dengan nilai tanah sebelum adanya jembatan Suramadu. Sedangkan di kecamatan Arosbaya tidak terdapat perbedaan signifikan antara dua kelompok sampel, yang berarti bahwa di kecamatan Arosbaya, tidak ada perubahan signifikan pada nilai tanah sesudah adanya Suramadu dan sebelum adanya Suramadu. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan jembatan Suramadu memberikan pengaruh nyata terhadap nilai tanah di kecamatan Labang dibandingkan dengan nilai tanah di kecamatan Arosbaya sebagai daerah pembanding.

Kata kunci: Jembatan Suramadu, nilai tanah, Madura

Abstract

Longest bridge construction as a new infrastructure that connects Java and Madura, an impact on land values in the area surrounding the foot of the bridge. This study aims to analyze the impact of the presence longest bridge on land values in the region of the foot bridge on the side of Madura in District Labang as subject areas and sub Arosbaya as a control area on the conditions before and after the bridge. Study using two different hypothesis test average shows that the value of land in the district Labang after the longest bridge, a significant change when compared with the value of the land prior to the longest bridge.

While in the district Arosbaya no significant difference between the two groups of samples, which means that in the district Arosbaya, no significant change in the value of the land after the Suramadu and before the Suramadu. The results of the analysis to compare between the subject area and control area, before being acquired Suramadu H_0 is accepted and H_1 is rejected, or there is no real difference between the two samples were taken, so it can be concluded before the longest bridge, there is no real difference between the value of land in the district Labang Arosbaya when compared to the district as a comparison. Conditions after the longest bridge analysis results obtained H_0 is rejected and H_1 is accepted or there is a significant real difference between the two samples tested, indicating that the presence longest bridge real influence on land values in the district Labang compared with the value of land in the district as a regional comparison Arosbaya .

Keywords: Suramadu, the value of land, Madura

¹ Korespondensi : Amanatuz Zuhriyah, Staf Pengajar Jurusan Agribisnis, Fakultas Pertanian Universitas Trunojoyo Madura, Jalan Raya Telang Po BOX 2 Kamal, Madura, 69162. Telp: 031 3011146. E-mail : amanatuz.zuhriyah@gmail.com

Pembangunan Indonesia memiliki tujuan untuk bukan saja untuk memakmurkan rakyat tapi juga memeratakannya pada seluruh masyarakat. Namun nampaknya upaya untuk memakmurkan serta memeratakan pembangunan seringkali terkendala kurangnya infrastruktur yang ada. Sebagaimana kondisi pembangunan yang terjadi antara di Surabaya dan wilayah Madura terlihat adanya disparitas yang demikian besar. Hal itu salah satunya masih adanya kendala sarana penghubung berupa ferry yang masih memiliki banyak kendala.

Berdasarkan pemikiran tersebut maka muncul gagasan untuk menghubungkan dua wilayah tersebut dengan sebuah jembatan. Maka pada 10 Juni 2009 secara resmi dibuka operasional Jembatan Suramadu yang menghubungkan wilayah Jawa (Surabaya) dengan Madura (Bangkalan). Jembatan Suramadu ini diyakini akan dapat mempercepat pertumbuhan ekonomi di wilayah Madura sehingga akan dapat memakmurkan seluruh rakyat.

Meski demikian, sebagaimana yang dikemukakan oleh *American Institute of Real Estate Appraiser* (2001) bahwa ketersediaan fasilitas baru termasuk kehadiran Jembatan Suramadu ini akan mengakibatkan perubahan pada pola guna lahan dan nilai tanahnya. Perubahan pola guna lahan dari pertanian menjadi kawasan perumahan, perdagangan jasa dan bisnis (komersial) serta fasilitas pelayanan umum tentunya akan menaikkan nilai tanah di sekitar kawasan fasilitas baru berupa Jembatan Suramadu tersebut.

Variabel utama yang menentukan nilai tanah adalah berkaitan dengan lokasi tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi. Konsep ini diartikan lebih luas sebagai kawasan kegiatan ekonomi dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) yang meliputi atau berkaitan dengan lokasi pusat kegiatan untuk perbelanjaan, pendidikan, perkantoran, terminal, stasiun kereta api, bandara, perhotelan, tempat rekreasi dan pusat kegiatan ekonomi lainnya. Kriteria utama yang perlu dipertimbangkan dalam membeli sebuah

properti, adalah yang pertama: lokasi, kedua: lokasi dan yang ketiga: lokasi. Jadi semakin jelaslah bahwa faktor lokasi adalah hal yang teramat penting untuk diperhitungkan dalam membeli/menilai sebuah properti.

Julien and Lanoie (2008) meneliti tentang pengaruh kedekatan rumah dengan palang kereta api (*noise barrer*) terhadap harga perumahan di Canada yang fokus pada lingkungan, daerah pingiran kota, di mana *noise barrer* di bangun pada tahun 1990 di sepanjang jalan raya, dengan menggunakan *Repeat Sale Analysis* (RSA). Data yang digunakan adalah data transaksi penjualan 134 rumah dari tahun 1980-2000. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *noise barrer* menyebabkan terjadinya penurunan terhadap harga rumah.

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh informasi/*database* pengaruh keberadaan Jembatan Suramadu terhadap nilai tanah dari kondisi sebelum adanya Jembatan Suramadu dan kondisi sesudah adanya Jembatan Suramadu di wilayah jembatan sisi Madura. Serta untuk memperoleh informasi pengaruh keberadaan Jembatan Suramadu terhadap nilai tanah di wilayah jembatan sisi Madura apabila dibandingkan dengan daerah lain (*control*) yang tidak terkena dampak langsung dari keberadaan jembatan tersebut dari kondisi sebelum adanya Jembatan Suramadu dan kondisi sesudah adanya Jembatan Suramadu.

Metode Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di wilayah Jembatan Suramadu sisi madura yang terdiri atas Kecamatan Labang (wilayah berdampak) dan Kecamatan Arosbaya (wilayah kontrol). Selain itu penelitian juga dilakukan di Kota Bangkalan Sebagai lokasi kantor pajak PBB.

Data nilai tanah yang diambil merupakan data lintas sektoral (*cross section*) yang diperoleh dari Kantor Kecamatan Labang Bangkalan dan Kantor Pelayanan Pajak Bangkalan yang terjadi dalam kurun waktu tahun 2007 sampai dengan tahun 2011. Pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan

teknik pengambilan sampel bertujuan (*purposive sampling*).

Uji Beda Dua Rata-Rata

Uji dua beda rata-rata ini dilakukan untuk mengetahui perbedaan rata-rata antara nilai tanah sebelum adanya Jembatan Suramadu dan sesudahnya, dan membandingkan nilai tanah di daerah sekitar jembatan (*subject area*) dengan nilai tanah di daerah lain yang tidak terkena dampak langsung dari keberadaan Jembatan Suramadu (*control area*) (Hair, 1998). Tahapan-tahapan yang dilakukan adalah sebagai berikut.

Pertama, untuk mengetahui perbedaan rata-rata antara nilai tanah sebelum adanya jembatan dan sesudahnya: a) hitung nilai tanah sebelum adanya jembatan dan sesudahnya; b) lakukan uji statistik, yaitu uji rata-rata dua sampel nilai tanah sebelum adanya Jembatan Suramadu dan sesudah adanya Jembatan Suramadu; b) hasil uji statistik tersebut, selanjutnya ditarik kesimpulan terhadap rata-rata kedua nilai tanah.

Untuk mengetahui apakah ada perbedaan yang signifikan terhadap dua rata-rata nilai tanah tersebut, maka dilakukan pengujian dengan hipotesis sebagai berikut:

H₀ : tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara dua kelompok sampel

H₁ : terdapat perbedaan yang signifikan antara dua kelompok sampel.

Kedua, untuk mengetahui perbedaan rata-rata antara nilai tanah di sekitar Jembatan Suramadu (*subject area*) dan di daerah pembanding (*control area*). hitung nilai tanah di *subject area* dan *control area*;

- a) lakukan uji statistik, yaitu uji rata-rata dua sampel nilai tanah di *subject area* dan di *control area*;
- b) dari hasil uji statistik tersebut, selanjutnya dapat ditarik kesimpulan terhadap rata-rata kedua jenis nilai tanah.

Untuk mengetahui apakah ada perbedaan yang signifikan terhadap dua rata-rata nilai tersebut, maka dilakukan pengujian dengan hipotesis sebagai berikut:

H₀ : tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara dua kelompok sampel

H₁ : terdapat perbedaan yang signifikan antara dua kelompok sampel.

Hasil dan Pembahasan

Kecamatan Labang sebagai wilayah yang bersinggungan langsung dengan keberadaan Suramadu, mengalami perubahan yang cukup signifikan pada nilai tanah dari kondisi sebelum adanya Jembatan Suramadu dan kondisi sesudah adanya Jembatan Suramadu di wilayah jembatan sisi Madura.

Berdasarkan data yang diperoleh, dapat dilihat bahwa terjadi perubahan harga yang sangat mencolok antara harga sebelum adanya jembatan Suramadu dan sesudah adanya jembatan Suramadu. Sebagai contoh, Desa Sukolilo barat yang merupakan akses langsung Suramadu mengalami peningkatan harga 10 kali lipat dari Rp. 100.000 per meter² tahun 2008 yaitu pada saat pembebasan lahan sebelum Suramadu menjadi Rp. 1.000.000 per meter² pada tahun 2011, setelah adanya Suramadu.

Setelah dilakukan perhitungan perubahan sebelum dan sesudah adanya Suramadu, untuk kecamatan Labang, diperoleh hasil uji beda dua rata-rata sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil uji hipotesis beda dua rata-rata untuk Kecamatan Labang.

No urut	Sesudah suramadu (X1) Rp/m ²	sebelum suramadu (X2) Rp/m ²	d=X1-X2	d ²
1	250000	35000	215000	46225000000
2	300000	50000	250000	62500000000
3	750000	80000	670000	448900000000
4	1000000	100000	900000	810000000000
5	200000	30000	170000	28900000000
6	150000	15000	135000	18225000000
7	300000	50000	250000	62500000000
8	300000	55000	245000	60025000000
9	250000	40000	210000	44100000000
10	225000	30000	195000	38025000000
11	250000	35000	215000	46225000000
12	400000	60000	340000	115600000000
n=1 2			Σd = 3795000	Σd ² = 178122500000 0

Sumber: data diolah

$$t_{hit} = \frac{\bar{d}}{Sd} = \frac{316,25}{69,296} = 4,563$$

$$t_{tabel} = t_{11}^{0,025} = 2,201$$

Dari hasil perhitungan diperoleh nilai t hitung sebesar 4,563 yang kemudian dibandingkan dengan nilai t tabel yang sebesar 2,201. Nilai t hitung yang lebih besar dari t tabel menunjukkan bahwa hipotesis nol ditolak dan hipotesis 1 diterima. Hal ini berarti bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara dua kelompok sampel yang dibandingkan. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa nilai tanah di kecamatan Labang sesudah adanya jembatan Suramadu, mengalami perubahan yang signifikan apabila dibandingkan dengan nilai tanah sebelum adanya jembatan Suramadu. Hal ini dapat terjadi karena adanya faktor kemudahan aksesibilitas yang muncul dengan adanya pembangunan fasilitas dan infrastruktur berupa jembatan.

Perhitungan perubahan nilai tanah juga dilakukan di lokasi yang tidak bersinggungan langsung dengan jembatan Suramadu. Kecamatan Arosnbaya dipilih sebagai daerah perbandingan atau sebagai *control area*. Berikut hasil uji beda dua rata-rata untuk mengetahui apakah terdapat perbedaan nilai tanah antara sesudah dan sebelum adanya jembatan Suramadu di kecamatan Arosbaya:

Tabel 4. Hasil uji hipotesis beda dua rata-rata untuk Kecamatan Arosbaya.

No urut	Sesudah Suramadu (X1)	Sebelum Suramadu (X2)	d=X1-X2	d ²
	Rp/m ²	Rp/m ²		
1	165000	76000	89000	7921000000
2	25000	16000	9000	81000000
3	70000	45000	25000	625000000
4	532000	25000	507000	257049000000
5	198000	93000	105000	11025000000
6	170000	100000	70000	4900000000
7	60000	145000	-85000	7225000000
8	210000	83000	127000	16129000000
9	240000	320000	-80000	6400000000
10	250000	119000	131000	17161000000
11	167000	100000	67000	4489000000
12	225000	125000	100000	10000000000
n=12			Σd = 1065000	Σd ² = 343005000000

Sumber: data diolah

Dengan menggunakan rumus yang sama uji hipotesis beda dua rata-rata data berpasangan dilakukan untuk sampel yang diambil di kecamatan Arosbaya, sehingga diperoleh hasil sebagai berikut:

$$t_{hit} = \frac{\bar{d}}{Sd} = \frac{88750}{174545,76} = 0,5084$$

$$t_{tabel} = t_{11}^{0,025} = 2,201$$

Berdasarkan hasil perhitungan tersebut diperoleh nilai t hitung sebesar 0,5084 sedangkan nilai t tabel untuk uji beda dua rata-rata berpasangan pada $\alpha = 0,05$ adalah sebesar 2.201. Dengan demikian diperoleh nilai t hitung yang lebih kecil dari nilai t tabel sehingga hipotesis nol diterima yang berarti bahwa tidak terdapat perbedaan signifikan antara dua kelompok sampel. Hal ini berarti bahwa di kecamatan Arosbaya, tidak ada perubahan signifikan pada nilai tanah sesudah adanya Suramadu dan sebelum adanya Suramadu, atau dengan kata lain perkembangan perekonomian yang diindikasikan dengan kenaikan nilai tanah, tidak terlihat secara signifikan di kecamatan Arosbaya.

Untuk mengetahui pengaruh keberadaan Suramadu terhadap nilai tanah, dilakukan perhitungan dengan membandingkan nilai tanah di *subject area* dengan *control area* pada kondisi sebelum adanya jembatan suramadu dan sesudah adanya jembatan Suramadu. Perbandingan pengaruh keberadaan jembatan Suramadu terhadap nilai tanah dilihat dari perbandingan nilai tanah sebelum adanya Suramadu di kedua daerah, Labang sebagai *subject area* dan Arosbaya sebagai *control area*. Berikut tabel perbandingan nilai tanah di kedua daerah sebelum adanya jembatan Suramadu:

Tabel 5. Hasil perbandingan subject area dengan control area sebelum adanya jembatan Suramadu.

No urut	Subject area (X1) Rp/m ²	control area (X2) Rp/m ²	d=X1-X2	d ²
1	35000	76000	-41000	1681000000
2	50000	16000	34000	1156000000
3	80000	45000	35000	1225000000
4	100000	25000	75000	5625000000
5	30000	93000	-63000	3969000000
6	15000	100000	-85000	7225000000
7	50000	145000	-95000	9025000000
8	55000	83000	-28000	7840000000
9	40000	320000	-280000	784000000000
10	30000	119000	-89000	7921000000
11	35000	100000	-65000	4225000000
12	60000	125000	-65000	4225000000
n=12			Σd = -667000	Σd ² = 125461000000

Sumber: Data diolah

$$t_{hit} = \frac{\bar{d}}{Sd} = \frac{55583}{31801,49} = 1,7478$$

$$t_{tabel} = t_{11}^{0,05} = 1,796$$

Sebelum adanya Suramadu, nilai tanah di kecamatan Labang di daerah sampel rata-rata sebesar Rp. 49.000,-, sedangkan harga tanah pada kelas yang sama rata-rata di kecamatan Arosbaya pada saat yang sama sebesar Rp. 104.000,-. Berdasarkan perhitungan rata-rata nilai tanah di kedua kelompok sampel di dua daerah yang diperbandingkan, diperoleh nilai t hitung sebesar 1,7478 yang kemudian dibandingkan dengan nilai t tabel pada $\alpha = 0,05$ yang sebesar 1,796, maka dapat diambil kesimpulan t hitung lebih kecil dari t tabel, sehingga H₀ diterima dan H₁ ditolak, atau tidak terdapat perbedaan nyata antara dua sampel yang diambil. Kesimpulan yang dapat diambil adalah sebelum adanya jembatan Suramadu, tidak terdapat perbedaan nyata antara nilai tanah di kecamatan Labang apabila dibandingkan dengan kecamatan Arosbaya sebagai pembanding atau *control area*.

Untuk mengetahui pengaruh keberadaan Jembatan Suramadu terhadap nilai tanah di wilayah jembatan sisi Madura apabila dibandingkan dengan daerah lain (*control area*), dilakukan perbandingan antara nilai tanah di

kecamatan Labang sesudah adanya Suramadu sebagai *subject area* dengan nilai tanah di Kecamatan Arosbaya sesudah adanya Suramadu sebagai *control area*. Harga tanah rata-rata di kecamatan Labang mempunyai harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga di kecamatan Arosbaya. Hal ini dapat diketahui dari rata-rata harga tanah sesudah adanya Suramadu sebesar Rp. 365.000,- per meter² di kecamatan Labang, sedangkan harga rata-rata tanah di kecamatan Arosbaya sesudah adanya Suramadu sebesar Rp. 193.000 per meter². Berikut hasil perbandingan kedua daerah tersebut:

Tabel 6. Hasil perbandingan subject area dengan control area setelah adanya jembatan Suramadu.

No urut	Subject area (X1) Rp/m ²	control area (X2) Rp/m ²	d=X1-X2	d ²
1	250000	165000	85000	7225000000
2	300000	25000	275000	75625000000
3	750000	70000	680000	462400000000
4	1000000	532000	468000	219024000000
5	200000	198000	2000	4000000
6	150000	170000	-20000	400000000
7	300000	60000	240000	57600000000
8	300000	210000	90000	8100000000
9	250000	240000	10000	100000000
10	225000	250000	-25000	625000000
11	250000	167000	83000	6889000000
12	400000	225000	175000	30625000000
n=12			Σd = 2063000	Σd ² = 868617000000

Sumber: data diolah

$$t_{hit} = \frac{\bar{d}}{Sd} = \frac{171916}{83273} = 2,0645$$

$$t_{tabel} = t_{11}^{0,05} = 1,796$$

Dari hasil perhitungan diperoleh nilai t hitung sebesar 2,0645, sedangkan nilai t tabel pada $\alpha = 0,05$ sebesar 1,796. Sehingga diperoleh nilai t hitung yang lebih besar dari nilai t tabel, yang berarti H₀ ditolak dan H₁ diterima. Hal ini mempunyai arti bahwa terdapat perbedaan nyata yang signifikan antara kedua sampel yang diuji. Atau dengan kata lain bahwa terdapat kenaikan harga yang signifikan di *subject area* yang tidak terjadi di daerah kontrol. Hasil perhitungan ini juga menunjukkan bahwa keberadaan jembatan Suramadu ternyata memberikan pengaruh nyata

terhadap nilai tanah di kecamatan Labang dibandingkan dengan nilai tanah di kecamatan Arosbaya sebagai daerah pembanding.

Kesimpulan

Terdapat perbedaan yang signifikan antara dua kelompok sampel yang dibandingkan, hipotesis nol ditolak, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa nilai tanah di kecamatan Labang sesudah adanya jembatan Suramadu, mengalami perubahan yang signifikan apabila dibandingkan dengan nilai tanah sebelum adanya jembatan Suramadu. Sedangkan di kecamatan Arosbaya sebagai *control area* diperoleh hipotesis nol diterima atau tidak terdapat perbedaan signifikan antara dua kelompok sampel. Hal ini berarti bahwa di kecamatan Arosbaya, tidak ada perubahan signifikan pada nilai tanah sesudah adanya Suramadu dan sebelum adanya Suramadu.

Hasil analisis untuk membandingkan antara *subject area* dan *control area*, sebelum keberadaan Suramadu diperoleh H_0 diterima dan H_1 ditolak, atau tidak terdapat perbedaan nyata antara dua sampel yang diambil, sehingga dapat diambil kesimpulan sebelum adanya jembatan Suramadu, tidak terdapat perbedaan nyata antara nilai tanah di kecamatan Labang apabila dibandingkan dengan kecamatan Arosbaya sebagai pembanding. Kondisi setelah adanya jembatan Suramadu diperoleh hasil analisis H_0 ditolak dan H_1 diterima atau terdapat perbedaan nyata yang signifikan antara kedua sampel yang diuji, yang menunjukkan bahwa keberadaan jembatan Suramadu memberikan pengaruh nyata terhadap nilai tanah di kecamatan Labang dibandingkan dengan nilai tanah di kecamatan Arosbaya sebagai daerah pembanding.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian ini, maka dapat dikemukakan beberapa saran sebagai berikut: 1) Kawasan kaki Suramadu dalam hal ini kecamatan Labang memiliki potensi ekonomi yang sangat besar apabila dilihat dari indikasi perubahan nilai

tanah yang signifikan setelah adanya jembatan Suramadu, guna mengoptimalkan potensi daerah, diperlukan campur tangan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangkalan dalam menata perekonomian di daerah terkait. Sebagai contoh pengembangan kawasan industri serta penataan industri kecil dan sektor perdagangan di seputar lokasi tersebut. 2) Berdasarkan penelitian diperoleh informasi nilai tanah di sekitar kaki Suramadu cenderung memiliki nilai yang lebih tinggi dibanding dengan daerah lain, hal ini dapat dijadikan bahan pertimbangan untuk berinvestasi bagi investor maupun masyarakat yang berminat untuk mengembangkan investasi di daerah tersebut.

Bagi peneliti selanjutnya, dapat memperluas penelitian dengan memperdalam detail pada faktor-faktor yang berpengaruh pada nilai tanah serta pengaruhnya pada kondisi sosial ekonomi masyarakat sebagai dampak keberadaan jembatan Suramadu.

Daftar Pustaka

- American Institute of Real Estate Appraisers (AIREA), 2001, *The Appraisal of Real Estate*, 12th edition, Appraisal Institute, Chicago, Illinois
- Dasso, J., Shilling D.J., Ring A.A., 1995, *Real Estate*, Twelfth Edition, Prentice Hall, Englewood Cliffs, New Jersey
- Dotzour, Mark, 1997, "Groundwater Contamination and Residential Property Values", *The Appraisal Journal*, Juli 1997, 363-369
- Du, Hongbo dan Mulley, Corinne, 2007, "Transport accessibility and land value: a case study of Tyne and Wear", *RICS Research paper series*, Volume 7 Number 3 June 2007
- Eckert, K Joseph, 1990, *Property Appraisal and Assessment Administration*, The International Association of Assessing Officers, Chicago, Illinois
- Eldred, Gary, 1987, *Real Estate, Analysis and Strategi*, Harper & Row Publisher, New York.
- Fanning, F Stephen, 2005, *Market Analysis for Real Estate*, Appraisal Institute, Chicago.
- Gujarati, Damodar N. 2003. *Basic Econometric*. Fourth edition. McGraw Hill Inc: New York.
- Hair, Joseph F. Anderson, Rolph E. Tatham, Ronald L dan Black, William C. 1998. *Multivariate Data Analysis*. Prentice Hall. New Jersey
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto, 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta
- Jackson, Thomas O., 2005, "Evaluating Environmental Stigma with Multiple Regression Analysis", *The Appraisal Journal*, Fall 2005, 363-369
- Jubaedi, Bedi, 2005, "Pengaruh Infrastruktur Transportasi Darat terhadap Nilai Tanah Permukiman dengan Pendekatan Sistem Informasi Geografis", *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*, Volume XVI, 35 – 41
- Julien, Benoid dan Lanoie, Paul, 2008, "The Effect of Noise Barriers on the Market Value of Adjacent Residential Properties", *The Appraisal Journal*, Fall 2008, 316
- Kahn, E., Matthew, 2007, *Gentrification Trends in New Transit-Oriented Communities: Evidence from 14 Cities That Expanded and Built Rail Transit Systems*, American Real Estate and Urban Economis Association
- Nasucha, Chaizi. 1995. *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Megapoint: Jakarta
- Siregar, Doli. D, 2004, *Manajemen Aset: Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah sebagai CEO's pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah*, penerbit PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Wipple, RTM. 1995. *Property Valuation and Analysis*. The Law Book Company Limited.