

# Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) dengan Metode Pengembangan Lahan

Devi Santi Maharani dan Retno Indryani

Jurusan Teknik Sipil, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Sepuluh Nopember (ITS)

Jl. Arief Rahman Hakim, Surabaya 60111 Indonesia

*e-mail*: smaharanidevi@gmail.com

**Abstrak**—Lahan perumahan Kawasan Industri Tuban cukup luas. Untuk melakukan estimasi nilai pasar lahan tersebut tidak mungkin menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar, karena tidak ada data pembanding yang bisa digunakan. Metode yang lebih tepat adalah Metode Pengembangan Tanah atau Land Development Approach, yaitu metode penilaian tanah dengan cara mengasumsikan bagaimana tanah tersebut akan dikembangkan. 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. Dari 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>

**Kata Kunci**—Metode Arus Kas, Metode Pengembangan Lahan, Nilai Pasar Tanah

## I. PENDAHULUAN

SEIRING dengan perkembangan jaman, pertumbuhan penduduk beserta aktifitas kota dan kabupaten juga semakin meningkat. 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.

Di sisi timur Kawasan Industri Tuban terdapat lahan kosong yang memiliki potensi dikembangkan menjadi suatu kawasan hunian, Nilai pasar lahan perlu ditentukan sehingga dapat bermanfaat bagi pengembang.

Lahan yang tersedia untuk perumahan ini cukup luas dan

sulit dicari data pembandingnya karena tidak ada luasan tanah yang serupa dengan karakter-karakter tanah yang akan dinilai. Oleh karena itu metode Perbandingan Data Pasar tidak dapat digunakan. Metode yang lebih tepat digunakan untuk penilaian ini adalah metode Pengembangan Lahan atau *Land Development Approach*, dimana penentuan nilai pasar tanah dilakukan dengan cara membuat asumsi rencana bagaimana lahan tersebut akan dikembangkan, seperti rencana penjualan, *discount rate*, dan biaya pengembangannya [1].

Tujuan dari penelitian ini adalah melakukan analisis indikasi nilai pasar tanah di Kawasan Industri Tuban yang akan dibangun perumahan berdasarkan metode Pengembangan Lahan. Dari hasil analisis dapat diketahui indikasi nilai pasar tanah per m<sup>2</sup>.

## II. TINJAUAN PUSTAKA

### A. Metode Pengembangan Lahan (*Land Development Approach*)

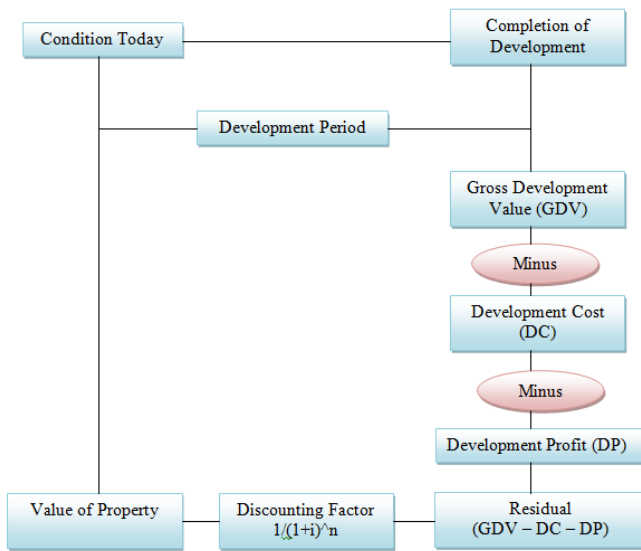
Metode pengembangan lahan merupakan metode penilaian dengan cara mengasumsikan bagaimana tanah tersebut akan dikembangkan. Terdapat beberapa kriteria suatu tanah dapat dinilai dengan metode ini:

- 1) Digunakan bila tanah terletak di daerah berkembang.
- 2) Data harga pasar sulit diperoleh
- 3) Data harga jual dari tanah yang dikembangkan dapat diperoleh
- 4) Memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai daerah pemukiman, pertokoan atau perindustrian.
- 5) Tanah harus terletak pada daerah yang relatif ideal dan memiliki aksesibilitas yang baik.

Gambar 1 menunjukkan ilustrasi dari metode Land Development [2]. *Gross Development Value* atau GDV merupakan nilai estimasi yang didapat dari program penjualan. *Development Cost* atau DC merupakan nilai yang didapat dari biaya pengembangan. *Development Profit* atau DP merupakan keuntungan pengembang. *Residual Value* merupakan hasil pengurangan GDV, DC dan DP. *Discounting factor* merupakan bilangan yang dipakai untuk mengalikan suatu jumlah nilai dimasa yang akan datang untuk menjadi nilai sekarang.

Dihitung menggunakan rumus (1), dimana *i* merupakan *discount rate* / tingkat bunga dan *n* merupakan tahun ke-*n*.

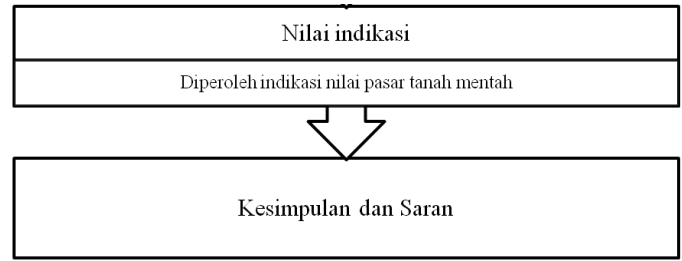
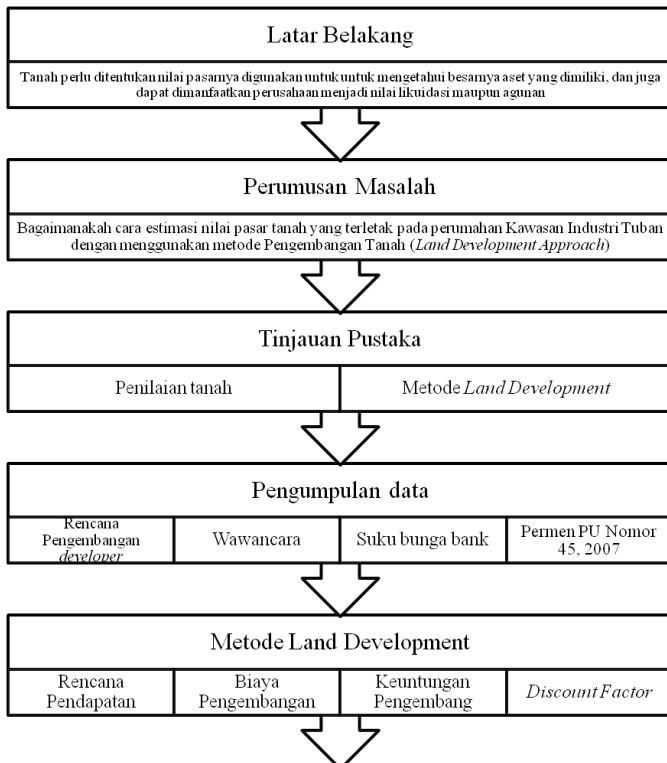
$$\text{Discount Factor} = \frac{1}{(1+i)^n} \quad (1)$$



Gambar 1. Ilustrasi Land Development Analysis

### III. METODOLOGI

Diagram alir penelitian dapat dilihat pada gambar 2. Pada metode *Land Development*, rencana pendapatan diperoleh dari rencana pengembangan yang terdiri dari rencana pembangunan dan penjualan. Biaya pengembangan diperoleh dari penjumlahan biaya konstruksi rumah dan fasilitas pendukung, biaya pemasaran, serta biaya *overhead*. Sedangkan keuntungan pengembang diperoleh dari wawancara dengan pengembang atau pemilik properti sejenis.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

### IV. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Objek Penelitian

Lokasi lahan berada pada Desa Temaji, Kecamatan Jenu, Kabupaten Tuban. Jaraknya pada pusat kota mencapai ± 21 km, dan posisinya berada pada sisi Utara dalam Kabupaten Tuban, berupa dataran rendah dengan elevasi berkisar antara 2 – 6 meter diatas permukaan laut. Kondisi lingkungan sekitar masih berupa lahan pertanian dan perkebunan, kondisi perumahan sendiri masih berupa rumah sangat sederhana yang telah tumbuh padat penduduk. KIT mencakup lahan seluas ± 233.5 Ha. Lahan KIT termasuk pada area dengan peruntukan sebagai zona industri yang memiliki status hukum Hak Milik bersertifikat [3].

#### B. Analisis Pasar Perumahan

Kondisi perumahan yang ada di Kecamatan Jenu sebagian besar merupakan rumah sangat sederhana yang berada di pedesaan dan dibangun berdasarkan kebutuhan sendiri. Sedangkan perumahan yang dibangun oleh pengembang kondisinya belum merata dan sebagian besar lebih terpusat di Kota Tuban. Mengingat adanya perkembangan industri di Kecamatan Jenu, sudah ada beberapa perubahan yang dibuat oleh dinas PU setempat untuk mengembangkan kawasan perumahan, termasuk kompleks Kawasan Industri Tuban.

Terdapat data perumahan lain di Tuban yang digunakan selain data KIT sebagai pembandingan. Properti pembandingan diperlukan untuk mencari harga jual rumah pada subyek yang ditinjau. Terdapat Perumahan Tuban Indah sebagai pembandingan rumah tipe 80, Perumahan Megatama Regency Tuban sebagai pembandingan rumah tipe 52, Perumahan Florencia Regency sebagai pembandingan rumah tipe 42, 60, dan 80, Perumahan Grand Executive sebagai pembandingan rumah tipe 60 dan 80, Perumahan Marina Residence sebagai pembandingan rumah tipe 42 dan 52, Perumahan Perbon Raya 2 sebagai pembandingan rumah tipe 42, 52, 60, dan 80. Pertimbangan dalam mengambil beberapa perumahan sebagai pembandingan didasarkan pada beberapa kriteria seperti lokasi, lingkungan sekitar, tipe rumah, serta jarak dari lahan KIT.

#### C. Analisis Pengembangan Lahan Perumahan

Kawasan Industri Tuban (KIT) terbagi menjadi kawasan industri, kawasan hunian, dan kawasan komersial. Lokasi KIT ini cukup strategis, karena langsung berbatasan dengan jalan raya Surabaya-Semarang pada sisi utara.

Konsep penataan rumah pada perumahan didasarkan pada jenis atau tipe rumah yang dibangun. Rumah tipe 80 adalah rumah dengan ukuran bangunan paling besar di antara tipe lainnya. Sebagian dari rumah tipe ini diletakkan di sepanjang

jalan utama perumahan. Sebagian lainnya diletakkan di dalam cluster. Begitu juga dengan rumah tipe 60, sebagian diletakkan di jalan utama dan sebagian lagi di kelompokkan dalam sebuah cluster. Tipe 52 seluruhnya dikelompokkan dalam sebuah cluster. Sedangkan rumah tipe 42 sebagian kecil diletakkan di luar cluster dan mayoritas ada di dalam cluster dan berada di posisi paling jauh dari jalan utama di dalam perumahan. Perkerasan memakai paving stone. Jarak ke pusat kota mencapai ± 19 km. Data rumah per tipe ada pada Tabel 1.

Tabel 1.  
Data Rumah Perumahan KIT

Tipe	Luas tanah (m <sup>2</sup> )	Luas Bangunan (m <sup>2</sup> )	Banyaknya Unit
80	250	80	112
60	220	60	82
52	180	52	207
42	114	42	76
Total			477

Sumber: PT. KIG

Fasilitas Penunjang yang ada di perumahan berupa gerbang perumahan, ruang terbuka hijau dan fasilitas olahraga, dua bangunan Masjid, asrama, gedung TK, gedung SD, serta jalan & saluran. Untuk menghitung pendapatan dan biaya pengembangan diperlukan jadwal pembangunan serta rencana penjualan perumahan KIT. Rencana pembangunan dapat dilihat pada Tabel 2, Rencana penjualan dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 2.  
Rencana Pembangunan Perumahan KIT

Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rencana Pembangunan Per Tahun	143		191		95		48		
Tipe 80/250	56	56							
Tipe 60/220		31	51						
Tipe 52/180			13	64	63	48	19		
Tipe 42/114							28	24	24
Jalan & Saluran	1								
Masjid	1	1							
Asrama	1								
Gedung TK	1	1							
Gedung SD	1								

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisis

Pembangunan fasilitas pendukung seperti Masjid, Asrama, gedung TK, dan gedung SD serta jalan dan saluran direncanakan akan selesai sebelum pemasaran rumah dimulai, yaitu tahun 2016. Sisanya dibangun saat tahun pertama pemasaran, yaitu tahun 2017.

Tabel 3.  
Rencana Penjualan Perumahan KIT Berdasarkan Tipe Rumah

Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Rencana Penjualan Per Tahun		70	80	90	90	50	40	30	27
Rencana Penjualan (unit)	Tipe 80/250		70	42					
	Tipe 60/220			38	44				
	Tipe 52/180				46	90	50	21	
	Tipe 42/114						19	30	27

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisis

#### D. Analisis Pendapatan

Pendapatan diperoleh dari hasil penjualan rumah. Penentuan harga jual rumah didapat dari perbandingan harga pasar antara properti yang dinilai dengan properti pembanding. Perhitungan dilakukan berdasarkan tipe rumah yang ada. Metode yang dipakai adalah metode presentase yaitu jika properti yang dinilai mempunyai faktor lebih dari pembanding maka penyesuaiannya positif (+ %), sedangkan jika properti yang dinilai mempunyai faktor kurang dari pembanding, maka penyesuaiannya negatif (-%) [4]. Contoh perhitungan perbandingan data pasar dapat dilihat pada Tabel 4. Tabel 5 menunjukkan harga jual masing-masing tipe rumah dari hasil perhitungan perbandingan data pasar.

Tabel 4.  
Perhitungan Perbandingan Data Pasar Rumah Tipe 42 (dalam Ribu Rupiah)

Data Properti	Properti yang Dinilai	Properti Pembanding		
	Perumahan KIT	Florenca Regency	Marina Residence	Perbon Raya 2
Tahun transaksi	2016	2016	2016	2015
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )	42	45	42	45
Luas tanah (m <sup>2</sup> )	144	77	109	75
Lokasi	Di belakang perumahan	Di belakang perumahan	Di belakang perumahan	Di belakang perumahan
Lebar jalan (m)	7	8	8	8
Fasilitas Penunjang	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih	Listrik, air bersih
Perkerasan jalan	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone	Paving Stone
Kualitas bangunan	Standar	Standar	Standar	Standar
Harga Jual		350.000	367.960	288.012
<b>PENYESUAIAN (dalam %)</b>				
Tahun transaksi		0	0	6,5
Luas bangunan (m <sup>2</sup> )		-7,143	0	-7,143
Luas tanah (m <sup>2</sup> )		46,528	24,306	47,917
Lokasi		0	0	0
Lebar jalan (m)		-1,484	-1,048	-1,524
Fasilitas Penunjang		0	0	0
Perkerasan jalan		0	0	0
Kualitas bangunan		0	0	0
<b>Total Penyesuaian</b>		137,901	123,257	145,750
<b>Nilai Indikasi</b>		482.652	453.537	419.777

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisis

Tabel 5.  
Harga Jual Per Tipe Rumah (dalam Ribu Rupiah)

Tipe Rumah	Harga Jual
Tipe 80/250	872.898
Tipe 60/220	680.104
Tipe 52/180	509.123
Tipe 42/114	452.143

Estimasi Pendapatan dari perumahan KIT didapat dari harga jual rumah yang mengalami kenaikan harga setiap tahunnya. Besarnya penyesuaian untuk kenaikan harga jual rumah diperkirakan sebesar 10% per tahun. Perhitungan kenaikan harga jual rumah terdapat pada Tabel 6. Pendapatan per tahun perumahan KIT diperoleh dari perkalian harga jual tipe rumah per tahun dengan rencana penjualan unit tipe rumah per tahun. Pendapatan per tahun dari pembangunan perumahan KIT terdapat pada Tabel 7.

Tabel 6.  
Perhitungan Kenaikan Harga Jual Rumah Per Tahun  
(dalam Ribu Rupiah)

	Tipe 80/250	Tipe 60/220	Tipe 52/180	Tipe 42/114
2016	872.898	680.104	509.123	452.143
2017	960.188	748.115	560.035	497.358
2018	1.056.207	822.926	616.039	547.094
2019	1.161.828	905.219	677.643	601.803
2020	1.278.010	995.741	745.407	661.983
2021	1.405.811	1.095.315	819.948	728.182
2022	1.546.393	1.204.846	901.943	801.000
2023	1.701.032	1.325.331	992.137	881.100
2024	1.871.135	1.457.864	1.091.351	969.210

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisis

Tabel 7.  
Pendapatan Per Tahun Perumahan KIT (dalam Ribu Rupiah)

Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tipe 80/250	67.213.168	44.360.691							
Tipe 60/220		31.271.190	39.829.621						
Tipe 52/180			31.171.573	67.086.646	40.997.395	18.940.796			
Tipe 42/114						15.218.994	26.432.989	26.168.659	
Total Pendapatan	-	67.213.168	75.631.881	71.001.194	67.086.646	40.997.395	34.159.790	26.432.989	26.168.659

Sumber: Hasil Perhitungan dan Analisis

E. Analisis Biaya Pengembangan

Biaya Pengembangan terdiri dari biaya konstruksi, biaya *cut & fill*, biaya perizinan, biaya pemasaran, dan biaya *overhead*. Biaya konstruksi terdiri dari biaya pembangunan rumah, pembuatan jalan dan saluran, serta fasilitas penunjang lainnya seperti masjid, asrama, gedung TK & SD, dan balai warga. Biaya konstruksi rumah, jalan, dan saluran didapat dari RAB pengembang sedangkan fasilitas penunjang didapat dari harga per m<sup>2</sup> bangunan yang dihitung berdasarkan Permen PU No: 45/PRT/M/2007 [5]. Besarnya penyesuaian untuk kenaikan biaya konstruksi rumah diperkirakan sebesar 10% per tahun. Perhitungan kenaikan biaya konstruksi terdapat pada Tabel 8.

Tabel 8.  
Perhitungan Kenaikan Biaya Konstruksi Rumah Per Tahun (dalam Ribu Rupiah)

	Tipe 80/250	Tipe 60/220	Tipe 52/180	Tipe 42/114
2016	299.872	238.008	212.618	193.496
2017	329.859	261.809	233.880	212.846
2018	362.845	287.990	257.268	234.130
2019	399.130	316.789	282.995	257.543
2020	439.043	348.468	311.294	283.297
2021	482.947	383.314	342.423	311.627
2022	531.242	421.646	376.666	342.790
2023	584.366	463.810	414.332	377.069
2024	642.802	510.191	455.766	414.776

Total biaya konstruksi rumah per tahunnya diperoleh dari hasil perkalian biaya konstruksi rumah per tahun dengan rencana pembangunan unit rumah per tahun. Perhitungan total biaya konstruksi rumah terdapat pada Tabel 9. Biaya konstruksi jalan dan saluran didapat dari RAB pengembang sebesar Rp. 20,796,573,200. Direncanakan jalan dan saluran akan selesai dalam jangka waktu satu tahun, yaitu tahun 2016.

Perhitungan biaya fasilitas penunjang lainnya didapat dari perhitungan biaya konstruksi fisik yang terdiri dari biaya Standar dan biaya Non-Standar [6]. Biaya Standar diperoleh dari harga satuan tertinggi rata-rata per-m<sup>2</sup> bangunan gedung bertingkat dikalikan dengan luas rancang dan koefisien/faktor pengali untuk jumlah lantai yang bersangkutan.

Tabel 9.  
Total Biaya Konstruksi Rumah Per Tahun  
(dalam Ribu Rupiah)

Uraian	Tipe 80/250	Tipe 60/220	Tipe 52/180	Tipe 42/114
<b>Banyaknya Unit</b>	112	82	207	76
2016	16.792.832			
2017	18.472.115	8.116.073		
2018		14.687.474	3.344.481	
2019			18.111.652	
2020			19.611.523	
2021			16.436.324	
2022			7.156.649	9.598.119
2023				9.049.655
2024				9.954.621

Biaya non-standar diperoleh dari perkalian prosentase jenis pekerjaan yang dipilih dengan total biaya pekerjaan standar. Syarat total biaya pekerjaan non-standar maksimum 150% dari total biaya pekerjaan standar bangunan gedung yang bersangkutan. Harga satuan tertinggi rata-rata per-m<sup>2</sup> bangunan sederhana sebesar Rp. 6.834.000, sedangkan bangunan sederhana sebesar Rp. 5.257.000. Tabel 10 perhitungan biaya fasilitas penunjang berdasarkan. Besarnya penyesuaian untuk kenaikan biaya konstruksi fasilitas penunjang diperkirakan sebesar 10% per tahun. Perhitungan kenaikan biaya konstruksi fasilitas penunjang terdapat pada Tabel 11. Biaya *cut & fill* perumahan KIT dapat dilihat pada Tabel 12.

Tabel 10.  
Total Biaya Konstruksi Fisik Fasilitas Penunjang (dalam Ribu Rupiah)

	Masjid	Asrama/Dorm	Gedung TK	Gedung SD
Biaya Standar	732.410	11.242.802	2.406.655	11.460.260
Biaya Non-Standar	219.723	3.372.840	721.996	3.438.078
Total	952.132	14.615.642	3.128.651	14.898.338

Tabel 11.  
Perhitungan Kenaikan Biaya Konstruksi Fasilitas Penunjang Per Tahun  
(dalam Ribu Rupiah)

	Masjid	Asrama/Dorm	Gedung TK	Gedung SD
Biaya Standar	732.410	11.242.802	2.406.655	11.460.260
Biaya Non-Standar	219.723	3.372.840	721.996	3.438.078
Total	952.132	14.615.642	3.128.651	14.898.338

Tabel 12.  
Biaya Cut & Fill

Upah:				
Mandor	0.0500	O.H	75,000.00	3750
Pembantu Tukang	0.1000	O.H	67,500.00	6750
		<b>Jumlah:</b>		<b>10500</b>
		<b>Nilai HSPK :</b>		<b>10500</b>

Biaya perizinan terdiri dari biaya IMB (Perda Kabupaten Tuban no 06 tahun 2011) dan SPPT. Perhitungan biaya perizinan diperkirakan sebesar 5% dari total biaya konstruksi. Sehingga biaya perizinan didapat sebesar 5% x Rp. 210.211.715.805 = Rp. 10.510.585.790. Biaya pemasaran perumahan KIT dapat dilihat pada Tabel 13.

Biaya *overhead* terdiri dari biaya perijinan, biaya administrasi, dan biaya tak terduga seperti bencana alam. Direncanakan sebanyak 8% dari total pendapatan per tahun. Biaya *overhead* dapat dilihat pada Tabel 14.

Tabel 13.  
Biaya Pemasaran Perumahan KIT (dalam Ribu Rupiah)

Uraian	Biaya Pemasaran		Total
	Personil	Event/Pameran	
2016	15.000.000		15.000.000
2017	16.650.000	5.000.000	21.650.000
2018	18.481.500		18.481.500
2019	20.514.465		20.514.465
2020	22.771.056	5.000.000	27.771.056
2021	25.275.872		25.275.872
2022	28.056.218		28.056.218
2023	31.142.402		31.142.402
2024	34.568.067		34.568.067

Tabel 14.  
Biaya Overhead Perumahan KIT (dalam Ribu Rupiah)

	Biaya Overhead		
	2016	2021	2020
2016	-		3.279.792
2017	5.377.053		2.732.783
2018	6.050.550		2.114.639
2019	5.680.096		2.093.493
2020	5.366.932		

Rekapitulasi biaya pengembangan per tahun perumahan terdapat pada Tabel 15. Direncanakan keuntungan pengembang sebanyak 13% dari total pendapatan per tahun yang ditunjukkan pada Tabel 16.

Tabel 15.  
Rekapitulasi Biaya Pengembangan Perumahan KIT (dalam Ribu Rupiah)

Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Biaya Konstruksi									
Tipe 80/250	16.792.832	18.472.115							
Tipe 60/220		8.116.073	14.687.474						
Tipe 52/180			3.344.481	18.111.652	19.611.523	16.436.324	7.156.649		
Tipe 42/114							9.598.119	9.049.655	9.954.621
Jalan & Saluran	20.796.573								
Masjid	952	1.047							
Asrama	14.616								
Gedung TK	3.129	3.442							
Gedung SD	14.898								
Biaya Cut & Fill	4.055.100								
Biaya Perizinan	8.608								
Biaya Pemasaran	15.000	21.650	18.482	20.514	27.771	25.276	28.056	31.142	34.568
Biaya Overhead	-	5.377.053	6.050.550	5.680.096	5.366.932	3.279.792	2.732.783	2.114.639	2.093.493
Total Biaya Pengembangan	41.701.708	31.991.380	24.100.987	23.812.262	25.006.226	19.741.391	19.515.608	11.195.437	12.082.681

Tabel 16.  
Keuntungan Pengembang Perumahan KIT (dalam Ribu Rupiah)

	Keuntungan Pengembang		
	2016	2021	2020
2016	-		5.329.661
2017	8.737.712		4.440.773
2018	9.832.145		3.436.289
2019	9.230.155		3.401.926
2020	8.721.264		

F. Indikasi Nilai Pasar Tanah

Indikasi nilai pasar tanah dihitung melalui arus kas dengan *discount factor* yang didapat menggunakan rumus (1). Perhitungan nilai pasar tanah dilakukan dalam jangka waktu 9 tahun, yaitu saat awal mulai konstruksi sampai selesai. Nilai pasar tanah nantinya didapat dengan cara mengurangi pendapatan dengan total biaya pengembangan dan keuntungan pengembang. Tabel arus kas indikasi nilai pasar tanah perumahan KIT terdapat pada Tabel 17. Nilai pasar mentah

Perumahan KIT diperoleh sebesar Rp. 57.914.000.000, dengan nilai sebesar Rp. 299.917 per m<sup>2</sup>.

Tabel 17.  
Perhitungan Arus Kas Indikasi Nilai Pasar Tanah Perumahan KIT (dalam Ribu Rupiah)

Uraian	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Total Pendapatan	-	67.213.168	75.631.881	71.001.194	67.086.646	40.997.395	34.159.790	26.432.989	26.168.659
Total Biaya Pengembangan	85.764.854	36.475.753	24.100.987	23.812.262	25.006.226	19.741.391	19.515.608	11.195.437	12.082.681
Keuntungan Pengembang		8.737.712	9.832.145	9.230.155	8.721.264	5.329.661	4.440.773	3.436.289	3.401.926
Penerimaan Sisa (Residual Value)	(85.764.854)	21.999.703	41.698.750	37.958.777	33.359.156	15.926.342	10.203.410	11.801.264	10.684.052
Discount Factor	0,939	0,882	0,828	0,777	0,730	0,685	0,644	0,604	0,567
Present Value	(80.530.380)	19.396.242	34.520.272	29.506.234	24.348.209	10.914.866	6.565.957	7.130.692	6.061.631
Net Present Value					57.913.723				
Nilai Pasar Tanah Mentah					57.914.000				

V. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan keseluruhan hasil analisis yang telah dilakukan dapat diperoleh hasil indikasi nilai pasar tanah di Kawasan Industri Tuban dengan metode Pengembangan Lahan sebesar Rp 299.917 per m<sup>2</sup>.

Saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil analisis dalam Penelitian ini meliputi :

- 1) Biaya-biaya yang dibutuhkan untuk pengembangan diestimasi berdasarkan prosentase, akan lebih baik apabila biaya-biaya tersebut diestimasi sesuai kondisi yang sebenarnya.
- 2) Perlu ditinjau lagi biaya pengembangan yang diperlukan dalam pembanguna perumahan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Supardi. U., Basuki R.H., dan Mukminin. L.A., 2010, **Tinjauan Konsep Prosedur, Teknik, Penilaian dan Properti**. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- [2] Prawoto, Agus. 2015. **Teori & Praktek Penilaian Properti Edisi Ketiga**. Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada.
- [3] Republik Indonesia. 2012. **Peraturan Daerah Kabupaten Tuban No. 09 Tahun 12 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Tuban Tahun 2012-2032**. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Tuban. Tuban.
- [4] Hidayati, Wahyu dan Budi, Harjanto. 2003. **Konsep Dasar Penilaian Properti**. Yogyakarta: BPFE Universitas Gadjah Mada.
- [5] Juwana, Jimmy S, 2005. **Panduan Sistem Bangunan Tinggi : Untuk Arsitek Dan Praktis Bangunan**. Jakarta: Erlangga.
- [6] Republik Indonesia. 2007. **Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No.45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara**. Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia. Jakarta.