

## POTENSI PENGEMBANGAN PROPERTI DI SINGKAWANG, KALIMANTAN BARAT

Hengky<sup>1)</sup>, Regina Suryadjaja<sup>2)\*</sup>, Suryono Herlambang<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,  
Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: hengkyhuang56@gmail.com

<sup>2)\*</sup> Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,  
Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: reginas@ft.untar.com

<sup>3)</sup> Program Studi S1 PWK, Fakultas Arsitektur, Perencanaan, dan Real Estat,  
Universitas Tarumanagara, Jakarta  
Email: s.herlambang@gmail.com

\*Penulis Korespondensi: reginas@ft.untar.com

Masuk: 07-11-2025, revisi: 07-01-2026, diterima untuk diterbitkan: 28-04-2026

### Abstrak

Kota Singkawang merupakan salah satu kota di Provinsi Kalimantan Barat yang memiliki posisi strategis dan berperan penting dalam mendukung pertumbuhan ekonomi regional. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan dan kondisi pasar properti di Kota Singkawang, meliputi tren pertumbuhan, jenis properti yang berkembang, serta arah pengembangan wilayah. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif, yang didukung oleh analisis spasial. Data penelitian diperoleh melalui data primer seperti survei serta data sekunder yang bersumber dari instansi pemerintahan, studi literatur, dan pemetaan digital menggunakan Google Maps dan QGIS. Variabel penelitian meliputi lokasi dan sebaran properti, jenis dan fungsi properti yang berkembang, pertumbuhan supply properti, permintaan pasar, serta arah pengembangan wilayah. Analisis dilakukan dengan mengacu pada Appraisal Institute (2020) yang menyatakan bahwa perkembangan dan nilai properti sangat dipengaruhi oleh lokasi, aksesibilitas, intensitas aktivitas ekonomi, serta keterkaitannya dengan pusat kegiatan dan jaringan infrastruktur. Faktor-faktor tersebut menentukan pola pemanfaatan lahan dan arah pengembangan kawasan perkotaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perkembangan properti di Kota Singkawang didorong oleh sektor perdagangan, jasa, dan pariwisata, yang diperkuat oleh posisi geografis strategis serta perkembangan infrastruktur. Peningkatan supply properti tertinggi terjadi pada tahun 2022 sebanyak 16 properti baru, dengan jenis properti yang mengalami pertumbuhan terbesar berupa kafe sebanyak 38 unit. Arah pengembangan properti baru cenderung mengarah ke wilayah Singkawang Utara. Kesimpulannya, Kota Singkawang memiliki potensi perkembangan properti yang signifikan dan berperan dalam mendorong pemerataan pembangunan wilayah.

**Kata kunci:** Singkawang, perkembangan properti, Kalimantan Barat, pusat pertumbuhan.

### Abstract

Singkawang City is one of the cities in West Kalimantan Province that holds a strategic position and plays an important role in supporting regional economic growth. This study aims to examine the development and current condition of the property market in Singkawang City, including growth trends, types of properties developed, and the direction of urban development. The research employs a descriptive method with both qualitative and quantitative approaches, supported by spatial analysis. Research data were obtained from primary data such as field surveys, as well as secondary data sourced from government institutions, literature studies, and digital mapping using Google Maps and QGIS. The research variables include the location and spatial distribution of properties, types and functions of developed properties, growth in property supply, market demand, and the direction of area

development. The analysis refers to the Appraisal Institute (2020), which states that property development and value are strongly influenced by location, accessibility, the intensity of economic activities, and their relationship with activity centers and infrastructure networks. These factors determine land use patterns and the direction of urban development. The results indicate that property development in Singkawang City is driven by the trade, service, and tourism sectors, supported by its strategic geographical position and infrastructure development. The highest increase in property supply occurred in 2022, with 16 new properties added. The property type experiencing the most significant growth was cafés, totaling 38 units. Furthermore, new property development tends to expand toward the North Singkawang area. In conclusion, Singkawang City has significant potential for property development and plays an important role in promoting balanced regional development.

**Keywords:** *Singkawang, property development, West Kalimantan, growth centers.*

## 1. PENDAHULUAN

Kota Singkawang merupakan kotamadya di Provinsi Kalimantan Barat dengan luas wilayah  $\pm 504$  km<sup>2</sup> yang dikenal sebagai kota wisata dan budaya. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik, jumlah kunjungan wisatawan ke Kota Singkawang pada tahun 2024 mencapai 1.661.739 jiwa, dengan 10.171 di antaranya merupakan wisatawan mancanegara. Puncak kunjungan wisata terjadi pada bulan Januari dan Februari, terutama pada perayaan Cap Go Meh yang menjadi daya tarik utama kota. Dari sisi ekonomi, pertumbuhan ekonomi Singkawang pada tahun 2023 mencapai 5,06 persen, tertinggi dalam lima tahun terakhir, berada pada sektor perdagangan besar dan eceran serta industri pengolahan.

Perkembangan Kota Singkawang semakin diperkuat oleh keberadaan Pelabuhan internasional dan rencana pengembangan infrastruktur. Infrastruktur eksisting seperti Pelabuhan Internasional Kijing pelabuhan terbesar di Kalimantan menjadi penggerak utama aktivitas logistik, yang ke depan akan diperkuat dengan rencana pengembangan kawasan industri dan pergudangan. Selain itu, Kota Singkawang juga dilayani oleh bandara dengan rute penerbangan Singkawang–Jakarta dan Jakarta–Singkawang. Rencana pembangunan jalan tol Pontianak–Singkawang sepanjang  $\pm 114$  km serta jalan by pass kota dapat meningkatkan aksesibilitas dan konektivitas kota.

Menurut Appraisal Institute (2020), perkembangan dan nilai properti sangat dipengaruhi oleh faktor lokasi, aksesibilitas, intensitas aktivitas ekonomi, serta keterkaitannya dengan pusat kegiatan dan jaringan infrastruktur. Peningkatan kualitas dan jangkauan infrastruktur akan menciptakan efek domino terhadap permintaan lahan dan properti, fungsi hunian maupun komersial. Dalam konteks Singkawang, perkembangan infrastruktur tersebut berpotensi mendorong peningkatan kebutuhan properti seperti perumahan tapak, hotel, perkantoran, serta fasilitas pendukung kegiatan bisnis dan pariwisata, termasuk Meetings, Incentives, Conventions, and Exhibitions (MICE).

Objek studi dalam penelitian ini berlokasi di Jalan Tani, Kecamatan Singkawang Barat, dengan luas lahan  $\pm 4.952$  m<sup>2</sup>. Lokasi ini berada pada kawasan perkotaan yang berkembang dan memiliki aksesibilitas yang baik terhadap pusat kegiatan ekonomi dan jaringan jalan utama, sehingga relevan untuk dianalisis dalam konteks perkembangan pasar properti dan arah pengembangan wilayah.

Hasil penelitian secara umum menunjukkan bahwa jenis properti yang mengalami penambahan paling banyak di Kota Singkawang adalah cafe, yang sebagian besar berkembang dengan konsep memanfaatkan bangunan eksisting. Sementara itu, pengembangan properti baru paling dominan berupa perumahan tapak, dengan kecenderungan arah pengembangan mengarah ke

wilayah Singkawang Utara. Temuan ini mencerminkan adanya pergeseran pola pemanfaatan lahan, di mana aktivitas komersial berkembang secara intensif di kawasan terbangun, sedangkan pengembangan hunian baru bergerak ke wilayah dengan ketersediaan lahan yang lebih luas.

### **Rumusan Permasalahan**

Penelitian ini mengangkat rumusan permasalahan bagaimana kondisi pasar properti di Singkawang selama lima tahun terakhir, termasuk permintaan, penawaran, serta perubahan karakteristik jenis properti yang berkembang. Kedua, bagaimana pola perkembangan properti di kota tersebut dalam kurun waktu yang sama, ditinjau dari arah ekspansi wilayah, jenis properti yang dominan bertambah.

### **Tujuan**

Penelitian ini bertujuan mengetahui bagaimana kondisi pasar properti di Singkawang selama lima tahun terakhir, termasuk permintaan, penawaran, serta perubahan karakteristik jenis properti yang berkembang. Kedua, mengetahui bagaimana pola perkembangan properti di kota tersebut dalam kurun waktu yang sama, ditinjau dari arah ekspansi wilayah, jenis properti yang dominan bertambah.

## **2. KAJIAN LITERATUR**

*Property Market & Value Determinants* menurut *Appraisal Institute* (2020), nilai dan perkembangan properti dipengaruhi oleh interaksi antara lokasi, aksesibilitas, intensitas aktivitas ekonomi, karakteristik pasar, serta keterkaitannya dengan pusat kegiatan dan infrastruktur. Properti berkembang mengikuti permintaan pasar yang tercermin dari perubahan penggunaan lahan dan peningkatan supply. Variabel yang digunakan lokasi properti, aksesibilitas, jenis properti, aktivitas ekonomi, supply dan demand properti. Keterkaitan dengan penelitian ini, menjelaskan properti baru yang bertambah dipengaruhi oleh lokasi, akses, aktivitas ekonomi, dan karakteristik pasar. Contohnya karakteristik pasar Singkawang gemar meminum kopi sehingga banyak penambahan cafe. Cafe merupakan properti jenis perdagangan dan jasa yang memerlukan eksposur lebih dan mudah diakses sehingga keberadaannya cenderung pada pusat kota namun di pusat kota lahan terbatas sehingga banyak yang melakukan penggunaan properti yang sudah ada, terlebih pada pusat kota memiliki akses yang lebih mudah.

*Real Estate & Infrastructure Development Theory* menurut *Appraisal Institute* (2020), infrastruktur berperan penting dalam menaikkan aksesibilitas dan merangsang pertumbuhan pasar properti. Variabel yang digunakan antara lain infrastruktur eksisting dan arah permintaan ataupun arah perkembangan properti. Keterkaitan dengan penelitian ini menunjukkan infrastruktur mendorong permintaan properti yang terkait dengan infrastruktur seperti adanya pelabuhan internasional maka mendorong kebutuhan dan permintaan properti yang terkait dengan bisnis.

*Urban Spatial Expansion & Urban Fringe Development Theory* menurut UN Habitat (2016), ketika kawasan pusat kota mengalami kepadatan tinggi dan berimbas pada keterbatasan lahan dan kenaikan harga maka aktivitas akan mengalami ekspansi ke wilayah pinggiran kota yang lebih tersedia lahan dan harga lahan juga lebih rendah. Variabel yang digunakan antara lain kepadatan di pusat kota dan arah perkembangan properti baru. Keterkaitan dengan penelitian ini menunjukkan tingginya harga lahan dipusat kota menyebabkan pengembangan baru mengarah pada tepian kota.

*Market Demand Supply Interaction Theory* menurut Geltner et al. (2018) dalam buku *Commercial Real Estate Analysis and Investments*. Perkembangan properti terjadi akibat interaksi antara permintaan pasar dan ketersediaan supply yang dipengaruhi oleh pertumbuhan ekonomi dan perubahan gaya hidup. Variabel yang digunakan antara lain jenis properti yang bertumbuh dan karakteristik pasar. Keterkaitan dengan penelitian ini menunjukkan penambahan cafe disebabkan oleh perubahan gaya hidup seperti maraknya bekerja dari jarak jauh sehingga membutuhkan tempat untuk bekerja sembari bersantai.

*Adaptive Reuse and Urban Revitalization Theory* menurut Langston et al. (2018) dikatakan pengembangan perkotaan modern cenderung memanfaatkan bangunan eksisting melalui adaptive reuse untuk meningkatkan nilai ekonomi tanpa ekspansi fisik yang besar. Variabel yang digunakan antara lain arah perkembangan kota dan properti baru yang bertambah. Keterkaitan dengan penelitian ini antara lain cafe di Singkawang cenderung memanfaatkan bangunan yang sudah ada sehingga perkembangan kota dengan penambahan properti baru yang mengarah ke utara didominasi oleh perumahan.

### 3. METODE

Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif dengan dukungan analisis spasial dan analisis pasar properti untuk mengkaji perkembangan kota dan pasar properti di Kota Singkawang. Pengumpulan data dilakukan melalui data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan survei lapangan dan observasi langsung dengan meninjau kawasan serta melakukan peninjauan kota untuk mengidentifikasi kondisi eksisting, jenis properti yang berkembang, dan aktivitas ekonomi.

Data sekunder dikumpulkan melalui pemanfaatan Google Maps dan sumber pendukung lainnya untuk mendata penambahan properti baru, meliputi titik koordinat, jenis dan fungsi properti, pusat perdagangan, serta fasilitas pelayanan publik. Data spasial kemudian diolah menggunakan perangkat lunak pemetaan untuk melihat pola sebaran dan arah perkembangan properti.

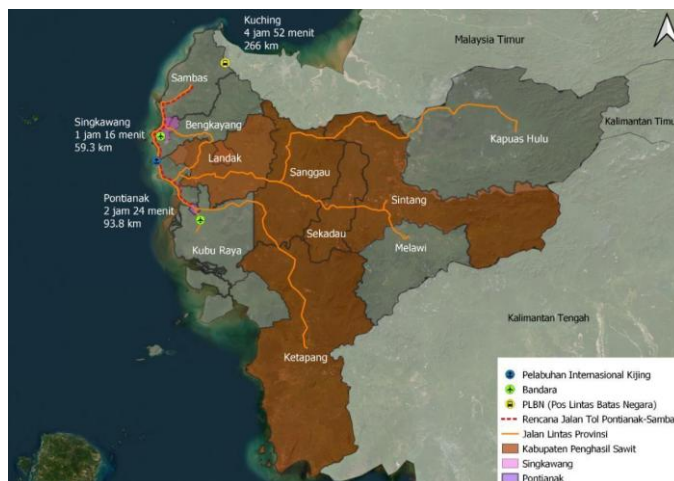
Analisis spasial digunakan untuk mengidentifikasi sebaran, intensitas, dan arah perkembangan properti, sedangkan analisis pasar digunakan untuk menilai jenis properti yang bertambah serta keterkaitannya dengan kebutuhan dan segmen pasar.

Objek studi merupakan kota Singkawang yang merupakan satu diantara dua kotamadya di provinsi DKI Jakarta. Kota Singkawang memiliki geografis pada sisi barat provinsi Kalimantan Barat yang menghadap laut sehingga kota Singkawang memiliki aktivitas wisata seperti pantai dan juga distribusi melalui pelabuhan. Kota Singkawang sendiri memiliki lima kecamatan dan pada PDRB kegiatan ekonomi yang menjadi kontributor terbesar adalah perdagangan besar dan kecil dan juga reparasi. Serta kota Singkawang terkenal merupakan penghasil telur ayam untuk provinsi Kalimantan Barat. Pada lima tahun terakhir kota Singkawang didominasi oleh pengembangan café sebanyak 38, selain café pengembangan yang mendominasi kedua adalah perumahan tapak.

### 4. DISKUSI DAN HASIL

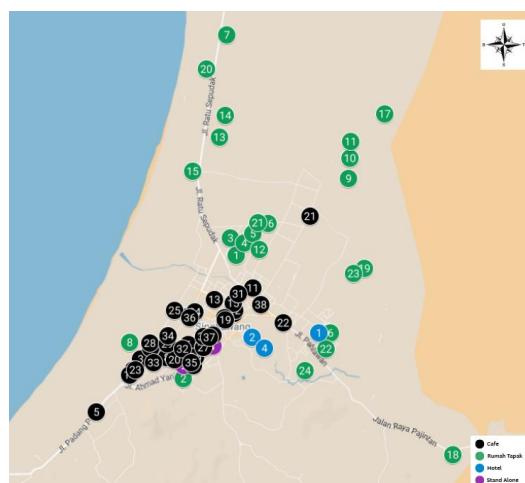
Kota Singkawang merupakan satu diantara dua kota yang berada di Provinsi Kalimantan Barat selain Kota Pontianak, di mana Provinsi Kalimantan Barat dikenal sebagai wilayah yang kaya akan sumber daya alam, khususnya kelapa sawit dan bauksit. Secara geografis, Kota Singkawang memiliki posisi strategis karena menghadap langsung ke laut sehingga berpotensi mendukung aktivitas logistik, yang semakin diperkuat dengan keberadaan Pelabuhan Internasional Kijing dengan komoditas pengiriman utama kelapa sawit, di mana jarak Pelabuhan Kijing ke Kota

Singkawang lebih dekat dibandingkan ke Kota Pontianak sehingga memberikan potensi. Selain itu, Kota Singkawang memiliki akses internasional melalui jalur darat menuju Kuching, Malaysia yang membuka peluang ekonomi dan pariwisata internasional, serta dikenal sebagai kota pariwisata dengan dominasi objek wisata alam sebagai daya tarik utama yang akan terus berkembang dengan adanya fasilitas eksisting dan rencana pengembangan yang meningkatkan aksesibilitas wisatawan domestik maupun mancanegara.



Gambar 1. Peta Makro Kota Singkawang Terhadap Provinsi Kalimantan Barat  
Sumber: Olahan Penulis, 2025.

Kedekatan dengan Pelabuhan Internasional Kijing, aktivitas ekonomi kota yang didukung oleh perdagangan besar dan eceran, konektivitas internasional, dan juga perkembangan sektor pariwisata berpotensi memberikan dampak positif terhadap pertumbuhan ekonomi, yang pada akhirnya dapat mendorong permintaan terhadap properti baik yang secara langsung berkaitan dengan aktivitas pelabuhan dan kegiatan internasional maupun properti yang didorong oleh meningkatnya daya beli masyarakat.

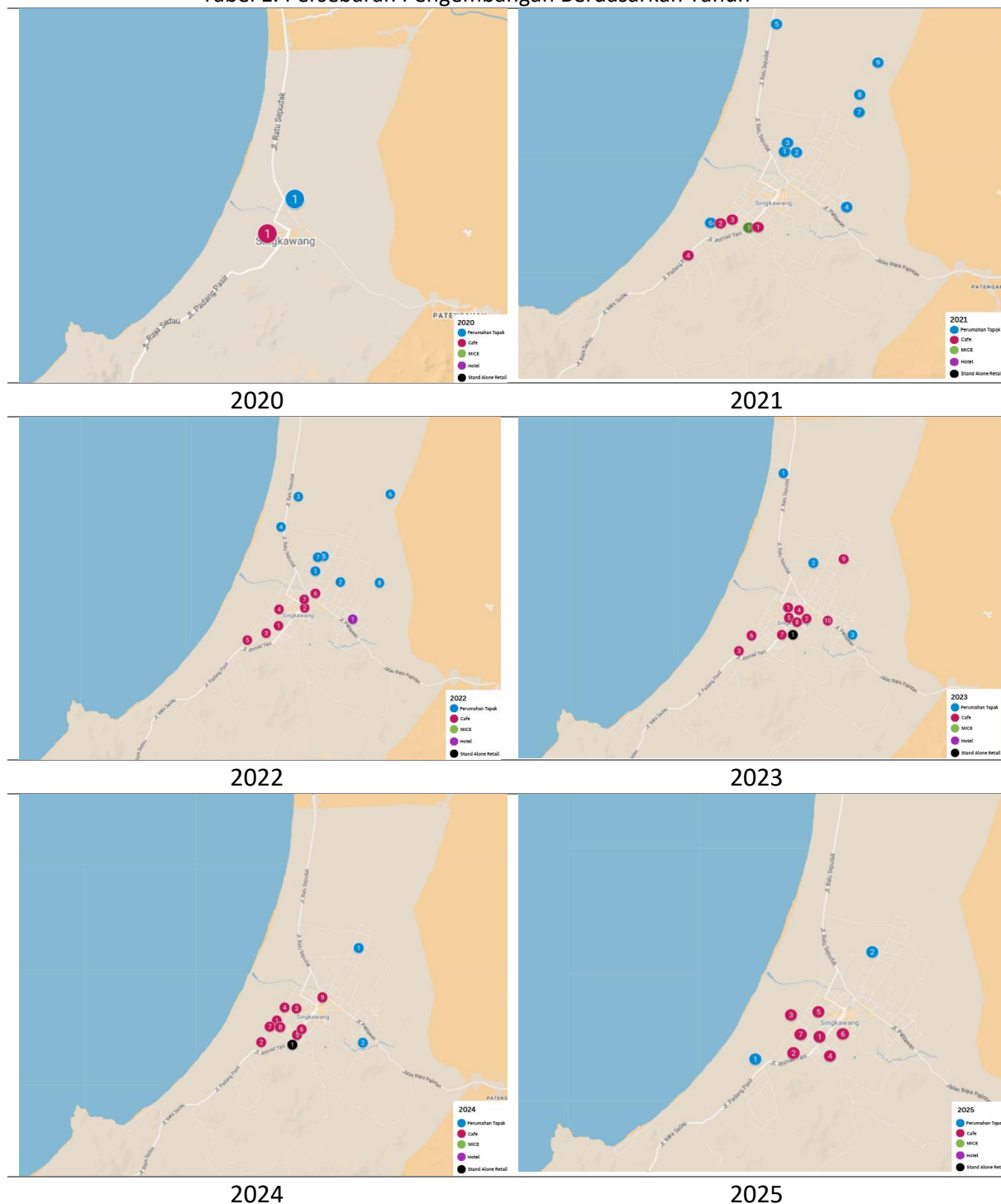


Gambar 2. Peta Persebaran Properti Baru Dalam 5 Tahun Terakhir  
Sumber: Olahan Penulis, 2025.

Berdasarkan analisis perkembangan kota yang dilakukan, dengan melakukan pencatatan penambahan *supply* properti baru selama 5 tahun terakhir. Perkembangan properti kota Singkawang di dominasi oleh café sebanyak 38 café namun café cenderung mengoptimalkan

bangunan yang sudah ada sebelumnya, kemudian disusul oleh rumah tapak sebanyak 23, komersial dalam bentuk *stand alone* sebanyak 2, serta hotel dan MICE masing-masing 1. Pengembangan rumah tapak baru mengarah ke Singkawang Utara sedangkan café yang merupakan kegiatan perekonomian sehingga memerlukan lokasi strategis mayoritas berada pada Singkawang Barat. Berikut merupakan tabel pertumbuhan property setiap tahunnya

Tabel 1. Persebaran Pengembangan Berdasarkan Tahun



Sumber: Olahan Penulis, 2025

Perkembangan properti di Singkawang selama lima tahun terakhir menunjukkan pola bergerak ke arah utara dan kawasan ini didominasi oleh pembangunan perumahan tapak. *Urban Spatial Expansion & Urban Fringe Development Theory* menurut UN Habitat (2016) mengatakan ketika kawasan pusat kota mengalami kepadatan tinggi dan berimbas pada keterbatasan lahan dan kenaikan harga maka aktivitas akan mengalami ekspansi ke wilayah pinggiran kota yang lebih tersedia lahan dan harga lahan juga lebih rendah. Oleh sebab itu, perkembangan rumah tapak mengarah ke utara dan menjauh dari pusat kota dikarenakan ketersediaan lahan lebih banyak dan harga lebih rendah dibanding pusat kota.

Sementara itu, di pusat Kota Singkawang yaitu Singkawang Barat dan Singkawang Tengah, penambahan properti di area ini lebih banyak berupa pengembangan cafe ataupun usaha kuliner yang dilakukan dengan *Adaptive Reuse*. *Adaptive Reuse and Urban Revitalization Theory* menurut Langston et al. (2018) merupakan pengembangan perkotaan modern cenderung memanfaatkan bangunan eksisting melalui adaptive reuse untuk meningkatkan nilai ekonomi tanpa ekspansi fisik yang besar. Dalam kasus perkembangan cafe di kota Singkawang hal ini terjadi dikarenakan persaingan merebut pasar pengunjung cafe yang tersebar pada pusat kota dikarenakan kemudahan dalam akses namun lahan pada pusat kota terbatas dan properti pada pusat kota memiliki harga yang tinggi.

Pola ini mencerminkan karakteristik pusat kota yang semakin berkembang sebagai area komersial dan gaya hidup, dengan fokus pada aktivitas yang memiliki intensitas kunjungan tinggi.

Tabel 2. Tren Pengembangan Berdasarkan Tahun

Jenis Properti	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Total Per Jenis
Perumahan Tapak	1	9	8	3	2	2	25
Café	1	4	7	10	9	7	38
MICE		1					1
Hotel			1				1
Retail				1	1		2
Total Per Tahun	2	14	16	14	12	9	67

Sumber: Olahan Penulis, 2025

Selama 5 tahun terakhir terdapat penambahan 67 properti baru di Singkawang dengan didominasi oleh café sebanyak 38. Trend perkembangan kota di Singkawang mengalami puncak pada tahun 2022 ketika pandemi mulai meredah, dengan 16 pengembangan yang didominasi oleh perumahan tapak sebanyak 8 dan café sebanyak 7. Kota Singkawang memiliki penduduk yang terus bertambah setiap tahunnya dan usia produktif lebih banyak dibanding usia non produktif, hal ini menjadi aspek sosial dan ekonomi yang mendorong penjualan properti dari meningkatnya kebutuhan hunian dan juga kemampuan beli.

Perkembangan kota Singkawang mengarah ke arah utara, berdasarkan teori *concentric zone* menurut Burgess (1925) dikatakan bahwa pusat kota merupakan tempat terjadinya kegiatan ekonomi dan lahan cenderung lebih tinggi dikarenakan lahan pada zona ini merupakan lahan yang dapat digunakan untuk menghasilkan kegiatan ekonomi berkat kestrategisan lokasinya oleh sebab itu jarang terdapat hunian tapak. Dalam kasus kota Singkawang, terbukti pola perkembangan kota sesuai dengan teori *concentric zone* dimana pada pusat kota perkembangan didominasi oleh properti yang terkait dengan ekonomi seperti café, mice, hotel, dan juga stand

*alone*. Sedangkan hunian cenderung mengarah ke tepian kota dimana semakin jauh dari pusat kota semakin murah suatu lahan dikarenakan kurangnya fungsi dari lahan tersebut untuk kegiatan ekonomi.

Tabel 3. *Database* Hotel

Nama Hotel	Bintang	Hotel Chain	Luas Lahan (Ha)	Luas Bangunan (m2)	Ukuran unit (m2)	Fasilitas	Average Room Rate	Average Occupancy
Swiss-belinn	4	Swissbell International	2,7	7812	24-70	Kolam renang, ballroom, meeting room	Rp1.103.038	75%
Horison Ultima	4	Horison Hotel Group	1,3	3230	45	Pool, meeting room, ballroom, restaurant	Rp851.809	69%
Mahkota	4	Lokal	0,3	4115	26-28	Pool, meeting room, ballroom, restaurant	Rp630.529	80%
Kahyangan Resort	4	Lokal	2,6	7162	36	Restaurant, pool, Garden, ballroom	Rp527.334	94%
Kyodai	3	Lokal	0,05	1028	20-90	Kamar dan restaurant	Rp609.777	67%
Villa Bukit Mas	3	Lokal	0,6	4410	24-40	Kolam renang, breakfast	Rp447.720	79%
Tanjung Bajau	3	Lokal	1,2	7082	24	Kolam renang, breakfast, ruang pertemuan	Rp390.025	70%
Dangau Resort	3	Lokal	1,8	9500	20	Kolam renang, breakfast, ballroom	Rp371.674	84%
Hongkong Inn	3	Lokal	0,03	1475	12-30	Room only	Rp327.242	57%

Sumber: Olahan Penulis, 2025

Hotel merupakan satu diantara properti yang paling banyak beredar di Singkawang, dikarenakan Singkawang merupakan kota wisata. Namun selama 5 tahun terakhir hanya terdapat 1 penambahan hotel, hal ini dapat terjadi dikarenakan besarnya capex dalam membangun hotel. Hotel di Singkawang memiliki tingkat okupansi lebih tinggi pada akhir pekan

Tabel 4. Database Rumah Tapak

Nomor	Nama Properti	Tahun Bangun	LT (m <sup>2</sup> )	LB (m <sup>2</sup> )	Harga	Sales		
						Jumlah unit	Unit terjual	Sales Rate
1	Stonerise Ultima	Jan-25	90	61	Rp650.000.000	36	14	38,89 %
2	Stonerise sejati 2	Feb-24	105-160	42-128	Rp450.000.000- Rp1.000.000.000	172	161	93,60 %
3	Stonerise sukses tahap 2	Jun-24	119	51	Rp369.000.000	45	1	2,22%
4	The Pinus	Jun-25	112-126	59-113	Rp400.000.000- Rp900.000.000	65	3	4,62%
5	Ozone	Jan-24	128-144	45-85	Rp360.000.000- Rp620.000.000	46	40	86,96 %

Sumber: Olahan Penulis, 2025

Perumahan tapak merupakan satu diantara properti yang paling banyak terjadi pengembangan baru di Singkawang, puncak nya pada tahun 2021. Dengan mayoritas pengembangan type 1 lantai dan ukuran kavling mulai dari 90 hingga 160 dan untuk bangun mulai dari 45 hingga 128. Pasar properti di Singkawang merupakan pengembangan menengah bawah dengan harga dibawah 1 miliar.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa lahan di tepian kota memiliki daya tarik investasi yang lebih tinggi dibandingkan lahan di pusat kota. Keterbatasan dan ketersediaan lahan di pusat kota telah mendorong harga tanah ke tingkat yang relatif tinggi, sehingga kenaikan nilai lahan selanjutnya cenderung semakin terbatas terlebih disebabkan menurunnya minat investasi akibat tingginya biaya akuisisi lahan, yang pada akhirnya menyulitkan pelaku usaha maupun pengembang untuk merealisasikan proyek. Sedangkan kawasan tepian kota menunjukkan karakteristik yang lebih adaptif terhadap kebutuhan investasi jangka menengah hingga panjang. Harga lahan yang lebih rendah menyebabkan proses akuisisi yang lebih mudah dan membuka ruang bagi investor dan pelaku usaha. Seiring dengan arah perkembangan kota yang bergerak ke wilayah pinggiran, kawasan tepian kota berpotensi mengalami peningkatan nilai lahan sebagai dampak dari pertumbuhan infrastruktur, perluasan aktivitas ekonomi, dan bertambahnya fungsi-fungsi perkotaan baru. Selain itu, munculnya berbagai pengembangan properti baru di kawasan tepian kota berperan sebagai pemicu yang menciptakan permintaan lanjutan. Dengan demikian, lahan di tepian kota memiliki peluang apresiasi nilai yang lebih besar dibandingkan lahan di pusat kota yang telah berada pada fase kematangan.

### Saran

Penulis berikutnya dianjurkan untuk menggunakan data kuantitatif yang lengkap, agar memudahkan dalam proses analisis sehingga kesimpulan akan menjadi lebih akurat. Untuk menunjang pengumpulan data dapat menggunakan aplikasi spasial seperti *QGIS* dan pencatatan *database* menggunakan *excel*.

## REFERENSI

- Appraisal Institute. (2020). *The Appraisal of Real Estate* (15th ed.). Appraisal Institute.
- Appraisal Institute. (2020). *Real Estate & Infrastructure Development Theory*. Appraisal Institute.
- Langston, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. (2018). *Commercial Real Estate Analysis and Investments* (3rd ed.). OnCourse Learning.

Langston, C., Wong, F. K. W., Hui, E. C. M., & Shen, L.-Y. (2018). *Strategic Assessment of Building Adaptive Reuse Opportunities in Urban Regeneration. Facilities*, 36(5/6)

UN Habitat. (2016). *Urban Spatial Expansion & Urban Fringe Development Theory*. UN Habitat.

