

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR GAMBAR.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
INTISARI	xii
ABSTRACT	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
I.1 Latar Belakang	1
I.2 Rumusan Masalah.....	2
I.3 Tujuan Penelitian	2
I.4 Pertanyaan Penelitian.....	3
I.5 Batasan Masalah	3
I.6 Manfaat Penelitian	4
I.7 Tinjauan Pustaka.....	4
I.8 Hipotesis	6
BAB II LANDASAN TEORI.....	7
II.1 Pengertian Penilaian Tanah.....	7
II.2 Faktor-Faktor Penentu Nilai Tanah	7
II.3 Penilaian Tanah dan Pendekatan Nilai Tanah	8
II.4 Penyesuaian Harga Jual Beli Terhadap Waktu	9
II.5 Model Nilai Tanah Menggunakan Metode Regresi Linier Berganda.....	10
II.6 Pengujian Model Penilaian Tanah	12
II.7 Evaluasi Kualitas Model	13
II.8 Peta Zona Nilai Tanah	13
BAB III PELAKSANAAN PENELITIAN	15
III.1 Lokasi Penelitian.....	15
III.2 Peralatan dan Bahan Penelitian.....	16
III.2.1 Peralatan Penelitian	16
III.2.2 Bahan Penelitian	16
III.3 Tahapan Pelaksanaan Penelitian	17
III.4 Tahapan Penelitian.....	19

III.4.1	Persiapan.....	19
III.4.2	Pengumpulan Data.....	19
III.4.3	Penyesuaian Data Transaksi Jual Beli Tanah	21
III.4.4	Input Data Transaksi dan Pembuatan Peta Persebaran Data Transaksi.....	22
III.4.5	Pembentukan Model Nilai Tanah	23
III.4.6	Evaluasi Model Nilai Tanah	32
III.4.7	Mengidentifikasi Pengaruh Variabel Bebas Terhadap Nilai Tanah	33
III.4.8	Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah.	36
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN.....	39
IV.1	Peta Persebaran Data Transaksi	39
IV.1.1	Peta Persebaran Data Transaksi Sebelum dan Setelah Perencanaan Jalan Tol	39
IV.2	Pemodelan Nilai Tanah.....	41
IV.3	Uji Hasil Pemodelan	42
IV.3.1	Uji Hasil Pemodelan Sebelum Perencanaan Jalan tol	42
IV.3.2	Uji Hasil Pemodelan Setelah Perencanaan Jalan tol	44
IV.3.3	Hasil Model Nilai Tanah	46
IV.3.4	Evaluasi Model Nilai Tanah Estimasi	48
IV.4	Dampak Variabel Bebas Terhadap Nilai Tanah	49
IV.4.1	Analisis Dampak Rencana Jalan Tol Terhadap Nilai Tanah.....	49
IV.4.2	Dampak Rencana <i>Exit</i> Tol Terhadap Nilai Tanah.....	51
IV.4.3	Pengaruh Jarak Bidang Tanah ke Jalan Utama	51
IV.4.4	Pengaruh Bidang Tanah Terhadap Penggunaan Lahan.....	52
IV.4.5	Pengaruh Jarak Bidang Tanah ke Pasar.....	52
IV.4.6	Pengaruh Jarak Bidang Tanah ke Kelas Jalan	52
IV.4.7	Pengaruh Jarak Bidang Tanah ke Faskes	53
IV.5	Hasil Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah	53
IV.5.1	Peta ZNT Sebelum Perencanaan Pembangunan Jalan Tol	54
IV.5.2	Peta ZNT Setelah Perencanaan Pembangunan Jalan Tol	55
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	59
V.1	Kesimpulan	59
V.2	Saran	60
DAFTAR PUSTAKA.....		61

DAFTAR GAMBAR

Gambar III. 1 Peta Lokasi Penelitian.....	15
Gambar III. 2 Peta Rencana Tata Ruang PUPR 2019 – 2029	16
Gambar III. 3 Diagram Alir.....	19
Gambar III. 4 Batas Administrasi Kalurahan Nogotirto.....	20
Gambar III. 5 Data Penggunaan lahan Kalurahan Nogotirto	21
Gambar III. 6 Peta Blok PBB Kalurahan Nogotirto	21
Gambar III. 7 Jarak Bidang Tanah ke Jalan TOL	24
Gambar III. 8 Jarak Ke Pusat Perdagangan.....	25
Gambar III. 9 Lokasi Rencana Pintu Keluar Masuk Tol.....	27
Gambar III. 10 Ruas Jalan di Kalurahan Nogotirto.....	30
Gambar III. 11 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak Jalan Tol	33
Gambar III. 12 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak Jalan Tol	33
Gambar III. 13 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak Jalan	34
Gambar III. 14 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak Jalan Utama	34
Gambar III. 15 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Penggunaan Lahan	34
Gambar III. 16 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Penggunaan Lahan	34
Gambar III. 17 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak Pasar.....	34
Gambar III. 18 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak Pasar	34
Gambar III. 19 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak ke <i>Exit</i> Tol.....	35
Gambar III. 20 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak ke <i>Exit</i> Tol	35
Gambar III. 21 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak ke Fasilitas Kesehatan.....	35
Gambar III. 22 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak ke Fasilitas Kesehatan	35
Gambar III. 23 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Luas Bidang	35
Gambar III. 24 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Luas Bidang.....	35
Gambar III. 25 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Kelas jalan	36
Gambar III. 26 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Kelas jalan	36
Gambar III. 27 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak ke Universitas	36
Gambar III. 28 <i>Scattergram</i> Nilai Tanah dengan Jarak ke Universitas.....	36
Gambar IV. 1 Peta Persebaran Data Transaksi Sebelum Perencanaan Jalan Tol.....	40
Gambar IV. 2 Peta Persebaran Data Transaksi Setelah Perencanaan Jalan Tol	40
Gambar IV. 3 Grafik Rata-Rata Nilai Tanah Sebelum dan Setelah Perencanaan.....	50
Gambar IV. 4 Grafik Trend Nilai Tanah Sebelum dan Setelah Perencanaan.....	51

Gambar IV. 5 Peta Zona Nilai Tanah Sebelum Perencanaan	54
Gambar IV. 6 Peta Zona Nilai Tanah Sesudah Perencanaan	56
Gambar IV. 7 Perubahan Zona Nilai Tanah	57

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Penyesuaian Waktu Transaksi	10
Tabel III. 1 Cuplikan Penyesuaian Data Transaksi Nilai Tanah	22
Tabel III. 2 Pembobotan Luas Tanah	31
Tabel IV. 1 Hasil Uji t Sebelum Perencanaan Jalan Tol	43
Tabel IV. 2 Hasil Uji t Variabel Terpilih Sebelum Perencanaan Jalan Tol.....	44
Tabel IV. 3 Hasil Uji t Setelah Perencanaan Jalan Tol	45
Tabel IV. 4 Hasil Uji t Variabel Terpilih Setelah Perencanaan Jalan Tol.....	46
Tabel IV. 5 Hasil COV Sebelum dan Setelah Perencanaan Jalan Tol	48
Tabel IV. 6 Nilai Estimasi Tertinggi dan Terendah Sebelum Perencanaan	55
Tabel IV. 7 Nilai Estimasi Tertinggi dan Terendah Setelah Perencanaan	56
Tabel IV. 8 Luas Perubahan Zona Nilai Tanah	58

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A. 1 Data Transaksi Sebelum Perencanaan pembangunan Jalan Tol	64
Lampiran A. 2 Data Transakis Setelah Perencanaan Pembangunan Jalan Tol	66
Lampiran B. 1 Penyesuaian Data Transaksi Sebelum Perencanaan	68
Lampiran B. 2 Penyesuaian Data Transaksi Setelah Perencanaan	70
Lampiran C. 1 Data Variabel Bebas Sebelum Perencanaan Pembangunan Jalan Tol...72	
Lampiran C. 2 Data Variabel Bebas Setelah Perencanaan Pembangunan Jalan Tol.....	72
Lampiran D. 1 Hasil Regresi Linier Sebelum Perencanaan Pembangunan Jalan To.....76	
Lampiran D. 2 Hasil Regresi Linier Setelah Perencanaan Pembangunan Jalan Tol	77
Lampiran E. 1 Hasil Regresi Linier Variabel Terpilih Sebelum Perencanaan	78
Lampiran E. 2 Hasil Regresi Linier Variabel Terpilih Setelah Perencanaan	79
Lampiran F. 1 Uji COV Sebelum Perencanaan	80
Lampiran F. 2 Uji COV Setelah Perencanaan	83
Lampiran G. 1 Peta ZNT Sebelum dan Setelah Perencanaan Pembangunan Jalan Tol .85	