

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
PRAKATA.....	iv
DAFTAR ISI	vi
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
INTISARI.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Keaslian Penelitian	5
1.3 Rumusan Masalah.....	9
1.4 Pertanyaan Penelitian	10
1.5 Tujuan Penelitian.....	10
1.6 Manfaat Penelitian.....	11
1.7 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI.....	13
2.1 Teori.....	13
2.1.1 Pengadaan Tanah untukKepentinganUmum	13
2.1.2 PenilaianProperti	14
2.1.3 HargadanNilai.....	15
2.1.4 NilaiPasar.....	16
2.1.5 NilaiPenggantianWajar.....	17
2.1.6 PenilaianuntukKeperluanGantiKerugian.....	18
2.1.7 PemanfatanTertinggidanTerbaik	20
2.1.8 PendekatandalamPenilaianProperti	21
2.1.9 ArusKasTerdiskonto/ <i>Discounted Cash Flow</i>	22
2.1.10 <i>Discount FactordanDiscount Rate</i>	23
2.1.11 TanggalPenilaian	23
2.2 Penelitian Terdahulu.....	23
2.3 Model Penelitian dan Kerangka Penelitian	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	28
3.1 LokasiPenelitian	28
3.2 DefinisiOperasional	28

3.3	Metode Pengumpulan Data	31
3.4	Metode Analisis Data	32
3.4.1	Pendekatan Pasar	34
3.4.2	Pendekatan Pendapatan	35
3.4.3	Penerapan Nilai Penggantian Wajar (NPW)	36
BAB IV ANALISIS DATA		38
4.1	Tanggal Penilaian	38
4.2	Identifikasi	38
4.2.1	Profil Kabupaten Gunung Mas	39
4.2.2	Profil Kecamatan Kurun	42
4.3	Analisis Data	44
4.3.1	Analisis Kawasan	44
4.3.2	Analisis Tapak	48
4.3.3	Analisis Pasar Properti Setempat	48
4.3.4	Analisis HBU	57
4.3.4.1	Kesesuaian dengan Peraturan yang Berlaku	57
4.3.4.2	Kelayakan Fisik	58
4.3.4.3	Kelayakan Finansial	58
4.3.4.4	Produktivitas Tertinggi	59
4.3.5	Data Pasar Hasil Investigasi Lapangan	59
4.3.6	Pendekatan Pasar	60
4.3.7	Pendekatan Pendapatan	61
4.3.7.1	Studi Pasar Properti	62
4.3.7.2	Studi Tata Guna Lahan	65
4.3.7.3	Simulasi Pengembangan Tapak	66
4.3.7.4	Simulasi <i>Master Plan</i> Berdasarkan Studi Pasar dan Tata Guna	66
4.3.7.4.1	Simulasi <i>Master Plan</i> Pertama	67
4.3.7.4.2	Simulasi <i>Master Plan</i> Kedua	68
4.3.7.4.3	Simulasi <i>Master Plan</i> Ketiga	70
4.3.7.5	<i>Discount Rate</i> Simulasi Pengembangan Lahan	71
4.3.7.6	Biaya Pengembangan Lahan	73
4.3.7.7	Biaya Pengembangan Ruko dan Rumah serta Biaya Lain-lain	73
4.3.7.7.1	Biaya Pembangunan Unit Ruko	74
4.3.7.7.2	Biaya Pembangunan Unit Rumah	75
4.3.7.7.3	Simulasi Besaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	76
4.4	Rekonsiliasi Nilai Indikasi Nilai Pasar Tanah	78
4.5	Penerapan Nilai Penggantian Wajar (NPW)	78
BAB V SIMPULAN DAN SARAN		80
5.1	Simpulan	80
5.2	Keterbatasan	81
5.3	Saran	82
DAFTAR PUSTAKA		83
LAMPIRAN		85