

Daftar Isi

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Halaman Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel	ix
Daftar Gambar.....	xi
Daftar Lampiran	xii
Daftar Singkatan.....	xiii
Intisari	xiv
<i>Abstract</i>	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Pertanyaan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian.....	6
1.5 Motivasi Penelitian.....	6
1.6 Manfaat Penelitian.....	7
1.7 Kontibusi Penelitian	7
1.8 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	8
1.9 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Tanah dan properti.....	12
2.1.2 Nilai	13
2.1.3 Penilaian	14
2.1.4 Proses penilaian	14
2.1.5 Dasar nilai.....	19
2.1.6 Penggunaan tertinggi dan terbaik	20
2.1.7 Pendekatan dalam penilaian	21
2.1.8 Analisis perbandingan data pasar	24
2.1.9 Penilaian bangunan.....	29
2.1.10 Pengadaan tanah untuk kepentingan umum	32
2.1.11 Standar Penilaian Indonesia 204	32
2.2 Tinjauan Pustaka.....	35

BAB III METODE PENELITIAN.....	38
3.1 Desain Penelitian	38
3.2 Definisi Operasional	38
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	44
3.4 Teknik Analisis Data.....	45
 BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan	 48
4.1 Deskripsi Data.....	48
4.1.1 Deskripsi wilayah, kota, lingkungan.....	48
4.1.2 Kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah	49
4.1.3 Objek penelitian	51
4.1.3.1 Identifikasi umum	51
4.1.3.2 Identifikasi kepemilikan.....	55
4.1.3.3 Identifikasi tapak.....	57
4.1.3.4 Deskripsi bangunan dan pengembangan lainnya	61
4.1.3.5 Deskripsi tanaman.....	62
4.2 Analisis Data	62
4.2.1 Analisis pasar	62
4.2.2 Analisis kerugian fisik	63
4.2.2.1 Penentuan indikasi nilai pasar tanah	64
4.2.2.2 Penentuan indikasi nilai pasar bangunan	76
4.2.2.3 Penentuan indikasi nilai pasar tanaman	78
4.2.2.4 Indikasi nilai pasar properti.....	79
4.2.3 Analisis kerugian non fisik	82
4.2.3.1 Kehilangan bisnis	82
4.2.3.2 Kerugian emosional	84
4.2.3.3 Biaya transaksi	86
4.2.3.4 Kompensasi masa tunggu.....	87
4.2.3.5 Kerugian sisa tanah	88
4.2.3.6 Premi atas beban depresiasi	88
4.2.3.7 Kerugian non fisik.....	88
4.2.3 Nilai penggantian wajar	90
4.2.4 Persentase kerugian non fisik.....	91
 BAB V Simpulan	 94
5.1 Simpulan	94
5.2 Keterbatasan	94
5.3 Implikasi	96
Daftar Pustaka	99

Daftar Tabel

3.1 Dasar penentuan solatium	42
4.1 Perincian luas tanah.....	51
4.2 Pemanfaatan properti	53
4.3 Identifikasi kepemilikan.....	55
4.4 Identifikasi aksesibilitas	60
4.5 Pengelompokan awal bidang tanah.....	64
4.6 Data pembandingan tanah pertanian.....	65
4.7 Data pembandingan tanah pinggir jalan rajawali.....	66
4.8 Data pembandingan tanah pinggir jalan lettu sumarto	67
4.9 Data pembandingan tanah pinggir jalan manunggal.....	68
4.10 Data kontrol.....	69
4.11 Data zona nilai tanah.....	69
4.12 Penyesuaian luas tanah.....	70
4.13 Penyesuaian waktu	71
4.14 Penyesuaian aksesibilitas	72
4.15 Indikasi nilai pasar tanah per meter persegi	72
4.16 Rata-rata indikasi nilai pasar tanah per meter persegi	74
4.17 Indikasi nilai pasar tanah.....	74
4.18 Biaya Teknis Bangunan	77
4.19 Estimasi biaya daya listrik	77
4.20 Estimasi biaya utilitas	78
4.21 Indikasi umur ekonomis.....	78
4.22 Indikasi nilai pasar tanaman.....	79
4.23 Indikasi nilai pasar properti (kerugian fisik).....	80
4.24 Perhitungan kehilangan usaha pertanian.....	82
4.25 Kehilangan usaha pertanian	83
4.26 Kehilangan usaha permanen	83
4.27 Kehilangan usaha pribadi atau profesi	84
4.28 Dasar perhitungan kerugian emosional.....	84



4.29 Dasar perhitungan biaya sewa.....	86
4.30 Dasar perhitungan biaya pengosongan.....	87
4.31 Perhitungan biaya pindah.....	87
4.32 Perhitungan kompensasi masa tunggu	87
4.33 Perincian kerugian non fisik	88
4.34 Nilai penggantian wajar	90
4.35 Persentase kerugian non fisik.....	92
4.36 Rata-rata persentase kerugian non fisik	93

Daftar Gambar

1.1	Peta lokasi jalur kereta api Bandara Adisumarmo-Stasiun Balapan	5
2.1	Proses penilaian	16
2.2	Proses penilaian properti	17
3.1	Teknik analisis data	46
4.1	Lokasi objek penelitian	48

Daftar Lampiran

- 1 Daftar inventarisasi dan identifikasi
- 2 Peta Bidang Tanah
- 3 Analisis kerugian fisik (Analisis nilai pasar)
- 4 Analisis kerugian non fisik

Daftar Singkatan

BTB	Biaya Teknis Bangunan
MAPPI	Masyarakat Asosiasi Profesi Penilai Indonesia
NIB	Nomor Induk Bidang
NPW	Nilai Penggantian Wajar
PPI	Pedoman Penilaian Indonesia
SPI	Standar Penilaian Indonesia