

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis.....	iii
Prakata	iv
Daftar Isi	vi
Daftar Tabel	viii
Daftar Gambar	ix
Daftar Lampiran.....	x
Intisari	xi
<i>Abstract</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Pertanyaan Penelitian.....	8
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.6 Kontribusi Penelitian	9
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian	10
1.8 Sistematika Penulisan	10
BAB II LANDASAN TEORI.....	12
2.1 Landasan Teori.....	12
2.1.1 Pemahaman terhadap nilai dan harga	12
2.1.1.1 Nilai Pasar.....	12
2.1.1.2 Nilai selain Nilai Pasar	13
2.1.2 Pendekatan penilaian	14
2.1.2.1 Pendekatan Pasar (<i>sale comparison</i>)	14
2.1.2.2 Pendekatan Biaya.....	15
2.1.2.3 Pendekatan Pendapatan	15
2.1.3 Nilai Penggantian Wajar sebagai dasar nilai	16
2.1.4 Proses penilaian	23
2.2 Tinjauan Pustaka.....	24
2.2.1 Penelitian terdahulu	24

2.3 Kerangka Penelitian	28
BAB III METODE PENELITIAN	29
3.1 Desain Penelitian	29
3.2 Definisi Operasional Variabel.....	29
3.3 Populasi dan Sampel	31
3.4 Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.5 Teknik Analisis Data.....	33
3.5.1 Nilai Penggantian Wajar.....	33
3.5.2 Penentuan indikasi nilai kerugian fisik.....	33
3.5.3 Penentuan indikasi nilai atas kerugian nonfisik	34
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
4.1 Gambaran Umum.....	35
4.1.1 Identifikasi objek penelitian	35
4.1.2 Fasilitas dan lingkungan sekitar	36
4.1.3 Peruntukan lahan	36
4.1.4 Tinjauan pasar	37
4.2 Deskripsi Data.....	38
4.2.1 Data kepemilikan tanah	38
4.2.2 Zona tanah	39
4.2.3 Penilaian bangunan.....	41
4.3 Analisa Nilai Kerugian Fisik	42
4.3.1 Nilai penggantian tanah zona 1	43
4.3.2 Nilai penggantian tanah zona 2	43
4.3.3 Nilai penggantian bangunan	44
4.3.4 Nilai penggantian tanaman	45
4.4 Analisis Nilai Kerugian Nonfisik.....	45
4.4.1 Potensi kehilangan pendapatan (Premium)	45
4.4.2 Kerugian emosional (Solatium).....	47
4.4.3 Biaya PPAT	47
4.4.4 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	48
4.4.5 Kompensasi masa tunggu	50
4.5 Analisis Nilai Penggantian Wajar	51
BAB V SIMPULAN.....	54
5.1 Simpulan	54
5.2 Keterbatasan.....	54
5.3 Implikasi	55
5.4 Saran	55
Daftar Pustaka.....	56
Lampiran.....	58