

## Daftar Isi

	Halaman
Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Halaman Pernyataan.....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Prakata.....	v
Daftar Isi.....	vii
Daftar Tabel.....	x
Daftar Gambar.....	xii
Daftar Lampiran.....	xiii
Intisari.....	xiv
<i>Abstract</i> .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1 LatarBelakang.....	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	3
1.3 Rumusan Masalah.....	5
1.4 Pertanyaan Penelitian.....	5
1.5 TujuanPenelitian.....	6
1.6 Motivasi Penelitian.....	6
1.7 Manfaat Penelitian.....	6
1.8 Kontribusi Penelitian.....	7
1.9 Batasan Penelitian.....	8
1.10 SistematikaPenulisan.....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
2.1 LandasanTeori.....	9
2.1.1 Tanah.....	9
2.1.2 Konsep Nilai, Harga, Biaya dan Nilai Pasar.....	9
2.1.3 Pendekatan Penilaian.....	12
2.1.4 Penilaian Tanah.....	15
2.1.5 Penggunaan Tertinggi danTerbaik.....	19
2.1.6 Analisis Perbandingan.....	21
2.1.7 <i>Discounted Rate</i> .....	23

2.2 Kajian Terhadap Penelitian Terdahulu.....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>28</b>
3.1 Desain Penelitian.....	28
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	30
3.3 Definisi Operasional.....	32
3.4 Alat Analisis.....	33
3.4.1 <i>Highest and Best Use</i> (HBU).....	33
3.4.2 Metode <i>Subdivision Development</i> (SD).....	34
3.4.3 Metode <i>Land Development Analysis</i> (LDA).....	35
<b>BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>37</b>
4.1 Gambaran Umum Kota Semarang.....	37
4.1.1 Tinjauan Makro Ekonomi Kota Semarang.....	38
4.1.2 Gambaran Inflasi Kota Semarang.....	39
4.1.3 Kondisi Demografi Kota Semarang.....	40
4.1.4 Pemanfaatan Tata Ruang Kota Semarang.....	42
4.2 Analisis Kawasan Lahan.....	43
4.2.1 Aksesibilitas Lahan.....	43
4.2.2 Lingkungan Sekitar Lahan.....	43
4.2.3 Petunjuk Kawasan Lahan.....	44
4.2.4 Aglomerasi Kawasan Lahan.....	44
4.3 Analisis Objek Penelitian.....	46
4.3.1 Analisis Fisik.....	46
4.3.2 Analisis Regulasi.....	48
4.3.3 Analisis Pasar dan Harga Jual Properti.....	51
4.4 Pemanfaatan Lahan Tertinggi dan Terbaik (HBU).....	53
4.5 Penilaian Tanah Sebelum Pengembangan dengan Metode <i>Subdivision Development</i> (SD).....	57
4.6 Penilaian Tanah Setelah Pengembangan dengan Metode <i>Land     Development Analysis</i> (LDA).....	60
4.6.1 Asumsi Pengembangan Lahan.....	60
4.6.2 Analisis Pendapatan dan Biaya.....	62
4.6.3 <i>Discount Rate</i> .....	77
4.6.4 Nilai Pasar Tanah Setelah Pengembangan dengan Metode LDA.....	78
4.7 Potensi Laba dan Nilai Investasi Tahun Pertama.....	79
4.7.1 Potensi Laba.....	79
4.7.2 Nilai Investasi Tahun Pertama.....	80
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>82</b>
5.1 Kesimpulan.....	82
5.2 Saran.....	83
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>84</b>

LAMPIRAN.....	86
---------------	----

## Daftar Tabel

	Halaman
Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu.....	3
Tabel 1.2 Perbedaan Metode Terdahulu Dari Metode LDA.....	4
Tabel 4.1 Demografi Kota Semarang Tahun 2018.....	41
Tabel 4.2 Sertifikat Kepemilikan Objek Penelitian.....	49
Tabel 4.3 Data Pembanding Pasar Perumahan Kelas Atas.....	51
Tabel 4.4 Data Pembanding Pasar Perumahan Kelas Menengah.....	52
Tabel 4.5 Data Pembanding Pasar Perumahan Kelas Bawah.....	52
Tabel 4.6 Perbandingan Kelas Perumahan.....	56
Tabel 4.7 Penyesuaian Penilaian Pada Analisis <i>Subdivision Development</i> (SD).....	59
Tabel 4.8 Asumsi Pengembangan Perumahan.....	61
Tabel 4.9 Proyeksi Pendapatan Tiap Tahun.....	63
Tabel 4.10 Rekapitulasi Biaya Pengembangan Perumahan.....	65
Tabel 4.11 Rekapitulasi RAB Rumah Tipe 36.....	67
Tabel 4.12 Rekapitulasi RAB Rumah Tipe 45.....	68
Tabel 4.13 Rekapitulasi RAB Rumah Tipe 54.....	69
Tabel 4.14 Rekapitulasi RAB Rumah Tipe 65.....	70
Tabel 4.15 Biaya Pemasangan Jalan Paving.....	71
Tabel 4.16 Biaya Pemasangan Saluran Kawasan.....	72
Tabel 4.17 Biaya Pemasangan Talud Batu Kali.....	73
Tabel 4.18 Biaya Pemasangan Pagar Panel.....	74

Tabel 4.19 Rekapitulasi Biaya Pembuatan Pos Jaga dan Mushola.....	75
Tabel 4.20 Hasil Perhitungan Dengan Metode LDA.....	79
Tabel 4.21 Potensi Laba.....	80
Tabel 4.22 Nilai Investasi Tahun Pertama.....	80

## Daftar Gambar

	Halaman
Gambar 4.1 Pertumbuhan Perekonomian Kota Semarang Tahun 2018....	39
Gambar 4.2 Laju Inflasi Di Kota Semarang.....	40
Gambar 4.3 Peta RTRW Kecamatan Ngaliyan Tahun 2030.....	42
Gambar 4.4 Peta Zoning Objek Penelitian.....	50

## Daftar Lampiran

	Halaman
Lampiran 1 Peta Objek Penelitian. ....	86
Lampiran 2 Peta Kontur Tanah.....	87
Lampiran 3 Peta Lingkungan Sekitar Objek Penelitian.....	88
Lampiran 4 Peta RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2030.....	89
Lampiran 5 Peta Objek Pembanding.....	90
Lampiran 6 Perhitungan Metode <i>Subdivision Development</i> .....	91
Lampiran 7 Data Pasar Perumahan Sekitar Objek Penelitian.....	92
Lampiran 8 Data Penentuan Tipe Unit Rumah.....	93
Lampiran 9 Harga Material, Upah, Harga Satuan dan RAB.....	94
Lampiran 10 Perhitungan <i>Discount Rate</i> .....	95
Lampiran 11 <i>Masterplan</i> Perumahan.....	96
Lampiran 12 Perhitungan LDA Perumahan Kelas Atas.....	97
Lampiran 13 Perhitungan LDA Perumahan Kelas Menengah.....	98
Lampiran 14 Perhitungan LDA Perumahan Kelas Bawah.....	99