

## Daftar Isi

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Halaman Pernyataan .....	iii
Halaman Persembahan .....	iv
Kata Pengantar .....	v
Daftar Isi.....	viii
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 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Keaslian Penelitian.....	8
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	11
1.5 Tujuan Penelitian .....	11
1.6 Manfaat Penelitian .....	12
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian .....	12
1.8 Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>14</b>
2.1 Landasan Teori.....	14
2.1.1 Lahan.....	14
2.1.2 Tanah.....	15
2.1.3 Nilai dan Harga Tanah .....	17
2.1.4 <i>Land Development Analysis</i> .....	19
2.1.5 Pendekatan Penilaian Properti .....	21
2.1.6 <i>Discounted Cash Flow</i> .....	24
2.2 Tinjauan Pustaka.....	25
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>28</b>
3.1 Desain Penelitian.....	28
3.2 Metode Pengumpulan Data .....	29
3.3 Definisi Operasional.....	30
3.4 Metode Analisis Data.....	31

<b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>34</b>
4.1 Deskripsi Perekonomian Kabupaten Magelang .....	34
4.1.1 Tinjauan Makro Perekonomian Kabupaten Magelang .....	34
4.1.2 Laju Inflasi Kabupaten Magelang .....	39
4.1.3 Kondisi Demografi Kabupaten Magelang .....	41
4.1.4 Pemanfaatan Ruang Kabupaten Magelang .....	44
4.2 Analisis Kawasan Lahan .....	46
4.2.1 Aksesibilitas .....	46
4.2.2 Lingkungan Sekitar Lahan .....	46
4.2.3 Signage Kawasan Lahan .....	46
4.2.4 Aglomerasi Lahan .....	47
4.2.5 Pemetaan Potensi Lahan .....	48
4.3 Analisis Produktivitas .....	49
4.3.1 Analisis Regulasi .....	49
4.3.2 Analisis Fisik .....	49
4.3.3 Analisis Pasar dan Harga Jual Properti .....	52
4.4 <i>Land Development Analysis</i> .....	56
4.4.1 Analisis Pendapatan dan Biaya .....	58
4.4.1.1 Analisis Pendapatan .....	58
4.4.1.2 Analisis Biaya .....	59
4.4.2 Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Pendapatan .....	63
4.5 Perhitungan Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Pasar .....	67
4.6 Rekonsiliasi Indikasi Nilai Dua Pendekatan .....	68
4.7 Uji <i>Highest and Best Use</i> (HBU) .....	69
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>70</b>
5.1 Simpulan .....	70
5.2 Keterbatasan .....	71
5.3 Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>70</b>

## LAMPIRAN

## Daftar Tabel

Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Magelang Tahun 2010 - 2016 .....	5
Tabel 4.1 Struktur Ekonomi Kabupaten Magelang Tahun 2012 – 2016 .....	39
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin di Kabupaten Magelang .....	41
Tabel 4.3 Jumlah dan Laju Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Magelang.....	42
Tabel 4.4 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur di Kabupaten Magelang.....	43
Tabel 4.5 Komponen Nilai IPM Kabupaten Magelang Tahun 2016 – 2017 .	44
Tabel 4.6 Aglomerasi Kawasan .....	47
Tabel 4.7 Kebutuhan Rumah di Kecamatan Mungkid dan Kabupaten Magelang.....	53
Tabel 4.8 Tipe Perumahan dan Harga Jual .....	54
Tabel 4.9 Prespektif Masyarakat Terhadap Usulan Properti yang Ditawarkan .....	56
Tabel 4.10 Regulasi Pengembangan Lahan Kabupaten Magelang.....	57
Tabel 4.11 Asumsi tipe Pengembangan Perumahan dan Harga Jual .....	58
Tabel 4.12 Biaya Teknis Bangunan Kabupaten Magelang.....	60
Tabel 4.13 Biaya Jalan Lingkungan Perumahan, Taman, Balai Pertemuan, Pos Satpam, Saran Olahraga dan Mushola .....	61
Tabel 4.14 Biaya Pembuatan Gorong-Gorong, Tiang Listrik dan Batas Pagar.....	62
Tabel 4.15 Biaya Pembuatan Gardu dan Plang Perumahan.....	62
Tabel 4.16 Biaya Pengurusan Sertifikat Tanah.....	63
Tabel 4.17 Biaya Pengurusan IMB .....	63

Tabel 4.18 Perbandingan <i>Adjustment</i> .....	65
Tabel 4.19 Rekonsiliasi Nilai.....	66

## Daftar Gambar

Gambar 1.1 Peta Wilayah Kabupaten Magelang .....	4
Gambar 3.1 Skema Desain Penelitian Lahan Kosong .....	29
Gambar 4.1 Pertumbuhan Ekonomi Kabupaten Magelang, Jawa Tengah dan Nasional 2013 – 2017 (persen).....	35
Gambar 4.2 PDRB Kabupaten Magelang Atas Dasar Harga Berlaku dan Konstan 2010, 2013 – 2017.....	37
Gambar 4.3 Laju Inflasi Kabupaten Magelang Tahun 2013 – 2017.....	40
Gambar 4.4 Peta Pola Ruang Kabupaten Magelang Tahun 2010 – 2030.....	45
Gambar 4.5 Peta Rencana Tata Ruang Kabupaten Magelang 2010 – 2030 ....	48
Gambar 4.6 Peta Lokasi Objek Penelitian .....	50
Gambar 4.7 Bentuk Bidang Tanah Objek Penelitian.....	51
Gambar 4.8 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) rumah kecil .....	65
Gambar 4.9 Perkembangan Indeks Harga Properti Residensial (IHPR) rumah menengah.....	66

## Daftar Lampiran

Lampiran 1 Kuesioner

Lampiran 2 Hasil Kuesioner Usulan Perumahan Sederhana

Lampiran 3 Hasil Kuesioner Usulan Perumahan Menengah

Lampiran 4 Hasil Kuesioner Usulan Perumahan Mix Sederhana Menengah

Lampiran 5 Peraturan Tata Ruang yang Berlaku di Kawasan Objek Penelitian

Lampiran 6 Data Pasar Perumahan di Kabupaten Magelang

Lampiran 7 Daftar Biaya Elemen Bangunan untuk Perumahan Sederhana

Lampiran 8 Simulasi Perumahan Sederhana

Lampiran 9 Daftar Biaya Elemen Bangunan untuk Perumahan Menengah

Lampiran 10 Simulasi Perumahan Menengah

Lampiran 11 Discount Rate dengan Metode BOIM Mortgage Equity

Lampiran 12 Indeks Terintegrasi Perhitungan IMB

Lampiran 13 Gambar Lokasi Objek Penelitian

Lampiran 14 Rincian Luas Bangunan dan Tanah

Lampiran 15 Site Plan

Lampiran 16 *Market Approach*

Lampiran 17 *Discounted Cash Flow*