

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Karya Tulis	iii
Halaman Persembahan	iv
Kata Pengantar	v
Daftar Isi	viii
Daftar Tabel	xi
Daftar Gambar	xiii
Daftar Lampiran	xiv
Intisari	xv
<i>Abstract</i>	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian	10
1.3 Rumusan Masalah.....	12
1.4 Pertanyaan Penelitian.....	13
1.5 Tujuan Penelitian.....	14
1.6 Manfaat Penelitian.....	14
1.7 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian.....	15
1.8 Sistematika Penulisan.....	16
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA.....	17
2.1 Landasan Teori	17
2.1.1 Pengertian lahan	17
2.1.2 Konsep nilai ekonomi	18
2.1.3 Definisi penilaian properti	19
2.1.4 Pengertian <i>land development analysis</i> (LDA)	20
2.1.5 Konsep pendekatan penilaian	23
2.1.6 Teori penilaian tanah dengan Pendekatan Data Pasar	27
2.1.7 Teori penilaian tanah dengan Pendekatan Pendapatan	28
2.1.8 Pengertian metode kapitalisasi hasil <i>Discounted Cash Flow</i>	29
2.1.9 Pengertian kapitalisasi langsung	30
2.1.10 Rekonsiliasi	31
2.2 Tinjauan Pustaka	32

BAB III METODE PENELITIAN	35
3.1 Desain Penelitian	35
3.2 Definisi Operasional Variabel	37
3.3 Populasi dan Sampel	38
3.4 Teknik Pengumpulan Data	39
3.5 Teknik Analisis Data	39
3.5.1 Analisis perekonomian Kabupaten Magelang	39
3.5.2 Analisis kawasan lahan	40
3.5.3 Analisis produktivitas	40
3.5.4 <i>Land development analysis (LDA)</i>	40
3.5.5 Analisis uji HBU	41
 BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	 42
4.1 Deskripsi Perekonomian Kabupaten Magelang	42
4.1.1 Gambaran umum Kabupaten Magelang	42
4.1.2 Tinjauan makro ekonomi Kabupaten Magelang	43
4.1.3 Laju inflasi Kabupaten Magelang	47
4.1.4 Kondisi demografi Kabupaten Magelang	49
4.1.5 Pemanfaatan tata ruang Kabupaten Magelang	53
4.2 Analisis Kawasan Lahan	54
4.2.1 Aksesibilitas lahan	54
4.2.2 Lingkungan sekitar lahan	54
4.2.3 Signage kawasan lahan	55
4.2.4 Aglomerasi lahan	56
4.2.5 Pemetaan potensi lahan	59
4.3 Analisis Produktivitas	60
4.3.1 Analisis regulasi	61
4.3.2 Analisis fisik	61
4.3.3 Analisis pasar dan harga jual properti	64
4.4 <i>Land Development Analysis (LDA)</i>	69
4.4.1 Analisis pendapatan	70
4.4.2 Analisis biaya	71
4.4.3 Perbandingan indikasi nilai properti dengan Pendekatan Data Pasar	75
4.4.4 Perbandingan indikasi nilai properti dengan Pendekatan Pendapatan	75
4.4.5 Rekonsiliasi nilai	77
4.5 Uji HBU	78
 BAB V SIMPULAN	 79
5.1 Kesimpulan	79
5.2 Keterbatasan	80
5.3 Implikasi	81

DAFTAR PUSTAKA82

LAMPIRAN

Daftar Tabel

1.1	Luas, jumlah penduduk dan kepadatan penduduk di Kabupaten Magelang tahun 2017.....	6
1.2	Data luas, jumlah penduduk, dan kepadatan penduduk di Kota Magelang tahun 2016.....	8
1.3	Ringkasan literatur.....	12
2.1	Proses penilaian.....	20
4.1	Produk domestik regional bruto (PDRB) atas dasar harga konstan di Kabupaten Magelang pada tahun 2013 – 2017 (milyar rupiah).....	46
4.2	Laju inflasi Kabupaten Magelang, Jawa Tengah, dan Nasional tahun 2012 – 2016 (dalam persen).....	48
4.3	Perkembangan laju inflasi tahunan menurut kelompok pengeluaran di Kabupaten Magelang tahun 2012 – 2016 (dalam persen)..	48
4.4	Jumlah penduduk menurut kecamatan di Kabupaten Magelang tahun 2013 – 2017 (jiwa).....	51
4.5	Jumlah penduduk berdasarkan umur dan jenis kelamin di Kabupaten Magelang tahun 2017 (jiwa).....	53
4.6	Sertifikat lahan objek penelitian.....	61
4.7	Kebutuhan rumah menurut kecamatan di Kabupaten Magelang tahun 2014.....	65
4.8	Perspektif masyarakat terhadap usulan properti yang ditawarkan.....	66
4.9	Tipe dan harga jual pembangunan perumahan sederhana.....	68
4.10	Regulasi pengembangan lahan.....	70
4.11	Harga penjualan simulasi perumahan sederhana.....	70
4.12	BTB Kabupaten Magelang Tahun 2019.....	71
4.13	Biaya bangun pagar batas keliling.....	72

4.14 Biaya pembuatan jalan lingkungan.....	72
4.15 Biaya pembuatan taman	72
4.16 Biaya pembangunan balai pertemuan	72
4.17 Biaya pembangunan pos satpam.....	73
4.18 Biaya pembuatan gapura perumahan	73
4.19 Biaya pembangunan mushola	73
4.20 Biaya pemasangan tiang listrik dan penerangan jalan.....	73
4.21 Biaya pembangunan pos jaga/gubuk guyub	74
4.22 Biaya pembuatan sarana olahraga	74
4.23 Perbandingan penyesuaian data pasar	75
4.24 Rekonsiliasi nilai	77

Daftar Gambar

1.1	Peta Kabupaten Magelang.....	5
2.1	Ilustrasi <i>land development analysis</i> (LDA).....	21
2.2	Ilustrasi Pendekatan Data Pasar.....	25
3.1	Tahap-tahap penelitian	35
4.1	Pertumbuhan ekonomi Kabupaten Magelang dan Jawa Tengah pada tahun 2013 – 2017.....	43
4.2	PDRB atas dasar harga berlaku dan atas dasar harga konstan di Kabupaten Magelang pada tahun 2013 – 2017 (dalam persen).....	45
4.3	Jumlah (juta jiwa) dan aju pertumbuhan (%) penduduk di Kabupaten Magelang Tahun 2013 – 2017.....	50
4.4	Peta pola ruang Kabupaten Magelang tahun 2010 – 2030	54
4.5	<i>Signage</i> kawasan lahan.....	55
4.6	Peta rencana tata ruang Kabupaten Magelang tahun 2010 – 2030.....	60
4.7	Peta lokasi objek penelitian.....	62
4.8	Bentuk lahan objek penelitian.....	63

Daftar Lampiran

1. Data Kuisioner Perspektif Masyarakat
2. Peraturan Tata Ruang Yang Berlaku di Kawasan Objek Penelitian
3. Data Pasar Perumahan Sederhana di Kabupaten Magelang
4. Daftar Biaya Teknis Bangunan (MAPPI) Kabupaten Magelang
5. Simulasi Perumahan Sederhana Type 60/135
6. Simulasi Perumahan Sederhana Type 60/149
7. Simulasi Perumahan Sederhana Type 55/120
8. Simulasi Perumahan Sederhana Type 55/134
9. Simulasi Perumahan Sederhana Type 45/107
10. Simulasi Perumahan Sederhana Type 55/128
11. Simulasi Perumahan Sederhana Type 45/90
12. Simulasi Perumahan Sederhana Type 45/96
13. Simulasi Perumahan Sederhana Type 36/94
14. Simulasi Perumahan Sederhana Type 36/87
15. Discount Rate dengan Metode BOIM *Mortgage – Equity*
16. Gambar Lokasi Objek Penelitian
17. *Site Plan*
18. *Site Plan* per Blok
19. Perhitungan Nilai Pasar Dengan Perbandingan Data Pasar
20. Perhitungan *Discounted Cash Flow*
21. Rekonsiliasi
22. Suku Bunga Bank