

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
INTISARI	v
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR GAMBAR	xv
DAFTAR TABEL	xvii
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Batasan Penelitian.....	10
1.5.1 Fokus.....	10
1.5.2 Lokus	10
1.5.3 Temporal.....	10
1.6 Keaslian Penelitian	10
1.7 Sistematika Penulisan	15
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	 16
2.1 Prinsip <i>Mixed Use</i> sebagai Ukuran Kualitas dalam Konsep Kota Kompak	16
2.2 Pengertian Rumah, Perumahan, Kluster Perumahan, Blok, Zona, dan Kawasan Perumahan.....	17
2.3 Kualitas Perumahan dalam Perspektif Bisnis Properti	18
2.3.1 Penilaian Lahan Perumahan.....	19

2.3.2	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan Perumahan	23
2.3.3	Penilaian oleh Pemerintah	26
2.4	Fragmentasi Guna Lahan.....	30
2.4.1	Pengertian Fragmentasi Guna Lahan.....	30
2.4.2	Dampak Fragmentasi Guna Lahan	32
2.4.3	Pendekatan Diversitas Guna Lahan dan Nilai Lahan	34
2.5	Penelitian Terdahulu mengenai Keterkaitan Fragmentasi Guna Lahan dengan Nilai Lahan Perumahan.....	35
2.6	Kerangka Teori.....	38
BAB III METODE PENELITIAN.....		42
3.1	Pendekatan Penelitian.....	42
3.2	Unit Analisis dan Unit Amatan	42
3.2.1	Unit Analisis	43
3.2.2	Unit Amatan.....	43
3.3	Instrumen Penelitian.....	49
3.4	Metode Pengumpulan Data	49
3.4.1	Data yang Digunakan.....	49
3.4.2	Populasi dan Sampel Penelitian.....	51
3.5	Metode Analisis Data	51
3.5.1	Analisis Pola Nilai Lahan Perumahan	51
3.5.2	Analisis Tingkat Fragmentasi Kelas Guna Lahan	51
3.5.3	Analisis Pengaruh Fragmentasi Guna Lahan terhadap Nilai Lahan Perumahan	54
3.6	Tahapan Penelitian	57
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH AMATAN.....		59
4.1	Wilayah Administrasi	60
4.2	Perkembangan Ekonomi Kota dan Kawasan Amatan	61
4.3	Perkembangan Kependudukan	63
4.4	Gambaran Umum Pertanahan, Guna Lahan, dan Perkembangan Perumahan	64

4.5	Rencana Guna Lahan pada Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ).....	67
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		70
5.1	Pola Nilai Lahan Perumahan	70
5.1.1	Perbandingan Nilai pada ZNT dengan Nilai Penawaran	70
5.1.2	Pola Keterkaitan dengan Jarak terhadap Pusat Kota	71
5.1.3	Pola Keterkaitan dengan Luas Guna Lahan.....	72
5.2	Tingkat Fragmentasi Kelas Guna Lahan	76
5.2.1	Tingkat Fragmentasi Kelas Guna Lahan	76
5.2.2	Tingkat Fragmentasi Guna Lahan berdasarkan Pendekatan <i>Shannon's Diversity Index</i>	77
5.3	Pengaruh Fragmentasi Guna Lahan Perkotaan terhadap Nilai Lahan Perumahan	81
5.3.1	Pengaruh Tingkat Fragmentasi Guna Lahan dengan Pendekatan <i>Shannon's Diversity Index</i> terhadap Nilai Lahan Perumahan	82
5.3.2	Pengaruh PAR Guna Lahan terhadap Nilai Lahan Perumahan	82
5.3.3	Pengaruh Luas Guna Lahan terhadap Nilai Lahan Perumahan	89
5.3.4	Model Nilai Lahan.....	95
5.3.5	Pengaruh Guna Lahan Pelayanan Umum	97
5.3.6	Pengaruh Guna Lahan Campuran (<i>Mixed Use</i>)	98
5.3.7	Pengaruh Guna Lahan Perdagangan dan Jasa.....	99
5.3.8	Pengaruh Guna Lahan Perkantoran	99
5.3.9	Pengaruh Guna Lahan Lindung Alami	100
5.3.10	Pengaruh Guna Lahan Pertahanan dan Keamanan	100
5.3.11	Pengaruh Guna Lahan Industri dan Pergudangan.....	101
5.4	Resume Temuan dan Pembahasan	102
5.4.1	Resume	102
5.4.2	Pembahasan	104
5.5	Dialog Teori.....	108
5.6	Implikasi Praktis	110

BAB VIKESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	114
6.1 Kesimpulan.....	114
6.2 Rekomendasi	115
DAFTAR PUSTAKA.....	117
LAMPIRAN	122