

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>2</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>4</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>5</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>6</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>9</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>10</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>11</b>
<b>PENDAHULUAN .....</b>	<b>11</b>
1.1. Latar Belakang.....	11
1.2. Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian .....	13
1.2.1. Rumusan Masalah.....	13
1.2.2. Pertanyaan Penelitian .....	14
1.3.Tujuan penelitian .....	14
1.4. Manfaat Penelitian.....	15
1.5 Batasan Penelitian.....	16
1.6 Keaslian Penelitian .....	16
1.7 Sistematika Penulisan .....	19
<b>BAB II .....</b>	<b>20</b>
<b>TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>
2.1. Konsep Nilai dan Harga Pasar.....	20
2.2. Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah .....	20
2.2.1.Nilai Sewa Lahan terkait Lokasi dan Guna Lahan .....	22
2.2.2. Infrastruktur Transportasi.....	25
2.2.2.1. Klasifikasi dan Fungsi Jalan dengan Nilai Tanah .....	25
2.2.2.2. Hubungan Kedekatan Gerbang dan Jalan Tol dengan Nilai Tanah.....	26
2.2.2.3. Hubungan Stasiun dan Jaringan Transportasi dengan Nilai Tanah.....	27
2.3.Penilaian Properti .....	30
2.3.1. Prinsip Penilaian Properti.....	30
2.3.2.Metode Harga Hedonik ( <i>Hedonic Pricing Method</i> ) .....	31
2.3.3. Pendekatan Penilaian Properti .....	32
2.3.4.Teknik Penilaian ZNT oleh Badan Pertanahan Nasional .....	35
2.3.5.Penilaian Properti Tanah di DKI Jakarta .....	38

2.4. Deduksi Teori dan Kerangka Teori .....	42
<b>BAB III .....</b>	<b>46</b>
<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>46</b>
3.1. Paradigma Penelitian .....	46
3.2. Unit Analisis dan Unit Amatan .....	46
3.2.1 Unit Analisis .....	46
3.2.2 Unit Amatan .....	47
3.3. Instrument Penelitian.....	48
3.4. Populasi dan Sampel Penelitian.....	48
3.5. Metode Pengumpulan Data .....	49
3.5.1. Kajian Pustaka .....	49
3.5.2. Pengumpulan Data untuk Variabel.....	49
3.6 Metode Analisis Data .....	51
3.6.1. Analisis perbandingan dan korelasi antara nilai ZNT dan <i>market value</i> .....	51
3.6.1.1. Perbandingan antar Nilai Tanah Kramat Jati.....	51
3.6.2. Analisis pengaruh pembangunan infrastruktur transportasi <i>Light Rail Transit</i> terhadap nilai tanah di Kramat jati .....	52
3.6.3. Dialog Teori dan Analisis Spasial .....	53
3.7 Tahapan Penelitian .....	55
<b>BAB IV.....</b>	<b>56</b>
<b>DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN.....</b>	<b>56</b>
4.1 Gambaran Umum Wilayah.....	56
4.2 Kependudukan .....	58
4.3 Perkembangan Nilai Tanah Perumahan .....	58
4.4. Gambaran Umum Fasilitas .....	59
4.4.1.Fasilitas Pendidikan :.....	59
4.4.2.Fasilitas Kesehatan : .....	60
4.4.3.Fasilitas Komersil : .....	60
4.5 Gambaran Umum Jaringan Transportasi di Kramat Jati .....	61
<b>BAB V .....</b>	<b>64</b>
<b>HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>64</b>
5.1.Pola Persebaran Nilai Tanah Berdasarkan ( <i>Market Value</i> dan ZNT) .....	64
5.1.1. Pola Sebaran sample tanah di Kecamatan Kramat Jati.....	64
5.1.2. Pola Zona Nilai tanah di Kecamatan Kramat Jati , Jakarta Timur .....	66

5.1.3. Pola sebaran sampel tanah rumah <i>market value</i> .....	68
5.1.4. <i>Overlay</i> dan Korelasi Zona Nilai Tanah (assessed value) dengan Nilai tanah ( <i>market value</i> ) .....	70
5.2. Faktor – Faktor yang Diduga Mempengaruhi Nilai Tanah .....	72
5.3. Pengaruh Infrastruktur Transportasi LRT Terhadap Nilai Tanah ZNT dan <i>Market Value</i> .....	75
5.3.1. Pengaruh infrastruktur transportasi LRT terhadap Zona Nilai Tanah .....	75
5.3.2. Pengaruh infrastruktur transportasi LRT terhadap nilai <i>market value</i> .....	80
5.3.3. Perbandingan Model Regresi.....	86
5.4. Resume Temuan dan Pembahasan .....	89
5.4.1. Resume .....	89
5.4.2. Pembahasan .....	90
<b>5.5. Dialog Teori.....</b>	<b>93</b>
<b>5.6. Implikasi Praktis.....</b>	<b>97</b>
5.6.1. Penyesuaian Nilai Tanah Pasar ( <i>Market Value</i> ) terhadap penilaian Zona nilai Tanah (ZNT).....	97
5.6.2. Pengembangan Properti rumah yang dipengaruhi pengembangan infrastruktur LRT.....	98
5.6.3. Nilai Tanah Dalam Pengendalian Tata Ruang Kota.....	98
<b>BAB VI.....</b>	<b>99</b>
<b>PENUTUP .....</b>	<b>99</b>
<b>6.1.Kesimpulan.....</b>	<b>99</b>
<b>6.2 Saran .....</b>	<b>100</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>102</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>107</b>