

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.5 Batasan Penelitian	6
1.6 Keaslian Penelitian.....	7
1.7 Kerangka Berpikir.....	13
1.8 Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1. Investasi Pembangunan Infrastruktur.....	16
2.2. Lahan Perkotaan.....	18
2.3. Manajemen Lahan Perkotaan.....	22
2.4. Teori Sewa Lahan	26
2.5. Integrasi Transportasi, Guna Lahan dan Aksesibilitas.....	29
2.6. Mekanisme Land Value Capture.....	31

2.7.	Model Estimasi Nilai Lahan	34
2.8.	Kerangka Teori	37
BAB III METODE PENELITIAN		38
3.1	Pendekatan/Paradigma Penelitian	38
3.2	Proposisi Penelitian.....	39
3.3	Penentuan Unit Amatan dan Unit Analisis	40
3.3.1.	Unit Amatan.....	40
3.3.2.	Unit Analisis	42
3.4	Alat/Instrumen Penelitian	43
3.5	Metode Pengumpulan Data.....	44
3.6	Metode Analisis Data.....	48
3.7	Tahapan Penelitian.....	54
3.7.1.	Tahap Persiapan Penelitian	54
3.7.2.	Tahap Pelaksanaan.....	55
3.7.3.	Tahap Analisis Data	55
3.7.4.	Tahap Penulisan Laporan.....	56
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....		57
4.1	Gambaran Umum Kota Semarang	57
4.2	Karakteristik Penduduk Kota Semarang	61
4.3	Gambaran Umum Kawasan Penelitian	62
4.3.1	Profil Lokasi.....	62
4.3.2	Gambaran Umum Proyek pada Kawasan Amatan.....	64
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....		70
5.1	Pola Nilai Lahan Kawasan Amatan	70
5.1.1	Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Nilai NJOP	70
5.1.2	Analisis Nilai Tanah Berdasarkan Nilai Penawaran	75
5.1.3	Analisis Selisih Nilai Penawaran dengan Nilai NJOP	78
5.2	Estimasi Model Nilai Lahan	84
5.2.1	Model Nilai Lahan Berdasar NJOP.....	84

5.2.2	Model Nilai Lahan Berdasar Nilai Penawaran.....	92
5.3	Pembahasan.....	99
5.3.1	Perbandingan Model NJOP dan Nilai Penawaran	99
5.3.2	Perbandingan Selisih Nilai Lahan dengan Faktor Lokasi.....	103
5.4	Perbandingan Riset Sebelumnya.....	110
5.5	Kontribusi Teoritik.....	112
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN		114
6.1	Kesimpulan	114
6.2	Saran	115
DAFTAR PUSTAKA		116