

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	v
INTISARI	vi
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xvi
DAFTAR TABEL	xix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	3
1.3 Tujuan Penelitian.....	5
1.4 Manfaat Penelitian.....	6
1.5 Batasan Penelitian	7
1.5.1 Fokus	7
1.5.2 Lokus.....	7
1.5.3 Temporal	7
1.6 Keaslian Penelitian	7
1.7 Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
2.1 Perumahan dan Permukiman.....	16
2.2 Permintaan dan Penawaran Perumahan Permukiman	18
2.3 Hunian Vertikal (<i>Vertical Housing</i>).....	21
2.3.1 Apartemen.....	21
2.3.2 Klasifikasi Apartemen.....	21
2.3.3 Perkembangan Pembangunan Apartemen.....	24
2.3.4 Pemilihan Lokasi Apartemen.....	25
2.4 Lahan Perumahan	26
2.4.1 Pengertian Lahan dan Lahan Perumahan	26

2.4.2	Faktor Permintaan Lahan dan Lahan Perumahan	26
2.5	Nilai Lahan	27
2.5.1	Nilai Lahan dalam <i>Real Estate</i>	28
2.5.2	Nilai Lahan dalam Zona Nilai Tanah (ZNT)	32
2.6	Kerangka Teori	33
BAB III METODE PENELITIAN		37
3.1	Pendekatan Penelitian	37
3.2	Unit Amatan dan Unit Analisis	37
3.2.1	Unit Amatan	37
3.2.1	Unit Analisis	38
3.2.1	Variabel Penelitian	38
3.3	Instrumen Penelitian	43
3.4	Metode Pengumpulan Data	43
3.4.1	Data yang Digunakan	43
3.4.2	Populasi dan Sampel Penelitian	46
3.5	Metode Analisis Data	47
3.5.1	Analisis Pola Persebaran Apartemen di Tangerang Selatan	48
3.5.2	Analisis Pola Persebaran Perumahan Berskala Besar	49
3.5.3	Analisis Pola Persebaran Fasilitas Sarana dan Prasarana	49
3.5.4	Analisis Pola Nilai Lahan	49
3.5.5	Analisis Pengaruh Keberadaan Apartemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan	50
3.5.6	Analisis Model Nilai Lahan	52
3.6	Tahapan Penelitian	53
3.6.1	Tahap Persiapan Penelitian	53
3.6.2	Tahap Pengumpulan Data	53
3.6.3	Tahap Analisis Data	54
3.6.4	Tahap Penulisan Laporan	54
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN		55
4.1	Wilayah Administrasi	56
4.2	Jumlah Penduduk dan Sebaran Penduduk	57
4.3	Perekomian Kota Tangerang Selatan	59

4.4	Fasilitas Kota Tangerang Selatan	60
4.5	Penggunaan Lahan	66
4.6	Perkembangan Perumahan dan Permukiman di Kota Tangerang Selatan	67
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		69
5.1	Pola Persebaran Apartemen di Kota Tangerang Selatan	69
5.2	Pola Persebaran Perumahan Berskala Besar di Kota Tangerang Selatan	78
5.3	Pola Nilai Lahan	85
5.3.1	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai Zona Nilai Tanah (ZNT)	85
5.3.2	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Apartemen	88
5.3.3	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Jarak dengan Perumahan Berskala Besar	89
5.3.4	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Jarak dengan <i>Exit Tol</i>	90
5.3.5	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Pusat Perbelanjaan <i>Modern (Mall)</i>	91
5.3.6	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Jarak dengan Pasar	92
5.3.7	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Fasilitas Kesehatan	93
5.3.8	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Fasilitas Pendidikan	94
5.3.9	Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Stasiun	95
5.4	Pengaruh Keberadaan Apartemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan di Tangerang Selatan	96
5.4.1	Pengaruh Fasilitas Sarana Prasarana Pendukung terhadap Nilai Lahan	100
5.5	Model Nilai Lahan	104
5.5.1	Model Nilai Lahan Kota Tangerang Selatan	104
5.5.2	Peta Pola Nilai Lahan dan Perbandingannya dengan Zona Nilai Tanah	106
5.5.3	Pola Nilai Lahan terhadap Lokasi Apartemen dan Perumahan Berskala Besar	109

5.6	Resume dan Pembahasan	111
5.5.1	Resume Temuan.....	111
5.5.2	Pembahasan.....	114
5.7	Dialog Teori	120
BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....		126
6.1	Kesimpulan.....	126
6.2	Rekomendasi	128
DAFTAR PUSTAKA		130
LAMPIRAN.....		135

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Teori.....	36
Gambar 3.1 Metode Analisis Data	52
Gambar 4.1 Peta Administrasi Wilayah Kota Tangerang Selatan	56
Gambar 4.2 Peta Persebaran Penduduk Kota Tangerang Selatan	58
Gambar 4.3 Grafik Jumlah Penduduk Tahun 2016-2020	59
Gambar 4.4 Grafik Pertumbuhan PDRB Tahun 2016-2020	60
Gambar 4.5 Peta Persebaran Fasilitas Kesehatan	61
Gambar 4.6 Peta Persebaran Fasilitas Pendidikan	62
Gambar 4.7 Peta Persebaran Pusat Perbelanjaan Kota Tangerang Selatan	63
Gambar 4.8 Peta Persebaran Exit Tol Kota Tangerang Selatan.....	64
Gambar 4. 9 Peta Persebaran Exit Tol Kota Tangerang Selatan.....	65
Gambar 4.10 Peta Penggunaan Laha Kota Tangerang Selatan	66
Gambar 4.11 Distribusi Penggunaan Lahan Kota Tangerang Selatan	67
Gambar 5.1 Spatial Autocorrelation Report Persebaran Lokasi Apartemen	70
Gambar 5.2 Peta Persebaran Lokasi Apartemen	71
Gambar 5.3 Peta Persebaran Apartemen dan Fasilitas Sarana Prasarana	72
Gambar 5.4 Peta Persebaran Apartemen terhadap Fasilitas Kesehatan	73
Gambar 5.5 Peta Persebaran Apartemen terhadap Mall	74
Gambar 5.6 Peta Persebaran Apartemen terhadap Fasilitas Pendidikan.....	75
Gambar 5.7 Peta Persebaran Apartemen terhadap Exit Tol.....	76
Gambar 5.8 Peta Persebaran Apartemen terhadap Stasiun	77
Gambar 5.9 Peta Pola Ruang Kota Tangerang Selatan.....	78
Gambar 5.10 Peta Persebaran Perumahan	80
Gambar 5.11 Peta Persebaran Perumahan Berskala Besar dan Fasilitas Sarana Prasarana	81
Gambar 5.12 Persebaran Perumahan Berskala Besar terhadap Fasilitas Kesehatan	82
Gambar 5.13 Persebaran Perumahan Berskala Besar terhadap Pasar.....	83
Gambar 5.14 Persebaran Perumahan Berskala Besar terhadap Fasilitas Pendidikan.....	84

Gambar 5.15 Peta Persebaran Nilai Penawaran Lahan	85
Gambar 5.16 Peta Persebaran Nilai Lahan pada ZNT	86
Gambar 5.17 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Pusat Kota.....	87
Gambar 5.18 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Apartemen	88
Gambar 5.19 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Perumahan Berskala Besar	89
Gambar 5.20 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Exit Tol.....	90
Gambar 5.21 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Mall.....	91
Gambar 5.22 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Pasar.....	92
Gambar 5.23 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Fasilitas Kesehatan	93
Gambar 5.24 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Fasilitas Pendidikan.....	94
Gambar 5.25 Perbandingan Nilai Penawaran dan Nilai ZNT berdasarkan Jarak dengan Stasiun	95
Gambar 5.26 Grafik Scatter Plot Uji Normalitas Apartemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan	96
Gambar 5. 27 Grafik Scatter Plot Uji Normalitas Fasilitas Sarana dan Prasarana terhadap Nilai Lahan	101
Gambar 5.28 Peta Pola Nilai Lahan Kota Tangerang Selatan	106
Gambar 5.29 Peta Pola Nilai Lahan pada Zona Nilai Tanah (ZNT).....	107
Gambar 5.30 Peta Pola Nilai Kota terhadap Lokasi Apartemen dan Perumahan Berskala Besar.....	109
Gambar 5.31 Peta Persebaran Apartemen berdasarkan Kawasan Strategis Kota Tangerang Selatan.....	118
Gambar 5.32 Peta Persebaran Nilai Penawaran Lahan di Tangerang Selatan.....	119

Gambar 5.33 Peta Persebaran Nilai Penawaran Lahan berdasarkan Kawasan Strategis Kota Tangerang Selatan	120
--	-----

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian.....	12
Tabel 2.1 Apartemen berdasarkan Tipe Pengelolaan.....	22
Tabel 2.2 Apartemen berdasarkan Lokasi.....	22
Tabel 2.3 Apartemen berdasarkan Jenis dan Besarnya Bangunan.....	23
Tabel 2.4 Apartemen berdasarkan Tipe Unit	23
Tabel 2.5 Deduksi Teori.....	36
Tabel 3.1 Variabel Penelitian.....	39
Tabel 3.2 Output Data yang Digunakan.....	45
Tabel 3.3 Uji Analisis	51
Tabel 4.1 Kecamatan Kota Tangerang Selatan	57
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Tangerang Selatan Per Kecamatan.....	57
Tabel 5.1 Hasil Uji Homoskedastisitas	97
Tabel 5.2 Hasil Uji Multikolinearitas	97
Tabel 5.3 Hasil Uji Autokorelasi	98
Tabel 5.4 Hasil Uji Regresi Linear Keberadaan Apartemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan secara Parsial	98
Tabel 5.5 Hasil Uji Regresi Linear Keberadaan Apartemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan secara Simultan	99
Tabel 5. 6 Hasil Perhitungan Sumbangan Efektif dari Aaprtemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan	99
Tabel 5.7 Hasil Uji Homoskedastisitas	101
Tabel 5.8 Hasil Uji Multikolinearitas	102
Tabel 5.9 Hasil Uji Autokorelasi	102
Tabel 5.10 Hasil Uji Regresi Linear Keberadaan Fasilitas Sarana Prasarana terhadap Nilai Lahan secara Simultan.....	103
Tabel 5.11 Hasil Uji Regresi Linear Keberadaan Fasilitas Sarana Prasarana terhadap Nilai Lahan secara Parsial	103
Tabel 5.12 Perbandingan Hasil Uji Regresi Linear Keberadaan Apartemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan	113

Tabel 5.13 Perbandingan Sumbangan Efektif (SE) Keberadaan Apartemen dan Perumahan Berskala Besar terhadap Nilai Lahan.....	113
--	-----