

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
INTISARI .....	xii
ABSTRACT.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	9
1.3 Rumusan Masalah .....	12
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	13
1.5 Tujuan Penelitian .....	13
1.6 Manfaat Penelitian .....	13
1.7 Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
2.1 Kajian Penelitian Terdahulu.....	15
2.2 Tinjauan Pustaka .....	27
2.2.1 Konsep Nilai, Harga, dan Biaya.....	27
2.2.2 Karakteristik Nilai .....	28
2.2.3 Pengertian Aset dan Properti.....	28
2.2.4 Teori Penilaian Properti dan Pendekatan Penilaian Properti.....	30
2.2.5 Penilaian Aset Desa sebagai Aset Sektor Publik .....	32
2.2.6 Konsep <i>Fair Value</i> .....	34
2.2.7 Konsep Nilai Tanah.....	35
2.2.8 Teori Penilaian Tanah .....	36
2.2.9 Teori Lokasi .....	39
2.2.10 <i>Automated Valuation Models</i> dan <i>Computer Assisted                 Mass Appraisal</i> .....	41
2.3 Landasan Teori.....	43

2.4	Kerangka Penelitian .....	47
<b>BAB III</b>	<b>METODOLOGI PENELITIAN .....</b>	<b>48</b>
3.1	Desain Penelitian .....	48
3.2	Sumber Data dan Metode Pengumpulan Data .....	48
3.3	Metode Penyampelan .....	51
3.4	Definisi Operasional .....	52
3.5	Metode Analisis Data .....	54
3.5.1	Penyesuaian Waktu Transaksi .....	54
3.5.2	Analisis Regresi Berganda Metode OLS .....	54
3.5.3	Pembentukan dan Pemilihan Model Fungsi Regresi .....	55
3.5.4	Analisis Pengujian Model Regresi .....	58
3.5.5	Evaluasi Hasil Penilaian Model Regresi .....	64
<b>BAB IV</b>	<b>ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>68</b>
4.1	Deskripsi Data Pembanding .....	68
4.2	Pemilihan Model .....	70
4.2.1	Uji Kebaikan Suai ( <i>goodness of fit</i> ) .....	71
4.2.2	Uji Kriteria AIC, SBC, dan HQC .....	71
4.2.3	Hasil Analisis Uji MWD (MacKinnon, White, dan Davidson) .....	72
4.3	Hasil Estimasi Model Regresi Log-log .....	73
4.4	Hasil Analisis Model Regresi .....	75
4.4.1	Kriteria <i>A Priori</i> Ekonomi .....	75
4.4.2	Kriteria Statistika .....	75
4.4.3	Uji Kriteria Ekonometrika (Uji Asumsi Klasik) .....	77
4.5	Hasil Validasi Model Regresi .....	80
4.6	Uji Beda Tanah Sawah dengan Tanah Darat .....	81
4.7	Deskripsi Objek Penilaian dan Wilayah Objek Penilaian .....	82
4.8	Nilai Wajar Tanah Milik Desa .....	84
<b>BAB V</b>	<b>SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>86</b>
5.1	Simpulan .....	86
5.2	Implikasi .....	87
5.3	Keterbatasan .....	87
5.4	Saran .....	87
	<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>89</b>
	<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>95</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Persentase Penggunaan Lahan di Kabupaten Purworejo .....	5
Tabel 1.2 Penelitian Terdahulu Tentang Penentuan Nilai Tanah .....	9
Tabel 3.1 Bentuk Fungsional Model Regresi.....	55
Tabel 4.1 Sebaran Data Pembanding di Desa Sekitar Objek Penilaian .....	68
Tabel 4.2 Bentuk Persamaan Regresi.....	70
Tabel 4.3 Hasil Pengukuran <i>Goodness of Fit</i> .....	71
Tabel 4.4 Ringkasan Uji Kriteria AIC, SBC, dan HQC .....	71
Tabel 4.5 Ringkasan Hasil Uji MWD .....	72
Tabel 4.6 Hasil Evaluasi (Uji) <i>A Priori</i> Ekonomi.....	75
Tabel 4.7 Ringkasan Hasil Uji t .....	76
Tabel 4.8 Ringkasan Hasil Uji F .....	77
Tabel 4.9 Ringkasan Hasil Uji Korelasi Parsial.....	77
Tabel 4.10 Ringkasan Hasil Uji <i>Variance Inflation Factor</i> .....	78
Tabel 4.11 Ringkasan Uji White .....	79
Tabel 4.12 Nilai COD, COV, dan PRD Model Regresi Log-Log.....	80
Tabel 4.13 Ringkasan Hasil Uji Beda Harga dan Nilai Pasar Tanah Sawah dengan Tanah Darat .....	81
Tabel 4.14 Rekapitulasi Hasil Penilaian .....	84
Tabel 4.15 Perbandingan Nilai Pasar/m <sup>2</sup> Tanah Kas Desa dengan NJOP/m <sup>2</sup> Tanah Kas Desa .....	85

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Peta Lokasi Desa Dukuhrejo .....	6
Gambar 2.1 Kategori Aset dan Hubungannya dengan Basis Nilai Wajar .....	34
Gambar 2.2 Kurva Permintaan dan Penawaran Tanah Jangka Pendek .....	36
Gambar 2.3 Hubungan Nilai Tanah dengan Aksesibilitas atau Jarak ke CBD .....	40
Gambar 2.4 Kerangka Penelitian .....	47
Gambar 3.1 Pengukuran Jarak .....	50
Gambar 4.1 Peta Lokasi Desa di Sekitar Objek Penilaian untuk Pembanding .....	69
Gambar 4.2 Peta Desa Dukuhrejo dan Sebaran Tanah Kas Desa .....	83

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Data Objek Pembanding Tanah .....	95
Lampiran 2 Penyesuaian Harga Transaksi .....	99
Lampiran 3a Hasil Regresi.....	101
Lampiran 3b Uji MWD.....	103
Lampiran 4 Uji Multikolinearitas.....	104
Lampiran 5 Uji Heteroskedastisitas .....	105
Lampiran 6 Uji Normalitas .....	106
Lampiran 7 Uji Linearitas .....	107
Lampiran 8 Hasil Uji Keseragaman dan Akurasi Model .....	108
Lampiran 9 Uji Beda Harga dan Nilai Tanah Sawah dengan Tanah Darat .....	110
Lampiran 10 Data Atribut Objek Penilaian.....	112
Lampiran 11 Hasil Penilaian Tanah Milik Desa .....	114
Lampiran 12 Perbandingan Nilai Wajar per m <sup>2</sup> dengan NJOP per m <sup>2</sup> .....	116
Lampiran 13 Form Wawancara dengan Kepala Desa .....	118
Lampiran 14 Peta Sebaran data Objek Penilaian (Sumber Citra <i>Google Earth</i> ) .	119
Lampiran 15 Peta Sebaran data Objek Penilaian (Sumber Peta Blok PBB P2)...	120
Lampiran 16 Foto Objek Penilaian .....	121