

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR .....	x
INTISARI.....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Keaslian Penelitian .....	8
1.3 Rumusan Masalah .....	10
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	11
1.5 Tujuan Penelitian .....	11
1.6 Manfaat Penelitian .....	11
1.7 Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>13</b>
2.1 Landasan Teori .....	13
2.1.1 Nilai .....	13
2.1.2 Tujuan Penilaian Properti .....	13
2.1.3 Dasar Penilaian .....	14
2.1.3.1 Nilai Pasar ( <i>Market Value</i> ) .....	14
2.1.3.2 Nilai Selain Nilai Pasar .....	15
2.1.4 Analisis <i>Highest and Best Use</i> (HBU) .....	15
2.1.5 Tanah dan Tapak .....	16
2.1.6 Penilaian Properti .....	17
2.1.7 Metode Pendekatan Dalam Penilaian Properti .....	20
2.1.7.1 Pendekatan Data Pasar .....	20
2.1.7.2 Teknik Penyesuaian Data .....	23
2.1.8 Penilaian Tapak .....	24
2.1.9 Petunjuk Teknis (Juknis) Standar Penilaian Indonesia 306 .....	24
2.1.9.1 Kerugian Fisik.....	25
2.1.9.2 Kerugian Non-fisik .....	25
2.2 Kajian Terhadap Penulisan Terdahulu .....	26
2.3 Kerangka Penelitian.....	29

BAB III METODE PENELITIAN.....	30
3.1 Jenis Penelitian.....	30
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	30
3.2.1 Data Penelitian.....	31
3.3 Definisi Operasional.....	32
3.4 Metode Analisis Data.....	34
BAB IV ANALISIS .....	36
4.1 Deskripsi Data.....	36
4.1.1 Deskripsi Wilayah .....	36
4.1.2 Objek Penelitian .....	37
4.1.3 Data Objek Perbandingan.....	40
4.1.4 Data Analisis Pasar .....	41
4.1.4.1 Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).....	41
4.1.4.2 Sarana Prasarana.....	43
4.2 Analisis Data .....	44
4.2.1 Analisis Pasar Tanah .....	44
4.2.2 Kerugian Fisik .....	45
4.2.2.1 Penyesuaian Luas .....	45
4.2.2.2 Penyesuaian Legalitas .....	45
4.2.2.3 Penyesuaian Bentuk.....	46
4.2.2.4 Penyesuaian Kontur Tanah/Topografi.....	47
4.2.3 Kerugian Non-fisik.....	49
4.2.3.1 Biaya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	49
4.2.3.2 Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	49
4.2.3.3 Bunga Masa Tunggu.....	49
4.2.4 Nilai Penggantian Wajar.....	50
BAB V KESIMPULAN.....	52
5.1 Kesimpulan .....	52
5.2 Implikasi.....	52
5.3 Keterbatasan.....	53
5.4 Saran.....	53
5.4.1 Pemerintah dan Masyarakat .....	53
5.4.2 Peneliti Berikutnya.....	54
DAFTAR PUSTAKA .....	55
LAMPIRAN.....	57