



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
<i>ABSTRACT</i>	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.1.1 Rumusan Masalah.....	6
1.2 Keaslian Penelitian.....	6
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	10
1.5 Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori	12
2.1.1 Tanah	12
2.1.1.1 Nilai Tanah	13
2.1.2 Pendekatan Penilaian	13
2.1.3 Pendekatan Pasar.....	14
2.1.3.1 Teori Penilaian Tanah dengan Metode Pendekatan pasar	15
2.1.4 Pendekatan Pendapatan	15
2.1.4.1 Teori Penilaian Tanah dengan Metode Pendekatan Pendapatan	16
2.1.4.1.1 Metode Kapitalisasi Langsung (<i>Direct Capitalization Method</i>)	17
2.1.4.1.2 Metode Kapitalisasi Hasil (<i>Yield Capitalization Method</i>)	18
2.1.4.1.3 <i>Land Development Analysis</i>	19
2.1.5 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (<i>Highest and Best Use</i>).....	21
2.2 Kerangka Pemikiran.....	24



BAB III METODE PENELITIAN	
3.1	Desain Penelitian..... 25
3.2	Jenis dan Sumber Data..... 25
3.3	Metode Pengumpulan Data..... 26
3.4	Defenisi Operasional..... 26
3.5	Alat Analisis..... 27
3.5.1	<i>Land Development Analysis</i> 27
3.5.2	Penilaian Tanah (<i>Real Property</i>) dengan Pendekatan Pasar..... 28
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN	
4.1	Deskripsi Perekonomian Kota Semarang 30
4.1.1	Tinjauan Makro Ekonomi Kota Semarang..... 30
4.1.2	Gambaran Umum Inflasi Kota Semarang 41
4.1.3	Kondisi Demografi Kota Semarang..... 43
4.1.4	Pemanfaatan Ruang Kota Semarang 50
4.2	Analisa Kawasan Lahan..... 53
4.2.1	Aksesibilitas..... 53
4.2.2	Lingkungan Sekitar Lahan..... 53
4.2.3	Petunjuk Kawasan Lahan 53
4.2.4	Aglomerasi Kawasan Lahan 55
4.2.5	Pemetaan Potensi Kawasan..... 55
4.3	Analisis Produktivitas 56
4.3.1	Analisis Fisik 56
4.3.2	Analisis Regulasi 59
4.3.3	Analisis Pasar dan Harga Jual Properti..... 60
4.4	<i>Land Development Analysis</i> 63
4.4.1	Analisis Pendapatan dan Biaya..... 67
4.4.1.1	Pendapatan 67
4.4.1.2	Biaya..... 68
4.4.2	Perhitungan Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Data Pasar 68
4.4.3	Perhitungan Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Pendapatan 69
4.4.4	Rekonsiliasi Nilai..... 70
4.4	Uji <i>Highest and Best Use</i> (HBU)..... 71
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	
5.1	Simpulan 72
5.2	Saran..... 73
DAFTAR PUSTAKA 74	
LAMPIRAN 78	