

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI .....	xiii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	3
1.3 Pertanyaan Penelitian .....	7
1.4 Tujuan Penelitian .....	8
1.5 Manfaat Penelitian .....	8
1.6 Keaslian Penelitian.....	9
1.7 Sistematika Penulisan .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>12</b>
2.1 Tinjauan Pustaka .....	12
2.1.1 Pengadaan Tanah .....	12
2.1.2 Proses Ganti Rugi dalam Pelaksanaan Pengadaan Tanah .....	15
2.2 Landasan Teori.....	18
2.2.1 Jalan .....	18
2.2.2 Nilai .....	19
2.2.3 Faktor Yang Berpengaruh terhadap Nilai Properti .....	22
2.2.4 Penilaian Berbasis SPI 306 .....	24
2.2.5 Analisis <i>Willingness to Accept</i> .....	27
2.2.6 <i>Contingent Valuation Method</i> .....	29
2.3 Kajian terhadap Penelitian Terdahulu.....	30
2.4 Hipotesis .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	<b>38</b>
3.1 Desain Penelitian .....	38
3.2 Prosedur Penghitungan Nilai Penggantian Wajar.....	39
3.2.1 Prosedur Penilaian Ganti Kerugian Fisik .....	39
3.2.2 Prosedur Penilaian Ganti Kerugian Nonfisik .....	40

3.3 Analisis <i>Willingness to Accept</i> .....	43
3.3.1 Analisis Fungsi <i>Willingness to Accept</i> .....	48
3.4 Uji Kriteria .....	49
3.4.1 Uji Kriteria Statistika .....	49
3.4.1.1 Uji t .....	49
3.4.1.2 Uji F .....	49
3.4.1.3 Uji Koefisien Determinasi ( $R^2$ ) .....	50
3.4.2 Uji Kriteria Ekonometrika .....	50
3.4.2.1 Uji Heteroskedastisitas .....	50
3.4.2.2 Uji Multikolinearitas .....	51
3.5 Metode Pengumpulan Data.....	51
3.5.1 Penentuan Jumlah Sampel Data.....	54
3.6 Definisi Operasional .....	55
<b>BAB IV ANALISIS .....</b>	<b>58</b>
4.1 Identifikasi Objek Penelitian.....	58
4.2 Analisis <i>Willingness to Accept</i> .....	60
4.2.1 Membangun Pasar Hipotesis.....	60
4.2.2 Memperoleh Nilai WTA .....	63
4.2.3 Menghitung Dugaan Nilai Rataan WTA .....	64
4.2.4 Menduga Kurva WTA .....	64
4.2.5 Menentukan Total WTA .....	65
4.3 Evaluasi Hasil WTA .....	65
4.3.1 Uji Kriteria Statistika .....	66
4.3.1.1 Uji t .....	66
4.3.1.2 Uji F .....	67
4.3.1.3 Uji Koefisien Determinasi .....	68
4.3.2 Uji Kriteria Ekonomika.....	68
4.3.3 Uji Asumsi Klasik.....	68
4.3.3.1 Uji Heteroskedastisitas .....	68
4.3.3.2 Uji Multikolinearitas .....	69
4.4. Pembahasan Analisis Regresi WTA .....	70
4.5. Deskripsi Variabel Nilai Penggantian Wajar .....	74
4.5.1. Analisis Nilai Kerugian Fisik.....	74
4.5.1.1. Biaya Teknis Bangunan .....	74
4.5.1.2. <i>Market Comparison</i> .....	76
4.5.2. Analisis Nilai Kerugian Fisik Nonfisik.....	77
4.6. Analisis Nilai Penggantian Wajar .....	78
4.6.1. Analisis Kawasan .....	79
4.6.2 Analisis Pasar .....	80
4.6.3 Analisis <i>Highest and Best Use</i> .....	80
4.6.4 Penghitungan NPW Properti 1 .....	82
4.6.5 Penghitungan NPW Properti 2 .....	84
4.6.6 Penghitungan NPW Properti 3 .....	86
4.7 <i>Review</i> Analisis Penilaian Berdasarkan NPW dan WTA .....	88
4.7.1 Faktor Eksternalitas .....	90
4.7.2 <i>Timing</i> dan Informasi Pembebasan Lahan .....	91

4.7.3 <i>Opportunity Cost</i> .....	92
BAB V SIMPULAN DAN SARAN.....	94
5.1 Simpulan .....	94
5.2 Keterbatasan.....	96
5.3 Saran .....	97
DAFTAR PUSTAKA .....	101
LAMPIRAN.....	105

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Ragam Penilaian Berbasis SPI 306 .....	39
Tabel 4.1 Distribusi WTA .....	63
Tabel 4.2 Dugaan Nilai Rataan WTA .....	64
Tabel 4.3 Total WTA .....	65
Tabel 4.4 Uji t.....	66
Tabel 4.5 Uji F.....	67
Tabel 4.6 Uji Kriteria Ekonomika .....	68
Tabel 4.7 Uji Heteroskedastisitas .....	69
Tabel 4.8 Uji Multikolinearitas .....	69
Tabel 4.9 Biaya Teknis Bangunan.....	75
Tabel 4.10 Data Pembanding Penilaian.....	76
Tabel 4.11 Bunga Masa Tunggu .....	78
Tabel 4.12 Objek Analisis Nilai Penggantian Wajar.....	78
Tabel 4.13 Penyesuaian Objek Pembanding Properti 1 .....	83
Tabel 4.14 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 1 .....	83
Tabel 4.15 Penyesuaian Objek Pembanding Properti 2 .....	85
Tabel 4.16 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 2 .....	85
Tabel 4.17 Penyesuaian Objek Pembanding Properti 3 .....	87
Tabel 4.18 Perhitungan Nilai Penggantian Wajar Properti 3 .....	87
Tabel 4.19 Perbandingan Nilai NPW dan Nilai WTA .....	88

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Peta Administrasi Kota Bandar Lampung .....	4
Gambar 4.1 Peta Lokasi Penelitian .....	58
Gambar 4.2 Kurva WTA .....	65
Gambar 4.3 Citra Kawasan Gajah Mada .....	79
Gambar 4.4 Rumah Sakit Graha Husada.....	81
Gambar 4.5 Lokasi Data Pembanding Properti 1 .....	82
Gambar 4.6 Lokasi Data Pembanding Properti 2.....	84
Gambar 4.7 Lokasi Data Pembanding Properti 3 .....	86

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Surat Edaran Penelitian dan Kusioner Penelitian .....	105
Lampiran 2 Lokasi Penelitian.....	109
Lampiran 3 Daftar Responden dan Data Variabel Penelitian .....	110
Lampiran 4 Hasil Regresi.....	112
Lampiran 5 Uji Heteroskedastisitas.....	113
Lampiran 6 Uji Multikolinearitas .....	114
Lampiran 7 Data Pembanding Properti 1 .....	117
Lampiran 8 Data Pembanding Properti 2 .....	118
Lampiran 9 Data Pembanding Properti 3 .....	119