

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PRAKATA.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Keaslian Penelitian.....	6
1.3 Rumusan Masalah.....	11
1.4 Pertanyaan Penelitian.....	12
1.5 Tujuan Penelitian	12
1.6 Manfaat Penelitian	13
1.7 Sistematika Penulisan	13
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1 Landasan Teori.....	15
2.1.1 Penilaian Tanah.....	15
2.1.2 Analisis <i>Highest and Best Uses</i>	19
2.1.3 Konsep Nilai Properti	20
2.1.4 Definisi Penilaian dan Proses Penilaian.....	21
2.1.5 Pendekatan Penilaian	23
2.1.6 <i>Land Development Analysis</i>	24
2.1.7 <i>Opportunity Cost</i>	25
2.2 Tinjauan Pustaka.....	26
2.3 Kerangka Rencana Penelitian	28
BAB III METODELOGI PENELITIAN.....	30

3.1	Desain Penelitian	30
3.2	Jenis Penelitian dan Sumber Data	30
3.3	Metode Pengumpulan Data	31
3.4	Metode Pengambilan Sampel	31
3.5	Definisi Operasional Variabel	31
3.6	Metode Analisis Data	33
3.6.1	Analisis Produktivitas	33
3.6.2	Analisis Prespektif Masyarakat	34
3.6.3	Penilaian Tanah Kosong Sebelum Pengembangan dengan Pendekatan Pasar	34
3.6.4	Metode <i>Land Development Analysis</i>	35
3.6.5	Analisis <i>Opportunity Cost</i> Tanah Kosong	36
BAB IV	ANALISIS DAN PEMBAHASAN	37
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Ogan Ilir	37
4.1.1	Kondisi Geografis	37
4.1.2	Kependudukan	38
4.1.3	Perekonomian	39
4.1.4	RTRW Kabupaten Ogan Ilir	40
4.2	Analisis <i>Highest and Best Use</i>	42
4.2.1	Analisis Kawasan	42
4.2.2	Analisis Fisik (Tapak)	47
4.2.3	Analisis Regulasi	49
4.2.4	Analisis Finansial	51
4.3	Analisis Prespektif Masyarakat	52
4.4	Analisis Pasar Poroperti Sekitar	54
4.5	Penilaian Tanah Sebelum Pengembangan dengan Pendekatan Pasar	56
4.6	Penilaian Tanah Kosong Setelah Pengembangan dengan Metode <i>Land Development Analysis</i>	60
4.6.1	Asumsi Pengembangan Lahan	60
4.6.2	Asumsi Pendapatan	62
4.6.3	Asumsi Biaya	63
4.6.4	<i>Discount Rate</i>	67
4.6.5	Nilai Pasar Tanah Setelah Pengembangan	68
4.7	<i>Opportunity Cost</i> Tanah Objek Penilaian	70
BAB V	KESIMPULAN DAN SARAN	71
5.1	Kesimpulan	71
5.2	Implikasi	72
5.3	Keterbatasan	73
5.4	Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN	78

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah Penduduk Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2010-2015.....	3
Tabel 1.2 Jumlah Mahasiswa Unsri Tahun 2010-2015.....	4
Tabel 1.3 Perbedaan Metode Terdahulu dari Metode LDA.....	11
Tabel 2.1 Bagan Proses Penilaian Properti	22
Tabel 2.2 Nilai Properti Penelitian Utami dan Utomo (rupiah)	27
Tabel 2.3 Nilai Pasar Properti Penelitian Tama	28
Tabel 3.1 Perhitungan <i>Opportunity Loss</i>	36
Tabel 4.1 Luas Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2016	37
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2010-2015.....	38
Tabel 4.3 PDRB Atas Dasar Harga Konstan (2010) Dan Tingkat Inflasi di Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2010 - 2014	40
Tabel 4.4 Laju PDRB Sektor Perdagangan Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2011-2014	43
Tabel 4.5 Penggunaan Lahan di Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2015	43
Tabel 4.6 Peraturan Tata Kota dan Wilayah Kabupaten Ogan Ilir	49
Tabel 4.7 <i>Return Of Investment</i> Pengembangan Kompleks Ruko	51
Tabel 4.8 Pasar Properti di Kelurahan Timbangan	55
Tabel 4.9 Properti Objek Penilaian dan Properti Pembanding	57
Tabel 4.10 Penyesuaian Penilaian Pendekatan Data Pasar	59
Tabel 4.11 Asumsi Pengembangan Kompleks Ruko	61
Tabel 4.12 Pengembangan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial	62
Tabel 4.13 Tipe Pengembangan Ruko dan Harga Jual	63
Tabel 4.14 Rekapitulasi Biaya Pembangunan Kompleks Ruko	64
Tabel 4.15 Biaya Teknis Bangunan Ruko Kab. Ogan Ilir Tahun 2016	65

Tabel 4.16 Biaya Teknis Bangunan Musola dan Pos Satpam Kab. Ogan Ilir Tahun 2016.....	66
Tabel 4.17 Analisis Harga Satuan Material Perkerasan Jalan Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2016	67
Tabel 4.18 Perhitungan Metode LDA	69
Tabel 4.19 <i>Opportunity Cost</i> Tanah Kosong	70

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Penelitian	29
Gambar 3.1 Ilustrasi Pendekatan Data Pasar	35
Gambar 3.2 Ilustrasi Metode <i>Land Development Analysis</i>	36
Gambar 4.1 Penduduk yang Bekerja Menurut Sektor Tahun 2015	39
Gambar 4.2 Peta RTRW Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2012-2032	41
Gambar 4.3 <i>Signage</i> Kawasan Objek Penilaian.....	46
Gambar 4.4 Fisik Tanah dan Batas-Batas Tanah	48
Gambar 4.5 Hasil Penilaian Analisis Presepsi Masyarakat Terhadap Pengembangan Lahan	53

DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1 Objek Penelitian	77
Lampiran 2 Tanah Pembanding	78
Lampiran 3 Peta RTRW Kabupaten Ogan Ilir 2012-2032.....	79
Lampiran 4 Perhitungan Pendekatan Data Pasar	80
Lampiran 5 Kuisisioner Pemilihan Pengembangan Lahan.....	81
Lampiran 6 Hasil Kuisisioner Pemilihan Pengembangan Lahan	82
Lampiran 7 Simulasi Perancangan Kompleks Ruko.....	83
Lampiran 8 Tipe Ruko, Harga Ruko dan Site Plan Pengembangan	84
Lampiran 9 Biaya Pembangunan Ruko, Perkerasan Jalan, dan Fasilitas.	85
Lampiran 10 Perhitungan <i>Discount Rate</i>	86
Lampiran 11 Perhitungan Penilaian Tanah dengan Metode LDA	87