

## 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
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
INTISARI .....	xii
<i>ABSTRACT</i> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Keaslian Penelitian .....	5
1.3 Rumusan Masalah.....	8
1.4 Pertanyaan Penelitian .....	8
1.5 Tujuan Penelitian .....	9
1.6 Manfaat Penelitian .....	9
1.7 Sitematika Penulisan.....	10
<b>BAB II LANDASAN TEORI DAN KAJIAN PUSTAKA .....</b>	<b>11</b>
2.1 Landasan Teori .....	11
2.1.1 Tanah .....	11
2.1.2 Karakteristik Tanah .....	12
2.1.3 Metode Penilaian Properti .....	13
2.1.4 Pendekatan Pendapatan .....	14
2.1.4.1 Metode Kapitalisasi Langsung .....	15
2.1.4.2 Metode Kapitalisasi Hasil .....	17
2.1.4.3 <i>Land Development Analysis</i> .....	17
2.1.5 Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	19
2.2 Kajian Pustaka.....	21
2.3 Kerangka Penelitian .....	23

BAB III	METODE PENELITIAN .....	24
3.1	Desain Penelitian .....	24
3.2	Metoda Pengumpulan Data .....	25
3.3	Defenisi Operasional .....	25
3.4	Metode Analisis Data .....	26
3.4.1	Penggunaan Tertinggi dan Terbaik .....	27
3.4.2	Pendekatan Pendapatan .....	27
BAB IV	PEMBAHASAN .....	30
4.1	Deskripsi Perekonomian Kabupaten Magelang .....	30
4.1.1	Tinjauan Makro Perekonomian Kabupaten Magelang .....	30
4.1.2	Laju Inflasi Kabupaten Magelang .....	33
4.1.3	Kondisi Demografi Kabupaten Magelang .....	34
4.1.4	Pemanfaatan Ruang Kabupaten Magelang .....	36
4.2	Analisis Kawasan Lahan .....	38
4.2.1	Aksesibilitas .....	38
4.2.2	Lingkungan Sekitar Lahan .....	38
4.2.3	<i>Signage</i> Kawasan Lahan .....	38
4.2.4	Aglomerasi Lahan .....	39
4.2.5	Pemetaan Potensi Lahan .....	40
4.3	Analisis Produktifitas .....	41
4.3.1	Analisis Regulasi .....	41
4.3.2	Analisis Fisik .....	42
4.3.3	Analisis Pasar dan Harga Jual Properti .....	45
4.4	<i>Land Development Analysis</i> .....	48
4.4.1	Analisis Pendapatan dan Biaya .....	49
4.4.1.1	Analisis Pendapatan .....	49
4.4.1.2	Analisis Biaya .....	49
4.4.2	Perbandingan Indikasi Nilai Properti dengan Pendekatan Pendapatan .....	50
4.5	Uji <i>Highest and Best Use</i> .....	52
BAB V	KESIMPULAN .....	53
5.1	Kesimpulan .....	53
5.2	Keterbatasan .....	54
5.3	Saran .....	54
DAFTAR PUSTAKA	.....	55
LAMPIRAN	.....	58

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Jumlah Penduduk dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Magelang 2010–2015.....	3
Tabel 1.2 Ringkasan Literatur .....	7
Tabel 4.1 Struktur Ekonomi Kabupaten Magelang ADHB 2009–2013 .....	33
Tabel 4.2 Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin .....	34
Tabel 4.3 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur 2010–014.....	35
Tabel 4.4 Tingkat Partisipasi Angkatan Kerja dan Tingkat Pengangguran Terbuka 2009–2013.....	35
Tabel 4.5 Komponen Nilai IPM Kabupaten Magelang 2009–2013 .....	36
Tabel 4.6 Aglomerasi Kawasan.....	39
Tabel 4.7 Sertifikasi Lahan Objek Penilaian .....	41
Tabel 4.8 Kebutuhan Rumah di Kecamatan Mungkid dan Kabupaten Magelang.....	45
Tabel 4.9 Tipe Pengembangan Perumahan dan Harga Jual .....	46
Tabel 4.10 Perspektif Masyarakat Terhadap Usulan Properti Yang Ditawarkan.....	47
Tabel 4.11 Regulasi Pengembangan Lahan.....	48
Tabel 4.12 Asumsi Tipe Pengembangan dan Harga Jual.....	48
Tabel 4.13 Biaya Teknis Bangunan Rumah Sederhana dan Menengah di Kabupaten Magelang 2016 .....	50

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Ilustrasi <i>Land Development Analysis</i> .....	18
Gambar 2.2 Kerangka Penelitian .....	23
Gambar 4.1 Pertumbuhan Ekonomi Nasional, Jawa Tengah dan Kabupaten Magelang, 2011–2014 .....	31
Gambar 4.2 PDRB Kabupaten Magelang Atas Dasar Harga Berlaku dan Konstan, 2011–2014 .....	32
Gambar 4.3 Tingkat Inflasi Kabupaten Magelang, 2011–2014 .....	33
Gambar 4.4 Peta Pola Ruang Kabupaten Magelang Tahun 2010–2030 .....	37
Gambar 4.5 Peta Rencana Tata Ruang Kabupaten Magelang 2010–2030 ....	40
Gambar 4.6 Peta Lokasi Subjek Penilaian .....	42
Gambar 4.7 Bentuk Lahan Subjek Penilaian .....	44