

## DAFTAR ISI

<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>i</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iv</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	4
1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian .....	4
1.4 Manfaat Penelitian .....	4
1.5 Metode Penelitian .....	5
1.6 Ruang Lingkup Penelitian.....	5
1.7 Sistematika Penulisan .....	5
1.8 Desain Penelitian .....	6
<b>BAB II KAJIAN PUSTAKA</b> .....	<b>8</b>
2.1 Teori Tanah .....	8
2.2 Nilai Tanah.....	8
2.3 Nilai Lokasi Relatif.....	10
2.4 Pendekatan Penilaian Tanah .....	11
2.5 Pola Nilai Ekonomis Lahan Kota .....	11
2.6 Teori Pemanfaatan Tanah .....	12
2.7 Teori Multiple Nuclei .....	12
2.8 Konsep Nilai dan Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah ...	15
2.9 Permintaan Rumah.....	18
2.10 Zona Nilai Tanah .....	19
2.11 Studi Sebelumnya .....	21
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN</b> .....	<b>24</b>
3.1 Pendekatan Penelitian .....	24
3.2 Metode Pengumpulan Data.....	25

3.3	Populasi, Locus Penelitian.....	27
3.4	Metode Analisis Data .....	28
3.4.1	Input Data.....	29
3.4.2	Standardisasi Data.....	29
3.4.3	Analisis Korelasi .....	29
3.4.4	Analisis Regresi .....	29
3.4.5	Output Regresi .....	30
3.4.6	Interpretasi Hasil Regresi.....	30
3.5	Proses Penelitian.....	30
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAN HASIL OLAHAN DATA.....</b>		<b>32</b>
4.1	Kawasan Permukiman Kecamatan Pulogadung.....	32
4.2	Pemetaan Multiple Nuclei Di Kecamatan Pulogadung.....	34
4.3	Peta Zona Nilai Tanah.....	36
4.4	Peta Fasilitas Transportasi Umum Di Kecamatan Pulogadung .....	37
4.5	Peta Sekolah Favorit Di Kecamatan Pulogadung .....	39
4.6	Peta Fasilitas Taman Di Kecamatan Pulogadung .....	40
4.7	Peta Fasilitas Olahraga Di Kecamatan Pulogadung.....	41
4.8	Peta Fasilitas Kesehatan Di Kecamatan Pulogadung.....	42
4.9	Peta Fasilitas Perdagangan/Perkantoran Di Kecamatan Pulogadung	43
4.10	Peta Lokasi Objek Tanah Dijual Di Kecamatan Pulogadung .....	44
<b>BAB V ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....</b>		<b>46</b>
5.1	Analisis Sebaran Harga Tanah Di Kecamatan Pulogadung .....	46
5.2	Analisis Bentuk Tanah .....	49
5.3	Analisis Posisi Tanah .....	50
5.4	Analisis Luas Tanah .....	51
5.5	Analisis Lebar Tanah .....	52
5.6	Analisis Panjang GSB .....	53
5.7	Analisis Panjang Tanah.....	54
5.8	Analisis Kawasan .....	55
5.9	Analisis Status Kepemilikan .....	56
5.10	Analisis Klasifikasi Jalan .....	57
5.11	Analisis Status Banjir.....	58

5.12 Analisis Jarak Ke Transportasi Lokal .....	59
5.13 Analisis Jarak Ke Transportasi Umum.....	60
5.14 Analisis Jarak Ke Sekolah Favorit .....	61
5.15 Analisis Jarak ke Sarana Bermain/Taman.....	62
5.16 Analisis Sarana Olahraga .....	63
5.17 Analisis Pelayanan Kesehatan.....	64
5.18 Analisis Kawasan Perdagangan .....	65
5.19 Analisis Jaringan Internet.....	66
5.20 Analisis Jaringan PGN .....	67
5.21 Analisis Korelasi Harga Tanah Dengan Faktor-Faktor yang mempengaruhi.....	68
5.22 Hasil Regresi dengan Stepwise .....	70
5.23 Hasil Regresi dengan Enter .....	71
5.24 Hasil Wawancara Praktisi .....	73
<b>BAB VI KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....</b>	<b>76</b>
6.1 Kesimpulan.....	76
6.2 Rekomendasi .....	77
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>79</b>

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1.	Peta Kecamatan Pulogadung dalam DKI .....	3
Gambar 1.2.	Faktor-Faktor yang mempengaruhi harga jual tanah .....	6
Gambar 1.3.	Kerangka Berpikir .....	7
Gambar 2.1.	Faktor-faktor Lokasi pada Residensial.....	10
Gambar 2.2.	Peta Multiple Nuclei.....	15
Gambar 3.1.	Tahapan Pengumpulan Data.....	26
Gambar 3.2.	Tahapan Analisis Data.....	28
Gambar 4.1.	Peta Permukiman Bagian Utara Kecamatan Pulogadung .....	33
Gambar 4.2.	Peta Permukiman Bagian Selatan Kecamatan Pulogadung .....	34
Gambar 4.3.	Peta Multiple Nuclei Kecamatan Pulobadung.....	35
Gambar 4.4.	Peta ZNT Smart City Jakarta.....	36
Gambar 4.5.	Peta ZNT BPN.....	37
Gambar 4.6.	Peta Fasilitas Transportasi Umum.....	38
Gambar 4.7.	Peta Sekolah Favorit.....	39
Gambar 4.8.	Peta Fasilitas Taman.....	40
Gambar 4.9.	Peta Fasilitas Olahraga .....	42
Gambar 4.10.	Peta Fasilitas Kesehatan .....	43
Gambar 4.11.	Peta Fasilitas Perdagangan/Perkantoran.....	44
Gambar 4.12.	Peta Objek Tanah Yang Diteliti .....	45
Gambar 5.1.	Sebaran Harga .....	46
Gambar 5.2.	Cluster 1 & 2 .....	49

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1	Nilai Indikasi Rata-Rata ZNT .....	21
Tabel 2.2	Faktor-Faktor Pengaruh Nilai Lahan & Rumah .....	23
Tabel 3.1	Jenis Data dan Sumber .....	27
Tabel 3.2	Proses Penelitian.....	31
Tabel 5.1	Perbandingan Harga Jual Rumah dengan ZNT .....	47
Tabel 5.2	Lokasi dan Bentuk Tanah.....	50
Tabel 5.3	Lokasi dan Posisi Tanah.....	51
Tabel 5.4	Lokasi dan Luas Tanah.....	52
Tabel 5.5	Lokasi dan Lebar Tanah .....	53
Tabel 5.6	Lokasi dan Panjang GSB.....	54
Tabel 5.7	Lokasi dan Panjang Tanah .....	55
Tabel 5.8	Lokasi dan Kawasan.....	56
Tabel 5.9	Lokasi dan Status Kepemilikan .....	57
Tabel 5.10	Lokasi dan Klasifikasi Jalan.....	58
Tabel 5.11	Lokasi dan Status Banjir.....	59
Tabel 5.12	Lokasi dan Transportasi Lokal .....	60
Tabel 5.13	Lokasi dan Transportasi Umum .....	61
Tabel 5.14	Lokasi dan Sekolah Favorit.....	62
Tabel 5.15	Lokasi dan Sarana Bermain/Taman .....	63
Tabel 5.16	Lokasi dan Sarana Olahraga.....	64
Tabel 5.17	Lokasi dan Pelayanan Kesehatan .....	65
Tabel 5.18	Lokasi dan Kawasan Perdagangan .....	66
Tabel 5.19	Lokasi dan Jaringan Internet .....	67
Tabel 5.20	Lokasi dan Jaringan PGN.....	68
Tabel 5.21	Korelasi Harga Tanah dengan bentuk Fisik .....	68
Tabel 5.22	Korelasi Harga Tanah dengan status tanah .....	69
Tabel 5.23	Korelasi Harga Tanah dengan Jarak ke Transportasi & Pendidikan	69
Tabel 5.24	Korelasi Harga Tanah dengan Fasilitas Umum.....	69
Tabel 5.25	Korelasi Harga Tanah dengan Jaringan Internet & PGN.....	70
Tabel 5.26	Hasil Regresi dengan Stepwise .....	71

Tabel 5.27	R Square .....	71
Tabel 5.28	ANOVA.....	72
Tabel 5.29	Coefficients .....	72
Tabel 5.30	Hasil Wawancara dengan Praktisi .....	75