



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.	
LEMBAR PENGESAHAN.....	.i
LEMBAR PERSEMBAHAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN.....	.iii
KATA PENGANTAR.....	.iv
DAFTAR ISI.....	.vii
DAFTAR TABEL.....	.x
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	.xviii
ABSTRACT.....	.xix
BAB. I PENGANTAR.....	1
I.1 Latar Belakang.....	1
I.1.1 Perumusan Masalah.....	1
I.1.2 Keaslian Penelitian.....	6
I.1.3 Manfaat Penelitian.....	6
I.2 Tujuan Penelitian.....	7
BAB. II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
II.1 Penelitian Terdahulu.....	8
II.2 Teori Penilaian.....	10
II.2.1 Pengertian Nilai, Harga dan Biaya.....	10
II.2.2 Faktor-Faktor yang mempengaruhi Nilai Tanah Industri.....	10
II.2.3 Infrastruktur Transpotasi Darat.....	13
II.2.4 Pemodelan Nilai Tanah Industri.....	14
II.2.4.1 Pengukuran Jarak.....	14



	<b>II.2.4.2 Analisis Konsentrasi Geografis</b>	
	Industri.....	15
	II.2.5 Perancangan Model.....	16
	II.2.6 Analisis Statistik.....	18
	II.2.7 Analisis Regresi.....	19
	II.2.8 Metode Kuadrat Terkecil.....	20
	II.2.9 Pemilihan Bentuk Model.....	21
	II.2.10 Pengujian Model.....	24
	II.2.11 Uji Kualitas Model.....	26
	II.3 Landasan Teori.....	29
	II.4 Hipotesis.....	30
<b>BAB. III</b>	<b>CARA PENELITIAN.....</b>	<b>32</b>
	III.1 Deskripsi Daerah Penelitian.....	32
	III.2 Bahan dan Alat Penelitian.....	33
	III.2.1 Bahan Penelitian.....	33
	III.2.2 Alat yang Dipakai.....	34
	III.3 Jalan Penelitian.....	36
	III.3.1 Persiapan.....	37
	III.3.2 Pengumpulan Data.....	37
	III.3.3 Pengukuran dan Pengolahan Variabel Penelitian.....	39
	III.4 Perancangan Model Awal.....	43
	III.4.1 Analisis Statistik dan Regresi.....	48
	III.4.2 Analisis Data Per-Wilayah.....	50
	III.4.3 Pengujian Model Terpilih.....	59
	III.4.4 Pemilihan model dan penyajian.....	60
	III.4.5 Evaluasi Model (Kontrol Tes).....	60
	III.5 Kesulitan Selama Penelitian dan Cara Pemecahan....	61



<b>BAB. IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>62</b>
	IV.1 Hasil Penelitian.....	62
	IV.1.1 Pengaruh Lokasi terhadap Nilai Tanah Industri.....	62
	IV.1.2 Distribusi Nilai Tanah secara Spasial.....	63
	IV.2 Model Penilaian Terpilih.....	66
	IV.2.1 Kreteria Model Penilaian.....	68
	IV.2.1.1 Uji Multikolinieritas Wilayah Surabaya Barat, Utara dan Timur.....	68
	IV.2.1.2 Uji Heterokedastisitas Wilayah Surabaya Barat, Utara dan Timur....	69
	IV.2.1.3 Uji Apriori Wilayah Surabaya Barat, Utara dan Timur.....	70
	IV.2.2 Persamaan Model terbaik.....	72
	IV.3 Uji Kualitas Model.....	76
	IV.4 Kontrol Tes Model.....	77
<b>BAB. V</b>	<b>KESIMPULAN.....</b>	<b>80</b>
	V.1 Kesimpulan.....	80
	V.2 Saran.....	81
	<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
	<b>LAMPIRAN</b>	



## DAFTAR TABEL

		Halaman
Tabel 1.1	Perbedaan NJOP Tanah Industri dalam Pengamatan Jarak CBD dan Pelabuhan Laut di Kota Surabaya.....	3
Tabel 3.1	Wilayah Kota Surabaya.....	32
Tabel 3.2	Data Distribusi Industri pada Kelurahan Kota Surabaya...	38
Tabel 3.3	Contoh Tabel Perhitungan Jarak.....	41
Tabel 3.4	Deskripsi Statistik Nilai Tanah Industri di Surabaya.....	44
Tabel 3.5	Uji Normalitas Metode <i>Jarque-Bera</i> (JB).....	45
Tabel 3.6	Ringkasan Hasil regresi Model Per- Wilayah.....	48
Tabel 3.7	Ringkasan hasil Uji-t Model Per- Wilayah.....	51
Tabel 3.8	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 3.1.....	55
Tabel 3.9	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 3.2.....	56
Tabel 3.10	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 3.3.....	57
Tabel 3.11	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 3.4.....	58
Tabel 3.12	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 3.5.....	59
Tabel 4.1	Ringkasan Hasil Uji Nilai VIF Wilayah Surabaya Barat,Utara dan Timur.....	68
Tabel 4.2	Ringkasan hasil Uji Heterokedastisitas Model Terpilih Wilayah Surabaya Barat, Utara dan Timur.....	69



Tabel	4.3	Ringkasan Hasil Uji Apriori Model.....	71
Tabel	4.4	Ringkasan Model Terbaik Surabaya Barat.....	72
Tabel	4.5	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 4.1	72
Tabel	4.6	Ringkasan Model Terpilih Surabaya Utara.....	73
Tabel	4.7	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 4.2	74
Tabel	4.8	Ringkasan Model Terpilih Surabaya Timur.....	74
Tabel	4.9	Makna Koefisien Variabel Bebas pada Persamaan 4.3	75
Tabel	4.10	Hasil Perhitungan Uji Kualitas Model Terpilih.....	76
Tabel	4.11	Jumlah Data Model Penilaian.....	77
Tabel	4.18	Hasil Perhitungan Kontrol Tes Model Terpilih.....	78



## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1	Pembagian Wilayah Kota Surabaya dan Pengamatan Jarak ke Tunjungan Plasa dan Pelabuhan Tanjung Perak ..... 2
Gambar 3.1	Peta Administrasi Kecamatan Kota Surabaya..... 33
Gambar 3.2	Diagram Alir Tahapan Penelitian..... 36
Gambar 3.3	Penentuan Koordinat <i>Centroid</i> pada Peta Bidang..... 40
Gambar 3.4	Distribusi Nilai Tanah Industri Surabaya Pusat..... 46
Gambar 3.5	Distribusi Nilai Tanah Industri Surabaya Barat..... 46
Gambar 3.6	Distribusi Nilai Tanah Industri Surabaya Utara..... 46
Gambar 3.7	Distribusi Nilai Tanah Industri Surabaya Timur..... 46
Gambar 3.8	Distribusi Nilai Tanah Industri Surabaya Selatan..... 47
Gambar 4.1	Kontur Nilai Tanah Industri Kota Surabaya..... 64
Gambar 4.2	Kontur 3 D Nilai Tanah Industri Kota Surabaya..... 65
Gambar 4.3	Peta Wilayah Administrasi Kota Surabaya..... 185
Gambar 4.4	Peta Sebaran Lokasi Industri dan Wilayah Administrasi Kota Surabaya..... 186



## DAFTAR LAMPIRAN

		Halaman	
Lampiran	1	Daftar Perhitungan Nilai tetangga Terdekat, Nilai Tanah Industri, Jarak ke Jalan Utama, Jarak ke CBD dan Jarak ke Pelabuhan Laut di Kota Surabaya.....	86
Lampiran	2	Deskripsi Statistik Nilai Tanah Industri di Surabaya Pusat.....	104
Lampiran	3	Deskripsi Statistik Nilai Tanah Industri di Surabaya Barat.....	105
Lampiran	4	Deskripsi Statistik Nilai Tanah Industri di Surabaya Utara.....	106
Lampiran	5	Deskripsi Statistik Nilai Tanah Industri di Surabaya Timur.....	107
Lampiran	6	Deskripsi Statistik Nilai Tanah Industri di Surabaya Selatan.....	108
Lampiran	7	Regresi Linier Surabaya Pusat.....	109
Lampiran	8	Regresi Lin-log Surabaya Pusat.....	111
Lampiran	9	Regresi Log-lin Surabaya Pusat.....	113
Lampiran	10	Regresi Log-log Surabaya Pusat.....	115
Lampiran	11	Regresi Linier Surabaya Barat.....	117



Lampiran	12	Regresi Lin-log Surabaya Barat.....	119
Lampiran	13	Regresi Log-lin Surabaya Barat.....	121
Lampiran	14	Regresi Log-log Surabaya Barat.....	123
Lampiran	15	Regresi Linier Surabaya Utara.....	125
Lampiran	16	Regresi Lin-log Surabaya Utara.....	127
Lampiran	17	Regresi Log-lin Surabaya Utara.....	129
Lampiran	18	Regresi Log-log Surabaya Utara.....	131
Lampiran	19	Regresi Linier Surabaya Timur.....	133
Lampiran	20	Regresi Lin-log Surabaya Timur.....	135
Lampiran	21	Regresi Log-lin Surabaya Timur.....	137
Lampiran	22	Regresi Log-log Surabaya Timur.....	139
Lampiran	23	Regresi Linier Surabaya Selatan.....	141
Lampiran	24	Regresi Lin-log Surabaya Selatan.....	143
Lampiran	25	Regresi Log-lin Surabaya Selatan.....	145
Lampiran	26	Regresi Log-log Surabaya Selatan.....	147
Lampiran	27	Hasil Uji Heterokedastisitas (Glejser) Wilayah Surabaya Barat.....	149
Lampiran	28	Hasil Uji Heterokedastisitas (Glejser dan park) Wilayah Surabaya Utara.....	150
Lampiran	29	Hasil Uji Heterokedastisitas (Glejser dan Park) Wilayah Surabaya Timur.....	151



Lampiran	30	Multikolinieritas, Model Linier dengan Nilai VIF Wilayah Surabaya Barat.....	152
Lampiran	31	Multikolinieritas, Model Lin-log dengan Nilai VIF Wilayah Surabaya Utara.....	154
Lampiran	32	Multikolinieritas, Model Log-log dengan Nilai VIF Wilayah Surabaya Timur.....	156
Lampiran	33	Perhitungan Nilai COV , PRD, dan COD Model terpilih Surabaya Barat.....	158
Lampiran	34	Perhitungan Nilai COV , PRD, dan COD Model terpilih Surabaya Utara.....	160
Lampiran	35	Perhitungan Nilai COV , PRD, dan COD Model terpilih Surabaya Timur.....	161
Lampiran	36	Kontrol Tes Model Penilaian Surabaya Barat.....	165
Lampiran	37	Kontrol Tes Model Penilaian Surabaya Utar.....	166
Lampiran	38	Kontrol Tes Model Penilaian Surabaya Timur.....	167
Lampiran	39	Data Ringkasan Perhitungan Nilai Ketetangaan Terdekat Kosentrasi Industri di Kota Surabaya.....	168
Lampiran	40	Data Koordinat Nilai Tanah Industri Kota Surabaya...	170
Lampiran	41	Data Pemodelan dan Kontrol Tes Surabaya Pusat.....	177
Lampiran	42	Data Pemodelan dan Kontrol Tes Surabaya Barat.....	178
Lampiran	43	Data Pemodelan dan Kontrol Tes Surabaya Utara.....	180



Lampiran	44	Data Pemodelan dan Kontrol Tes Surabaya Timur....	181
Lampiran	45	Data Pemodelan dan Kontrol Tes Surabaya Selatan....	184



**Analisis pengaruh lokasi industri terhadap nilai tanah industri di Kota Surabaya**  
HENDRAWANTO, Rudy Sri, Ir. Sumaryo, MSi

Universitas Gadjah Mada, 2003 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>

UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

