



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL . . . . .	ii
HALAMAN PENGESAHAN . . . . .	iii
HALAMAN PERNYATAAN . . . . .	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN . . . . .	v
PRAKATA . . . . .	vi
DAFTAR ISI . . . . .	viii
DAFTAR TABEL . . . . .	x
DAFTAR GAMBAR . . . . .	xi
DAFTAR LAMPIRAN . . . . .	xii
INTISARI . . . . .	xiii
ABSTRACT . . . . .	xiv
<b>BAB I</b> <b>PENGANTAR . . . . .</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang . . . . .	1
1.2 Keaslian Penelitian . . . . .	5
1.3 Tujuan Penelitian. . . . .	7
1.4 Manfaat Penelitian. . . . .	7
1.5 Sistematika Penulisan . . . . .	8
<b>BAB II</b> <b>TINJAUAN PUSTAKA DAN ALAT ANALISIS. . . . .</b>	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Pustaka . . . . .	9
2.2 Landasan Teori . . . . .	11
2.2.1 Model tata ruang kota . . . . .	11
2.2.2 Faktor yang menentukan pola penggunaan lahan perkotaan . . . . .	12
2.2.3 Penyebaran spasial lokasi perumahan. . . . .	16
2.2.4 Pengertian nilai dan lokasi . . . . .	18
2.2.5 Penelitian perumahan real estat . . . . .	21
2.3 Hipotesis. . . . .	27
2.4 Alat Analisis . . . . .	27
2.4.1 Analisis pola penyebaran . . . . .	27
2.4.2 Analisis spasial . . . . .	28
2.4.3 Analisis faktor. . . . .	31
2.4.4 Analisis regresi . . . . .	34
<b>BAB III</b> <b>ANALISIS DATA . . . . .</b>	<b>37</b>
3.1 Cara Penelitian. . . . .	37
3.1.1 Jenis dan sumber data . . . . .	37
3.1.2 Pengumpulan data lapangan . . . . .	38
3.1.3 Kendala pengumpulan data. . . . .	39



3.1.4 Batasan dan definisi operasional . . . . .	40
3.2 Perkembangan dan Hubungan Antarvariabel . . . . .	41
3.2.1 Hubungan antarvariabel berdasarkan pola penyebaran . . . . .	41
3.2.2 Hubungan antarvariabel berdasarkan analisis spasial. . . . .	42
3.2.2.1 Distribusi nilai lokasi perumahan secara spasial. . . . .	42
3.2.2.2 Hubungan koordinat dengan nilai lokasi . . . . .	43
3.2.3 Hubungan antarvariabel berdasarkan analisis faktor . . . . .	51
3.2.3.1 Uji kelayakan variabel . . . . .	51
3.2.3.2 Ekstraksi, rotasi, dan faktor skor . . . . .	52
3.2.4 Hubungan variabel bebas dengan variabel terikat . . . . .	57
3.3 Analisis Regresi dan pembahasan . . . . .	58
3.3.1 Pemilihan model awal . . . . .	58
3.3.2 Uji apriori ekonomi . . . . .	63
3.3.2.1 Uji arah (tanda) . . . . .	64
3.3.2.2 Uji intensitas . . . . .	65
3.3.3 Uji statistik . . . . .	67
3.3.3.1 Uji p-value . . . . .	67
3.3.3.2 Uji F-statistik . . . . .	68
3.3.3.3 Uji koefisien determinasi ( $R^2$ ) . . . . .	69
3.3.4 Uji ekonometri. . . . .	69
3.3.4.1 Uji Heteroskedastisitas. . . . .	69
3.3.4.2 Uji Multikolinieritas . . . . .	70
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN . . . . .	73
4.1 Kesimpulan . . . . .	73
4.2 Saran . . . . .	75
DAFTAR PUSTAKA. . . . .	77
LAMPIRAN	

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Hasil Perhitungan Data Variabel Pola Penyebaran dan Rasio Bangunan . . . . .	41
Tabel 3.2 Hasil Regresi Permukaan Nilai Tanah Model Curve Fit. . . . .	45
Tabel 3.3 Hasil Regresi Permukaan Nilai Tanah Model Linier . . . . .	48
Tabel 3.4 Hasil Perhitungan Kelayakan Variabel . . . . .	51
Tabel 3.5 Matriks Faktor dengan non Rotasi dan Rotasi . . . . .	53
Tabel 3.6 Hasil Perhitungan Faktor Skor Variabel Penelitian . . . . .	56
Tabel 3.7 Deskripsi Statistik . . . . .	57
Tabel 3.8 Ringkasan Hasil Regresi Model Linier dan Log-Linier. . . . .	58
Tabel 3.9 Hasil Uji MWD. . . . .	60
Tabel 3.10 Hasil Regresi Model Log-Linier . . . . .	62
Tabel 3.11 Hasil Uji Arah (Tanda) Apriori Ekonomi . . . . .	64
Tabel 3.12 Elastisitas Parameter Variabel Bebas terhadap Nilai Nilai Lokasi Perumahan . . . . .	65
Tabel 3.13 Ringkasan Hasil Uji p-value . . . . .	68
Tabel 3.14 Hasil Regresi antar Variabel Bebas menurut Farrar dan Glauber. . . . .	72



UNIVERSITAS  
GADJAH MADA

**Analisis nilai lokasi perumahan dan faktor-faktor yang mempengaruhinya :: Studi kasus real estat di  
Makasar**

AMIN, Abubakar A. Moh, Drs. Dumairy, M.A

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

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
<b>Gambar 2.1</b> Pola Harga Tanah di Jabotabek Akibat Tekanan Urbanisasi . . . . .	11
<b>Gambar 3.1</b> Kurva Permukaan Nilai Lokasi Model Linier, Kuadratik, dan Kubik . . . . .	46
<b>Gambar 3.2</b> Tren Linier Permukaan ( <i>linier trend surface</i> ) Nilai Lokasi Perumahan Real Estat Kota Makassar. . . . .	50

## DAFTAR LAMPIRAN

	Halaman
Lampiran 1. Perhitungan Data Atribut/Variabel Penelitian. . . . .	81
Lampiran 2. Data Ringkasan Perhitungan Nilai Pola Penyebaran Perumahan. . . . .	83
Lampiran 3. Data Koordinat Peta Nilai Lokasi Perumahan Real Estat. . . . .	84
Lampiran 4. Curva Fit Hubungan antara Arah dengan Rata-rata Nilai Lokasi Perumahan Real Estat . . . . .	87
Lampiran 5. Hasil Regresi Linier antara Variabel NLPRE dengan (X dan Y) di Kota Makassar . . . . .	90
Lampiran 6. Peta Kontur Nilai Lokasi Perumahan Real Estat di Kota Makassar (2002) . . . . .	93
Lampiran 7. Hasil Perhitungan Data Variabel Penelitian berdasarkan Kelayakan Analisis Faktor . . . . .	95
Lampiran 8. Hasil Perhitungan Ekstraksi dan Rotasi Data Variabel berdasarkan Analisis Faktor . . . . .	98
Lampiran 9. Histogram Frekwensi dan Kurva Fit Data Variabel Penelitian . . . . .	101
Lampiran 10. Hasil Regresi Model Linier dan Log-Linier . . . . .	103
Lampiran 11. Hasil Regresi Pemilihan Model dengan Uji Mackinnon, White, dan Davidson (MWD) . . . . .	104
Lampiran 12. Uji Predictive Power Variabel Terikat Logaritma Nilai Lokasi Perumahan (LNLPRE) . . . . .	105
Lampiran 13. Hasil Regresi Uji Gejala Heteroskedastisitas menurut Metode White . . . . .	106
Lampiran 14. Hasil Regresi Uji Gejala Multikolinieritas antar Variabel Bebas menurut Metode Farrar dan Glauber . . . . .	109
Lampiran 15. Data Perhitungan Nilai Pola Penyebaran, Rata- rata Nilai Tanah, dan Rasio Luas Bangunan/ Luas Tanah Perumahan Real Estat di Kota Makassar. . . . .	111
Lampiran 16. Peta Hasil Digitasi Lokasi Perumahan Real Estat di Kota Makassar. . . . .	115
Lampiran 17. Daftar Kuesioner. . . . .	116