



## INTISARI

Nilai tanah merupakan indikator pertumbuhan ekonomi kota. Menurut teori sewa tanah perkotaan, aksesibilitas adalah faktor utama yang menentukan nilai tanah. Untuk meningkatkan nilai tanah melalui aksesibilitas, peningkatan *walkability* dapat dilakukan terutama pada kota dengan karakteristik *urban tourism* seperti Yogyakarta. Namun, tingginya penggunaan kendaraan bermotor di Yogyakarta dapat menghambat hubungan antara *walkability* dan nilai tanah. Hal tersebut memicu pola pembangunan kota yang lebih berorientasi pada kendaraan pribadi daripada pejalan kaki. Pola pembangunan kota yang berorientasi pada kendaraan pribadi dapat mengindikasikan bahwa tidak ada hubungan antara *walkability* dan nilai tanah. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi *walkability* dan menganalisis keterkaitannya dengan nilai tanah di Kota Yogyakarta. Penelitian dilakukan dengan metode deduktif kuantitatif menggunakan analisis spasial untuk menghitung setiap indikator *walkability* dan metode *Ordinal Logistic Regression (OLR)* untuk menentukan pengaruh *walkability* terhadap nilai tanah. Hasil identifikasi kondisi *walkability* menunjukkan bahwa sebagian besar Kota Yogyakarta memiliki tingkat *walkability* sedang. Selain itu, pusat-pusat kegiatan cenderung memiliki tingkat *walkability* dan nilai tanah tinggi. Analisis keterkaitan *walkability* dengan nilai tanah menunjukkan bahwa indeks *walkability* berpengaruh signifikan terhadap peningkatan nilai tanah pada kota dengan karakteristik *urban tourism*. Indikator *walkability* yang paling berpengaruh adalah keterjangkauan terhadap amenitas, sedangkan keberagaman guna lahan berpengaruh signifikan terhadap penurunan nilai tanah. Sementara itu, kepadatan persimpangan dan kepadatan pohon peneduh tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah.

Kata kunci: *walkability*, nilai tanah, *urban tourism*, *Ordinal Logistic Regression (OLR)*, Kota Yogyakarta



## ABSTRACT

Land value is an indicator of city economic growth. According to urban land rent theory, accessibility is the main factor that determines land value. To increase land value through accessibility, increasing walkability can be done especially in cities with the characteristic of *urban tourism* such as Yogyakarta. However, the high use of motorized vehicles in Yogyakarta may hinder the relationship between walkability and land value. This triggers urban development patterns that are more oriented towards private vehicles than pedestrians. Vehicle-oriented urban development patterns may indicate that there is no relationship between walkability and land value. Therefore, this study aims to identify the condition of walkability and analyze its relationship with land value in Yogyakarta City. The research was conducted using quantitative deductive method using spatial analysis to calculate each walkability indicator and Ordinal Logistic Regression (OLR) method to determine the influence of walkability on land value. The results of the identification of walkability conditions show that most of Yogyakarta City has a moderate level of walkability. In addition, activity centers tend to have high levels of walkability and land value. Analysis of the relationship between walkability and land value shows that the walkability index has a significant effect on increasing land value in cities with the concept of *urban tourism*. The most influential walkability indicator is affordability to amenity, while land use diversity has a significant effect on decreasing land value. Meanwhile, intersection density and shade tree density have no significant effect on land value.

Keywords: walkability, land value, *urban tourism*, Ordinal Logistic Regression (OLR), Yogyakarta City