



DAFTAR ISI

| | |
|---|-----|
| HALAMAN PENGESAHAN | i |
| PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI | ii |
| KATA PENGANTAR | iii |
| INTISARI | v |
| ABSTRACT..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | vii |
| DAFTAR GAMBAR | x |
| DAFTAR TABEL..... | xii |
| BAB I..... | 1 |
| 1.1 Latar Belakang | 1 |
| 1.2 Rumusan Masalah | 2 |
| 1.3 Tujuan Penelitian | 4 |
| 1.4 Pertanyaan Penelitian | 4 |
| 1.5 Metode Penelitian..... | 4 |
| 1.6 Manfaat Penelitian | 5 |
| 1.7 Batasan Penelitian | 5 |
| 1.8 Struktur Penulisan | 6 |
| BAB II..... | 7 |
| 2.1 Nilai Tanah..... | 7 |
| 2.1.1 Pengertian dan Implikasi Nilai Tanah | 7 |
| 2.1.2 Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah..... | 8 |
| 2.1.3 Teori Sewa Tanah Perkotaan..... | 8 |
| 2.1.4 Zona Nilai Tanah (ZNT) | 10 |
| 2.2 <i>Walkability</i> | 11 |
| 2.2.1 Pengertian dan Dampak <i>Walkability</i> | 11 |
| 2.2.2 Indeks <i>Walkability</i> | 12 |
| 2.2.3 Indikator <i>Walkability</i> | 13 |
| 2.3 Keterkaitan <i>Urban tourism</i> dengan <i>Walkability</i> dan Nilai Tanah..... | 13 |
| 2.4 Kajian Penelitian Terdahulu..... | 14 |
| 2.4.1 Penelitian Terdahulu mengenai Keterkaitan <i>Walkability</i> terhadap Nilai Properti .. | 14 |
| 2.4.2 Penelitian Terdahulu mengenai Identifikasi Kondisi <i>Walkability</i> di Yogyakarta... | 18 |
| 2.5 Kerangka Teori..... | 20 |



| | |
|--|----|
| BAB III | 22 |
| 3.1 Pendekatan Penelitian | 22 |
| 3.2 Desain Penelitian..... | 22 |
| 3.3 Unit Amatan dan Unit Analisis | 22 |
| 3.3.1 Unit Amatan | 22 |
| 3.3.2 Unit Analisis..... | 23 |
| 3.4 Metode Pengumpulan Data..... | 24 |
| 3.5 Metode Analisis Data..... | 25 |
| 3.5.1 Analisis Indikator <i>Walkability</i> | 25 |
| 3.5.2 Analisis Indeks <i>Walkability</i> | 35 |
| 3.5.3 Analisis Keterkaitan <i>Walkability</i> terhadap Nilai Tanah | 37 |
| 3.6 Kerangka Analisis | 40 |
| BAB IV | 41 |
| 4.1 Lokasi Penelitian..... | 41 |
| 4.2 Penggunaan Lahan Kota Yogyakarta..... | 43 |
| 4.3 Zona Nilai Tanah Kota Yogyakarta | 46 |
| 4.4 Pusat Pelayanan Kota Yogyakarta | 48 |
| BAB V | 51 |
| 5.1 Indikator <i>Walkability</i> | 51 |
| 5.1.1 Kepadatan Persimpangan | 51 |
| 5.1.2 Keberagaman Guna Lahan | 55 |
| 5.1.3 Keterjangkauan terhadap Amenitas..... | 59 |
| 5.1.4 Kepadatan Pohon Peneduh..... | 63 |
| 5.2 Indeks <i>Walkability</i> | 68 |
| 5.2.1 Perhitungan Indeks <i>Walkability</i> | 68 |
| 5.2.2 <i>Overlay</i> Indeks <i>Walkability</i> dengan PPK | 70 |
| 5.2.3 <i>Overlay</i> Indeks <i>Walkability</i> dengan Penggunaan Lahan..... | 71 |
| 5.2.4 <i>Overlay</i> Indeks <i>Walkability</i> dengan Nilai Tanah | 72 |
| 5.3 Keterkaitan Indeks <i>Walkability</i> dengan Nilai Tanah | 74 |
| 5.3.1 Pengujian Parameter Model Regresi | 74 |
| 5.3.2 Pembentukan Model Regresi..... | 76 |
| 5.3.3 Perhitungan <i>Odds Ratio</i> | 76 |
| 5.4 Keterkaitan Masing-Masing Indikator <i>Walkability</i> terhadap Nilai Tanah..... | 77 |



| | |
|---|----|
| 5.4.1 Pengujian Parameter Model Regresi | 77 |
| 5.4.2 Pembentukan Model Regresi..... | 79 |
| 5.4.3 Perhitungan <i>Odds Ratio</i> | 79 |
| 5.5 Ringkasan Hasil Penelitian | 80 |
| 5.5.1 Analisis Indikator <i>Walkability</i> | 80 |
| 5.5.2 Analisis Indeks <i>Walkability</i> | 81 |
| 5.5.3 Analisis Keterkaitan Indeks <i>Walkability</i> dengan Nilai Tanah..... | 81 |
| 5.5.4 Analisis Keterkaitan Masing-Masing Indikator <i>Walkability</i> terhadap Nilai Tanah | 82 |
| 5.6 Diskusi Teoretik | 82 |
| 5.6.1 Analisis Kondisi <i>Walkability</i> | 82 |
| 5.6.2 Analisis Keterkaitan Indeks <i>Walkability</i> dengan Nilai Tanah..... | 83 |
| 5.6.3 Analisis Keterkaitan Masing-Masing Indikator <i>Walkability</i> dengan Nilai Tanah .. | 84 |
| BAB VI..... | 89 |
| 6.1 Kesimpulan | 89 |
| 6.2 Rekomendasi untuk Kebijakan | 89 |
| 6.3 Limitasi dan Peluang Riset Mendatang..... | 90 |
| DAFTAR PUSTAKA | 91 |
| LAMPIRAN..... | 96 |



DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 2.1 Model Sewa Tanah Perkotaan | 8 |
| Gambar 2.2 Kurva <i>Bid-rent</i> Ekonomi Perkotaan | 9 |
| Gambar 2.3 Kerangka Teori | 21 |
| Gambar 3.1 Unit Analisis Berupa Poligon | 23 |
| Gambar 3.2 Kerangka Analisis Kepadatan Persimpangan | 25 |
| Gambar 3.3 Ilustrasi <i>Kernel Density</i> | 26 |
| Gambar 3.4 Ilustrasi <i>Zonal Statistics</i> | 27 |
| Gambar 3.5 Peta Titik Persimpangan Jalan | 27 |
| Gambar 3.6 Kerangka Analisis Keberagaman Guna Lahan | 28 |
| Gambar 3.7 Peta Kategori Guna Lahan | 29 |
| Gambar 3.8 Ilustrasi <i>Focal Statistics</i> | 29 |
| Gambar 3.9 Kerangka Analisis Keterjangkauan terhadap Amenitas | 30 |
| Gambar 3.10 Peta Amenitas | 32 |
| Gambar 3.11 Ilustrasi <i>Service Area</i> | 33 |
| Gambar 3.12 Kerangka Analisis Kepadatan Pohon Peneduh | 33 |
| Gambar 3.13 Ilustrasi <i>Detect Objects using Deep Learning</i> | 34 |
| Gambar 3.14 Peta Titik Pohon Peneduh | 35 |
| Gambar 3.15 Kerangka Analisis | 40 |
| Gambar 4.1 Peta Batas Administrasi Kota Yogyakarta | 41 |
| Gambar 4.2 Peta Penggunaan Lahan di Kota Yogyakarta | 43 |
| Gambar 4.3 Peta ZNT Kota Yogyakarta | 46 |
| Gambar 4.4 Peta Persebaran PPK dan SPPK di Kota Yogyakarta | 49 |
| Gambar 4.5 Peta <i>Overlay</i> PPK dengan ZNT di Kota Yogyakarta | 50 |
| Gambar 5.1 Peta Kepadatan Persimpangan | 51 |
| Gambar 5.2 Peta Rata-Rata Kepadatan Persimpangan | 53 |
| Gambar 5.3 Peta <i>Overlay</i> Rata-Rata Kepadatan Persimpangan dengan ZNT | 54 |
| Gambar 5.4 Peta Keberagaman Guna Lahan | 55 |
| Gambar 5.5 Peta Rata-Rata Keberagaman Guna Lahan | 57 |
| Gambar 5.6 Peta <i>Overlay</i> Rata-Rata Keberagaman Guna Lahan dengan ZNT | 58 |
| Gambar 5.7 Peta Keterjangkauan terhadap Amenitas | 59 |
| Gambar 5.8 Peta Rata-Rata Keterjangkauan terhadap Amenitas | 61 |
| Gambar 5.9 Peta <i>Overlay</i> Rata-Rata Keterjangkauan terhadap Amenitas dengan ZNT | 62 |



| | | |
|--------------------|---|----|
| Gambar 5.10 | Peta Kepadatan Pohon Peneduh | 64 |
| Gambar 5.11 | Peta Rata-Rata Kepadatan Pohon Peneduh | 65 |
| Gambar 5.12 | Peta <i>Overlay</i> Rata-Rata Kepadatan Pohon Peneduh dengan ZNT | 67 |
| Gambar 5.13 | Peta Tingkat <i>Walkability</i> | 68 |
| Gambar 5.14 | Gambaran Ruang Jalan di sekitar Stadion Mandala Krida..... | 69 |
| Gambar 5.15 | Gambaran Ruang Jalan di Kawasan Industri dan Perdagangan Bagian Selatan Giwangan | 70 |
| Gambar 5.16 | Peta <i>Overlay</i> Tingkat <i>Walkability</i> dengan PPK..... | 71 |
| Gambar 5.17 | Proporsi Penggunaan Lahan pada Tiap Tingkat <i>Walkability</i> | 72 |
| Gambar 5.18 | Peta <i>Overlay</i> Tingkat <i>Walkability</i> dengan ZNT | 73 |
| Gambar 5.19 | Skema Hasil Penelitian..... | 82 |
| Gambar 5.20 | Skema Diskusi Teoretik | 88 |



DAFTAR TABEL

| | |
|--|----|
| Tabel 2.1 Ringkasan Penelitian Terdahulu Mengenai <i>Walkability</i> dan Nilai Properti | 17 |
| Tabel 2.2 Ringkasan Penelitian Terdahulu Mengenai <i>Walkability</i> di Yogyakarta | 19 |
| Tabel 2.3 Deduksi Teori..... | 20 |
| Tabel 3.1 Jumlah Poligon Berdasarkan Rentang Nilai Tanah | 24 |
| Tabel 3.2 Klasifikasi Tingkat Nilai Tanah | 24 |
| Tabel 3.3 Kebutuhan Data Sekunder..... | 25 |
| Tabel 3.4 Klasifikasi Ulang Kategori Guna Lahan | 28 |
| Tabel 3.5 Klasifikasi Ulang Kategori Amenitas | 31 |
| Tabel 4.1 Luas Penggunaan Lahan Berdasarkan Jenisnya..... | 43 |
| Tabel 4.2 Luas Tiap Tingkat ZNT Berdasarkan Penggunaan Lahan | 47 |
| Tabel 5.1 Klasifikasi Nilai dan Luas Tiap Tingkat Kepadatan Persimpangan | 52 |
| Tabel 5.2 Klasifikasi Tingkat Rata-Rata Kepadatan Persimpangan | 53 |
| Tabel 5.3 <i>Overlay</i> Rata-Rata Kepadatan Persimpangan dengan ZNT | 54 |
| Tabel 5.4 Klasifikasi Nilai dan Luas Tiap Tingkat Keberagaman Guna Lahan | 56 |
| Tabel 5.5 Klasifikasi Tingkat Rata-Rata Keberagaman Guna Lahan | 57 |
| Tabel 5.6 <i>Overlay</i> Rata-Rata Keberagaman Guna Lahan dengan ZNT | 58 |
| Tabel 5.7 Klasifikasi Nilai dan Luas Tiap Tingkat Keterjangkauan terhadap Amenitas..... | 60 |
| Tabel 5.8 Klasifikasi Tingkat Rata-Rata Keterjangkauan terhadap Amenitas..... | 61 |
| Tabel 5.9 <i>Overlay</i> Rata-Rata Keterjangkauan terhadap Amenitas dengan ZNT | 63 |
| Tabel 5.10 Klasifikasi Nilai dan Luas Tiap Tingkat Kepadatan Pohon Peneduh..... | 64 |
| Tabel 5.11 Klasifikasi Tingkat Rata-Rata Kepadatan Pohon Peneduh..... | 65 |
| Tabel 5.12 <i>Overlay</i> Rata-Rata Kepadatan Pohon Peneduh dengan ZNT | 67 |
| Tabel 5.13 Klasifikasi Nilai dan Luas Tiap Tingkat <i>Walkability</i> | 68 |
| Tabel 5.14 <i>Overlay</i> Tingkat <i>Walkability</i> dengan ZNT | 73 |
| Tabel 5.15 Hasil Uji Keberartian Model Indeks <i>Walkability</i> dengan ZNT | 74 |
| Tabel 5.16 Hasil Uji Kesesuaian Model Indeks <i>Walkability</i> dengan ZNT | 75 |
| Tabel 5.17 Hasil Uji Koefisien Determinasi Indeks <i>Walkability</i> dengan ZNT..... | 75 |
| Tabel 5.18 Hasil Uji Wald Indeks <i>Walkability</i> dengan ZNT | 76 |
| Tabel 5.19 Hasil Estimasi Parameter Indeks <i>Walkability</i> dengan ZNT | 76 |
| Tabel 5.20 Hasil Uji Keberartian Model Indikator <i>Walkability</i> dengan ZNT | 77 |
| Tabel 5.21 Hasil Uji Kesesuaian Model Indikator <i>Walkability</i> dengan ZNT | 77 |
| Tabel 5.22 Hasil Uji Koefisien Determinasi Indikator <i>Walkability</i> dengan ZNT..... | 78 |



| | | |
|-------------------|---|----|
| Tabel 5.23 | Hasil Uji Wald Indikator <i>Walkability</i> dengan ZNT | 78 |
| Tabel 5.24 | Hasil Estimasi Parameter Indikator <i>Walkability</i> dengan ZNT | 79 |
| Tabel 5.25 | Ringkasan Hasil Analisis Indikator <i>Walkability</i> | 80 |
| Tabel 5.26 | Perbandingan Teori dan Penelitian Sebelumnya dengan Temuan Penelitian | 86 |