

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	vi
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR GAMBAR	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xi
INTISARI.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Pertanyaan Penelitian	5
1.4 Tujuan Penelitian	6
1.5 Manfaat Penelitian	6
1.6 Kontribusi Penelitian.....	7
1.7 Ruang Lingkup Penelitian.....	8
1.8 Batasan Penelitian	9
1.9 Batasan Sampel	10
1.10 Sistematika Penulisan.....	11
BAB II LANDASAN TEORI DAN TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Landasan Teori.....	13
2.1.1 Konsep Nilai Properti dan Penilaian Massal.....	13
2.1.2 Teori Lokasi dan Struktur Ruang Kota	14
2.1.3 Teori <i>Core-Periphery</i>	18
2.1.4 Teori Penetapan Harga Hedonik (<i>Hedonic Pricing Theory</i>).....	20
2.1.5 Efek Antisipasi Pembangunan Infrastruktur Tol.....	21
2.1.6 Teori Ekonometrika Spasial	23
2.2 Kerangka Konseptual	27
2.3 Kajian Pustaka.....	28
2.4 Kesenjangan Penelitian	31
2.5 Hipotesis Penelitian.....	32

BAB III METODE PENELITIAN.....	33
3.1 Desain dan Strategi Penelitian	33
3.1.1 Desain Penelitian.....	33
3.1.2 Strategi Penelitian	34
3.2 Definisi Operasional Variabel.....	35
3.2.1 Variabel Dependen.....	36
3.2.2 Variabel Independen	36
3.3 Populasi dan Sampel	39
3.3.1 Populasi Penelitian	39
3.3.2 Teknik Penarikan Sampel	41
3.3.3 Ukuran Sampel.....	41
3.4 Teknik Pengumpulan Data	43
3.5 Teknik Analisis Data.....	44
3.5.1 Eksplorasi dan Transformasi Data.....	44
3.5.2 Estimasi OLS dan Uji Asumsi Klasik.....	45
3.5.3 Diagnostik dan Pemilihan Model Spasial	45
3.5.4 Pengujian Hipotesis dan Interpretasi.....	46
3.6 Prosedur Analisis Ekonometrika Spasial	47
3.6.1 Spesifikasi Model Basis	47
3.6.2 Diagnostik Asumsi Klasik OLS	49
3.6.3 Konstruksi Matriks Bobot Spasial	49
3.6.4 Seleksi Model Spasial	50
3.6.5 Kriteria Pemilihan Model Terbaik	50
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	 52
4.1 Analisis Data Deskriptif.....	52
4.2 Uji Asumsi Klasik Model <i>OLS</i>	53
4.2.1 Uji Multikolinearitas	53
4.2.2 Uji Normalitas dan Heteroskedastisitas	55
4.3 Diagnostik Spasial dan Pemilihan Model	56
4.3.1 Uji Autokorelasi Spasial	56
4.3.2 Penentuan Model Spasial	58
4.4 Hasil Estimasi Model Ekonometrika Spasial.....	59
4.4.1 Signifikansi Dependensi Spasial dan Validitas Model	61
4.4.2 Pengaruh Aksesibilitas Jalan Tol dan Efek Antisipasi.....	61
4.4.3 Pergeseran Determinan Lokasi	62

4.4.4	Analisis Heterogenitas Wilayah.....	63
4.4.5	Pengaruh Karakteristik Struktural dan Lingkungan.....	63
4.5	Dekomposisi Dampak Spasial.....	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		71
5.1	Simpulan	71
5.2	Keterbatasan Penelitian.....	72
5.3	Implikasi Kebijakan	74
5.4	Saran.....	75
DAFTAR PUSTAKA		77
LAMPIRAN.....		81

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Disparitas Zona Nilai Tanah (ZNT) Kabupaten Sleman Tahun 2021-2025	3
Tabel 2.1 Kajian Literatur	29
Tabel 2.2 Identifikasi Research Gap dan Posisi Penelitian.....	32
Tabel 3.1 Klasifikasi Wilayah Inti dan Periferi dalam Penelitian.....	38
Tabel 3.2 Distribusi Populasi dan Sampel Penelitian per Kecamatan	42
Tabel 4.1 Statistik Deskriptif Variabel Penelitian.....	52
Tabel 4.2 Hasil Uji Multikolinearitas (VIF)	54
Tabel 4.3 Ringkasan Hasil Uji Asumsi Klasik Lainnya	55
Tabel 4.4 Hasil Uji Global Moran's I pada Residual <i>OLS</i>	56
Tabel 4.5 Hasil Uji Diagnostik <i>Lagrange Multiplier (LM)</i>	58
Tabel 4.6 Perbandingan Kriteria Informasi Model (<i>OLS, SAR, SEM</i>).....	59
Tabel 4.7 Ringkasan Hasil Estimasi Model <i>Spatial Autoregressive (SAR)</i>	60
Tabel 4.8 Dekomposisi Dampak Langsung, Tidak Langsung, dan Total.....	66

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Perkembangan kontribusi tiga sektor utama terhadap pertumbuhan ekonomi Sleman tahun 2021-2024 (BPS Kabupaten Sleman, 2025)	2
Gambar 2.1	Kurva <i>Land Rent</i> Berdasarkan Teori Lokasi Von Thunen (Suparmoko, 1997)	15
Gambar 2.2	Hubungan Antara Nilai Lahan dengan Jarak Pusat Kota Menurut/ Alonso (Yunus, 2000).....	17
Gambar 2.3	Diagram Alur Konseptual dan Strategi Analisis (Analisis Peneliti, 2025)	28

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Sampel Data Penelitian.....	81
Lampiran 2 Histogram Distribusi Variabel Dependen (NJOP)	83
Lampiran 3 Boxplot Sebaran NJOP Berdasarkan Kelas Kepadatan.....	84
Lampiran 4 Peta Sebaran Titik Sampel Properti.....	84
Lampiran 5 Visualisasi Matriks Korelasi Antar-Variabel	85
Lampiran 6 Hasil Estimasi Model <i>OLS</i>	85
Lampiran 7 Plot Diagnostik Residual <i>OLS</i>	88
Lampiran 8 Perbandingan Hasil Estimasi Model (<i>OLS</i> , <i>SAR</i> , <i>SEM</i>)	89
Lampiran 9 Ringkasan Indikator Kebaikan Model (AIC & LogLik)	91
Lampiran 10 Dekomposisi Dampak Langsung, Tidak Langsung, dan Total	92
Lampiran 11 Visualisasi Dekomposisi Dampak Spasial	93