UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Valuasi Ekonomi Total Katedral Santo Yosef Pontianak sebagai Bangunan Cagar Budaya
Andrean Bethrans Antolyn, Yudistira Hendra Permana, S.E., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL 1
HALAMAN PENGESAHAAN ii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TULIS TESIS iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vii
DAFTAR TABEL vii
DAFTAR GAMBAR xiii
DAFTAR LAMPIRAN xiv
INTISARI xv
ABSTRACT xvi
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1 Latar Belakang Masalah 1
1.2 Rumusan Masalah 4
1.3 Pertanyaan Penelitian 5
1.4 Tujuan Penelitian 7
1.5 Manfaat Penelitian 8
1.6 Ruang Lingkup dan Batasan Penelitian 9
1.7 Sistematika Penulisan 11
BAB II GAMBARAN UMUM DAN TINJAUAN PUSTAKA 13
2.1 Gambaran Umum Objek Penelitian 13
2.1.1 Kondisi Lokasi Penelitian 16
2.1.2 Karakteristik Kawasan Sekitar Katedral Santo Yosef 18
2.1.3 Aktivitas Pariwisata, Budaya, dan Religi 18
2.1.4 Potensi Ekonomi Katedral Santo Yosef Pontianak sebagai Aset Warisan Budaya 19
2.1.5 Ringkasan Kondisi Lokasi Penelitian 20
2.2 Landasan Teori 20
2.2.1 *Value Theory* 21
2.2.2 *Total Economic Value* (*TEV*) 24

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Valuasi Ekonomi Total Katedral Santo Yosef Pontianak sebagai Bangunan Cagar Budaya
Andrean Bethrans Antolyn, Yudistira Hendra Permana, S.E., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.2.3 *Cultural Heritage Economics* 25
2.2.3.1 Nilai Budaya dan Estetika 26
2.2.3.2 Pariwisata Budaya dan Religi 28
2.2.3.3 Teori Modal Budaya (*Cultural Capital Theory)* 29
2.2.3.4 *Sustainable Heritage* 30
2.2.4 *Utility, Demand Theory*, dan *Willingness to Pay* 31
2.2.5 Teori Barang Publik(*Public Goods Theory*) 37
2.3 Penelitian Terdahulu 41
2.4 Hipotesis Penelitian 46
BAB III METODOLOGI PENELITIAN 48
3.1 Desain Penelitian 48
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian 51
3.3 Populasi dan Sampel Penelitian 54
3.4 Jenis dan Sumber Data 58
3.5 Teknik Pengumpulan Data 59
3.5.1 Kuesioner 59
3.5.2 Wawancara 60
3.5.3 Dokumentasi 60
3.6 Oprasional Variabel Penelitian 61
3.6.1 Oprasional *Variabel Hedonic Pricing Method* (*HPM*) 64
3.6.2 Oprasional Variabel *Contingent Valuation Method* (*CVM*) 68
3.7 Teknik Analisis Data 73
3.7.1 Analisis Deskriptif 76
3.7.2 Analisis Nilai Ekonomi Pasar Menggunakan *Hedonic Pricing Method* (*HPM*) Berbasis Data Ordinal 78
3.7.2.1 Oprasionalisasi Model *Hedonic Pricing Method* (*HPM*) 80
3.7.2.2 Karakteristik Variabel Dependen 81
3.7.2.3 Pemilihan Model *Ordered Logistic Regression* 82
3.7.2.4 Model Empiris Penelitian 82
3.7.2.5 Mekanisme *Threshold Categories* 85
3.7.2.6 Estimasi dan Evaluasi Model 86

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Valuasi Ekonomi Total Katedral Santo Yosef Pontianak sebagai Bangunan Cagar Budaya
Andrean Bethrans Antolyn, Yudistira Hendra Permana, S.E., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.7.2.7 Interpretasi Model 88
3.7.2.8 Keterkaitan Hasil *HPM* dengan *CVM* 89
3.7.3 Analisis Nilai Ekonomi Nonpasar Menggunakan *Contingent Valuation Method* (*CVM*) 90
3.7.3.1 Estimasi Nilai Nonpasar 92
3.7.3.2 Analisis Determinan *WTP* 100
3.7.3.3 Keterkaitan Hasil *CVM* dengan *HPM* 103
3.7.4 Integrasi Hasil *Hedonic Pricing Method* dan *Contingent Valuation Method* 103
3.8 Kerangka Analisis Penelitian 106
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 113
4.1 Karakteristik Responden 113
4.1.1 Karakteristik Umum Responden (n=132) 114
4.1.2 Karakteristik Kunjungan Responden (n = 132) 117
4.1.3 Karakteristik Kepemilikan Properti Responden (n = 50) 121
4.2 Analisis Nilai Ekonomi Pasar Menggunakan *Hedonic Pricing Method* (*HPM*) 124
4.2.1 Evaluasi Kelayakan Model *Hedonic Pricing Method* (*HPM*) 124
4.2.2 Interpretasi Hasil Estimasi *Hedonic Pricing Method* 128
4.2.3 Implikasi Hasil *Hedonic Pricing Method* terhadap Nilai Properti ... 133
4.3 Analisis Faktor Nonpasar Menggunakan *Contingent Valuation Method* (*CVM*) 136
4.3.1 Persepsi Masyarakat terhadap Nilai Nonpasar Katedral Santo Yosef Pontianak 138
4.3.2 Analisis *Willingness to Pay* (*WTP*) untuk Pelestarian Katedral Santo Yosef Pontianak 141
4.3.3 Analisis *Willingness to Pay* (*WTP*) Edukasi Budaya dan Religi 147
4.3.4 Respons Masyarakat Terhadap Skenario Kehilangan Nilai Budaya (*WTA*) 152
4.3.5 Analisis Faktor-Faktor yang Berkaitan dengan *Willingness to Pay* Menggunakan *Ordered Logistic Regression* 157

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Valuasi Ekonomi Total Katedral Santo Yosef Pontianak sebagai Bangunan Cagar Budaya
Andrean Bethrans Antolyn, Yudistira Hendra Permana, S.E., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.3.5.1 Evaluasi Model Regresi 158
4.3.5.2 Interpretasi dalam Perspektif *Contingent Valuation Method* .. 159
4.3.5.3 Implikasi Hasil Penelitian 159
4.3.5.4 Sintesis Hasil Analisis 160
4.3.6 Makna Ekonomi Nonpasar Katedral Santo Yosef Pontianak 162
4.4 Nilai Ekonomi Katedral Santo Yosef Pontianak dalam Perspektif *Total Economic Value* 168
4.4.1 Hubungan Nilai Pasar dan Nilai Nonpasar 170
4.4.2 Pembentukan Nilai Ekonomi Total Katedral Santo Yosef Pontianak 174
4.4.3 Makna Sosial, Budaya, dan Religi sebagai Penguat Hasil Temuan Kuantitatif..... 179
4.4.4 Implikasi Temuan terhadap Pelestarian dan Pengelolaan Katedral Santo Yosef Pontianak..... 185
4.5 Ringkasan Temuan Penelitian 189
BAB V SIMPULAN 193
5.1 Simpulan..... 193
5.2 Keterbatasan Penelitian 196
5.3 Implikasi Penelitian..... 198
DAFTAR PUSTAKA..... 202
LAMPIRAN..... 208