UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pengaruh Zona Peruntukan Terhadap Indikasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Hedonic Pricing Model Di
Unit Pengembangan Xi Tambak Oso Wilangun, Kota Surabaya**
Aziz Ridlo Al Hakim, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PENGESAHAN i
PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIASI TUGAS AKHIR ii
KATA PENGANTAR iii
DAFTAR ISI iv
DAFTAR TABEL vii
DAFTAR GAMBAR viii
DAFTAR ISTILAH ix
INTISARI xii
ABSTRACT xiii
BAB I PENDAHULUAN 1
I.1 Latar Belakang 1
I.2 Rumusan Masalah 8
I.3 Tujuan Penelitian 9
I.4 Manfaat Penelitian 9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 11
II.1 Kondisi Umum 11
II.1.1 Kondisi Industri Kota Surabaya 11
II.1.2 Sebaran Kecamatan Berbasis Industri di Kota Surabaya 12
II.1.3 Klasifikasi Zona Peruntukan 13
II.2 Landasan Teori 14
II.2.1 Teori Lokasi 14
II.2.2 Zona Peruntukan dalam RDTR 15
II.2.3 Karakteristik Zona Peruntukan 17
II.2.4 Teori Penilaian 19
II.2.5 Teori *Hedonic Pricing* 21
II.2.6 Segmentasi Pasar Tanah 22
II.2.7 Aksesibilitas Infrastruktur Transportasi 23
II.3 Penelitian Terdahulu 25
II.4 Hipotesis Penelitian 30

UNIVERSITAS GADJAH MADA
Pengaruh Zona Peruntukan Terhadap Indikasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Hedonic Pricing Model Di Unit Pengembangan Xi Tambak Oso Wilangun, Kota Surabaya
Aziz Ridlo Al Hakim, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

II.4.1 Variabel Terikat: Indikasi Nilai Tanah....30
II.4.2 Zona Peruntukan....31
II.4.3 Luas Tanah....31
II.4.4 Lebar Jalan Depan....31
II.4.5 Jarak ke Akses Tol....32
II.4.6 Jarak ke Pelabuhan Tanjung Perak....32
II.5 Kerangka Pemikiran....32
II.6 Bagan Alir Penelitian....35
BAB III METODE PENELITIAN....36
III.1 Desain Penelitian....36
III.2 Jenis dan Sumber Data....37
III.2.1 Data Primer....37
III.2.2 Data Sekunder....38
III.3 Definisi Variabel....39
III.3.1 Variabel Dependen....39
III.3.2 Variabel Independen Utama....39
III.3.3 Variabel Independen Pendukung....40
III.4 Populasi dan Sampel....41
III.4.1 Populasi....41
III.4.2 Sampel....41
III.4.3 Teknik Pengambilan Sampel....42
III.5 Teknik Pengumpulan Data....43
III.5.1 Pengumpulan Data....43
III.5.2 Validasi Data....43
III.6 Teknik Analisis Data....44
III.6.1 Ekstraksi Nilai Tanah....44
III.6.2 Analisis Deskriptif....45
III.6.3 Analisis Regresi....46
III.6.4 Uji Asumsi Klasik....47
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN....49
IV.1 Identifikasi Zona Peruntukan....49

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pengaruh Zona Peruntukan Terhadap Indikasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Hedonic Pricing Model Di
Unit Pengembangan Xi Tambak Oso Wilangun, Kota Surabaya**
Aziz Ridlo Al Hakim, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

IV.2 Statistik Deskriptif 50
IV.3 Ekstraksi Indikasi Nilai Tanah 52
IV.3.1 Penyesuaian Harga Penawaran 52
IV.3.2 Ekstraksi Nilai Bangunan.....53
IV.4 Analisis Regresi OLS.....54
IV.4.1 Spesifikasi Model.....54
IV.4.2 Bentuk Transformasi Variabel Terikat.....55
IV.4.3 Uji Asumsi Klasik 56
IV.4.4 Hasil Estimasi Model 58
IV.4.5 Kuantifikasi Perbedaan Nilai Antar Zona 62
IV.5 Pembahasan.....65
IV.5.1 Pengaruh Zona Peruntukan terhadap Indikasi Nilai Tanah.....66
IV.5.2 Pengaruh Karakteristik Fisik dan Aksesibilitas.....67
IV.5.3 Implikasi bagi Praktik Penilaian 68
IV.5.4 Keterbatasan Penelitian.....68
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....70
V.1 Kesimpulan 70
V.2 Saran.....71
DAFTAR PUSTAKA.....73
LAMPIRAN.....76