

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL	v
DAFTAR GAMBAR.....	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	4
1.2.1. Perumusan Masalah	4
1.2.2. Pertanyaan Penelitian	5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Batasan Penelitian	6
1.6. Keaslian Penelitian	7
1.7. Kerangka Pemikiran.....	11
1.8. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1. Properti Perumahan	12
2.1.1. Definisi Preferensi dan SgmentasiProperti Perumahan.....	12
2.1.2. Penilaian Properti.....	17
2.2. Infrastruktur Transportasi	29
2.2.1. Definisi dan KomponenInfrastruktur Transportasi	29
2.2.2. <i>Amenities</i> (Kenyamanan) Akibat Infrastruktur Transportasi	31
2.2.3. <i>Disamenities</i> (Kekecewaan) Akibat Infrastruktur Transportasi....	33

2.3. Penelitian Terdahulu mengenai Pengaruh Infrastruktur Transportasi terhadap Nilai Properti Perumahan dan <i>Hedonic Modelling</i> (Permodelan Hedonis)	35
2.4. Deduksi Teori dan Kerangka Teori	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	41
3.1. Pendekatan Penelitian	41
3.2. Unit Analisis.....	41
3.3. Unit Amatan	42
3.4. Alat/Instrumen Penelitian	45
3.5. Populasi dan Sampel.....	45
3.5.1. Populasi.....	45
3.5.2. Sampel.....	46
3.6. Metode Pengumpulan Data.....	48
3.6.1. Kajian Pustaka.....	48
3.6.2. Pengumpulan Data Sekunder	48
3.6.3. Survei Primer	49
3.7. Metode Analisis	50
3.8. Tahapan Penelitian	58
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH AMATAN	61
4.1. Gambaran Umum Wilayah.....	61
4.1.1. Kondisi Geografis Kecamatan Depok.....	61
4.1.2. Kependudukan Kecamatan Depok.....	63
4.2. Gambaran Umum Sektor Perumahan di Kecamatan Depok.....	65
4.2.1. Gambaran Fisik Perumahan	65
4.2.2. Perkembangan Nilai Properti Perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)	68
4.3. Gambaran Umum Infrastruktur Transportasi Kecamatan Depok.....	69
4.3.1. Trans Jogja	69
4.3.2. Jalan	72
4.3.3. Polusi Udara dan Suara (Kebisingan) akibat Kendaraan Bermotor.....	73
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN	75

5.1. Pembahasan Temuan.....	75
5.1.1. Perbandingan dan Korelasi antara Nilai Tanah ZNT, <i>Market Value</i> dan <i>Offer Value</i>	77
5.1.2. Pengaruh Infrastruktur Transportasi terhadap Nilai Tanah Properti Perumahan.....	81
5.1.3. Perbandingan Model	85
5.1.4. Analisis secara Parsial berdasarkan Segmen dan Korelasi antar Variabel	87
5.2. Diskusi Teori dan Kaitannya dengan Kondisi Spasial Lapangan..	94
5.3. Implikasi Praktis	104
5.3.1. Penyesuaian Nilai Pasar (<i>Market Value</i>) terhadap Penilaian Zona Nilai Tanah (ZNT)	104
5.3.1. Pengembangan Properti Perumahan yang Dipengaruhi <i>Amenities</i> dan <i>Disamenities</i> Infrastruktur Transportasi.....	107
BAB VI PENUTUP	109
6.1. Kesimpulan	109
6.2. Saran	110
6.2.1. Teoritik.....	110
6.2.2. Praktikal	111
DAFTAR PUSTAKA.....	113
LAMPIRAN.....	119

DAFTAR TABEL

Tabel 1.6.1. Penelitian terdahulu yang serupa dengan penelitian ini.....	8
Tabel 2.1.1. Kriteria Segmentasi Properti Perumahan	16
Tabel 2.1.2. Berbagai Nilai Properti dan Pengertiannya.....	20
Tabel 2.1.3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Properti	22
Tabel 2.2.1. Fungsi dan Ciri Jalan menurut Fungsinya.....	30
Tabel 2.2.2. Faktor Emisi Gas CO Kendaraan Bermotor	34
Tabel 2.4.1. Deduksi Teori.....	38
Tabel 3.3.1. Unit Amatan.....	42
Tabel 3.5.1. Populasi Perumahan Tapak Formal di Kecamatan Depok.....	45
Tabel 3.5.2. Sampel Penelitian.....	46
Tabel 3.6.1. Data Sekunder yang Diperlukan	48
Tabel 3.6.2. Data Primer yang Diperlukan	49
Tabel 3.7.1. Kriteria Segmentasi Properti Perumahan	56
Tabel 3.7.2. Kaitan Tujuan Penelitian dengan Metode Analisis.....	57
Tabel 4.1.1. Luas Daerah dan Jumlah Pedukuhan menurut Desa di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.....	61
Tabel 4.1.2. Pertumbuhan Penduduk di Kecamatan Depok, 2017.....	64
Tabel 4.3.4.3.1. Kondisi Jalan Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.....	72
Tabel 5.1.1. Perbandingan antar Nilai Tanah Perumahan.....	78
Tabel 5.1.2. Analisis Pengaruh <i>Amenities</i> dan <i>Disamenities</i> Infrastruktur Transportasi terhadap ZNT Properti Perumahan	82
Tabel 5.1.3. Analisis Pengaruh <i>Amenities</i> dan <i>Disamenities</i> Infrastruktur Transportasi terhadap <i>Offer Value</i> Tanah Properti Perumahan	83
Tabel 5.1.4. Analisis Pengaruh <i>Amenities</i> dan <i>Disamenities</i> Infrastruktur Transportasi terhadap <i>Market Value</i> Tanah Properti Perumahan	84
Tabel 5.1.5. Perbandingan Model	85
Tabel 5.1.6. Analisis Regresi berdasarkan Segmen Properti Perumahan	87
Tabel 5.1.7. Analisis Korelasi berdasarkan Segmen Properti Perumahan	88
Tabel 5.1.8. Korelasi antar Variabel secara Parsial	90

Tabel 5.1.9. Korelasi antar Variabel aecara Parsial berdasarkan tingkat Kekuatannya.....	93
Tabel 5.2.1. Rangkuman Hasil Pembahasan Diskusi Teori	102
Tabel 5.3.1. Ilustrasi Penggunaan Usulan Rumus Persamaan Penentuan Nilai ZNT	106