UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Determinasi dan Diferensiasi Nilai Tanah di Kawasan Aglomerasi: Studi Empiris Gated Community di Kabupaten Sleman
Abdullah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI vi
DAFTAR TABEL ix
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR LAMPIRAN xi
DAFTAR ISTILAH xii
ABSTRAK xiii
ABSTRACT xiv
BAB I 1
1.1 Latar Belakang 1
1.2 Rumusan Masalah 11
1.3 Tujuan Penelitian 11
1.4 Manfaat Penelitian 12
BAB II 14
2.1 Kondisi Umum 14
2.1.1 Kondisi Geografis Aglomerasi Kabupaten Sleman 14
2.1.2 Penggunaan Lahan 17
2.1.3 Struktur Demografi 19
2.2 Tinjauan Pustaka 21
2.2.1 Teori Harga Hedonik 21
2.2.2 Teori Lokasi 23
2.2.3 *Gated Community* 26
2.2.4 Karakteristik *Gated Community* 30
2.3 Penelitian Terdahulu 31
2.4 Hipotesis Penelitian 39
2.4.1 Harga Tanah 39
2.4.2 Lokasi (status kawasan *gated community*) 39

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Determinasi dan Diferensiasi Nilai Tanah di Kawasan Aglomerasi: Studi Empiris Gated Community di Kabupaten Sleman
Abdullah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

2.4.3 Luas Tanah 39
2.4.4 Lebar Jalan Depan 40
2.4.5 Jarak Ke POI (Universitas Gadjah Mada) 40
2.5 Kerangka Pemikiran 40
2.6 Bagan Alir Penelitian 43
BAB III 44
3.1 Desain Penelitian 44
3.2 Jenis dan Sumber Data 46
3.2.1 Data Primer 46
3.2.2 Data Sekunder 47
3.3 Definisi Operasional Variabel 47
3.3.1 *Gated Community* 48
3.3.2 Variabel Dependen 48
3.3.3 Variabel Independen Utama 49
3.3.4 Variabel Independen Pendukung 49
3.4 Populasi dan Sampel 51
3.4.1 Populasi 51
3.4.2 Sampel 51
3.4.3 Teknik Pengambilan Sampel 52
3.5 Teknik Pengumpulan Data 53
3.5.1 Pengumpulan Data 53
3.5.2 Validasi Data 54
3.6 Teknik Analisis Data 54
3.6.1 Ekstraksi Nilai Tanah 54
3.6.2 *Matched Pair Analysis* 56
3.6.3 Analisis Regresi *OLS* 57
3.6.4 Uji Asumsi Klasik 59
BAB IV 62
4.1 Identifikasi Kawasan *Gated Community* 62
4.2 Statistik Deskriptif 64
4.3 Ekstraksi Indikasi Nilai Tanah 65
4.4 *Matched Pairs Analysis* 66

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Determinasi dan Diferensiasi Nilai Tanah di Kawasan Aglomerasi: Studi Empiris Gated Community di Kabupaten Sleman
Abdullah, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.4.1 Kriteria Pembentukan Pasangan Data 66
4.4.2 Hasil *Paired t-Test* 67
4.4.3 Besaran *Adjustment Magnitude* Hasil *Matched Pairs Analysis* 67
4.5 Analisis Regresi *OLS* 69
4.5.1 Perbandingan Model Tanpa Log dan Model Log 69
4.5.3 Hasil Estimasi Regresi *OLS* Model Final 77
4.5.4 Uji Hipotesis Parsial (Uji-t) 78
4.6 Penentuan Besaran Penyesuaian (*Adjustment Magnitude*) 81
4.6.1 Besaran Penyesuaian Berdasarkan *Matched Pairs Analysis* 81
4.6.2 Besaran Penyesuaian Berdasarkan Analisis Regresi *OLS* 81
4.6.3 Perbandingan Hasil Kedua Metode 82
4.7 Pembahasan 82
4.7.1 Pengaruh Status *Gated Community* terhadap Nilai Tanah 82
4.7.2 Pengaruh Luas Tanah terhadap Nilai Tanah 83
4.7.3 Pengaruh Lebar Jalan Depan terhadap Nilai Tanah 83
4.7.4 Pengaruh Jarak ke *POI* terhadap Nilai Tanah 84
4.7.5 Rekapitulasi Besaran Penyesuaian: Perbandingan *OLS* dan *Matched Pairs Analysis* 84
BAB V 90
5.1 Kesimpulan 90
5.2 Saran 91
DAFTAR PUSTAKA 93
LAMPIRAN 97