UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Dinamika Harga Lahan di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen Yogyakarta
Nafisa Prasanti Indreswari, Dr. Muhammad Isnaini Sadali, S.Si. M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI ii
LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI iii
KATA PENGANTAR iv
INTISARI vi
ABSTRACT vii
DAFTAR ISI viii
DAFTAR GAMBAR x
DAFTAR TABEL xi
DAFTAR LAMPIRAN xii
BAB I PENDAHULUAN 1
1.1. Latar Belakang 1
1.2. Pertanyaan Penelitian 5
1.3. Tujuan Penelitian 5
1.4. Manfaat Penelitian 6
1.5. Tinjauan Pustaka 7
1.5.1. Hubungan Lahan dengan Geografi dan Pembangunan Wilayah 7
1.5.2. Teori Harga Lahan dan Nilai Lahan 9
1.5.3. Peraturan dan Regulasi Penilaian Lahan 11
1.5.4. Faktor yang Memengaruhi Harga Lahan 13
1.6. Kerangka Pemikiran 17
1.7. Keaslian Penelitian 17
1.8. Hipotesis 23
BAB II METODE PENELITIAN 24
2.1. Pemilihan Lokasi Penelitian 24
2.2. Data dan Variabel Penelitian 28
2.2.1. Data Sekunder 29
2.3. Metode Pengumpulan Data 34
2.4. Pengolahan dan Analisis Data 36
2.4.1. Uji Normalitas 36
2.4.2. Uji Multikolinearitas 37
2.4.3. Uji Heteroskedastisitas 38
2.4.4. Regresi Linear Berganda 38
2.4.5. *Two-way* ANOVA 39
2.5. Batasan Operasional 41
BAB III DESKRIPSI WILAYAH 44
3.1. Kondisi Fisik 44
3.1.1. Letak, Luas, dan Batas Administratif 44
3.1.2. Tata Ruang Wilayah 46
3.1.3. Penggunaan Lahan 47
3.2. Kondisi Demografis 49
3.2.1. Jumlah Penduduk 49
3.2.2. Kepadatan Penduduk 51
3.2.3. Kondisi Fasilitas dan Sarana Prasarana 53
3.2.3.1. Fasilitas Pendidikan 53
3.2.3.2. Fasilitas Kesehatan 55
3.2.3.3. Sarana Pusat Pemerintahan 56
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN 57

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Dinamika Harga Lahan di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen Yogyakarta
Nafisa Prasanti Indreswari, Dr. Muhammad Isnaini Sadali, S.Si. M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

4.1.Harga Lahan di sekitar Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen 57
4.1.1. Harga Lahan Sebelum Pembangunan Taman Budaya Embung Giwangan 58
4.1.2. Harga Lahan Setelah Pembangunan Taman Budaya Embung Giwangan .. 62
4.1.3. Perubahan Harga Lahan Sebelum dan Setelah Pembangunan Taman Budaya Embung Giwangan 71
4.1.4. Harga Lahan Sebelum Pembangunan Bendhung Lepen 78
4.1.5. Harga Lahan Setelah Pembangunan Bendhung Lepen 81
4.1.6. Perubahan Harga Lahan Sebelum dan Setelah Pembangunan Bendhung Lepen 88
4.2.Faktor-Faktor yang Memengaruhi Dinamika Harga Lahan Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen 94
4.2.1. Hasil Uji Regresi Linear Berganda..... 96
4.3.Perbedaan Kenaikan Harga Lahan Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen104
4.3.1. Hasil Uji *Two-way* ANOVA 105
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....113
5.1.Kesimpulan 113
5.2.Saran.....115
DAFTAR PUSTAKA.....117
LAMPIRAN 123

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Dinamika Harga Lahan di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen Yogyakarta
Nafisa Prasanti Indreswari, Dr. Muhammad Isnaini Sadali, S.Si. M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Pemikiran 17
Gambar 2.1 Taman Budaya Embung Giwangan.....25
Gambar 2.2 Bendhung Lepen 26
Gambar 2.3 Peta Zonasi Lokasi Penelitian..... 28
Gambar 2.4 Situs Resmi Bhumi ATR/BPN untuk Zona Nilai Tanah di Taman Budaya Embung Giwangan 31
Gambar 2.5 Situs Resmi Bhumi ATR/BPN untuk Zona Nilai Tanah di Bendhung Lepen .. 31
Gambar 2.6 Data untuk Teknik Two-way ANOVA 41
Gambar 3.1 Peta Batas Administratif Rukun Kampung di Kalurahan Giwangan 46
Gambar 4.1 Peta Klasifikasi Harga Lahan Berdasarkan NJOP 2015-2019 di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan.....60
Gambar 4.2 Peta Klasifikasi Harga Lahan Berdasarkan NJOP 2020-2025 di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan 64
Gambar 4.3 Jalan Tegalturi..... 73
Gambar 4.4 Ajisaka Resto 74
Gambar 4.5 Fasilitas Pendidikan di sekitar Jalan Mendungwarih, Giwangan..... 76
Gambar 4.6 Permukiman Padat di Sisi Utara Jalan Tegalturi (Gang Kalimasada) 76
Gambar 4.7 Madrasah Ibtidaiyah Negeri (MIN) 1 Yogyakarta 77
Gambar 4.8 Grafik Perubahan Harga Lahan Taman Budaya Embung Giwangan berdasarkan NJOP 2015-2019, NJOP 2020-2025, dan ZNT 2023, 2024, dan 2025..... 78
Gambar 4.9 Peta Klasifikasi Harga Lahan Berdasarkan NJOP 2015-2019 di Sekitar Bendhung Lepen 80
Gambar 4.10 Peta Klasifikasi Harga Lahan Berdasarkan NJOP 2020-2025 di Sekitar Bendhung Lepen 82
Gambar 4.11 Sungai Gajah Wong yang Berbatasan Langsung dengan Bendhung Lepen ... 90
Gambar 4.12 Terminal Giwangan 93
Gambar 4.13 Grafik Perubahan Harga Lahan Bendhung Lepen berdasarkan NJOP 2015-2019, NJOP 2020-2025, dan ZNT 2023, 2024, dan 2025 93
Gambar 4.14 Histogram Hasil Uji Normalitas Uji Regresi Linear Berganda 100
Gambar 4.15 Kurva Normal P-P Plot Uji Normalitas Uji Regresi Linear Berganda 100
Gambar 4.16 Grafik *Scatterplot* Uji Normalitas Uji Regresi Linear Berganda 101
Gambar 4.17 Jalan Kolektor di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan..... 102
Gambar 4.18 Lokasi Kantor Kalurahan Giwangan 103
Gambar 4.19 Profile Plot Uji Two-Way ANOVA 109
Gambar 4.20 Taman Budaya Embung Giwangan 110
Gambar 4.21 Bendhung Lepen 111

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Dinamika Harga Lahan di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen Yogyakarta
Nafisa Prasanti Indreswari, Dr. Muhammad Isnaini Sadali, S.Si. M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian 17
Tabel 2.1 Variabel Penelitian 34
Tabel 3.1 Penggunaan Lahan menurut Kemantren dan Jenis Penggunaan Lahan Kota Yogyakarta Tahun 2023 (hektar) 48
Tabel 3.2 Jumlah Penduduk Menurut Kemantren di Kota Yogyakarta 2024 50
Tabel 3.3 Jumlah Penduduk Menurut Kalurahan di Kemantren Umbulharjo 2024 51
Tabel 3.4 Kepadatan Penduduk Menurut Kemantren di Kota Yogyakarta 2024 51
Tabel 3.5 Kepadatan Penduduk Setiap Kalurahan di Kemantren Umbulharjo 2024 53
Tabel 4.1 Harga Lahan NJOP Berdasarkan Zonasi Penelitian sebelum Pembangunan Taman Budaya Embung Giwangan (2015-2019) 62
Tabel 4.2 Harga Lahan NJOP Berdasarkan Zonasi Penelitian setelah Pembangunan Taman Budaya Embung Giwangan (2020-2025) 65
Tabel 4.3 Harga Lahan ZNT Berdasarkan Zonasi Penelitian setelah Pembangunan Taman Budaya Embung Giwangan (2023-2024) 67
Tabel 4. 4 Harga Lahan ZNT Bhumi Berdasarkan Zonasi Penelitian setelah Pembangunan Taman Budaya Embung Giwangan (2025) 70
Tabel 4. 5 Kenaikan Harga Lahan Taman Budaya Embung Giwangan berdasarkan NJOP 2015-2019, NJOP 2020-2025, dan ZNT 2023-2024 75
Tabel 4.6 Harga Lahan NJOP Berdasarkan Zonasi Penelitian sebelum Pembangunan Bendhung Lepen (2015-2019) 81
Tabel 4.7 Harga Lahan NJOP Berdasarkan Zonasi Penelitian setelah Pembangunan Bendhung Lepen (2020-2025) 84
Tabel 4.8 Harga Lahan ZNT Berdasarkan Zonasi Penelitian setelah Pembangunan Bendhung Lepen (2023-2024) 86
Tabel 4.9 Harga Lahan ZNT Bhumi Berdasarkan Zonasi Penelitian setelah Pembangunan Bendhung Lepen (2025) 88
Tabel 4.10 Kenaikan Harga Lahan Bendhung Lepen berdasarkan NJOP 2015-2019, NJOP 2020-2025, dan ZNT 2023-2024 92
Tabel 4.11 Model Summary Uji Regresi Linear Berganda 97
Tabel 4.12 ANOVA Uji Regresi Linear Berganda 97
Tabel 4.13 Coefficients[a] Regresi Linear Berganda 100
Tabel 4.14 Coefficients[a] Hasil Regresi Linear Berganda 104
Tabel 4.15 Levene's Test of Equality of Error Variances a,b Uji Two-Way ANOVA 106
Tabel 4.16 Tests of Between-Subjects Effects Uji Two-Way ANOVA 107
Tabel 4.17 Homogeneous Subsets Tukey HSD Uji Two-Way ANOVA 107
Tabel 4.18 Descriptive Statistics Uji Two-Way ANOVA 108

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Dinamika Harga Lahan di Sekitar Taman Budaya Embung Giwangan dan Bendhung Lepen Yogyakarta
Nafisa Prasanti Indreswari, Dr. Muhammad Isnaini Sadali, S.Si. M.Sc.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Peta Zona Nilai Tanah Kalurahan Giwangan 2020..... 123
Lampiran 2. Peta Zona Nilai Tanah Kota Yogyakarta Tahun 2023 124
Lampiran 3. Peta Zona Nilai Tanah Kota Yogyakarta Tahun 2024 125
Lampiran 4. Zona Nilai Tanah Kalurahan Giwangan 2025..... 126
Lampiran 5. Harga Lahan Berdasarkan NJOP 2015-2019 dan 2020-2025 Kalurahan Giwangan..... 127
Lampiran 6. Harga Lahan Berdasarkan ZNT 2023 & 2024 Kalurahan Giwangan 127
Lampiran 7. Harga Lahan Berdasarkan ZNT 2025 Kalurahan Giwangan 129
Lampiran 8. Perubahan Harga Lahan berdasarkan NJOP 2015-2019, NJOP 2020-2025, dan ZNT 2023-2024..... 130