UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Peningkatan Nilai Lahan dan Stabilitas Status Kepemilikan Hunian Masyarakat Lokal di Kawasan Peri-Urban Kabupaten Sleman
Jinannisa Shafa Islea, Retno Widodo Dwi Pramono, S.T., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN ... **ii**
SURAT PERNYATAAN ... **iii**
KATA PENGANTAR ... **iv**
INTISARI ... **vi**
ABSTRACT ... **vii**
DAFTAR ISI ... **viii**
DAFTAR TABEL ... **x**
DAFTAR GAMBAR ... **xi**
BAB 1 PENDAHULUAN ... **1**
1.1 Latar Belakang ... 1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian ... 4
1.3 Tujuan Penelitian ... 5
1.4 Manfaat Penelitian ... 5
1.4.1 Manfaat Teoritis ... 5
1.4.2 Manfaat Praktis ... 5
1.5 Ruang Lingkup Penelitian ... 6
1.5.1 Fokus Penelitian ... 6
1.5.2 Lokus Penelitian ... 6
1.6 Keaslian Penelitian ... 6
1.7 Metode Penelitian ... 9
1.8 Sistematika Penulisan ... 9
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA ... **11**
2.1 Nilai Lahan (*Land Value*) ... 11
2.1.1 Perkembangan Nilai Lahan ... 11
2.1.2 Perhitungan Nilai Lahan ... 13
2.2 Rumah dan Perumahan ... 15
2.2.1 Status Kepemilikan Rumah ... 15
2.3 Tipologi Desa-Kota ... 18
2.3.1 Karakteristik Zona Transek ... 19
2.4 Masyarakat Lokal ... 24
2.5 Kebijakan Perencanaan Ruang ... 26
2.5.1 Kebijakan Pengembangan Wilayah dan Penciptaan Nilai Lahan ... 27
2.5.2 Kebijakan Perlindungan Ruang dan Pengendalian Dampak Gentrifikasi ... 28
2.5.3 Integrasi Tata Ruang dan Sistem Perizinan untuk Pembagian Manfaat yang Adil ... 29
2.6 Kerangka Teori ... 31
BAB 3 METODE PENELITIAN ... **34**
3.1 Pendekatan Penelitian ... 34
3.2 Desain Penelitian ... 35
3.3 Unit Amatan dan Unit Analisis ... 35
3.3.1 Unit Amatan ... 35

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Peningkatan Nilai Lahan dan Stabilitas Status Kepemilikan Hunian Masyarakat Lokal di Kawasan Peri-Urban Kabupaten Sleman
Jinannisa Shafa Islea, Retno Widodo Dwi Pramono, S.T., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

3.3.2 Unit Analisis 36
3.4 Metode Pengumpulan Data 37
3.5 Metode Analisis Data 39
3.5.1 Klasifikasi Masyarakat Lokal 39
3.5.2 Penentuan Transek Desa-Kota 40
3.5.3 Analisis Kenaikan Nilai Lahan 42
3.5.4 Pembuatan Pemetaan Zonal 43
3.5.5 Analisis Perkembangan Nilai Lahan Perkotaan dan Pedesaan 44
3.5.6 Analisis Regresi Logistik Pengaruh terhadap Status Kepemilikan Rumah 45
3.5.7 Analisis *Chatterjee Correlation* 47
BAB 4 GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN 48
4.1 Administratif dan Geografis 48
4.1.1 Kabupaten Sleman 48
4.1.2 Kecamatan Pakem 48
4.2 Kependudukan 50
4.3 Karakter Ekonomi 50
4.4 Wilayah Perkotaan dan Pedesaan 51
4.5 Dinamika Nilai Lahan dan Hunian 52
BAB 5 TEMUAN DAN PEMBAHASAN 54
5.1 Hasil Penelitian 54
5.1.1 Profil Responden Masyarakat di Kecamatan Pakem 54
5.1.2 Kawasan Perkotaan dan Pedesaan Kecamatan Pakem 56
5.1.3 Pola Peningkatan Nilai Lahan 60
5.1.4 Hubungan Nilai Lahan di Setiap Zona 64
5.1.5 Hubungan Peningkatan Nilai Lahan dan Stabilitas Status Kepemilikan Hunian Masyarakat Lokal 66
5.2 Pembahasan 70
5.2.1 Transformasi Kawasan Peri-Urban dan Perbedaan Nilai Lahan 70
5.2.2 Kapitalisasi Ruang dan Peningkatan Nilai Lahan di Kecamatan Pakem 71
5.2.3 Stabilitas Status Kepemilikan Hunian Masyarakat Lokal di Tengah Peningkatan Nilai Lahan 72
5.2.4 Implikasi Teoritis Hubungan Nilai Lahan dan Stabilitas Kepemilikan Hunian 74
5.2.5 Pengaruh Kebijakan Penataan Ruang Terhadap Fenomena Peningkatan Nilai Lahan dan Stabilitas Kepemilikan Hunian 75
BAB 6 KESIMPULAN DAN REKOMENDASI 77
6.1 Kesimpulan 77
6.2 Rekomendasi untuk Kebijakan 78
6.3 Limitasi dan Peluang Riset Mendatang 79
DAFTAR PUSTAKA 80
LAMPIRAN 88

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Peningkatan Nilai Lahan dan Stabilitas Status Kepemilikan Hunian Masyarakat Lokal di Kawasan Peri-Urban Kabupaten Sleman
Jinannisa Shafa Islea, Retno Widodo Dwi Pramono, S.T., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Keaslian Penelitian..... 7
Tabel 2.1 Tabel Deduksi Teori..... 31
Tabel 3.1 Daftar Unit Analisis Penelitian..... 36
Tabel 3.2 Kebutuhan dan Metode Pengumpulan Data..... 37
Tabel 3.3 Pembagian Jumlah Sampel..... 38
Tabel 3.4 Penilaian Masyarakat Lokal..... 39
Tabel 3.5 Acuan Penilaian Variabel..... 40
Tabel 3.6 Klasifikasi Zona Transek..... 42
Tabel 5.1 Jenis Bentuk Bangunan Rumah Tinggal Responden..... 54
Tabel 5.2 Status Rumah Tinggal Responden..... 55
Tabel 5.3 Statistik Nilai Lahan Kecamatan Pakem 2021-2024..... 61
Tabel 5.4 Pembagian Kelas Peningkatan Nilai Lahan..... 64
Tabel 5.5 Hasil Uji Kruskal-Wallis (Rasio)..... 65
Tabel 5.6 Hasil Uji Kruskal-Wallis (ZNT 2024)..... 65
Tabel 5.7 Hasil *Uji Chatterjee Correlation* (Rasio)..... 65
Tabel 5.8 Hasil *Uji Chatterjee Correlation* (ZNT 2024)..... 66
Tabel 5.9 Analisis Statistik Deskriptif..... 67
Tabel 5.10 Hasil *Hosmer-Lemeshow*..... 67
Tabel 5.11 Hasil Uji Koefisien Determinasi..... 68
Tabel 5.12 Hasil Uji F..... 68
Tabel 5.13 Hasil *Variable in the Equation*..... 69
Tabel 5.14 Hasil Uji Chatterjee Correlation (Status Rumah)..... 69

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
Peningkatan Nilai Lahan dan Stabilitas Status Kepemilikan Hunian Masyarakat Lokal di Kawasan Peri-Urban Kabupaten Sleman
Jinannisa Shafa Islea, Retno Widodo Dwi Pramono, S.T., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Model Kurva Bid Rent..... 12
Gambar 2.2 Siklus Penyusutan Kawasan Pusat Kota..... 14
Gambar 2.3 Siklus Penyusutan Kawasan Pusat Kota..... 17
Gambar 2.4 Diagram Sistem Transek..... 19
Gambar 2.5 Contoh *Village House*.....21
Gambar 2.6 Contoh *Sideyard House*.....21
Gambar 2.7 Contoh *Courtyard House*..... 22
Gambar 2.8 Contoh *Duplex House*..... 22
Gambar 2.9 Contoh *Row House*.....23
Gambar 2.10 Contoh *House Shop*.....23
Gambar 2.11 Contoh *Mixed Use*.....24
Gambar 2.12 Contoh *Vertical House*..... 24
Gambar 2.13 Kerangka Teori.....33
Gambar 3.1 Desain Penelitian.....35
Gambar 3.2 Alur Pembuatan Peta Zonal.....44
Gambar 5.1 Titik Sampel Status Rumah Tinggal.....56
Gambar 5.2 Peta Reklasifikasi NDBI..... 57
Gambar 5.3 Peta Reklasifikasi LULC.....57
Gambar 5.4 Peta Jenis Bentuk Bangunan Perumahan..... 58
Gambar 5.5 Peta *Overlay* Transek..... 59
Gambar 5.6 Peta Heksagon Transek Kecamatan Pakem..... 59
Gambar 5.7 Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Pakem Tahun 2021-2024.....61
Gambar 5.8 Grafik Peningkatan Nilai Lahan Kecamatan Pakem 2021-2024..... 62
Gambar 5.9 Peta Raster Peningkatan (Rasio) Nilai Lahan 2021-2024.....62
Gambar 5.10 Peta Heksagon Peningkatan Nilai Lahan..... 63