

**FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP NILAI TANAH DI  
WILAYAH PERI-URBAN YOGYAKARTA**

**(Studi Di Kalurahan Trihanggo dan Banyuraden)**

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh :

**MUHAMMAD YASIR FAJRI**

**NIT. 22314340**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**POLITEKNIK AGRARIA STPN YOGYAKARTA**

**2026**

## ABSTRACT

*Indonesia's steadily increasing population is putting pressure on land availability, particularly for housing, infrastructure, and socioeconomic activities. This pressure is driving changes in land use, especially in peri-urban areas experiencing the expansion of urban activities. Sleman Regency, as one of Yogyakarta's peri-urban areas, has experienced significant changes in land use, primarily in the form of the conversion of agricultural land into residential and commercial areas. These changes have led to an increase in land value; therefore, this study aims to identify the factors influencing land value and analyze the most significant factors affecting land value in the villages of Trihanggo and Banyuraden.*

*This study employs a quantitative approach supported by spatial analysis. Land-use change analysis was conducted by overlaying land-use maps from 2020 and 2025 using a Geographic Information System (GIS). Meanwhile, the factors influencing land value were analyzed using the Hedonic Price Model, estimated via multiple linear regression. Research data were obtained from 82 land parcels selected using purposive sampling, with variables including accessibility, physical land characteristics, public facilities, and economic activity.*

*The results show that agricultural land—particularly irrigated rice fields and mixed-crop gardens—has decreased in area, with most of it converting into residential areas and commercial land. The regression results indicate that, of the four variables tested, accessibility ( $\beta = 0.442$ ; Sig. = 0.000) and economic activity ( $\beta = 0.496$ ; Sig. = 0.000) have a significant effect on land value, whereas land physical characteristics and public facilities do not have a significant effect. Economic activity is the most dominant factor influencing land value. The research model explains 76.3% of the variation in land value; thus, these findings highlight the importance of considering accessibility and economic activity in land valuation in peri-urban areas.*

**Keywords:** *accessibility, economic activity, hedonic price model, land value and changes in land*

## DAFTAR ISI

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| HALAMAN PENGESAHAN .....         | i    |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... | ii   |
| MOTTO .....                      | iii  |
| PERSEMBAHAN.....                 | iv   |
| KATA PENGANTAR.....              | v    |
| ABSTRACT.....                    | vii  |
| INTISARI .....                   | viii |
| DAFTAR ISI .....                 | ix   |
| DAFTAR TABEL .....               | xi   |
| DAFTAR GAMBAR .....              | xii  |
| DAFTAR LAMPIRAN .....            | xiii |
| BAB I PENDAHULUAN.....           | 1    |
| A. Latar Belakang .....          | 1    |
| B. Rumusan Masalah.....          | 4    |
| C. Tujuan Penelitian .....       | 4    |
| D. Kegunaan Penelitian .....     | 4    |
| BAB II KAJIAN PUSTAKA .....      | 6    |
| A. Penelitian Terdahulu.....     | 6    |
| B. Kajian Teori.....             | 12   |
| C. Kerangka Pemikiran.....       | 17   |
| D. Hipotesis Penelitian .....    | 18   |
| BAB III METODE PENELITIAN .....  | 21   |
| A. Format Penelitian .....       | 21   |

|                                                                                             |                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----|
| B.                                                                                          | Lokasi Penelitian.....                                | 22 |
| C.                                                                                          | Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel ..... | 23 |
| D.                                                                                          | Definisi Operasional Konsep atau Variabel .....       | 25 |
| E.                                                                                          | Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data .....      | 27 |
| F.                                                                                          | Analisis Data .....                                   | 31 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM.....                                                                   |                                                       | 37 |
| A.                                                                                          | Gambaran Umum Kabupaten Sleman .....                  | 37 |
| B.                                                                                          | Kondisi Wilayah Peri-Urban Kabupaten Sleman.....      | 41 |
| C.                                                                                          | Lokasi Penelitian.....                                | 42 |
| BAB V KONDISI PENGGUNAAN TANAH DAN VARIABEL YANG<br>DIGUNAKAN .....                         |                                                       | 46 |
| A.                                                                                          | Perubahan Penggunaan Tanah .....                      | 46 |
| B.                                                                                          | Variabel Penelitian yang digunakan.....               | 64 |
| BAB VI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMENGARUHI NILAI TANAH DI<br>WILAYAH PERI-URBAN YOGYAKARTA ..... |                                                       | 70 |
| A.                                                                                          | Uji Asumsi Klasik .....                               | 70 |
| B.                                                                                          | Analisis Model Hedonik Nilai Tanah.....               | 75 |
| C.                                                                                          | Uji Signifikansi .....                                | 81 |
| BAB VII KESIMPULAN DAN SARAN.....                                                           |                                                       | 87 |
| A.                                                                                          | Kesimpulan .....                                      | 87 |
| B.                                                                                          | Saran .....                                           | 88 |
| DAFTAR PUSTAKA.....                                                                         |                                                       | 89 |
| LAMPIRAN.....                                                                               |                                                       | 94 |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pertumbuhan penduduk yang cepat menjadi salah satu pendorong meningkatnya kebutuhan ruang untuk permukiman, infrastruktur, dan aktivitas sosial-ekonomi. Menurut data Badan Pusat Statistik (BPS, 2025), mencatat bahwa jumlah penduduk di Indonesia meningkat sebesar 16,73% dalam periode 2020–2025. Peningkatan kebutuhan ruang tersebut menimbulkan tekanan terhadap ketersediaan lahan, sehingga terjadinya perubahan penggunaan tanah (Sinuat, 2020). Perubahan penggunaan lahan merupakan fenomena spasial yang tidak terhindarkan dalam proses pembangunan wilayah, terutama pada kawasan yang mengalami ekspansi fisik dan tingginya tingkat aktivitas perkotaan. Literatur menunjukkan bahwa perubahan penggunaan tanah terjadi lebih cepat pada wilayah yang mengalami perluasan wilayah urban (Abreha & Robertson, 2023).

Di perkotaan, keterbatasan ruang dalam batas administratif kota mendorong ekspansi ke wilayah pinggiran yang dikenal sebagai wilayah peri-urban. Wilayah ini merupakan zona transisi antara ruang urban dan rural yang dicirikan oleh percepatan perubahan penggunaan lahan, terutama konversi lahan pertanian menjadi permukiman maupun area komersial (Pradana dkk., 2021). Pertumbuhan ruang pada wilayah peri-urban tidak hanya mengubah struktur lanskap, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap peningkatan nilai tanah. Hal ini dapat terjadi karena perubahan fungsi ruang memperkuat nilai ekonomi suatu lokasi, terutama melalui peningkatan tingkat aktivitas dan permintaan lahan (Samuel dkk., 2025).

Secara umum, nilai tanah dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal seperti topografi, aksesibilitas, lingkungan, kedekatan dengan fasilitas umum, serta dinamika ekonomi dan pembangunan wilayah (Sutianingsih, 2010; Bogie dkk., 2022). Sejumlah kajian menunjukkan bahwa faktor peningkatan nilai tanah tidak hanya mencakup karakteristik fisik semata, tetapi juga sangat

dipengaruhi oleh perubahan penggunaan lahan yang berlangsung secara berkelanjutan.

Kabupaten Sleman merupakan salah satu yang memiliki wilayah peri-urban yang berbatasan langsung dengan Kota Yogyakarta. Pertumbuhan permukiman baru, intensitas pembangunan, serta kedekatan wilayah ini dengan pusat aktivitas Kota Yogyakarta menyebabkan Kabupaten Sleman pada wilayah peri-urban mengalami percepatan perubahan penggunaan lahan dalam satu dekade terakhir (Pramana, 2017). Penelitian Valent dkk (2021), menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan di Kabupaten Sleman meningkat sebesar 12,22% pada periode 2013–2020, terutama pada area transportasi utama.

Perubahan tersebut berdampak signifikan terhadap nilai tanah, yang tercermin dari meningkatnya harga pasar tanah di kawasan dalam dan luar Ring Road Yogyakarta yang membentuk struktur ruang pembeda antara wilayah urban dan peri-urban. Menurut laporan Wastu Property (2024), harga tanah di daerah yang berdekatan dengan Kota Yogyakarta berkisar antara Rp 2,2 juta hingga Rp 15 juta per meter persegi, yang dipengaruhi oleh faktor aksesibilitas, kedekatan dengan fasilitas umum, pusat pendidikan, serta pesatnya pembangunan wilayah.

Selain itu kenaikan nilai tanah di Kabupaten Sleman juga dipengaruhi oleh keberadaan calon exit tol dan rencana tol, terutama pada Kalurahan Trihanggo dan Banyuraden yang terdampak langsung terhadap pembangunan exit tol dan rencana tol. Hal ini sesuai dengan hasil analisis pra penelitian yang dilakukan peneliti melalui wawancara dengan kepala Dukuh Kronggahan II, Kalurahan Trihanggo pada tanggal 20 Desember 2025. Menurut Bapak Anto Sudadi selaku kepala dukuh menyatakan bahwa, harga tanah yang berdekatan dengan keberadaan pembangunan exit tol yang mengalami kenaikan yang cukup signifikan dimana harga tanah sebelum adanya pembangunan exit tol berkisar antara 900 ribu sampai 1,5 juta rupiah. Sedangkan setelah adanya pembangunan calon exit tol harga tanah diperkirakan mengalami kenaikan harga tanah saat ini berkisar 5 sampai 10 juta rupiah. Kenaikan tersebut akan

terus meningkat hingga proses pembangunan exit tol telah selesai dan mulai beroperasi.

Pemilihan Kalurahan Trihanggo dan Kalurahan Banyuraden sebagai lokasi penelitian didasarkan pada karakteristik kedua wilayah yang merepresentasikan dinamika wilayah peri-urban di Kabupaten Sleman. Secara administratif, kedua kalurahan tersebut berada di Kapanewon Gamping dan memiliki kedekatan langsung dengan wilayah perkotaan Yogyakarta, sehingga menerima pengaruh perkembangan aktivitas perkotaan. Kondisi ini ditunjukkan oleh meningkatnya kawasan permukiman, perdagangan, jasa, fasilitas umum, serta perubahan penggunaan tanah dari lahan pertanian menjadi kawasan terbangun. Selain itu, di dua kalurahan tersebut memiliki aksesibilitas yang semakin strategis karena adanya jaringan jalan utama, pembangunan rencana strategis nasional jalan tol maupun exit tol, perkembangan wilayah yang cukup cepat karena kedekatannya dengan aktivitas perkotaan, ketersediaan fasilitas umum, dan kawasan permukiman.

Meskipun dinamika nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta semakin kompleks, kajian komprehensif yang menganalisis faktor-faktor penentu nilai tanah secara kuantitatif masih sangat terbatas. Penelitian terdahulu umumnya membahas determinan nilai tanah secara umum dan belum secara spesifik menyoroti karakteristik wilayah peri-urban yang memiliki pola perkembangan ruang berbeda dari wilayah urban inti. Selain itu, belum banyak penelitian yang mengevaluasi sejauh mana perubahan penggunaan lahan secara langsung memengaruhi hubungan antara faktor-faktor tertentu (misalnya aksesibilitas) dengan nilai tanah.

Berdasarkan kesenjangan pengetahuan tersebut, penelitian ini akan dilakukan untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah di kawasan peri-urban Yogyakarta, khususnya di Kalurahan Trihanggo dan Banyuraden, serta mengidentifikasi faktor yang paling signifikan dalam memengaruhi dinamika nilai tanah pada periode 2020 hingga 2025. Temuan penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi empiris untuk memahami bagaimana perkembangan wilayah dan perubahan penggunaan tanah

mempengaruhi nilai tanah, sekaligus menjadi dasar bagi penyusunan kebijakan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan lahan di wilayah peri-urban.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Faktor-faktor apa saja yang memengaruhi nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta?
2. Faktor manakah yang paling signifikan memengaruhi nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang telah disusun, maka penelitian ini memiliki tujuan untuk memperoleh pemahaman mengenai faktor-faktor yang menentukan variasi nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta, sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta.
2. Menganalisis faktor yang paling signifikan memengaruhi nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta.

## **D. Kegunaan Penelitian**

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori nilai tanah melalui pendekatan hedonik dalam wilayah peri-urban yang memiliki dinamika ruang berbeda dari wilayah urban inti. Temuan penelitian juga diharapkan memperkaya literatur mengenai hubungan antara perubahan penggunaan tanah, karakteristik ruang, dan variasi nilai tanah. Dengan demikian, penelitian ini dapat menjadi rujukan bagi pengembangan model konseptual yang lebih komprehensif terkait penilaian tanah berbasis karakteristik fisik yang melekat, spasial, dan perkembangan wilayah

## 2. Kegunaan Praktis

### a. Bagi Pemerintah Daerah

Hasil penelitian dapat menjadi bahan pertimbangan dalam merumuskan kebijakan pengendalian alih fungsi lahan, penataan ruang, pengembangan wilayah peri-urban, serta penyusunan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang lebih akurat dan mencerminkan kondisi pasar aktual.

### b. Bagi Pengembang dan Investor Properti

Informasi mengenai faktor-faktor yang paling memengaruhi nilai tanah dapat digunakan untuk menentukan lokasi strategis pembangunan, mengelola risiko investasi, dan merencanakan pengembangan wilayah secara berkelanjutan.

### c. Bagi Akademisi dan Peneliti

Penelitian ini menyediakan bukti empiris yang dapat menjadi referensi dalam studi penilaian tanah, ekonomi regional, dan perkembangan wilayah peri-urban. Selain itu, temuan penelitian dapat menjadi landasan bagi kajian lanjutan mengenai dampak perubahan penggunaan lahan terhadap dinamika ekonomi ruang.

## **BAB VII**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Berdasarkan hasil analisis model hedonik dengan 82 sampel bidang tanah di Kalurahan Trihanggo dan Kalurahan Banyuraden, dari empat variabel independen yang diuji, hanya variabel aksesibilitas ( $t$  hitung = 5,441; Sig. = 0,000) dan aktivitas ekonomi ( $t$  hitung = 6,173; Sig. = 0,000) yang terbukti berpengaruh positif dan signifikan secara parsial terhadap nilai tanah, sedangkan variabel karakteristik fisik tanah (Sig. = 0,884) dan fasilitas publik (Sig. = 0,865) tidak berpengaruh signifikan karena luas tanah antar sampel relatif seragam dan persebaran fasilitas publik cenderung merata di kedua kalurahan; meskipun demikian, secara simultan keempat variabel tersebut terbukti berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah ( $F$  hitung = 62,138; Sig. = 0,000) dengan kemampuan menjelaskan variasi nilai tanah sebesar 76,3% ( $R^2 = 0,763$ ), sehingga dapat disimpulkan bahwa nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta dibentuk oleh kombinasi keempat faktor tersebut dengan kontribusi yang berbeda-beda.
2. Berdasarkan perbandingan nilai koefisien regresi terstandarisasi (*Standardized Coefficients Beta*), variabel aktivitas ekonomi merupakan faktor yang paling signifikan dan paling dominan dalam memengaruhi nilai tanah dengan nilai Beta sebesar (0,496), diikuti oleh variabel aksesibilitas dengan nilai Beta sebesar (0,442), yang menunjukkan bahwa intensitas kegiatan ekonomi di sekitar bidang tanah memberikan kontribusi terbesar dalam pembentukan nilai tanah dibandingkan kemudahan akses jalan, sejalan dengan teori bid-rent Alonso (1964) yang menyatakan bahwa pelaku ekonomi bersedia membayar harga tanah lebih tinggi pada lokasi dengan potensi ekonomi yang lebih besar, sehingga dapat disimpulkan bahwa dinamika nilai tanah di wilayah peri-urban Yogyakarta lebih ditentukan oleh faktor lokasi dan ekonomi wilayah dibandingkan karakteristik fisik tanah maupun ketersediaan fasilitas publik.

## **B. Saran**

1. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dengan tingginya laju alih fungsi lahan pertanian di wilayah peri-urban seperti Kalurahan Trihanggo dan Banyuraden, Kantor Pertanahan perlu memperkuat proses pemantuan perubahan penggunaan tanah secara berkala melalui pemutakhiran data spasial berbasis citra satelit resolusi tinggi. Selain itu, hasil penelitian yang menunjukkan aksesibilitas dan aktivitas ekonomi sebagai faktor paling berpengaruh pembentuk nilai tanah dapat dijadikan dasar dalam metode penetapan Zona Nilai Tanah (ZNT) agar lebih menggambarkan kondisi pasar aktual di wilayah peri-urban.
2. Bagi Pemerintah Kabupaten Sleman, alih fungsi lahan yang tinggi pada tahun 2020-2025 perlu menjadi perhatian dalam peninjauan kembali Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR). Pemerintah daerah disarankan untuk memperketat pengendalian konversi lahan pertanian produktif melalui penetapan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B).
3. Bagi peneliti dan akademisi, penelitian ini menggunakan empat variabel independen dengan  $R^2=0,763$ , yang menunjukkan bahwa masih ada 23,7% variasi nilai tanah yang belum dijelaskan oleh model. Peneliti selanjutnya disarankan untuk menambahkan variabel, seperti kepadatan penduduk, kondisi bangunan, kondisi topografi, kebijakan tata ruang, dan faktor demografis untuk memperoleh model penilaian tanah yang lebih menyeluruh. Selain itu, perluasan wilayah penelitian ke kalurahan peri-urban lainnya di Kabupaten Sleman dapat memperkuat temuan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdulla, H. M., Ibrahim, M. A., dan Al-hinkawi, W. S. (2023). “*The Impact of Urban Street Network on Land Value : Correlate Syntactical Premises to the Land Price.*” Buildings. doi:<https://doi.org/10.3390/buildings13071610>.
- Abreha, K. dan Robertson, R. (2023). “*Heterogeneous trade agreements and adverse implications of restrictive rules of origin: Evidence from apparel trade.*” The World Economy. doi:<https://doi.org/10.1111/twec.13486>.
- Adhiatma, R., Widiatmaka, dan Lubis, I. (2020). “*Perubahan penggunaan/ tutupan lahan dan prediksi perubahan penggunaan/ tutupan lahan di Kabupaten Lampung Selatan.*” Jurnal Pengelolaan Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Journal of Natural Resources and Environmental Management) 10:234–46. doi:[10.29244/jpsl.10.2.234-246](https://doi.org/10.29244/jpsl.10.2.234-246).
- Afma, V. M. (2015). “*Pendekatan Analytical Hierarchy Process (AHP) Untuk Penentuan Nilai Ekonomi Lahan.*” Jurnal Dimensi 4(2). doi:<https://www.journal.unrika.ac.id/index.php/jurnaldms/article/view/37/35>.
- Akudeka, E. K., Ajala, O. A., dan Ogunlade, S. O. (2024). “*Geospatial Modelling of Land Valuation in Adenta Municipal Assembly, Ghana.*” Journal of Applied Science and Technology Trends 5(2):43–59. doi:[10.38094/jastt52201](https://doi.org/10.38094/jastt52201).
- Al-Vatia, T. V. dan Djojomartono, P. N. (2019). “*Analysis of the Effect of Land Use Planning and Land Value in Gamping Subdistrict, Sleman, D.I Yogyakarta from 2013 to 2018.*” JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering 2:245–54. doi:[10.22146/jgise.51076](https://doi.org/10.22146/jgise.51076).
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use Toward A General Theory of Land Rent*.
- Andini, N. F. (2018). “*Perubahan Penggunaan Lahan Kecamatan Gunung Talang Kabupaten Solok.*” Jurnal Azimut 1(I):19. doi:[10.31317/jaz.v1i1.317](https://doi.org/10.31317/jaz.v1i1.317).
- Andjani, ke Y. dan Bagaskara. (2025). “*Analisis Pengaruh Bentuk dan Luas Tanah Terhadap Harga Tanah Per Meter Persegi ( Kasus Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ).*” Jurnal Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi Review 5(1):1–12. doi:<https://doi.org/10.53697/emba.v5i1.2376>.
- Anggraeni, F., Delani, S., dan Dwinata, I. F. (2023). “*Analisis Perubahan Penggunaan Lahan di Kecamatan Gunungpati , Semarang Periode Tahun 2022 , 2012 dan 2002.*” Jurnal Sains Geografi 1. doi:[10.2210/jsg.vx1ix.xxx](https://doi.org/10.2210/jsg.vx1ix.xxx).
- Aryani, U., Sulistyarini, S., dan Christanto, L. M. H. (2022). “*Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Menjadi Lahan Non Pertanian Di Kecamatan Sengah Temila Tahun 2009-2019.*” Jurnal Pendidikan dan Pembelajaran Khatulistiwa (JPPK) 11:750. doi:[10.26418/jppk.v11i7.56639](https://doi.org/10.26418/jppk.v11i7.56639).

- Aziz, A., Anwar, M. M., dan Dawood, M. (2021). “*The Impact Of Neighborhood Services On Land Values: An Estimation Through The Hedonic Pricing Model.*” *GeoJournal* 86. doi:<https://doi.org/10.1007/s10708-019-10127-w>.
- Berawi, M. A., Suwartha, N., Kurnia, K., Gunawan, Miraj, P., dan Berawi, A. R. B. (2018). “*Forecasting The Land Value Around Commuter Rail Stations Using Hedonic Price Modeling.*” *International Journal of Technology* 7:1329–37. doi:<https://doi.org/10.14716/ijtech.v9i7.2589>.
- Bintang, A. P., Rotinsulu, T. O., dan Engka, D. S. M. (2019). “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Di Kota Manado.*” *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah* 19(2). doi:10.35794/jpek.15786.19.2.2017.
- Bogie, I., Loebis, M. N., Matondang, N., dan Hani, S. (2022). “*Analysis Of Factors Affecting Land Value (Case Study In Sub-District Medan Timur Medan City).*” *International Journal Of Humanities Education And Social Sciences* 2:430–41. doi:2808-1765.
- Bupati Sleman, D. I. Y. (2015). *Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2015 Tentang Penyerahan Dan Pengelolaan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan.*
- Bupati Sleman, D. I. Y. (2020). “*Keputusan Bupati Sleman Nomor 62.5 /Kep.Kdh/A/2020 Tentang Nama-Nama Padukuhan.*”
- Chin, T.-L. dan Chau, K. W. (2003). “*A Critical Review of Literature on the Hedonic Price Model.*” *International Journal for Housing and Its Applications* 27. [https://www.researchgate.net/publication/255726402\\_A\\_Critical\\_Review\\_of\\_Literature\\_on\\_the\\_Hedonic\\_Price\\_Model](https://www.researchgate.net/publication/255726402_A_Critical_Review_of_Literature_on_the_Hedonic_Price_Model).
- Darendra, N. S. dan Riyanto, E. (2025). “*Hedonic Pricing Model ( HPM ) On South Tangerang Residential Property Value.*” *Planning Malaysia: Journal of the Malaysian Institute of Planners* 23(1):319–33. doi:<https://doi.org/10.21837/pm.v23i35.1681>.
- Direktorat Jenderal Bina Marga, D. P. J. kota. (1990). *Panduan penentuan klasifikasi fungsi jalan di wilayah perkotaan No. 010/T/BNKT/1990.* indonesia.
- Direktorat Pemetaan Tematik Deputi Bidang Survei, Pengukuran, dan P. B. P. N. R. (2012). *Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria (NSPK) Survei Pemetaan Tematik Pertanahan.* Indonesia.
- Djojomartono, P. N., Djurdjani, dan Sanjaya, M. D. (2022). “*Analisis Nilai Tanah Pertanian dan Permukiman di Kecamatan Magelang Selatan.*” *Journal of Geospatial Information Science and Engineering* 5(1):42–50. doi:10.22146/jgise.73713.

- Fadhilah, R. A., Dimyati, M., Gracia, E., dan Indra, T. L. (2024). “*Daya Dukung Lahan Permukiman Berbasis Kemampuan Lahan di Wilayah Peri-Urban (Studi Kasus: Kabupaten Bekasi, Kabupaten Tangerang dan Kabupaten Bogor).*” Geomedia. doi:<https://doi.org/10.21831/gm.v22i1.65367>.
- Fathoni, M. (2024). *SPSS untuk Penelitian*. Sijunjung: Yayasan Pendidikan Cendekia Muslim.
- Ghozali, I. (2025). *Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program BM SPSS 2025*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Hakim Winahyu. (2024). “*Update Terbaru Harga Tanah di Yogyakarta Tahun 2024.*” <https://wastuproperty.co.id/harga-tanah-di-yogyakarta-tahun-2024/>.
- Iba, Z. dan Wardhana, A. (2024). *Analisis Regresi dan Analisis Jalur untuk Riset Bisnis Menggunakan SPSS & SMART-PLS*. Vol. 32. Purbalingga: CV. Eureka Media Aksara.
- Indonesia, B. P. S. (2025). *Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin*. <https://www.bps.go.id/id/statistics-table/3/WVc0MGEyMXBkVFUxY25KeE9HdDZkbTQzWkVkb1p6MDkjMw==/jumlah-penduduk-menurut-kelompok-umur-dan-jenis-kelamin--2023.html>.
- Indonesia, B. P. S. (2025). *Kabupaten Sleman Dalam Angka 2025*. diedit oleh Lestanti, D. Sleman: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman BPS-Statistics Sleman Regency.
- Indonesia, B. P. S. (2025). “*Kecamatan Gamping Dalam Angka 2025.*” <https://slemankab.bps.go.id/id/publication/2025/09/26/bad307e62306a31830d5ce68/kecamatan-gamping-dalam-angka-2025.html>.
- Khanh, D. V, Son, T. T., Tuan, P. A., dan Thang, N. V. (2025). “*Empirical Analysis Using a Hedonic Model of High-End Apartment Pricing.*” *International Journal of Engineering* 38:2426–34.
- Lancaster, K. J. (1966). “*A new approach to consumer theory.*” *Journal of Political Economy*.
- Li, L., Prussella, P. G. R. N. ., Gunathilake, M. . D. E. K., Munasinghe, D. S., dan Karadana, C. A. (2015). “*Land Valuation Systems using GIS Technology Case of Matara Urban Council Area, Sri Lanka.*” *Bhumi Plan. Res*.
- Luseka, Elsy, dan Suryanto. (2010). “*Application if hedonic modeling in estimating residential land price using land transaction data in Sleman Regency, Yogyakarta special province, Indonesia.*” Universitas Gajah Mada.
- Mahmud, U. dan Saprudin. (2019). “*Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak ( NJOP ) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor.*” *Jurnal Ilmiah Manajemen* 3(1):28–45.

- Medwin, I., Manalu, J., dan Mujiati. (2022). “*Analisis Karakteristik Kawasan Peri Urban Di Kabupaten Yalimo Papua.*” Jurnal ELIPS 5:71–77. doi:10.31957/jurnalelips.v5i2.2401.
- Nasiriyah, C. W., Rahmawati, A., Hermawan, N. N., dan Anindia Fajrin, K. (2024). “*Analisis Aksesibilitas, Karakteristik Fisik, Dan Tingkat Keamanan Properti Terhadap Harga Properti Di Dki Jakarta.*” Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian 4:1–8.
- Oetomo, H. W. (2005). “*Pengembangan Model Hedonic Sebagai Alat Untuk Menentukan Nilai Jaminan Tanah Untuk Kredit Bank.*” Ekuitas Jurnal Ekonomi dan Keuangan 9(49):490–516. doi:https://doi.org/10.24034/j25485024.y2005.v9.i4.308.
- Pradana, D. C., Soedwihajono, dan Nurhadi, K. (2021). “*Fenomena Perubahan Penggunaan Lahan Pertanian Menjadi Perumahan : Studi Kasus Kawasan Peri-Urban Kecamatan Colomadu.*” 3:24–35. doi:https://doi.org/10.20961/desa-kota.v3i1.37622.24-35.
- Pramana, A. Y. E. (2017). “*Analisis Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta Studi Kasus Kecamatan Ngaglik , Kabupaten Sleman , Daerah Istimewa.*” https://journal.itny.ac.id/index.php/ReTII/article/view/727.
- Prayoga, Y., Wulandari, A., dan Nurhidayati, E. (2023). “*Analisis Perubahan Tutupan Lahan Pada Kawasan Peri Urban (Studi Kasus Desa Rengas Kapuas, Kelurahan Sungai Beliang Dan Kelurahan Pal Lima).*” Jurnal Ilmiah Arsitektur 13:105–16. https://ojs.unsiq.ac.id/index.php/jiars.
- Priyambodo, R. A. dan Setiawan, W. (2025). “*Analisis Highest And Best Use (HBU) Lahan Di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang.*” Jurnal Riptek 9(1). doi:10.35475/ripteck.v19i1.293.
- Rahmawati, K. (2017). “*Analisis Penetapan Harga Jual Rumah Menggunakan Metode Hedonic Price Pada Perumahan Tipe Menengah Di Kota Pekanbaru.*” JOM Fekon 1255–65.
- Riyanto, E. dan Nurdianto, A. R. (2021). “*Analisis Kolerasi Dalam Menentukan Hubungan Antara Karakteristik Fisik, Aksebilitas dan Lingkungan Terhadap Harga Properti: Studi Pada Properti Residensial di Sekitar Arboretum Silva Kota Pontianak.*” Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian 1(2):21–29.
- Roscoe, J. T. (1975). *Fundamental research statistics for the behavioral sciences*. New York: international series in decision process.
- Rosen, S. (1974). “*Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition.*” Journal of Political Economy 82. doi:10.1086/260169.
- Samuel, Aksa, K., dan Taking, M. I. (2025). “*Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Masyarakat Sekitar ( Studi Kasus : Sepanjang Jalan Ring Road Laimena ) Analysis of Land Use Change on the*

- Economic Growth of Surrounding.*” Journal of Urban Planning Studies 5(3):273–81. doi:<https://doi.org/10.35965/jups.v5i3.729>
- Saputra, E., Ariyanto, I. S., Ghiffari, R. A., dan Fahmi, M. S. I. (2021). “*Land Value in a Disaster-Prone Urbanized Coastal Area : A Case Study from Semarang City , Indonesia.*” MDPI Jurnal Land.
- Sinuat, D. (2020). “*Kajian Preferensi Bermukim Di Kawasan Peri-Urban Kota Medan (Studi Kasus: Kecamatan Namorambe Deli Serdang).*” Universitas Sumatera Utara.
- Sugiasih. (2025). “*Pengaruh Penerapan Program Konsolidasi Tanah terhadap Perkembangan Kawasan Permukiman Peri-Urban di Kalurahan Sinduadi, Kapanewon Mlati, Kabupaten Sleman.*” Jurnal Widya Bhumi 5:73–86. doi:<https://doi.org/10.31292/wb.v5i1.239>.
- Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian kuantitatif, Kualitatif, dan R&D.* Bandung: Alfabeta.
- Sujarweni, V. W. (2014). *Metodologi Penelitian.* Yogyakarta: Pustaka baru press.
- Sutianingsih. (2010). “*Keputusan Konsumen Dalam Membeli Perumahan.*” Riset Manajemen dan Akuntansi 1(2).
- Thanh, L. H. N. dan Ngu, N. H. (2024). “*Determining the land valuation model for peri-urban areas in Central Vietnam.*” Multidisciplinary Science Journal 6(8):1–11. doi:<https://doi.org/10.31893/multiscience.2024139>.
- Trung, N. D. (2024). “*Factors Causing Fluctuations in Residential Land Prices: A Case Study in Tu Son City, Vietnam.*” International Real Estate Review. doi:10.53383/100389.
- Utami, C. F., Mizuno, K., Hasibuan, H. S., dan Soesilo, T. E. B. (2022). “*Modeling Land Value in Peripheral Metropolitan: An Empirical Study in Jakarta Metropolitan Area.*” ACE: Architecture, City and Environment. doi:10.5821/ace.16.48.10631.
- Valent, C. G., Subiyanto, S., dan Wahyuddin, Y. (2021). “*Analisis Pola Dan Arah Perkembangan Permukiman Di Wilayah Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta (Apy) (Studi Kasus: Kabupaten Sleman).*” Jurnal Geodesi Undip (April). doi:<https://doi.org/10.14710/jgundip.2021.30636>.
- Wibowo, B. R. G., Rahayu, P., dan Kusumastuti, K. (2024). “*Peri-urbanisasi dan Perubahan Struktur Ruang Perkotaan di Kawasan Solo baru.*” Jurnal perencanaan wilayah, kota, dan permukiman 6.
- Zezen, S., Amarrohman, J. A., dan Firdaus, H. S. (2023). “*Analisis Nilai Tanah Akibat Pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (Kspn) Borobudur.*” Jurnal Geodesi Undip April 2023 ANALISIS 2018(April):91–100.