

**VARIASI PERUBAHAN NILAI TANAH
AKIBAT RENCANA PINTU JALAN TOL SOLO-KERTOSONO
DI DESA BAGI KECAMATAN MADIUN DAN DESA GARON
KECAMATAN BALEREJO KABUPATEN MADIUN**

SKRIPSI

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



Oleh :

ELENA HESI RESTIKAWATI

NIM. 11202601/P

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2016

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR.....	x
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI	xiii
ABSTRACT.....	xiv
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	4
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
E. Kebaruan Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	13
1. Definisi Variasi	13
2. Pengertian Nilai Tanah dan Zona Nilai Tanah	14
3. Ciri-Ciri Nilai	16
4. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah.....	18
5. Konsep Permintaan dan Penawaran dalam Pasar Tanah	21
B. Kerangka Pemikiran	23
C. Hipotesis	24
BAB III. METODE PENELITIAN	
A. Format Penelitian	25
B. Lokasi Penelitian	25
C. Populasi dan Sampel	26
D. Jenis dan Sumber Data	27
E. Teknik Pengumpulan Data	28
F. Variabel Penelitian dan Teknik Pengukuran	29
G. Teknik Analisis Data	31

BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	
A. Letak Geografis dan Batas Administratif	35
B. Keadaan Demografi	36
C. Ketersediaan Prasarana	38
D. Penggunaan Tanah	40
BAB V. PENINGKATAN NILAI TANAH	
A. Analisis Data Sampel	42
B. Peningkatan Nilai Tanah Tahun 2012-2015	47
C. Analisis Regresi Linier Berganda	49
D. Kontribusi Penelitian untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional	74
BAB VI. VARIASI PERUBAHAN NILAI TANAH	
A. Zona Nilai Tanah Tahun 2012-2015	75
B. Variasi Perubahan Nilai Tanah Tahun 2012-2015	76
C. Kontribusi Penelitian untuk Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional	87
BAB VII. PENUTUP	
A. Kesimpulan	88
B. Saran	89
DAFTAR PUSTAKA	90
LAMPIRAN	

ABSTRACT

The construction of roads including highways will create an impact on the ease of access in certain areas. The existence of highways can not be separated from both entrance and exit of highway. The highway plan at the Bagi village which is adjacent with Garon village initially socialized in the end of 2012, triggered the growth of the area and simultaneously impact the increase of land value. Consequently, the highways entrance in the rural area will be clearly seen in the variation of land value than in the urban area. This research aims to determine the rise of land value and the variation of land value change in the surrounding areas.

This study applies the quantitative approach as the survey method. The technique of collecting data are interviews and document study. Sampling will be done by cluster random sampling using 85 data samples which has been dealt either transaction or offerings. Analysis of data using double linear regression with 5 independent variables (X and D) are the distance to the entrance of highways (X1), the distance to the existing road (X2), the width of road (X3), the access to the road (D1), and landuse type (D2), while the dependent variable (Y) is the land value from 2012 to 2015.

Based on the result and analysis can be concluded: first, land value near the highway plan increase averagely 151% or IDR 212.776/m² within the first four year; second, occurred the variation of land value change with the rising percentage is 11-125% and the average for the highest increase land value is 59%. Therefore, in the year 2015, the highway plans will influence to the increasing of land value in the study area.

The determination of land value zone in the process of ZNT maps necessarily concern to the factors that affect land value in order to obtain the representative land value. Madiun District Land office need to compile a database for precise and update land value periodically so that it can be used as consideration in land sector.

Keywords: entrance of highway, land value, variation of change

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia membutuhkan ruang atau tanah untuk menjalankan aktivitas hidupnya seperti bercocok tanam, mendirikan bangunan perumahan, gedung-gedung perkantoran, jalan dan jembatan. Sebagian besar aktivitas yang membutuhkan tanah akan mengubah penggunaan tanah ke penggunaan tanah yang lain, sedangkan ketersediaan tanah relatif tetap sementara kebutuhan tanah untuk pembangunan terus meningkat. Peningkatan kebutuhan tanah juga dipicu pertumbuhan penduduk yang secara langsung membutuhkan tempat tinggal. Akibat dari persaingan mendapatkan tanah menyebabkan terjadi alih fungsi lahan di wilayah yang sebenarnya merupakan daerah pertanian.

Perubahan penggunaan tanah dari pertanian ke permukiman membutuhkan sarana dan prasarana yang cukup, agar tujuan dari pembangunan permukiman berjalan dengan benar. Salah satu sarana dan prasarana yang dibutuhkan adalah keberadaan jalan yang memadai di lingkungan permukiman. Kebutuhan akan jalan merupakan hal yang pokok di dalam suatu wilayah agar semua aktivitas dapat berjalan dengan lancar. Peningkatan penduduk yang diiringi dengan peningkatan jumlah kendaraan bermotor, sering kali menambah kemacetan di dalam perkotaan. Salah satu solusi yang ditawarkan adalah pembangunan jalan lingkar luar kota atau jalan

tol agar pengguna kendaraan bermotor dapat dialihkan melalui jalan lingkar luar kota atau jalan tol.

Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (selanjutnya disebut PP No. 15/2005), pembangunan jalan tol bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan jasa distribusi guna menunjang peningkatan pertumbuhan ekonomi terutama di wilayah yang sudah tinggi tingkat perkembangannya. Pembangunan jalan tol sering kali melalui daerah yang pada dasarnya merupakan tanah pertanian yang subur. Hal ini mengakibatkan adanya perubahan penggunaan tanah di sekitar jalan tol tersebut. Di sisi lain keberadaan jalan tol yang mengakibatkan perubahan penggunaan tanah dapat memicu peningkatan nilai tanah yang berada di sekitar jalan tol.

Keberadaan jalan tol tidak dapat dilepaskan dari akses pintu masuk dan keluar jalan tol. Faktanya di sekitar rencana pintu tol tumbuh pusat perekonomian seperti tumbuh dan berkembangnya industri, akibatnya nilai tanah disekitar rencana pintu tol meningkat. Apabila pintu tol berada diperkotaan variasi nilai tanah tidak tampak mencolok, namun apabila pintu tol berada di daerah pedesaan akan terlihat jelas variasinya, bahkan terdapat kecenderungan terjadi kenyataan harga yang tidak wajar.

Salah satu wilayah yang akan dibangun jalan tol yaitu jalan tol yang melewati Desa Bagi, Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun yang berbatasan langsung dengan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun. Berdasarkan sosialisasi yang dilaksanakan pada akhir tahun 2012

direncanakan akan dibangun pintu tol di Desa Bagi yang letaknya berdekatan dengan Desa Garon. Menurut perangkat Desa Bagi rencana pembangunan jalan tol dan pintu tol telah menyebabkan peningkatan nilai tanah sebesar 60% sampai 100% dengan rincian sebagai berikut, yakni sebelum ada rencana pintu tol atau sekitar tahun 2012 nilai tanah berkisar Rp.30.000,-/m² sampai Rp.40.000,-/m² untuk tanah pertanian dan Rp.75.000,-/m² sampai Rp.100.000,-/m² untuk tanah pekarangan, sedangkan saat prasarvei penelitian dilakukan nilai tanah berkisar Rp.50.000,-/m² sampai Rp.75.000,-/m² untuk tanah pertanian dan Rp.150.000,-/m² sampai Rp.200.000,-/m² untuk tanah pekarangan.

Berdasarkan informasi perangkat Desa Bagi terdapat 158 bidang tanah yang terdampak rencana jalan tol dan pintu tol, sedangkan Desa Garon tidak terdampak hanya masuk dalam radius 1 (satu) km dari rencana pintu tol. Selain itu diperoleh juga informasi alasan dipilihnya Desa Bagi sebagai lokasi rencana pintu tol yaitu karena pertimbangan sebagai pemecah arus kendaraan dari arah Ngawi, Ponorogo, dan Nganjuk sehingga arus kendaraan bisa teratur dan terkendali.

Variasi perubahan nilai tanah akibat rencana pintu tol akan sulit digambarkan apabila tidak dilakukan penelitian dengan seksama. Adanya anggapan bahwa rencana pintu tol yang memicu peningkatan nilai tanah belum dapat dijadikan patokan jika belum dilakukan penelitian. Terjadinya variasi perubahan nilai tanah juga harus dibuktikan melalui penelitian.

Berdasarkan dua permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, yaitu tentang terjadinya peningkatan nilai tanah dan variasi perubahan nilai tanah yang dipicu oleh adanya rencana pintu tol, perlu dilakukan penelitian yang mendalam agar dapat menjawab permasalahan tersebut. Peneliti melakukan penelitian dengan judul “Variasi Perubahan Nilai Tanah akibat Rencana Pintu Jalan Tol Solo-Kertosono di Desa Bagi Kecamatan Madiun dan Desa Garon Kecamatan Balerejo Kabupaten Madiun”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Berapa besar peningkatan nilai tanah akibat rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun?
2. Bagaimana variasi perubahan nilai tanah di sekitar rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun?

C. Batasan Masalah

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Variasi perubahan nilai tanah yang akan diteliti adalah variasi perubahan nilai tanah pada wilayah yang diduga terdampak rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun, bukan berdasarkan wilayah administrasinya.

2. Nilai tanah yang digunakan dalam penelitian ini didasarkan pada harga tanah *riil* di lapangan berupa hasil transaksi (nilai pasar) atau harga penawarannya dari tahun 2012 sampai tahun 2015.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui besar peningkatan nilai tanah akibat rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun.
- b. Mengetahui variasi perubahan nilai tanah di sekitar rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun.

2. Manfaat Penelitian

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dibidang pertanahan dalam penyusunan kebijakan pembangunan disegala bidang, khususnya pembangunan infrastruktur baik bagi Kementrian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun Pemerintah.

Secara ilmu pengetahuan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pengetahuan di bidang pertanahan khususnya dalam menganalisis perubahan nilai tanah akibat pembangunan.

E. Kebaruan Penelitian

Kebaruan penelitian ini terhadap penelitian serupa yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya didekati dengan cara membandingkan beberapa atributnya. Atribut yang digunakan untuk perbandingan meliputi nama peneliti, tahun penelitian, judul penelitian, lokasi penelitian, tujuan penelitian, metode penelitian dan hasil penelitian. Kebaruan penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Kebaruan Penelitian

No	Nama Peneliti	Jenis/Tahun	Judul Penelitian	Tujuan	Metode	Hasil
1.	Fidrian Sumardianto	Skripsi STPN/2008	Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur	1. Untuk mengetahui kenaikan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan jalan lingkar utara di Kabupaten Magetan. 2. Untuk mengetahui pengaruh jarak, status, bentuk, luas dan penggunaan terhadap harga tanah.	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif	1. Rata-rata kenaikan harga tanah berdasarkan NJOP sebesar Rp. 6.670,- atau 65,10% dan kenaikan harga tanah berdasarkan harga pasar sebesar Rp. 75.620,- atau 131,84%. 2. Variabel jarak berpengaruh paling signifikan, sedangkan status, luas, dan penggunaan tanah berpengaruh agak signifikan dan bentuk tidak berpengaruh secara signifikan terhadap harga tanah.

No	Nama Peneliti	Jenis/Tahun	Judul Penelitian	Tujuan	Metode	Hasil
2.	Faizal Widi Hartanto	Skripsi STPN/2011	Pengaruh Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) Terhadap Sebaran Harga Tanah di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara.	1. Untuk mengetahui besar perubahan harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara. 2. Untuk mengetahui sebaran harga tanah antara sebelum dan sesudah pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara.	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif	1. Terjadi peningkatan harga tanah yang lebih tinggi pada bidang tanah yang lebih dekat dengan pembangunan PLTU dibandingkan bidang tanah yang letaknya jauh dari pembangunan PLTU. 2. Dari 5 (lima) variabel penentu harga tanah, variabel jarak bidang tanah terhadap lokasi PLTU dan jarak bidang tanah terhadap jalan mempunyai pengaruh yang sangat signifikan.

No	Nama Peneliti	Jenis/Tahun	Judul Penelitian	Tujuan	Metode	Hasil
3.	Siti Aisyah Fitriyanti	Skripsi STPN/2015	Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah Di Kota Tomohon	1. Mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitarnya; 2. Mengetahui dampak pembangunan kantor pelayanan publik Pemerintah Kota Tomohon terhadap kenaikan nilai tanah di sekitarnya	Metode kombinasi dengan pendekatan kuantitatif dan kualitatif	1. Pembangunan kantor pelayanan publik di daerah pinggiran Kota Tomohon telah menjadi motor pertumbuhan wilayah baru dan berdampak pada perubahan fisik bidang tanah berupa perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian. 2. Pembangunan kantor pelayanan publik di daerah pinggiran Kota Tomohon memberikan dampak pada kenaikan nilai tanah di sekitarnya.
4.	Sondang Lumban Gaol	Tesis UGM/ 2008	Pengaruh Keberadaan Pintu Jalan Tol Terhadap Nilai Tanah di Kelurahan Jati Asih Kota Bekasi	Untuk menganalisis pengaruh keberadaan pintu tol terhadap nilai tanah disekitarnya yang berada di wilayah kelurahan Jati Asih.	Metode kuantitatif	Keberadaan pintu tol berpengaruh terhadap kenaikan nilai tanah sebesar 49,66%.

No	Nama Peneliti	Jenis/Tahun	Judul Penelitian	Tujuan	Metode	Hasil
5.	Elena Hesi Restikawati	Skripsi STPN/ 2016	Variasi Perubahan Nilai Tanah Akibat Rencana Pintu Jalan Tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mengetahui besar peningkatan nilai tanah akibat rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi dan Desa Garon. 2. Mengetahui variasi perubahan nilai tanah di sekitar rencana pintu jalan tol Solo-Kertosono di Desa Bagi dan Desa Garon. 	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Nilai tanah disekitar rencana pintu tol mengalami peningkatan rata-rata sebesar 151% atau Rp. 212.776,-/m² dengan hasil uji t yang menunjukkan pengaruh rencana pintu tol yang meningkat dari tahun 2012-2015. 2. Terjadi variasi perubahan nilai tanah di sekitar rencana pintu tol dengan persentase peningkatan nilai tanah sebesar 11%-125% dan rata-rata persentase peningkatan nilai tanah tertinggi terjadi tahun 2012-2013 sebesar 59%.

Berdasarkan uraian pada Tabel 1, hasil perbandingan antara penelitian ini dengan penelitian serupa yang terdahulu diperoleh beberapa hal yang menunjukkan kemiripan bahkan kesamaan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu tema penelitian dan metode penelitian. Tema penelitian tentang perubahan nilai tanah akibat pembangunan. Metode penelitian menggunakan metode survei dengan pendekatan kuantitatif, namun ada penelitian yang menggunakan metode berbeda yaitu penelitian Fitriyanti (2015) menggunakan metode kombinasi dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif.

Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Sumardianto (2008) dan Hartanto (2011) menganalisis kenaikan harga tanah dan faktor yang berpengaruh signifikan terhadap harga tanah, sedangkan pada penelitian ini turut menampilkan variasi perubahan nilai tanah secara *time series*. Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Fitriyanti (2015) bertujuan mengetahui perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah, sedangkan pada penelitian ini bertujuan mengetahui peningkatan nilai tanah dan variasi perubahan nilai tanah. Penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Gaol (2008) menganalisis keberadaan pintu tol terhadap nilai tanah, sedangkan pada penelitian ini menganalisis peningkatan nilai tanah akibat rencana pintu tol dan variasi perubahan nilai tanah.

Penelitian yang dilakukan menunjukkan kebaruan apabila dibandingkan dengan penelitian terdahulu dalam hal waktu, lokasi, dan hasil penelitian. Dalam hasil penelitian selain menganalisis peningkatan nilai tanah akibat rencana pintu tol, penelitian ini juga akan menampilkan variasi perubahan nilai tanah secara *time series* dari tahun 2012-2015.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, analisis, dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

1. Nilai tanah di sekitar rencana pintu tol mengalami peningkatan yang signifikan yaitu rata-rata sebesar 151% atau Rp. 212.776,-/m² dari tahun 2012-2015. Peningkatan nilai tanah yang signifikan salah satunya disebabkan oleh adanya rencana pintu tol yang awalnya tahun 2012 tidak berpengaruh secara signifikan terhadap perubahan nilai tanah, pada tahun 2013 saat dimulainya pembebasan tanah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap perubahan nilai tanah, begitu pula pada tahun 2014 dan 2015 berpengaruh signifikan terhadap perubahan nilai tanah.
2. Kurun waktu 4 (empat) tahun yaitu dari tahun 2012-2015 terjadi variasi perubahan nilai tanah pada sub zona-sub zona wilayah penelitian dengan persentase peningkatan nilai tanah sebesar 11%-125%. Rata-rata persentase peningkatan nilai tanah tertinggi terjadi tahun 2012-2013 yaitu sebesar 59%, karena pada tahun 2013 telah dimulai kegiatan pembebasan tanah sehingga menyebabkan nilai tanah meningkat tajam.

B. Saran

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Madiun perlu menyusun basis data nilai tanah yang akurat dan selalu diperbaharui secara periodik agar dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan di bidang pertanahan dalam penyusunan kebijakan pembangunan di segala bidang, khususnya pembangunan infrastruktur dan juga mengingat peta zona nilai tanah sudah dimanfaatkan dalam penentuan besarnya BPHTB pada permohonan peralihan hak.
2. Penentuan zona nilai tanah perlu memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai tanah sehingga diperoleh nilai tanah yang representatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Algifari. (1997). *Analisis Regresi: Teori, Kasus dan Solusi*. BPFE, Yogyakarta.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa. (2016). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. kbbi.web.id. diakses pada 2 April 2016.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2014). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*, Jakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. (2007). *Standar Penilaian Indonesia*, Jakarta.
- Darmawan, Dani. (2013). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Rosdakarya, Bandung.
- Fitriyanti, Siti Aisyah (2015). Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah di Kota Tomohon. *Skripsi*, Diploma IV STPN (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Gaol, S.L. (2008). Pengaruh Keberadaan Pintu Jalan Tol Terhadap Nilai Tanah di Kelurahan Jati Asih Kota Bekasi. *Tesis*, Universitas Gajah Mada (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Hidayati, Wahyu dan Budi Harjanto (2003). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPFE. Yogyakarta.
- Hermit, Herman, Ir. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan Teori dan Praktek Penilaian Tanah*. Bandung. Penerbit Mandar Maju.
- Nasucha, Chaizi. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Kesaint Blanc Indah, Jakarta.
- Prawoto, Agus. (2003). *Teori dan Praktek Penilaian Properti*. BPFE, Yogyakarta.
- Puslitbang BPN dan PPE FE-UGM (1994). Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah (*Laporan Akhir*). (Tidak dipublikasikan), Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. (2010). *Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi Pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional*, STPN, Yogyakarta.
- Sembiring, RK. (1995). *Analisis Regresi*. Penerbit ITB, Bandung.

- Singarimbun, Masri, dan Sofian Effendi. (1995). *Metode Penelitian Survei*. Penerbit LP3ES. Jakarta.
- Sugiyono. (2013). *Statistika untuk Penelitian*. Penerbit CV Alfabeta, Bandung.
- Suharto, Eko (2014). Model Penentuan Nilai Lahan Pada Sultanaat Grond (SG) dan Pakualamanaat Grond (PAG) di Daerah Istiimewa Yogyakarta. *Disertasi*, Program Pasca Sarjana Fakultas Geografi Universitas Gajah Mada (tidak dipublikasikan), Yogyakarta.
- Sukirno, Sadono. (2014). *Mikroekonomi Teori Pengantar*. Penerbit Rajarafindo Persada, Jakarta.
- Sumardianto, Fidrian. (2008). Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur. *Skripsi*, Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta.
- Sutaryono. (2004). Dinamika Perkembangan Wilayah dan Dampaknya Terhadap Nilai Tanah, *Bhumi*, Nomor 15 Tahun 5 Agustus 2004. STPN Press, Yogyakarta.
- Suyudi, Bambang. (2003). Pemodelan Nilai Tanah dengan Teknologi Sistem Informasi Geografis, *Bhumi*, Nomor 7 Tahun 3, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.
- (2011). Penentuan Model Nilai Tanah untuk Penetapan Harga Dasar Tanah di Kabupaten Klaten Propinsi Jawa Tengah, *Bhumi*, Nomor 5 Tahun 3, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), Yogyakarta.
- Wredati, Ria Indri (2008). Kajian Nilai Tanah di Daerah Sub Urban (Studi Kasus di Desa Tamantirto Kecamatan Kasihan Kabupaten Bantul). *Skripsi*, Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta.
- Wridanastiti, Sukma Octavryna. (2015). Uji Disparitas Nilai Tanah Pada Peta Zona Nilai Tanah BPN, Harga Transaksi Dan NJOP Serta Pengaruhnya Terhadap Potensi Kehilangan Penerimaan Negara Di Kota Madiun. *Skripsi*, Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kotemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1994 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Bagi Kepentingan Umum

Petunjuk Teknis Direktorat Survey Potensi Tanah Tahun 2007