

**PERAN JALAN TERHADAP NILAI TANAH
PADA PENGGUNAAN PERTANIAN DAN NON PERTANIAN
DI KECAMATAN KERTOSONO KABUPATEN NGANJUK**

Skripsi

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



**Oleh :
NITA FADHILA UMA
NIM. 12212662/P**

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2016**

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN DRAF SKRIPSI	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viiI
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	xv
<i>ABSTRACT</i>	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Kebaruan Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Kerangka Teoritis	10
1. Definisi Peran.....	10
2. Tanah dan Nilai Tanah.....	10
3. Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah	12
4. Penggunaan Tanah Pertanian dan Non Pertanian	15
5. Jalan dan Klasifikasi Jalan	18
B. Landasan Teori	21
1. Teori Permintaan dan Penawaran.....	21
2. Teori Lokasi	24
3. Teori Poros	28
C. Kerangka Pemikiran	30
D. Hipotesis	32
BAB III METODE PENELITIAN	33
A. Format Penelitian	33
B. Lokasi Penelitian.....	33
C. Populasi dan Sampel.....	34

D. Definisi Variabel Operasional	35
E. Jenis dan Sumber Data.....	38
F. Teknik Pengumpulan Data.....	38
G. Analisis Data.....	49
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	45
A. Kondisi Geografis dan Administratif Kecamatan Kertosono.....	45
B. Kondisi Dermografi	46
C. Penggunaan Tanah.....	48
D. Penguasaan Tanah.....	50
E. Sarana dan Prasarana	51
1. Perdagangan dan Jasa	51
2. Industri	53
3. Perhubungan	53
BAB V PENGARUH JALAN TERHADAP NILAI TANAH.....	55
A. Penyesuaian Nilai Tanah 1. Penyesuaian Nilai Tanah Berdasarkan Harga Penawaran	55
2. Penyesuaian Nilai Tanah Berdasarkan Tahun Transaksi.....	55
B. Uji Asumsi Klasik.....	56
1. Uji Normalitas.....	56
2. Uji Multikolinearitas	57
3. Uji Heterokedastisitas	59
4. Uji Autokorelasi	61
C. Uji F	61
D. Koefisien Determinasi	62
E. Uji t	63
F. Pengaruh Jalan Dalam Model Regresi.....	64
1. Jarak Bidang Tanah ke Jalan Arteri	64
2. Jarak Bidang Tanah ke Jalan Kolektor.....	66
3. Kualitas Jalan Kolektor	68
4. Lebar Jalan Kolektor	69
5. Jarak Bidang Tanah ke Jalan Lokal	70
6. Kualitas Jalan Lokal.....	71
7. Lebar Jalan Lokal.....	72
8. Jarak Bidang Tanah ke Jalan Setapak	73
9. Kualitas Jalan Setapak.....	74
10. Lebar Jalan Setapak.....	75
11. Penggunaan Tanah	75

G. Perbandingan Entitas Jalan	77
H. Peta Sebaran Nilai Tanah.....	79
1. Peta Sebaran Nilai Tanah Pada Penggunaan Tanah.....	79
2. Peta Sebaran Nilai Tanah Pada Fungsi Jalan	80
3. Peta Sebaran Nilai Tanah Pada Kualitas Jalan.....	80
4. Peta Sebaran Nilai Tanah Pada Lebar Jalan.....	81
 BAB VI PENUTUP	 83
A. Kesimpulan.....	83
B. Saran	83
 DAFTAR PUSTAKA	 85

ABSTRACT

Land value is increasing in line with the needs of human on land. There are several factors influencing land value one of them road factor. Road can be reviewed from its function, quality, and wide. The objectives of this research are to discover the impact of road (road function, wide and quality) on land value and comparison of road entity (road function, wide and quality) of land value on the use of agriculture and non agriculture.

This research used survey method with quantitative approach. The research was conducted in Kertosono Sub District Nganjuk District. Research location was covering four villages namely: Tembarak Village, Kepuh Village, Nglawak Village, and Pelem Village. Sampling technic was using cluster random sampling technic with total sample amounted to 62 samples. Data analysis was using multiple linear regression analysis. Variable used was independent and dependent variables. Independent variable comprised: distance of the land to artery road (X1), quality of artery road (X2), wide of artery road (X3), distance of the land to collector road (X4), quality of collector road (X5), wide of collector road (X6), distance of the land to local road (X7), quality of local road (X8), wide of local road (X9), distance of the land to footpath (X10), quality of footpath (X11), wide of footpath (X12), type of land use (dLU) while dependent variable was land value.

Regression result suggested that variable distance to artery road, quality of artery road, wide of artery road, distance of the land to collector road, quality of collector road, wide of collector road, distance of the land to local road, quality of local road, wide of local road, distance of the land to footpath, quality of footpath, wide of footpath, and type of land use have affected the land value. The amount of the influence of all independent variables was 0,556 which means that the influence of all independent variables against the change of dependent variable value was by 55,60% and the remaining 44,40% was affected by other unobserved variables. Result of comparison of road entity indicated that the function of the road has the largest comparison value which means that it has strongest influence in determining the land value followed by road wide, road quality and land use.

This research has contributed to Ministry of Agrarian and Spatial/National Land Agency specifically at Thematic and Land Potential Sub Section. Result of this research can be made as one of basis in context of policy making in the creation of land value map and updating land value zone.

Key Words: Roads, Land Value

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Manusia membutuhkan tanah untuk menjalankan aktivitasnya. Seiring bertambahnya jumlah penduduk maka kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sedangkan luas tanah yang tersedia cenderung tetap bahkan berkurang karena tanah merupakan sumber daya alam yang jumlahnya terbatas. Hal ini menyebabkan terjadinya kompetisi dalam rangka memenuhi kebutuhan akan tanah dan pada akhirnya tanah menjadi semakin bernilai. Aryuni (2015) menyatakan bahwa tanah yang dibutuhkan manusia memiliki nilai yang akan naik dari waktu ke waktu karena faktor keterbatasannya.

Prawoto (2003) mengungkapkan bahwa tanah dan komoditas yang dihasilkan mempunyai nilai ekonomis ketika dialihkan ke dalam barang dan jasa yang bermanfaat sesuai yang diinginkan dan dibayar konsumen. Dengan demikian, tinggi dan rendahnya nilai tanah dapat dipengaruhi oleh manfaat dari tanah tersebut semakin bermanfaat suatu bidang tanah maka nilai tanahnya akan semakin tinggi.

Terdapat beberapa faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Menurut Hermit (2009) faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah terdiri dari: (a) Lokasi (*off site utilities*), (b) Peruntukan (tata guna tanah), (c) Macam hak atas tanah, (d) Kesiapbangunan bidang (*on site utilities*) (e) Kelengkapan perizinan serta kelayakan teknis lainnya. Salah satu faktor yang berperan dalam

menentukan nilai tanah adalah faktor lokasi. Bidang tanah dengan lokasi yang strategis akan mempunyai nilai tanah yang tinggi. Faktor lokasi berkaitan erat dengan prasarana jalan yang akan menentukan derajat aksesibilitasnya.

Derajat aksesibilitas ditentukan oleh ketersediaan dan jarak bidang tanah ke jalan (Muttaqien, 2014). Jalan yang dimaksud meliputi fungsi jalan, kualitas jalan maupun lebar jalan. Berdasarkan fungsinya jalan terdiri dari: jalan arteri, jalan kolektor, jalan lokal, dan jalan setapak. Kualitas jalan meliputi: kualitas jalan aspal, kualitas jalan batu, dan kualitas jalan tanah.

Persaingan untuk mendapatkan lokasi dengan aksesibilitas tinggi sangat ketat dan lokasi seperti ini akan menentukan nilai tanah yang tinggi (Yunus, 2014). Penelitian Sukriningsih (2008) di Desa Jebugan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten mengungkapkan bahwa jalan berperan terhadap peningkatan nilai tanah. Setiap penambahan jarak atau semakin jauh dari jalan utama sebesar 1% akan menurunkan nilai tanah sebesar 0,215% dengan asumsi variabel lainnya konstan. Hal ini menunjukkan bahwa jalan mempunyai peranan besar dalam menentukan nilai tanah.

Keberadaan jalan sebagai prasarana transportasi akan memudahkan mobilitas penduduk dari suatu tempat ke tempat yang lain. Adanya kemudahan akses tersebut menyebabkan banyak terjadi pembangunan di sepanjang jalan. Hal ini berakibat semakin meningkatnya minat masyarakat terhadap lokasi bidang tanah yang dekat dengan jalan, yang pada akhirnya nilai tanah di sepanjang jalan semakin meningkat. Namun perlu diketahui, pengaruh meningkatnya nilai tanah tersebut apakah dipengaruhi oleh fungsi jalan, lebar

jalan, dan kualitas jalan. Fungsi jalan yang sama dengan lebar dan kualitas jalan yang berbeda dimungkinkan nilai tanahnya juga berbeda.

Selain itu, terdapat faktor yang juga berpengaruh terhadap nilai tanah, yaitu faktor penggunaan tanah. Sukriningsih (2003) menjelaskan bahwa penggunaan tanah cukup berpengaruh terhadap nilai tanah, penggunaan tanah non pertanian mempunyai nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan status pertanian di Desa Jebugan, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten. Berdasarkan data BPS Nganjuk (2015) bahwa penggunaan tanah di Kecamatan Kertosono didominasi oleh penggunaan pertanian berupa sawah kering dan sawah basah seluas 1372 Ha dan juga penggunaan non pertanian 839,5 Ha. Menurut informasi dari perangkat desa di Kecamatan Kertosono bahwa nilai tanah pada penggunaan non pertanian lebih tinggi jika dibandingkan pada penggunaan pertanian pada fungsi jalan yang sama.

Berdasarkan pra survei diperoleh informasi dari perangkat desa di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk bahwa nilai tanah di Jalan Panglima Besar Sudirman yang merupakan jalan arteri lebih tinggi jika dibandingkan dengan nilai tanah di Jalan Imam Bonjol yang merupakan jalan kolektor dan nilai tanah di Jalan Tembarak XII yang merupakan jalan lokal. Dari data awal tersebut, kiranya menarik dan penting untuk diteliti peran jalan di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk mengingat pada jalur tersebut merupakan persimpangan jalan utama Surabaya-Madiun-Solo dan Kediri-Tulungagung.

Judul yang relevan dalam hal ini adalah "**Peran Jalan Terhadap Nilai Tanah Pada Penggunaan Pertanian Dan Non Pertanian Di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk**".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

- a. Bagaimana pengaruh jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk?
- b. Bagaimana perbandingan entitas jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui pengaruh jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk.
- b. Mengetahui perbandingan entitas jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk.

2. Kegunaan Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan berguna untuk:

- a. Secara teoritis sebagai sumbangan bagi pengembangan ilmu pengetahuan di bidang penilaian tanah mengenai pengaruh jalan dan perbandingan entitas jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk.
- b. Secara praktis sebagai informasi yang berguna bagi pemerintah dalam hal pengambilan kebijakan khususnya dalam bidang penilaian tanah.

D. Kebaruan Penelitian

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

Penelitian yang dilakukan oleh Nita Fadhila Uma (2016) dengan judul “Peran Jalan Terhadap Nilai Tanah pada Penggunaan Pertanian dan Non Pertanian”. Lokasi penelitian adalah Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk, tujuan penelitian adalah mengetahui pengaruh jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) serta perbandingan entitas jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk.

Metode penelitian yang digunakan yaitu metode survei dengan pendekatan kuantitatif. Karakteristik penelitian Nita Fadhila Uma (2016) tersebut selanjutnya diperbandingkan dengan hasil-hasil penelitian lainnya yang disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Kebaruan Penelitian

No	Judul, Nama, dan Tahun Penelitian	Tujuan	Metode	Hasil
1	Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar Terhadap Nilai Jual Properti Perumahan di Kecamatan Depok Sleman. (Oleh Firdaus, Tesis UGM, 1999).	Mengetahui faktor-faktor yang secara signifikan berpengaruh terhadap harga jual tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.	Metode <i>multiple regression analysis</i> .	Variabel jarak ke jalan lingkar berpengaruh secara signifikan terhadap harga rumah tinggal semakin dekat ke jalan lingkar luar, harga rumah tinggal akan semakin mahal.
2	Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Serta Pengaruhnya Terhadap Nilai Penggunaan Tanah Studi Kasus di Wilayah Kota Karawang. (Oleh Casmana Disastra, Tesis UGM, 2003).	Menganalisis elemen-elemen faktor lokasi dan aksesibilitas yang berpengaruh terhadap nilai penggunaan tanah.	Metode analisis regresi.	Variabel yang berpengaruh signifikan terhadap nilai penggunaan tanah adalah jarak dari pasar (J_Ps), jarak dari CBD (J_Mega_M), jarak ke jalan arteri (J_JA) dan jenis penggunaan tanah (JPT).
3	Perbedaan Harga Tanah pada Setiap Fungsi Jalan di Kota Semarang. (Oleh R. Agus Mahendra, dkk., 2004).	Mengetahui perbedaan harga tanah di sepanjang jalan arteri, kolektor, dan lokal serta mengetahui faktor yang mempengaruhi perbedaan harga tanah di sepanjang jalan arteri, kolektor, dan lokal.	Metode penelitian survei.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Harga tanah menurun NJOP maupun harga pasar terdapat perbedaan yang signifikan pada setiap fungsi jalan, harga tanah tersebut pada jalan kolektor primer cenderung lebih tinggi daripada harga tanah pada fungsi jalan yang lain. 2. Fluktuasi harga tanah lebih dipengaruhi oleh faktor transaksi antara penjual dan pembeli serta faktor lokasi.

Bersambung...

Tabel 1. (sambungan)
(pada halaman berikutnya)

No	Judul, Nama, dan Tahun Penelitian	Tujuan	Metode	Hasil
4	Pengaruh Faktor Fisik Terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. (Oleh Nugroho Dewangga, Skripsi STPN, 2014).	Mengetahui seberapa besar pengaruh faktor fisik terhadap nilai tanah.	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif.	Faktor fisik mempunyai pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah, dan variabel yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah yaitu jarak bidang tanah ke jalan provinsi, jarak ke pasar, jarak ke tempat pendidikan, ketinggian tempat.
5	Pengaruh Variabel Perkotaan Terhadap Harga Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. (Oleh Mochamad Reza Kurniawan, Skripsi STPN, 2014).	1. Mengetahui adanya variabel perkotaan yang berpengaruh terhadap harga tanah. 2. Mengetahui variabel yang paling dominan berpengaruh terhadap harga tanah.	<i>Explanatory Research</i> dengan pendekatan kuantitatif.	1. Variabel jarak bidang tanah ke jalan arteri/aksesibilitas, jarak bidang tanah ke kawasan perumahan, jarak bidang tanah ke pabrik, jarak bidang tanah ke rumah sakit/puskesmas, kelas jalan jenis penggunaan tanah dan status bidang tanah berpengaruh nyata terhadap harga tanah di daerah perkotaan. 2. Terdapat tiga variabel yang mempunyai pengaruh sangat signifikan yang urutannya yaitu aksesibilitas, penggunaan tanah, dan status bidang tanah.
6	Korelasi Antara Nilai Tanah dengan Status Hak Tanah, Kondisi Lingkungan, dan Akses Jalan di Kelurahan Terban Yogyakarta. (Oleh Nurulita Dewi Tri Aryuni, Skripsi UGM, 2015).	Menganalisis korelasi antara nilai tanah dengan status hak tanah, kondisi lingkungan dan akses jalan di Kelurahan Terban Yogyakarta	Metode survei dengan analisis regresi berganda.	Status hak tanah, kondisi lingkungan, dan akses jalan secara bersama-sama mempengaruhi nilai tanah sedangkan secara individu hanya kondisi lingkungan dan akses jalan saja yang memiliki pengaruh yang signifikan.

Bersambung...

Tabel 1. (sambungan)
(pada halaman berikutnya)

No	Judul, Nama, dan Tahun Penelitian	Tujuan	Metode	Hasil
7	Peran Jalan Terhadap Nilai Tanah pada Penggunaan Pertanian dan Non Pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk (Oleh Nita Fadhila Uma, 2016)	Mengetahui pengaruh jalan (fungsi jalan, lebar jalan, dan kualitas jalan) terhadap nilai tanah serta perbandingan entitas jalan terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian di Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif.	<ol style="list-style-type: none"> Besarnya pengaruh seluruh variabel bebas adalah 0,556 yang artinya pengaruh semua variabel bebas terhadap perubahan nilai variabel terikat adalah sebesar 55,60% dan sisanya 44,40% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti. Hasil perbandingan entitas jalan menunjukkan bahwa fungsi jalan mempunyai nilai perbandingan terbesar yang artinya mempunyai pengaruh paling kuat dalam menentukan nilai tanah selanjutnya diikuti oleh lebar jalan, kualitas jalan, dan penggunaan tanah.

Sumber: Telaah Pustaka Oleh Peneliti

Berdasarkan hasil penelitian sebelumnya pada Tabel 1, terdapat beberapa perbedaan antara penelitian yang akan dilakukan dengan beberapa penelitian yang telah dilakukan terdahulu. Penelitian ini lebih fokus mengkaji tentang peran jalan terhadap nilai tanah pada penggunaan pertanian dan non pertanian. Penelitian terdahulu lebih memfokuskan pada faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Pemilihan lokasi penelitian juga berbeda yaitu di

Kecamatan Kertosono Kabupaten Nganjuk. Lokasi penelitian yang berbeda diharapkan mempunyai pengaruh dan hasil yang berbeda dengan penelitian-penelitian terdahulu.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Hasil regresi menunjukkan bahwa variabel jarak bidang tanah ke jalan arteri, kualitas jalan arteri, lebar jalan arteri, jarak bidang tanah ke jalan kolektor, kualitas jalan kolektor, lebar jalan kolektor, jarak bidang tanah ke jalan lokal, kualitas jalan lokal, lebar jalan lokal, jarak bidang tanah ke jalan setapak, kualitas jalan setapak, lebar jalan setapak, dan penggunaan tanah mempunyai pengaruh terhadap nilai tanah. Besarnya pengaruh seluruh variabel bebas adalah 0,556 yang artinya pengaruh semua variabel bebas terhadap perubahan nilai variabel terikat adalah sebesar 55,60% dan sisanya 44,40% dipengaruhi oleh variabel lain yang tidak diteliti.
2. Hasil perbandingan entitas jalan menunjukkan bahwa fungsi jalan mempunyai nilai perbandingan terbesar yang artinya mempunyai pengaruh paling kuat dalam menentukan nilai tanah selanjutnya diikuti oleh lebar jalan, kualitas jalan, dan penggunaan tanah.

B. Saran

1. Perlu dilakukan penelitian serupa dengan kualitas dan lebar jalan yang lebih beragam untuk kepentingan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya penilaian tanah.
2. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional khususnya pada Seksi Tematik dan Potensi Tanah diharapkan lebih

memperhatikan peran jalan terhadap nilai tanah dalam rangka pembuatan peta zona nilai tanah dan *updating* peta zona nilai tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. (2008). *Pengembangan Wilayah Konsep dan Teori*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Algifari. (1997). *Analisis Regresi: Teori, Kasus dan Solusi*. BPFE, Yogyakarta.
- Aryuni, Nurulita Dewi Tri. (2015). Korelasi Antara Nilai Tanah dengan Status Hak Tanah, Kondisi Lingkungan dan Akses Jalan di Kelurahan Terban Yogyakarta. *Skripsi*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Azwar, Saifuddin. (2004). *Metode Penelitian*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional .(2014). *Standar Operasional Prosedur Internal (SOPI) Survei Potensi Tanah*, Jakarta.
- Bintoro, M. Imam. (2003). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Pasar Tanah Non Perumahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta (KPY) Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. *Tesis*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta
- Dewangga, Nugroho. (2014). Pengaruh Faktor Fisik Terhadap Nilai Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Disastra, Casmana. (2003). Faktor Lokasi dan Aksesibilitas Serta Pengaruhnya Terhadap Nilai Penggunaan Tanah Studi Kasus di Wilayah Kota Karawang. *Tesis*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Estimiyarti, Retno. (2012). Pemanfaatan Model Regresi Dalam Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (Studi di Kelurahan Demang Lebar Daun Kecamatan Ilir Barat I Kota Palembang). *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Ekel, Patrick Adlay dan M. Agus. (2004). Studi Assessment Ratio Nilai Jual Obyek Pajak Tanah. *Jurnal Bhumi* Nomor 9 Tahun 4.
- Ekel, Patrick Adlay dan Suharno. (2003). Regresi Sebagai Model Pengukuran Nilai Tanah. *Jurnal Bhumi* Nomor 12 Tahun 4.
- Fajri, Em Zul dan Ratu Aprilia Senja. (2008). *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*. Aneka Ilmu bekerja sama Difa Publisher.

- Firdaus. (1999). Analisis Pengaruh Jarak ke Jalan Lingkar Luar Terhadap Nilai Jual Properti Perumahan di Kecamatan Depok Sleman. *Tesis*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Hermit, Herman. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Mandar Maju, Bandung.
- Hidayati, Wahyu. dan Budi Harjanto. (2001). *Konsep Dasar Penilaian Properti*. BPF, Yogyakarta.
- Jayadinata, Johara T. (1992). *Tata Guna Tanah Dalam Perencanaan Pedesaan Perkotaan dan Wilayah*. ITB, Bandung.
- Kuncoro, Mudrajad. (2011). *Metode Kuantitatif Teori dan Aplikasi untuk Bisnis dan Ekonomi*. Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN, Yogyakarta.
- Kurniawan, Mochamad Reza. (2014). Pengaruh Variabel Perkotaan Terhadap Harga Tanah di Desa Balecatur Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Mahendra, Agus, Patrick Adlay A. Ekel, Slamet Muryono, Sutaryono, dan Suharno. (2003). Perbedaan Harga Tanah Pada Fungsi Jalan Di Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah. *Laporan penelitian*. STPN, Yogyakarta.
- Muttaqien, Sabilal. (2014). Analisis Nilai Skor Variabel Kelas Jalan Terbaik Sebagai Penentu Nilai Tanah Menggunakan Model Persamaan Regresi Linier Berganda. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Nasucha, C. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah*. Kesaint Blanc Indah, Jakarta.
- Noer, Ahmad. (2004). *Statistik Deskriptif dan Probabilita*. BPF, Yogyakarta.
- Pranoto, Pujo. (2008). Pengaruh Pembangunan Jalur Lalu Lintas Selatan Terhadap Perkembangan Harga Tanah di Kecamatan Purwodadi Kabupaten Purworejo. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Prawoto, Agus. (2003). *Teori Dan Praktek Penilaian Properti*. BPF, Yogyakarta.
- Priyatno, Duwi. (2010). *Teknik Mudah dan Cepat Melakukan Analisis Data Penelitian dengan SPSS*. Gava Media, Yogyakarta.

- Purwandari, Nita. (2009). Studi Tentang Harga Tanah Di Kecamatan Dolopo Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Qudratullah, Mohammad Farhan. (2012). *Analisis Regresi Terapan: Teori, Contoh Kasus, dan Aplikasi dengan SPSS*. C.V Andi Offset, Yogyakarta.
- Rosadi, Endri. (2004). Penilaian Harga Tanah Di Kecamatan Amuntai Tengah Kabupaten Hulu Sungai Utara Provinsi Kalimantan Selatan. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Samuelson, Paul A. dan William D. Nordhaus. (1985). *Ekonomi Jilid 2*. Erlangga, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. (2009). *Sosiologi Suatu Pengantar Edisi Baru*. Rajawali Pers, Jakarta
- Sudirman, Senthot, Ig. Indradi, dan Slamet Wiyono. (2013). Pengadaan dan Rasionalitas Peta Zona Nilai Tanah BPN Serta Prospek Pemanfaatannya sebagai Peta Tunggal untuk Berbagai Kepentingan Fiskal di Kota Pekalongan. *Laporan Penelitian Dosen Strategis*. STPN, Yogyakarta.
- Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Manajemen*. Alfabeta, Bandung
- Suharto, Eko. (2014). Model Penentuan Nilai Lahan pada Sultanaat Grond dan Pakualamanaat Grond Di Daerah Istimewa Yogyakarta. *Disertasi*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sukriningsih, Latri. (2008). Pengaruh Status Hak Atas Tanah dan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah Studi Kasus di Desa Jebugan Kecamatan Klaten Utara Kab. Klaten. *Tesis*. Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Suparmoko, M. (2008). *Ekonomi Sumber Daya Alam dan Lingkungan*. BPF, Yogyakarta,
- Tarigan, Robinson. (2003). *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Bumi Aksara, Jakarta
- Yulianto, Catur. (2015). Pemodelan Nilai Tanah Menggunakan Jaringan Syaraf Tiruan Di Desa Trihanggo Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. *Skripsi*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Yunus, Hadi Sabari. (2002). *Struktur Tata Ruang Kota*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan

Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah