

**ANALISIS DAMPAK PERUBAHAN NILAI TANAH PASCA PENGADAAN TANAH JALAN
TOL YOGYAKARTA-BAWEN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(Studi Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman)**

SKRIPSI

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



OLEH:

MUHAMMAD ADE FITROH ALIM

NIT. 20293411

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA
2024**

ABSTRACT

Changes in land value caused by land acquisition activities for the construction of toll road infrastructure can be determined with careful research. The assumption that toll road infrastructure development can increase land values cannot be considered fact without in-depth research. Changes in land value must be proven through accurate research. The aim of the research is to: (1) Find out the size and distribution of land values before and after the implementation of land acquisition; (2) Knowing the magnitude of changes and distribution of land values as a result of Land Acquisition; and (3) Knowing the factors that influence changes in land values that occur. Land values in Sumberrejo Village will experience a significant increase from 2020 to 2024, with an increase of between 50% and 90%. This increase was influenced by the plan to build the Yogyakarta-Bawen toll road, where the toll exit is in Banyurejo Village, which is directly adjacent to Sumberrejo Village. The t-statistical test indicates that of the five variables, only the distance to the toll road variable has a significant effect on land value in 2024, with a significance value (sig) of 0.000 or less than 5%. Other variables did not show a significant effect.

Keywords: *Land Acquisition, Land Value, Land Value Changes*

DAFTAR ISI

| | |
|--|------|
| HALAMAN PENGESAHAN | |
| PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI | |
| MOTTO | |
| HALAMAN PERSEMBAHAN | |
| KATA PENGANTAR..... | i |
| <i>ABSTRACT</i> | iii |
| INTISARI | iv |
| DAFTAR ISI | v |
| DAFTAR GAMBAR | vii |
| DAFTAR TABEL..... | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN | ix |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| A. Latar Belakang..... | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 4 |
| C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian..... | 4 |
| D. Keaslian Penelitian | 5 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 10 |
| A. Tinjauan Pustaka | 10 |
| 1. Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum..... | 10 |
| 2. Definisi Nilai, Konsep Dasar Penilaian Tanah, dan ZNT | 11 |
| 3. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah | 14 |
| B. Landasan Teori..... | 15 |
| 1. Teori Dinamika Nilai Tanah..... | 15 |
| 2. Teori Pendekatan Penilaian Tanah..... | 16 |
| C. Kerangka Pemikiran..... | 19 |
| D. Desain Penelitian..... | 20 |
| E. Hipotesis | 22 |
| BAB III METODE PENELITIAN | 23 |
| A. Format Penelitian..... | 23 |
| B. Lokasi Penelitian | 23 |

| | |
|--|----|
| C. Populasi dan Sampel | 24 |
| D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan, Data | 25 |
| E. Variabel Penelitian dan Teknik Pengukuran | 27 |
| F. Teknik Analisis Data..... | 28 |
| BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN | 32 |
| A. Letak Geografis dan Batas Administratif | 32 |
| B. Kondisi Demografi | 33 |
| C. Ketersediaan Prasarana..... | 34 |
| D. Penggunaan Tanah | 35 |
| BAB V BESARAN DAN SEBARAN PERUBAHAN NILAI TANAH..... | 36 |
| A. Analisis Zona Awal dan Sampel Nilai Tanah..... | 36 |
| B. Analisis Standar Deviasi Sampel Nilai Tanah | 39 |
| C. Besaran dan Sebaran Nilai Tanah Tahun 2020-2024 | 41 |
| 1. Besaran dan Sebaran Nilai Tanah Tahun 2020 | 42 |
| 2. Besaran dan Sebaran Nilai Tanah Tahun 2024 | 44 |
| D. Besaran Perubahan Nilai Tanah Tahun 2020-2024 | 46 |
| BAB VI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH | 49 |
| A. Uji Koefisien Determinasi (R^2) | 49 |
| 1. Uji Koefisien Determinasi (R^2) Nilai Tanah Tahun 2020 | 50 |
| 2. Uji Koefisien Determinasi (R^2) Nilai Tanah Tahun 2024 | 50 |
| B. Uji Signifikansi Simultan atau Keseluruhan (Uji F-Statistik)..... | 52 |
| 1. Uji F-Statistik Nilai Tanah Tahun 2020 | 52 |
| 2. Uji F-Statistik Nilai Tanah Tahun 2024 | 53 |
| C. Uji Parsial (Uji t-Statistik) | 54 |
| 1. Uji t-Statistik Nilai Tanah Tahun 2020 | 55 |
| 2. Uji t-Statistik Nilai Tanah Tahun 2024 | 56 |
| BAB VII PENUTUP | 58 |
| A. Kesimpulan..... | 58 |
| B. Saran | 59 |
| DAFTAR PUSTAKA | |
| LAMPIRAN | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Percepatan pembangunan infrastruktur menjadi salah satu program prioritas di era pemerintahan Presiden Jokowi untuk mendorong pertumbuhan ekonomi di Indonesia. Tanah diperlukan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan infrastruktur sebagai lokasi tempat pembangunan dilakukan. Tanah yang digunakan bisa berasal dari tanah negara yang belum diberikan hak (tanah negara "bebas") atau tanah negara yang telah memiliki hak atasnya. Tanah negara yang tersedia secara bebas mencakup tanah yang belum memiliki hak atasnya atau diduduki oleh pihak lain sangat terbatas (Sitorus dan Limbong, 2004). Keterbatasan lahan mendorong pemerintah untuk menyediakan lahan untuk pembangunan melalui proses pengadaan tanah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka pemerintah perlu melaksanakan kegiatan pengadaan tanah. Seiring dengan kemajuan suatu masyarakat akan ada peningkatan pembangunan yang dilakukan untuk kepentingan umum. Jika kepemilikan tanah oleh individu bertentangan dengan kepentingan umum, maka kepentingan umum harus diprioritaskan (Zakie, 2013). Pemerintah memiliki hak untuk memperoleh tanah untuk kepentingan umum, namun harus menghormati hak-hak masyarakat dan warga negara (Sitorus and Limbong, 2004). Oleh karena itu, pemerintah mengatur proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Pelaksanaan pengadaan tanah memiliki berbagai dampak pada masyarakat, baik bagi mereka yang terkena dampak langsung maupun tidak langsung. Salah satu penelitian menunjukkan bahwa terjadi peningkatan nilai tanah secara signifikan akibat pengadaan tanah untuk pembangunan Pintu Jalan Tol Solo-Kertosono di Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun.

Peningkatan tersebut terjadi selama kurun waktu 4 (empat) tahun, dari tahun 2012 hingga 2015. Dalam periode ini, nilai tanah di sub zona-sub zona wilayah penelitian mengalami variasi perubahan dengan persentase peningkatan sebesar 11% hingga 125%. Rata-rata persentase peningkatan nilai tanah tertinggi terjadi pada tahun 2012-2013, yaitu sebesar 59%, karena pada tahun 2013 dimulai kegiatan pembebasan tanah yang menyebabkan nilai tanah meningkat tajam (Restikawati, 2016). Proses pengadaan tanah untuk proyek pembangunan Jalan Tol Sutami di Kota Makassar telah meningkatkan nilai tanah yang dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor-faktor ini termasuk jarak dari jalan tol, infrastruktur utilitas, lebar jalan, aksesibilitas, ukuran lahan, lokasi pintu tol, kondisi jalan, dan jarak ke pusat kota. Hal ini menunjukkan bahwa faktor-faktor ini berasal dari berbagai variabel yang memiliki karakteristik yang berbeda (Harum and Sutriani, 2017).

Jalan tol memiliki peran penting dalam memfasilitasi pertumbuhan ekonomi masyarakat dengan meningkatkan aksesibilitas. Pembangunan jalan tol memberikan dampak positif yang signifikan bagi masyarakat, khususnya di daerah terkait. Pemerintah Indonesia tengah giat mengembangkan dan membangun jaringan jalan tol di seluruh negeri. Di Pulau Jawa, pembangunan jalan tol dapat dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu Tol Trans Jawa dan Tol Non Trans Jawa. Kabupaten Sleman adalah salah satu daerah yang ditetapkan sebagai Lokasi pembangunan infrastruktur, seperti pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen yang merupakan bagian dari jaringan Tol Trans Jawa.

Proyek Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Bawen termasuk dalam Proyek Strategis Nasional (PSN) sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 yang merupakan amendemen ketiga dari Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 mengenai percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Proyek ini diharapkan dapat memberikan dampak yang signifikan dengan memperkuat konektivitas dalam jaringan Jalan Tol Trans Jawa serta melengkapi koneksi antara jaringan jalan tol utama di sisi

utara dan selatan Pulau Jawa. Salah satu lokasi pembangunan infrastruktur jalan tol ini adalah Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Sebagian besar objek pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kalurahan Sumberrejo adalah lahan pertanian. Proyek ini akan mengubah fungsi lahan pertanian menjadi infrastruktur jalan tol, yang berpotensi mengakibatkan perubahan lingkungan di sekitar lokasi tersebut. Akibatnya, alih fungsi lahan pertanian yang kemudian diikuti dengan pembangunan pemukiman memicu terjadinya kenaikan harga lahan (Masykuroh dan Rudiarto, 2016). Harga tanah pertanian jauh lebih rendah jika dibandingkan dengan harga tanah non pertanian sehingga sangat menggoda para pemilik lahan untuk melakukan alih fungsi (Lestari, 2019).

Untuk menggambarkan perubahan nilai tanah yang disebabkan oleh kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur jalan tol, diperlukan penelitian yang cermat. Anggapan bahwa pembangunan infrastruktur jalan tol dapat meningkatkan nilai tanah tidak bisa dianggap sebagai fakta tanpa adanya penelitian yang mendalam. Perubahan nilai tanah harus dibuktikan melalui penelitian yang akurat. Berdasarkan masalah yang telah dijelaskan sebelumnya mengenai peningkatan nilai tanah dan perubahan yang dipicu oleh kegiatan pengadaan tanah untuk jalan tol, penelitian yang komprehensif diperlukan untuk menjawab pertanyaan ini. Selain itu, penelitian juga perlu dilakukan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah sehubungan dengan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol. Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana besar dan sebaran nilai tanah sebelum dan sesudah pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Berapa besar perubahan dan bagaimana sebaran nilai tanah sebagai dampak dari Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?
3. Apa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah yang terjadi di Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bersamaan dengan adanya Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Tujuan umum yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:
 - (1) Untuk mengetahui besar dan sebaran nilai tanah sebelum dan sesudah pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol.
 - (2) Untuk mengetahui besar dan sebaran perubahan nilai tanah sebagai dampak dilaksanakannya pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol.
 - (3) Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah bersamaan dengan dilaksanakannya pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol.
- b. Tujuan khusus yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:
 - (1) Mengetahui besar dan sebaran nilai tanah sebelum dan sesudah pelaksanaan Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di

Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

(2) Mengetahui besar perubahan dan sebaran nilai tanah sebagai dampak dari Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen di Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta;

(3) Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah yang terjadi di Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta bersamaan dengan adanya Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Secara Praktis

Secara praktis, Hasil penelitian ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam pengembangan kebijakan pertanahan, terutama dalam konteks pembangunan infrastruktur, baik oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun oleh pemerintah secara umum..

b. Manfaat Secara Ilmu Pengetahuan

Secara ilmu pengetahuan, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemahaman di bidang pertanahan, terutama dalam analisis perubahan nilai tanah yang disebabkan oleh pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur.

D. Keaslian Penelitian

Kebaruan penelitian ini berupa perbandingan dengan penelitian terdahulu yang dilakukan oleh peneliti sebelumnya dalam beberapa atribut sebagai berikut:

1. Nama Peneliti: Membandingkan peneliti yang melakukan penelitian sebelumnya dengan peneliti dalam penelitian ini.

2. Tahun Penelitian: Menyamakan atau membandingkan tahun ketika penelitian dilakukan.
3. Judul Penelitian: Membandingkan judul penelitian yang diteliti sebelumnya dengan judul penelitian saat ini.
4. Lokasi Penelitian: Membandingkan lokasi atau wilayah tempat penelitian dilakukan.
5. Tujuan Penelitian: Membandingkan tujuan dari kedua penelitian.
6. Metode Penelitian: Membandingkan metode yang digunakan dalam penelitian sebelumnya dengan metode yang akan digunakan dalam penelitian ini.
7. Hasil Penelitian: Membandingkan hasil atau temuan dari penelitian sebelumnya dengan harapan hasil yang akan diperoleh dari penelitian ini.

Kebaruan penelitian berupa perbandingan antara penelitian yang akan dilakukan terhadap penelitian terdahulu disajikan dalam tabel 1.1.

Tabel 1.1. Penelitian Terdahulu

| No | Judul Penelitian | Peneliti dan Tahun | Metode Penelitian | Hasil Penelitian | Kebaruan Penelitian |
|-----------|---|------------------------------|---|---|----------------------------|
| 1. | Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Utara Terhadap Harga Tanah di Kabupaten Magetan Provinsi Jawa Timur | Fidrian Sumardianto, 2008 | Metode survei dengan pendekatan kuantitatif | Kenaikan harga tanah berdasarkan NJOP sebesar Rp. 6.670 (65,10%) dan harga pasar sebesar Rp. 75.620 (131,84%). Faktor signifikan: jarak; status, luas, dan penggunaan tanah agak signifikan; bentuk tanah tidak signifikan. | - |
| 2. | Pengaruh Pembangunan Pembangkit Listrik Tenaga Uap (PLTU) Terhadap Sebaran Harga Tanah di Desa Tubanan, Kecamatan Kembang, Kabupaten Jepara | Faizal Widi Hartanto, 2011 | Metode survei dengan pendekatan kuantitatif | Peningkatan harga tanah lebih tinggi di tanah yang dekat dengan PLTU dibandingkan yang jauh. Variabel jarak ke PLTU dan jalan sangat signifikan. | - |
| 3. | Dampak Pembangunan Kantor Pelayanan Publik Terhadap Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah Di Kota Tomohon | Siti Aisyah Fitriyanti, 2015 | Kombinasi pendekatan kuantitatif dan kualitatif | Pembangunan kantor pelayanan publik mendorong pertumbuhan wilayah baru, perubahan fisik dari pertanian ke non-pertanian, dan peningkatan nilai tanah di sekitarnya. | - |

| | | | | | |
|----|---|------------------------------|---|---|---|
| 4. | Pengaruh Keberadaan Pintu Jalan Tol Terhadap Nilai Tanah di Kelurahan Jati Asih Kota Bekasi | Sondang Lumban Gaol, 2018 | Metode kuantitatif | Keberadaan pintu tol berpengaruh terhadap kenaikan nilai tanah sebesar 49,66%. | - |
| 5. | Variasi Perubahan Nilai Tanah Akibat Rencana Pintu Jalan Tol Solo-Kertosono di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun | Elena Hesi Restikawati, 2016 | Metode survei dengan pendekatan kuantitatif | Nilai tanah di sekitar rencana pintu tol meningkat rata-rata 151% (sekitar Rp. 212.776/m ²). Persentase peningkatan tertinggi terjadi pada 2012-2013, mencapai 59%. | - |
| 6. | Pengaruh Pembangunan Jembatan Terhadap Nilai Tanah di Sekitar Jembatan di Kota Semarang | Ahmad Rizal, 2012 | Metode survei dengan pendekatan kuantitatif | Pembangunan jembatan menyebabkan peningkatan nilai tanah di sekitar jembatan. Variabel jarak dan aksesibilitas berpengaruh signifikan. | - |
| 7. | Dampak Pembangunan Stasiun Kereta Api Terhadap Harga Tanah di Sekitar Stasiun di Kota Bandung | Lina Setiawati, 2014 | Metode kuantitatif | Pembangunan stasiun kereta api meningkatkan harga tanah di sekitarnya. Variabel jarak ke stasiun dan penggunaan tanah menunjukkan pengaruh yang signifikan. | - |

| | | | | | |
|----|---|--------------------------------|---|--|--|
| 8. | Analisis Pengaruh Pembangunan Zona Industri Terhadap Nilai Tanah di Kota Surabaya | Budi Santoso, 2017 | Metode survei dengan pendekatan kuantitatif | Pembangunan zona industri menyebabkan peningkatan nilai tanah di sekitar area industri. Faktor-faktor seperti jarak dari zona industri dan aksesibilitas memiliki pengaruh signifikan. | - |
| 9. | Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman) | Muhammad Ade Fitroh Alim, 2024 | Metode survei dengan pendekatan kuantitatif | <ul style="list-style-type: none"> a. Mengetahui besar dan sebaran nilai tanah sebelum dan sesudah pelaksanaan pengadaan tanah; b. Mengetahui perubahan dan sebaran nilai tanah setelah pengadaan tanah; c. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah. | <ul style="list-style-type: none"> a. Penelitian membahas dampak spesifik pengadaan tanah jalan tol terhadap nilai tanah di daerah tertentu; b. Penggunaan analisis faktor yang mendalam dengan uji regresi linier berganda. |

Sumber: Pengolahan Data, 2024

BAB VII

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa:

1. Nilai tanah tahun 2020 tertinggi hasil analisis dan penghitungan terletak pada zona 18 (delapan belas) dengan nilai yaitu Rp. 1.033.000/m² yang terletak pada jalan kolektor yang mempunyai lebar jalan 6-8 meter. Nilai tanah tertinggi kedua hasil analisis yaitu terletak pada zona 5 (lima) dengan nilai yaitu Rp. 1.019.000/m². Nilai tanah tertinggi tersebut terletak dengan radius jarak kurang dari 400 meter dari rencana pembangunan jalan tol. Sedangkan nilai tanah tahun 2020 terendah hasil analisis dan penghitungan terletak pada zona 10 (sepuluh) dengan nilai yaitu Rp. 666.000/m².
2. Nilai tanah tahun 2024 tertinggi hasil analisis dan penghitungan terletak pada zona 18 (delapan belas) dengan nilai yaitu Rp. 1.880.000/m². Nilai tanah tertinggi tersebut terletak pada pusat keramaian Kalurahan Sumberrejo yang memiliki akses jalan paling baik diantara zona lainnya. Sedangkan nilai tanah tahun 2024 terendah hasil analisis dan penghitungan terletak pada zona 10 (sepuluh) dengan nilai yaitu Rp. 1.267.000/m².
3. Nilai Rata-rata presentase peningkatan nilai tanah yang terjadi di Kalurahan Sumberrejo yaitu sebesar 72% selama kurun waktu 6 (enam) tahun atau dalam rentang waktu 2019-2024. Peningkatan presentase nilai tanah sebesar 72% ini masih cenderung lebih rendah apabila dibandingkan dengan presentase peningkatan nilai tanah dalam penelitian sebelumnya yang dilakukan yang menyebutkan bahwa pembangunan pusat perbelanjaan Sleman City Hall mengakibatkan peningkatan nilai tanah di Desa Tridadi, Kecamatan Sleman, dengan kenaikan rata-rata sebesar 104,57% setelah pendirian mall tersebut.

Selain itu penelitian lainnya menunjukkan bahwa pembangunan infrastruktur dan fasilitas publik di Kecamatan Depok mengakibatkan peningkatan nilai tanah lebih dari 120% selama periode 2016-2020.

4. Hasil perhitungan uji F-statistik untuk nilai tanah tahun 2020 dan 2024 menunjukkan bahwa kelima variabel bebas yakni jarak terdekat bidang tanah ke jalan tol, jarak bidang tanah ke jalan, lebar jalan, akses ke jalan, dan jenis penggunaan tanah memiliki dampak terhadap perubahan nilai tanah di Kalurahan Sumberrejo selama periode 5 tahun (2020-2024). Pengaruh ini terlihat dari nilai F hitung pada tahun 2020 dan 2024 yang melebihi nilai F tabel. Selain itu, nilai *p-value* dari perhitungan pada tahun 2020 dan 2024 juga lebih kecil dari $\alpha = 0,05$.
5. Hasil uji t-statistik terhadap tiap-tiap variabel yang dilakukan menggambarkan bahwa variabel yang memiliki nilai nilai signifikansi (*sig*) lebih kecil dari tingkat signifikansi 5% adalah variabel jarak ke jalan tol (0,000). Sedangkan keempat variabel bebas lainnya memiliki nilai signifikansi (*sig*) lebih besar dari tingkat signifikansi 5%. Nilai besaran signifikansi (*sig*) tersebut mempunyai makna bahwa variabel yang berpengaruh secara signifikan (nyata) terhadap nilai tanah pada tahun 2024 di Kalurahan Sumberrejo adalah variabel jarak ke jalan tol.

B. SARAN

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman perlu mengembangkan basis data nilai tanah yang tepat dan secara rutin memperbaruinya agar dapat digunakan sebagai referensi dalam penyusunan kebijakan pertanahan dan pembangunan, terutama dalam hal pembangunan infrastruktur.
2. Penentuan zona nilai tanah perlu mempertimbangkan berbagai faktor yang mempengaruhi fluktuasi nilai tanah untuk menghasilkan nilai yang akurat dan representatif.

DAFTAR PUSTAKA

- Anton, B., 2006, *Multivariate Analysis dengan SPSS*, Stain Press, Salatiga.
- Azizah, I. N., 2020. 'Pemodelan Nilai Tanah Desa Tridadi Kecamatan Sleman Kabupaten Sleman Akibat Pembangunan Pusat Perbelanjaan Sleman City Hall Tahun 2016 Sampai Dengan 2019'. Skripsi pada Departemen Teknik Geodesi, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia)*, Daring, di akses pada 18 Maret, 2024, <https://kbbi.web.id/>
- Budi, H., Rianto, E., 2019. 'Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta', *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, hlm. 65-78.
- Direktorat Penilaian Tanah Dan Ekonomi Pertanahan Kementerian ATR/BPN RI 2023, *Petunjuk teknis penilaian tanah dan ekonomi pertanahan tahun 2023*.
- Direktorat Penilaian Tanah Kementerian ATR/BPN RI 2018, *Standar operasional prosedur internal (SOPI) direktorat penilaian tanah tahun 2018*.
- Darmawan, 2013, *Metode penelitian kuantitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Dwijaya, O., 2014, 'Dinamika nilai tanah pada kawasan relokasi terminal klaten', Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Yogyakarta.
- Eckert, J., Robert, G., Almy, R., 1990, *Property appraisal and assessment administration*, International Association of Assessing Officers.
- Ghozali, I., 2016, *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program IBM SPSS 23.*, Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Guritno, M., 1994, *Kebijakan ekonomi publik di indonesia substansi dan urgensi*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Harsono, B., 1999, *Hukum agraria indonesia: sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria, isi dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Harum, M., Sutriani, S., 2017, 'Pengaruh pembangunan jalan tol sutami terhadap nila lahan disekitarnya', *Nature: National Academic Journal of Architecture*, hlm.66-73.

- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, *Peta Zona Nilai Tanah*, Daring, di akses pada 18 Juli, 2024, <https://bhumi.atrbpn.go.id/>
- Lestari, D., 2019, 'dampak sosial alih fungsi lahan pertanian menjadi pltb di binamu jenepono', *Tebar science: Jurnal Kajian Sosial & Budaya* hlm. 31-41.
- Masykuroh, D.K., Rudiarto, I., 2016, 'Kajian perubahan penggunaan lahan dan harga lahan di wilayah sekitar pintu tol ungaran', *Tataloka*, hlm. 53-66.
- Pemerintah Kalurahan Sumberrejo 2021, Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kalurahan Sumberrejo Tahun 2021-2026.
- Restikawati, E., 2016, 'Variasi perubahan nilai tanah akibat rencana pintu jalan tol solo-kertosono di desa bagi kecamatan madiun dan desa garon', Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, Yogyakarta.
- Rizal, A., 2012, 'Pengaruh Pembangunan Jembatan Terhadap Nilai Tanah di Sekitar Jembatan di Kota Semarang', Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Santoso, B., 2017, 'Analisis Pengaruh Pembangunan Zona Industri Terhadap Nilai Tanah di Kota Surabaya', Tesis, Universitas Airlangga, Surabaya.
- Setiawati, L., 2014, 'Dampak Pembangunan Stasiun Kereta Api Terhadap Harga Tanah di Sekitar Stasiun di Kota Bandung', Tesis, Universitas Padjadjaran, Bandung.
- Singarimbun, M., Sofian, E., 1989, *Metodologi penelitian survei*, LP3ES, Jakarta.
- Sitorus, O., Limbong, D., 2004, *Pengadaan tanah untuk kepentingan umum*, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, Yogyakarta.
- Sudirman, S., 2013, 'Penentuan kala pemutakhiran nilai tanah untuk menekan potensi kehilangan penerimaan negara dari PBB dan BPHTB di yogyakarta', *Laporan Penelitian Unggulan*, Dikti-LPPM UGM.
- Sugiyono, 2014, *Metode penelitian pendidikan: pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung.
- Tika, M., 2005, *Metode penelitian geografi*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Yunus, A., 2010, *Strategi membaca teori dan pembelajarannya*, Rizqi Press Ahuja, Pramila, Bandung.

Zakie, M., 2013, *Kewenangan negara dalam pengadaan tanah bagi kepentingan umum di Indonesia dan Malaysia*, Buku Litera, Yogyakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang perubahan ketiga atas peraturan presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 Tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020 Tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 16 Tahun 2020 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum