

**PERKEMBANGAN NILAI TANAH PASCA PEMBANGUNAN JALUR
JALAN LINTAS SELATAN DI KALURAHAN SRIGADING,
KAPANEWON SANDEN, KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

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



OLEH:

AIRLANGGA ARY SETYO BOEDY

NIT. 21303925

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA

2025

ABSTRACT

The continuous population growth in Indonesia has driven the need for improved infrastructure and accessibility, exemplified by the construction of the Southern Cross Road (JJLS) in Srigading Village, Sanden Subdistrict, Bantul Regency. This study aims to analyze the development and distribution of land values following the construction of JJLS during the 2019–2024 period. The research employs a descriptive comparative quantitative method with a spatial approach, utilizing land sale transaction data, statistical analysis, and mapping through GIS applications. The results show that land values in Srigading Village increased by an average of IDR 169,000/m² or 96.37% over five years, with the highest increase occurring in zones adjacent to JJLS and activity centers, especially in Sogesanden Hamlet. The post-development distribution of land values reveals a significant rise in areas with direct access to JJLS, while regions farther away experienced slower growth. These findings highlight the critical role of road infrastructure in boosting land values and transaction intensity within the study area. This research is expected to serve as a basis for land policy considerations and sustainable spatial planning in the future.

Keywords: Land Value, JJLS, Infrastructure Development, Spatial.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI.....	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
D. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>)	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Kerangka Teoritis.....	11
B. Kerangka Pemikiran.....	19
BAB III METODE PENELITIAN.....	21
A. Format Penelitian	21
B. Alasan Pemilihan Lokasi Penelitian.....	22

C. Populasi dan Sampel	22
D. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	23
E. Teknik Analisis Data.....	26
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	29
A. Letak Geografis dan Batas Administrasi.....	29
B. Kondisi Demografi.....	30
C. Penggunaan Tanah	32
D. Karakteristik Wilayah	34
BAB V PERKEMBANGAN NILAI TANAH PASCA PELAKSANAAN	
PEMBANGUNAN	35
A. Analisis Zona dan Sampel Nilai Tanah.....	35
B. Besaran dan Perkembangan Nilai Tanah Pasca Pelaksanaan	
Pembangunan	39
C. Sebaran Nilai Tanah Pasca Pelaksanaan Pembangunan	49
BAB VI PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	61
DAFTAR LAMPIRAN.....	64

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Jumlah penduduk di Indonesia menunjukkan tren kenaikan dari tahun ke tahun. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik sensus penduduk tahun 2020 menunjukkan bahwa jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2020 sebesar 270.203,9 juta jiwa. Pada tahun 2024 jumlah penduduk Indonesia sebesar 281.603,8 juta jiwa yang berarti kenaikan jumlah penduduk di Indonesia sebesar 1.11% per tahun. Peningkatan jumlah penduduk di Indonesia yang terus bertambah cepat memengaruhi perkembangan di berbagai bidang kehidupan, seperti bidang sosial, ekonomi, politik, budaya dan lainnya (Sari dkk., 2023). Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat menyebabkan ketimpangan pembangunan, di mana wilayah dengan infrastruktur memadai berkembang lebih pesat, sementara daerah dengan akses terbatas tertinggal dalam pembangunan dan kesejahteraan. Pembangunan daerah berperan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat yang tidak merata melalui infrastruktur, ekonomi, dan pelayanan publik, salah satu faktor utama yang mendukung terpenuhinya itu semua adalah aksesibilitas (Rama dkk., 2024).

Aksesibilitas adalah kemudahan yang tersedia bagi seluruh orang tanpa terkecuali untuk mendapat kesamaan dalam segala aspek kehidupan (Dewang & Leonardo, 2010 dalam Machfud & Harsitanto, 2019). Aksesibilitas dalam penataan kota merujuk pada kemudahan yang diberikan kepada penduduk untuk mengakses berbagai fasilitas dan tujuan di dalam kota. Indonesia, sebagai negara dengan jumlah penduduk yang besar dan berkembang, terus berupaya melaksanakan pembangunan di berbagai sektor untuk mencapai kesetaraan dengan negara-negara maju di kancah internasional. Salah satu bentuknya adalah pembangunan sarana dan prasarana pendukung seperti jalan, jembatan, sekolah, pasar, puskesmas,

stasiun kereta api, terminal, tempat ibadah, dan sebagainya. Pembangunan fasilitas-fasilitas ini bertujuan untuk mempermudah kelancaran aktivitas masyarakat dalam kehidupan sehari-hari.

Agar pembangunan dapat berjalan dengan lancar, dibutuhkan akses yang baik, terutama dalam hal prasarana jalan. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi seluruh bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di atas permukaan air serta di bawah permukaan tanah dan atau air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel (Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006). Jalan sebagai prasarana distribusi barang dan jasa merupakan urat nadi kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara. Jalan yang merupakan satu kesatuan sistem jaringan jalan menghubungkan dan mengikat seluruh wilayah Republik Indonesia. Pembangunan prasarana jalan menjadi penting dilakukan pemerintah agar tidak terjadi kesenjangan sosial pada daerah yang sulit mendapatkan akses jalan.

Sebagai salah satu infrastruktur yang sangat penting, jalan berperan besar dalam menunjang kegiatan ekonomi serta mengurangi kesenjangan antar wilayah, salah satunya antara wilayah Utara dan Selatan Pulau Jawa. Untuk itu, pemerintah telah membangun Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) di bagian selatan Pulau Jawa. Pembangunan JJLS ini merupakan bagian dari inisiatif Kementerian Pekerjaan Umum untuk meningkatkan infrastruktur di wilayah tersebut. Dengan adanya jalur ini, diharapkan dapat mengurangi kepadatan transportasi di Pantura dan merangsang perkembangan wilayah di bagian Selatan Pulau Jawa. Selain itu, keberadaan JJLS juga diharapkan dapat memperbaiki aksesibilitas, yang pada gilirannya akan mendorong pertumbuhan ekonomi di kawasan-kawasan yang dilalui oleh jalur ini.

Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) sedang dibangun sebagai jalur alternatif penghubung antar wilayah selatan Pulau Jawa, yang pembangunannya melalui Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, mencakup

Kulon Progo, Bantul, dan Kabupaten Gunung Kidul, dengan target penyelesaian pada tahun 2025. Pembangunan ini memberikan pengaruh terhadap kondisi lahan di sekitar kawasan JJLS. Harga tanah diperkirakan akan naik, mencakup tanah untuk perumahan maupun pertanian. Hal ini terjadi karena pembangunan JJLS mendorong banyak masyarakat dan pengembang untuk mendirikan rumah di sekitar kawasan tersebut, dengan tujuan memanfaatkan kemudahan akses menuju jalan utama serta pusat-pusat ekonomi yang baru berkembang. Harga tanah pertanian cenderung lebih rendah dibandingkan dengan tanah non-pertanian, sehingga banyak pemilik lahan merasa tertarik untuk mengubah fungsi lahannya (Subagiyo dkk., 2020).

Secara geografis, Kalurahan Srigading dipilih sebagai lokasi penelitian karena wilayah ini merupakan salah satu desa yang dilalui langsung oleh trase JJLS dan memiliki akses paling dekat menuju ibu kota Kabupaten Bantul, menjadikannya titik strategis dalam konteks pengembangan kawasan selatan. Periode penelitian ditetapkan dari tahun 2019 hingga 2024, dengan pertimbangan bahwa pada tahun 2019 JJLS di wilayah ini telah tersambung dengan kecamatan lain, yang secara fungsional menandai dimulainya pemanfaatan infrastruktur tersebut. Oleh karena itu, untuk memahami kecenderungan perubahan nilai tanah sebagai akibat dari pembangunan JJLS, diperlukan analisis berbasis data yang terukur. Asumsi bahwa pembangunan JJLS memengaruhi nilai tanah tidak dapat dianggap tepat tanpa adanya pembuktian berdasarkan data empiris.

Penelitian ini difokuskan untuk mengidentifikasi dan menganalisis perkembangan nilai tanah di Kalurahan Srigading dalam kurun waktu lima tahun setelah JJLS terhubung, guna memberikan gambaran sejauh mana pembangunan infrastruktur tersebut berpengaruh terhadap dinamika harga tanah di wilayah studi. Berdasarkan uraian tersebut, maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul **“Perkembangan Nilai Tanah Pasca**

Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan di Kalurahan Srigading, Kapewon Sande, Kabupaten Bantul”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Seberapa besar perkembangan nilai tanah pasca pelaksanaan pembangunan JJLS di Kalurahan Srigading Kapanewon Sanden Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?
2. Bagaimana sebaran nilai tanah pasca pelaksanaan pembangunan JJLS di Kalurahan Srigading Kapanewon Sanden Kabupaten Bantul, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- (1) Untuk mengetahui besar perkembangan nilai tanah pasca pelaksanaan Pembangunan JJLS.
- (2) Untuk mengetahui sebaran nilai tanah sebagai dampak dilaksanakannya pembangunan Pembangunan JJLS.

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 dan penilaian tanah, terutama dalam analisis perubahan nilai tanah yang disebabkan oleh pembangunan infrastruktur.

D. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Penelitian ini memiliki aspek kebaruan yang membedakannya dari penelitian sebelumnya, yang diidentifikasi melalui analisis beberapa atribut. Atribut-atribut tersebut mencakup nama peneliti, tahun pelaksanaan, judul penelitian, lokasi studi, tujuan, metode yang digunakan, serta hasil yang diperoleh. Kebaruan ini menjadi hal yang signifikan karena menunjukkan bagaimana penelitian ini memberikan kontribusi unik atau tambahan yang tidak ditemukan dalam penelitian terdahulu. Selain itu, analisis atribut tersebut membantu mengungkapkan kesenjangan penelitian yang belum dibahas dalam studi sebelumnya. Informasi lebih rinci mengenai kebaruan penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Penelitian Terdahulu

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Hasil
1	Emir Hartato, 2012. Dampak Pembangunan Bandara Internasional Lombok (BIL) Terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Lombok Tengah	Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui karakteristik nilai tanah setelah pembangunan BIL melalui pendekatan spasial di Kabupaten Lombok Tengah berdasarkan jarak dari Bandara Internasional Lombok (BIL) terhadap kutub-kutub pusat pertumbuhan lainnya di Kabupaten Lombok Tengah.	Metode Kualitatif dengan Pendekatan Spasial	1. Variasi Harga Tanah, Harga tanah di sekitar BIL bervariasi, dipengaruhi oleh pusat pertumbuhan ekonomi dan infrastruktur seperti jalan arteri primer. 2. Pergeseran Nilai Tanah, Tanah dekat pusat pertumbuhan bernilai ekonomi, sedangkan tanah di area terpencil atau adat tetap bernilai sosial. 3. Pengaruh Lokasi dan Infrastruktur, Lokasi strategis dan infrastruktur meningkatkan nilai tanah, sementara daerah terpencil mempertahankan fungsi sosialnya.
2	Elena Hesi Restikawati, 2016. Variasi Perubahan Nilai Tanah Akibat Rencana Pintu Jalan	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dampak rencana pembangunan pintu jalan tol Solo-Kertosono terhadap	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif	1. Nilai tanah di sekitar lokasi rencana pembangunan pintu tol menunjukkan peningkatan rata-rata sebesar 151% atau Rp 212.776,-/m ² dalam periode 2012-2015. 2. Perubahan nilai tanah bervariasi antara 11% hingga 125%, dengan rata-rata kenaikan tertinggi sebesar 59% terjadi pada tahun 2012-

Lanjutan Tabel 1. Penelitian Terdahulu

	Tol Solo-Ke rtos oo di Desa Bagi, Kecamatan Madiun dan Desa Garon, Kecamatan Balerejo, Kabupaten Madiun.	perubahan nilai tanah di Desa Bagi dan Desa Garon.		2013, dipicu oleh dimulainya proses pembebasan lahan pada ta hun 2013.
3	Pristian Noviantari, 2017 Dampak Pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh terhadap Perubahan Nilai Tanah di Kabupaten Banyumas.	Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji besarnya perubahan nilai tanah, pola sebarannya, dan faktor-faktor signifikan yang mempengaruhi perubahan tersebut di sekitar pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh, Kabupaten Banyumas.	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif	1. Perubahan nilai tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh berkisar antara Rp 116.000,-/m ² hingga Rp 887.000,-/m ² , atau setara dengan kenaikan sebesar 258% hingga 1152%. Rata-rata peningkatan nilai tanah mencapai Rp 378.000,-/m ² , atau 562% selama periode 2011-2017. 2. Nilai tanah tertinggi terjadi pada bidang tanah yang berada dalam radius 0-50 meter dari Jalan Lingkar Sumpiuh. Semakin jauh jarak dari jalan tersebut, perubahan nilai tanah cenderung semakin kecil.
4	Ladya Zhafirah, 2023.	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis besarnya	Metode Survei	1. Kenaikan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaan, Rata-rata nilai tanah di sekitar Kawasan Industri Cilacap mengalami kenaikan

Lanjutan Tabel 1. Penelitian Terdahulu

	Perkembangan Nilai Tanah Sebagai Akibat Rencana Pembangunan Kawasan Industri Cilacap Periode 2020-2023 (Studi Kasus di Kabupaten Cilacap)	peningkatan nilai tanah di sekitar Kawasan Industri Cilacap serta memahami pola sebaran nilai tanah di wilayah tersebut. Kajian ini diharapkan dapat memberikan gambaran menyeluruh tentang dampak keberadaan Kawasan Industri Cilacap terhadap dinamika nilai tanah di sekitarnya.	Dengan Pendekatan Kuantitatif	sebesar Rp 441.744,-/m ² , dengan kenaikan tertinggi Rp 897.000,-/m ² pada tanah non-pertanian. Tanah pertanian mencatat kenaikan rata-rata tertinggi, yaitu hingga 303% atau empat kali lipat antara tahun 2020-2023, karena sebagian besar wilayah rencana pembangunan awalnya merupakan lahan pertanian irigasi dalam radius 500 meter. 2. Pola Sebaran Nilai Tanah, Sebaran nilai tanah di sekitar Kawasan Industri Cilacap terbagi menjadi 11 kelompok berdasarkan penggunaan lahan dan kelas jalan, sesuai peta zona nilai tanah. Analisis menunjukkan adanya variasi perubahan nilai tanah di masing-masing kelompok, yang dirinci lebih lanjut melalui peta perubahan nilai tanah.
5	Muhammad Ade Fitroh Alim, 2024. Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol	Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perubahan nilai tanah sebelum dan sesudah pengadaan tanah, termasuk pola sebarannya di wilayah terkait. Selain itu, penelitian juga	Metode Survei dengan pendekatan Kuantitatif	1. Perubahan Nilai Tanah, Nilai tanah tertinggi berada di dekat jalan kolektor dengan lebar 6-8 meter, meningkat dari Rp. 1.033.000/m ² (2020) menjadi Rp. 1.880.000/m ² (2024). Nilai terendah terdapat di area sekitar 400 meter dari rencana pembangunan jalan tol, naik dari Rp. 666.000/m ² menjadi Rp. 1.267.000/m ² .

Lanjutan Tabel 1. Penelitin Terdahulu

	Yogyakarta Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kalurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman	berfokus pada perubahan nilai tanah setelah proses pengadaan selesai dan mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi dinamika perubahan tersebut.		2. Rata-rata Peningkatan, Rata-rata nilai tanah di Kalurahan Sumberrejo meningkat sebesar 72% (2019-2024), lebih rendah dibandingkan lokasi lain yang mencapai hingga 120% karena pengaruh pembangunan infrastruktur. 3. Faktor Penentu, Jarak ke jalan tol menjadi faktor paling signifikan yang mempengaruhi nilai tanah, dengan variabel lain seperti akses jalan dan lebar jalan memberikan dampak tambahan.
6	Airlangga Ary Setyo Boedy,2025. Perkembangan Nilai Tanah Pasca Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan di Kalurahan Srigading, Kapanewon Sanden, Kabupaten Bantul	Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan nilai tanah pasca pembangunan Jalur Jalan Lintas di Kalurahan Srigading, Kapanewon Sanden, Kabupaten Bantul. Penelitian ini berfokus pada perkembangan nilai yang muncul sejak pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan selesai dibangun.	Kuantitatif Komparatif Deskriptif Dengan Pendekatan Spasial	1. Perkembangan nilai tanah di Kalurahan Srigading pasca pembangunan JJLS mengalami rata-rata perubahan sebesar Rp. 169.000/m² atau 96,37% selama tahun 2019 hingga 2024. Rata-rata nilai tanah Kalurahan Srigading meningkat setiap tahunnya dari tahun 2019 sebesar Rp. 176.000/m² hingga Rp. 346.000/m² pada tahun 2024. Kenaikan rata-rata nilai tanah dimulai sebesar Rp. 58.000/m² pada tahun 2020 dan pada tahun 2024 terjadi kenaikan sebesar Rp. 34.000/m². 2. Sebaran nilai tanah pasca pembangunan JJLS di Kalurahan Srigading menunjukkan peningkatan nilai tanah di Kalurahan Srigading cenderung lebih tinggi pada zona-zona yang berada dekat

Lanjutan Tabel 1. Penelitain Terdahulu

				dengan JJLS dan pusat aktivitas masyarakat, dibandingkan dengan wilayah yang terletak di bagian utara atau lebih jauh dari jalan utama tersebut. Zona 20 (Dukuh Sogesanden) tercatat mengalami lonjakan nilai tertinggi sebesar Rp238.000/m², sementara peningkatan paling kecil terjadi di Zona 1 (Dukuh Gedongan) sebesar Rp52.000/m². Sebaran transaksi jual beli mendukung pola ini, di mana aktivitas lebih padat terjadi di wilayah selatan dan sekitar pusat keramaian, sedangkan zona utara menunjukkan volume transaksi yang rendah. Hal ini menguatkan bahwa JJLS memiliki pengaruh besar terhadap distribusi nilai tanah di wilayah tersebut.
--	--	--	--	---

Sumber: Pengolahan, 2025

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

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

1. Perkembangan nilai tanah di Kalurahan Srigading pasca pembangunan JJLS mengalami rata-rata perubahan sebesar Rp. 169.000/m² atau 96,37% selama tahun 2019 hingga 2024. Rata-rata nilai tanah Kalurahan Srigading meningkat setiap tahunnya dari tahun 2019 sebesar Rp. 176.000/m² hingga Rp. 346.000/m² pada tahun 2024. Kenaikan rata-rata nilai tanah dimulai sebesar Rp. 58.000/m² pada tahun 2020 dan pada tahun 2024 terjadi kenaikan sebesar Rp. 34.000/m².
2. Sebaran nilai tanah pasca pembangunan JJLS di Kalurahan Srigading menunjukkan bahwa zona-zona yang berada di sekitar JJLS dan pusat kegiatan mengalami peningkatan nilai tanah yang lebih besar dibandingkan dengan zona-zona yang terletak di bagian utara atau yang lebih jauh dari JJLS. Zona dengan perubahan tertinggi adalah Zona 20 (Dukuh Sogesanden) yang meningkat sebesar Rp. 238.000/m², sedangkan perubahan terendah terdapat pada zona 1 (Dukuh Gedongan) yang meningkat sebesar Rp. 52.000/m². Pola sebaran sampel transaksi memperkuat temuan ini, di mana zona utara yang jauh dari akses utama hanya mencatat sedikit aktivitas jual beli, sementara zona selatan dan area sekitar pusat aktivitas menunjukkan volume transaksi yang jauh lebih tinggi. Temuan ini mengindikasikan bahwa keberadaan JJLS menjadi faktor yang mempengaruhi sebaran nilai tanah di Kalurahan Srigading.

B. Saran

1. Untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul, agar mengembangkan zona nilai tanah (ZNT) dengan menggunakan data pasar dan secara rutin memperbaruinya agar dapat digunakan sebagai referensi dalam penyusunan kebijakan pertanahan dan pembangunan, terutama dalam hal pembangunan infrastruktur.
2. Untuk pemerintah daerah, diharapkan menggunakan memperhatikan tren kenaikan nilai tanah sebagai dasar dalam pengambilan kebijakan tata ruang dan pengendalian laju konversi lahan, terutama lahan pertanian produktif yang mulai terdorong untuk berubah fungsi akibat kenaikan nilai tanah.
3. Untuk peneliti selanjutnya, penelitian ini dapat dijadikan referensi awal untuk kajian lanjutan terkait dampak pembangunan infrastruktur terhadap dinamika pasar tanah dan ekonomi lokal. Peneliti selanjutnya disarankan untuk memperluas cakupan wilayah, membandingkan lebih dari satu desa atau kecamatan. Selain itu, akan sangat bermanfaat jika dilakukan kajian jangka panjang untuk memantau tren kenaikan nilai tanah serta perubahannya terhadap alih fungsi lahan, persebaran investasi, dan perubahan sosial ekonomi masyarakat secara keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

- Adiyanta, F. C. S. (2019). Hukum Dan Studi Penelitian Empiris: Penggunaan Metode Survey Sebagai Instrumen Penelitian Hukum Empiris. *Administrative Law And Governance Journal*, 2(4), 697–709.
- Amalia, P., Suprayogi, Y., Azis, Y., Hermawan, W., Pamungkas, E., Nurzaman, A., & Priyono, A. F. (2021). Analisis dampak ekonomi dan sosial pembangunan infrastruktur di Indonesia. *Journal of Infrastructure Policy and Management* | Vol, 4(01).
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Yuwono, B. D. (2016). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (Pad) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang) *saul*. 5(april).
- Anugrah, R., & Subiyanto, S. (2017). Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Tanah Menggunakan Sig di Pulau Karimunjawa dan Pulau Kemojan Tahun 2010 dan 2016. *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4), 108–117.
- Asrulla, A., Risnita, R., Jailani, M. S., & Jeka, F. (2023). Populasi dan sampling (kuantitatif), serta pemilihan informan kunci (kualitatif) dalam pendekatan praktis. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(3), 26320–26332.
- Edi, D., Betshani, S., Prof, J., Suria, D., & No, S. (2009). Analisis data dengan menggunakan ERD dan model konseptual data warehouse. *Jurnal Informatika*, 5(1), 71–85.
- Edy, H., Baiquni, M., & Triatmodjo, B. (2019). Dampak pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) terhadap perubahan penggunaan lahan di Desa Gading Sari, Kecamatan Sanden, Kabupaten Bantul, Yogyakarta (Disertasi S3). *Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta*.
- H, N., I, P., & Sudarsono. (2020). Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Oleh Badan Pertanahan Nasional. 5, 66–74.
- Hasanah, H. (2017). Teknik-teknik observasi (sebuah alternatif metode pengumpulan data kualitatif ilmu-ilmu sosial). *At-Taqqaddum*, 8(1), 21–46.
- Jailani, M. S., & Saksitha, D. A. (2024). Tehnik analisis data kuantitatif dan

- kualitatif dalam penelitian ilmiah. *Jurnal Genta Mulia*, 15(2), 79–91.
- Latif, A., Muhammad Rusdi, & Dedi Setiawan. (n.d.). *Partisipasi masyarakat terhadap pembangunan infrastruktur jalan tani desa teteaji kecamatan tellu limpoe kabupaten sidenreng rappang 1*). 8, 26–39.
- Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., & Rhind, D. W. (2015). *Geographic Information Systems and Science* (3rd ed.). Wiley.
- Machfud, M., & Harsitanto, B. I. . (2019). Kajian Aksesibilitas Pada Taman Kota (Studi Kasus: Taman Bendungan Plered, Semarang). *Modul*, 19(2), 104–109. <http://ejournal.undip.ac.id/index.php/modul>
- Maidiana, M. (2021). Penelitian Survey. *ALACRITY : Journal of Education*, 1(2), 20–29. <https://doi.org/10.52121/alacrity.v1i2.23>
- Nazir, M. (2011). *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006. (2006).
- Pidekso, M. D., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2017). Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Zona Nilai Tanah Informasi Geografis (*Studi Kasus : Kecamatan Pemalang , Kabupaten Pemalang*). 6, 285–292.
- Putra, P., & Dita, N. (2011). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pada Suatu Properti. *Jurnal Teknik Sipil KERN*, 1(1), 51–62.
- Qadarisman, A., & Fajarwati, A. (2020). Pengaruh Pembangunan Jalur Jalan Lintas Selatan (Jl) Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Dan Karakteristik Ekonomi Masyarakat Kecamatan Sanden, Kabupaten Bantul. *Jurnal Bumi Indonesia*, 9(1).
- Rama, A. A., Binawan, U., & Trustisari, H. (2024). Literatur Review : Aksesibilitas Pelayanan Fasilitas Publik Bagi Penyandang Disabilitas Tunanetra. *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik*, 1(3), 659–668. <https://doi.org/10.61722/jmia.v1i3.1674>
- Romdona, S., Junista, S. S., & Gunawan, A. (2025). Teknik Pengumpulan Data: Observasi, Wawancara Dan Kuesioner. *Jisosepol: Jurnal Ilmu Sosial Ekonomi Dan Politik*, 3(1), 39–47.
- Samsu, S. (2021). *Metode Penelitian:(Teori Dan Aplikasi Penelitian Kualitatif, Kuantitatif, Mixed Methods, Serta Research & Development)*. Pusaka Jambi.

- Sari, A. P., Rahmadini, G., Carlina, H., Ramadan, M. I., & Pradani, Z. E. (2023). Analisis Masalah Kependudukan Di Indonesia. *Journal of Economic Education*, 2(1), 29-37. <https://online.journal.unja.ac.id/JEec/article/view/23180>
- Setatriaya, A., & Sastriawan, H. A. (2024). Penerapan Peta Zona Nilai Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Lombok Timur. 4(2).
- Sihombing, S., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2018). Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik Dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (*Studi Kasus : Kecamatan Tembalang*). 7, 11–21.
- Simbolon, D. S., Sari, J., Purba, Y. Y., Siregar, N. I., & Risa Salsabila, & Y. M. (2021). Peranan Pemerintah Desa Dalam Pembangunan Infrastruktur. 5(2), 295–302.
- Subagiyo, A., Prayitno, G., & Kusriyanto, R. L. (2020). Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian Di Kota Batu Indonesia. *Jurnal Geography Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan*, 8(2), 135–150.
- Suhono, T., & Al Fatta, H. (2021). P Penyusunan Data Primer Sebagai Dasar Interoperabilitas Sistem Informasi Pada Pemerintah Daerah Menggunakan Diagram Raci (Studi Kasus: Pemerintah Kabupaten Purworejo). 35–44.
- Sumardianto, F., Memah, M. Y., & Rumagit, G. A. J. (2022). Analisis Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Perbandingan Berdasarkan Njop Dan Peta Znt) Di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon. 3(April 2020), 505–517.
- Susanti, I. (2013). Pengaruh Perkembangan Pembangunan Infrastruktur Jalan terhadap Pertumbuhan Pemanfaatan Lahan Kota. *Rekayasa: Jurnal Ilmiah Fakultas Teknik Universitas Lampung*, 17(1), 49–58.
- Suriani, N., & Jailani, M. S. (2023). Konsep populasi dan sampling serta pemilihan partisipan ditinjau dari penelitian ilmiah pendidikan. *IHSAN: Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2), 24–36.
- Sutawijaya, A. (2004). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Niali Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Economic Journal of Emerging Markets*, 9(1).