

**PENGARUH JARAK BIDANG TANAH DARI JALAN ALTERNATIF
BANDARA INTERNASIONAL SYAMSUDIN NOOR TERHADAP
PERUBAHAN NILAI TANAH BERBASIS ZONA NILAI TANAH DI
KELURAHAN GUNTUNG PAYUNG**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

M. LUTHFI RYANSYAH

NIT. 22314285

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

POLITEKNIK AGRARIA STPN

2026

ABSTRACT

The existence of the Syamsudin Noor International Airport Alternative Road has the potential to influence regional accessibility in Guntung Payung Subdistrict. Improved access to the airport may increase locational reachability, facilitate community mobility, and enhance the attractiveness of land parcels around the alternative road corridor. This condition is important to examine because changes in accessibility may be related to land value dynamics, particularly in areas experiencing residential development, economic activity, and increasing public interest in land.

This study aims to analyze the effect of land parcel distance from the Syamsudin Noor International Airport Alternative Road on land value changes based on Land Value Zones (ZNT) during the 2020–2025 period. The independent variable in this study is the distance of land parcels from the alternative road, while the dependent variable is land value change based on ZNT. The scope of the study is limited to land parcels in Guntung Payung Subdistrict located within a 1,000-meter radius from the alternative road corridor.

This study uses a mixed methods approach with an embedded design. The quantitative approach serves as the main method, while the qualitative approach is used as supporting data to clarify field conditions. Quantitative data were obtained from 152 land parcel samples out of 245 parcels within a 1,000-meter radius. Land value data were based on the 2020 and 2025 ZNT data from the Land Office of Banjarbaru City. The analysis was conducted through ZNT overlay, simple linear regression, Spatial Autocorrelation or Global Moran's I, and Cluster and Outlier Analysis or Anselin Local Moran's I. Qualitative data were obtained through field observations and interviews with subdistrict officials, the Land Office of Banjarbaru City, and local communities.

The results show that the distance of land parcels from the alternative road has a significant effect on land value changes based on ZNT, with a negative regression coefficient, a t-value of -20.239, and an R^2 value of 0.732. The Global Moran's I result shows a Moran's Index of 0.214584, a z-score of 2.331938, and a p-value of 0.019704, indicating that the pattern of land value change tends to be significantly clustered. The Cluster and Outlier Analysis shows that the changes are not evenly distributed, but are concentrated in several specific zones and The changes are concentrated in several specific zones, with some local patterns located around the corridor of the Syamsudin Noor International Airport Alternative Road. The qualitative findings further explain that land value changes are related to accessibility, residential development, economic activity, public interest, and locational attractiveness.

Keywords: *Distance, Land Value Change, ZNT, Alternative Road, Accessibility*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRACT.....	ix
INTISARI.....	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Kajian Literatur	9
B. Landasan Teori	16
C. Kerangka Pemikiran.....	25
D. Hipotesis Penelitian.....	26
BAB III METODE PENELITIAN.....	27
A. Format Penelitian	27
B. Lokasi Penelitian.....	28
C. Tahapan Analisis	29
D. Populasi, Sampel, dan Informan Penelitian	32
E. Definisi Operasional Variabel	35
F. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	37
G. Teknik Analisis Data	39
H. Pembahasan Data Kuantitatif dengan Dukungan Data Kualitatif.....	41
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH.....	43
A. Letak Geografis dan Batas Administrasi.....	43
B. Kondisi Demografi.....	44
C. Kondisi Aksesibilitas Wilayah	45
D. Zona Nilai Tanah.....	45
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	48
A. Hasil Penelitian Kuantitatif.....	48

B. Hasil Penelitian Kualitatif.....	63
C. Dukungan Data Kualitatif.....	66
BAB VI PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN.....	79

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Perkembangan wilayah tidak hanya ditandai oleh meningkatnya aktivitas ekonomi, tetapi juga oleh kebutuhan konektivitas, perubahan pemanfaatan ruang, dan pergeseran daya tarik lokasi. Dalam perspektif pengembangan wilayah, infrastruktur transportasi berperan penting dalam memperkuat hubungan antarpusat kegiatan, mengurangi hambatan pergerakan, serta membuka akses pada kawasan yang sebelumnya kurang terjangkau (Tarigan, 2018). Kondisi ini relevan dengan Kota Banjarbaru yang berkembang sebagai pusat pemerintahan, transportasi, perdagangan, jasa, dan permukiman. Perkembangan tersebut tercermin dari PDRB Kota Banjarbaru atas dasar harga berlaku yang meningkat dari Rp13.328,09 miliar pada tahun 2023 menjadi Rp14.517,74 miliar pada tahun 2024 (BPS Kota Banjarbaru, 2025). Peningkatan aktivitas wilayah ini membutuhkan dukungan mobilitas yang lebih efisien, terutama menuju simpul transportasi strategis seperti Bandara Internasional Syamsudin Noor. Dalam konteks tersebut, Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor menjadi bagian dari upaya peningkatan konektivitas karena menghubungkan kawasan bandara dengan Jalan A. Yani, mempendek pergerakan menuju bandara, dan memperluas keterjangkauan kawasan di sekitarnya.

Sejalan dengan kebutuhan aksesibilitas tersebut, pengembangan Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor menjadi bagian dari penguatan jaringan transportasi di Kota Banjarbaru. Dalam Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 4 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarbaru Tahun 2024 –2043, pengembangan sistem jaringan jalan diarahkan untuk mendukung keterhubungan antarkawasan serta memperkuat fungsi Banjarbaru sebagai pusat pelayanan pemerintahan, transportasi, perdagangan, jasa, dan permukiman (Pemerintah Kota Banjarbaru, 2024). Jalan alternatif ini memiliki posisi penting karena menghubungkan kawasan Bandara Internasional Syamsudin Noor dengan Jalan A. Yani sebagai koridor

utama pergerakan wilayah. Berdasarkan informasi resmi Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Kalimantan Selatan, jalan akses baru tersebut diresmikan pada 26 Maret 2025 dengan panjang sekitar 2,7 kilometer (Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Kalimantan Selatan, 2025). Keberadaan jalan ini tidak hanya memperkuat konektivitas menuju bandara, tetapi juga meningkatkan keterjangkauan kawasan sekitarnya. Peningkatan aksesibilitas tersebut relevan dengan penelitian ini karena dapat memengaruhi daya tarik lokasi, permintaan lahan, dan perubahan nilai tanah, terutama pada bidang tanah yang berada dekat dengan koridor jalan alternatif.

Sebelum Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor difungsikan, akses menuju bandara dari arah Kota Banjarmasin umumnya melalui Jalan Golf dan Jalan Kasturi. Berdasarkan penelitian Nevita dkk. (2025), Jalan Golf memiliki kapasitas lebih besar dan lalu lintas relatif lancar, tetapi waktu tempuh menuju bandara sekitar 16 menit, berdasarkan pengukuran menggunakan Google Maps. Sementara itu, Jalan Kasturi memiliki waktu tempuh lebih singkat, yaitu sekitar 8 menit berdasarkan pengukuran tanggal menggunakan Google Maps, namun lebar jalannya lebih sempit sehingga berpotensi menimbulkan kepadatan pada waktu tertentu. Perbedaan karakteristik tersebut menunjukkan masih adanya keterbatasan aksesibilitas menuju kawasan bandara sebelum pembangunan jalan alternatif. Dengan demikian, keberadaan Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor menjadi penting dalam meningkatkan konektivitas dan efisiensi pergerakan masyarakat menuju bandara.

Keterbatasan rute lama menuju bandara menunjukkan bahwa keberadaan Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor berpotensi meningkatkan keterjangkauan kawasan di sekitarnya. Dalam Bid Rent Theory, Alonso (1964) menjelaskan bahwa lokasi dengan aksesibilitas lebih tinggi cenderung memiliki nilai lahan lebih besar karena mampu menekan biaya transportasi dan meningkatkan manfaat ekonomi suatu lokasi. Dalam konteks penelitian ini, jarak bidang tanah terhadap Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor digunakan untuk menunjukkan tingkat

kedekatan suatu bidang tanah terhadap sumber akses baru. Semakin dekat bidang tanah dengan koridor jalan alternatif, semakin besar kemudahan akses menuju Bandara Internasional Syamsudin Noor, Jalan A. Yani, dan kawasan kegiatan di sekitarnya. Kemudahan akses tersebut dapat meningkatkan daya tarik lokasi untuk permukiman, perdagangan, jasa, maupun investasi. Oleh karena itu, jarak bidang tanah terhadap jalan alternatif digunakan sebagai variabel utama untuk menganalisis perubahan nilai tanah di Kelurahan Guntung Payung.

Hubungan antara pembangunan infrastruktur jalan, aksesibilitas, dan perubahan nilai tanah telah ditunjukkan oleh berbagai penelitian terdahulu. Mubarak dan Sulastri (2021) mengkaji Jalan Bypass Mataram–Gerung di Lombok Barat dengan pendekatan kuantitatif melalui perbandingan nilai tanah sebelum dan sesudah pembangunan jalan. Hasilnya menunjukkan adanya perbedaan nilai tanah yang signifikan, dengan rata-rata kenaikan sebesar 141,5%. Sementara itu, Harum dan Sutriani (2017) meneliti Jalan Tol Sutami di Kota Makassar dengan mempertimbangkan variabel jarak terhadap jalan, aksesibilitas, jaringan utilitas, luas lahan, lebar jalan, kondisi jalan, jarak ke gerbang tol, dan jarak ke pusat kota. Temuan tersebut menunjukkan bahwa perubahan nilai tanah di sekitar infrastruktur jalan tidak hanya dipengaruhi oleh keberadaan jalan, tetapi juga oleh karakteristik lokasi dan tingkat kemudahan akses. Berbeda dari penelitian tersebut, penelitian ini berfokus pada Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor sebagai akses menuju kawasan bandara, dengan menempatkan jarak bidang tanah terhadap jalan alternatif sebagai variabel utama untuk menganalisis perubahan nilai tanah berbasis Zona Nilai Tanah di Kelurahan Guntung Payung.

Selain penelitian di Indonesia, kajian empiris internasional juga menunjukkan hubungan antara aksesibilitas dan nilai tanah. Shulgan dkk. (2021) dalam penelitian *Study on the Influence of Roadways on Land Plots according to the Result of Monetary Evaluation* menganalisis pengaruh kedekatan lahan terhadap jaringan jalan melalui pendekatan penilaian moneter tanah pada kawasan perkotaan di Eropa Timur. Hasil penelitian tersebut

menunjukkan bahwa lahan yang lebih dekat dengan jaringan jalan utama cenderung memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan lahan dengan aksesibilitas rendah. Namun, penelitian tersebut dilakukan pada wilayah dengan karakteristik tata ruang, sistem transportasi, dan mekanisme pasar tanah yang berbeda dengan Indonesia. Selain itu, fokus penelitian ini adalah jaringan jalan yang telah berkembang.

Berbeda dengan penelitian Harum dan Sutriani (2017) yang mengkaji Jalan Tol Sutami di Kota Makassar, penelitian ini berfokus pada Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor di Kota Banjarbaru. Perbedaan objek tersebut penting karena jalan tol memiliki karakteristik akses terkendali, kapasitas lalu lintas lebih besar, serta skala pelayanan regional yang berbeda dengan jalan alternatif menuju bandara. Selain itu, penelitian Harum dan Sutriani (2017) menggunakan beberapa variabel kontrol, seperti jarak terhadap ruas jalan, aksesibilitas, jaringan utilitas, luas lahan, lebar jalan, kondisi jalan, jarak ke gerbang tol, dan jarak ke pusat kota. Sementara itu, penelitian ini secara lebih spesifik menempatkan jarak bidang tanah terhadap Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor sebagai variabel utama untuk menganalisis perubahan nilai tanah berbasis Zona Nilai Tanah di Kelurahan Guntung Payung. Dengan demikian, hasil penelitian mengenai jalan tol tidak dapat langsung disamakan dengan jalan alternatif bandara, karena perbedaan fungsi jalan, pola akses, skala pelayanan, dan karakteristik kawasan dapat menghasilkan dinamika nilai tanah yang berbeda.

Berdasarkan perbedaan karakteristik objek penelitian, kajian mengenai pengaruh jarak bidang tanah terhadap infrastruktur jalan penghubung kawasan perkotaan terhadap perubahan nilai tanah masih relatif terbatas, khususnya di Provinsi Kalimantan Selatan. Sebagian besar penelitian terdahulu lebih banyak membahas jalan berskala besar, seperti jalan tol dan jalan arteri utama, yang memiliki fungsi pelayanan regional maupun nasional. Dalam konteks Kota Banjarbaru, Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor menjadi objek yang relevan untuk dikaji karena berfungsi meningkatkan aksesibilitas menuju kawasan Bandara dan kawasan perkotaan di sekitarnya. Kedekatan

bidang tanah terhadap jalan alternatif tersebut dapat memengaruhi tingkat aksesibilitas, daya tarik lokasi, serta perkembangan aktivitas permukiman, perdagangan, jasa, dan investasi pada kawasan yang dilalui. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh jarak bidang tanah dari Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor terhadap perubahan nilai tanah berbasis zona nilai tanah di wilayah sekitarnya.

Perbedaan objek penelitian ini juga terlihat dari karakteristik Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Jalan, klasifikasi jalan dapat dibedakan menurut fungsi dan statusnya. Dari aspek fungsi, jalan ini termasuk dalam jaringan jalan arteri primer karena melayani pergerakan antarkawasan dan mendukung konektivitas menuju Bandara Internasional Syamsudin Noor sebagai simpul transportasi strategis. Hal tersebut sejalan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarbaru Tahun 2024–2043 yang menetapkan Jalan Akses Bandara Syamsudin Noor sebagai bagian dari jaringan jalan arteri primer.

Sejalan dengan pentingnya aksesibilitas terhadap perubahan nilai tanah, pembangunan Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor menjadi salah satu bentuk pengembangan infrastruktur transportasi di Kota Banjarbaru. Jalan akses baru menuju Bandara Internasional Syamsudin Noor tersebut diresmikan pada 26 Maret 2025 dan memiliki panjang sekitar 2,7 kilometer yang menghubungkan kawasan bandara dengan Jalan A. Yani (Dinas Komunikasi dan Informatika Provinsi Kalimantan Selatan, 2025). Sebelum pembangunan jalan, sebagian kawasan di sekitar koridor jalan alternatif masih berupa lahan yang belum berkembang secara intensif dan berdasarkan informasi lapangan didominasi oleh area berhutan serta jarang dilalui masyarakat. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pembangunan jalan alternatif tidak hanya menambah jaringan transportasi baru, tetapi juga membuka akses terhadap kawasan yang sebelumnya memiliki tingkat keterjangkauan relatif rendah. Perubahan aksesibilitas ini berpotensi meningkatkan daya tarik lokasi bagi kegiatan permukiman, perdagangan, dan

jasa, sehingga relevan untuk dikaji dalam hubungannya dengan perubahan nilai tanah. Meskipun sejumlah penelitian telah membahas pengaruh pembangunan jalan terhadap nilai tanah, kajian tersebut umumnya berfokus pada jalan tol, jalan bypass, dan jalan arteri utama yang memiliki karakteristik pelayanan berbeda dengan Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor.

Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis pengaruh jarak bidang tanah dari Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor terhadap perubahan nilai bidang tanah berbasis Zona Nilai Tanah di Kelurahan Guntung Payung. Penelitian terdahulu umumnya lebih banyak membahas jalan tol, jalan lingkar, dan jalan bypass, sedangkan kajian mengenai jalan alternatif menuju bandara masih relatif terbatas. Perbedaan fungsi jalan dan karakteristik kawasan tersebut membuat pengaruh jarak bidang tanah dari Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor terhadap perubahan nilai bidang tanah berbasis Zona Nilai perlu dikaji secara lebih khusus. Penelitian ini juga memperhatikan bahwa Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor baru mulai beroperasi pada tahun 2025. Oleh karena itu, hasil penelitian tidak diarahkan untuk menyimpulkan dampak jangka panjang pembangunan jalan, tetapi untuk melihat indikasi awal perubahan nilai tanah berbasis ZNT pada periode 2020-2025. Berdasarkan uraian tersebut, peneliti melakukan penelitian dengan judul “Pengaruh Jarak Bidang Tanah Dari Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor Terhadap Perubahan Nilai Tanah Berbasis Zona Nilai Tanah Di Kelurahan Guntung Payung”.

B. Rumusan Masalah

Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor merupakan akses baru yang berpotensi meningkatkan keterjangkauan kawasan di sekitarnya. Namun, perubahan nilai tanah di Kelurahan Guntung Payung tidak cukup dijelaskan hanya dari keberadaan jalan tersebut. Penelitian ini lebih menekankan pada hubungan jarak bidang tanah terhadap Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor dengan perubahan nilai tanah berbasis Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2020 dan 2025. Sampai saat ini, kajian yang secara khusus menganalisis hubungan jarak bidang tanah terhadap jalan akses

bandara dengan perubahan nilai tanah berbasis ZNT di Kelurahan Guntung Payung masih terbatas. Berdasarkan permasalahan tersebut, peneliti merumuskan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah terdapat pengaruh Jarak Bidang Tanah dari Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor terhadap Perubahan Nilai Tanah Berbasis Zona Nilai Tanah Di Kelurahan Guntung Payung?
2. Bagaimana pola perubahan nilai tanah berbasis Zona Nilai Tanah Tahun 2020 dan Tahun 2025 di Sekitar Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor di Kelurahan Guntung Payung?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan rumusan masalah yang akan diteliti, maka tujuan dari penelitian ini adalah untuk :

- a. Menganalisis Pengaruh Jarak Bidang Tanah Dari Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor Terhadap Perubahan Nilai Tanah Berbasis Zona Nilai Tanah di Kelurahan Guntung Payung.
- b. Menganalisis pola perubahan Nilai Tanah Berbasis Zona Nilai Tanah Tahun 2020 dan Tahun 2025 Di Sekitar Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor.

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat berupa :

- a. Manfaat Teoritis yaitu penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan wawasan mengenai ekonomi pertanahan dan perencanaan wilayah, khususnya terkait hubungan antara pembangunan infrastruktur dan perubahan nilai tanah.
- b. Manfaat Praktis
 1. Menjadi masukan terkait perencanaan tata ruang dan pengendalian nilai tanah di kawasan sekitar proyek infrastruktur strategis;
 2. Memberikan informasi bagi masyarakat dan pelaku usaha terkait dinamika nilai tanah di kawasan jalan sekitar Bandara Internasional Syamsudin Noor, sehingga dapat dimanfaatkan untuk indikasi

perubahan nilai tanah berbasis ZNT yang dapat menjadi bahan awal pertimbangan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, diperoleh kesimpulan yang mencerminkan temuan utama dalam penelitian ini. Berikut adalah kesimpulan dalam penelitian ini :

1. Hasil analisis regresi linier sederhana menunjukkan bahwa jarak bidang tanah terhadap Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor berhubungan negatif dengan perubahan nilai tanah berbasis ZNT tahun 2020 dan 2025. Artinya, semakin dekat bidang tanah dengan jalan alternatif, semakin tinggi kecenderungan kenaikan nilai tanah. Nilai R^2 sebesar 73,2% menunjukkan bahwa variabel jarak mampu menjelaskan sebagian besar variasi perubahan nilai tanah, sedangkan 26,8% lainnya diduga dipengaruhi faktor lain, seperti penggunaan tanah, aktivitas ekonomi, kondisi lingkungan, fasilitas umum, kedekatan dengan Jalan A. Yani dan bandara, serta perkembangan kawasan. Dengan demikian, hasil penelitian ini hanya dibatasi pada hubungan jarak bidang tanah terhadap jalan alternatif dengan perubahan nilai tanah berbasis ZNT, bukan menjelaskan seluruh dinamika nilai tanah di Kelurahan Guntung Payung.
2. Berdasarkan hasil analisis Spatial Autocorrelation atau Global Moran's I, pola perubahan nilai tanah berbasis Zona Nilai Tanah (ZNT) tahun 2020 dan 2025 cenderung mengelompok (clustered) secara signifikan. Hal ini ditunjukkan oleh nilai Moran's Index sebesar 0,214584, z-score sebesar 2,331938, dan p-value sebesar 0,019704. Hasil Cluster and Outlier Analysis juga menunjukkan bahwa pola perubahan ZNT tidak terjadi merata pada seluruh wilayah, tetapi terkonsentrasi pada beberapa zona tertentu dan secara visual tampak mengikuti koridor Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah diperoleh peneliti memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat menjadi masukan bagi pihak terkait serta dasar untuk penelitian selanjutnya sebagai berikut :

1. Pemerintah daerah, Kelurahan Guntung Payung, dan Kantor Pertanahan Kota Banjarbaru diharapkan dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan tata ruang, pengendalian pemanfaatan lahan, dan pengelolaan nilai tanah di sekitar Jalan Alternatif Bandara Internasional Syamsudin Noor. Kawasan yang dekat dengan koridor jalan alternatif menunjukkan potensi perkembangan, sehingga perlu diarahkan agar tidak menimbulkan ketimpangan pemanfaatan ruang maupun spekulasi tanah. Selain itu, data Zona Nilai Tanah (ZNT) perlu diperbarui secara berkala, serta pengawasan terhadap perubahan penggunaan tanah perlu ditingkatkan agar perkembangan kawasan tetap sesuai dengan rencana tata ruang.
2. Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan variabel yang lebih beragam, seperti perubahan penggunaan tanah, aksesibilitas transportasi, aktivitas ekonomi, kepadatan bangunan, kedekatan dengan pusat pelayanan, serta keberadaan fasilitas umum. Selain itu, cakupan wilayah dan rentang waktu penelitian dapat diperluas agar dinamika perubahan nilai tanah setelah pembangunan infrastruktur dapat dianalisis secara lebih menyeluruh. Penelitian berikutnya juga dapat menggunakan metode analisis spasial yang lebih mendalam untuk memperoleh gambaran pola perubahan nilai tanah secara lebih rinci.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, Sarifuddin, Khairinrahmat, & Basri, I. S. (2023). Pengaruh Aksesibilitas Terhadap Harga Lahan Di Koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu. *Journal Of Urban And Regional Planning Of Tadulako Volume, 2*, 228–235. <https://doi.org/10.22487/peweka.v2i2.22>.
- Amalia, R. (2018). Legal Aspects of Land Appraisal by a Team of Assessors in the Procurement of Land in Maros. *IOSR Journal Of Humanities And Social Science, 23*(4), 69–77. <https://doi.org/10.9790/0837-2304066977>.
- Ahlfeldt, G. M., Redding, S. J., Sturmum, D. M., & Wolf, N. (2015). The Economics Of Density : Evidence From The Berlin Wall. *Journal Of Econometrica Society, 83*(6), 2127–2189. <https://doi.org/10.3982/ECTA10876>
- Alonso, W. (1964). *Location and land use: Toward a general theory of land rent*. Harvard University Press.
- Badan Pusat Statistik Kota Banjarbaru. (2025). Kota Banjarbaru dalam angka 2025. <https://banjarbarukota.bps.go.id/id/publication/2025/02/28/01ca4218f50096367df151b7/banjarbaru-municipality-in-figures-2025.html>
- Basuki, A. T. (2024). Aplikasi Statistik dengan SPSS. In Sustainability (Switzerland) (Vol. 11, Issue 1). PT Mafy Media Literasi Indonesia.
- Betts, R. M., & Ely, S. J. (2005). *Basic real estate appraisal* (6th ed.). South-Western Educational Publishing.
- Bintang, A. P., Rotinsulu, T. O., & Engka, D. S. M. (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Di Kota Manado. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah Universitas Samratulangi, 19*(2), 1–18. <https://doi.org/10.35794/jpekd.15786.19.2.2017>.
- Damanik, D., Damanik, P., & Nopeline, N. (2024). Analisis Pengaruh Infrastruktur Jalan dan Infrastruktur Listrik Terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Kota Pematang Siantar. *Jurnal KAFEBIS - Jurnal Kajian Fenomena Ekonomi & Bisnis, 2*(1), 59–67. <https://doi.org/10.51622/kafebis.v2i1.2378>
- Drabkin, H. D. (1977). *Land Policy and Urban Growth*. Oxford: Pergamon Press.
- Duan, H., Xie, Y., Du, T., & Wang, X. (2021). Random and systematic change analysis in land use change at the category level—A case study on Mu Us area of China. *Science of the Total Environment, 777*. <https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2021.145920>
- Eckert, J. K. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago: International Association of Assessing Officers (IAAO)

- Fakhrudin, A., & Gultom, Y. M. L. (2021). Dampak pembangunan jalan tol terhadap perubahan lahan terbangun (Studi kasus Jalan Tol Trans Jawa). *Jurnal Geografi Lingkungan Tropis*.
- Ghozali, I. (2018). Aplikasi Analisis Multivariate dengan Program *IBM SPSS*.
- Grigg, N. 1988, *Infrastructure Engineering and Management*, John Wiley & Sons.
- Hoyt, H. 1939. *The Structure and Growth of Residential Neighborhoods in American Cities*. Washington D.C.: Federal Housing Administration.
- Imantaka, A. H. (2024). *Dampak Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Terhadap Perubahan Alih Fungsi Lahan Dan Nilai Tanah Di Kecamatan Demak Kabupaten Demak* (Skripsi). Sarjana Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Kharismawan, A. (2022). *Analisis Faktor Nilai Lahan Yang Mempengaruhi Pertumbuhan Permukiman Di Kawasan Urban Fringe, Kelurahan Sendang Mulyo, Kecamatan Tembalang Kota Semarang* (Skripsi). Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.
- Kodoatie, R. J. (2005). *Pengantar manajemen infrastruktur*. Pustaka Pelajar.
- Latifaturrohmah, T. (2025). *Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah Serta Dampaknya Terhadap Nilai Tanah Di Sekitar Bandar Udara Internasional Dhoho Kediri* (Skripsi). Sarjana Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Moteff, John, Claudia Copeland dan JohnFischer. 2003. *Critical Infrastructure: What Makes AnInfrastructure Critical?* Congressional Research Service.
- Mubarak, A. Z., & Sulastri, H. (2021). Analisis Pengaruh Jalan Bypass Mataram-Gerung Terhadap Nilai Tanah Di Lombok Barat. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 1(1), 40–46. <https://doi.org/10.54957/jolas.v1i1.87>.
- Nugraheni, I., Yudana, G., & Rini, E. F. (2022). Kesesuaian aksesibilitas kawasan wisata budaya Kota Surakarta ditinjau dari jalur pedestrian sebagai NMT. *REGION: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 17(2), 254–268. [38 https://doi.org/10.20961/region.v17i2.43365](https://doi.org/10.20961/region.v17i2.43365)
- Onyejiaka, J. C., Onyegbulem, O. G., & Ewah, M. A. (2025). Impact of Road Construction on Land Values in Ebenebe, Awka North L.G.A., Anambra State (2014-2024). *International Journal of Development and Economic Sustainability*, 13(3), 38–55. <https://doi.org/10.37745/ijdes.13/vol13n33855>
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, Jdih Bpk (2023).

- Pramana, A. Y. E. (2017). Analisis faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan di kawasan perkotaan Yogyakarta: Studi kasus Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. *Prosiding Seminar Nasional XII Rekayasa Teknologi Industri dan Informasi 2017*, 405–413.
- Rahman, F. M., & Riandoko, R. (2022). Studi Atas Pengaruh Pembangunan Jembatan Sei Alalak Terhadap Nilai Tanah Di Kecamatan Alalak. *Info Artha*, 6(1), 89–94. <https://doi.org/10.31092/jia.v6i1.1689>.
- Rahmawati, N. (2025). Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah Pasca Pembangunan Yogyakarta International Airport(Yia). Skripsi Sarjana Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Rahmayanti, N. M. P., Sriastuti, D. A. N., & Aryastana, P. (2021). Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya. *Jurnal “MITSU” Media Informasi Teknik Sipil*, 9(1), 1–8. <https://doi.org/10.24929/ft.v9i2.1176>.
- Ricardo, D. (1817). *On the principles of political economy and taxation*. London: John Murray.
- Saprudin, & Mahmud, U. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor. *Ilmiah Manajemen Forkamma*, 3(1).
- Saputro, T. W., & Kusuma, A. (2023). Kajian analisis aksesibilitas transportasi publik di kawasan Cipete Raya. *Jurnal Ilmiah Universitas Batanghari Jambi*, 23(3), 2810–2815. <https://doi.org/10.33087/jiubj.v23i3.4111>.
- Setatriaya, A., & Sastriawan, H. A. (2024). Penerapan Peta Zona Nilai Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Lombok Timur. *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, 4(2), 370–378. <http://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/index>
- Setia, S. E. P. (2024). Potensi Perubahan Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono (Studi di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri). Skripsi Sarjana Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Shabrina, S., Purnamasari, W. D., & Wijaya, I. N. S. (2025). Faktor – faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan Kecamatan Taman. *JURPAS*, 01(04), 7–20.
- Shulgan, R., Yanchuk, O., Pakharenko, O., & Pryshchepa, A. (2021). Study on the Influence of Roadways on Land Plots according to the Results of Monetary Evaluation. *Geomatics and Environmental Engineering*, 15(3), 5–21. <https://doi.org/10.7494/geom.2021.15.3.5>.

- 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). *Jurnal Geodesi Undip*, 7(3), 11–21. <https://doi.org/10.14710/jgundip.2018.21211>.
- Sugiyono. (2013). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sutarji, G. B., Putra, I. N. D. P., & Nauli, A. R. (2021). Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya Terhadap Nilai Tanah Di Sekitarnya. *Jurnal Ilmiah MITSU: Media Informasi Teknik Sipil Universitas Wiraraja*, 9(2), 89–98. <https://doi.org/10.24929/ft.v9i2.1176>
- Syah, H. (2020). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Terhadap Pendapatan Masyarakat Di Desa Pengkendekan Kecamatan Sabbang Kabupaten Luwu Utara (Skripsi). Universitas Muhammadiyah Palopo, Sulawesi Selatan.
- Tarigan, R. 2006, *Perencanaan Pembangunan Wilayah*, PT. Bumi Aksara, Jakarta
- Ullman, E. L. (1956). The role of transportation and the bases for interaction. In W. L. Thomas (Ed.), *Man's Role in Changing the Face of the Earth*. Chicago: University of Chicago Press.
- Wolcott, R. C. (1987). The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser. North Michigan, Chicago Illinois, 22–63.
- Yam, J. H. (2024). Kajian Penelitian: Tinjauan Literatur Sebagai Metode Penelitian. *Jurnal Empire*, 4(1), 61–71.
- Yuaidi, M. N., & Siregar, S. (2023). Pengaruh Infrastruktur, Investasi, dan Pertumbuhan Ekonomi terhadap Kesejahteraan Masyarakat melalui Kesempatan Kerja di Kabupaten Tapin. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan*, 6(2), 1045–1057. <https://doi.org/10.20527/jiep.v6i2.11085>.
- Yulianto, C. (2024). Model Penilaian Tanah Massal Berbasis Bidang Tanah Menggunakan Algoritma Random Forest Di Kota Surakarta. *Jurnal Pertanahan*, 14(1), 26–39. <https://doi.org/10.53686/jp.v14i1.204>.