

**ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH TAHUN 2019-2025
AKIBAT PEMBANGUNAN PAHLAWAN STREET CENTER
KOTA MADIUN**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan



di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan

Disusun Oleh :

MUHAMMAD FAUZAN HERVIANDA

NIT. 22314159

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/

BADAN PERTANAHAN NASIONAL

POLITEKNIK AGRARIA STPN

2026

ABSTRACT

The development of Pahlawan Street Center (PSC) in Madiun City created a new public space, tourism attraction, and urban commercial corridor. This study analyzes changes in Land Value Zones from 2019 to 2025 around PSC and explains the role of PSC development in those changes. The research used a sequential explanatory mixed method with a spatial approach. Quantitative analysis was conducted through buffering within 500 m of PSC, overlaying and intersecting the 2019 and 2025 Land Value Zone maps, and calculating percentage changes in land value. Qualitative analysis used field observation, document study, and interviews with government agencies, local officials, business actors, landowners, and residents. The results show that the study area had 9 zones in 2019, with land values ranging from Rp1,141,000/m² to Rp5,279,000/m². In 2025, the number increased to 83 zones, with values ranging from Rp552,000/m² to Rp13,945,000/m². Overlay analysis produced 142 change units; 77 increased and 65 decreased. The highest increase reached 1,122.17%, while the largest decrease reached 87.16%. PSC encouraged changes through accessibility, environmental quality, supporting facilities, branding, economic activity, and property utilization, but its effects were uneven across zones.

Keywords: *Land Value Zone; Pahlawan Street Center; Urban Development*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TABEL.....	xv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Penelitian Terdahulu	9
B. Landasan Teori	17
C. Kerangka Pemikiran	25
D. Pertanyaan Penelitian.....	27
BAB III METODE PENELITIAN.....	28
A. Format Penelitian.....	28
B. Lokasi Penelitian	29
C. Subjek, Informan dan Teknik Pemilihan Informan	30
D. Definisi Operasional Konsep.....	31
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	32
F. Analisis Data.....	34
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	38
A. Letak Geografis dan Batas Administratif	38
B. Kondisi Demografi	39
C. Analisis Wilayah Karesidenan.....	40

D. Analisis Pasar (<i>Market analysis</i>) Kota Madiun	42
E. Sekilas Tentang PSC di Kota Madiun	44
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Perubahan Zona Nilai Tanah	46
B. Peran Pembangunan Pahlawan <i>Street Center</i> Kota Madiun terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah	63
BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	85
A. Kesimpulan	85
B. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN	94

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia memiliki kebutuhan dasar yaitu ruang. Ruang dibutuhkan untuk menjalankan aktivitas hidupnya seperti membangun tempat tinggal, berlindung, bekerja, bercocok tanam, bersosial. Kegiatan yang membutuhkan tanah, sebagian besar akan melakukan perubahan penggunaan tanah dari kondisi awal karena perlunya pembangunan (Dyah dkk., 2017). Jika dicermati, ketersediaan tanah sebenarnya relatif tetap sementara kebutuhan tanah terus meningkat menyesuaikan kebutuhan aktifitas manusia (Lestari, 2020). Selain itu, peningkatan kebutuhan akan tanah juga dipicu oleh penambahan penduduk. Akibat dari persaingan kebutuhan tanah serta ketersediaan tanah yang terbatas, maka akan terjadi kenaikan nilai tanah yang pesat (Hasyim dkk., 2020).

Besar nilai dan harga tanah dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, salah satunya dari Zona Nilai Tanah atau juga disebut ZNT dari kementerian ATR/BPN. Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, disebutkan bahwa Direktorat Penilaian Tanah bertugas melakukan perumusan, pelaksanaan, perumusan norma dibidang penilaian tanah tersebut. Kemudian pada unit kerja dibawahnya yaitu Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur mengenai tugas dan fungsinya di dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 tahun 2016. Disebutkan dalam pasal 24 ayat (3) bahwa tugas yang berhubungan dengan penilaian tanah dan ZNT dilaksanakan oleh seksi penilaian tanah. Zona Nilai Tanah (ZNT) merupakan dasar penilaian harga tanah yang digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional (H. Narindra, 2019).

Dapat dikatakan dalam kurun waktu tertentu nilai tanah mengalami perubahan meskipun sebagian besar mengalami peningkatan. Namun perubahan penurunan nilai tanah tetap perlu di perhatikan. Mengingat perubahan

nilai tanah bersifat dinamis setiap tahunnya, maka seharusnya Kementerian ATR/BPN dapat melihat perubahan nilai tersebut dengan kegiatan pembaruan ZNT yang dilakukan sesuai dengan tugasnya. Banyak faktor yang dapat mempengaruhi penurunan nilai tanah. Beberapa faktor tersebut adalah daerah rawan bencana dan daerah konflik. Pasca gempa 27 Mei 2006 terjadi penurunan harga tanah di Kecamatan Imogiri, Kabupaten Bantul dikarenakan daerah tersebut merupakan pusat gempa (Wibisono, 2009). Selain itu di wilayah Kecamatan Poso, Kabupaten Poso banyak terjadi transaksi jual beli tanah dengan nilai yang tidak semestinya dikarenakan kesepakatan yang cukup murah. Hal ini dikarenakan konflik agama yang terjadi sehingga pengungsi masih takut untuk kembali oleh karena itu pengungsi memilih menjual tanahnya (Tachsiabe, 2011).

Analisis perubahan ZNT menjadi relevan untuk perencanaan kota. Analisis tersebut dapat dijadikan sebagai alat evaluasi keefektifitasan perencanaan pembangunan kota. Perencanaan dan desain perkotaan memainkan peran yang lebih signifikan dalam membentuk dinamika nilai tanah (Abdulla & Ibrahim, 2023). Bukan hanya pemerintah saja yang berperan sebagai penentu variasi nilai tanah suatu wilayah, melainkan masyarakat juga ikut berperan andil. Penjelasan variasi nilai tanah yang lebih tinggi tingkatannya adalah ketika hasil variasi nilai tanah bermanfaat untuk meningkatkan keterlibatan masyarakat dalam proses penilaian dan proses perencanaan kotanya (Pettit, 2020).

Manfaat tanah untuk berbagai kebutuhan manusia membuat tanah menjadi komoditi yang diperlukan untuk investasi suatu kota atau kabupaten. Hal ini dikarenakan dapat menghasilkan keuntungan yang besar dari berinvestasi pada tanah (Swandana, 2016). Menurut (Riyanto, 2021), Hal yang perlu diperhatikan yaitu faktor lokasi seperti akses menuju fasilitas umum, seperti pusat perbelanjaan akan sangat mempengaruhi nilai pada properti. Pembangunan infrastruktur juga menjadi salah satu pendorong utama dalam perkembangan ekonomi suatu daerah. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Madiun melakukan

perencanaan dalam hal penataan ruang yang ditunjukkan banyaknya proyek pembangunan infrastruktur (Diskominfo, 2025).

Kota Madiun merupakan kota yang terletak di Provinsi Jawa Timur. Letak yang strategis berada di bagian barat Provinsi Jawa Timur menjadikan Kota Madiun sebagai kota transit dan menjadi perlintasan utama transportasi darat. Menurut data BPS, wilayah administratif kota ini tidak terlalu luas dibanding wilayah kota lain yaitu 33,23 Km². Terbagi menjadi 3 Kecamatan yaitu Kecamatan Manguharjo, Kecamatan Taman dan Kecamatan Kartoharjo. Pertumbuhan ekonomi kota madiun pada tahun 2024 mencapai 5,73 % yang mengantarkan peringkat teratas dibanding wilayah sekitarnya (Badan Pusat Statistik, 2025). Oleh karena potensi serta perannya sebagai pusat perdagangan, jasa dan industri di Jawa Timur bagian barat, menurut Peraturan Daerah No.5 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kota Madiun bahwa Kota Madiun dijadikan sebagai wilayah *hinterland* dan pusat ekonomi untuk daerah jawa timur bagian barat dalam Rencana Tata Ruang dan Wilayah. Untuk menunjang pengembangan wilayah *hinterland* ini, Kota Madiun berusaha membangun infrastruktur yang mendukung aktifitas masyarakat yang selaras dengan sektor ekonomi unggulan daerah yang adaptif terhadap perubahan. Salah satu pembangunan infrastruktur yang menjadi perhatian adalah Pahlawan *Street Center* yang berlokasi di Kelurahan Pangongangan Kecamatan Manguharjo dan Kelurahan Kartoharjo Kecamatan Kartoharjo.

Menurut (Aprilia dkk., 2024) , Pahlawan *Street Center* adalah salah satu proyek pembangunan strategis yang bertujuan untuk memperbaiki infrastruktur kota sekaligus menjadi daya tarik wisata lokal dan pusat ekonomi baru di Kota Madiun. Pahlawan *Street Center* merupakan kawasan yang dibangun di sebagian dan sekitar jalan pahlawan yang melewati Kelurahan Pangongangan Kecamatan Manguharjo dan Kelurahan Kartoharjo Kecamatan Kartoharjo. Kelurahan Pangongangan Kecamatan Manguharjo memiliki Luas 0,61 Km² dan Kelurahan Katoharjo, Kecamatan Kartoharjo memiliki luas 0,94 Km². Meskipun memiliki luas wilayah relatif kecil namun rencana pembangunan di kedua kelurahan

tersebut cukup masif. Kelurahan Pangongangan, Kecamatan Manguharjo dan Kelurahan Kartoharjo Kecamatan Kartoharjo ini memiliki lokasi yang strategis, ditandai dengan pusat pelayanan kota serta kawasan perdagangan barang dan jasa yang banyak di wilayah tersebut. Dengan potensi yang dimiliki, seluruh elemen akan mendukung dan berperan aktif dalam perencanaan pembangunan Kota Madiun.

Pahlawan *Street Center* adalah sebuah kawasan yang berlokasi di Jalan Pahlawan dimana tempat ini menjadi pusat dari Kota Madiun. Pahlawan *Street Center* biasa disingkat PSC ini dibangun pada tahun 2019. Kawasan ini sebelumnya merupakan lahan kosong serta saluran air kotor yang tidak banyak berfungsi. Melalui penataan yang baik, Pahlawan *Street Center* (PSC) menjadi salah satu destinasi wisata yang berkembang cukup signifikan dan menarik banyak pengunjung. Perubahan penggunaan dan pemanfaatan lahan akan memberikan konsekuensi pada kenaikan harga lahan terutama kawasan produktif yang akan lebih berdampak dalam kenaikan harga lahan (Baari & Haryanto, 2015). Berdasarkan hasil BPS Kota Madiun, pembangunan Pahlawan *Street Center* menghabiskan anggaran Rp 12 miliar. Sedangkan menurut Walikota Kota Madiun Dr. Maidi, Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diperoleh Pemerintah Kota Madiun 2025 melampaui target yaitu 148 miliar dari target 147 miliar (Arga, 2025). Penataan Kota Madiun ini ada korelasinya dengan pendapatan daerah dan pertumbuhan ekonomi (Susanto dkk., 2024).

Tujuan dibangun kawasan Pahlawan *Street Center* ini sesuai dengan Peraturan Daerah kota Madiun Nomor 6 Tahun 2011 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Madiun 2010-2030, yang merupakan lahan diatas zona perdagangan. Hal ini diperkuat dengan melihat keberadaan berbagai pusat perbelanjaan di sekitarnya. Kawasan Pahlawan *Street Center* dapat menjadi potensi yang berdampak langsung pada perekonomian masyarakat (Riyanto, 2021). Pembangunan pusat komersil memberikan dampak pada meningkatnya nilai tanah di sekitarnya di karenakan potensi lahan sekitar dapat mendukung kegiatan komersil (Sutaryono, 2016). Adanya pusat perbelanjaan sebagai pusat

perekonomian dapat mempengaruhi laju pengembangan daerah di sekitarnya. Sekitar pusat perbelanjaan akan mengalami kenaikan jumlah penduduk, jumlah rumah, jumlah toko dan jumlah industri yang tentunya akan mempengaruhi laju peningkatan nilai tanah (Sari, 2011).

Berdasarkan buku 3 *masterplan smart city* Kota Madiun, pembangunan Pahlawan *Street Center* termasuk didalam strategi smart branding Kota Madiun. Menurut model *smart city* yang dikembangkan oleh Citiasia *Center for Smart Nation* (CCSN), tujuan dari *Smart branding* sendiri mampu menarik partisipasi masyarakat, pelaku bisnis dan Investor. Bisa dilihat pada tabel 1.1. Langkah yang diambil oleh kota madiun dari *smart branding* ini belum ada strategi memasarkan investasi tanah dilihat dari peningkatan nilai tanah di sekitar pembangunan.

Tabel 1.1 Strategi *smart branding*

Sasaran 1 B1. Membangun dan mengembangkan destinasi wisata yang layak bagi wisatawan (destination).	KPI % peningkatan kunjungan wisatawan Strategi B1S1. Meningkatkan Citra Kota Pendekar B1S2. Mempertahankan Kearifan Budaya Lokal B1S3. Meningkatkan Kualitas Destinasi Wisata Khusus Madiun
Sasaran 2 B2. Membangun infrastruktur yang mendukung kenyamanan wisatawan	KPI Indeks Kepuasan Pengunjung (IKP) Strategi B2S1. Meningkatkan Kemudahan Akses Potensi Wisata B34S1. Meningkatkan Ekosistem Budaya Pariwisata
Sasaran 3 B3. Membangun budaya yang ramah kepada pengunjung	KPI Indeks Kepuasan Pengunjung (IKP) Strategi B34S1. Meningkatkan Ekosistem Budaya Pariwisata
Sasaran 4 B4. Membuat komunikasi yang tepat melalui kegiatan IMC untuk mengkomunikasikan destination tourism yang ada di kota Madiun dengan berbagai media yang dibutuhkan	KPI % Pertumbuhan Sektor Perdagangan Strategi B34S1 Meningkatkan Ekosistem Budaya Pariwisata
Sasaran 5 B5. Membangun dan memasarkan produk dan jasa industri kreatif	KPI Tingkat keterbukaan kebijakan publik Strategi B4S1. Mengembangkan Industri Kreatif
Sasaran 6 B6. Mewujudkan penataan kembali wajah kota yang menonjolkan nilai arsitektur yang mencerminkan nilai-nilai daerah dan mengikuti dinamika modernisasi yang menginginkan sebuah tata ruang dan tata wilayah kota yang indah, bersih, rapi, dan membanggakan dengan kualitas arsitektur berkelas internasional.	KPI Indeks Kepuasan Masyarakat Strategi B5S1. Mempercantik Wajah Kota

Sumber: Buku 3 *Masterplan Smart City 2019-2024* Kota Madiun

Selain itu menurut (Pamartha, 2022), pada pembangunan kawasan Pahlawan *Street Center* tidak berpengaruh terhadap nilai tanah kosong di Kota Madiun. Dalam penelitian tersebut, saudara peneliti mengambil data transaksi jual beli bidang tanah yang diolah sehingga data terekstraksi menjadi tanah kosong. Lalu dibandingkan nilai tanah sebelum dan sesudah pembangunan Pahlawan *Street Center*. Penelitian menunjukkan perbedaan nilai tanah sebelum dan sesudah pembangunan tidak terlalu signifikan. Kenaikan ditunjukkan hanya sebesar 5,11 %. Tidak adanya pengaruh pembangunan Pahlawan *Street Center* terhadap nilai tanah kosong ini menunjukkan iklim investasi properti setelah pembangunan Pahlawan *Street Center* tidak berkembang cukup signifikan.

Dari uraian diatas terlihat kurangnya penelitian mengenai perubahan nilai tanah yang terjadi akibat pembangunan Pahlawan *Street Center*. Oleh karena itu, penting untuk dianalisis lebih dalam tentang perubahan nilai tanah dari sudut pandang ZNT secara komprehensif demi tercapainya tujuan pembangunan infrastruktur dan tata ruang. Menurut penelitian oleh(Koch dkk., 2009) nilai tanah menjadi indikator yang sangat penting guna memprediksi arah pembangunan kota di masa depan.

Perencanaan yang tepat dalam pembangunan infrastruktur dapat meningkatkan nilai tanah secara signifikan, namun memerlukan analisis yang cermat untuk memaksimalkan manfaat ekonomi dan sosial. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk melakukan **Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2019-2025 Akibat Pembangunan Pahlawan *Street Center* Kota Madiun**. Dengan memahami dinamika perubahan ini, diharapkan dapat memberikan wawasan yang berguna bagi perencanaan kota dan pengembangan kebijakan yang lebih baik di masa depan.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, kajian dalam penelitian ini berfokus pada perubahan ZNT akibat pembangunan Pahlawan *Street Center* Kota Madiun. Untuk mengetahui perubahan ZNT yang terjadi maka dilakukan kajian terhadap rentang tahun tertentu serta kajian perubahan yang terjadi disekitar

pembangunan Pahlawan *Street Center*. Untuk membantu dalam memperjelas kondisi yang akan diteliti, maka peneliti merumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan Zona Nilai Tanah pada tahun 2019 dan 2025 di sekitar kawasan Pahlawan Street Center (PSC) Kota Madiun?
2. Bagaimana Peran Pembangunan Kawasan Pahlawan *Street Center* dalam perubahan Zona Nilai Tanah di wilayah sekitar kawasan Pahlawan *Street Center* Kota Madiun?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2019 sampai 2025 di sekitar kawasan Pahlawan *Street Center* (PSC) Kota Madiun
- b. Mengetahui peran pembangunan kawasan Pahlawan *Street Center* dalam perubahan Zona Nilai Tanah tahun 2019 sampai 2025 di sekitar kawasan Pahlawan *Street Center* (PSC) Kota Madiun

2. Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian yang akan dilaksanakan diharapkan dapat memberi kegunaan antara lain:

- a. Akademik, penelitian ini dapat menambah ilmu dan wawasan mengenai perubahan Zona Nilai Tanah akibat suatu proyek pembangunan kepada penulis maupun pembaca, serta menjadi bahan referensi dalam penelitian selanjutnya
- b. Praktis, penelitian ini dapat dijadikan bahan untuk merencanakan dalam membantu masyarakat kaitannya dengan cara mengantisipasi dampak yang tidak baik di masa depan.
- c. Umum, penelitian ini dapat memberikan gambaran mengenai perubahan nilai tanah yang terjadi akibat pembangunan Pahlawan *Street Centre* (PSC), serta sebagai masukan bagi pemerintah daerah setempat dalam

perencanaan tata kota dan pembangunan yang lebih baik lagi di masa depan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2019-2025 Akibat Pembangunan Pahlawan *Street Center* Kota Madiun, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perubahan Zona Nilai Tanah 2019-2025 di Sekitar Kawasan Pahlawan *Street Center*.
 - a. ZNT sekitar kawasan Pahlawan *Street Center* pada tahun 2019 didominasi oleh zona dengan nilai tanah menengah hingga tinggi dengan rentang nilai Rp1.141.000 sampai Rp5.279.000. Tanpa kehadiran kelas nilai terendah menunjukkan bahwa lokasi ini termasuk kawasan dengan nilai tanah relatif mahal di Kota Madiun. Sebaran nilai zona yang didominasi kelas atas mencerminkan tingginya daya tarik lokasi, aksesibilitas, serta manfaat ekonomi yang diperoleh. Dominasi kelas nilai tinggi juga mengindikasikan bahwa mekanisme pasar tanah di lokasi ini berjalan aktif dan kompetitif.
 - b. Pada tahun 2025, kondisi Zona Nilai Tanah di sekitar kawasan Pahlawan *Street Center* memiliki 83 zona dengan rentang nilai yang jauh lebih lebar. Rentang nilai zona dari Rp552.000 hingga Rp13.945.000 yang menunjukkan semakin tingginya variasi dan dinamika nilai tanah. Nilai tertinggi berada di kawasan PSC, sementara nilai terendah berada di area sekitar Bengawan Madiun. Selain itu, pembaruan ZNT menyebabkan zona menjadi lebih rinci dan tersegmentasi berdasarkan karakteristik bidang tanah, penggunaan lahan, dan kelas jalan. Pada ZNT tahun 2025 pola sebaran nilai tanah semakin jelas terutama pada nilai zona tinggi yang berada di sepanjang koridor jalan utama.
 - c. Perubahan Zona Nilai Tanah di sekitar kawasan PSC tidak menunjukkan pola yang seragam. Berdasarkan hasil *overlay* Zona Nilai Tanah tahun 2019 dan 2025, diperoleh 142 zona perubahan. Dari jumlah tersebut, 77 zona mengalami kenaikan nilai tanah, sedangkan 65 zona lainnya mengalami penurunan nilai tanah. Meskipun secara umum terdapat

kecenderungan peningkatan nilai, lonjakan signifikan hanya terjadi pada zona-zona tertentu yang memiliki nilai strategis tinggi. Sebaliknya, beberapa zona justru mengalami penurunan akibat faktor lokasi, aksesibilitas dan karakteristik zona yang kurang mendukung. Selain itu terjadi pemecahan zona yang cukup besar terutama pada zona tertentu yang menunjukkan peningkatan detail dalam pemetaan nilai tanah sekaligus mengindikasikan adanya dampak perkembangan kawasan terhadap dinamika nilai tanah.

2. Peran Kawasan Pahlawan *Street Center* Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah

- a. Pembangunan Pahlawan *Street Center* berperan dalam mendorong perubahan Zona Nilai Tanah di wilayah sekitarnya. Pembangunan kawasan Pahlawan *Street Center* tidak hanya menghadirkan ruang publik dan destinasi wisata buatan, namun juga mendorong peningkatan aktivitas ekonomi, perubahan pemanfaatan properti, peningkatan kualitas lingkungan, serta penguatan citra kawasan. Kawasan ini menjadi salah satu pusat kegiatan baru di Kota Madiun yang menarik pengunjung, pelaku usaha, dan investor. Faktor-faktor inilah yang menjadi sebab terjadinya perubahan ZNT secara tidak langsung
- b. Perbedaan perubahan nilai ZNT di setiap zona disebabkan oleh variasi indeks nilai tanah yang mencerminkan perbedaan tingkat kemahalan berdasarkan faktor ekonomi keruangan. Perbedaan tersebut dipengaruhi oleh beberapa aspek utama seperti, jarak terhadap PSC sebagai pusat aktivitas ekonomi, kelas jalan yang memengaruhi aksesibilitas dan visibilitas, kedekatan dengan pusat-pusat kegiatan. Selain itu, kebijakan peruntukan ruang lahan juga menjadi faktor penting. Kawasan yang didominasi perdagangan dan jasa memiliki nilai lebih tinggi dibandingkan kawasan permukiman dengan keterbatasan lahan dan akses. Dengan demikian, perbedaan karakteristik keruangan dan fungsi lahan pada tiap zona menyebabkan perubahan nilai ZNT yang tidak merata antar zona.

c. Pembangunan Pahlawan Street Center berperan sebagai pendorong perubahan Zona Nilai Tanah di sekitarnya melalui efek multiplier yang dihasilkan. PSC tidak hanya meningkatkan daya tarik kawasan sebagai pusat kegiatan dan destinasi wisata buatan, tetapi juga mendorong perubahan aksesibilitas, penataan ruang, serta peningkatan fasilitas. Kondisi ini memicu peningkatan aktivitas ekonomi, perdagangan dan investasi, sehingga menciptakan nilai tambah pada lahan di sekitarnya. Selain itu, konsentrasi kegiatan perdagangan dan jasa di kawasan PSC memperkuat efek aglomerasi yang meningkatkan produktivitas dan daya tarik lokasi. Secara keseluruhan, pembangunan PSC menjadi kawasan sekitarnya lebih strategis dan bernilai tinggi yang tercermin dalam perubahan ZNT.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan sebagai berikut:

1. Untuk dapat menggambarkan lebih detail pasar tanah Kota Madiun serta lebih mempresentasikan dengan kondisi di lapangan perlunya pengembangan informasi nilai tanah hingga tingkat bidang (*parcel based*). Pendekatan berbasis zona yang selama ini digunakan masih memiliki keterbatasan dalam menangkap variasi nilai pada skala mikro, terutama pada kawasan dengan dinamika tinggi dan karakteristik lahan yang beragam. Oleh karena itu, penyusunan nilai tanah berbasis bidang diharapkan dapat segera dibentuk dan dijadikan referensi karena lebih akurat, konsisten, dan komprehensif sehingga dapat mendukung pengambilan kebijakan yang lebih tepat sasaran.
2. Untuk meningkatkan peran pembangunan Pahlawan Street Center perlunya diarahkan agar memberikan dampak yang lebih luas dan berkelanjutan terhadap pasar tanah. Hal ini dapat dilakukan melalui penguatan keterkaitan antara kawasan wisata dengan sektor ekonomi disekitarnya dan pemerataan pengembangan wilayah agar tidak terjadi konsentrasi nilai tanah pada titik tertentu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulla, H. M., & Ibrahim, M. A. (2023). The Impact of Urban Spatial Plan on Land Value: An Approach System to Relating Space Syntax Premises to the Land Price. *Sustainability (Switzerland)*, 15(9), 1. <https://doi.org/10.3390/su15097239>
- Ahmat, A. (2016). Analysis Proximity Menentukan Lokasi Perkebunan Di Lombok Barat. *Jurnal Matrik*, 15(1), 7–12. <https://journal.universitاسbumigora.ac.id/index.php/matrik/article/download/27/27/>
- Aprilia, B. R., Nurul Anwar, R., & Masrurroh, U. (2024). Dampak Pembangunan Pahlawan Street Center (PSC) terhadap Pertumbuhan Ekonomi Lokal di Kota Madiun. *Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 2(2).
- Baari, A., & Haryanto, R. (2015). Kajian Aktivitas Komersial Terkait dengan Harga Lahan di Koridor Jalan Pahlawan Revolusi Jakarta Timur. *Teknik PWK*, 4(1), 41–53.
- Badan Pusat Statistik. (2025). *Berita Resmi Statistik*.
- Bank, T. W. (2024). Integration of Land Use and Transport Planning. In *Building Leaders in Urban Transport Planning (LUTP)*. (Vol. 4).
- Beckwith, P. (2010). Highest and Best Use Analysis. *Guide to Intangible Asset Valuation*, 54, 209–218. <https://doi.org/10.1002/9781119448402.ch13>
- Cahyani, Z. P. (2023). *Dampak Pembangunan Bendungan Bagong Terhadap Perubahan Nilai Tanah dan Ekonomi Masyarakat (Studi Kasus: Desa Sumurup dan Desa Sengon, Kecamatan Bendungan, Kabupaten Trenggalek)*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Credit, K. (2019). Accessibility and agglomeration: A theoretical framework for understanding the connection between transportation modes, agglomeration benefits, and types of businesses. *Geography Compass*, 13(4), 1–14. <https://doi.org/10.1111/gec3.12425>
- Damayanti, R., & Handinoto. (2005). Kawasan “Pusat Kota” dalam Perkembangan Sejarah Perkotaan di Jawa. *Dimensi Teknik Arsitektur*, 33, 34–42. <http://puslit.petra.ac.id/~puslit/journals/>
- Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu. (2023). *Masuk 10 Besar Pertumbuhan Realisasi Investasi Terbaik Jawa Timur, Kota Madiun Tambah Satu Penghargaan Lagi*. DPMPTSP.

<https://dpmpptsp.madiunkota.go.id/masuk-10-besar-pertumbuhan-realisasi-investasi-terbaik-jawa-timur-kota-madiun-tambah-satu-penghargaan-lagi/>

Direktorat Penilaian Tanah dan Ekonomi. (2025). *Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan*.

Diskominfo. (2025). Pemkot Madiun Usulkan Proyek Strategis Daerah dalam rakor dengan KEMENKO IPK. Pemkot Madiun. <https://www.madiunkota.go.id/berita/2025/09/24/pemkot-madiun-usulkan-proyek-strategis-daerah-dalam-rakor-dengan-kemenko-ipk>

Duranton, G., & Kerr, W. R. (2018). The logic of agglomeration. *The New Oxford Handbook of Economic Geography*, 347–365. <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780198755609.013.14>

Dyah, A., Utomo, S. S., Subiyanto, S., & Fauzi, J. A. *. (2017). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2012-2017 Akibat Bencana Banjir Rob di Kecamatan Sayung Kabupaten Demak. *Jurnal Geodesi Undip Oktober*, 6(4), 453–462.

Fadilah, R., Firdaus, H. S., & Qoyimah, S. (2024). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah di Kelurahan Purwosari, Kecamatan Semarang Utara. *Jurnal Geodesi Undip*, 13, 80–87.

Firdaus, J., M.Syahrani, J., Risnita, & Asrulla. (2023). Populasi dan Sampling (Kuantitatif), Serta Pemilihan Informan Kunci (Kualitatif) dalam Pendekatan Praktis. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(3), 26320–26332.

Hasyim, A. wahid, Pandiangan, A. B., & Sasongko, W. (2020). *Perbedaan Harga Pasar Lahan Dan Ketetapan Harga*. 8(1), 46–56.

Informatika, D. J. A. (2017). *Buku Panduan Penyusunan Masterplan Smart City*. Kementerian Komunikasi dan Informatika.

Koch, D., Marcus, L., Steen, J., Topcu, M., & Kubat, A. S. (2009). *The Analysis of Urban Features that Affect Land Values in Residential Areas*.

Lestari, D. A. (2020). Spatial Dynamics Model of Land Availability and Population Growth Prediction in Bengkulu City. *Indonesia Journal of Geography*, 52, 427–436. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.22146/ijg.44591>

Levinson, D., & Wu, H. (2020). Towards a general theory of access. *Journal of Transport and Land Use*, 13(1), 129–158.

<https://doi.org/10.5198/jtlu.2020.1660>

- Muhammad, R., Suprayogi, A., & Sugiastu, H. (2020). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Keberadaan Lokasi Wisata Tahun 2016-2019 di Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan (Studi Kasus : Kecamatan Pekalongan Utara). *Jurnal Geodesi Undip*, 9, 227–235.
- Muin, A. (2023). Metode Penelitian Kuantitatif (A. Maulana (ed.); 1st ed.). Literasi Nusantara Abadi.
- Munanda, T. W., Murdapa, F., & Dewi, C. (2022). Perubahan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung. *Journal of Geodesy and Geomatics*, 2(1), 10–19.
- Mustakim, C. M., Wijaya, A. P., & Yusuf, M. A. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2017-2022 Akibat Pembangunan Kawasan Industri Terpadu (Studi Kasus :Kecamatan Tulis,Kabupaten Batang). *Jurnal Geodesi Undip*, 12, 1–10.
- Narindra, H. (2019). *Pengaturan Zona Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Tanah Olah Badan Pertanahan Nasional*.
- Narindra, P. R., Fanani, K., Dzulfiqar, F. D., Setiawan, A., & Nugraha, R. B. (2024). Pengaruh Sarana dan Prasarana terhadap Penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Harga Pasar di Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. *Journal of Architecture and Human Experience*, 2(2), 67–82. <https://doi.org/10.59810/archimane.v2i2.44>
- Pamartha, Y. R. F. (2022). *Analisis Pengaruh Pembangunan Pahlawan Street Center Terhadap Nilai Tanah Kosong di Kota Madiun*.
- Pettit, C. (2020). A New toolkit for Land Value Analysis and Scenario Planning. *Sage*, 47(8).
- Putri, A. S., Amarrohman, F. J., & Yusuf, M. A. (2024). Analysis of Land Value Changes and Its Correlation with the Existence of Tourism and Accessibility in 2017-2024. *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanahan*, 10(2), 216–241. <https://doi.org/10.31292/bhumi.v10i2.794>
- Putri, M. L. (2014). *Prof. Dr. Ir Suhono H. Supangkat: Pencetus Ide Smart City Pendukung Pembangunan Berkelanjutan*. <https://itb.ac.id/berita/prof-dr-ir-suhono-h-supangkat-pencetus-ide-smart-city-pendukung-pembangunan-berkelanjutan/4535#:~:text=Prof. Dr. Ir. Suhono,Pembangunan Berkelanjutan - Institut Teknologi Bandung>

- Rayini, J. (2017). Choosing a Mixed Methods Design. In *Library Philosophy and Practice* (Vol. 2017, Issue 1, pp. 58–89).
- Rifai, L. F., Amarrohman, F. J., Yusuf, M. A., Teknik, T. G., Diponegoro, U., Indonesia, J. T., & Kabupaten, P. D. (2023). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial terhadap Zona Nilai Tanah di Kecamatan Banyudono Boyolali. *Jurnal Geodesi Dan Geomatika*, 06(02), 70–77.
- Riyanto, E. (2021). Identifikasi Faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Properti Residensial Berdasarkan Persepsi Penilai Pemerintah. *Jurnal Info Artha*, 5, 55–65.
- Sari, R. N. (2011). *Analisis Pola Spasial Pusat Perbelanjaan dan Pengaruhnya terhadap nilai tanah di Kota Surakarta Tahun 2009*. Universitas Sebelas Maret.
- Siahay, M. C., Ahmad, S. N., Gusti, S., Yusman, Supacua, H. A. irene, Ampangallo, B. A., & Rachman, M. R. (2023). *Pembangunan Infrastruktur di Indonesia* (M. B. Masgode, E. Bachtiar, & F. Wiriantari (eds.); 1st ed.). CV.Tohar Media.
- Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif* (Sutopo (ed.); kedua). Alfabeta.
- Suprianto, A. (2021). *Nama-Nama Jalan di Kota Madiun* (J. Julan (ed.)). Pelestari Sejarah Budaya Kadhiri.
- Susanto, I. W., Ridwan, A., & Abstrak, I. A. (2024). Pengembangan Pariwisata Berbasis Collaborative Governance di Pahlawan Street Center (PSC) Kota Madiun. *Jurnal Tata Sejuta*, 10(1), 140–151. <http://ejournalstiamataram.ac.id>
- Sutaryono. (2016, March 10). Ruang Komersial. *Rubrik Analisis*.
- Swandana, I. D. G. B. (2016). *Dinamika Nilai Tanah dan Faktor-Faktor yang mempengaruhi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Tachsiabe, V. (2011). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah Pasca Konflik di Kabupaten Poso*.
- Wibisono, I. (2009). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah pada Daerah Sekitar Pusat Gempa di Kecamatan Imogiri Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*.

Wolcott, R. (1987). *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser. North Michigan.*

Yunus, H. S. (2010). *Metode Penelitian Wilayah Kontemporer.*

Peraturan

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 tahun 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agrarian dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan

Menurut Peraturan Daerah No.5 Tahun 2009 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Kota Madiun

Peraturan Daerah kota Madiun Nomor 6 Tahun 2011 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Madiun 2010-2030

Peraturan Menteri Keuangan No. 208/PMK.07/2018 tentang pedoman penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Undang-Undang No 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisata Kawasan strategis pariwisata

Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Madiun Tahun 2023-2043

Website

Arga. (2025). *Pajak Daerah Award 2025, Ajang Apresiasi dan Launching Kado Pajak 2026.* Diskominfo. <https://madiunkota.go.id/berita/2025/11/27/pajak-daerah-award-2025-ajang-apresiasi-dan-launching-kado-pajak-2026> diakses 17-01-2025

pukul 08.32

BPS Kota Malang, Pertumbuhan Ekonomi Menurut Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur (Persen), Terakhir Diperbarui: 27 Februari 2026,<https://malangkota.bps.go.id/id/statistics-table/2/NTk0IzI%3D/pertumbuhan-ekonomi-menurut-kabupaten-kota-di-provinsi-jawa-timur.com>