

**KONDISI PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN NILAI TANAH
PADA PETA ZONA NILAI TANAH DI SEKITAR WILAYAH EXIT TOL
PRAMBANAN**

SKRIPSI

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



Disusun oleh:

FADILA NURHURIA SIMATUPANG

NIT. 22314101

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

The development of the Solo–Yogyakarta Toll Road and the Prambanan Toll Exit has been accompanied by changes in land use and land-value conditions in the surrounding area. This study aims to identify the types, extent, and spatial distribution of land-use changes and to describe land-value conditions and changes based on the 2020 and 2025 Land Value Zone maps. The study employed a mixed-methods approach with descriptive-spatial analysis. The study area covered a 2,000-meter radius from the Prambanan Toll Exit and was divided into four 500-meter distance classes. Quantitative-spatial analysis was conducted through visual interpretation of high-resolution satellite imagery, on-screen digitization, area calculation, land-use map overlay, buffer analysis, spatial matching, and comparison of Land Value Zones. Interviews, field observations, and documentation were used as supporting qualitative data, while informants were selected through purposive sampling. The results show that agricultural land decreased from 783.69 hectares in 2020 to 772.30 hectares in 2025, representing a reduction of 11.39 hectares or 1.45%. Non-agricultural land decreased from 460.35 hectares to 448.27 hectares, representing a reduction of 12.08 hectares or 2.62%, while road-network land increased from 12.50 hectares to 35.97 hectares, representing an increase of 23.47 hectares or 187.76%. The changes were predominantly distributed along the toll-road corridor. The number of Land Value Zones increased from 38 zones in 2020 to 48 zones in 2025. Of the 48 spatially matched zone units, 46 experienced increases and two experienced decreases. The highest percentage increase occurred in Zone 652, which became Zone 988, increasing from IDR 56,000/m² to IDR 1,764,000/m² or 3,050%, while the largest nominal increase occurred in Zone 643, which became Zone 981, with an increase of IDR 2,921,000/m². Higher land values tended to be distributed along the Solo–Yogyakarta Main Road, access roads to the toll exit, and developed areas. However, proximity to the toll exit did not solely determine land values because road access, land position, land use, and surrounding area conditions also distinguished land-value patterns.

Keywords: land use, land value, Land Value Zone, spatial change, Prambanan Toll Exit

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	15
A. Latar Belakang	15
B. Rumusan Masalah	18
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	18
D. Keaslian Penelitian.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Tinjauan Pustaka	29
B. Landasan Teori.....	34
C. Kerangka Pemikiran Penelitian.....	42
D. Pertanyaan Penelitian	44
BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Format Penelitian	46
B. Lokasi Penelitian.....	47
C. Objek, Informan dan Teknik Pemilihan Informan	48
D. Definisi Operasional Konsep	49
E. Jenis, Sumber dan Teknik pengumpulan Data.....	50
F. Analisis Data	57
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	62
A. Letak Geografis dan Batas Administratif.....	62

B. Kondisi Demografi.....	64
C. Gambaran Umum Penggunaan Tanah	65
D. Gambaran Umum Jalan Tol Solo-Yogyakarta dn <i>Exit Tol</i> Prambanan	66
BAB V PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN KONDISI PERUBAHAN NILAI TANAH DALAM PETA ZONA NILAI TANAH DI SEKITAR <i>EXIT TOL</i> PRAMBANAN TAHUN 2020 DAN 2025	68
A. Perubahan Penggunaan Tanah	68
B. Perubahan Zona Nilai Tanah.....	75
C. Kondisi Nilai Tanah dan Perubahannya di Sekitar <i>Exit Tol</i> Prambanan ...	90
BAB VI PENUTUP	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA.....	102
LAMPIRAN.....	106

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Kajian Literatur	23
Tabel 3.2 Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	53
Tabel 5.1 Penggunaan Tanah Tahun 2020	68
Tabel 5.2 Penggunaan Tanah Tahun 2025	70
Tabel 5.3 Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2020 dan 2025	72
Tabel 5.4 Rentang Nilai Zona dan Sebaran Zona ZNT Tahun 2020	73
Tabel 5.5 Rentang Nilai Zona dan Sebaran Zona ZNT Tahun 2025	79
Tabel 5.6 Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2020 dan 2025.....	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	43
Gambar 3.1 Peta Lokasi Penelitian	48
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kecamatan Jogonalan	49
Gambar 4.2 Peta Lokasi Penelitian	63
Gambar 4.3 Peta Penggunaan Tanah Kecamatan Jogonalan Tahun 2020	65
Gambar 4.4 Exit Tol Prambanan.....	66
Gambar 5.1 Peta Penggunaan Tanah Tahun 2020 di Sekitar Kawasan Exit Tol Prambanan.....	69
Gambar 5.2 Peta Penggunaan Tanah Tahun 2025 di Sekitar Kawasan Exit Tol Prambanan.....	71
Gambar 5.3 Peta Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2020 dan 2025.....	74
Gambar 5.4 Peta ZNT Tahun 2020 di Sekitar Kawasan Exit Tol Prambanan.....	78
Gambar 5.5 Peta ZNT Tahun 2025 di Sekitar Kawasan Exit Tol Prambanan.....	82
Gambar 5.6 Peta ZNT Tahun 2025 di Sekitar Kawasan Exit Tol Prambanan.....	89

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan anugerah Tuhan sekaligus sumber daya alam yang memiliki peran sangat penting dalam kehidupan manusia, tidak hanya sebagai ruang untuk bermukim dan berusaha, tetapi sebagai sumber daya ekonomi yang bernilai tinggi (Narindra, 2019). Keberadaan tanah dapat dijadikan sebagai sarana untuk mewujudkan kesejahteraan hidup masyarakat Indonesia, sehingga perlu peran dan campur tangan negara (Winarda dkk., 2021). Hal ini sejalan dengan amanat konstitusi yang tercantum dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia tahun 1945, bahwa: “Bumi, Air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Sesuai bunyi pasal tersebut, untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat maka pemerintah melakukan pembangunan di segala aspek secara masif.

Pembangunan Infrastruktur di Indonesia merupakan upaya untuk mewujudkan pemerataan pembangunan antarwilayah. Proyek Strategis Nasional (PSN) merupakan salah satu proyek pembangunan yang sedang dijalankan pemerintah yang bertujuan untuk menunjang perkembangan infrastruktur di Indonesia. Melalui pemerataan tersebut, diharapkan dapat tercapai kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat secara lebih adil (Lova dkk., 2016).

Pembangunan Jalan Tol merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang dalam pelaksanaannya memerlukan pengadaan tanah sebagai tahapan penyediaan lahan bagi pembangunan. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Pengadaan Tanah adalah kegiatan penyediaan tanah dengan cara ganti kerugian yang layak dan adil. Salah satu Pengadaan Tanah yang sedang dijalankan oleh pemerintah saat ini yaitu Jalan Tol Solo-Yogyakarta yang akan menghubungkan Kota Surakarta dan Daerah Istimewa Yogyakarta. Saat ini, pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol Solo-

Yogyakarta masih berada pada tahap pemberian ganti kerugian kepada para pihak yang terdampak oleh proyek pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta.

Pembangunan jalan tol Solo-Yogyakarta direncanakan memiliki panjang kurang lebih 93,75 km, yang membentang dari Kota Surakarta hingga Bandara Internasional Yogyakarta (YIA) di Kabupaten Kulon Progo. Kabupaten Klaten merupakan salah satu wilayah yang menjadi lokasi terdampak pengadaan tanah jalan tol Solo-Yogyakarta berdasarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur nomor 590/48 tentang penetapan lokasi pengadaan tanah. Surat Keputusan tersebut menetapkan 50 Desa dan 11 Kecamatan di Kabupaten Klaten yang terdampak pengadaan jalan tol Solo-Yogyakarta seluas 3.775.217 m^2 .

Pembangunan infrastruktur berupa jalan tol memiliki peran penting dalam mendorong pertumbuhan dan perkembangan perekonomian baik pada masyarakat maupun pembangunan ekonomi secara nasional (Arum, 2024). Pembangunan jalan tol memberikan berbagai macam dampak terutama di wilayah yang dilalui, sehingga pemerintah terus mengupayakan percepatan pembangunan jaringan lainnya seperti *exit tol*. Namun demikian, pembangunan *exit tol* juga memiliki dampak langsung terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitar wilayah proyek. Alih fungsi tanah yang sebelumnya digunakan untuk pertanian, permukiman atau lahan kosong menjadi infrastruktur pembangunan jalan tol dan Jalan Raya Solo-Yogyakarta yang berpotensi memengaruhi nilai tanah. Hal ini menyebabkan terjadinya peningkatan nilai tanah pasca pengadaan tanah di kawasan sekitar *exit tol*, sedangkan tanah yang berada di lokasi terpencil relatif lebih rendah nilai tanahnya (Harum, 2017).

Menurut Nathania dkk. (2017) pelaksanaan pembangunan infrastruktur di berbagai wilayah berdampak pada meningkatnya perubahan penggunaan lahan secara signifikan serta menimbulkan ketidaksesuaian dalam pemanfaatan lahan. Pembangunan *exit tol* berpotensi menimbulkan perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitarnya, di mana lahan yang sebelumnya dimanfaatkan sebagai lahan pertanian mengalami alih fungsi menjadi kawasan terbangun atau bangunan fisik.

Seiring dengan semakin pesatnya perkembangan pembangunan infrastruktur, diperlukan penelitian yang mengkaji perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah pasca pengadaan tanah Jalan Tol Solo-Yogyakarta guna mengetahui perbedaan kondisi penggunaan dan nilai tanah sebelum dan sesudah pembangunan jalan tol. Kondisi serupa berpotensi terjadi di wilayah lain, sehingga wilayah Kecamatan Jogonalan khususnya wilayah di sekitar *Exit Tol* Prambanan sebagai lokasi studi kasus dalam penelitian ini. *Exit Tol* Prambanan merupakan *Exit Tol* yang ada di jalan raya Solo-Yogyakarta yang berada cukup dekat dari tempat wisata Candi Prambanan. Dari pernyataan tersebut, masyarakat sekitar memanfaatkan pembangunan *exit tol* dengan membuka berbagai macam usaha. Banyaknya aktivitas keluar masuk kendaraan di *Exit Tol* Prambanan menunjukkan adanya kondisi aksesibilitas dan aktivitas ekonomi kawasan, sehingga keberadaan *exit tol* menjadi konteks perkembangan kawasan yang perlu dikaji melalui perbandingan kondisi penggunaan tanah dan nilai tanah tahun 2020 dan 2025.

Penelitian terdahulu telah banyak membahas perubahan penggunaan tanah atau perubahan nilai tanah akibat pembangunan infrastruktur. Namun, kajian yang secara bersamaan membandingkan perubahan penggunaan tanah serta kondisi nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 dan 2025 di sekitar *Exit Tol* Prambanan masih terbatas. Penelitian ini tidak hanya menghitung perubahan luas penggunaan tanah, tetapi juga menggambarkan jenis dan sebaran perubahannya serta membandingkan kondisi nilai tanah berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah pada dua periode. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk memberikan gambaran empiris mengenai perubahan penggunaan tanah dan kondisi nilai tanah dalam pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta untuk menggambarkan kondisi dan perubahan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah di kawasan sekitar *Exit Tol* Prambanan. Kondisi tersebut dapat dilihat dari kondisi aksesibilitas, perubahan aktivitas ekonomi, perubahan penggunaan tanah, serta meningkatnya daya tarik kawasan terhadap permintaan tanah. Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian sebagai bahan pembuatan skripsi dengan judul “Kondisi

Perubahan Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah pada Peta Zona Nilai Tanah di wilayah sekitar *Exit Tol* Prambanan”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka permasalahan penelitian yang dikaji dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan penggunaan tanah yang terjadi di sekitar *Exit Tol* Prambanan setelah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta?
2. Bagaimana kondisi nilai tanah dan perubahannya dalam peta Zona Nilai Tanah di wilayah sekitar *Exit Tol* Prambanan tahun 2020 dan 2025?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan dari penelitian ini adalah:
 - a. Mengetahui jenis, luas, dan sebaran penggunaan tanah yang terjadi di sekitar *Exit Tol* Prambanan tahun 2020 dan 2025 serta perubahan penggunaan tanah yang terjadi setelah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta.
 - b. Mengetahui kondisi nilai tanah dan perubahan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah di sekitar *Exit Tol* Prambanan tahun 2020 dan 2025 berdasarkan jumlah zona, besaran nilai zona, sebaran zona dan kedekatan lokasi terhadap *Exit Tol* Prambanan.
2. Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:
 - a. Secara akademis, penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan dan wawasan dalam bidang pertanahan, khususnya mengenai perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah pada wilayah yang mengalami pembangunan infrastruktur jalan tol.
 - b. Secara teoritis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pertanahan, penilaian tanah, perencanaan wilayah, dan analisis spasial melalui kajian perbandingan penggunaan tanah dan Peta Zona Nilai Tanah pada dua periode yang berbeda. Hasil

penelitian juga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas hubungan antara pembangunan infrastruktur, perubahan penggunaan tanah, dan dinamika nilai tanah.

- c. Secara praktis, penelitian ini dapat bermanfaat bagi Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan, evaluasi tata ruang, pengelolaan pertanahan, serta pemanfaatan data Zona Nilai Tanah di kawasan sekitar *Exit Tol* Prambanan.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran terhadap beberapa penelitian terdahulu, kajian mengenai pembangunan jalan tol, perubahan penggunaan tanah, nilai tanah, dan Zona Nilai Tanah telah dilakukan pada berbagai wilayah. Meskipun demikian, masing-masing penelitian mempunyai perbedaan dalam hal lokasi, periode penelitian, objek yang dikaji, sumber data, serta teknik analisis yang digunakan.

Pada penelitian Nathania dkk. (2017) yang berjudul Analisis Perubahan Lahan dan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Ungaran Timur Akibat Pembangunan Jalan Tol Semarang-Solo Tahun 2008-2017 menggunakan metode kuantitatif. Penelitian tersebut berfokus pada perubahan penggunaan lahan dan perubahan Zona Nilai Tanah akibat pembangunan jalan tol dengan membandingkan lokasi berdasarkan jarak terhadap pintu exit tol. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan jalan tol mendorong perubahan penggunaan lahan, terutama menjadi kawasan permukiman, serta meningkatkan nilai tanah pada lokasi yang dekat dengan *exit tol*. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada lokasi, objek kajian, dan metode. Penelitian Nathania dkk. (2017) dilakukan di Kecamatan Ungaran Timur, sedangkan penelitian ini dilakukan di sekitar *Exit Tol* Prambanan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten. Selain itu, penelitian ini menggunakan metode campuran dengan pendekatan deskriptif-spasial karena tidak hanya menganalisis

perubahan penggunaan tanah secara kuantitatif, tetapi juga menjelaskan kondisi nilai tanah dalam perubahan Zona Nilai Tanah secara kualitatif.

Pada penelitian I Gede K, dkk (2020) yang berjudul Perubahan Nilai Tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Objek Daya Tarik Wisata Pantai Pandawa menggunakan metode kuantitatif. Penelitian tersebut berfokus pada perubahan nilai tanah zonasi akibat perkembangan kawasan wisata. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai tanah pada setiap zona mengalami peningkatan seiring berkembangnya kawasan Pantai Pandawa. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada penyebab perubahan nilai tanah dan ruang lingkup kajian. Penelitian terdahulu membahas perubahan nilai tanah akibat perkembangan kawasan wisata, sedangkan penelitian ini mengkaji perubahan penggunaan tanah sekaligus perubahan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah. Faktor perkembangan wilayah yang dikaji juga berbeda, yaitu perkembangan kawasan wisata pada penelitian terdahulu dan pembangunan jalan tol pada penelitian ini. Metode penelitian ini juga berbeda karena menggunakan metode campuran, yaitu analisis spasial untuk melihat perubahan penggunaan tanah dan analisis kualitatif untuk menjelaskan kondisi nilai tanah terhadap perubahan ZNT.

Pada penelitian Salsabila E (2024) yang berjudul Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri–Kertosono di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan spasial atau keruangan. Penelitian tersebut berfokus pada perubahan penggunaan tanah dan peningkatan nilai tanah pasca pengadaan tanah jalan tol, khususnya berdasarkan kedekatan lokasi terhadap jalan tol. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada lokasi, ruas jalan tol yang dikaji, dan rumusan masalah. Penelitian Salsabila dilakukan pada Jalan Tol Kediri–Kertosono, sedangkan penelitian ini dilakukan pada Jalan Tol Solo–Yogyakarta di sekitar Exit Tol Prambanan. Selain itu, penelitian ini tidak hanya menganalisis perubahan penggunaan tanah, tetapi juga mengidentifikasi kondisi perubahan nilai tanah menggunakan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 dan 2025. Oleh karena itu,

metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode campuran dengan pendekatan deskriptif-spasial, agar analisis kuantitatif melalui peta penggunaan tanah dan dapat diperkuat dengan hasil wawancara dan observasi lapangan.

Pada penelitian Muhammad Ade (2024) yang berjudul Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta–Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta menggunakan metode survei dengan pendekatan kuantitatif. Penelitian tersebut berfokus pada perubahan nilai tanah pasca pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol. Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai tanah mengalami peningkatan yang signifikan setelah adanya pembangunan jalan tol. Perbedaan dengan penelitian ini adalah penelitian Muhammad Ade Fitroh Alim hanya menitikberatkan pada perubahan nilai tanah, sedangkan penelitian ini mengkaji perubahan penggunaan tanah dan kondisi nilai tanah dalam perubahan Zona Nilai Tanah. Dari sisi metode, penelitian ini menggunakan metode campuran karena perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah dianalisis secara spasial, sedangkan kondisi nilai tanah terhadap perubahan Peta Zona Nilai Tanah dijelaskan melalui data kualitatif dari wawancara dan observasi.

Pada penelitian Winarda dkk. (2021) yang berjudul Pelaksanaan Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Solo di Kabupaten Boyolali menggunakan pendekatan yuridis empiris dan metode kualitatif. Penelitian tersebut membahas pelaksanaan tahapan pengadaan tanah, mulai dari inventarisasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah, pemberian ganti kerugian, hingga pelepasan tanah kas desa. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada fokus kajian dan metode analisis. Penelitian Winarda dkk. (2021) lebih berfokus pada aspek hukum dan pelaksanaan pengadaan tanah, sedangkan penelitian ini berfokus pada dampak pasca pengadaan tanah, yaitu perubahan penggunaan tanah, perubahan nilai dan kondisi perubahan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah. Penelitian ini juga menggunakan metode campuran, karena membutuhkan data spasial untuk menjawab rumusan

masalah pertama, serta data Peta Zona Nilai Tanah, wawancara dan observasi untuk menjawab rumusan masalah kedua.

Penelitian Nurpita dkk. (2025) yang berjudul *Socioeconomic Impacts of Land Acquisition for the Yogyakarta Toll Road: Using Inferential Statistics* menggunakan metode kuantitatif dengan pendekatan deskriptif. Penelitian tersebut membahas dampak sosial ekonomi pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta, seperti perubahan pekerjaan, pendapatan, produktivitas lahan pertanian, dan kesediaan masyarakat dalam melepaskan tanah. Perbedaan dengan penelitian ini terletak pada fokus kajian. Penelitian Nurpita dkk. (2025) berfokus pada dampak sosial ekonomi masyarakat, sedangkan penelitian ini berfokus pada aspek fisik dan ekonomi pertanahan berupa perubahan penggunaan tanah, perubahan nilai tanah berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah. Selain itu, metode penelitian ini tidak hanya kuantitatif, tetapi menggunakan metode campuran dengan pendekatan deskriptif-spasial agar hasil analisis peta dapat dijelaskan secara lebih mendalam melalui informasi lapangan.

Tabel 1.1. Kajian Literatur

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil	Perbedaan
1	2	3	4	5	6
1.	Jessica Nathania, Sawitri Subiyanto, Andri Suprayogi (2017)	Analisis Perubahan Lahan dan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Timur Akibat Pembangunan jalan Tol Semarang-Solo (tahun 2008-2017)	Metode kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan Jalan Tol Semarang–Solo di Kecamatan Ungaran Timur mendorong perubahan penggunaan lahan, terutama menjadi kawasan permukiman. Selain itu, terjadi kenaikan nilai tanah tertinggi pada radius 500 m dari pintu exit tol, sedangkan kenaikan terendah berada pada jarak sekitar 1 km dari exit tol.	Perbedaan penelitian terletak pada lokasi, ruas jalan tol, periode penelitian, dan wilayah analisis. Penelitian terdahulu dilakukan di Kecamatan Ungaran Timur pada Jalan Tol Semarang–Solo tahun 2008–2017, sedangkan penelitian ini dilakukan di sekitar Exit Tol Prambanan pada Jalan Tol Solo–Yogyakarta dengan membandingkan penggunaan tanah dan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 dan 2025

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil	Perbedaan
1	2	3	4	5	6
2.	I Gede Kurnia Nuharta, Antonius Karel Mukhtibowo dan Syamsul Alam Paturusi (2020)	Perubahan Nilai tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Obyek Daya Tarik Wisata Pantai Pandawa	Metode kuantitatif	Penelitian ini menyimpulkan bahwa nilai pada setiap zona mengalami peningkatan dari tahun ke tahun seiring dengan perkembangan Kawasan Pantai Pandawa. Peningkatan tersebut terlihat dari naiknya rata-rata nilai tanah zonasi, dengan kenaikan tertinggi mencapai 10,75%.	Penelitian terdahulu hanya mengkaji perubahan nilai tanah akibat perkembangan kawasan wisata, sedangkan penelitian ini mengkaji perubahan penggunaan tanah sekaligus perubahan nilai tanah pada Peta Zona Nilai Tanah di sekitar kawasan yang mengalami pembangunan jalan tol.
3.	Salsabila Echanda Putri setia (2024)	Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono	Metode kuantitatif dengan pendekatan spasial/keruangan	Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan penggunaan tanah di Desa Maron pasca penetapan lokasi pengadaan tanah Jalan Tol Kediri–Kertosono relatif kecil dan	Perbedaan terletak pada lokasi, ruas jalan tol, periode data, dan unit analisis. Penelitian ini dilakukan di sekitar Exit Tol Prambanan dengan membandingkan penggunaan

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil	Perbedaan
1	2	3	4	5	6
		(Studi di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri)		hanya terjadi di beberapa lokasi tertentu. Sementara itu, nilai tanah mengalami kenaikan, terutama pada tanah yang berada di pinggir jalan raya dibandingkan tanah yang berada di dalam gang atau lokasi yang kurang strategis.	tanah dan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 dan 2025 serta melihat perubahan zona berdasarkan kedekatan terhadap exit tol.
4.	Muhammad Ade Fitroh Alim (2024)	Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta–Bawen Provinsi	Metode survei dengan pendekatan kuantitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa nilai tanah di Kalurahan Sumberrejo mengalami peningkatan yang signifikan selama tahun 2020–2024. Nilai tanah mengalami kenaikan dari Rp1.033.000/m ² pada tahun 2020 menjadi Rp1.880.000/m ²	Penelitian terdahulu hanya berfokus pada perubahan nilai tanah dengan metode survei kuantitatif. Penelitian ini tidak hanya membahas perubahan nilai tanah, tetapi juga mengidentifikasi jenis, luas, dan sebaran perubahan

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil	Perbedaan
1	2	3	4	5	6
		Daerah Istimewa Yogyakarta		pada tahun 2024, atau mengalami kenaikan rata-rata sebesar 72%.	penggunaan tanah secara spasial.
5.	Rachma Zaini Winarda, Joko Mardiyanto dan Nanik Sutarni (2021)	Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo Di Kabupaten Boyolali (Studi Kasus Pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta-Solo)	Metode pendekatan yuridis empiris dan metode pendekatan kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta-Solo di Kabupaten Boyolali telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Tahapan yang dibahas meliputi inventarisasi, penilaian ganti kerugian, musyawarah, pemberian ganti kerugian, hingga pelepasan tanah kas desa.	Penelitian terdahulu membahas aspek hukum dan tahapan pelaksanaan pengadaan tanah, sedangkan penelitian ini membahas kondisi perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah setelah pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol.

No.	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Metode	Hasil	Perbedaan
1	2	3	4	5	6
6.	Anisa Nurpita, Wahyudi Kumorotomo, Nurhadi Susanto (2025)	Socioeconomic Impacts of Land Acquisition for the Yogyakarta Toll Road: Using Inferential Statistics	Metode kuantitatif pendekatan deskriptif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta memberikan dampak sosial ekonomi terhadap masyarakat, seperti hilangnya pekerjaan, penurunan produktivitas lahan pertanian, serta perubahan pendapatan masyarakat. Keputusan masyarakat dalam melepaskan tanah lebih banyak dipengaruhi oleh faktor ekonomi dan kompensasi.	Penelitian terdahulu membahas dampak sosial ekonomi pengadaan tanah terhadap masyarakat. Penelitian ini berfokus pada aspek pertanahan berupa perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 dan 2025.

Sumber: Peneliti 2026

Berdasarkan Tabel 2.1, penelitian terdahulu telah membahas pembangunan jalan tol dari berbagai aspek, seperti perubahan penggunaan lahan, nilai tanah, Zona Nilai Tanah, pelaksanaan pengadaan tanah, dan dampak sosial ekonomi masyarakat. Namun, penelitian-penelitian tersebut memiliki perbedaan dari segi fokus kajian, lokasi, metode, dan objek penelitian.

Penelitian ini memiliki perbedaan karena berfokus pada perubahan penggunaan tanah, perubahan nilai tanah, serta kondisi nilai tanah dalam Peta Zona Nilai Tanah di sekitar *Exit Tol* Prambanan, Kecamatan Jogonalan, Kabupaten Klaten. Metode yang digunakan adalah metode campuran (*mixed methods*) dengan pendekatan deskriptif-spasial, yaitu memadukan analisis spasial melalui interpretasi citra, *overlay* peta, dan data Zona Nilai Tanah dengan analisis kualitatif melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi.

Dengan demikian, keaslian penelitian ini terletak pada fokus kajian, lokasi penelitian, dan metode yang digunakan, sehingga diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai hubungan antara pembangunan *exit tol*, perubahan penggunaan tanah, kondisi nilai tanah dan perubahannya pada Peta Zona Nilai Tanah di kawasan sekitar *Exit Tol* Prambanan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perubahan penggunaan tanah di sekitar *Exit Tol* Prambanan tahun 2020 dan 2025

Penggunaan tanah di wilayah penelitian pada tahun 2020 dan 2025 masih didominasi oleh tanah pertanian. Pada tahun 2020, penggunaan tanah pertanian memiliki luas sebesar 783,69 hektare, tanah nonpertanian sebesar 460,35 hektare, dan jaringan jalan sebesar 12,50 hektare. Pada tahun 2025, luas tanah pertanian menjadi 772,30 hektare, tanah nonpertanian menjadi 448,27 hektare, dan jaringan jalan meningkat menjadi 35,97 hektare.

Perubahan tersebut menunjukkan bahwa tanah pertanian mengalami pengurangan seluas 11,39 hektare atau sebesar 1,45%, sedangkan tanah nonpertanian berkurang seluas 12,08 hektare atau sebesar 2,62%. Sementara itu, penggunaan tanah untuk jaringan jalan bertambah seluas 23,47 hektare atau sebesar 187,76%. Pertambahan jaringan jalan tersebut berasal dari perubahan sebagian tanah pertanian dan nonpertanian yang berada pada koridor pembangunan Jalan Tol Solo–Yogyakarta.

Secara spasial, perubahan penggunaan tanah paling banyak ditemukan di sepanjang koridor jalan tol dan kawasan yang berdekatan dengan jalur menuju *Exit Tol* Prambanan. Sementara itu, wilayah di luar koridor jalan masih didominasi oleh penggunaan tanah pertanian dan permukiman. Dengan demikian, perubahan penggunaan tanah tahun 2020–2025 belum terjadi secara merata pada seluruh wilayah penelitian, tetapi terkonsentrasi pada lokasi yang digunakan untuk pembangunan jaringan jalan.

2. Kondisi nilai tanah dan perubahannya pada Peta Zona Nilai Tanah tahun 2020 dan 2025

Kondisi nilai tanah di sekitar *Exit Tol* Prambanan mengalami perubahan pada jumlah zona, batas zona, besaran nilai, dan pola sebarannya. Pada tahun 2020, wilayah penelitian terdiri atas 38 Zona Nilai Tanah dengan

rentang nilai terendah sebesar Rp51.000/m² dan nilai tertinggi sebesar Rp3.279.000/m². Pada tahun 2025, jumlah Zona Nilai Tanah bertambah menjadi 48 zona dengan nilai terendah sebesar Rp116.000/m² dan nilai tertinggi sebesar Rp4.020.000/m². Penambahan jumlah zona menunjukkan adanya pemecahan beberapa zona lama menjadi zona-zona baru karena kondisi nilai tanah pada tahun 2025 semakin beragam.

Berdasarkan hasil pencocokan spasial, terdapat 48 unit perbandingan zona. Sebanyak 46 unit mengalami kenaikan nilai tanah dan dua unit mengalami penurunan. Peningkatan persentase tertinggi terjadi pada bagian Zona 652 tahun 2020 yang menjadi Zona 988 tahun 2025, yaitu dari Rp56.000/m² menjadi Rp1.764.000/m² atau meningkat sebesar Rp1.708.000/m² dan 3.050%. Sementara itu, peningkatan nominal terbesar terjadi pada bagian Zona 643 yang menjadi Zona 981, yaitu dari Rp544.000/m² menjadi Rp3.465.000/m² atau bertambah sebesar Rp2.921.000/m².

Perubahan nilai tanah tidak berlangsung secara merata. Zona bernilai relatif tinggi cenderung membentuk pola memanjang mengikuti Jalan Raya Solo–Yogyakarta, jaringan jalan di sekitar *Exit Tol* Prambanan, dan kawasan yang berkembang untuk permukiman, perdagangan, dan jasa. Sebaliknya, nilai tanah yang relatif lebih rendah masih ditemukan pada kawasan pertanian dan permukiman di bagian dalam yang mempunyai akses lebih terbatas.

Kedekatan terhadap *Exit Tol* Prambanan tidak secara mutlak menentukan tingginya nilai tanah. Tanah yang berada lebih jauh tetapi terletak di pinggir jalan utama dapat mempunyai nilai lebih tinggi dibandingkan tanah yang lebih dekat dengan exit tol tetapi berada di dalam perkampungan. Oleh karena itu, kondisi nilai tanah berdasarkan kedekatan lokasi perlu dilihat bersama dengan kondisi akses jalan, posisi tanah, penggunaan tanah, dan perkembangan kawasan.

B. Saran

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

1. Instansi Pemerintah

Pemerintah Kabupaten Klaten perlu melakukan pengendalian dan penataan pemanfaatan ruang di sekitar *Exit Tol* Prambanan agar perkembangan kawasan tetap sesuai dengan rencana tata ruang. Pengembangan fasilitas pendukung, pengaturan akses dan lalu lintas, penataan kegiatan perdagangan dan jasa, serta perlindungan terhadap tanah pertanian produktif perlu dilakukan secara berkelanjutan.

2. Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten

Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten perlu melakukan pembaruan data Zona Nilai Tanah secara berkala agar informasi nilai tanah tetap sesuai dengan kondisi pasar dan perkembangan kawasan. Pembaruan ZNT perlu memperhatikan perubahan penggunaan tanah, kedekatan dengan jaringan jalan dan *exit tol*, perkembangan aktivitas ekonomi, serta data transaksi tanah yang terjadi di lapangan.

3. Peneliti Selanjutnya

Penelitian selanjutnya disarankan menggunakan data transaksi tanah aktual dan jumlah sampel yang lebih banyak untuk memperoleh gambaran nilai pasar tanah yang lebih rinci. Penelitian juga dapat menambahkan analisis statistik mengenai hubungan jarak, aksesibilitas, penggunaan tanah, fasilitas umum, dan aktivitas ekonomi dengan perubahan nilai tanah. Periode dan cakupan wilayah penelitian dapat diperluas agar perkembangan penggunaan tanah dan nilai tanah setelah jalan tol beroperasi lebih lama dapat diketahui secara lebih menyeluruh.

DAFTAR PUSTAKA

- Arum, H. F. S. (2024). *Analisis pelaksanaan kebijakan pengadaan tanah dan penyelesaian uang ganti rugi masyarakat terkait pembangunan jalan tol*.
- Campbell, J. B., & Wynne, R. H. (2011). *Introduction to remote sensing* (5th ed.). Guilford Press.
- Danoedoro, P. (2012). *Pengantar penginderaan jauh digital*. Andi.
- Friedl, M. A., Woodcock, C. E., Olofsson, P., Zhu, Z., Loveland, T., Stanimirova, R., Arevalo, P., Bullock, E., Hu, K.-T., Zhang, Y., Turlej, K., Tarrio, K., McAvoy, K., Gorelick, N., Wang, J. A., Barber, C. P., & Jr., C. S. (2022). Medium spatial resolution mapping of global land cover and land cover change across multiple decades from Landsat. *Frontiers in Remote Sensing*, 3, 894571.
- Harum, M. (2017). *Pengaruh pembangunan Jalan Tol Sutami terhadap nilai lahan di sekitarnya*.
- Indonesia, M. P. P. (2018). *Standar Penilaian Indonesia 306: Penilaian terhadap pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum*. Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.
- Kirana, S. D., Awaluddin, M., & Nugraha, A. L. (2023). Analisis Perubahan Guna Lahan dan Ruang Terbuka Hijau di Area Jalan Tol Depok-Antasari Seksi II. *Jurnal Geodesi Undip*, 12(2), 121–130.
- Lova, E. F., Fadli, Moh., & Susilo, H. (2016). *Pengadaan tanah dalam pembangunan infrastruktur jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero)*.
- Moleong, L. J. (2021). *Metodologi penelitian kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya.
- Narindra, H. (2019). *Pengaturan zona nilai tanah sebagai dasar penilaian tanah oleh Badan Pertanahan Nasional*.

- Nathania, J., Subiyanto, S., & Suprayogi, A. (2017). Analisis perubahan lahan dan zona nilai tanah di Kecamatan Ungaran Timur akibat pembangunan Jalan Tol Semarang–Solo (tahun 2008–2017). *Jurnal Geodesi Undip*.
- Nurpita, A., Kumorotomo, W., & Susanto, N. (2025). *Socioeconomic impacts of land acquisition for the Yogyakarta Toll Road: Using inferential statistics*.
- Rachim, M. A., Sasmito, B., & Yusuf, M. A. (2025). Pemetaan Perubahan Tutupan Lahan Kecamatan Bandungan Menggunakan Google Earth Engine dan Sistem Informasi Geografis (SIG) Tahun 2017–2022. *Jurnal Geodesi Undip*, 13(4), 574–583.
- Ramadhani, R. N., Wijaya, A. P., & Wahyuddin, Y. (2025). Pemetaan Dinamika Kawasan Permukiman dan Zona Nilai Tanah di Sekitar Pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Menggunakan Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus: Kecamatan Prambanan dan Kecamatan Kalasan). *Jurnal Geodesi Undip*, 13(3), 528–537.
- Suciana, R. R., Firdaus, H. S., & Awaluddin, M. (2025). Analisis Pengaruh Zona Industri dan Aksesibilitas terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Genuk Tahun 2020-2022. *Jurnal Geodesi Undip*, 13(3), 538–547.
- Sugiyono. (2019). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2021). *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya*. Penerbit Buku Kompas.
- Sumardjono, M. S. W. (2015). *Dinamika pengaturan pengadaan tanah di Indonesia: Dari Keputusan Presiden sampai Undang-Undang*. Gadjah Mada University Press.
- Sutanto. (1994). *Penginderaan jauh*. Gadjah Mada University Press.

- Talukdar, S., Singha, P., Mahato, S., Shahfahad, Pal, S., Liou, Y.-A., & Rahman, A. (2020). Land-use land-cover classification by machine learning classifiers for satellite observations—A review. *Remote Sensing*, 12(7), 1135.
- Winarda, R. Z., Mardiyanto, J., & Sutarni, N. (2021). Pelaksanaan pengadaan tanah untuk pembangunan Jalan Tol Yogyakarta–Solo di Kabupaten Boyolali (studi kasus pembangunan Jalan Tol Kulon Progo Yogyakarta–Solo). *Jurnal Bedah Hukum*, 5(2), 202–221.
- Yunus, H. S. (2010). *Metodologi penelitian wilayah kontemporer*. Pustaka Pelajar.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2026 tentang Penilaian Tanah.

Keputusan Gubernur Jawa Tengah Nomor 590/48 tentang Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta di Kabupaten Klaten.