

**ANALISIS PERUBAHAN NILAI PASAR TANAH DAN FAKTOR-
FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP NILAI TANAH AKIBAT
PEMBANGUNAN JEMBATAN KRETEK II DI KABUPATEN BANTUL**

SKRIPSI

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



OLEH:

RESTU KARISKA TRIWIJAYA

NIT. 22314388

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

2026

ABSTRACT

Transportation infrastructure development is a key factor in enhancing regional accessibility and influencing the dynamics of surrounding land market values. The construction of the Kretek II Bridge in Bantul Regency part of the Southern Cross Road (JJLS) network—is expected to impact land market values for both agricultural and non-agricultural land. This study aims to analyze changes in land market values before and after the bridge's construction and to identify the factors driving these changes in the area. A mixed-methods approach utilizing a Sequential Explanatory Design was employed, beginning with quantitative analysis followed by in-depth qualitative analysis. Quantitative analysis involved using Geographic Information Systems (GIS) to map land value changes and statistical analysis via SPSS including tests for normality and heteroscedasticity, the coefficient of determination (R^2), F-tests, t-tests, and multiple linear regression. Qualitative analysis was conducted through interviews with village officials and local residents to explain the factors underlying the land value changes. Spatially, the results indicate an increase in land market values across the entire area following the bridge's construction. Based on the distance-decay effect, the area within the closest radius (500 meters) experienced the highest average surge in land value reaching IDR 313,000/m² with a maximum percentage increase of 383% for individual plots—while the most distant area (2,500 meters) saw the lowest increase at IDR 214,000/m². The study also revealed a stark regional polarization: on the eastern side of the Opak River, price surges were driven primarily by non-agricultural land intended for tourism-related commercial activities, whereas on the western side, the value of productive agricultural land remained high due to its agrarian utility, supported by LP2B (Sustainable Food Agricultural Land) protection policies. Statistically, the F-test in the multiple regression analysis demonstrates that the variables of accessibility, land use, and land characteristics simultaneously exert a significant influence on changes in land market value ($F=12.308$; $\text{Sig.}=0.000$), explaining 46.8% of the variation in value changes ($R^2=0.468$). Partial analysis via the t-test reveals that land use is the most dominant factor influencing land value ($\text{Beta}=0.488$), followed by accessibility ($\text{Beta}=0.373$) and land characteristics ($\text{Beta}=0.260$). Physical characteristics such as road frontage width and soil fertility specifically the contrast between the productive alluvial clay soils north of the JJLS and the less productive sandy soils to the south, also serve as critical internal factors that either constrain or accelerate land prices.

Keyword: Kretek II Bridge, Land Value Changes, Accessibility, Land Use, Land Characteristics

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
<i>ABSTRACT</i>	viii
INTISARI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	16
A. Kajian Teoritis	16
B. Kerangka Pemikiran	25
C. Hipotesis	26
BAB III METODE PENELITIAN	28
A. Format Penelitian	28
B. Lokasi Obyek Penelitian	29
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	30
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel	32
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data	33
F. Analisis Data	35
G. Integrasi Data Kuantitatif dan Kualitatif	38
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	40
A. Letak Geografis dan Batas Administrasi	40
B. Penggunaan Tanah	42
C. Karakteristik Wilayah	44
D. Zona Nilai Tanah	45
BAB V PEMBAHASAN	48
A. Hasil Penelitian Kuantitatif	48
B. Hasil Penelitian Kualitatif	82
C. Integrasi Data Kuantitatif dan Kualitatif	103

BAB VI PENUTUP	111
A. Kesimpulan	111
B. Saran	113
DAFTAR PUSTAKA.....	116
LAMPIRAN.....	122

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan aset ekonomi yang nilainya terus mengalami perubahan seiring perkembangan wilayah, peningkatan aksesibilitas, perubahan penggunaan lahan, serta intervensi kebijakan pertanahan. Nilai tanah tidak hanya mencerminkan kondisi fisik lahan, tetapi juga dipengaruhi oleh faktor legalitas, kepastian hak, struktur ruang, dan potensi ekonomi di sekitarnya (Sutawijaya, 2004). Tanah menjadi salah satu faktor produksi yang memiliki karakteristik unik karena sifatnya yang terbatas dan tidak dapat diperbanyak. Dalam konteks ekonomi perkotaan dan wilayah, nilai tanah menjadi indikator penting yang mencerminkan tingkat perkembangan suatu kawasan. Dalam perspektif ekonomi pertanahan, nilai tanah tidak bersifat statis, melainkan dinamis dan sangat dipengaruhi oleh perubahan kondisi fisik, sosial, ekonomi, serta kebijakan pembangunan di sekitarnya. Harga tanah merupakan cerminan dari nilai tanah, jika di suatu lokasi harga tanahnya berubah, maka nilai tanahnya pun berubah (Sharfina, 2014). Nilai tanah dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik internal maupun eksternal, termasuk aksesibilitas, ketersediaan infrastruktur, dan aktivitas ekonomi di sekitarnya.

Perkembangan wilayah dan pertumbuhan ekonomi suatu daerah tidak dapat dilepaskan dari ketersediaan dan peningkatan kualitas infrastruktur transportasi. Infrastruktur jalan dan jembatan berperan sebagai urat nadi yang menghubungkan pusat-pusat aktivitas, memperlancar distribusi barang dan jasa, serta meningkatkan aksesibilitas masyarakat. Pembangunan pada dasarnya untuk melakukan suatu perubahan dari perencanaan untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Keberhasilan dari tujuan dalam pembangunan nasional adalah kemampuan dari pembangunan untuk dapat menghasilkan peningkatan pertumbuhan ekonomi (Martauli & Astuti, 2021). Perubahan infrastruktur merupakan salah satu faktor utama yang memengaruhi dinamika nilai tanah di suatu wilayah. Terutama

pembangunan jembatan, yang secara signifikan meningkatkan aksesibilitas, membuka peluang investasi, dan mempercepat pertumbuhan ekonomi.

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu aspek penting dan vital untuk mempercepat proses pembangunan suatu negara. Infrastruktur juga memegang peranan penting sebagai salah satu roda penggerak pertumbuhan ekonomi (Gultom & Tini, 2020). Pembangunan infrastruktur transportasi seperti jalan dan jembatan sering kali berdampak langsung terhadap peningkatan konektivitas antarwilayah, kelancaran mobilitas penduduk, serta pemerataan sosial. Pembangunan seringkali berdampak buruk bagi kehidupan masyarakat. Namun dilihat dari sisi lain, pembangunan infrastruktur merupakan wujud pemenuhan kebutuhan manusia, termasuk salah satunya adalah jaringan transportasi (Sarjita & Utami, 2021). Kondisi tersebut pada akhirnya berimplikasi pada perubahan nilai jual tanah di wilayah yang terdampak pembangunan. Wilayah yang sebelumnya kurang berkembang dapat mengalami peningkatan nilai tanah akibat meningkatnya daya tarik lokasi dan intensitas pemanfaatan lahan. Perubahan nilai tanah pasca pembangunan infrastruktur juga dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor lain seperti kebijakan tata ruang, perubahan pola konsumsi masyarakat, serta kondisi pasar properti lokal.

Nilai tanah suatu lokasi dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor diantaranya yaitu lokasi, topografi tanah, aksesibilitas, tempat-tempat kegiatan masyarakat, pembangunan infrastruktur, dan perkembangan fasilitas di sekitar area tersebut (Ichsan Ashari dkk, 2020). Pada dasarnya nilai atas suatu tanah merupakan fungsi dari permintaan dan penawaran, maka ada faktor-faktor yang harus dipertimbangkan dapat mempengaruhi penawaran dan permintaan tanah tersebut lokasi yang semakin strategis dan mudah dijangkau akan mengalami apresiasi nilai tanah (A. P. Wijaya et al., 2023). Peningkatan aksesibilitas melalui pembangunan jembatan biasanya menyebabkan peningkatan permintaan atas tanah di kawasan sekitar, yang pada gilirannya dapat mendorong kenaikan nilai tanah secara signifikan.

Namun demikian, perubahan nilai tanah tidak selalu terjadi secara merata. Terdapat kemungkinan perbedaan peningkatan nilai antara tanah pertanian dan non-pertanian, serta perbedaan signifikan antara sebelum dan sesudah pembangunan jembatan. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai sejauh mana pembangunan Jembatan Kretek II benar-benar berdampak terhadap perubahan nilai tanah di Kecamatan Kretek. Peningkatan nilai tanah ini tidak selalu berdampak positif bagi semua pihak karena dapat menimbulkan tekanan terhadap perubahan penggunaan lahan, yang berpotensi merubah fungsi lahan pertanian menjadi lahan permukiman atau komersial dan menimbulkan tantangan sosial-ekonomi seperti kenaikan harga tanah yang menyebabkan kesulitan bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Kebutuhan akan lahan non pertanian cenderung terus mengalami peningkatan, seiring pertumbuhan dan perkembangan peradaban manusia, maka penguasaan dan penggunaan lahan mulai beralih fungsi (Badoa dkk, 2018). Nilai suatu lahan dapat dinilai melalui nilai ekonomi atau tingkat produktivitas lahan tersebut sehingga dapat disimpulkan bahwa semakin produktif suatu lahan yang dapat dilihat dari kompleksitas penggunaan lahan maka akan mengakibatkan meningkatnya nilai lahan (Hanifati, 2016). Selain itu, suatu kawasan memiliki nilai tanah lebih tinggi jika memiliki keunggulan tersendiri, salah satunya adalah integrasi atau keterjangkauan antara permukiman dengan jaringan jalan utama. Suatu kawasan yang terintegrasi pada suatu jaringan jalan utama akan meningkatkan nilai suatu kawasan tersebut (Fahirah et al., 2010).

Jembatan Kretek Dua yang dibangun di Kecamatan Kretek, Bantul, menjadi Proyek Strategis Nasional yang tidak hanya menghubungkan wilayah, tetapi juga berpotensi mengubah struktur pemanfaatan lahan dan pola aktivitas ekonomi di sekitarnya. Pembangunan merupakan proses perubahan yang terus menerus untuk kemajuan dan perbaikan mengarah pada suatu tujuan yang ingin dicapai. Hakekat pembangunan nasional adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh

masyarakat Indonesia yang tujuan jangka panjangnya dititik beratkan pada pembangunan dibidang ekonomi dan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi (Febriyani dkk, 2024). Seiring dengan beroperasinya Jembatan Kretek II, terjadi perubahan pola penggunaan lahan dan meningkatnya minat terhadap pemanfaatan tanah di sekitar lokasi pembangunan. Kondisi ini diduga menyebabkan perubahan nilai tanah, baik pada lahan pertanian maupun non-pertanian.

Kecamatan Kretek, sebagai wilayah yang sebelumnya terisolasi oleh sungai, menghadapi tantangan aksesibilitas yang mempengaruhi potensi pengembangan lahan. Proyek Pembangunan Jembatan Kretek 2 Kabupaten Bantul merupakan bagian dari sistem transportasi nasional yang mempunyai peranan penting terutama dalam mendukung bidang ekonomi, sosial dan budaya, serta lingkungan yang dikembangkan melalui pendekatan pengembangan wilayah agar tercapai keseimbangan dan pemerataan pembangunan antar daerah (Wirawan et al., 2023). Proyek ini berupa bidang struktur yang memiliki total panjang jembatan sekitar 2,6 km, panjang tersebut termasuk jalan pendekat untuk jembatan tersebut, sedangkan untuk panjang jembatan utama tanpa jalan pendekat adalah 554 m. Pembangunan ini menjadi upaya dari pemerintah daerah untuk meningkatkan konektivitas, diharapkan dapat mengubah dinamika ini. Sebelum pembangunan Jembatan Kretek II, kawasan yang berada pada sisi timur–barat Sungai Opak cenderung terbagi secara aksesibilitas. Aktivitas pariwisata terutama di Pantai Parangtritis, Pelangi, Depok, dan kawasan pesisir lainnya memiliki ketergantungan tinggi terhadap rute tertentu yang sering kali padat dan terbatas. Kondisi tersebut menyebabkan kawasan di sekitar jalur Pansela (Pantai Selatan Jawa), termasuk Desa Tirtohargo dan Desa Parangtritis, belum berkembang secara optimal. Minimnya kelancaran mobilitas, keterbatasan jalur transportasi, serta risiko banjir dari Sungai Opak membuat kawasan ini kurang diminati untuk investasi dan pemanfaatan lahan bernilai tinggi.

Dalam konteks pembangunan Jembatan Kretek II, perlu dilakukan analisis mendalam tentang bagaimana pembangunan tersebut mengubah nilai tanah di Kecamatan Kretek. Penelitian ini penting untuk memberikan gambaran lengkap yang mendukung perencanaan tata ruang yang berkelanjutan dan kebijakan pengelolaan lahan yang responsif terhadap perubahan ekonomi dan sosial. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi seberapa besar perubahan nilai tanah pasca pembangunan jembatan, faktor-faktor yang memengaruhinya, serta dampak yang ditimbulkan terhadap pola pemanfaatan lahan dan masyarakat setempat. Berdasarkan uraian tersebut maka peneliti akan melakukan penelitian dengan judul ” Analisis Perubahan Nilai Pasar Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah Akibat Pembangunan Jembatan Kretek II Di Kabupaten Bantul”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, dirumuskan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan nilai pasar tanah di sekitar bangunan jembatan kretek II di kabupaten bantul pada tahun 2020 dengan 2025?
2. Apa faktor faktor yang mempengaruhi perubahan nilai pasar tanah di sekitar bangunan jembatan kretek II kabupaten bantul?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

- (1) Untuk mengetahui besar perubahan nilai pasar tanah di sekitar bangunan jembatan kretek II di kabupaten bantul pada tahun 2020 dengan 2025.
- (2) Untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan nilai pasar tanah disekitar Jembatan Kretek II.

2. Manfaat Penelitian

a) Manfaat Secara Praktis

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

b) Manfaat Secara Ilmu Pengetahuan

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

D. Keaslian Penelitian

Penelitian yang berjudul “Analisis Perubahan Nilai Pasar Tanah Dan Faktor-Faktor Yang Yang Berpengaruh Terhadap Nilai Tanah Akibat Pembangunan Jembatan Kretek II Di Kabupaten Bantul” yang dilakukan oleh peneliti memiliki aspek kebaruan yang membedakannya dari penelitian sebelumnya, yang diidentifikasi melalui analisis beberapa atribut. Atribut-atribut tersebut mencakup nama peneliti, tahun pelaksanaan, judul penelitian, lokasi studi, tujuan, metode yang digunakan, serta hasil yang diperoleh. Perbedaan penelitian terdahulu dengan yang dilakukan peneliti seperti dengan mengkaji perubahan nilai tanah yang dibagi atas dua jenis, yaitu tanah pertanian dan tanah non pertanian. Analisis atribut tersebut membantu mengungkapkan kesenjangan penelitian yang belum dibahas dalam studi sebelumnya. Informasi lebih rinci mengenai kebaruan penelitian ini dapat dilihat pada Tabel 1

Tabel 1. Kajian Literatur

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
1	Fanny Rachmawati, Ir. Bambang Sudarsono, MS, Moehammad Awaluddin, ST, MT. 2013. Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Aktivitas Penambangan Batu Kapur Di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang	Menganalisis bagaimana perubahan nilai tanah sebelum dan sesudah adanya aktivitas pertambangan batu kapur serta pola persebaran harga tanah di Kecamatan Gunem Kabupaten Rembang	Metode Kuantitatif	Analisis spasial dan statistik menggunakan data ZNT dan data NJOP	kenaikan harga tanah yang signifikan sesudah adanya aktivitas penambangan, hal ini terjadi terutama di wilayah yang dekat dengan lokasi penambangan. Laju perubahan harga tanah di Kecamatan Gunem mengalami kenaikan yang signifikan terutama kenaikan harga tanah pada tahun 2010 ke 2012 yang merupakan awal adanya aktivitas penambangan di wilayah tersebut. Zona yang berjarak 601,7 meter dari lokasi penambangan, sebelum adanya aktivitas penambangan zona 1 kenaikan harga tanahnya per tahun sebesar Rp 3.500,- per meter persegi, setelah adanya aktivitas penambangan kenaikan harga tanahnya per tahun sebesar Rp 29.500,- per meter persegi

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
2	Sarayati Sharfina. 2014. Dampak Pembangunan Bandara Kualanamu Terhadap Nilai Tanah (Studi Pada Kantor Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang)	Menganalisis berubahnya nilai tanah dampak nyata dari pembangunan Bandara Kuala Namu.	Metode Kualitatif.	Analisis deskriptif menggunakan data hasil wawancara	Pembangunan Bandara Kuala Namu, tingkat aktivitas yang terjadi di wilayah tersebut meningkat sangat drastis sehingga mempengaruhi sosial ekonomi dari wilayah tersebut. Kecamatan Beringin saat sebelum pembangunan Bandara Kuala Namu, harga tanah per rante (400 meter) adalah sekitar Rp 15.000.000,- sampai Rp 20.000.000,-. Namun, setelah berdirinya bandara Kuala Namu sekarang harga tanah per rante nya menjadi lebih kurang Rp 100.000.000,- sampai Rp 200.000.000,-.
3	Pristian Noviantari, 2017. Dampak Pembangunan Jalan Lingkar Sumpiuh terhadap Perubahan	Mengkaji besarnya perubahan nilai tanah, pola sebarannya, dan faktor-faktor yang	Metode kuantitatif	Analisis Kuantitatif menggunakan SPSS berdasarkan	1. Perubahan nilai tanah di sekitar Jalan Lingkar Sumpiuh berkisar antara Rp 116.000,-/m ² hingga Rp 887.000,-/m ² , atau setara dengan kenaikan sebesar 258% hingga 1152%. Rata-rata peningkatan nilai tanah

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
	Nilai Tanah di Kabupaten Banyumas.	mempengaruhi perubahan di Jalan Lingkar Sumpiuh, Kabupaten Banyumas.		data transaksi jualbeli tanah	mencapai Rp 378.000,-/m ² , atau 562% selama periode 2011-2017. 2. Faktor yang memiliki pengaruh signifikan terhadap perubahan nilai tanah meliputi jarak ke Jalan Lingkar Sumpiuh, jarak ke pusat kegiatan ekonomi (CBD), dan bentuk bidang tanah. Sementara itu, faktor yang berpengaruh cukup signifikan Adalah jenis penggunaan tanah, sedangkan luas tanah dan status kepemilikan tidak menunjukkan pengaruh yang signifikan.
4	Rido Muhammad dkk. 2020. Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Keberadaan Lokasi Wisata Tahun 2016-	Mengetahui nilai zona tanah pada tahun 2019 dan analisa perubahan nilai zona tanah dari tahun 2016 hingga	Metode Kuantitatif	Analisis spasial dengan overlay ZNT	Perubahan nilai zona dari tahun 2016 – 2019 mengalami kenaikan dengan ditunjukkan nya setiap zona pada tahun 2019. Perubahan nilai zona dilakukan dengan membandingkan zona pada 2016 dengan zona pada 2019 yang memiliki luas yang sama. Zona yang dapat

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
	2019 Di Kecamatan Pekalongan Utara Kota Pekalongan	2019 di Kecamatan Pekalongan Utara yang disebabkan oleh wisata			dijadikan sebagai acuan bahwa mengalami kenaikan adalah zona nomor 1 mengalami kenaikan sebesar 89%, zona nomor 2 mengalami kenaikan sebesar 82%, zona nomor 3 mengalami kenaikan sebesar 43%, zona 4 mengalami kenaikan sebesar 59% dan zona nomor 5 mengalami kenaikan sebesar 51%.
5	Ahmad Zaki Mubarak & Heni Sulastri. 2021. Analisis Pengaruh Jalan Bypass Mataram-Gerung Terhadap Nilai Tanah Di Lombok Barat	Menganalisis pengaruh jalan bypass Mataram-Gerung terhadap nilai tanah di Lombok Barat, serta mengetahui perbedaan nilai tanah dan harga tanah antara kondisi	Metode Kuantitatif	Analisis Statistik menggunakan data transaksi jual beli tanah	Terdapat perbedaan nilai tanah antara kondisi sebelum dibangun jalan bypass MataramGerung dengan setelah dibangun jalan bypass Mataram-Gerung. Dari hasil pengolahan data dengan uji beda independent sample t-test diperoleh perbedaan nilai tanah sebesar Rp509.589,2. Dengan demikian, perbedaan nilai tanah per m2 yang diperoleh dalam penelitian ini sebesar 141,5%; dan terdapat perbedaan nilai tanah yang signifikan antara kondisi sebelum dibangun

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
		sebelum dan sesudah pembangunan jalan bypass Mataram-Gerung			bypass Mataram-Gerung dengan setelah dibangunnya bypass Mataram-Gerung. Keberadaan bypass Mataram-Gerung memberikan pengaruh perbedaan nilai tanah per m ² di sekitarnya secara signifikan.
6	Zezen Setiawan dkk. 2023. Analisis Nilai Tanah Akibat Pengembangan Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KSPN) Borobudur	Menganalisis pengaruh pengembangan kawasan wisata Candi Borobudur terhadap nilai tanah yang ada di sekitarnya	Metode Kuantitatif	Analisis Spasial menggunakan data ZNT, NJOP, dan harga tanah wajar	Perubahan nilai tanah tertinggi yaitu pada Desa Borobudur mengalami kenaikan nilai tanah tertinggi yaitu sebesar Rp3.153.000 pada tahun 2022 yang semula Rp1.255.000 menjadi Rp4.408.000. hal ini terjadi karena lokasinya sangat dekat kawasan Candi Borobudur yaitu 7 meter dari kawasan candi. Hasil korelasi jarak ke Candi Borobudur memiliki nilai -0,575 yang artinya semakin dekat jarak ke Candi Borobudur maka perubahan nilai tanah semakin tinggi.
7	Muhammad Syafrin dkk, 2024. Dampak	Menganalisis besarnya	Metode Kuantitatif	Analisis statistic menggunakan	Nilai jual lahan rata-rata pada lahan yang berbatasan langsung dengan Jalan Lingkar lebih

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
	Pembangunan Jalan Lingkar di Kota Kendari terhadap Nilai Jual Lahan	peningkatan nilai tanah akibat dari Pembangunan Jalan Lingkar di Kota Kendari.		data angket dan wawancara	tinggi dibandingkan lahan yang tidak berbatasan langsung. Segmen II memiliki nilai jual lahan paling tinggi karena dekat dengan pusat kota dan tersedianya layanan utilitas. Setiap segmen menunjukkan penurunan nilai jual lahan seiring dengan semakin jauh jarak lahan dari Jalan Lingkar.
8	Muhammad Ade Fitroh Alim, 2024. Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta Bawen Provinsi Daerah Istimewa	Menganalisis perubahan nilai tanah sebelum dan sesudah pengadaan tanah, termasuk pola sebarannya serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi	Metode Kuantitatif	Analisis statistic dengan uji regresi linier berganda menggunakan data ZNT	Perubahan Nilai Tanah, Nilai tanah tertinggi berada di dekat jalan kolektor dengan lebar 6-8 meter, meningkat dari Rp. 1.033.000/m ² (2020) menjadi Rp. 1.880.000/m ² (2024). Nilai terendah terdapat di area sekitar 400 meter dari rencana pembangunan jalan tol, naik dari Rp. 666.000/m ² menjadi Rp. 1.267.000/m ² . Faktor Penentu, Jarak ke jalan tol menjadi faktor paling signifikan yang mempengaruhi nilai tanah,

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
	Yogyakarta (Studi Sumberrejo, Kalurahan Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman	dinamika perubahan tersebut.			dengan variabel lain seperti akses jalan dan lebar jalan memberikan dampak tambahan.
9	Franco Jauregui-Fung dkk, 2025. Evolving land value effects of BRT and MRT: Evidence from Jakarta's mobility transition	Menganalisis perubahan nilai tanah yang terjadi akibat transisi mobilitas di Jakarta dari BRT menjadi MRT	Metode Kuantitatif	Analisis regresi menggunakan perangkat lunak ArcGIS berdasarkan data ZNT dan data survei nilai tanah	Tahun 2017 kedekatan dengan halte Transjakarta berkorelasi positif dengan peningkatan nilai tanah. Hal ini menunjukkan bahwa sebelum adanya MRT, aksesibilitas BRT dianggap sebagai aset yang bernilai. Tahun 2021 Terjadi fenomena pembalikan di mana kedekatan dengan halte Transjakarta justru dikaitkan dengan penurunan nilai tanah. Sebaliknya, kedekatan dengan stasiun MRT secara konsisten meningkatkan nilai tanah. Kehadiran MRT yang menawarkan kualitas

No	Nama Peneliti/Tahun Penelitian/Judul	Tujuan	Metode	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil
					layanan lebih tinggi menyebabkan pasar melakukan penyesuaian harga. Perhatian kebijakan dan pengembang beralih ke koridor kereta api, sehingga kontribusi marginal BRT menurun.

Berdasarkan kajian penelitian terdahulu pada Tabel 1, dapat disimpulkan bahwa pembangunan infrastruktur transportasi berperan penting dalam meningkatkan aksesibilitas wilayah dan memengaruhi dinamika nilai tanah di sekitarnya, meskipun temuan yang dihasilkan bervariasi sesuai dengan konteks wilayah dan karakteristik infrastruktur yang dikaji. Sebagian besar kajian lebih berfokus pada infrastruktur berskala besar yang berfungsi sebagai koridor strategis regional, sehingga dampaknya terhadap nilai tanah cenderung bersifat luas.

Selain itu, penelitian sebelumnya umumnya tidak membedakan secara spesifik perubahan nilai tanah berdasarkan klasifikasi penggunaan lahan, khususnya antara tanah pertanian dan non-pertanian. Padahal, karakteristik ekonomi dan potensi konversi lahan dari kedua jenis tanah tersebut berbeda secara signifikan. Penelitian terdahulu yang secara spesifik mengkaji pengaruh pembangunan Jembatan Kretek II terhadap perubahan nilai tanah di kawasan sekitarnya. Karakteristik Jembatan Kretek II berfungsi sebagai jalur penghubung Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS) yang berada di pesisir Selatan Pulau Jawa, sehingga berpotensi memberikan dampak yang berbeda dibandingkan dengan infrastruktur jalan berskala besar berada di tengah kota yang selama ini lebih banyak dikaji.

Sebagian penelitian hanya menggunakan pendekatan kuantitatif atau kualitatif secara terpisah, tanpa mengintegrasikan keduanya dalam desain mixed methods untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif. Berbeda dengan penelitian-penelitian tersebut, penelitian ini menggunakan metode campuran (mixed methods) dengan desain sequential explanatory, yang mengombinasikan pendekatan kuantitatif dan kualitatif secara berurutan. Pendekatan kuantitatif digunakan untuk mengukur perubahan nilai tanah sebelum dan sesudah pembangunan. Sementara pendekatan kualitatif digunakan untuk memperdalam pemahaman terhadap faktor-faktor yang memengaruhi perubahan nilai tanah di lapangan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perubahan Nilai Pasar Tanah di Sekitar Jembatan Kretek II

Berdasarkan hasil analisis perubahan nilai pasar tanah tahun 2020–2025, diketahui bahwa pembangunan Jembatan Kretek II telah memberikan kontribusi terhadap peningkatan nilai pasar tanah di kawasan penelitian. Namun demikian, peningkatan nilai pasar tanah tidak terjadi secara merata pada seluruh wilayah penelitian. Besarnya perubahan dipengaruhi oleh letak geografis, karakteristik wilayah, serta fungsi penggunaan tanah pada masing-masing kalurahan. Analisis spasial menunjukkan bahwa semakin dekat suatu lokasi dengan Jembatan Kretek II, maka kecenderungan peningkatan nilai pasar tanah semakin besar. Sebaliknya, semakin jauh jarak suatu wilayah dari lokasi pembangunan, maka pengaruh pembangunan terhadap perubahan nilai tanah semakin berkurang.

Hasil penelitian juga menunjukkan adanya perbedaan pola perubahan nilai pasar tanah antara wilayah timur dan barat Sungai Opak. Pada Kalurahan Parangtritis yang berada di sebelah timur Sungai Opak, peningkatan nilai tanah lebih didominasi oleh tanah nonpertanian. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh berkembangnya kawasan wisata Parangtritis yang telah menjadi pusat aktivitas ekonomi sebelum pembangunan Jembatan Kretek II. Pembangunan jembatan semakin meningkatkan konektivitas kawasan sehingga permintaan terhadap tanah pekarangan, perdagangan, jasa, dan investasi terus meningkat. Oleh karena itu, perubahan nilai tanah di wilayah ini tidak hanya dipengaruhi oleh pembangunan jembatan, tetapi juga oleh perkembangan kawasan wisata yang telah berlangsung sebelumnya.

Berbeda dengan wilayah timur, pada wilayah barat Sungai Opak yang meliputi Kalurahan Tirtohargo, Tirtosari, Srigading, dan Donotirto, perubahan nilai pasar tanah lebih banyak terjadi pada tanah

pertanian. Hal tersebut disebabkan karena sebagian besar wilayah masih didominasi oleh lahan pertanian yang produktif sehingga nilai ekonomi tanah pertanian relatif lebih tinggi dibandingkan tanah nonpertanian. Akan tetapi, untuk lahan pertanian yang berada di sebelah selatan Jalur Jalan Lintas Selatan (JJLS), peningkatan nilai tanah relatif lebih rendah karena kondisi tanah yang didominasi pasir menyebabkan produktivitas lahan lebih rendah dibandingkan lahan pertanian di sebelah utara JJLS. Dengan demikian, pembangunan Jembatan Kretek II memberikan dampak yang berbeda pada setiap wilayah sesuai dengan karakteristik penggunaan tanah dan kondisi fisik wilayah masing-masing.

2. Faktor-Faktor yang Memengaruhi Perubahan Nilai Pasar Tanah

Berdasarkan hasil analisis regresi linear berganda, diperoleh bahwa faktor aksesibilitas, penggunaan tanah, dan karakteristik tanah merupakan faktor yang memengaruhi perubahan nilai pasar tanah di sekitar Jembatan Kretek II. Ketiga variabel tersebut menunjukkan hubungan terhadap perubahan nilai tanah sehingga dapat disimpulkan bahwa peningkatan nilai pasar tanah tidak hanya dipengaruhi oleh keberadaan infrastruktur baru, tetapi juga dipengaruhi oleh kondisi internal masing-masing bidang tanah dan wilayah penelitian.

Hasil analisis kualitatif memperjelas temuan tersebut. Faktor aksesibilitas merupakan faktor yang paling nyata berubah setelah pembangunan Jembatan Kretek II. Masyarakat Kalurahan Parangtritis dan Tirtohargo merasakan adanya peningkatan kemudahan mobilitas, waktu tempuh yang lebih singkat, serta meningkatnya aktivitas ekonomi akibat tersambungannya kedua wilayah oleh Jembatan Kretek II. Sebaliknya, masyarakat Kalurahan Tirtosari, Srigading, dan Donotirto menyatakan bahwa pembangunan jembatan tidak memberikan perubahan yang terlalu besar karena wilayah tersebut telah memiliki akses alternatif sebelum pembangunan Jembatan Kretek II.

Selain aksesibilitas, penggunaan tanah juga menjadi faktor yang membedakan pola perubahan nilai pasar tanah. Pada kawasan wisata

Parangtritis, tanah nonpertanian mengalami peningkatan nilai yang lebih tinggi karena tingginya kebutuhan lahan untuk kegiatan perdagangan, jasa, dan pariwisata. Sebaliknya, pada wilayah barat Sungai Opak, tanah pertanian tetap memiliki nilai yang tinggi karena produktivitas lahan masih menjadi sumber utama penghasilan masyarakat. Sementara itu, karakteristik tanah seperti tingkat kesuburan, tekstur tanah, serta lebar muka jalan turut memengaruhi nilai pasar tanah. Bidang tanah yang memiliki kondisi fisik baik dan akses jalan yang lebih lebar cenderung mengalami peningkatan nilai yang lebih besar dibandingkan bidang tanah yang memiliki kondisi fisik kurang mendukung.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah Kabupaten Bantul

Pemerintah Kabupaten Bantul diharapkan dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai salah satu dasar dalam penyusunan kebijakan pengembangan wilayah di sekitar Jembatan Kretek II. Peningkatan nilai pasar tanah yang terjadi setelah pembangunan infrastruktur menunjukkan bahwa pembangunan jalan dan jembatan mampu mendorong pertumbuhan ekonomi wilayah. Oleh karena itu, pengembangan kawasan perlu diarahkan agar selaras dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) sehingga perkembangan kawasan tetap terkendali dan berkelanjutan.

Selain itu, pemerintah perlu memberikan perhatian terhadap kawasan pertanian produktif, terutama pada wilayah barat Sungai Opak. Meskipun terjadi peningkatan nilai tanah, lahan pertanian produktif tetap perlu dipertahankan agar tidak terjadi alih fungsi lahan yang berlebihan. Upaya pengendalian pemanfaatan ruang menjadi penting agar pembangunan ekonomi dapat berjalan seiring dengan perlindungan terhadap lahan pertanian yang memiliki nilai strategis bagi ketahanan pangan daerah.

2. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul

Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul diharapkan dapat memanfaatkan hasil penelitian ini sebagai referensi dalam kegiatan penilaian tanah, pembaruan Zona Nilai Tanah (ZNT), maupun penyusunan informasi nilai tanah. Perubahan nilai tanah yang dipengaruhi oleh pembangunan infrastruktur menunjukkan bahwa pembaruan data nilai tanah perlu dilakukan secara berkala agar dapat menggambarkan kondisi pasar yang sebenarnya.

Selain memperhatikan aspek lokasi, proses penilaian tanah juga perlu mempertimbangkan faktor penggunaan tanah, aksesibilitas, karakteristik fisik tanah, serta perkembangan wilayah di sekitar objek penilaian. Dengan demikian, hasil penilaian tanah akan lebih akurat dan mampu mendukung pelayanan pertanahan maupun penyusunan kebijakan pertanahan di Kabupaten Bantul.

3. Bagi Pemerintah Kalurahan dan Masyarakat

Pemerintah kalurahan bersama masyarakat diharapkan mampu memanfaatkan peningkatan aksesibilitas akibat pembangunan Jembatan Kretek II untuk mendorong perkembangan ekonomi lokal sesuai dengan karakteristik wilayah masing-masing. Pada kawasan wisata seperti Parangtritis, peningkatan nilai tanah dapat dimanfaatkan untuk mengembangkan sektor pariwisata, perdagangan, dan jasa secara berkelanjutan tanpa mengabaikan aspek kelestarian lingkungan dan tata ruang.

Sementara itu, masyarakat pada wilayah yang masih didominasi lahan pertanian diharapkan tetap mempertahankan produktivitas lahan sebagai salah satu aset ekonomi daerah. Peningkatan nilai tanah hendaknya tidak menjadi satu-satunya alasan untuk melakukan alih fungsi lahan, melainkan perlu mempertimbangkan manfaat ekonomi jangka panjang, keberlanjutan lingkungan, serta keseimbangan antara pembangunan dan sektor pertanian.

4. Bagi Peneliti Selanjutnya

Penelitian ini masih memiliki keterbatasan, baik dari segi cakupan wilayah maupun periode pengamatan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya disarankan untuk memperluas wilayah penelitian hingga mencakup kawasan yang lebih luas di sekitar Jembatan Kretek II serta menggunakan data transaksi tanah dalam rentang waktu yang lebih panjang sehingga dinamika perubahan nilai tanah dapat dianalisis secara lebih mendalam.

Selain itu, penelitian selanjutnya dapat menambahkan variabel lain yang berpotensi memengaruhi perubahan nilai pasar tanah, seperti intensitas aktivitas ekonomi, perkembangan kawasan wisata, kebijakan tata ruang, maupun investasi. Penggunaan metode analisis spasial yang lebih kompleks, seperti analisis berbasis Sistem Informasi Geografis (SIG), juga dapat dipertimbangkan untuk memperoleh gambaran hubungan spasial yang lebih rinci mengenai pengaruh pembangunan infrastruktur terhadap perubahan nilai pasar tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Aizzani Ihza, R., Sholahuddin, & Nevila Rodhi, N. (2024). Analisis Kelayakan Pembangunan Infrastruktur terhadap Dampak Pembangunan Jembatan dengan Metode SROI. *Seminar Nasional Teknik Sipil*, 2(1). <https://doi.org/10.56071/sintesi.v2i1.1090>
- Al-Fatia, T. V., & Nugroho, P. (2019). Analysis of the Effect of Land Use Planning and Land Value in Gamping Subdistrict, Sleman, D.I Yogyakarta from 2013 to 2018. *Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 2(2).
- Ambarita, S., Subiyanto, S., & Bambang Darmo Yuwono, dan. (2016). ANALISIS PERUBAHAN ZONA NILAI TANAH BERDASARKAN HARGA PASAR UNTUK MENENTUKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK (NJOP) DAN PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) (Studi Kasus : Kec. Semarang Timur, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 5(2).
- Asrulla, Risnita, Jailani, M. S., & Jeka, F. (2023). Populasi dan Sampling (Kuantitatif), Serta Pemilihan Informan Kunci (Kualitatif) dalam Pendekatan Praktis. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(3).
- Badoa, M. D., Kapantow, G. H. M., & Ruauw, E. (2018). FAKTOR-FAKTOR PENYEBAB ALIH FUNGSI LAHAN PERTANIANDI KECAMATAN TOMOHON SELATAN KOTA TOMOHON. *Jurnal Transdisiplin Pertanian*, Vol. 14 No.
- Beesley, M. E., & Alonso, W. (1966). Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent. *Population Studies*, 19(3). <https://doi.org/10.2307/2172828>
- Chen, Y. (2015). The distance-decay function of geographical gravity model: Power law or exponential law? *Chaos, Solitons and Fractals*, 77. <https://doi.org/10.1016/j.chaos.2015.05.022>
- Daruhadi, G., & Sopiati, P. (2024). Pengumpulan Data Penelitian. *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, 3(5).
- Drakel, A. (2024). KONSEP PEMBANGUNAN TATA RUANG, INFRASTRUKTUR, SUMBERDAYA ALAM DAN LINGKUNGAN (SUATU STUDI WILAYAH PERKOTAAN). *Jurnal Pendidikan Dan Ekonomi (JUPEK)*. <https://doi.org/10.5281/zenodo.14257763>
- Fahirah, F., Basong, A., & Tagala, H. H. (2010). Identifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana. *Jurnal SMARTek*, 8(4).

- Febriyani, A., Nadila, Pramasha, R. R., & Murjarisa, S. (2024). PENGARUH PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR PENDIDIKAN TERHADAP NILAI TANAH. *Indonesian Academia Center*, 02.
- Gultom, R. Z., & Tini, A. Q. (2020). Pembangunan Infrastruktur dalam Islam: Tinjauan Ekonomi dan Sosial. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 6(2), 203. <https://doi.org/10.29040/jiei.v6i2.912>
- Haifa, N. M., Nabilla, I., Rahmatika, V., Hidayatullah, R., & Harmonedi, H. (2025). Identifikasi Variabel Penelitian, Jenis Sumber Data dalam Penelitian Pendidikan. *Dinamika Pembelajaran : Jurnal Pendidikan Dan Bahasa*, 2(2). <https://doi.org/10.62383/dilan.v2i2.1563>
- Hanifati, S. F. (2016). Analisis Nilai Lahan di Kecamatan Mantrijeron Kota Yogyakarta Dengan Aplikasi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis. *Universitas Muhammadiyah Surakarta*.
- Hidayati, & Harjanto. (2003). Konsep Dasar Penilaian Properti. In *Universitas Negeri Surabaya* (Vol. 2022).
- Ichsan Ashari, T., Subiyanto, S., & Janu Amarrohman, F. (2020). ANALISIS PERBANDINGAN ZONA NILAI TANAH DI WILAYAH SEKITAR GERBANG TOL BOYOLALI DAN BUNDARAN SOLIDARITAS. *Jurnal Geodesi Undip*.
- Khoeriyah, S., Subiyanto, S., & Putra Wijaya, A. (2015). ANALISIS FAKTOR AKSESIBILITAS JALAN TERHADAP NILAI TANAH DI SEKITAR KAMPUS TEMBALANG UNIVERSITAS DIPONEGORO. In *Jurnal Geodesi Undip Januari* (Vol. 4, Number 1).
- Kinashi, P. A., Subiyanto, S., & Sudarsono, B. (2019). Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Zona Nilai Tanah di Kawasan Pusat Kota untuk Meningkatkan Potensi PAD (Studi Kasus: Kecamatan Kendal, Kabupaten Kendal). *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1).
- Kusumawardhani, R., & Budisusanto, Y. (2016). Kajian Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Metode Regresi Linier Berganda (Studi Kasus: Kecamatan Gunung Anyar, Surabaya). *Jurnal Teknik ITS*, 5(2). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v5i2.17183>
- Latif, A., Rusdi, M., & Setiawan, D. (2020). PARTISIPASI MASYARAKAT TERHADAP PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR JALAN TANI DESA TETEAJI KECAMATAN TELLU LIMPOE KABUPATEN SIDENRENG

- RAPPANG. *PRAJA: Jurnal Ilmiah Pemerintahan*, 8(1). <https://doi.org/10.55678/prj.v8i1.209>
- Lestari, I. S., & Tinov, M. T. (2015). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pembangunan Infrastruktur (Jalan dan Jembatan) di Kecamatan Kampar Kiri Hulu Kabupaten Kampar Tahun 2011-2013. In *Doctoral dissertation, Riau University* (Vol. 3, Number 1).
- Maharani, D. S., & Indryani, R. (2017). Analisis Nilai Pasar Tanah Perumahan Kawasan Industri Tuban (KIT) dengan Metode Pengembangan Lahan. *Jurnal Teknik ITS*, 6(1). <https://doi.org/10.12962/j23373539.v6i1.22367>
- Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Prananingtyas, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (ZNT) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *NOTARIUS*, 12(1).
- Mansyur, H. . , Polii, B. V. J., & Ngangi, C. R. (2019). PENGARUH NILAI JUAL OBJEK PAJAK, LUAS KEPEMILIKAN TANAH, DAN HARGA PASAR TANAH TERHADAP NILAI GANTI RUGI TANAH PADA PELAKSANAAN PEMBANGUNAN MANADO OUTER RING ROAD III. *AGRI-SOSIOEKONOMI*, 15(3). <https://doi.org/10.35791/agrsosek.15.3.2019.25762>
- Martauli, E. D., & Astuti, R. P. (2021). PERANAN SEKTOR PERTANIAN DALAM PEMBANGUNAN WILAYAH KABUPATEN SIMALUNGUN PROVINSI SUMATERA UTARA. *Jurnal AGRIFOR*, 2.
- Mulyana, E. W. (2019). Penentuan Penggunaan Lahan Kosong Dengan Analisis Highest and Best Use (HBU). *Journal Of Global Business and Management Review*, 1(1).
- Nugraha, A. T., Prayitno, G., Situmorang, M. E., & Nasution, A. (2020). The role of infrastructure in economic growth and income inequality in Indonesia. *Economics and Sociology*, 13(1). <https://doi.org/10.14254/2071-789X.2020/13-1/7>
- Nurchahyati, E. V. (2021). PERUBAHAN SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT DESA KEBOIRENG PASCA PEMBANGUNAN JALUR LINTAS SELATAN (JLS). *Jurnal Ilmiah Dinamika Sosial*, 5(1). <https://doi.org/10.38043/jids.v5i1.2995>
- Parmadi, A. (2019). PEMETAAN ZONA NILAI TANAH MENGGUNAKAN METODE ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP) Studi Kasus :

Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. D.I. Yogyakarta. Institut Teknologi Nasional Malang.

- Pidekso, M. D., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2017). Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Zona Nilai Tanah Dengan Pendekatan Penilaian Massal dan Sistem Informasi Geografis (Studi kasus: Kecamatan Pemalang, Kabupaten Pemalang). *Jurnal Geodesi Undip*, 6(1).
- Posumah, F. (2015). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur Investasi Di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 15(2).
- Prapti, L., Suryawardana, E., & Triyani, D. (2015). ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR JALAN TERHADAP PERTUMBUHAN USAHA EKONOMI RAKYAT DI KOTA SEMARANG. *Jurnal Dinamika Sosial Budaya*, 17(1). <https://doi.org/10.26623/jdsb.v17i1.505>
- Pratiwi, D. K., Limyat, M. H., Taqyuddin, Nurlambang, T., Saraswati, R., & Wibowo, A. (2014). Kesesuaian Pola Harga Tanah di Kota Bogor dengan Teori Alonso. *Fakultas Matematika Dan Ilmu Pengetahuan Alam Universitas Indonesia*.
- Putri Indira, A. (2024). Dampak Pembangunan Infrastruktur Jembatan Otista di Jalan Otista Kota Bogor. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 3(1).
- Rosmita, A. (2019). Kajian Dan Penanaman Nilai Budaya Melalui Pembelajaran Tari Bedayou Tulang Bawang Untuk Meningkatkan Perilaku Sosial Siswa Sma. *Universitas Indonesia*.
- Sanjaya, R. R., Muslih, M., & Martinouva, R. A. (2024). Pemanfaatan Zona Nilai Tanah Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli. *Jurnal Hukum Malahayati*, 5(2). <https://doi.org/10.33024/jhm.v5i2.15454>
- Santoso, G. F., Suprayogi, A., & Sasmito, B. (2017). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Objek Pajak Berdasarkan Harga Pasar Menggunakan Aplikasi SIG. *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4).
- Sarah Simbolon, D., Sari, J., Yolanda Purba, Y., Indah Siregar, N., Salsabila, R., & Manulang, Y. (2021). PERANAN PEMERINTAH DESA DALAM PEMBANGUNAN INFRASTRUKTUR. *Jurnal Kewarganegaraan*, 5(2).
- Sari, D. T. A., Ihsan, & Rasyid, A. R. (2019). Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis Rent-Bid Curve. *Jurnal Wilayah Dan Kota Maritim*, 7.

- Sarjita, & Utami, W. (2021). PENGADAAN TANAH DI INDONESIA DAN BEBERAPA NEGARA DARI MASA KE MASA. In *Gastronomía ecuatoriana y turismo local*. (Vol. 1, Number 69).
- Setatriaya, A., & Satriawan, H. A. (2024). Penerapan Peta Zona Nilai Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Lombok Timur. *Private Law*, 4(2). <https://doi.org/10.29303/prlw.v4i2.4853>
- Sharfina, S. (2014). DAMPAK PEMBANGUNAN BANDARA KUALANAMU TERHADAP NILAI TANAH (Studi Pada Kantor Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang). *Departemen Ilmu Administrasi Negara Universitas Sumatera Utara*.
- Sihombing. (2018). Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus : Kecamatan Tembalang). *Jurnal Geodesi Undip*, 7(3).
- Sugiyono. (2019). METODE PENELITIAN PENDIDIKAN. In *Bandung: Alfabeta*.
- Sulung, U., & Muspawi, M. (2024). Memahami Sumber Data Penelitian : Primer, Sekunder, Dan Tersier. *Jurnal Edu Research Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS) Page*, 5(3).
- Supriyadi, B., & Muntohar, A. S. (2007). *Jembatan*. CV. Beta Offset.
- Suriani, N., Risnita, & Jailani, M. S. (2023). Konsep Populasi dan Sampling Serta Pemilihan Partisipan Ditinjau Dari Penelitian Ilmiah Pendidikan. *Jurnal IHSAN: Jurnal Pendidikan Islam*, 1(2). <https://doi.org/10.61104/ihsan.v1i2.55>
- Sutawijaya, A. (2004). ANALISIS FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI NILAI TANAH SEBAGAI DASAR PENILAIAN NILAI JUAL OBYEK PAJAK (NJOP) PBB DI KOTA SEMARANG . *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, Vol. 9 No 1.
- Wahyuni., A., Harmes., & Nurdin., A. (2022). Analisa Highest and Best Use (Hbu) Sebagai Instrumen Pemilihan Properti Yang Akan Dibangun. *Buletin Utama Teknik*, 17(2).
- Wijaya, A. P., Manik, S. M., & Ammarohman, F. J. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah serta Permintaan dan Penawaran Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Tawangmangu dengan Sistem Informasi Geografis. *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 6(2), 68. <https://doi.org/10.22146/jgise.88249>

- Wijaya, A., & Setiawan, P. R. (2008). Prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik Untuk Menentukan Jenis Pemanfaatan Lahan Pasar. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 19(2).
- Wirawan, A., Suhariyanto, & Sugiarto, A. (2023). PROJECT PLANNING PEMBANGUNAN JEMBATAN KRETEK 2 KABUPATEN BANTUL. *Jurnal Online Skripsi Manajemen Rekayasa Konstruksi*, 4, 21–28. <http://jos-mrk.polinema.ac.id/>