ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN *EXIT* TOL PURWOMARTANI TERHADAP KONDISI FISIK, SOSIAL EKONOMI DAN PERUBAHAN NILAI TANAH DI KAPANEWON KALASAN, KABUPATEN SLEMAN, DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA

SKRIPSI

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

Disusun Oleh:

RANA ABDUL JALIL

NIT. 22314477

KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN
2026

ABSTRACT

The development of the Purwomartani Toll Exit has improved regional connectivity while generating physical, socioeconomic, and land value changes in the surrounding area. This study aims to analyze these impacts and examine the relationship between physical changes, socioeconomic conditions, and land values in Purwomartani and Tirtomartani Villages, Kalasan Subdistrict, Sleman Regency. The study employed a mixed-methods approach with a Sequential Exploratory design. Data were collected from 44 respondents and 9 informants through observations, interviews, questionnaires, documentation, land use maps, Land Value Zone data, and indicative land prices. Qualitative and quantitative descriptive findings were subsequently integrated. The results show that 79.5 percent of respondents experienced shorter travel times and 90.9 percent perceived increased interregional mobility. However, 95.5 percent had not experienced improvements in local roads and drainage. The development strengthened area growth and investment attractiveness but had not changed respondents' employment structure or income categories, indicating uneven economic benefits. Regarding land dynamics, 81.8 percent reported increased buyer interest, 79.5 percent considered land locations more strategic, and 93.2 percent perceived greater investment attractiveness. Indicative land prices rose most sharply within 0 to 0.5 kilometers of the toll exit, reaching approximately 100 percent, and declined with increasing distance. The study concludes that accessibility, proximity to the toll exit, and land use change form the principal mechanism linking infrastructure development with socioeconomic transformation and rising land values.

Keywords: Purwomartani Toll Exit, accessibility, socioeconomic conditions, land use, land value

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERSEMBAHAN iii
KATA PENGANTAR vi
ABSTRACT viii
INTISARI ix
DAFTAR ISI x
DAFTAR TABEL xiii
DAFTAR GAMBAR xiv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 5
C. Tujuan Penelitian 5
D. Manfaat Penelitian 5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA 7
A. Kajian Literatur 7
B. Kajian Teoretis 11
1. Pengadaan Tanah 11
2. Jalan Tol 12
3. Infrastruktur 14
4. Aksesibilitas 15
5. Dampak Pembangunan 16
6. Perubahan Fisik 18
7. Perubahan Sosial 19
8. Perubahan Ekonomi 20
9. Nilai Tanah 21
C. Kerangka Pemikiran 23
BAB III METODE PENELITIAN 25
A. Format Penelitian 25
B. Lokasi Penelitian 27
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel 27

1. Populasi 27
2. Sampel 28
3. Teknik Pengambilan Sampel 31
D. Definisi Operasional Variabel 32
E. Instrumen Penelitian 33
F. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data 35
1. Jenis dan Sumber Data 35
2. Teknik pengumpulan data 37
G. Teknik Analisis Data 39
1. Analisis Data Kualitatif 39
2. Analisis Data Kuantitatif 41
3. Integrasi Hasil Analisis 42
BAB IV GAMBARAN UMUM DAN KONDISI WILAYAH PENELITIAN 44
A. Gambaran Umum Wilayah Penelitian 44
1. Kalurahan Purwomartani 45
2. Kalurahan Tirtomartani 46
B. Kondisi Fisik Wilayah Penelitian 47
1. Topografi 47
2. Jaringan Jalan dan Aksesibilitas 49
C. Kondisi Sosial dan Ekonomi Wilayah 51
1. Kependudukan 51
2. Mata Pencaharian Penduduk 53
D. Gambaran Exit Tol Solo-Yogyakarta Purwomartani 55
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN 58
A. Karakteristik Responden 58
1. Berdasarkan Domisili 58
2. Berdasarkan Usia 59
3. Berdasarkan Pendidikan Terakhir 60
4. Berdasarkan Pekerjaan 61
5. Berdasarkan Penghasilan 63

B. Dampak Pembangunan Exit Tol Purwomartani terhadap Kondisi Fisik, Sosial Ekonomi, dan Perubahan Nilai Tanah 64
1. Dampak terhadap Kondisi Fisik 64
2. Dampak terhadap Kondisi Sosial Ekonomi 73
3. Dampak terhadap Perubahan Nilai Tanah 82
C. Hubungan Perubahan Kondisi Fisik dengan Kondisi Sosial Ekonomi dan Perubahan Nilai Tanah 95
1. Hubungan Perubahan Kondisi Fisik dengan Kondisi Sosial Ekonomi . 95
2. Hubungan Perubahan Kondisi Fisik dengan Perubahan Nilai Tanah . 105
BAB VI PENUTUP 116
A. Kesimpulan 116
B. Saran 117
DAFTAR PUSTAKA 119
LAMPIRAN 124

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Proyek Strategis Nasional (PSN) merupakan kebijakan pemerintah yang bertujuan untuk mempercepat pencapaian target pembangunan nasional melalui pelaksanaan proyek-proyek yang memiliki dampak strategis, luas, dan berjangka panjang terhadap perekonomian serta kesejahteraan masyarakat. Program ini difokuskan pada sektor-sektor prioritas seperti infrastruktur, energi, sumber daya air, kawasan industri, serta konektivitas nasional yang berperan sebagai pendorong pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan antarwilayah, dan peningkatan daya saing nasional. Dalam pelaksanaannya, dilansir dari bappenas proyek PSN mendapatkan berbagai dukungan khusus seperti percepatan proses perizinan, kemudahan dalam pengadaan tanah, dukungan pembiayaan, serta pengawasan yang terintegrasi antar lembaga. Hal tersebut dilakukan agar proyek dapat berjalan secara efektif, efisien, dan memberikan manfaat optimal secara berkelanjutan bagi masyarakat (Apriliyaningsih dkk., 2025).

Permasalahan pembangunan di Indonesia juga berkaitan erat dengan struktur penguasaan sumber daya agraria yang belum merata. Ketimpangan dalam kepemilikan dan akses terhadap tanah sebagai faktor produksi utama menyebabkan rendahnya produktivitas ekonomi masyarakat serta memperlebar kesenjangan kesejahteraan (Sumaryoto, 2010). Selain itu, kondisi ini turut membatasi kemampuan masyarakat dalam mengembangkan potensi ekonomi wilayah secara mandiri (Wijaya & Yudhistira, 2020). Sebagai upaya mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah menetapkan PSN sebagai bagian dari strategi pembangunan nasional yang berlandaskan pada prinsip bahwa pengelolaan sumber daya alam harus diarahkan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam hal ini, tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi, tetapi juga fungsi sosial yang harus memperhatikan kepentingan masyarakat luas. Salah satu bentuk implementasi PSN adalah pembangunan jalan tol yang

bertujuan untuk meningkatkan konektivitas antarwilayah, menekan biaya logistik, serta mendorong pertumbuhan ekonomi baik di tingkat nasional maupun regional. Pembangunan jalan tol dilakukan melalui perencanaan yang terintegrasi dengan tata ruang wilayah serta melibatkan pemerintah dan sektor swasta melalui berbagai skema pembiayaan. Dukungan regulasi dan koordinasi lintas sektor juga diberikan agar pelaksanaan proyek berjalan tepat waktu dan memberikan manfaat optimal (Apriliyaningsih dkk., 2025).

Peningkatan jumlah penduduk Indonesia dari tahun ke tahun turut mendorong kebutuhan akan penyediaan infrastruktur yang memadai, khususnya di sektor transportasi. Infrastruktur sendiri merupakan sistem yang mendukung aktivitas sosial dan ekonomi serta menghubungkan berbagai sistem dalam suatu wilayah (Kodoatie, 2005). Oleh karena itu, penyediaannya menjadi tanggung jawab pemerintah dalam rangka meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Dalam proses pembangunan infrastruktur, pengadaan tanah menjadi salah satu tahapan penting yang harus dilakukan secara adil dan transparan. Pengadaan tanah bertujuan untuk menyediakan lahan bagi pembangunan dengan tetap memperhatikan hak-hak masyarakat, sehingga dapat mendukung tercapainya kesejahteraan bersama.

Pembangunan jalan tol sebagai infrastruktur strategis diharapkan mampu meningkatkan pemerataan pembangunan serta memperlancar mobilitas masyarakat dan distribusi barang. Jalan tol memiliki tingkat pelayanan yang lebih tinggi dibandingkan jalan umum dan dirancang untuk mendukung perjalanan jarak jauh dengan efisiensi waktu dan biaya yang lebih baik. Salah satu implementasi pembangunan tersebut adalah Jalan Tol Solo-Yogyakarta yang berfungsi untuk mengurangi kemacetan serta meningkatkan konektivitas antarwilayah di kawasan Yogyakarta dan sekitarnya. Keberadaan jalan tol ini juga terhubung dengan jaringan tol lainnya sehingga memperkuat sistem transportasi regional.

Pada ruas Jalan Tol Solo-Yogyakarta tersebut terdapat Exit Tol Purwomartani yang berada di Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta. Secara administratif, Kapanewon Kalasan terdiri atas

empat kalurahan, yaitu Purwomartani, Tirtomartani, Tamanmartani, dan Selomartani, dengan luas keseluruhan 35,84 km². Titik akses keluar masuk jalan tol tersebut berada di Kalurahan Purwomartani dan berbatasan langsung dengan Kalurahan Tirtomartani, sehingga kedua kalurahan ini merupakan wilayah yang paling terdampak. Kalurahan Purwomartani memiliki luas 12,05 km² dengan jumlah penduduk 36.682 jiwa atau kepadatan 3.044 jiwa/km², sedangkan Kalurahan Tirtomartani memiliki luas 7,53 km² dengan jumlah penduduk 20.392 jiwa atau kepadatan 2.708 jiwa/km². Secara bersama-sama kedua kalurahan tersebut mencakup 54,63 persen wilayah Kapanewon Kalasan. Posisi Kalurahan Purwomartani yang berbatasan langsung dengan Kapanewon Depok sebagai bagian dari kawasan perkotaan Yogyakarta menjadikan wilayah ini berkarakter peri-urban dengan tekanan permintaan ruang yang tinggi, sementara Kalurahan Tirtomartani masih mempertahankan proporsi lahan pertanian yang relatif lebih besar. Perbedaan karakteristik tersebut menjadikan kedua kalurahan relevan untuk dikaji karena memungkinkan perbandingan respons dua wilayah dengan tingkat kematangan pembangunan yang berbeda terhadap keberadaan infrastruktur yang sama.

Keberadaan Exit Tol Purwomartani sebagai titik pertemuan antara jaringan jalan tol dan jaringan jalan lokal mendorong meningkatnya intensitas pergerakan orang, barang, dan jasa di kawasan sekitarnya. Kondisi tersebut memunculkan berbagai perubahan yang dirasakan langsung oleh masyarakat. Pada aspek fisik, meningkatnya beban lalu lintas pada jalan lokal serta kegiatan konstruksi berpotensi memengaruhi kondisi jaringan jalan dan sistem drainase di sekitar akses tol, sekaligus mendorong terjadinya perubahan penggunaan tanah dari lahan pertanian menjadi permukiman, perdagangan, dan jasa. Pada aspek sosial dan ekonomi, peningkatan aksesibilitas mendorong perubahan pola mobilitas masyarakat serta tumbuhnya kegiatan usaha baru di sepanjang koridor menuju exit tol. Perubahan tersebut selanjutnya berimplikasi pada dinamika nilai tanah, mengingat kawasan di sekitar pintu masuk dan keluar jalan tol umumnya mengalami peningkatan permintaan tanah yang tercermin pada Zona Nilai Tanah (ZNT). Dengan demikian, dampak pembangunan Exit Tol

Purwomartani tidak bersifat tunggal, melainkan saling berkaitan antara dimensi fisik, sosial, ekonomi, dan nilai tanah, sehingga perlu dikaji secara terpadu dan tidak terpisah-pisah.

Kajian mengenai dampak pembangunan jalan tol telah banyak dilakukan, namun sebagian besar masih menyisakan tiga keterbatasan. Secara metodologis, penelitian terdahulu didominasi pendekatan kualitatif deskriptif sehingga mampu menggambarkan terjadinya perubahan, tetapi belum menguji besaran dan signifikansinya. Secara substansi, kajian yang ada bersifat parsial dengan menyoroti aspek pengadaan tanah, sosial ekonomi, atau nilai tanah secara terpisah, sehingga keterkaitan antardimensi belum terjelaskan secara utuh. Yang paling mendasar, aspek fisik berupa kondisi jaringan jalan, drainase, dan perubahan penggunaan tanah umumnya hanya diposisikan sebagai latar deskriptif, padahal justru merupakan jalur yang menghubungkan keberadaan infrastruktur dengan perubahan sosial, ekonomi, dan nilai tanah.

Celah penelitian tersebut semakin relevan dalam konteks pembangunan Exit Tol Purwomartani. Kalurahan Purwomartani dan Kalurahan Tirtomartani merupakan wilayah peri-urban berkepadatan tinggi dengan ketersediaan lahan yang semakin terbatas serta berbatasan langsung dengan kawasan perkotaan Yogyakarta. Kondisi tersebut menyebabkan dampak pembangunan berlangsung secara cepat, saling berkaitan, dan tidak merata pada setiap lokasi. Peningkatan aksesibilitas dapat berlangsung bersamaan dengan bertambahnya tekanan terhadap kondisi jalan lokal, sistem drainase, serta perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi penggunaan nonpertanian. Oleh karena itu, penelitian ini menempatkan perubahan kondisi fisik sebagai salah satu aspek utama yang dianalisis melalui pendekatan mixed methods dan diperkuat dengan peta penggunaan tanah, data Zona Nilai Tanah, serta data indikasi harga tanah. Pendekatan tersebut digunakan untuk menggambarkan perubahan yang terjadi dan menjelaskan keterkaitan kondisi fisik dengan kondisi sosial ekonomi serta perubahan nilai tanah sebagai bahan pertimbangan dalam penilaian tanah dan pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan sekitar akses jalan tol.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana dampak pembangunan Exit Tol Purwomartani terhadap kondisi fisik, sosial ekonomi, dan perubahan nilai tanah di Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman?
2. Bagaimana keterkaitan perubahan kondisi fisik dengan kondisi sosial ekonomi dan perubahan nilai tanah sebagai dampak pembangunan Exit Tol Purwomartani di Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman?

C. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis dampak pembangunan Exit Tol Purwomartani terhadap kondisi fisik, sosial ekonomi, dan perubahan nilai tanah di Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.
2. Menganalisis keterkaitan perubahan kondisi fisik dengan kondisi sosial ekonomi dan perubahan nilai tanah sebagai dampak pembangunan Exit Tol Purwomartani di Kapanewon Kalasan, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahun, khususnya di bidang studi pertanahan, perencanaan wilayah, dan pembangunan infrastruktur. Temuan penelitian ini dapat memperkaya kajian mengenai hubungan antara pembangunan jalan tol dan dinamika perubahan nilai tanah di wilayah peri-urban. Selain itu, hasil penelitian dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang membahas dampak pembangunan infrastruktur terhadap perubahan nilai tanah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat memberikan informasi yang akurat mengenai perubahan nilai tanah di Kapanewon Kalasan sebagai dampak pembangunan Jalan Tol Solo - Yogyakarta. Hasil penelitian ini dapat menjadi acuan bagi pemerintah daerah dalam menetapkan kebijakan

penilaian tanah, perencanaan zonasi, serta pengendalian pemanfaatan ruang agar sesuai dengan dinamika harga tanah yang berkembang. Selain itu, hasil penelitian ini juga dapat membantu pemangku kepentingan seperti investor dan pengembang properti dalam memahami potensi kenaikan nilai tanah di kawasan terdampak sebagai dasar pengambilan keputusan investasi.

3. **Manfaat Sosial**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman bagi masyarakat mengenai konsekuensi sosial ekonomi yang muncul akibat pembangunan jalan tol, termasuk perubahan nilai tanah, peluang ekonomi, dan potensi kerentanan sosial. Dengan adanya penelitian ini, masyarakat dapat lebih siap dalam menghadapi perubahan lingkungan dan mengambil keputusan yang tepat terkait pemanfaatan lahan mereka. Penelitian ini juga dapat mendorong terwujudnya kebijakan pembangunan yang lebih berkeadilan dan sensitif terhadap kondisi sosial masyarakat setempat.

BAB VI
PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, pembangunan Exit Tol Purwomartani telah memberikan dampak nyata terhadap kondisi fisik, sosial ekonomi, dan nilai tanah di Kalurahan Purwomartani dan Kalurahan Tirtomartani. Pada aspek fisik, dampak positif paling kuat terlihat pada peningkatan aksesibilitas dan mobilitas. Sebanyak 79,5 persen responden menyatakan waktu tempuh menjadi lebih singkat dan 90,9 persen menilai mobilitas antarwilayah meningkat. Pembangunan juga mendorong perubahan penggunaan tanah menuju permukiman, perumahan, rumah kos, industri, dan kegiatan usaha. Namun, manfaat tersebut belum diikuti perbaikan prasarana lokal secara merata. Sebanyak 95,5 persen responden belum menilai kondisi jalan dan drainase menjadi lebih baik. Kerusakan jalan, genangan, kepadatan lalu lintas, debu, dan gangguan saluran air masih menjadi dampak yang dirasakan masyarakat selama proses pembangunan. Dengan demikian, dampak fisik pembangunan bersifat ganda, yaitu meningkatkan konektivitas wilayah sekaligus menambah tekanan terhadap jalan lokal, drainase, dan lahan pertanian.

Pada aspek sosial ekonomi, pembangunan meningkatkan mobilitas, keramaian kawasan, perkembangan permukiman, serta daya tarik investasi. Sebanyak 93,2 persen responden menilai wilayah menjadi lebih menarik bagi kegiatan ekonomi dan investasi. Meskipun mulai muncul perumahan, pabrik, rumah kos, kafe, dan usaha baru, manfaat ekonomi belum dirasakan secara merata. Struktur pekerjaan dan kelompok penghasilan responden tidak mengalami perubahan, sedangkan pertumbuhan usaha, volume perdagangan, efisiensi biaya, dan peningkatan keuntungan hanya dirasakan oleh sebagian kecil masyarakat. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan telah memperkuat potensi ekonomi kawasan, tetapi belum secara langsung

meningkatkan kesejahteraan rumah tangga. Besarnya manfaat sangat dipengaruhi oleh lokasi, kepemilikan tanah, jenis pekerjaan, modal, dan kemampuan masyarakat memanfaatkan peluang yang muncul.

Dampak paling kuat terlihat pada perubahan nilai tanah. Sebanyak 81,8 persen responden menyatakan minat pembeli meningkat, 79,5 persen menilai lokasi tanah semakin strategis, dan 93,2 persen menilai daya tarik investasi bertambah. Data indikasi harga menunjukkan bahwa kenaikan tertinggi terjadi pada radius 0 sampai 0,5 kilometer dari exit tol, kemudian menurun pada jarak yang lebih jauh. Pola tersebut membuktikan bahwa kedekatan dengan exit tol, akses terhadap jalan utama, jenis penggunaan tanah, dan perkembangan kawasan menjadi faktor utama pembentuk nilai tanah. Namun, kenaikan nilai belum selalu diikuti peningkatan transaksi karena pembangunan masih berlangsung, terdapat pembatasan peralihan tertentu, dan sebagian pemilik memilih mempertahankan tanah dengan harapan nilainya terus meningkat.

Secara keseluruhan, perubahan kondisi fisik memiliki keterkaitan erat dengan perubahan sosial ekonomi dan nilai tanah. Peningkatan aksesibilitas memperbesar mobilitas, memperkuat daya tarik investasi, mendorong perubahan penggunaan tanah, dan meningkatkan permintaan terhadap tanah. Sebaliknya, kerusakan jalan, gangguan drainase, kepadatan lalu lintas, dan berkurangnya lahan pertanian membatasi manfaat yang diterima masyarakat. Dengan demikian, pembangunan Exit Tol Purwomartani telah mempercepat perkembangan wilayah dan kenaikan nilai tanah, tetapi manfaatnya belum merata karena kualitas prasarana lokal dan kapasitas ekonomi masyarakat belum berkembang secepat perubahan kawasan.

B. Saran

1. Pemerintah Kabupaten Sleman dan pelaksana pembangunan perlu memprioritaskan penyelesaian serta pemulihan jalan lokal dan sistem drainase di sekitar Exit Tol Purwomartani. Perbaikan harus dilakukan secara menyeluruh, bukan hanya melalui penambalan sementara, karena kerusakan jalan, genangan, dan meningkatnya beban lalu lintas masih mengganggu

mobilitas serta kegiatan ekonomi masyarakat. Penataan arus kendaraan juga perlu dilakukan pada titik yang berpotensi mengalami kepadatan, terutama di sekitar fasilitas kesehatan, tempat ibadah, dan persimpangan menuju akses tol.

2. Pemerintah daerah, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, dan pemerintah kalurahan perlu memperkuat pengendalian pemanfaatan ruang di sekitar exit tol. Perubahan lahan pertanian menjadi permukiman, perumahan, industri, dan kegiatan usaha perlu diarahkan sesuai rencana tata ruang serta dipantau secara berkala. Pengendalian tersebut diperlukan agar peningkatan nilai tanah dan masuknya investasi tidak mendorong alih fungsi lahan secara tidak terkendali, memperbesar tekanan terhadap prasarana, atau mengurangi keberlanjutan lahan pertanian.
3. Perkembangan investasi perlu diarahkan agar memberikan manfaat langsung kepada masyarakat setempat. Pemerintah dapat mendorong penyerapan tenaga kerja lokal, kemitraan antara perusahaan dengan usaha kecil, serta penyediaan ruang usaha bagi masyarakat di sekitar kawasan. Langkah ini penting karena peningkatan daya tarik investasi dan nilai tanah belum diikuti perubahan pekerjaan, penghasilan, dan keuntungan usaha masyarakat secara merata.
4. Pemantauan perubahan penggunaan tanah, nilai tanah, dan kondisi sosial ekonomi perlu dilakukan secara berkelanjutan setelah jalan tol beroperasi penuh. Data tersebut diperlukan untuk menilai dampak jangka panjang, memperbarui Zona Nilai Tanah, menentukan kebutuhan prasarana, dan menjadi dasar kebijakan pertanahan yang lebih tepat. Penelitian berikutnya juga perlu menggunakan data transaksi per bidang, luas perubahan penggunaan tanah, jumlah sampel yang lebih besar, dan wilayah pembanding agar besaran pengaruh pembangunan dapat diukur secara lebih kuat.

DAFTAR PUSTAKA

Ahmad, F. S. (2022). Dampak pembangunan Jalan Tol Trans Jawa terhadap pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah. Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan, 11(1).

Anggraeni, N., & Sunaryo, B. (2015). Hubungan perubahan fisik ruang dengan kondisi sosial ekonomi masyarakat di kawasan koridor aglomerasi Mertoyudan, Kabupaten Magelang. Jurnal Wilayah dan Lingkungan, 3(2), 79–94. https://doi.org/10.14710/jwl.3.2.79-94

Anisa, K., Prasetyo, P. K., & Pujiriyani, D. W. (2021). Dampak pengadaan tanah Jalan Tol Trans Sumatera pada kondisi penghidupan masyarakat di Desa Serdang. Tunas Agraria, 4(3), 340–351.

Apriliyaningsih, S., Saepudin, E. A., Putri, R. A., Karmelia, A., & Sandi, M. R. (2025). Kebijakan pembangunan infrastruktur jalan tol: Evaluasi dampak pembangunan jalan tol terhadap peningkatan konektivitas antardaerah, pertumbuhan ekonomi regional, serta dampaknya terhadap masyarakat dan lingkungan hidup. Ekopedia: Jurnal Ilmiah Ekonomi, 1(2), 44–53. https://indojurnal.com/index.php/ekopedia

Arikunto, S. (2013). Prosedur penelitian: Suatu pendekatan praktik. Rineka Cipta.

Azizah, N. (2017). Dampak sosial ekonomi pembebasan lahan pembangunan Bandar Udara New Yogyakarta International Airport. Politika: Jurnal Ilmu Politik, 8(2), 76–91.

Badan Informasi Geospasial. (2026). Digital Elevation Model Nasional dan Peta Rupa Bumi Indonesia wilayah Kabupaten Sleman [Data geospasial].

Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman. (2025). Kapanewon Kalasan dalam angka 2025. Badan Pusat Statistik Kabupaten Sleman.

Bagas, N., Sudarsono, B., & Firdaus, H. S. (2021). Analisis hubungan aksesibilitas, fasilitas umum, fasilitas sosial, dan variabel fisik tanah terhadap harga bidang tanah di Kelurahan Harjosari I, Kecamatan Medan Amplas, Kota Medan. Jurnal Geodesi Undip, 9(3).

Creswell, J. W. (2014). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (4th ed.). SAGE Publications.

Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2017). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (5th ed.). SAGE Publications.

Davis, K. (1960). Human society. Macmillan.

Dwiputri, I. N., Seprillina, L., & Yusida, E. (2022). The effect of the operational exit tolls on the welfare of the local community. Signifikan: Jurnal Ilmu Ekonomi, 11(1). https://doi.org/10.15408/sjie.v11i1.22108

El-Geneidy, A., & Levinson, D. (2022). Making accessibility work in practice. Transport Reviews, 42(2). https://doi.org/10.1080/01441647.2021.1975954

Esri. (2026). World Imagery [Peta dasar digital].

Etikan, I. (2016). Comparison of convenience sampling and purposive sampling. American Journal of Theoretical and Applied Statistics, 5(1), 1–4. https://doi.org/10.11648/j.ajtas.20160501.11

Fadli, R., Noor, T. I., & Isyanto, A. Y. (2019). Dampak sosial ekonomi pembangunan Waduk Jatigede terhadap masyarakat tani di Kabupaten Sumedang. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Agroinfo Galuh, 6(3).

Google. (2025). Google Earth Pro [Citra satelit tahun 2017 dan 2025].

Hardani, Andriani, H., Ustiawaty, J., Utami, E. F., Istiqomah, R. R., Fardani, R. A., Sukmana, D. J., & Auliya, N. H. (2020). Metode penelitian kualitatif dan kuantitatif. Pustaka Ilmu.

Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. (2026). Data Zona Nilai Tanah Kabupaten Sleman tahun 2019 dan 2024 [Data tidak dipublikasikan].

Kalurahan Purwomartani. (2025). Sistem Informasi Desa Kalurahan Purwomartani [Data kependudukan dan mata pencaharian].

Kalurahan Tirtomartani. (2025). Sistem Informasi Desa Kalurahan Tirtomartani [Data kependudukan dan mata pencaharian].

Kinasih, S., Dewi, C., Murdapa, F., & Fadly, R. (2022). Model nilai tanah di Kelurahan Way Hui, Kecamatan Jati Agung. Datum: Journal of Geodesy and Geomatics, 2(2). https://doi.org/10.23960/datum.v2i2.2877

Kodoatie, R. J. (2005). Pengantar manajemen infrastruktur. Pustaka Pelajar.

Mankiw, N. G. (2018). Principles of economics (8th ed.). Cengage Learning.

Marina, B. C., Putranto, L. S., & Sulistyorini, R. (2026). System dynamics of toll road social impacts: Causal archetypes and social interaction in the Bakauheni–Terbanggi Besar section. Jurnal Teknik Sipil, 26(1), 2600–2607.

Mensah, J. (2019). Sustainable development: Meaning, history, principles, pillars, and implications for human action. Cogent Social Sciences, 5(1). https://doi.org/10.1080/23311886.2019.1653531

Naderifar, M., Goli, H., & Ghaljaie, F. (2017). Snowball sampling: A purposeful method of sampling in qualitative research. Strides in Development of Medical Education, 14(3).

Narulita, L., Asmara, K., & Nisa, F. L. (2025). Evaluasi dampak infrastruktur jalan tol terhadap pertumbuhan ekonomi di Mojokerto dengan pendekatan synthetic control method. Jurnal Ekuilnomi, 7(3), 802–810. https://doi.org/10.36985/1vnpvs50

Neuman, W. L. (2014). Social research methods: Qualitative and quantitative approaches (7th ed.). Pearson.

Nikmah, U. (2020). Manajemen usaha dan peran pemerintah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Noor, T. R., Hamdan, A., Saifuddin, & Fanan, M. A. (2017). Analisis dampak sosial ekonomi pembangunan Jalan Tol Surabaya–Mojokerto. Prosiding Seminar Nasional dan Temu Ilmiah Jaringan Peneliti.

Notoatmodjo, S. (2012). Promosi kesehatan dan perilaku kesehatan. Rineka Cipta.

Paramitha Tungga Dewi, O., & Warlina, L. (2025). Analisis dampak lingkungan dari pembangunan infrastruktur Jalan Tol Jakarta–Cikampek II Selatan. Ranah Research: Journal of Multidisciplinary Research and Development, 7(4). https://doi.org/10.38035/rrj.v7i4

Pelawi, A. F., Rahayu, P., & Mukaromah, H. (2023). Kajian aksesibilitas dan konektivitas Stasiun Transit KRL Manggarai dan Depok terhadap jalur KRL regional Jakarta–Depok. Desa-Kota, 5(1). https://doi.org/10.20961/desa-kota.v5i1.63805.1-14

Pot, F. J., van Wee, B., & Tillema, T. (2021). Perceived accessibility: What it is and why it differs from calculated accessibility measures based on spatial data. Journal of Transport Geography, 94. https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2021.103090

Pratiwi, N. N., Wulandari, A., & Zulfinanda, H. (2021). Analisis sosial ekonomi pembentuk tipologi wilayah peri-urban Kecamatan Sungai Raya, Kabupaten Kubu Raya. Jurnal Wilayah dan Lingkungan, 9(3). https://doi.org/10.14710/jwl.9.3.306-323

Puspitarini, R. C., Sucahyo, I., & Rahmadi, A. N. (2025). Analisis tematik dampak sosial ekonomi Jalan Tol Probolinggo terhadap petani Muneng. NeoRespublica: Jurnal Ilmu Pemerintahan, 6(2), 130–148. https://doi.org/10.52423/neores.v6i2.1139

Republik Indonesia. (1945). Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Republik Indonesia. (2004). Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan.

Republik Indonesia. (2005). Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol.

Republik Indonesia. (2012). Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Republik Indonesia. (2021). Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.

Republik Indonesia. (2022). Peraturan Presiden Nomor 120 Tahun 2022 tentang Penugasan Khusus dalam Rangka Percepatan Pelaksanaan Pembangunan Infrastruktur.

Ricardo, D. (1817). On the principles of political economy and taxation. John Murray.

Rifai, L. F., & Amarrohman, F. J. (2023). Pengaruh perubahan penggunaan lahan akibat pembangunan fasilitas umum dan fasilitas sosial terhadap Zona Nilai Tanah. Elipsoida: Jurnal Geodesi dan Geomatika.

Saputro, Q. S. D. (2018). Kondisi sosial ekonomi masyarakat pada pengadaan tanah pembangunan Bandara New Yogyakarta International Airport [Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional].

Sembiring, M. M. (2022). Dampak jalan tol terhadap pendapatan masyarakat.

Setiawati, R. (2020). Bimbingan teknis aspek umum manajemen usaha kecil untuk pengembangan usaha produk UMKM. E-Coops-Day: Jurnal Ilmiah Abdimas.

Sugiyono. (2013). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Alfabeta.

Sugiyono. (2016). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D. Alfabeta.

Sugiyono. (2019). Metode penelitian kuantitatif, kualitatif, dan R&D (Edisi ke-2). Alfabeta.

Sumardjono, M. S. W. (2001). Kebijakan pertanahan: Antara regulasi dan implementasi. Kompas.

Sumaryoto. (2010). Dampak keberadaan jalan tol terhadap kondisi fisik, sosial, dan ekonomi lingkungannya. Journal of Rural and Development, 1(2).

Supriadi, D., Nugraha, E. H., Widayaka, R., & Rena. (2021). Analisis nilai tambah usaha pemasaran dan pengolahan hasil perikanan di Kota Cirebon. Jurnal Investasi, 7(2), 1–12.

Suryaningsih, W., Siregar, H., & Mulatsih, S. (2024). Pengaruh pembangunan jalan tol terhadap perubahan tata guna lahan dan luas lahan sawah di Kabupaten Brebes. Tataloka, 26(3), 154–164.

Swela, G., Santosa, E., & Manar, D. (2017). Analisis dampak pembebasan tanah dan nilai ganti rugi terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat dalam pembangunan Waduk Logung di Kabupaten Kudus. Journal of Politic and Government Studies, 6(2).

Tantja, N. A. D. (2021). Dampak pengadaan tanah terhadap perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial masyarakat [Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional].

Tarigan, R. (2015). Perencanaan pembangunan wilayah (Edisi revisi). Bumi Aksara.

van Eldijk, J., Gil, J., & Marcus, L. (2022). Disentangling barrier effects of transport infrastructure: Synthesising research for the practice of impact assessment. European Transport Research Review, 14(1). https://doi.org/10.1186/s12544-021-00517-y

Von Thünen, J. H. (1826). The isolated state.

Waryat, Kamardiani, D. R., & Rahayu, L. (2016). Analisis nilai tambah dan usaha pengolahan tepung sukun sebagai upaya peningkatan pendapatan petani. AGRARIS: Journal of Agribusiness and Rural Development Research, 2(2), 128–133. https://doi.org/10.18196/agr.2233

Wijaya, I., & Yudhistira, M. H. (2020). Dampak pembangunan Jalan Tol Trans Jawa terhadap perekonomian daerah kabupaten/kota. Jurnal Kebijakan Ekonomi, 15(2).