# PENGARUH PEMBANGUNAN PROYEK JALAN TOL TERHADAP NILAI TANAH DI SEKITARNYA DITINJAU DARI PENGGUNAAN TANAH DAN AKSESIBILITAS
# (STUDI DI JALAN TOL SOLO YOGYAKARTA YIA KULONPROGO PAKET 2.2 B [STA 54+635 SD 57+839] TRIHANGGO-JUNCTION SLEMAN )

**SKRIPSI**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan Di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan


**Disusun Oleh:**

**SUKRON CITRAWANA**

**NIT.22314437**



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

**POLITEKNIK AGRARIA STPN**

**YOGYAKARTA**

**2026**

## ABSTRACT

*This study examines the influence of land use and accessibility on land value changes around the corridor of the Solo–Yogyakarta–YIA Toll Road Package 2.2B (STA 54+635–57+839), Trihanggo–Junction Sleman segment. Using a sample of 110 land parcels observed at two points in time (2022 and 2025), accessibility was measured as a composite score averaging three normalized indicators: distance to the toll road alignment, distance to the nearest exit gate, and estimated travel time. Multiple linear regression was applied to the log-transformed 2025 land value, with land use (dummy-coded) and the accessibility score as predictors. The model explains 73.0% of the variance in land value ($R^2$=0.730; F=144.605, p<0.001). Both predictors are positive and statistically significant, with accessibility (Beta=0.732) found to be the more dominant factor compared to land use (Beta=0.382). Land value increased across all 110 sample parcels between 2022 and 2025, following a consistent distance-decay pattern by buffer zone. These findings confirm that toll road accessibility is the primary driver of land value appreciation in the study area, ahead of land-use type.*



***Keywords:*** *land value, accessibility, land use, toll road*

# DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... i

HALAMAN PENGESAHAN ..... .....ii

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....iii

MOTTO.....iv

HALAMAN PERSEMBAHAN.....v

KATA PENGANTAR..... .....vii

ABSTRACT.....viii

INTISARI.....ix

DAFTAR ISI…….....x

DAFTAR TABEL.....xiv

DAFTAR GAMBAR.....xvi

BAB I PENDAHULUAN ..... 01

A. Latar Belakang..... 01

B. Perumusan Masalah ..... 06

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian ..... 07

BAB II TINJAUAN PUSTAKA ..... 8

A. Kajian Literatur ..... 8

B. Landasan Teori ..... 16

1. Konsep dan Teori Nilai Tanah ..... 14

2. Teori Pembangunan Infrastruktur Transportasi ..... 16

3. Konsep dan Teori Aksesibilitas..... 18

4. Konsep dan Teori Penggunaan Tanah ..... 19
C. Kerangka Pemikiran ..... 22
D. Hipotesis ..... 23
BAB III METODE PENELITIAN ..... 24
A. Format penelitian ..... 24
B. Lokasi atau Objek Penelitian ..... 25
C. Populasi, Sample, dan Teknik Pengambilan Sample ..... 26
1. Populasi Penelitian ..... 26
2. Sampel Penelitian ..... 15
3. Teknik Pengambilan Sempel ..... 27
D. Definisi Oprasional Konsep dan Variabel . ..... 29
1. Aksesibilitas (X1) ..... 32
2. Penggunaan Tanah (X2) ..... 32
3. Nilai Tanah (Y) ..... 30
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data ..... 31
1. Jenis Data ..... 31
2. Sumber Data ..... 31
F. Analisis Data ..... 33
1. Analisis Spatial ..... 33
2. Analisis Statistik (Regresi Linier Berganda) ..... 34
3. Uji Parsial (Uji T) ..... 36
4. Uji Simultan (Uji F) ..... 36
5. Koefisien Determinasi ($R^2$) ..... 37

6. Analisis Sub sample per Zona Buffer..... 37

BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....38

A. Letak Geografis dan Administratif.....38

B. Karakteristik Spasial Wilayah Penelitian.....39

C. Rencana Pembangunan Wilayah Berdasarkan RDTR…….....40

D. Karakteristik Penggunaan Tanah…….…….41

E. Karakteristik Aksesibilitas.....43

F. Karateristik Nilai Tanah.....45

BAB V PENGARUH PENGGUNAAN TANAH DAN AKSESIBILITAS TERHADAP PERUBAHAN NILAI TANAH.....46

A. Hasil Penelitian Sampel Tanah (Aksesibilitas dan Penggunaan Tanah).....46

1. Hasil Sebaran Sampel Nilai Tanah.....48

2. Hasil Penentuan Sampel Berdasarkan Penggunaan Tanah.....49

3. Hasil Penelitian Sampel Berdasarkan Aksesibilitas.....50

B. Dinamika Perubahan Nilai Tanah Pasca Pembangunan Jalan Tol.....52

1. Nilai Tanah Sebelum Pembangunan (2022).....53

2. Nilai Tanah Saat Ini / Tahap Konstruksi (2025).....54

3. Besaran Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaan Tanah.....55

4. Besaran Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Tingkat Aksesibilitas.....56

C. Pengaruh Aksesibilitas dan Penggunaan Tanah Terhadap Perubahan Nilai Tanah.....57

1 Uji Asumsi Klasik.....57

a. Uji Normalitas.....57

b. Uji Heteroskedastisitas.....58

c. Uji Multikolinieritas.....59
2. Hasil Estimasi Model Regresi Linier Berganda.....60
3. Koefisien Determinasi ($R^2$).....61
4. Uji Signifikansi Simultan (Uji F).....62
5. Uji Signifikansi Parameter Individual (Uji t).....63
1. Pengaruh Variabel Penggunaan Tanah.....63
2. Pengaruh Variabel Aksesibilitas.....64
3. Variabel Yang Paling Berpengaruh.....64
6. Analisis Spasial Pola Nilai Tanah..... .....64
**BAB VI PENUTUP**..... .....67
A. Kesimpulan.....67
1. Karakteristik Penggunaan Tanah, Aksesibilitas, dan Nilai Tanah.....67
2. Perubahan Nilai Tanah di Sekitar Koridor Jalan Tol.....67
3. Pengaruh Penggunaan Tanah dan Aksesibilitas terhadap Perubahan Nilai Tanah.....68
B. Saran.....69
DAFTAR PUSTAKA.....71
LAMPIRAN.....76

# BAB I
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur transportasi merupakan salah satu faktor utama yang mendorong kemajuan pembangunan daerah di Indonesia. Dimana keberadaan infrastruktur ini berperan dalam meningkatkan aksesibilitas suatu wilayah sehingga dapat memperlancar mobilitas penduduk, distribusi barang, serta interaksi kegiatan ekonomi antar kawasan. Namun, tidak semua daerah di Indonesia memiliki fasilitas transportasi yang memadai, sehingga berisiko menghambat pengembangan optimal wilayah tersebut. Oleh karena itu, pembangunan jaringan jalan sering kali dikaitkan dengan perubahan struktur nilai tanah pada wilayah yang terdampak pembangunan infrastruktur sehingga dalam konteks pembangunan daerah, jalan yang baik tidak hanya berperan sebagai penghubung, tetapi juga sebagai pemicu investasi dan pertumbuhan ekonomi setempat (Harum & Sutriani, 2017).

Pembangunan infrastruktur jalan tol menjadi salah satu unsur utama yang berperan sebagai tulang punggung sistem transportasi darat, khususnya pada wilayah dengan tingkat mobilitas dan aktivitas ekonomi yang tinggi. Oleh karena kebutuhan tersebut peningkatan penggunanan lahan dalam pengembangan infrastruktur cukup krusial karena tanah menjadi salah satu elemen pokok yang mendukung kelancaran dan kesinambungan pembangunan infrastruktur, khususnya bidang transportasi. Perencanaan yang matang sangat diperlukan untuk mengembangkan kebutuhan pengunaan tanah agar pembangunan bisa berlangsung secara berkelanjutan tanpa menimbulkan konflik kepemilikan lahan atau ketimpangan pada fungsi lahan seperti faktor penggunaannya baik pertanian maupun non pertanian (Salim & Faoziyah, 2022).

Dalam konteks hubungan antara infrastruktur dan dinamika ruang keberadaan fasilitas transportasi yang baik dapat mendorong perubahan penggunaan lahan dan pola nilai tanah di sekitar wilayah infrastruktur karena peningkatan aksesibilitas menciptakan lokasi yang lebih strategis dan menarik bagi pembangunan dan investasi. Studi terbaru menunjukkan bahwa peningkatan aksesibilitas

transportasi memiliki hubungan positif terhadap harga tanah, dengan variasi dampak yang berbeda antara wilayah satu dengan lainnya, menunjukkan bahwa manfaat aksesibilitas tercermin langsung dalam distribusi harga tanah di kawasan yang memiliki konektivitas lebih tinggi (Lee dkk, 2025).

Nilai tanah mencerminkan nilai ekonomi sebuah bidang tanah hasil interaksi mekanisme pasar. Faktor yang memengaruhinya terdiri dari dua kelompok: faktor internal meliputi luas, bentuk, dan kondisi fisik tanah; serta faktor eksternal meliputi lokasi, aksesibilitas, dan perkembangan infrastruktur di sekitarnya. Nahar dkk (2021). Di mana sebagai contoh, penelitian di koridor jalan kolektor primer menunjukkan bahwa kondisi jalan, sistem jaringan jalan, dan pola pergerakan memiliki keterkaitan yang signifikan dengan harga lahan di kawasan tersebut, sehingga variabel-variabel tersebut menunjukkan hubungan positif terhadap harga lahan (Khoeriyah dkk, 2015). Dari permasalahan tersebut dapat menggambarkan betapa pentingnya aksesibilitas sebagai faktor pembentuk nilai tanah secara spasial.

Perubahan internal seperti alih fungsi lahan sering kali juga berdampak pada nilai tanah. Alih fungsi dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman atau komersial umumnya mengakibatkan kenaikan nilai tanah, terutama ketika dikaitkan dengan faktor aksesibilitas dan potensi perkembangan wilayah. Penelitian tentang pembangunan jalan tol sebelumnya di Indonesia menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan sering kali diikuti oleh peningkatan nilai tanah di sekitar area infrastruktur tersebut, meskipun tingkat perubahan bervariasi tergantung pada karakteristik lokal dan kondisi pasar (Ade, M, 2024).

Persepsi terhadap besaran nilai tanah sering dipahami sebagai refleksi terhadap kondisi lokasi, aksesibilitas, jaringan transportasi, dan tekanan permintaan yang berkembang di wilayah tertentu. Sehingga keberadaan jalan tol sebagai infrastruktur transportasi utama dianggap dapat menciptakan gradien nilai tanah yang berbeda dari kawasan dekat tol menuju kawasan yang lebih jauh. Hal ini karena lokasi yang lebih dekat dengan ruas tol memiliki tingkat aksesibilitas yang lebih tinggi, yang cenderung menarik minat permintaan lahan untuk fungsi ekonomi yang lebih intensif sehingga muncullah persepsi tersebut. Studi empiris menunjukkan bahwa variabel seperti jarak ke jalan tol, kondisi jaringan jalan, serta ukuran lahan

berhubungan signifikan dengan perubahan nilai tanah di sekitar koridor jalan tol yang dikaji (Harum & Sutriani, 2017).

Pembangunan jalan tol mengubah struktur jaringan transportasi dan berdampak pada pola penggunaan lahan serta nilai tanah di sekitarnya. Kehadirannya membuka peluang pengembangan kawasan baru, menarik aktivitas ekonomi, dan meningkatkan permintaan lahan yang sebelumnya kurang diminati. Hal ini tercermin dalam studi terdahulu yang menemukan bahwa pembangunan jalan tol dapat mempercepat perubahan penggunaan lahan di wilayah di sekitarnya misalnya dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman dan komersial yang selanjutnya berkorelasi dengan kenaikan nilai tanah (Ilham Kosasih dkk, 2025).

Perubahan nilai tanah akibat pembangunan jalan tol juga dipengaruhi oleh intensitas serta karakteristik aksesibilitas yang dihasilkan dari desain jaringan jalan tol tersebut. Kawasan yang mendapatkan akses langsung terhadap jaringan tol biasanya menunjukkan perilaku pasar tanah yang lebih dinamis dibanding daerah yang hanya memiliki akses tidak langsung. Fenomena ini telah dikonfirmasi oleh berbagai kajian yang menunjukkan korelasi positif antara keberadaan pintu tol atau simpang transportasi dan permintaan terhadap lahan, yang berdampak pada pergerakan nilai tanah secara temporal maupun spasial (Harum & Sutriani, 2017).

Aksesibilitas merupakan konsep penting dalam studi pembangunan wilayah dan nilai tanah karena menentukan seberapa mudah suatu lokasi dapat dijangkau oleh masyarakat, barang, dan jasa melalui jaringan transportasi. Aksesibilitas yang tinggi terhadap fasilitas transportasi, seperti jalan tol atau jaringan jalan utama lainnya, cenderung meningkatkan daya tarik suatu lokasi karena mengurangi biaya, waktu, dan usaha dalam mobilitas, yang kemudian direfleksikan dalam harga atau nilai tanah di sekitarnya. Penelitian empiris menunjukkan bahwa peningkatan aksesibilitas memiliki hubungan positif yang signifikan dengan kenaikan nilai tanah di berbagai konteks perkotaan. Misalnya, studi di Korea Selatan menemukan bahwa peningkatan aksesibilitas melalui perbaikan jaringan transportasi berkorelasi dengan peningkatan harga lahan secara signifikan, meskipun dampaknya bervariasi antar wilayah, menggambarkan pentingnya aksesibilitas sebagai faktor penentu perubahan nilai tanah secara spasial (Lee dkk, 2025).

Aksesibilitas menjadi unsur penting dalam analisis ini karena lokasi dengan tingkat aksesibilitas tinggi menunjukkan perubahan nilai tanah yang lebih signifikan dibanding lokasi yang kurang terhubung ke jaringan utama. Dengan model analisis spasial, perubahan nilai tanah dapat dipetakan sesuai jarak ke sarana akses seperti pintu tol, jalan utama, dan pusat kegiatan, sehingga implikasi bagi dinamika permintaan lahan menjadi lebih jelas. Studi tentang hubungan antara jarak pusat kota, aksesibilitas, dan harga tanah menunjukkan bahwa variabel tersebut berinteraksi kompleks dalam mempengaruhi nilai tanah di wilayah urban maupun sub-urban. Pemahaman tentang bagaimana penggunaan lahan dan aksesibilitas memengaruhi nilai tanah juga penting untuk melakukan penilaian yang lebih akurat dalam konteks pertanahan. Data analisis nilai tanah yang dilandaskan pada kondisi spasial dan faktor aksesibilitas dapat menjadi dasar bagi instansi pertanahan dalam menyusun Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) atau peta nilai tanah. Selain itu, implikasi praktis dari hasil analisis ini dapat digunakan sebagai bahan pertimbangan dalam perencanaan tata ruang, evaluasi dampak proyek infrastruktur, dan penyusunan kebijakan terkait pemanfaatan ruang (Widiawati dkk, 2024).

Pemahaman mengenai dinamika nilai tanah akibat pembangunan jalan tol memiliki implikasi yang luas, tidak hanya bagi teori pertanahan tetapi juga bagi praktik penilaian tanah. Data dan analisis empiris yang menunjukkan hubungan antara aksesibilitas, penggunaan lahan, dan perubahan nilai tanah menjadi dasar bagi konsultan pertanahan, badan pertanahan nasional/regional, dan akademisi untuk merancang pendekatan yang lebih akurat dalam menentukan parameter nilai tanah. Di samping itu, pendekatan spasial yang menggabungkan data penggunaan lahan dan aksesibilitas membantu dalam pemetaan nilai tanah yang lebih tepat di kawasan yang mengalami perubahan pesat akibat pembangunan infrastruktur (A. Putri dkk, 2023).

Dalam penelitian lanjutan, analisis seperti yang dilakukan pada studi di koridor lain dapat diadaptasi untuk kawasan Jalan Tol Solo paket 2.2 B Tihanggo-Junction Sleman. Pendekatan serupa akan membantu mengungkap bagaimana perkembangan jaringan jalan tol berhubungan dengan perubahan nilai tanah di sekitar koridor tersebut, serta bagaimana penggunaan lahan dan aksesibilitas menjadi faktor penentu dalam perubahan nilai tanah di wilayah studi Damar dkk (2017).

Nilai tanah pada dasarnya dipengaruhi oleh berbagai faktor, baik internal maupun eksternal. Faktor internal meliputi karakteristik fisik tanah seperti luas, bentuk, topografi, serta kondisi fisik lahan, sedangkan faktor eksternal mencakup lokasi relatif terhadap pusat kegiatan, kebijakan tata ruang, ketersediaan fasilitas umum, kondisi pasar, serta keberadaan infrastruktur transportasi (Giardi dkk, 2020). Namun, dalam konteks pembangunan jalan tol, pengaruh terhadap nilai tanah secara empiris paling dominan terjadi melalui dua mekanisme utama, yaitu perubahan penggunaan lahan dan peningkatan aksesibilitas wilayah (Salim & Faoziyah, 2022).

Meskipun berbagai penelitian telah menunjukkan bahwa pembangunan jalan tol berpengaruh terhadap nilai tanah, namun pada koridor Jalan Tol Solo-Yogyakarta YIA Paket 2.2 B khususnya segmen Trihanggo-Junction Sleman, belum terdapat kajian empiris yang secara spesifik mengidentifikasi perubahan nilai tanah berbasis data spasial pada tingkat bidang tanah. Selain itu, dinamika perubahan penggunaan tanah yang terjadi di wilayah ini serta keterkaitannya dengan peningkatan aksesibilitas belum dianalisis secara kuantitatif dan terintegrasi. Kondisi ini menimbulkan kesenjangan informasi yang penting, mengingat wilayah tersebut sedang mengalami tekanan perkembangan akibat pembangunan infrastruktur strategis nasional. Oleh karena itu, penelitian penggunaan lahan ini secara sadar membatasi variabel pada penggunaan lahan dan aksesibilitas dengan pertimbangan keterkaitan langsung terhadap pembangunan jalan tol, keterukuran variabel dalam analisis spasial, serta untuk menjaga fokus dan kedalaman analisis sesuai dengan lingkup penelitian. Pembatasan variabel ini tidak mengabaikan faktor-faktor lain yang memengaruhi nilai tanah, melainkan dimaksudkan untuk menelaah secara lebih mendalam faktor-faktor utama yang paling relevan dan signifikan dalam menjelaskan perubahan nilai tanah di sekitar koridor Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Kulonprogo Paket 2.2 B Trihanggo-Junction Sleman.

Pembangunan Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Kulonprogo Paket 2.2 B Trihanggo-Junction Sleman berpotensi menimbulkan perubahan nilai tanah di wilayah sekitarnya sebagai akibat dari meningkatnya aksesibilitas dan perubahan penggunaan tanah. Namun diperlukan suatu kajian yang sistematis dan berbasis data untuk menganalisis perubahan nilai tanah secara temporal dengan membandingkan

nilai tanah sebelum (2022) dan ketika pelaksanaan pembangunan proyek jalan tol dalam rentang waktu tahun (2025), sehingga dapat menggambarkan dampak pembangunan proyek infrastruktur jalan tol secara lebih terukur. Untuk itu, diperlukan kajian yang tidak hanya mengidentifikasi perubahan nilai tanah, tetapi juga menganalisis perubahan nilai tanah yang terjadi akibat pembangunan proyek jalan tol. Oleh karena itu, Penelitian ini berfokus pada analisis perubahan nilai tanah akibat pembangunan jalan tol yang dipengaruhi oleh penggunaan tanah dan aksesibilitas, dengan judul "**Pengaruh Pembangunan Proyek Jalan Tol terhadap Nilai Tanah Ditinjau dari Penggunaan Tanah dan Aksesibilitas (Studi Di Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Kulonprogo Paket 2.2 B Trihanggo-Junction Sleman)**".

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana karakteristik penggunaan tanah, tingkat aksesibilitas, dan nilai tanah di sekitar koridor proyek pembangunan Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839**)** Trihanggo-Junction Sleman pada tahun 2022 dan 2025?
2. Bagaimana perubahan nilai tanah yang terjadi di sekitar koridor proyek pembangunan Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839**)** Trihanggo-Junction Sleman?
3. Sejauh mana penggunaan tanah dan aksesibilitas berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah di sekitar koridor Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839**)** Trihanggo-Junction Sleman?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan
   a. Menganalisis karakteristik penggunaan tanah, tingkat aksesibilitas, dan nilai tanah di sekitar Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839**)** Trihanggo-Junction Sleman berdasarkan penggunaan tanah, dan tingkat aksesibilitas.

b. Menganalisis perubahan nilai tanah yang terjadi di sekitar koridor jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839**)** Trihanggo-Junction Sleman.
c. Menganalisis pengaruh penggunaan tanah dan aksesibilitas terhadap perubahan nilai tanah di sekitar koridor Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839**)** Trihanggo-Junction Sleman.

2. Kegunaan Teoritis
   a. Penelitian ini diharapkan dapat Memberikan kontribusi terhadap pengembangan kajian ilmu pertanahan di lembaga pertanahan, khususnya mengenai hubungan antara pembangunan infrastruktur transportasi, penggunaan tanah, dan aksesibilitas terhadap perubahan nilai tanah.
   b. Memberikan pemahaman teoritis mengenai faktor-faktor spasial yang mempengaruhi nilai tanah, terutama dalam konteks pembangunan infrastruktur jalan tol.
   c. Menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan analisis nilai tanah akibat pembangunan infrastruktur dengan pendekatan spasial.
3. Kegunaan Praktis
   a. Memberikan informasi empiris mengenai perubahan nilai tanah di sekitar koridor jalan tol yang dapat digunakan dalam kegiatan penilaian tanah dan penyusunan Zona Nilai Tanah (ZNT).
   b. Menjadi bahan pertimbangan bagi instansi pertanahan dan pemerintah daerah dalam memahami dampak pembangunan infrastruktur terhadap dinamika nilai tanah.
   c. Memberikan dasar informasi bagi perencanaan tata ruang dan pengendalian pemanfaatan lahan di wilayah yang terdampak pembangunan jalan tol.

# BAB VI

# PENUTUP

## 6.1 Kesimpulan.

Berdasarkan hasil analisis spasial dan statistik yang telah diuraikan pada Bab V mengenai pengaruh penggunaan tanah dan aksesibilitas terhadap perubahan nilai tanah di sekitar koridor proyek pembangunan Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839) Trihanggo-Junction Sleman, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut, yang disusun berdasarkan urutan rumusan masalah dan tujuan penelitian pada Bab I.

*1. Karakteristik Penggunaan Tanah, Aksesibilitas, dan Nilai Tanah.*

Karakteristik wilayah penelitian yang diwakili oleh 110 bidang tanah sampel yang tersebar pada sembilan kalurahan menunjukkan komposisi penggunaan tanah yang terdiri atas 54 bidang (49,09%) lahan pertanian dan 56 bidang (50,91%) lahan non-pertanian. Tingkat aksesibilitas menunjukkan gradien yang jelas berdasarkan zona buffer, dengan skor aksesibilitas tertinggi pada Zona Inti (76,48), menurun pada Zona Perintis (60,14), dan terendah pada Zona Transisi (35,18), sejalan dengan konsep distance decay. Nilai tanah pada seluruh zona secara konsisten menunjukkan pola bahwa lahan non-pertanian selalu bernilai lebih tinggi dibandingkan lahan pertanian, dengan nilai tertinggi terkonsentrasi pada bidang tanah yang berjarak dekat dengan trase maupun gerbang exit tol, sehingga karakteristik ketiga variabel tersebut telah membentuk pola gradien spasial yang saling berkaitan sejak sebelum konstruksi fisik jalan tol dimulai.

*2. Perubahan Nilai Tanah di Sekitar Koridor Jalan Tol*

Seluruh bidang tanah sampel mengalami kenaikan nilai pada rentang waktu 2022-2025, dengan rata-rata kenaikan keseluruhan sebesar 19,52% (dari Rp2.648.818/m² menjadi Rp3.165.818/m²), suatu laju yang melampaui inflasi umum sehingga mengindikasikan pembangunan jalan tol sebagai salah satu pendorong utamanya. Berdasarkan jenis penggunaan tanah, lahan non-

pertanian mengalami kenaikan nilai yang jauh lebih besar (Rp669.946/m²; 20,52%) dibandingkan lahan pertanian (Rp358.389/m²; 17,84%), dan perbedaan ini terbukti signifikan secara statistik pada kedua periode pengamatan ($t = 5,59$ pada 2022 dan $t = 5,17$ pada 2025; $p < 0,001$). Pada level laju persentase kenaikan per zona dan jenis penggunaan tanah, pola distance decay teridentifikasi secara konsisten, khususnya pada perbandingan non-pertanian (12,2%-31,1%) dan pertanian (11,8%-25,6%) yang sama-sama menurun seiring bertambahnya jarak dari trase tol. Pola ini juga konsisten pada level rata-rata gabungan per zona buffer, yang menunjukkan gradien yang rapi dan linier terhadap jarak (Z1 > Z2 > Z3), mengingat data revisi ini bersifat panel (memasangkan harga 2022 dan 2025 pada bidang tanah yang identik) sehingga variasi akibat pergeseran komposisi sampel antar periode dapat dihilangkan. Tidak satu pun dari 110 bidang sampel mencatatkan penurunan nilai pada kurun 2022–2025, yang memperkuat kesimpulan bahwa kedekatan terhadap trase dan gerbang exit tol secara konsisten mendorong laju kenaikan nilai tanah yang lebih tinggi.

3. *Pengaruh Penggunaan Tanah dan Aksesibilitas terhadap Perubahan Nilai Tanah.*

Hasil estimasi model regresi linier berganda[$\ln(Y) = 13,218 + 0,426X1 + 0,021X2$] yang telah memenuhi asumsi normalitas dan non-multikolinearitas (tanpa indikasi heteroskedastisitas yang serius berdasarkan inspeksi visual scatterplot) menunjukkan bahwa penggunaan tanah dan aksesibilitas secara simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah (Uji $F = 127,944$; Sig. < 0,001), dengan kemampuan model menjelaskan 70,5% variasi nilai tanah ($R^2 = 0,705$; Adjusted $R^2 = 0,700$). Secara parsial, penggunaan tanah terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai tanah ($t = 7,637$; Sig. < 0,001), di mana pada tingkat aksesibilitas yang sama, nilai tanah non-pertanian rata-rata sekitar 1,53 kali (53%) lebih tinggi dibandingkan lahan pertanian. Aksesibilitas juga terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai tanah ($t = 13,578$; Sig. < 0,001), di mana setiap kenaikan 1 poin skor aksesibilitas berasosiasi dengan kenaikan nilai tanah sekitar 2,1%. Berdasarkan

perbandingan koefisien terstandarisasi (Beta), aksesibilitas (Beta = 0,714) merupakan faktor yang paling dominan memengaruhi nilai tanah, melampaui penggunaan tanah (Beta = 0,402). Dengan demikian, hipotesis H1, H2, dan H3 yang diajukan pada Bab I seluruhnya diterima.

Secara keseluruhan, penelitian ini membuktikan bahwa pembangunan Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B (STA 54+635 s/d 57+839) Trihanggo-Junction Sleman memberikan pengaruh yang nyata dan terukur terhadap peningkatan nilai tanah di sekitar koridornya. Pola perubahan nilai tanah yang teridentifikasi tidak terjadi secara acak, melainkan mengikuti struktur yang dapat dijelaskan secara sistematis melalui kerangka Bid Rent Theory (William Alonso, 1964). di mana lahan dengan potensi penggunaan non-pertanian memiliki elastisitas nilai yang lebih tinggi terhadap perbaikan aksesibilitas. serta konsep distance decay (Hansen, 1959) di mana kedekatan terhadap infrastruktur transportasi meningkatkan nilai ekonomi suatu lahan.

## 6.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penelitian ini mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi instansi pertanahan (Kantor Pertanahan/Kementerian ATR-BPN), hasil penelitian ini dapat dijadikan bahan pertimbangan empiris dalam melakukan pemutakhiran Zona Nilai Tanah (ZNT) di sekitar koridor Jalan Tol Solo Yogyakarta YIA Paket 2.2 B, mengingat terdapat disparitas kenaikan nilai tanah antar zona buffer dan jenis penggunaan tanah yang teridentifikasi dalam penelitian ini.
2. Bagi pemerintah daerah dan instansi perencana tata ruang, temuan mengenai premi nilai yang tinggi pada lahan non-pertanian serta pola kenaikan nilai yang tajam di sekitar akses tol perlu diantisipasi melalui pengendalian pemanfaatan ruang yang lebih ketat, guna mencegah alih fungsi lahan pertanian secara masif dan tidak terkendali di sepanjang koridor tol.
3. Bagi masyarakat dan pemilik tanah di wilayah penelitian, hasil penelitian ini dapat menjadi informasi awal mengenai dinamika nilai tanah di lingkungan sekitarnya,

khususnya dalam mempertimbangkan keputusan terkait transaksi jual-beli, sewa, maupun pemanfaatan lahan pasca pembangunan jalan tol.

4. Bagi penelitian selanjutnya, mengingat variabel penggunaan tanah dan aksesibilitas hanya mampu menjelaskan 70,5% variasi nilai tanah, disarankan untuk menambahkan variabel lain yang belum dimasukkan dalam model, seperti luas bidang tanah, status legalitas, kondisi jalan lingkungan, serta faktor spekulasi pasar, agar model yang dihasilkan lebih komprehensif.
5. Penelitian selanjutnya juga disarankan untuk menggunakan desain data panel pada bidang tanah yang identik antar waktu (bukan data lintas-seksi/cross-sectional pada dua kelompok sampel yang berbeda seperti pada penelitian ini), sehingga perubahan nilai tanah dapat diukur secara langsung pada objek yang sama dan mengurangi potensi bias akibat pergeseran komposisi sampel antar periode.
6. Penelitian lanjutan juga dapat memperluas rentang waktu pengamatan hingga tahap pasca-operasional jalan tol, untuk mengetahui apakah pola kenaikan nilai tanah yang teridentifikasi pada tahap konstruksi ini akan berlanjut, stabil, atau justru mengalami penyesuaian setelah jalan tol beroperasi penuh.

## DAFTAR PUSTAKA


Ade, M., Alim, F., Nasional, B. P., Sumberrejo, S. K., Tempel, K., & Sleman, K. (2024). *Tol Yogyakarta-Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta ( Studi Kalurahan Sumberrejo , Kapanewon Tempel , Kabupaten Sleman ) SKRIPSI Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diplo*.

Aditya, Syarifuddin, Khairinrahmat, & Iwan Setiawan Basri. (2023). Pengaruh Aksesibilitas Terhadap Harga Lahan di Koridor Jalan I Gusti Ngurah Rai Kota Palu. *Jurnal Peweka Tadulako*, *2*(2), 228–235. https://doi.org/10.22487/peweka.v2i2.22

Ahmad, F. salam, & Ahmad, F. salam. (2022). Dampak Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Jawa Tengah. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan*, *11*(1), 1–18. https://doi.org/10.29244/jekp.11.1.2022.1-18

Damar, M., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2017). *Jurnal Geodesi Undip Januari 2017 Analisis Faktor Aksesibilitas Terhadap Zona Nilai Tanah Informasi Geografis ( Studi Kasus : Kecamatan Pemalang , Kabupaten Pemalang ) Jurnal Geodesi Undip Januari 2017*. *6*, 285–292.

Dedy Sasongko. (2019). *Pengaruh Faktor Fisik, Aksebilitas, dan Lokasi Terhadap Nilai Tanah*. djkn.kemenkeu. https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-kalbar/baca-artikel/12899/Pengaruh-Faktor-Fisik-Aksebilitas-dan-Lokasi-Terhadap-Nilai-Tanah.html?utm_source=chatgpt.com

Geurs, K. T., & van Wee, B. (2004). Accessibility evaluation of land-use and transport strategies: Review and research directions. *Journal of Transport Geography*, *12*(2), 127–140. https://doi.org/10.1016/j.jtrangeo.2003.10.005

Hansen, W. G. (1959a). How Accessibility Shapes Land Use. *Journal of the American Institute of Planners*, *25*(2), 73–76. https://doi.org/10.1080/01944365908978307

Hansen, W. G. (1959b). *The sis Supervisor*.

Harum, M., & Sutriani, S. (2017). Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Sutami Terhadap Nilai Lahan Disekitarnya. *Nature : National Academic Journal of Architecture*, *4*(1), 66–73. https://doi.org/10.24252/nature.v4i1a8

Hidayat, E., Rudiarto, I., & De Vries, W. T. (2019). The Correlation Between Road Network Performance And Land Price: Case Study Salatiga City. *Tataloka*, *21*(1), 1. https://doi.org/10.14710/tataloka.21.1.1-10

Ilham Kosasih, I. M., Tonny Judiantono, & Ruchyat Deni Djakapermana. (2025). Pengaruh Jalan Tol Soroja Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Harga Tanah. *Jurnal Riset Perencanaan Wilayah dan Kota*, 191–198. https://doi.org/10.29313/jrpwk.v5i2.7176

Ishtiaq, M. (2019). Book Review Creswell, J. W. (2014). Research Design: Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches (4th ed.). Thousand Oaks, CA: Sage. *English Language Teaching*, *12*(5), 40. https://doi.org/10.5539/elt.v12n5p40

Khoeriyah, S., Subiyanto, S., & Putra Wijaya, A. (2015). Analisis Faktor Aksesibilitas Jalan Terhadap Nilai Tanah Di Sekitar Kampus Tembalang Universitas Diponegoro. Dalam *Jurnal Geodesi Undip Januari* (Vol. 4, Nomor 1).

Kurniwati, T., & Mudakir, B. (2017). Analisis Faktor - Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Untuk Penggunaan Perumahan (Studi Kasus: Kecamatan Banyumanik). *Jurnal Ekonomi Pembangunan Kajian Masalah Ekonomi dan Pembangunan*, *5*(1), 57–80. https://doi.org/10.23917/jep.v5i1.4032

Lee, K., Choi, D., & Lee, S. (2025). The Impact of Transportation Accessibility on Regional Land Price Disparities in South Korea, 2010–2019. *Land*, *14*(8), 2010–2019. https://doi.org/10.3390/land14081515

Nafilyan Vahé, L. L. (2019, Oktober 14). Valuing green spaces in urban areas: a hedonic price approach using machine learning techniques. *Office for National Statistics*, 1–38.

Nahar Dito Utama Giardi*), S. S. H. S. F. (2021). Analisis Faktor Aksesibilitas Jalan, Fasum Dan Fasos Terhadap Harga Tanah Menggunakan Radial Basis Function

(Studi Kasus: Kelurahan Utan Kayu Selatan, Jakarta Timur). *Jurnal Geodesi Undip*, *10*.

Nasiriyah, C. W., Rahmawati, A., Naima, N., Hermawan, A., Fajrin, K., Manajemen, P. S., & Properti, P. (t.t.). Analisis Aksesibilitas, Karakteristik Fisik, Dan Tingkat Keamanan Properti Terhadap Harga Properti Di Dki Jakarta. Dalam *Jurnal Manajemen Aset dan Penilaian* (Vol. 4, Nomor 1).

Nugroho, T., Wahyono, E. B., & Indradi, Ign. (2018). Hak Ulayat Laut: Fenomena Yang Perlu Dicermati Dalam Menyusun Kadaster Kelautan. *Bhumi: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, *1*(38 SE-Articles), 300–308. https://doi.org/10.31292/jb.v1i38.174

Oktavia Wayan. (t.t.). *Pengaruh Pesan Affiliate Marketing di TikTok Terhadap Minat Beli Produk Shopee*. Universitas Multimedia Nusantara.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah, Legislation 16, BPK RI (2024).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2006, BPK RI (2006).

Putri, A., Butar, Y. B., & Piani, K. D. (2023). Analisis Perkiraan Nilai Lahan Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Koja, Jakarta Utara. *Jurnal Sains Geografi*, *1*(1), 14–32. https://doi.org/10.21009/jsg.v1i1.02

Putri, R. A., & Firdaus, I. P. (2025). Dampak Pengoperasian Jalan Tol Trans Sumatra (Jtts) Terhadap Dinamika Pertumbuhan Ekonomi Pulau Sumatra. *Jurnal Jalan Jembatan*, *42*(1). https://doi.org/10.58499/jatan.v42i1.1347

Salim, W., & Faoziyah, U. (2022). The Effect of Transport Infrastructure on Land-use Change: The Case of Toll Road and High-Speed Railway Development in West Java. *Journal of Regional and City Planning*, *33*(1), 48–65. https://doi.org/10.5614/jpwk.2022.33.1.3

Santoso, G. (t.t.). Tingkat Sewa Pada Tanah Kosong Di Provinsi Dki Jakarta. *Journal*, *1*, 725–728.

Saputra, E., Ariyanto, I. S., Ghiffari, R. A., & Fahmi, M. S. I. (2021). Land value in a disaster-prone urbanized coastal area: A case study from semarang city, indonesia. *Land*, *10*(11). https://doi.org/10.3390/land10111187

Septamawati, S. N., & Mulyadi, L. (t.t.). The Analysis of Land Value Increase Patterns in Dau District of Malang Regency, Indonesia. *International Journal of Novel Research in Civil Structural and Earth Sciences*, *12*(20). https://doi.org/10.5281/zenodo.16793904

Sitanala Arsyad. (1989). Konservasi Tanah dan Air. Dalam Arsyad Sitanala (Ed.), *IPB Press, Bogor* (hlm. 13–43). IPB Press, Bogor.

Sitorus Satun. (1985). *Evaluasi Sumber Daya Lahan*. Tarsito, Bandung.

Studi, (, Sumberrejo, K., Tempel, K., Sleman, K., Diajukan, S., Salah, S., Syarat, S., Memperoleh, U., & Sarjana, S. (t.t.). *Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 6 UUPA , Legislation 5, BPK RI (1960).

Undang-undang (UU) No. 38 Tahun 2004, BPK RI (2004).

Wardhanto, A. D., Sari, M., & Saroji, G. (2025a). The Effect of Patimban Access Toll Road on Land Value Increase and Potential Application of Additional Toll Road Business Model as an Opportunity in Land Value Capture. *Journal La Multiapp*, *6*(4), 1021–1034. https://doi.org/10.37899/journallamultiapp.v6i4.2380

Wardhanto, A. D., Sari, M., & Saroji, G. (2025b). The Effect of Patimban Access Toll Road on Land Value Increase and Potential Application of Additional Toll Road Business Model as an Opportunity in Land Value Capture. *Journal La Multiapp*, *6*(4), 1021–1034. https://doi.org/10.37899/journallamultiapp.v6i4.2380

Widiawati, D. D., Bernardo Sandrini Salasa, & Helga Dzakwan. (2024). Studi Komparasi Biaya Operasional Kendaraan di Jalan Tol dan Jalan Poros Samarinda-Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur: Comparative Study of Vehicle Operating

Costs on Toll Roads and Arterial Roads Samarinda-Balikpapan, East Kalimantan Province. *Jurnal Teknik Sipil*, *9*(2), 39–48. https://doi.org/10.56071/deteksi.v9i2.970

William Alonso. (1964). *Location and Land Use  Toward A General Theory Of Land Rent*. Harvard University Press  Cambridge, Massachusetts .