ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN PINTU JALAN TOL SOLO-JOGJA DI KECAMATAN NGAWEN DAN JOGONALAN: DAMPAK FISIK, SOSIAL, EKONOMI DAN NILAI TANAH

SKRIPSI

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

Disusun Oleh:

LUTHFI EL FATHA YAZID
NIT. 22313970

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

ABSTRACT

This study examines the impact of the construction of the Ngawen and Jogonalan toll road exit gates on physical, social, and economic conditions of the community and on land value in Klaten Regency. The research aims to determine the impact of the exit gates construction on physical, social, economic, and land value conditions, and to analyze the factors, magnitude, significance, and nature of their influence on those impacts. This study used a sequential exploratory mixed-methods design, beginning with a qualitative approach through high-resolution satellite imagery analysis, field observation, interviews, and documentation, followed by a quantitative approach using questionnaires distributed through purposive and snowball sampling within four distance clusters from the exit gates (0-500 m, 501 1,000 m, 1,001-1,500 m, and 1,501-2,000 m). Data were analyzed using paired sample t-test/Wilcoxon test and multiple linear regression analysis. The results show that both locations experienced a similar physical transformation from agricultural land (2017) into built-up residential and commercial land (2025), following a distance decay pattern in which the most intense change occurred within the 0-500 m radius. Land value at Exit tol Jogonalan increased from approximately Rp527,979/m2 to Rp893,396/m2 (an increase of about 69%), while at Exit tol Ngawen it increased from approximately Rp561,463/m2 to Rp829,949/m2 (an increase of about 47.8%). None of the six regression models were simultaneously significant ($p > 0.05$) due to overfitting, yet partial testing revealed more significant environmental factors influencing road network conditions and land use change in Jogonalan compared with Ngawen. These findings indicate that the impact of the Jogonalan exit gate construction is more pronounced than that of Ngawen, likely due to its closer proximity to the Klaten urban area.

Keywords: *toll road exit gate, physical impact, social economic impact, land value, distance decay*

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI iii
MOTTO iv
HALAMAN PERSEMBAHAN v
KATA PENGANTAR vii
ABSTRACT ix
INTISARI x
DAFTAR ISI xi
DAFTAR GAMBAR xiv
BAB I PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Penelitian 1
B. Rumusan Permasalahan Penelitian 7
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian 7
D. Keaslian Penelitian 8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI 16
A. Tinjauan Pustaka 16
B. Landasan Teori 21
C. Kerangka Pemikiran Penelitian 23
D. Pertanyaan Penelitian Dan Hipotesis 26
BAB III METODE PENELITIAN 31
A. Format Penelitian 31
B. Lokasi Penelitian 32
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel Penelitian 33
D. Definisi Operasional Variabel Penelitian 37
E. Jenis, Teknik Pengumplan dan Sumber Data Penelitian 45
F. Teknik Analisis Data 65
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN 82
A. Kondisi Geografis dan Administrasi Wilayah Kecamatan Kecamatan Jogonalan 82
B. Kondisi Demografi Kecamatan Jogonalan 83

C. Ketersediaan Sarana dan Prasarana Kecamatan Jogonalan 86
D. Penggunaan Tanah Kecamatan Jogonalan 88
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN 90
a. Reliabilitas Variabel Faktor Lingkungan (X) 122
b. Reliabilitas Variabel Dampak Sosial (YS) 125
c. Reliabilitas Variabel Dampak Ekonomi (YE) 126
d. Reliabilitas Variabel Dampak Nilai Tanah (YNT) 128
2. Statistik Deskriptif Variabel Penelitian 129
3. Analisis Pengaruh Faktor Lingkungan Terhadap Karakteristik Dampak 131
a. Analisis Regresi di Kecamatan Jogonalan 132
1) Pengaruh Faktor Lingkungan (X) terhadap Dampak Sosial (YS) 132
2) Pengaruh Faktor Lingkungan (X) terhadap Dampak Ekonomi (YE) 135
3) Pengaruh Faktor Lingkungan (X) terhadap Dampak Nilai Tanah (YNT) 137
4) Sintesis Hasil Analisis Kecamatan Jogonalan 140
b. Analisis Regresi di Kecamatan Ngawen 141
1) Pengaruh Faktor Lingkungan (X) terhadap Dampak Sosial (YS) 141
2) Pengaruh Faktor Lingkungan (X) terhadap Dampak Ekonomi (YE) 144
3) Pengaruh Faktor Lingkungan (X) terhadap Dampak Nilai Tanah (YNT) 146
4) Sintesis Hasil Analisis Kecamatan Ngawen 148
4. Perbandingan dan Sintesis Antarlokasi 149
BAB VI PENUTUP 152
A. Kesimpulan 152
B. Saran 154
DAFTAR PUSTAKA 155
LAMPIRAN 159

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Proyek Strategis Nasional (PSN) merupakan perwujudan kebijakan pembangunan pemerintah yang ditetapkan untuk mempercepat pencapaian tujuan nasional melalui pelaksanaan proyek-proyek yang memiliki dampak strategis, luas, dan berjangka panjang bagi perekonomian serta kesejahteraan masyarakat (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2017). Proyek Strategis Nasional diarahkan pada sektor-sektor prioritas seperti infrastruktur, energi, sumberdaya air, kawasan industri, dan konektivitas nasional yang berfungsi sebagai pengungkit pertumbuhan ekonomi, pemerataan pembangunan antarwilayah, serta peningkatan daya saing nasional (Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional). Dari pernyataan tersebut proyek-proyek memperoleh perlakuan khusus berupa percepatan perizinan, kemudahan pengadaan tanah, dukungan pendanaan, serta pengawasan terintegrasi lintas kementerian dan lembaga agar dapat dilaksanakan secara efektif, efisien, dan memberikan manfaat optimal bagi kepentingan negara dan masyarakat secara berkelanjutan (Perpres Nomor 109 Tahun 2020; Kementerian PPN/Bappenas, 2020).

Permasalahan pembangunan tidak dapat dilepaskan dari persoalan struktural yang berkaitan dengan penguasaan dan pemanfaatan sumber daya agraria. Struktur agraria yang timpang menyebabkan sebagian masyarakat tidak memiliki akses yang memadai terhadap tanah sebagai faktor produksi utama. Kondisi tersebut berdampak pada rendahnya produktivitas ekonomi masyarakat serta memperlebar kesenjangan kesejahteraan (Arisaputra, 2016) (Waryanta, 2016). Ketimpangan penguasaan tanah juga berimplikasi pada terbatasnya ruang gerak masyarakat dalam mengembangkan potensi wilayah secara mandiri (Surya Wira dkk., 2024). Sebagai upaya mengatasi permasalahan tersebut, negara menetapkan kebijakan Proyek Strategis Nasional sebagai bagian dari agenda

pembangunan nasional. Landasan hukum pelaksanaan Proyek Strategis Nasional di Indonesia merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. UUPA juga menegaskan bahwa tanah memiliki fungsi sosial, sehingga penguasaan dan pemanfaatannya tidak boleh bertentangan dengan kepentingan masyarakat luas.

Pelaksanaan pembangunan jalan tol pada hakikatnya merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam mempercepat penyediaan infrastruktur strategis guna meningkatkan konektivitas wilayah, menurunkan biaya logistik, serta mendorong pertumbuhan ekonomi nasional dan regional (Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020). Pembangunan jalan tol dilaksanakan melalui perencanaan yang terintegrasi dengan rencana tata ruang dan kebijakan pembangunan nasional, melibatkan pemerintah, badan usaha (terutama Badan Usaha Jalan Tol), serta skema pendanaan yang beragam seperti APBN dan kerja sama pemerintah dengan badan usaha. Dalam rangka percepatan pelaksanaannya, proyek jalan tol yang ditetapkan sebagai Proyek Strategis Nasional memperoleh kemudahan perizinan, dukungan pengadaan tanah, serta koordinasi lintas kementerian dan lembaga agar pembangunan dapat berjalan efektif, tepat waktu, dan memberikan manfaat optimal bagi mobilitas masyarakat dan distribusi barang secara berkelanjutan (Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan; Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol; Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020).

Seiring berkembangnya jumlah Penduduk di Indonesia yang terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun maka pembangunan sarana dan prasarana juga terus meningkat. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2025 jumlah Penduduk Indonesia telah mencapai 286.547.487 jiwa. Apabila dibandingkan dengan jumlah penduduk Indonesia pada tahun 2019 maka telah bertambah sejumlah 16.527.487 jiwa. Berdasarkan data yang dimiliki oleh BPS

kepadatan penduduk Indonesia 2025 menncapai 158 jiwa per kilometer persegi. Pada Kabupaten Klaten Sendiri terdapat penduduk sejumlah 1,301 juta jiwa berdasarkan data yang dimiliki oleh BPS Kabupaten Klaten. Untuk Memenuhi kebutuhan infrastuktur untuk kepentingan umum dalam rangka menunjang kegiatan sehari-hari masyarakat terutama pembangunan akses jalan.

Menurut (Kodoatie 2005), pengertian infrastruktur ialah suatu sistem yang menunjang sistem sosial dan ekonomi yang secara sekaligus menjadi penghubung sistem lingkungan, Dimana sistem ini bisa digunakan sebagai dasar dalam mengambil kebijakan. Infrastruktur sendiri dibagi menjadi beberapa jenis yaitu, infrastruktur keras, infrastruktur keras Non-Fisik, Infrastruktur lunak. Pemerintah melalui Peraturan Presiden nomor 38 Tahun 2015 Pasal 1 ayat (5) menyatakan "Penyediaan Infrastruktur adalah kegiatan yang meliputi pekerjaan konstruksi untuk membangun atau meningkatkan kemampuan infrastruktur dan/atau kegiatan pengelolaan infrastruktur dan/atau pemeliharaan infrastruktur dalam rangka meningkatkan kemanfaatan infrastruktur". Dalam konteks ini Pemerintah turut serta dalam upaya penyediaan infrastruktur untuk menunjang aktifitas masyarakat.

Dalam rangka pembangunan infrastruktur dibutuhkan penyediaan lahan melaui pengadaan tanah untuk kepentingan umum. Undang undang nomor 2 tahun 2012 tentang pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, dimana dalam Pasal 1 ayat (2) "Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil kepada pihak yang berhak". Pengadaan Tanah sendiri bertujuan untuk menyediakan tanah bagi pelaksanaan pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bangsa, negara, dan masyarakat dengan tetap menjamin kepentingan hukum Pihak yang Berhak.

Salah satu contoh pembangunan infrastruktur yang dibutuhkan "masyarakat adalah jalan tol, Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang jalan tol dijelaskan pada pasal ayat (2) (Indonesia, 2005) jalan tol adalah jalan umum yang merupakan bagian sistem jaringan jalan dan sebagaui jalan nasional yang penggunanya diwajibkan membayar tol. Dengan

diadakannya pembangunan jalan tol diharapkan dapat mewujudkan pemerataan pembangunan dan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Jalan tol juga mempunyai tingkat pelayanan kenyamanan yang lebih tinggi apabila dibandingkan dengan jalan umum yang ada dan dapat melayani arus lalu lintas jarak jauh dengan mobilitas tinggi. Jalan tol juga didesain untuk membantu mobilitas antar kota dan antar provinsi, Tidak sedikit juga ruas jalan tol yang dibangun antar kota, namun tetap berdampak tinggi untuk kelancaran mobilitas,

Aktivitas kendaraan dari Kota Klaten menuju Kota Yogyakarta dan Kota Klaten ke Kota Surakarta atau sebaliknya seringkali mengalami kemacetan yang parah di karenakan padatnya volume kendaraan yang melintas setiap harinya. Dengan pembangunan Jalan Tol Solo-Yogyakarta atau yang dikenal Tol Joglo diharapkan dapat memecah kemacetan yang seringkali terjadi. Jalan tol Solo-Yogyakarta atau jalan tol Joglo dibangun untuk menghubungkan Bandara YIA Kulonprogo sampai Kartasura, Selain itu juga jalan tol Joglo ini terhubung juga dengan jalur tol Solo-Semarang, Jalan tol, dan jalan tol Solo-Surabaya. Jalan tol Joglo memiliki Panjang total 96,57 km, yang sudah beroperasi yaitu Ruas Kartasura-Klaten 22,3 km, Klaten Prambanan 7,85 km sehingga Panjang jalan yang sudah bisa dilewati adalah 30,15 km dari Kartasura hingga Prambanan.

Dalam Ruas Jalan Tol Kartasura-Prambanan terdapat 3 *Exit tol* salah satunya adalah *Exit tol* Ngawen dan Jogonalan. *Exit tol* Ngawen dan Jogonalan memiliki keunikan yaitu, *Exit tol* Ngawen ini berada di tengah Kabupaten Klaten dan merupakan jalan penghubung antara Kabupaten Klaten dengan Kabupaten Boyolali yang merupakan daerah padat penduduk dan merupakan daerah pariwisata. Sedangkan, *Exit tol* Jogonalan merupakan *Exit tol* yang ada di jalan raya Solo-Yogya yang berada cukup dekat dari tempat wisata Candi Prambanan. Dari pernyataan tersebut, dengan pembangunan *Exit tol* Ngawen dan Jogonalan masyarakat sekitar memanfaatkan pembangunan *Exit tol* dengan membuka berbagai macam usaha. Banyaknya aktivitas keluar masuk kendaraan di *Exit tol* Ngawen dan Jogonalan banyak pula usaha-usaha yang bermunculan seperti warung, kafe, dll.

Penelitian-penelitian terdahulu yang mengangkat tema Pengadaan Tanah di Indonesia pada umumnya lebih menitikberatkan pada aspek implementasi kebijakan atau dampak program terhadap kepastian hukum dan pemanfaatan tanah. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya terletak pada fokus dan sudut pandang analisis yang digunakan. Penelitian ini lebih memfokuskan ke dampaknya terhadap kondisi masyarakat dengan menempatkannya sebagai fokus utama kajian dengan mengaitkan secara langsung antara potensi fisik dan non-fisik wilayah dengan pengembangan perekonomian masyarakat (Luthfi Rohman & Astuti, 2019) (Kurniawan dkk., 2023). Selain itu, penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk memahami secara mendalam kondisi wilayah, dinamika sosial ekonomi masyarakat, serta konteks lokal yang memengaruhi kondisi sosial ekonomi dan nilai tanah.

Penelitian oleh Luthfi Rohman & Astuti (2019) menunjukkan bahwa pembangunan infrastruktur transportasi dapat memberikan dampak terhadap perubahan pemanfaatan lahan serta peningkatan aktivitas ekonomi masyarakat di sekitar kawasan yang terdampak pembangunan. Penelitian tersebut menekankan bahwa aksesibilitas yang semakin baik akibat pembangunan infrastruktur mampu mendorong munculnya kegiatan ekonomi baru seperti perdagangan, jasa, dan usaha mikro masyarakat.

penelitian oleh Wibowo dkk. (2022) menjelaskan bahwa pembangunan jalan tol dapat menyebabkan perubahan struktur ruang wilayah serta peningkatan nilai lahan secara signifikan di sekitar simpul transportasi seperti gerbang tol atau *exit tol*. Perubahan tersebut seringkali memicu berkembangnya kawasan perdagangan, jasa, serta permukiman baru yang berpotensi mendorong pertumbuhan ekonomi lokal.

Kecamatan Ngawen dan Jogonalan, Kabupaten Klaten dipilih sebagai lokasi penelitian dengan mempertimbangkan potensi wilayah yang dimiliki. Desa Ngawen dan Jogonalan memiliki *Exit tol* yang dibangun di wilayah tersebut dengan karakteristik yang berbeda, dan pemanfaatan lahan yang berpotensi mendukung pengembangan kegiatan ekonomi masyarakat. Dengan

demikian, potensi tersebut berdampak pada kondisi sosial ekonomi dan nilai tanah yang berbeda juga. Sosial Ekonomi penduduk dan nilai tanah masih terus berubah-ubah pasca pembangunan *Exit tol*.

Dari sisi masyarakat Desa Ngawen dan Jogonalan memiliki modal sosial dan kelembagaan masyarakat yang cukup kuat, tercermin dari praktik kegiatan usaha dan hubungan sosial yang masih terpelihara. Namun demikian, masih banyak sekali faktor-faktor yang mendorong kemajuan tapi banyak juga faktor yang menghambat kemajuan. Kondisi ini menimbulkan kesenjangan antara potensi wilayah yang dimiliki dengan hasil ekonomi yang diperoleh masyarakat (Mujiono dkk., 2023). Selain itu, pelaksanaan Pembangunan jalan tol di tingkat lokal, khususnya pada aspek penataan akses, belum sepenuhnya terintegrasi dengan wilayah sehingga masyarakat sekitar akan langsung merasakan dampaknya (Afriliyeni dkk., 2021) (Wibowo dkk., 2022).

Meskipun berbagai penelitian tersebut telah membahas dampak pembangunan jalan tol terhadap perubahan sosial ekonomi dan nilai tanah, sebagian besar penelitian masih berfokus pada wilayah perkotaan atau koridor jalan tol utama. Kajian yang secara khusus menganalisis Analisis Dampak Pembangunan Pintu Jalan Tol Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Dan Nilai Tanah masih sangat terbatas terutama pada wilayah Kabupaten Klaten

Berdasarkan Penjelasan sebelumnya maka peneliti melakukan penelitian di *Exit tol* Ngawen dan Jogonalan dengan judul penelitian “Analisis Dampak Pembangunan Pintu Jalan Tol Solo-Jogja Di Kecamatan Ngawen Dan Jogonalan : Dampak Fisik, Sosial, Ekonomi Dan Nilai Tanah, Kabupaten Klaten”.

B. Rumusan Permasalahan Penelitian

Rumusan masalah penelitian in i adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana dampak pembangunan pintu masuk dan keluar jalan tol Solo-Yogyakarta di Kecamatan Ngawen dan Kecamatan Jogonalan terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat dan nilai tanah di sekitarnya?
2. Apa faktor yang mempengaruhi, berapa besar, serta bagaimana sigifikansi dan sifat pengaruhnya terhadap terjadinya dampak sosial, ekonomi dan nilai tanah setelah pembangunan pintu masuk dan keluar jalan tol di Kecamatan Ngawen dan Kecamatan Jogonalan?

C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian
   a. Untuk Mengetahui dampak pembangunan pintu masuk dan keluar jalan tol terhadap kondisi sosial ekonomi dan nilai tanah di sekitarnya
   b. Untuk Mengetahui Faktor-faktor apa saja yang mendorong dan menghambat terjadinya perubahan kondisi sosial, ekonomi dan nilai tanah setelah pembangunan pintu masuk dan keluar jalan tol
2. Manfaat Penelitian
   a. Manfaat Akademis

      Penelitian ini diharapkan dapat memperkaya ilmu penngetahuan dan dan penelitian terkait pengadaan tanah bagi pembangunan dan kepentingan umum sehingga dapat dijadikan pembelajaran.
   b. Manfaat Praktis

      Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi ilmiah mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan umum untuk kepentingan umum khususnya untuk pembangunan jalan tol, sehingga dapat dijadikan pertimbangan ketika melakukan penetapan lokasi pengadaan tanah.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan uraian dari narasi dan tabel perbandingan antara karakteristik penelitian ini dan beberapa laporan penelitian sejenis sebelumnya di atas dapat disimpulkan bahwa sebagian besar penelitian yang telah dilakukan sebelumnya hanya membahas dampak sosial ekonomi dari satu kegiatan atau proyek, namun juga ada hasil penelitian terdahulu yang membahas dampak kegiatan atau proyek terhadap nilai tanah. Perbedaan dengan rencana penelitian ini adalah waktu, jenis kegiatan atau proyek dan lokasi penelitian. Penelitian ini dilakukan terhadap kegiatan atau proyek obyek kajian, dalam penelitian ini adalah pembangunan *Exit tol* yang bertepatan terletak diantara 2 (dua) wilayah yaitu Ngawen dan Jogonalan yang memiliki karakteristik yang mungkin berbeda. Perbedaan inilah yang akan dapat menyebabkan perbedaan secara mencolok karakteristik dampak yang terjadi walaupun sama-sama obyek kajiannya yaitu dampak sosial dan ekonomi serta nilai tanah.

Tabel 1. 1 Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
1	Qusnul Syamsudin Dwi Saputro	Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Yang Berhak Atas Objek Pengadaan Tanah Pembangunan Bandara New Yogyakarta International Airport (Studi Di Dusun Kepek Dan Dusun Bapangan Desa Glagah Kecamatan Temon Kabupaten Kulon Progo)	2018	Kualitatif Deskriptif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kondisi sosial masyarakat Dusun Kepek dan Dusun Bapangan sudah tergolong baik, hal ini ditunjukkan melalui jenis pekerjaan yang dimiliki warga dan latar belakang pendidikan mereka. Kondisi ekonomi di Dusun Kepek dan Dusun Bapangan belum terlihat terlalu jelas. Sebagian besar masyarakat belum mengalami perubahan. pendapatan setelah pindah, karena pembangunan Bandara NYIA belum selesai. Akibatnya, masyarakat belum merasakan dampak pembangunan bandara ini terhadap taraf kehidupan mereka.	Dalam penelitian ini hanya condong ke kondisi sosial ekonomi dalam aspek pendapatan dan pendidikan masyarakat sekitar. Selain itu penelitian ini dilakukan karena adanya proyek bandara sedangkan penelitian yang saya lakukan karena proyek jalan tol dan juga membandingkan dampak dari 2 pembangunan *Exit tol* yang berbeda lokasi.
2	Nurul Azmy D. Tantja, dkk	Dampak Pengadaan Tanah Terhadap perubahan Penggunaan Lahan dan Kondisi Sosial Masyarakat	2021	Kualitatif, pendekatan spasial dan analisis secara deskriptif	Hasil penelitian ini menunjukkan dengan adanya pembangunan dilakukan yang berdampak pada perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Tanete Rilau. Salah satu penggunaan lahan yang paling tinggi mengalami perubahan yakni lahan pertanian, sebagian petani beralih fungsi pekerjaan karena sumber penghidupan utamanya yakni sawah terkena pengadaan tanah. Selain itu kelompok rentan lainnya yakni petani penggarap juga mengalami penurunan pendapatan dikarenakan lahan sawah yang sebelumnya digarap luasannya menurun cukup drastis. Dari sisi ekonomi harga tanah semakin meningkat serta memudahkan antar konektivitas wilayah.	Penelitian ini lebih condong ke dampak terkait penggunaan lahan dan sosial ekonomi, sedangkan penelitian saya lebih condong ke perubahan nilai tanah dan perubahan sosial ekonomi masyarakat dan juga membandingkan dampak dari 2 pembangunan *Exit tol* yang berbeda lokasi.
3	Andriani Gita Sweta, dkk	Analisis Dampak Pembebasan Tanah dan Nilai Ganti Rugi Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat dalam Pembangunan Waduk Logung di Desa Kandangmas dan Desa Tanjungrejo Kabupaten Kudus	2017	Deskriptif Kualitatif	Dalam penelitian yang dilakukan ini menunjukkan bahwa pembebasan tanah dan nilai ganti rugi mempengaruhi kondisi sosial ekonomi masyarakat secara signifikan. Hal ini tampak pada kehidupan masyarakat, seperti keresahan masyarakat. persepsi masyarakat, dampak pada kualitas lingkungan sekitar, dan dampak pada kehidupan ekonom. masyarakat yang meliputi pendapatan, mata pencaharian, kekayaan, dan pendidikan.	Dalam penelitian ini fokusnya adalah dampaknya terhadap kondisi sosial ekonomi terkait nilai ganti rugi pembebasan tanah sedangkan penelitian saya lebih ke dampaknya pasca pembangunan jalan tol dan juga membandingkan dampak dari 2 pembangunan *Exit tol* yang berbeda lokasi.

No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Tahun Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian	Perbedaan
4	Triana Rosalina Noor, dkk	Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Jalan Surabaya- Mojokerto Tol (Studi Kasus Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kec. Wringinanom, Kec. Kedamean, Kec. Driyorejo Kabupaten Gresik	2017	Deskriptif Kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa warga Wringinanom. di Kecamatan Kedamean, dan Kecamatan Driyorejo tidak mengalami dampak yang signifikan terhadap pembangunan jalan tol Surabaya-Mojokerto. Dilihat dari mata pencaharian mereka sebelum dan setelah pembangunan jalan tol, terlihat bahwa tidak ada dampak yang signifikan terhadap mata pencaharian pokok maupun sampingan masyarakat di Kecamatan Wringinanom, Kecamatan Kedamean, dan Driyorejo. Kecamatan Pengaruh pembangunan jalan tol Surabaya-Mojokerto terhadap pendapatan menunjukkan perubahan antara pendapatan sebelum dan setelah pembangunan jalan tol Mazyarakat menggunakan uang ganti lahan untuk membeli tanah baru.	Dalam penelitian ini lebih berfokus ke perubahan sosial ekonomi aspek mata pencaharian masyarakat pasca pembangunan jalan tol sedangkan pada penelitian saya lebih ke sosial ekonomi dan perubahan nilai tanah dan juga membandingkan dampak dari 2 pembangunan *Exit tol* yang berbeda lokasi.
5	Roni Fadli, dkk	Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Waduk Jatigede Terhadap Masyarakat Tani di Kabupaten Sumedang (Suatu Kasus di Blok Pasirkanaga Desa Tarunajaya Kecamatan Darmaraja Kabupaten Sumedang)	2019	Kualitatif	Hasil penelitian ini terhadap dampak sosial adalah bahwa tidak ada dampak yang signifikan pada akses pendidikan, penurunan keadaan rumah permanen sebanyak 24,56% dari 84,21% menjadi 59,65%, peningkatan jumlah rumah semi permanen dan non permanen, dan perubahan dalam tradisi atau kebiasaan masyarakat. Pada sisi ekonomi, ada perubahan dalam mata pencaharian, dengan semula ada 61,40% bekerja sebagai buruh tani menjadi 56,14% tidak memiliki pekerjaan tetap atau buruh harian lepas. Selain itu, pendapatan turun dari 74,51% yang memiliki. pendapatan antara Rp.800.000 sampai Rp.1.500.000 menjadi 58,56% yang berpenghasilan kurang dari Rp.700.000.	Pada penelitian hanya berfokus ke perubahan sosial ekonomi masyarakat tani sedangkan pada penelitian saya fokusnya ke kondisi sosial ekonomi dan perubahan nilai tanah dan juga membandingkan dampak dari 2 pembangunan *Exit tol* yang berbeda lokasi.
6	Nur Azizah	Dampak Sosial Ekonomi Pembebasan Lahan Pembangunan Bandar Udara (New Yogyakarta International Airport)	2017	Kualitatif Deskriptif	Hasil penelitian ini menunjukan adanya pro kontra terkait AMDAL pembangunan karena hal ini nantinya akan berdampak terhadap lingkungan. Dampak sosial dan ekonomi yang dialami masyarakat yaitu adanya peningkatan perekonomian sedangkan dampak sosial yang muncul yaitu masyarakat membutuhkan waktu untuk beradaptasi karean kehilangan pekerjaan dan binggung harus beralih berprofesi di bidang tertentu.	Pada penelitian ini berfokus pada masyarakat yang terdampak kehilangan mata pencaharian sedangkan pada penelitian saya fokusnya ke kondisi sosial ekonomi dan perubahan nilai tanah dan juga membandingkan dampak dari 2 pembangunan *Exit tol* yang berbeda lokasi.

Adanya beberapa perbedaan yang cukup hingga sangat mencolok antara penelitian ini dengan beberapa penelitian terdahulu. Perbedaan tersebut menunjukkan adanya unsur kebaruan (novelty) yang diharapkan akan dihasilkan dari penelitian ini, sehingga mampu menghasilkan informasi baru yang bermanfaat baik dari aspek pengembangan ilmu pengetahuan maupun bagi aspek praktis empiris, khususnya pengembangan kebijakan.

Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan karena berupaya mengkaji secara lebih mendalam Analisis Dampak Pembangunan Pintu Jalan Tol Solo-Jogja Di Kecamatan Ngawen Dan Jogonalan : Dampak Fisik, Sosial, Ekonomi Dan Nilai Tanah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran empiris mengenai bagaimana pembangunan infrastruktur strategis, khususnya pintu masuk dan keluar jalan tol, memengaruhi dinamika sosial ekonomi masyarakat lokal serta perubahan nilai tanah di tingkat wilayah kecamatan. Selain itu, hasil penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan pembangunan wilayah yang lebih berkelanjutan dan berorientasi pada kesejahteraan masyar

BAB VI
PENUTUP

A. Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan menjawab dua rumusan masalah, yaitu (1) dampak pembangunan *exit tol* Solo–Yogyakarta di Kecamatan Ngawen dan Jogonalan terhadap kondisi fisik, sosial, ekonomi, dan nilai tanah, serta (2) faktor-faktor yang memengaruhi dampak tersebut. Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Dampak Pembangunan Exit Tol (Rumusan Masalah 1)

Dampak fisik: Perubahan penggunaan tanah 2017–2025 tidak terjadi secara merata, melainkan bersifat selektif dan mengikuti pola aksesibilitas. Luas lahan sawah secara total relatif tidak banyak berubah, namun pola sebaran permukiman berubah dari menyebar menjadi terkonsentrasi di zona-zona dekat *exit tol*, sementara lahan pertanian tetap dominan di zona yang lebih jauh — mencerminkan efek *distance decay*.

- Dampak sosial-ekonomi: Kecamatan Jogonalan mengalami transformasi yang jauh lebih cepat dan kompleks dibanding Ngawen, berkembang menjadi kawasan ekonomi strategis (restoran, *rest area*, jasa transportasi, usaha berbasis pariwisata) yang bahkan menarik investor luar daerah. Namun percepatan ini juga memunculkan dampak negatif, seperti kenaikan biaya hidup, potensi konflik pemanfaatan ruang, dan ketimpangan ekonomi antarkelompok masyarakat.
- Dampak nilai tanah: Kedua lokasi mengalami kenaikan nilai tanah yang signifikan, tetapi tidak merata — nilai tanah di Jogonalan naik jauh lebih tinggi (≈69%) dibanding Ngawen (≈47,8%, dari rata-rata ±Rp561.463/m² menjadi ±Rp829.949/m²). Pola kenaikan di kedua wilayah konsisten mengikuti *distance decay effect*: makin dekat dengan *exit tol*, makin tinggi kenaikan nilainya.

2. Faktor yang Memengaruhi Dampak (Rumusan Masalah 2)

- Dari enam model regresi (faktor lingkungan terhadap dampak sosial, ekonomi, dan nilai tanah di dua lokasi), hanya satu yang signifikan secara statistik, yaitu pengaruh faktor lingkungan terhadap dampak sosial di Ngawen (arah negatif). Lemahnya signifikansi pada model lain sejalan dengan rendahnya reliabilitas instrumen dan terbatasnya jumlah sampel (30 responden/lokasi).
- Terdapat perbedaan arah pengaruh yang mencolok: di Jogonalan seluruh koefisien positif (sesuai hipotesis awal), sedangkan di Ngawen dua dari tiga model justru negatif — menunjukkan bahwa hubungan faktor lingkungan dan dampak pembangunan bersifat kontekstual, bukan universal.
- Kontribusi faktor lingkungan (R^2) lebih besar terhadap dampak nilai tanah dan sosial dibanding dampak ekonomi di kedua lokasi, mengindikasikan dampak ekonomi lebih ditentukan oleh faktor sosial-ekonomi individual di luar model penelitian ini.
- Perbedaan pola ini sejalan dengan teori pertumbuhan tidak seimbang (*unbalanced growth*): Jogonalan berada pada tahap awal pertumbuhan (*early growth stage*) dengan dampak yang cenderung positif dan searah, sementara Ngawen — yang lebih dekat pusat kota dan lebih dulu terpapar tekanan urbanisasi — berada pada tahap transisi (*transitional stage*) di mana manfaat ekonomi mulai berbaur dengan beban sosial.

Kesimpulan umum:

Pembangunan *exit tol* Solo–Yogyakarta di Kecamatan Ngawen dan Jogonalan memberikan dampak fisik, sosial, ekonomi, dan nilai tanah yang signifikan, namun sifatnya sangat spasial dan kontekstual — bergantung pada jarak terhadap *exit tol* serta karakteristik dan tahap perkembangan masing-masing wilayah, bukan bersifat homogen di seluruh kawasan.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Klaten
   a) Mengingat kenaikan nilai tanah di sekitar *Exit tol* Jogonalan (≈69%) jauh lebih tinggi dibanding Ngawen (≈47,8%), pemerintah daerah perlu menyusun kebijakan zonasi dan pengendalian tata ruang yang lebih ketat di radius 0–1000 m dari kedua *exit tol*, khususnya Jogonalan, agar konversi lahan pertanian ke non-pertanian tidak berlangsung tanpa kendali.
   b) Perlu ada kajian pajak bumi dan bangunan (PBB) berbasis zona nilai tanah (ZNT) yang diperbarui secara berkala, karena kenaikan nilai tanah yang cepat dan tidak merata berpotensi menimbulkan ketimpangan beban pajak antarwilayah.
   c) Pemerintah disarankan menyiapkan program pendampingan bagi petani yang lahannya terdampak, misalnya alih keterampilan ke sektor UMKM/jasa, mengingat pergeseran mata pencaharian dari sektor primer ke sektor non-pertanian mulai terlihat di kedua wilayah.
2. Bagi Masyarakat dan Pemilik Lahan
   a) Masyarakat di zona 0–500 m sebaiknya diberi edukasi mengenai potensi ekonomi dari kenaikan nilai lahan (misalnya untuk usaha, sewa, atau kerja sama investasi), agar manfaat kenaikan nilai tanah dapat dinikmati secara produktif, bukan hanya bersifat spekulatif.
   b) Bagi warga di zona yang lebih jauh (1000–2000 m) yang belum banyak terdampak, disarankan untuk mulai mempersiapkan diri menghadapi potensi perkembangan wilayah di masa depan, karena pola distance decay menunjukkan efek tol dapat merambat secara bertahap.
3. Bagi Pengembang dan Pelaku Usaha

   Zona inti (0–500 m) di kedua *exit tol*, terutama Jogonalan, adalah lokasi paling strategis untuk investasi properti, perdagangan, dan jasa penunjang transportasi — namun pengembang perlu memperhitungkan kapasitas infrastruktur pendukung (drainase, jaringan jalan lokal) yang menurut hasil regresi belum tentu berkembang seiring cepatnya alih fungsi lahan.

DAFTAR PUSTAKA

Jurnal

Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Cambridge, MA: Harvard University Press.

Bintarto. (1987). *Interaksi Desa-Kota dan Permasalahannya*. Ghalia Indonesia.

Peter Haggett. (2001). *Geography: A Global Synthesis*. Prentice Hall.

Cervero, R., & Kang, C. D. (2011). *Bus rapid transit impacts on land uses and land values in Seoul, Korea*. Transport Policy, 18(1), 102–116.

Gibbons, S., & Machin, S. (2005). *Valuing rail access using transport innovations*. Journal of Urban Economics, 57(1), 148–169.

Glasson, J., Therivel, R., & Chadwick, A. (2012). *Introduction to Environmental Impact Assessment*. London: Routledge.

Jaelani, A., & Budiyantini, Y. (2022). *Dampak pembangunan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di Desa Rancaekek Kulon*. [Nama Jurnal, Volume(Issue), halaman].

John W. Creswell. (2014). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. Sage Publications.

Kuncoro, M. (2010). *Masalah, Kebijakan, dan Politik Ekonomi Pembangunan*. Jakarta: Erlangga.

Luthfi Rohman, M., & Astuti, W. (2019). Dampak pembangunan infrastruktur terhadap perkembangan wilayah dan ekonomi masyarakat. *Jurnal Wilayah dan Lingkungan*, 7(3), 210–221.

Miro, F. (2012). *Pengantar Sistem Transportasi*. Jakarta: Erlangga.

Ningtyas, R., & Dharmawan, A. (2010). *Dampak Program Pembaharuan Agraria Nasional (PPAN) terhadap keadaan sosial ekonomi dan ekologi masyarakat lokal*. [Nama Jurnal, Volume(Issue), halaman].

Noviyanti, D., & Pinasti, R. (2021). *Kondisi sosial ekonomi pedagang batik Pekalongan pasca pembangunan jalan tol Trans Jawa*. [Nama Jurnal, Volume(Issue), halaman].

Ricardo, D. (1817). On the Principles of Political Economy and Taxation. London.

Rostow, W. W. (1960). The Stages of Economic Growth. Cambridge: Cambridge University Press.

Sitorus, O., & Limbong, D. (2004). *Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum*. Jakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.

Sumardjono, M. S. W. (2001). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.

Suraji, A. (2022). *Analisa permasalahan pengadaan tanah dan dampak sosial pembangunan jalan tol Manado–Bitung (Studi Kasus Kelurahan Girian Permai)*. [Nama Jurnal/Institusi, Volume(Issue), halaman].

Susantono, B. (2013). *Transportasi dan Infrastruktur Indonesia*. Jakarta: Kompas.

Swela, V. (2017). *Analisis dampak pembebasan tanah dan nilai ganti rugi terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat dalam pembangunan Waduk Logung*. [Nama Jurnal/Institusi, Volume(Issue), halaman].

Todaro, M. P., & Smith, S. C. (2015). *Economic Development* (12th ed.). Boston: Pearson.

World Bank. (2018). *Infrastructure, Growth, and Inequality*. Washington, DC: World Bank.

Yunus, H. S. (2008). *Dinamika Wilayah Peri-Urban: Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Skripsi

Asmendo, D. (2024). Dampak Pembangunan Infrastruktur *Exit tol* Pulau Pasaran Terhadap Perekonomian Masyarakat Kelurahan Kota Karang Dalam Perspektif Ekonomi Islam. Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.

Azhari, Al. (2024). Dampak Sosial Dan Ekonomi Pada Pembangunan Infrastruktur Kereta Api Cepat Jakarta-Bandung Terhadap Masyarakat Di Jakarta Timur. Uin Syarif Hidayatullah Jakarta.

Haiful, F. (2023). Dampak Keberadaan Kawasan Industri Pt Pemuka Sakti Manis Indah (Psmi) Terhadap Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kec.Negara Batin, Kab. Way Kanan. Institut Agama Islam Negeri Metro.

Rahmawati, A. (2025). Analisis Dampak Pembangunan *Exit tol* Nagrak Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah Dan Nilai Tanah Di Desa Nagrak Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

Buku

Judijanto, L., Wibowo, G. A., Karimuddin, Samsuddin, H., Patahuddin, A., Anggraeni, A. F., Raharjo, & Simorangkir, F. M. A. (2024). RESEARCH DESIGN (Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif) (Sepriano, Ed.). PT. Sonpedia Publishing Indonesia. Www.Buku.Sonpedia.Com

Pola Anto, R., Nur, N., Yusriani, Ardah, F. K., Ayu, J. D., Nurmahdi, A., Apriyeni, B. A. R., Purwanti, Adrianingsih, N. Y., & Putra, M. F. P. (2024). METODE PENELITIAN KUALITATIF: TEORI DAN PENERAPANNYA (S. N. I. Trisnawati, Ed.).

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Alfabeta

Sugiyono. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D* (Sutopo, Ed.; 2 Ed.). Alfabeta.

Suryaningsih, C., Pattipeilohy, A., Adriani, & Muslim, B. (2025). Metode Penelitian Ilmiah Modern Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, Dan Campuran. Pt Media Penerbit Indonesia.

Peraturan

Indonesia. (2015). Peraturan Presiden Nomor 38 Tahun 2015 tentang Kerja Sama Pemerintah dengan Badan Usaha dalam Penyediaan Infrastruktur.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2020). *Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol di Indonesia*.

Perpres Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 Tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

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. (2016). *Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*. Jakarta

Republik Indonesia. (2017). *Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional*. Jakarta.

Republik Indonesia. (2020). *Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016*.

Undang-Undang No.32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional