

**KORELASI ANTARA POTENSI PERUBAHAN PENGGUNAAN  
TANAH DAN PERUBAHAN NILAI TANAH DI PERKOTAAN  
KEBUMEN**

**SKRIPSI**

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



**Disusun Oleh :**

**ZHAFIRA PUTRI AWALIA**

**NIT. 20293479**

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL YOGYAKARTA  
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
2024**

## ABSTRACT

Population growth continues to increase along with the many development activities in the urban area of Kebumen. This results in an increase in land demand so that it affects the increase in land value. On the other hand, the condition of the number and extent of land parcels has not changed or is in a fixed state. This condition triggers changes in land use, changes in area functions, and changes in land values. The purpose of this study is to: (1) determine the potential for land use change in urban Kebumen in terms of the 2024-2044 Kebumen Regency RTRW document; (2) knowing changes in land values in urban Kebumen in 2019-2023 that correspond to the location with potential changes in land use; and (3) determine the relationship between potential land use change and land value change in urban Kebumen.

The research method used is a mixed method with a sequential explanatory model. The approach used is a spatial and descriptive approach. The analysis used includes: (1) spatial analysis of overlapping land use data and RTRW. Followed by descriptive analysis based on interviews and field surveys; (2) spatial analysis of overlapping land value data. Followed by descriptive analysis based on interviews; and (3) visual descriptive analysis and spatial analysis to derive correlations between potential land use change and land value change.

The results showed: (1) The potential for land use change covering an area of 311,90 ha with the largest dominance is in Karang Sari Village covering an area of 69,29 ha (22,22%). Rice fields are the dominant type of land use with the potential to change, covering an area of 281.22 ha (90,16%). Changes in land use in urban Kebumen form a clustering pattern. Factors causing potential land use change include an increase in population, distance to the CBD, accessibility and availability of infrastructure; (2) Changes in land value in the low-class category decreased in value by IDR 38.170.000 and increased in value by IDR 11.926.000. In the medium class category, the value of IDR 22.127.000 has increased. In the highclass category, the value increased by IDR 151.027.000. Factors causing changes in land value are land value calculation and determination systems, regional development, accessibility, land use change, vulnerability to disasters, and economic growth; and (3) Between potential changes in land use and changes in land values have a positive relationship. This means that the greater the potential for change in land use, the higher the change in land value. These two things have something in common, namely being mutually influenced by accessibility aspects and having an impact on regional development.

**Keywords:** potential land use change, land value change, RTRW, ZNT

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
PRAKATA .....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN .....	xvi
INTISARI.....	xvii
ABSTRACT .....	xviii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
E. Keaslian Penelitian .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....</b>	<b>13</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	13
B. Landasan Teori.....	23
C. Kerangka Pemikiran .....	26
D. Pertanyaan Penelitian .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>30</b>
A. Format Penelitian .....	30
B. Lokasi Penelitian .....	31
C. Populasi dan Sampel.....	31
D. Definisi Operasional.....	32
E. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data.....	35
F. Instrumen Penelitian.....	43
G. Teknik Analisis Data .....	46

	Halaman
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	52
A. Kondisi Geografis dan Administratif Wilayah .....	52
B. Kondisi Kependudukan .....	60
C. Penggunaan Tanah .....	63
D. Kajian Tata Ruang.....	65
E. Perkembangan Jumlah Transaksi Jual Beli Tanah.....	69
BAB V POTENSI PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DITINJAU.....	72
DARI RENCANA TATA RUANG WILAYAH .....	72
A. Jenis, Sebaran, Persentase, dan Pola Persebaran Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2019-2023.....	72
B. Kesesuaian Penggunaan Tanah Tahun Terhadap RTRW Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044 .....	94
C. Potensi Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan Kesesuaian Terhadap RTRW.....	112
BAB VI PERUBAHAN NILAI TANAH .....	125
A. Analisis Data Hasil Penelitian.....	125
B. Sebaran dan Persentase Perubahan Nilai Tanah .....	134
C. Faktor Penyebab Perubahan Nilai Tanah .....	145
BAB VII HUBUNGAN ANTARA POTENSI PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN PERUBAHAN NILAI TANAH .....	149
A. Analisis Hubungan Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah .....	149
B. Dampak Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah .....	160
BAB VIII PENUTUP.....	164
A. Kesimpulan.....	164
B. Rekomendasi .....	165
DAFTAR PUSTAKA.....	166
LAMPIRAN .....	171

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Rustiadi dkk (2009) berpandangan bahwa sumber daya tanah akan semakin penting seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan berkembangnya kegiatan ekonomi. Keadaan ini membawa konsekuensi terhadap permintaan tanah. Menurut Apriyanti dan Kresnawati (2018) menyatakan bahwa peningkatan kebutuhan tanah disebabkan oleh faktor peningkatan jumlah penduduk sehingga menciptakan peningkatan juga pada permintaan tanah yang mengakibatkan naiknya penawaran harga tanah. Gagasan serupa menurut Daldjoeni dalam Rachman (2010) menyatakan bahwa peningkatan jumlah penduduk bisa mempengaruhi peningkatan kebutuhan ruang sedangkan peningkatan kebutuhan ruang melahirkan pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan.

Pembangunan infrastruktur daerah merupakan salah satu aspek untuk melihat perkembangan daerah, aspek lainnya yaitu politik, sosial, budaya, teknologi dan ekonomi. Dengan ditandai adanya perkembangan wilayah maka dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi pada daerah tersebut (Yunus, 2004). Sudut pandang lain mengatakan bahwa keberadaan infrastruktur dapat mempengaruhi nilai tanah pada suatu wilayah. Jika terdapat tanah yang sekitarnya terbangun infrastruktur memadai maka nilai tanah akan cenderung lebih tinggi dibandingkan tanah yang masih minim ketersediaan infrastrukturnya (Sudibyanung dkk, 2016).

Menurut Sudibyanung dkk (2016), keberadaan infrastruktur dapat menaikkan nilai tanah di lingkungan sekitarnya serta pasar tanah menjadi berkembang. Pasar tanah menunjukkan adanya distribusi transaksi jual beli tanah yaitu antara permintaan dan penawaran tanah sehingga dapat diketahui daerah-daerah yang memiliki jumlah transaksi tinggi (Apriyanti dan Kresnawati, 2018). Oleh karena itu setiap daerah memiliki sebaran nilai tanah yang membentuk sebuah pola nilai tanah. Keberadaan pola nilai tanah menjadi penting apabila terdapat kebijakan yang diterapkan dalam

wilayah tersebut, seperti sebagai referensi dalam mengatur kebijakan tata ruang (Sudibyanung dkk, 2016). Selain itu, diperlukan juga acuan sebagai dasar penentuan harga tanah di suatu wilayah maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) menyusunnya dalam suatu peta yang dinamakan peta Zona Nilai Tanah (Ariyanti dan Suharsono, 2017). Tujuan pembuatan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai penunjang pengadaan tanah dalam mendukung kedudukan infrastruktur di suatu wilayah. Peta ZNT yang digunakan di kantor pertanahan didasarkan atas data sampel dan setiap satu tahun sekali dilakukan pembaruan peta berdasarkan nilai pasar agar sesuai dengan permintaan dan penawaran masyarakat (Ardiansyah, 2022).

Berkaitan dengan permintaan tanah dan nilai tanah, kedua hal tersebut secara langsung menjadi dampak dari berkembangnya jumlah penduduk di perkotaan. Karena semakin bertambahnya jumlah penduduk di kota maka akan semakin meningkat tuntutan akan tanah. Sementara secara ekonomi permintaan tanah yang terjadi tersebut dapat berimplikasi pada kenaikan nilai tanah di kawasan perkotaan. Hal ini ditandai dengan keberadaan sentral-sentral kegiatan ekonomi dan tersedianya fasilitas umum (Sudibyanung dkk, 2017). Dalam hal ini wilayah penelitian berada di kawasan perkotaan Kebumen. Menurut data Dinas Komunikasi dan Informatika Kabupaten Kebumen, populasi penduduk terkonsentrasi pada wilayah perkotaan (Bappeda, 2023). Hal ini di buktikan oleh data Direktorat Jenderal Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kementerian Dalam Negeri yang menunjukkan bahwa jumlah penduduk tertinggi di Kabupaten Kebumen berada di Kecamatan Kebumen yang mencapai 2.582,57 jiwa/km<sup>2</sup>. Dimana Kecamatan Kebumen ini merupakan kawasan perkotaan.

Secara administratif perkotaan Kebumen berada di Kecamatan Kebumen, Kabupaten Kebumen. Pertumbuhan wilayah di perkotaan Kebumen memiliki pola memanjang mengikuti sisi jalan sehingga membentuk kawasan linier di sepanjang jalan utama dan lingkungan sekitarnya yang berdekatan dengan fasilitas umum. Pertumbuhan wilayah

merupakan ciri adanya perkembangan wilayah. Hal ini dapat diamati dengan melihat penggunaan tanahnya. Berikut pada Tabel 1 disajikan data terkait penggunaan tanah tahun 2023 di Kabupaten Kebumen.

Tabel 1. Penggunaan Tanah di Kabupaten Kebumen

<b>Penggunaan Tanah</b>	<b>Luas (ha)</b>
Budidaya Non Pertanian	30.103,27
Hutan	23.264,10
Lain-lain	207,47
Padang	161,85
Perairan Darat	1.464,68
Sawah	44.425,77
Pertanian Tanah Kering	32.660,72
Tanah Terbuka	1.124,74
<b>Total Keseluruhan</b>	<b>133.412,60</b>

Sumber: Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen, 2019

Berdasarkan Tabel 1, penggunaan tanah tahun 2019 yang mendominasi adalah sawah. Hal ini sesuai dengan visi Kabupaten Kebumen yaitu menciptakan daerah berbasis agrobisnis. Namun apabila dilihat dari tingkat jumlah penduduk maka kebutuhan tanah untuk kegiatan non pertanian juga akan mengalami peningkatan. Berdasarkan data Badan Perencanaan dan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kabupaten Kebumen menunjukkan bahwa pada tahun 2019 luas alih fungsi lahan seluas 85.996 m<sup>2</sup> dan pada tahun 2020 seluas 28.573 m<sup>2</sup> yang berpengaruh terhadap luas lahan pertanian dan penurunan produktivitas pertanian (Bappeda, 2021). Apabila terdapat indikasi perubahan penggunaan tanah maka diperlukan terlebih dahulu penyesuaian penggunaan tanah terhadap pola ruangnya agar tidak merubah fungsi kawasan yang termuat dalam RTRW.

Pemerintah Kabupaten Kebumen dalam urusan ruang berpedoman pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Oleh karenanya Kabupaten Kebumen melakukan penyesuaian kembali berdasarkan kondisi eksisting terbaru untuk membuat kebijakan tata ruang

yang termuat dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044. Dalam pemanfaatan ruang diperlukan upaya penggunaan tanah yang terencana dan terarah. Kabupaten Kebumen pada kawasan budidaya memiliki wilayah produktif sebesar 49,48% yang tersebar di 26 kecamatan, yakni seperti pada Kecamatan Adimulyo, Puring dan Bonorowo yang terletak pada daerah datar dengan dominan penggunaan tanahnya untuk sawah atau ladang maka memiliki persentase luas wilayah yang paling besar. Sementara pada Kecamatan Sadang, Rowokele, dan Padureso daerahnya berupa pegunungan, jarang sawah atau ladang dan banyak hutan yang dijadikan kawasan lindung maka persentase wilayah produktifnya paling kecil (Bappeda, 2022).

Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen sejak tahun 2018 telah melaksanakan kegiatan pembaruan peta ZNT. Dalam pembaruan peta ZNT terdapat beberapa aspek penentu yaitu pemanfaatan tanah secara eksisting, peruntukan tanah berdasarkan dokumen tata ruang, dan aksesibilitas. Pada pembaruan peta ZNT diklasifikasikan penggunaan tanahnya untuk pengambilan sampel yaitu penggunaan sebagai pertanian berkisar 70% dan penggunaan sebagai non pertanian berkisar 30%. Sehingga peran tata ruang dan penggunaan tanah ikut andil dalam pembuatan Zona Nilai Tanah. Berdasarkan uraian di atas maka peneliti tertarik melakukan penelitian dengan mengangkat judul **“Korelasi Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen”**.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan menggambarkan bahwa Kabupaten Kebumen perkembangan wilayahnya sebagian besar terjadi di perkotaan Kebumen. Kondisi tersebut didukung dengan adanya kelengkapan infrastruktur daerah, pengembangan jaringan jalan dan pembangunan sarana prasarana umum. Dengan demikian terbentuk sentra-sentra ekonomi yang menyebabkan kepadatan penduduk pada sebagian

wilayah sehingga memicu terjadinya peningkatan permintaan tanah dan berpengaruh terhadap ketersediaan tanah. Sementara itu dengan sifat tanah yang terbatas dapat memunculkan penggunaan tanah yang tidak sesuai peruntukan dan arahan fungsi kawasan sebagaimana yang telah diatur dalam RTRW Kabupaten Kebumen. Fenomena ini secara ekonomis akan mempengaruhi juga terhadap nilai tanah. Oleh karenanya peneliti merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana potensi perubahan penggunaan tanah di perkotaan Kebumen ditinjau dari dokumen RTRW Kabupaten Kebumen?
2. Bagaimana perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen tahun 2019-2023 yang bersesuaian lokasi dengan potensi perubahan penggunaan tanah?
3. Bagaimana hubungan antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan yang hendak dicapai oleh peneliti dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui potensi perubahan penggunaan tanah di perkotaan Kebumen ditinjau dari dokumen RTRW Kabupaten Kebumen
2. Mengetahui perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen tahun 2019-2023 yang bersesuaian lokasi dengan potensi perubahan penggunaan tanah
3. Mengetahui hubungan antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen.

### **D. Manfaat Penelitian**

Pelaksanaan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para pihak secara teoretis dan praktis yakni sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Pelaksanaan dan hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan mengenai Korelasi Antara Potensi Perubahan

Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen yang dapat digunakan sebagai bahan pembelajaran dalam menganalisis secara spasial.

## 2. Manfaat Praktis

### a. Bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

Harapannya, penelitian ini dapat menjadi bahan masukan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang terkait pengelolaan kebijakan RTRW dan penggunaan tanah. Manfaat bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen yaitu menambah informasi terkait potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah di Perkotaan Kebumen.

### b. Bagi Pemerintah Daerah

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi rekomendasi pelaksanaan pembangunan daerah di perkotaan Kebumen sehingga dapat sesuai dengan perencanaan wilayah dan fungsi kawasan dalam RTRW.

### c. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi masyarakat berkenaan dengan pentingnya menerapkan penggunaan tanah yang sesuai dengan RTRW sehingga dapat menghasilkan nilai tanah yang optimal.

## E. Keaslian Penelitian

Dasar pertimbangan keaslian penelitian diperoleh dari hasil perbandingan terhadap penelitian-penelitian terdahulu dengan topik permasalahan atau fenomena yang relevan. Peneliti perlu melakukan kajian literatur untuk membuktikan keaslian penelitian dengan mengidentifikasi nama peneliti, tahun penelitian, lokasi penelitian, judul penelitian, metode penelitian, fokus penelitian, jenis data dan hasil penelitian agar mengetahui perbedaan dengan penelitian yang dilakukan.

Berdasarkan kajian pustaka yang telah dilakukan maka dapat menciptakan suatu kebaruan (*novelty*) pada penelitian ini.

Topik pembahasan terkait penggunaan tanah (*land use*) dan nilai tanah sudah banyak dilakukan oleh penelitian terdahulu dalam berbagai ragam permasalahan. Seperti dalam penelitian yang dilakukan oleh Sihotang dkk (2021) yang membuktikan bahwa terdapat kenaikan dan penurunan penggunaan tanah serta perubahan nilai tanah di Kecamatan Mapanget rentang tahun 2014-2019. Namun, dalam penelitian tersebut dikatakan bahwa perubahan penggunaan tanah tidak secara langsung berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah. Oleh karena itu dalam penelitian ini mengangkat topik yang sama dengan pemilihan lokasi yang berbeda yaitu di perkotaan Kebumen.

Sulistyo dkk (2022) meneliti tentang perubahan penggunaan tanah dan ZNT perkotaan ditinjau dari rencana RDTR Kota Bandung. Setelah dilakukan analisis spasial menunjukkan bahwa pada tahun 2015 terdapat kesesuaian sebesar 66.144% dan ketidaksesuaian sebesar 33.856%, sedangkan pada tahun 2020 yang telah sesuai sebesar 66.324% dan yang tidak sesuai sebesar 33.676%. Pada penelitian tersebut menggunakan RDTR sedangkan dalam penelitian ini menggunakan sumber data RTRW sebagai acuan untuk melihat perubahan penggunaan tanahnya seperti pada penelitian yang dilakukan oleh (Perkasa dkk, 2022).

Satinnuzur (2023) mengangkat judul skripsi “Hubungan Struktur Ruang dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di Perkotaan Taliwang”, menggunakan metode kuantitatif dengan analisis spasial dan *person*. Hasil penelitian tersebut menunjukkan adanya hubungan signifikan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan peta ZNT. Oleh sebab itu dalam penelitian ini mengambil data pola ruang sebagai dasar untuk melihat korelasi penggunaan tanah dengan perubahan nilai tanah dan struktur ruang sebagai data pendukungnya.

Berdasarkan hasil kajian literatur, fokus pembahasannya mengenai perubahan penggunaan tanah dengan mengacu pada RDTR atau RTRW

yang kemudian dapat dilihat juga hubungannya dengan perubahan nilai tanah. Oleh karenanya berbeda dengan penelitian ini, pembahasannya menekankan pada potensi perubahan penggunaan tanah ditinjau dari dokumen RTRW dan perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen. Dengan demikian dilakukan analisis untuk mencari hubungan antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanahnya. Pada Tabel 2 berikut menunjukkan hasil perbandingan terhadap penelitian terdahulu.

Tabel 2. Kebaruan Peneliti (*Novelty*)

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Lokasi Penelitian	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Fokus Penelitian	Hasil penelitian	Jenis Data
1.	a. Ricky Hot Ropdana Marlop Tua HS, Leonardus Ricky Rengkung, Theodora Maulina Katidanagho b. 2021 c. Kecamatan Mapanget	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara	Metode dengan analisis spasial dan analisis trend	a. Menganalisis perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Mapanget rentang tahun 2014-2019. Dilanjut menganalisis perubahan ZNT tahun 2014 dan 2019 b. analisis perubahan lahan dengan perubahan ZNT memprediksi perubahan penggunaan lahan tahun 2020-2025 di Kecamatan Mapanget	a. Perubahan penggunaan lahan meningkat untuk permukiman, perkantoran dan perdagangan. Untuk lahan yang mengalami penurunan yaitu tanah tidak ada bangunan (pertanian) b. terjadi perubahan nilai tanah tetapi tidak merata dan cenderung terjadi gap yang signifikan perubahan lahan tidak secara langsung berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah karena dipengaruhi oleh lokasi, akses jalan, akses lokasi dengan tempat strategis, topografi.	Data yang digunakan yaitu peta administrasi Kota Manado, peta RTRW Kota Manado, peta penggunaan lahan Kota Manado, peta ZNT Kota Manado dan peta kerja.

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Lokasi Penelitian	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Fokus Penelitian	Hasil penelitian	Jenis Data
2.	a. Mohamad Adityo Ragil Sulisty, Arwan Putra Wijaya, Yasser Wahyuddin b. 2022 c. Kawasan Kecamatan Rancasari	Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Dan Zona Nilai Tanah Perkotaan Ditinjau Dari Rencana RDTR Kota Bandung (Studi Kasus Kawasan Kecamatan Rancasari)	Metode kuantitatif dengan analisis spasial	a. Menganalisis perubahan penggunaan lahan di Kecamatan Rancasari tahun 2015 dan 2020 b. Kesesuaian penggunaan lahan ditinjau dari RDTR Kecamatan Rancasari tahun 2015 dan 2020 ZNT Kecamatan Rancasari tahun 2015 dan 2020 ditinjau dari arahan RDTR Kota Bandung	a. Pertambahan penggunaan lahan yang mendominasi pada tahun 2015 dan 2020 yaitu kelas kawasan usaha sebesar 12.911 Ha atau 1.865% b. kesesuaian penggunaan lahan dengan RDTR pada tahun 2015 yaitu yang sesuai seluas 458.235 Ha atau 66.144% dan yang tidak sesuai seluas 234.547 Ha atau 33.856%. Sedangkan pada tahun 2020 yang telah sesuai seluas 459.473 Ha atau 66.324% dan yang tidak sesuai 233.302 Ha atau 33.676%. Harga tanah tertinggi tahun 2015 dan 2020 yaitu di Kelurahan Cipamokolan sebesar Rp 2.602.000 dan Rp 17.276.000. Hal ini dipengaruhi oleh lokasi yang padat permukiman sehingga mempengaruhi nilai tanah.	Data yang digunakan yaitu peta ZNT tahun 2015 dan 2020, peta RDTR, citra spot 6 tahun 2015 dan 2020, foto udara tahun 2016 dan peta batas administrasi wilayah.

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Lokasi Penelitian	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Fokus Penelitian	Hasil penelitian	Jenis Data
3.	a. Triyoga Wahyu Mundana, Fauzan Murdapa, Citra Dewi b. 2022 c. Kecamatan Sukarame	Perubahan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kecamatan Sukarame Kota Bandar Lampung	Metode kuantitatif dengan analisis spasial dan analisis regresi	a. Membuat peta ZNT tahun 2020 di Kecamatan Sukarame berdasarkan nilai tanah b. membandingkan dan menganalisis perubahan ZNT di Kecamatan Sukarame tahun 2017 dengan 2020 c. menghitung estimasi nilai tanah di tahun 2023	a. Berhasil membuat peta ZNT dengan NIR tertinggi sebesar Rp 5.644.000/m <sup>2</sup> merupakan jalan kolektor atau utama sedangkan NIR terendah sebesar Rp 931.000/m <sup>2</sup> merupakan lahan pertanian basah atau persawahan b. terjadi perubahan pada masing-masing zona dan penambahan 8 zona tahun 2020 sehingga menjadi 13 zona. Zona 1 menjadi zona yang memiliki selisih peningkatan tertinggi sebesar Rp 3.825.000/m <sup>2</sup> .	Data yang digunakan yaitu peta administrasi dan jaringan jalan, peta ZNT tahun 2017, citra satelit, data transaksi dan penawaran tanah tahun 2020.
4.	a. Desga Perkasa, Dyah Ayu Istiqomah, Nuraini Aisyah b. 2022 c. Kecamatan Syamtalira Aron Kabupaten Aceh Utara	Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Syamtalira Aron Kabupaten Aceh Utara	Metode campuran dengan pendekatan geografi keruangan dan studi kasus	a. Menganalisis kesesuaian dan ketidakesesuaian penggunaan lahan di Kecamatan Syamtalira Aron 2022 terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Aceh	a. Tingkat kesesuaian penggunaan lahan dengan RTRW yaitu 90% dengan luas 1908,84 Ha sedangkan tingkat ketidakesesuaian sebesar 10% dengan luas 212,36 Ha b. Faktor penyebab ketidakesesuaian	Data yang digunakan dalam analisis ini berupa peta penggunaan tanah dan peta RTRW.

Lanjutan Tabel 2

No	a. Nama Peneliti b. Tahun Penelitian c. Lokasi Penelitian	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Fokus Penelitian	Hasil penelitian	Jenis Data
				Utara tahun 2012-2032 b. Faktor penyebab ketidaksesuaian penggunaan lahan dengan RTRW	penggunaan lahan dengan RTRW yaitu adanya faktor politik pemangku kebijakan, tingkat pertumbuhan ekonomi, besarnya jumlah pendapatan dan konsumsi masyarakat	
5.	a. Hamri Satinnuzur b. 2023 c. Perkotaan Taliwang	Hubungan Struktur Ruang dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang	Metode kuantitatif dengan analisis spasial dan korelasi person	Hubungan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan Zona Nilai Tanah (ZNT) di perkotaan Taliwang	Hasil penelitian ini menunjukkan terdapat elemen struktur ruang yang memiliki hubungan signifikan terhadap harga lahan berdasarkan peta ZNT di perkotaan Taliwang. Nilai kekuatan hubungan yaitu sempurna (1,000) terkecuali elemen kepadatan bangunan dengan nilai (0,707) yang artinya korelasi kuat. Hal ini menunjukkan tidak semua kepadatan bangunan memiliki harga lahan tinggi karena dipengaruhi faktor kawasan kumuh atau bangunan yang dekat dengan pemakaman.	Data yang digunakan adalah ZNT, jalan, kepadatan bangunan, letak CBD dan letak perdagangan.

Sumber: Peneliti, 2024

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

##### **1. Potensi Perubahan Penggunaan Tanah di Perkotaan Kebumen**

Penggunaan tanah di perkotaan Kebumen berdasarkan kesesuaian terhadap RTRW terdapat penggunaan tanah yang berpotensi berubah sebesar 311,90 ha dengan didominasi oleh jenis penggunaan tanah untuk sawah sebesar 281,22 ha (90,16%). Potensi perubahan penggunaan tanah terjadi diseluruh lokasi penelitian yang paling besar terdapat di Desa Karang Sari dengan luas 69,29 ha (22,22%). Untuk pola persebaran perubahan penggunaan tanahnya mengelompok di setiap desa/kelurahan. Faktor penyebab potensi perubahan penggunaan tanah meliputi jumlah penduduk yang meningkat, jarak menuju pusat kota atau CBD, aksesibilitas dan ketersediaan sarana prasarana.

##### **2. Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen Tahun 2019-2023**

Perubahan nilai tanah tahun 2019-2023 tersebar di setiap desa/kelurahan pada lokasi penelitian yang memiliki potensi perubahan penggunaan tanah. Perubahan nilai tanah paling besar pada kategori kelas rendah terjadi di Desa Kembaran (91,30%), perubahan nilai tanah paling besar pada kategori kelas sedang terjadi di Kelurahan Selang sebesar (21,87%), dan perubahan nilai tanah paling besar pada kategori kelas tinggi terjadi di di Desa Kawedusan sebesar (36,72%).

Perubahan nilai tanah pada kategori kelas rendah mengalami penurunan nilai Rp 38.170.000. Hal ini diakibatkan adanya pemecahan zona sehingga nilai tanah yang rendah bergabung menjadi satu zona dengan nilai tanah yang tinggi. Sementara untuk kategori kelas rendah yang mengalami kenaikan nilai Rp 11.926.000. Perubahan nilai tanah pada kategori kelas sedang mengalami kenaikan nilai Rp 22.127.000. Perubahan nilai tanah pada kategori kelas tinggi mengalami kenaikan nilai Rp 151.027.000. Faktor penyebab perubahan nilai tanah adalah

sistem perhitungan dan penentuan nilai tanah dalam pemetaan ZNT, pembentukan zona baru, pembangunan daerah, aksesibilitas, kegiatan alih fungsi lahan, kondisi tanah terhadap kerentanan bencana, dan pertumbuhan ekonomi wilayah.

### 3. Hubungan Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen

Antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah yaitu memiliki hubungan positif yang maknanya saling mempengaruhi satu sama lain. Semakin besar potensi perubahan penggunaan tanahnya maka akan semakin tinggi juga perubahan nilai tanahnya. Terkait faktor penyebab potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah terdapat satu kesamaan yaitu pada aspek aksesibilitas. Adanya potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah berdampak pada bentuk dan arah perkembangan wilayah di perkotaan Kebumen.

## **B. Rekomendasi**

1. Dalam menanggapi terkait potensi perubahan penggunaan tanah, ada baiknya dilakukan pengawasan oleh pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) dalam memberikan perizinan kepada masyarakat supaya perubahan penggunaan tanah kedepannya dapat sesuai dengan arahan yang termuat dalam RTRW yang berlaku;
2. Penggunaan data nilai tanah sebaiknya menggunakan data transaksi tanah berdasarkan survei lapang supaya memperoleh basis data yang lebih akurat. Dengan tujuan agar lebih bermanfaat sebagai ilmu pengetahuan dan acuan untuk penelitian selanjutnya;
3. Penelitian ini perlu dikaji kembali terkait potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah pada lokasi penelitian yang sama guna memperoleh perbedaan hasil yang lebih variatif selama berlakunya RTRW Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adi, N.S. (2015) *Analisis Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan ( Studi Kasus : Surabaya Timur )*. Institut Teknologi Sepuluh Nopember;
- Alinda, S.N., Setiawan, A.Y. dan Sudrajat, A. (2021) ‘Alih Fungsi Lahan dari Sawah Menjadi Perumahan di Kampung Gumuruh Desa Nagrak Kecamatan Cangkuang Kabupaten Bandung’, *Geoarea*, 04(02), hal. 55–67;
- Anugrah, R., Subiyanto, S. dan Hani’ah (2017) ‘Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Tanah Menggunakan SIG di Pulau Karimunjawan dan Pulau Kemojan Tahun 2010 dan 2016’, *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4), hal. 108–117;
- Apriyanti, D. dan Kresnawati, D.K. (2018) ‘Analisis Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Identifikasi Pertumbuhan Pasar Tanah di Kota Bogor Tahun 2018’, *Jurnal Teknik | Majalah Ilmiah Fakultas Teknik UNPAK*, 19(1), hal. 9–15. Tersedia pada: <https://doi.org/10.33751/teknik.v19i1.1685>;
- Ardiansyah, A. (2022) *Percepatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah ( ZNT ) Melalui Elektronik Survey ZNT “ Sinta ” ( Sistem Informasi Nilai Tanah )*;
- Ariyanti, D. dan Suharsono, A. (2017) ‘Analisis Kecenderungan Zona Nilai Tanah di Wilayah Surabaya Menggunakan Multiple Correspondence Analysis’, *Jurnal Sains dan Seni ITS*, 6(2). Tersedia pada: <https://doi.org/10.12962/j23373520.v6i2.25046>;
- Asmara, R. dan Yuyun, P. (2022) ‘Pilihan Instrumen Kebijakan Penataan Ruang Untuk Manajemen Sumber Daya Tanah Pertanian (Sawah) di Kabupaten Sleman’, *Widya Bhumi*, 2(2), hal. 88–103. Tersedia pada: <https://doi.org/https://doi.org/10.31292/wb.v2i2.40>;
- Bappeda (2021) ‘Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2021-2026’, Kebumen;
- Bappeda (2022) *Satu Data Kabupaten Kebumen Tahun 2022*. Tersedia pada: <https://satudata.kebumenkab.go.id/>;
- Bappeda (2023) *Satu Data Kabupaten Kebumen*. Kebumen;
- Basuki Joko, C.T. dkk. (2010) ‘Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Ke Sektor Non Pertanian Terhadap Ketersediaan Beras Di Kabupaten Klaten Provinsi Jawa Tengah’, *Caraka Tani: Journal of Sustainable Agriculture*, 25(1). Tersedia pada: <https://doi.org/10.20961/carakatani.v25i1.15732>;
- BPS (2023) *Kecamatan Kebumen Dalam Angka 2023*. Kebumen;
- Dewi, A.R. (2017) *Persoalan Agraria Kontemporer*. Yogyakarta: STPN Press.

Tersedia pada: [www.pppm.stpn.ac.id](http://www.pppm.stpn.ac.id);

- Hambali, F.R., Sutaryono, S. dan Pinuji, S. (2021) 'Kesesuaian Kawasan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Sumenep', *Tunas Agraria*, 4(3), pp. 276–292. Tersedia pada: <https://doi.org/10.31292/jta.v4i3.164>;
- Handoyo, E. (2012) *Kebijakan Publik*. Semarang: Widya Karya;
- Hariyanto dan Tukidi (2007) 'Konsep Pengembangan Wilayah Dan Penataan Ruang Indonesia di Era Otonomi Daerah', *Geografi*, 4(1). Tersedia pada: <https://doi.org/https://doi.org/10.15294/jg.v4i1.107>;
- Islami, M. (2019) *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan di Kawasan Pendidikan Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Universitas Islam Riau)*, *Rabit : Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi Univrab*. Program studi perencanaan wilayah dan kota fakultas teknik universitas islam riau.;
- Maharani, L.P. (2023) *Potensi Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Diwewek Kabupaten Jombang*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta;
- Martanto, R. (2019) *Analisis Pola Perubahan Penggunaan Lahan Untuk Stabilitas Swasembada di Kabupaten Sukoharjo*. Yogyakarta: STPN Press;
- Nugroho, P. dan Sugiri, A. (2009) 'Studi Kebijakan Pembangunan Terhadap Perubahan Tata Ruang Di Kota Semarang', *Riptek*, 3(2), hal. 41–51;
- Nur Amrin, R. dkk. (2021) 'Permasalahan Pertanahan pada Daerah Berkepadatan Penduduk Rendah', *Widya Bhumi*, 1(1), hal. 1–12. Tersedia pada: <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.4>;
- Paisal, M. (2021) *Optimalisasi Pemanfaatan Ruang Permukiman Dalam Mendukung Perkembangan Kota Tarakan*;
- Perkasa, D., Istiqomah, D.A. dan Aisiyah, N. (2022) 'Kesesuaian Penggunaan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah di Kecamatan Syamtalira Aron Kabupaten Aceh Utara', *Widya Bhumi*, 2(2), hal. 152–165;
- Pratama, E. (2023) 'Analisis Korelasi Eta dalam Menentukan Hubungan Antara Tempat Wisata dan Jumlah Wisatawan Mancanegara di Kota Surakarta', *Mabha Jurnal*, 4(1), hal. 52–56;
- Priyatno, D. (2013) *Analisis Korelasi, Regresi. dan Multivariate dengan SPSS*. Yogyakarta: Gaya Media;
- Puspasari, S. dan Sutaryono (2017) *Integrasi Agraria-Pertanahan dan Tata Ruang*. Yogyakarta: STPN Press;
- Rachman, H.F. (2010) *Kajian Pola Spasial Pertumbuhan Kawasan Perumahan Dan Permukiman Di Kecamatan Limboto Kabupaten Gorontalo*. Program

pascasarjana magister teknik pembangunan wilayah dan kota universitas diponegoro semarang;

- Rustiadi, E., Saefulhakim, S. dan Panuju, D.R. (2009) *Perencanaan dan Pengembangan Wilayah*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia;
- Sam, I.M., Setiowati, S. dan Riyadi, R. (2020) ‘Analisis Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah di Sempadan Pantai di Kelurahan Bintarore’, *Tunas Agraria*, 3(2), hal. 122–139. Tersedia pada: <https://doi.org/10.31292/jta.v3i2.112>;
- Sarwono, J. (2006) *metode penelitian kuantitatif dan kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu;
- Satinnuzur, H. (2023) *Hubungan Struktur Ruang Dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang*. Program studi perencanaan wilayah & kota fakultas teknik universitas muhammadiyah mataram;
- Sihotang, R.H.R., Rengkung, L.R. dan Katiandago, T.M. (2021) ‘Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara’, *Agri-Sosioekonomi*, 17(2), hal. 729–736. Tersedia pada: <https://doi.org/https://doi.org/10.35791/agrsosek.17.2%20MDK.2021.35581>;
- Simamora, J. dan Andrie Gusti Ari Sarjono (2022) ‘Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan’, *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 03(01), hal. 59–73. Tersedia pada: <https://doi.org/10.51622/njlo.v3i1.611>;
- Sudibyanung, Desi, A.R. dan Wulansari, H. (2017) ‘Pola Keruangan Nilai Tanah di Kota Madiun Menggunakan Prespektif Ekonomi’, *Bhumi*, 3(2), hal. 201–216;
- Sudibyanung, Dewi, A.R. dan Christine, R.V. (2020) *Konsep Nilai*. Yogyakarta: STPN Press;
- Sudibyanung, S., Dewi, A.R. dan Wulansari, H. (2016) *Pola Keruangan Nilai Tanah Di Kota Madiun Tahun 2015*;
- Sugiyono (2013) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta;
- Sugiyono (2017) *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D, Cet ke-26*. Bandung: Alfabeta;
- Sugiyono (2018) *Metode Penelitian, Kuantitatif, Kualitatif, dan R&B*. Bandung: Alfabeta;
- Sulistyo, M.A.R., Wijaya, A.P. dan Wahyuddin, Y. (2022) ‘analysis of land use changes and urban land value zone reviewed from the rdtr plan bandung

(case study of rancasari district)', *Jurnal Geodesi Undip*, 11(2), hal. 81–90. Tersedia pada: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2022.34402>;

Supinah (2022) *Penyusunan Rencana Aksi Penataan Akses Reforma Agraria Berbasis Potensi Wilayah Desa dan Analisis Ekonominya Dalam Rangka Meningkatkan Kesejahteraan Masyarakat*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional;

Sutawijaya, A. (2004) 'nilai tanah sebagai dasar penilaian nilai jual obyek pajak ( njop ) pbb di kota semarang', *Ekonomi Pembangunan*, 9(1), hal. 65–78;

Trinanda Putra, Z., Nugroho, A. dan Nashih Luthfi, A. (2021) 'Peran GTRA dalam Pelaksanaan Reforma Agraria di Kabupaten Lampung Tengah', *Widya Bhumi*, 1(1), hal. 65–85. Tersedia pada: <https://doi.org/10.31292/wb.v1i1.10>;

Wikantiyoso, R. (2017) 'Review Kebijakan Penataan Ruang Terintegrasi Implementasi One Map Policy Dalam Penataan Ruang Berkelanjutan', hal. 1–16. Tersedia pada: <https://www.researchgate.net/>;

Yunus (2004) *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar;

Yunus (2010) *Metode Penelitian Wilayah Kotemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;

Undang-Undang Nomor, 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial;

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN;

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;

Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2020 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional;

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penyusunan, Peninjauan Kembali, Revisi, dan Penerbitan Persetujuan Substansi Rencana Tata

Ruang Wilayah Provinsi, Kabupaten, Kota, dan Rencana Detail Tata Ruang;

Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 1 Tahun 2024 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044.