

**KOMPARASI DAMPAK PEMBANGUNAN EXIT TOL DI DAERAH  
PERTANIAN DAN NON PERTANIAN TERHADAP PENGGUNAAN  
TANAH, NILAI TANAH, DAN EKONOMI MASYARAKAT  
(Studi di Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur)**

**SKRIPSI**

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan  
Pada Program Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

**ANNISA NUR AISYAH**

**NIT. 20293534**

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

## **ABSTRACT**

*The construction of the Sragen Toll Exit, which is an agricultural area, and the East Sragen Toll Exit, which is a non-agricultural area, has had an impact on changes in surrounding land use. Changes in land use will directly or indirectly affect the development of the value of the surrounding land. Apart from that, the construction of toll exits also affects the economic conditions of the surrounding community. The research aims to analyze changes in land use patterns, changes in land values, and their impact on the economic conditions of the surrounding community. The method used in this research is a qualitative method with a spatial approach and descriptive analysis. The strategy used in this research is a comparative strategy. Based on the results of the analysis, the East Sragen Toll Exit experienced a change in land use of 6.33% and the Sragen Toll Exit experienced a change of 5.73%. The construction of the East Sragen Toll Exit resulted in a higher increase in land values with a percentage of around 139% compared to the Sragen Toll Exit with a percentage of around 129%. The community around the East Sragen Toll Exit has a higher level of change in livelihoods than the Sragen Toll Exit, while the income of the people around the Sragen Toll Exit has a higher average income than at the East Sragen Toll Exit. The Sragen Land Office is expected to always monitor efforts to change land use so that it remains in accordance with spatial plans, and prepare a more accurate land value database so that it can be used for science and become a reference for further research developments.*

*Keywords: Land Use, Land Value, Community Economy*

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	x
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiii
INTISARI.....	xiv
<i>ABSTRACT</i> .....	xv
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan .....	4
D. Manfaat .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Kajian Literatur .....	6
B. Kerangka Teoretis .....	12
1. Tanah Pertanian.....	12
2. Tanah Non Pertanian.....	13
3. Penggunaan Tanah .....	15
4. Nilai Tanah.....	16
5. Penilaian Tanah .....	18
6. Kondisi Ekonomi Masyarakat.....	18
7. Studi Komparasi.....	21
C. Kerangka Pemikiran.....	21
D. Pertanyaan Penelitian.....	22
BAB III METODE PENELITIAN.....	24
A. Format Penelitian .....	24
B. Lokasi atau Objek Penelitian .....	24
C. Informan dan Teknik Pemilihan Informan .....	25
D. Definisi Operasional Konsep atau Variabel.....	25
E. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data.....	27
F. Analisis Data.....	31
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	33
A. Gambaran Umum Wilayah Makro.....	33

1. Kondisi Geografis Kabupaten Sragen .....	33
2. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	34
3. Penggunaan Tanah .....	35
B. Gambaran Umum Wilayah Mikro .....	35
1. Kecamatan Sidoharjo .....	35
2. Kecamatan Sambungmacan .....	37
<b>BAB V PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DI SEKITAR EXIT TOL</b>	
<b>SRAGEN DAN EXIT TOL SRAGEN TIMUR .....</b>	<b>41</b>
A. Penggunaan Tanah Sebelum Pembangunan .....	41
B. Penggunaan Tanah Setelah Pembangunan.....	44
C. Perubahan Penggunaan Tanah Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen	
Timur.....	48
D. Komparasi Perubahan Penggunaan Tanah Exit Tol Sragen dan Exit	
Tol Sragen Timur .....	54
<b>BAB VI PERUBAHAN NILAI TANAH DI SEKITAR EXIT TOL SRAGEN</b>	
<b>DAN EXIT TOL SRAGEN TIMUR .....</b>	<b>58</b>
A. Nilai Tanah Sebelum Pembangunan.....	58
B. Nilai Tanah Setelah Pembangunan .....	60
C. Perubahan Nilai Tanah Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur ....	62
D. Komparasi Perubahan Nilai Tanah Exit Tol Sragen dan Exit Tol	
Sragen Timur .....	66
<b>BAB VII PERUBAHAN KONDISI EKONOMI MASYARAKAT DI SEKITAR</b>	
<b>EXIT TOL SRAGEN DAN EXIT TOL SRAGEN TIMUR .....</b>	<b>69</b>
A. Mata Pencaharian.....	69
B. Pendapatan .....	72
C. Komparasi Perubahan Ekonomi Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen	
Timur.....	75
<b>BAB VIII PENUTUP.....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan .....	78
B. Saran .....	80
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>81</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>85</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

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

Pemerintah Indonesia menetapkan Proyek Strategis Nasional (PSN) untuk meningkatkan pertumbuhan dan pembangunan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pembangunan daerah. PSN diatur dalam Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Salah satu proyek yang masuk dalam PSN adalah pembangunan infrastruktur jalan. Proyek pembangunan jalan yang saat ini sedang dilangsungkan dalam rangka pemerataan pembangunan adalah pembangunan jalan tol.

Salah satu jalan tol yang sudah dibangun dan beroperasi di Indonesia adalah Jalan Tol Trans Jawa. Keberadaan Jalan Tol Trans-Jawa diharapkan dapat menjadi sarana transportasi yang cepat dan efisien, serta menjadi salah satu alternatif memperluas lapangan kerja di Indonesia (Sumaryoto, 2010). Jalan Tol Solo-Ngawi adalah bagian dari jalan Tol Trans Jawa yang memiliki tujuan untuk memecahkan permasalahan transportasi darat dan konektivitas baru dan akan berdampak positif bagi kondisi ekonomi kawasan secara umum (Kementerian PUPR, 2018). Jalan tol Solo-Ngawi dilengkapi dengan 6 Exit Tol, yakni Exit Tol Colomadu, Exit Tol Bandara, Exit Tol Ngemplak, Exit Tol Purwodadi, Exit Tol Karanganyar, Exit Tol Sragen, Exit Tol Sragen Timur, dan Exit Tol Ngawi. Jalan tol ini melintasi dan menghubungkan kota dan kabupaten di Jawa Tengah dan Jawa Timur, yaitu Kabupaten Boyolali, Kabupaten Karanganyar, Kabupaten Sragen, dan Kabupaten Ngawi.

Sebagai salah satu kabupaten yang dilintasi Jalan Tol Solo-Ngawi serta lokasinya yang berada di wilayah perbatasan Provinsi Jawa Tengah dan Jawa Timur, wilayah Kabupaten Sragen sangat strategis. Kabupaten Sragen memiliki dua exit tol yaitu Exit Tol Sragen di Kecamatan Sidoharjo yang dibangun pada tahun 2014 di daerah dengan penggunaan tanah pertanian dan

Exit Tol Sragen Timur di Kecamatan Sambungmacan yang dibangun pada tahun 2019 di daerah dengan penggunaan tanah non pertanian.

Menurut Sumaryoto (2010), adanya jalan tol mempengaruhi lokasi-lokasi sekitar exit tol untuk berkembang sebagai kawasan bisnis, baik industri, perdagangan, jasa keuangan dan perbankan dan sebagainya. Exit Tol Sragen terletak di Jalan Gemolong-Solo yang merupakan jalan kolektor primer sedangkan Exit Tol Sragen Timur terletak di Jalan Raya Ngawi-Solo yang merupakan jalan arteri. Menurut Sari (2020), adanya exit tol dengan terintegrasi jalan arteri utama menyebabkan kenaikan perubahan zona nilai tanah terhadap alih fungsi lahan, akibat adanya faktor aksesibilitas yang baik terhadap jalan arteri, gerbang tol, dan perubahan alih fungsi lahan guna pengembangan pembangunan di wilayah yang ada di sekitarnya.

Beberapa perubahan yang terjadi setelah adanya pembangunan exit tol yaitu perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah. Menurut riset dari *Indonesia Development and Islamic Studies (IDEAS)* tahun 2019, ribuan lahan pertanian mengalami alih fungsi karena pembangunan Tol Trans Jawa, umumnya menjadi tempat peristirahatan, pembangunan Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU), bahkan menjadi bangunan hotel (Sulmaihati, 2019). Perubahan penggunaan tanah di lokasi penelitian juga didukung dengan adanya Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Sragen Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen Tahun 2011-2031, dimana menyebutkan bahwa Kecamatan Sidoharjo termasuk dalam kawasan tanaman pangan dan Kecamatan Sambungmacan menjadi wilayah dengan pengembangan kawasan industri. Pengembangan kawasan industri ini menimbulkan banyaknya perubahan penggunaan tanah yang awalnya berupa pemukiman atau pertanian menjadi tanah yang digunakan untuk kebutuhan industri. Perubahan penggunaan tersebut dapat mempengaruhi kenaikan nilai tanah, khususnya pada tanah sekitar kawasan industri. Hal tersebut dikarenakan masyarakat lebih tertarik untuk memiliki tanah yang memiliki infrastruktur yang lebih baik.

Perubahan penggunaan tanah secara tidak langsung maupun langsung akan mempengaruhi perkembangan nilai tanah di sekitarnya. Nilai tanah akan selalu berubah seiring dengan perkembangan waktu dan dipengaruhi faktor-faktor tertentu. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi besarnya nilai tanah di antaranya yaitu faktor fisik, ekonomi, sosial, pemerintahan, aksesibilitas, dan ketersediaan fasilitas (Fahirah, 2010). Hal ini akan mengakibatkan meningkatnya permintaan tanah. Terjadinya ketidakseimbangan antara permintaan dan penawaran akan menyebabkan kenaikan nilai tanah di daerah tersebut.

Selain mempengaruhi penggunaan tanah dan nilai tanah, pembangunan exit tol juga mempengaruhi kondisi ekonomi masyarakat di sekitarnya. Salah satu faktor penyebab yang mempengaruhi kondisi ekonomi karena perubahan penggunaan lahan. Menurut Pakingki (2023), adanya perubahan penggunaan tanah dari pertanian menjadi non pertanian mengakibatkan terjadinya perubahan mata pencaharian. Misalnya, masyarakat yang dulunya seorang petani berubah menjadi buruh maupun pedagang karena lahan pertanian mereka dijadikan lokasi pembangunan jalan tol. Daerah sekitar exit tol juga akan menarik investor untuk berbisnis sehingga akan meningkatkan pembangunan-pembangunan di sekitarnya seperti pabrik, gudang, dan lain sebagainya dimana hal tersebut juga akan mempengaruhi mata pencaharian masyarakat untuk memperoleh pendapatan guna mencukupi kebutuhan hidupnya.

Dampak pembangunan Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur ini akan dilihat dalam radius 1 kilometer dari exit tol karena dianggap sudah dapat menunjukkan perubahan penggunaan tanah, nilai tanah dan kondisi ekonomi masyarakat sebagai akibat dari pembangunan exit tol tersebut. Pengambilan pada dua lokasi tersebut dipertimbangkan karena dengan adanya pembangunan exit tol di daerah penggunaan tanah yang berbeda maka akan berbeda juga pengaruh pembangunan tersebut.

Melalui pendekatan komparatif antara Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur, penelitian ini akan menganalisis perubahan pola penggunaan

lahan, perubahan nilai tanah, dan dampaknya terhadap kondisi ekonomi masyarakat sekitar. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang lebih tepat bagi pengembangan wilayah di sekitar exit tol dan dapat memberikan pandangan yang bermanfaat bagi para pembuat kebijakan, praktisi pembangunan, dan peneliti yang tertarik dalam memahami dinamika pertumbuhan ekonomi terkait dengan pembangunan infrastruktur jalan tol.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, peneliti ingin meneliti lebih dalam bagaimana dampak pembangunan exit tol dengan penggunaan tanah yang berbeda, yaitu Exit Tol Sragen dengan penggunaan tanah pertanian dan Exit Tol Sragen Timur dengan penggunaan tanah non pertanian. Oleh karena itu, ditetapkan rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan penggunaan tanah di sekitar Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur setelah adanya pembangunan?
2. Bagaimana perubahan nilai tanah di sekitar Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur setelah adanya pembangunan?
3. Bagaimana dampak pembangunan Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur terhadap kondisi ekonomi masyarakat?

## **C. Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui perubahan penggunaan tanah di sekitar Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur setelah adanya pembangunan.
2. Mengetahui perubahan nilai tanah di sekitar Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur setelah adanya pembangunan.
3. Menganalisis dampak ekonomi masyarakat di sekitar Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur setelah adanya pembangunan.



#### **D. Manfaat**

##### 1. Manfaat Teortis

Manfaat teoritis yaitu dapat menambah literatur akademis dalam bidang pembangunan infrastruktur. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya dengan topik yang terkait. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam menambah wawasan keilmuan di civitas akademik.

##### 2. Manfaat Praktis

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini yaitu memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang dampak pembangunan exit tol dan rekomendasi kebijakan yang lebih efektif bagi pengembangan wilayah. Rekomendasi ini dapat mencakup strategi untuk meminimalisir dampak negatif dan memaksimalkan dampak positif dari pembangunan infrastruktur jalan tol.

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pembangunan Exit Tol Sragen di daerah pertanian dan Exit Tol Sragen Timur di daerah non pertanian memberikan dampak terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitar pembangunan tersebut.
  - a. Sebelum pembangunan Exit Tol Sragen yaitu pada tahun 2013, penggunaan tanah terluas yaitu sawah irigasi lebih dari 2x padi/tahun seluas 2.395.391 m<sup>2</sup> dan terkecil yaitu perbengkelan seluas 543 m<sup>2</sup>. Sebelum pembangunan Exit Tol Sragen Timur pada tahun 2019 penggunaan tanah terluas yaitu sawah irigasi lebih dari 2x padi/tahun seluas 2.472.324 m<sup>2</sup> terkecil yaitu jasa keuangan seluas 1065 m<sup>2</sup>.
  - b. Setelah pembangunan Exit Tol Sragen yaitu pada tahun 2017 jenis penggunaan tanah terluas yaitu sawah irigasi lebih dari 2x padi/tahun seluas 2.234.647 m<sup>2</sup> dan yang terkecil yaitu jasa keuangan seluas 610 m<sup>2</sup>. Sebelum pembangunan Exit Tol Sragen Timur pada tahun 2023 penggunaan tanah terluas yaitu sawah irigasi lebih dari 2x padi/tahun seluas 2.328.246 m<sup>2</sup> dan yang terkecil yaitu jasa keuangan seluas 1065 m<sup>2</sup>.
  - c. Exit Tol Sragen Timur mengalami perubahan penggunaan tanah lebih tinggi yaitu seluas 6,33% dibandingkan Exit Tol Sragen yang mengalami perubahan seluas 5,73% dari total luas lokasi penelitian. Lebih tingginya persentase perubahan penggunaan tanah di Exit Tol Sragen Timur salah satunya disebabkan oleh peruntukkan kawasan RDTR yang berbeda dengan penggunaan tanah sebelumnya. Oleh karena itu, walaupun mengalami perubahan penggunaan tanah tetapi tetap sesuai dengan peruntukkan kawasan RDTR.
2. Pembangunan Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur memberikan dampak terhadap kenaikan nilai tanah di sekitar exit tol.

- a. Sebelum pembangunan, semua zona di Exit Tol Sragen memiliki nilai tanah lebih dari Rp. 100.000 dan kurang dari Rp. 1.000.000. Sedangkan di Exit Tol Sragen Timur semua zona memiliki nilai tanah lebih dari Rp. 170.000 dan kurang dari Rp. 700.000.
  - b. Setelah pembangunan, semua zona di Exit Tol Sragen memiliki nilai tanah lebih dari Rp. 350.000 dan kurang dari Rp. 3.000.000. Sedangkan di Exit Tol Sragen Timur semua zona memiliki nilai tanah lebih dari Rp. 400.000 dan kurang dari Rp. 2.000.000. Nilai ini tidak sesuai dengan Zona Nilai Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen tahun 2023, dimana pada ZNT Tahun 2023 nilai tanah di sekitar Exit Tol Timur mencapai Rp. 6.000.000.
  - c. Pembangunan Exit Tol Sragen Timur mempengaruhi kenaikan nilai tanah lebih tinggi dengan persentase sekitar 139% dibandingkan dengan Exit Tol Sragen dengan persentase sekitar 129%.
3. Pembangunan Exit Tol Sragen dan Exit Tol Sragen Timur juga memberikan dampak terhadap perubahan mata pencaharian dan pendapatan sebagian masyarakat.
    - a. Exit Tol Sragen Timur memiliki tingkat perubahan mata pencaharian lebih banyak daripada Exit Tol Sragen. Perubahan mata pencaharian tersebut terdiri dari tidak bekerja menjadi pedagang, tidak bekerja menjadi karyawan bengkel, karyawan swasta menjadi pedagang, dan tidak bekerja menjadi pemilik bengkel.
    - b. Masyarakat yang mengalami perubahan mata pencaharian juga akan mengalami perubahan pendapatan baik meningkat maupun menurun. Selain itu, sebagian masyarakat yang tidak mengalami perubahan mata pencaharian juga mengalami perubahan pendapatan. Masyarakat di sekitar Exit Tol Sragen memiliki rata-rata pendapatan lebih tinggi dibandingkan dengan di Exit Tol Sragen Timur.

## **B. Saran**

1. Pemerintah khususnya Kantor Pertanahan Sragen diharapkan selalu melakukan pengawasan terhadap upaya perubahan penggunaan tanah agar tetap sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR).
2. Perlunya penyusunan basis data nilai tanah yang lebih akurat dan diperbarui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen agar dapat dimanfaatkan untuk ilmu pengetahuan dan menjadi acuan terhadap perkembangan penelitian selanjutnya.
3. Pemerintah dapat berperan sebagai pendamping dan fasilitator kegiatan pemberdayaan masyarakat seperti menyelenggarakan pelatihan keterampilan baru untuk menunjang perekonomian masyarakat.
4. Bagi peneliti selanjutnya, dapat melakukan penelitian di lokasi yang lebih luas untuk mendapatkan hasil yang lebih beragam. Selain itu, disarankan menggunakan informan dan variabel yang lebih banyak untuk memperdalam kembali mengenai dampak pembangunan exit tol terhadap ekonomi masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- A'la, U.U 2018, 'Dampak Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi di Desa Kalisari Kecamatan Natar Lampung Selatan)', Skripsi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung.
- Abdussamad, Z 2021, *Metode penelitian kualitatif*, Syakir Media Press.
- Ahmad, FS 2022, 'Dampak pembangunan jalan tol trans jawa terhadap pertumbuhan ekonomi di Jawa Tengah', *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Pembangunan*, vol. 22, no. 1, hal. 1-18.
- Ashari, TI. Subiyanto, S & Amarrohman, FJ 2020, 'Analisis perbandingan zona nilai tanah di wilayah sekitar gerbang tol Boyolali dan bundaran solidaritas', *Jurnal Geodesi Undip*.
- Badan Pusat Statistik 2019, *Kabupaten Sragen dalam Angka Tahun 2019*, katalog no.1102001.3314, BPS, Sragen
- Badan Pusat Statistik 2023, *Kabupaten Sragen dalam Angka Tahun 2023*, katalog no.1102001.3314, BPS, Sragen
- Badan Pusat Statistik 2023, *Kecamatan Sambungmacan dalam Angka Tahun 2023*, katalog no.1102001.3314070, BPS, Sragen
- Badan Pusat Statistik 2023, *Kecamatan Sidoharjo dalam Angka Tahun 2023*, katalog no.1102001.3314110, BPS, Srageb
- Cahyani, ZP 2013, 'Dampak Pembangunan Bendungan Bagong terhadap Perubahan Nilai Tanah dan Ekonomi Masyarakat', Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Chery 2011, 'Pendapatan nasional dan pertumbuhan ekonomi Indonesia, Universitas Gunadarma, *Chery blog*, di posting pada Mei 2011, dilihat pada 19 Februari 2024, <http://cheryslearning.blogspot.com/2011/05/pendapatannasional-dan-pertumbuhan.html>
- Damanik, JA 2014, 'Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi pendapatan petani padi di kecamatan masaran, kabupaten Sragen', *Analysis Journal*, vol. 3, no. 1, hal. 212–224.
- Deliarnov 2009, *Perkembangan pemikiran ekonomi*, Rajawali Pers.

- Desinah, A. Tambunan MP & Supriatna 2017, 'Perubahan penggunaan tanah sebelum dan setelah dibangun jalan tol ulujami-serpong tahun 2000-2016 di kota Tangerang Selatan', *IRONIS*.
- Diani R 2016, 'Alih Fungsi Lahan Pertanian menjadi Non Pertanian di Kabupaten Sidoharjo', Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Surabaya.
- Direktorat Pemetaan Tematik 2012, *NSPK: Norma, Standar, Prosedur, dan Kriteria Survei dan Pemetaan Tematik Pertanahan*. Jakarta: Badan Pertanahan Nasional.
- Fahirah, F. Basong, A. & Tagala, HH 2010, 'Identifikasi faktor yang mempengaruhi nilai jual lahan dan bangunan pada perumahan tipe sederhana', *SMARTek* 8, vol.4, hlm.251 - 269.
- Fahmi, MA 2010, 'Implementasi Kebijakan Pemerintah Kabupaten Klaten Dalam Program Perlindungan Lahan Pangan Berkelanjutan Pada Kawasan Pangan', Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret Surakarta, Surakarta.
- Fajriyanti, I 2017, 'Peralihan Fungsi Lahan Pertanian Ke Non Pertanian di Kecamatan Kramat Kabupaten Tegal Dalam Konteks Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Dan Undang Undang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan', Skripsi pada Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Semarang.
- Harum, M & Sutriani 2017, 'Pengaruh pembangunan jalan tol sutami terhadap nilai lahan di sekitarnya', *Architecture* 4, vol.1, hlm.66-67.
- Henslin, James M 2006, *Sosiologi dengan pendekatan membumi*, Jakarta, Erlangga.
- Hidayati, W & Harjanto, B 2003, *Konsep dasar penilaian property*, Yogyakarta: BPF.
- Kementerian ATR BPN, 2023, *Petunjuk Teknis Penilaian Tanah dan Ekonomi Pertanahan Tahun 2023*
- Kementerian PUPR. 2018. *Peresmian Jalan Tol Solo – Ngawi Segmen Kertasura – Sragen Oleh Presiden Joko Widodo*
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI) 2021, *Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.
- Martanto, R 2019, *Analisis pola perubahan penggunaan lahan untuk stabilitas swasembada beras di kabupaten sukoharjo*, Yogyakarta: STPN Press.
- Masykuroh, DK & Rudiarto, I 2016, 'Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dan Harga Lahan di Wilayah Sekitar Pintu Tol Ungaran' *Jurnal Tata Loka*, vol 18, no. 1, hlm.. 53-66.

- Mulyadi. 1993. *Akuntansi Biaya Edisi ke-5*. BP-STIE YKPN: Yogyakarta.
- Nasrudin, MR 2019, 'Analisis Dampak Pembangunan Jalan Tol Trans Sumatera terhadap Alih Fungsi Lahan Permukiman dan Persawahan Masyarakat ditinjau dalam Perspektif Ekonomi Islam', Skripsi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung.
- Nathania J. Subiyanto, S & Suprayogi, A 2017, 'Analisis perubahan lahan dan zona nilai tanah di kecamatan Ungaran Timur akibat pembangunan jalan tol Semarang-Solo (tahun 2008-2017)', *Jurnal Geodesi Undip*
- Nazir, M 2005, *Metode penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Nurhadi, EL. Hasibuan, SW & Ascarya, MAR 2021, 'Metode penelitian ekonomi islam', *Media Sains Indonesia*, hlm.11-12.
- Pakingki, JG 2023, 'Potensi Dampak Pembangunan Bandar Udara Dhoho terhadap Kondisi Ekonomi Masyarakat', Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. Yogyakarta.
- Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Sragen Nomor 1 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sragen Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sragen Tahun 2011-2031
- Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Pengelolaan Aset Desa
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/Pmk.06/2020 Tentang Penilaian Oleh Penilai Pemerintah Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
- Peraturan Presiden (PERPRES) Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.
- Putri, AW 2023, 'Kajian Alih Fungsi Lahan di Kecamatan Junrejo, Kota Batu', Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Putri, EP 2016, 'Analisa Perubahan Nilai Tanah di Sekitar Lokasi Pembangunan Pelabuhan Internasional Kalimireng', Tugas Akhir pada Program Studi Teknik Geomatika, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Presyilia, L 2002, *Studi Kajian Nilai Lahan*, Universitas Kristen Petra, Surabaya.
- Rayes, M 2007, *Metode inventarisasi sumber daya lahan*, Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Sahir, SH 2022, *Metodologi penelitian kbm Indonesia*.

- Santoso, D 2009, 'Proses Perubahan Penggunaan Tanah Pertanian ke Non Pertanian di Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang', Skripsi pada Manajemen Pertanahan, Universitas Negeri Semarang, Semarang
- Sari, MK 2023, 'Upaya Pengendalian Alih Fungsi Lahan Pertanian ke Non Pertanian di Kecamatan Pilangkenceng Kabupaten Madiun Provinsi Jawa Timur', Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Sari, WP 2020, 'Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Terhadap Alih Fungsi Lahan Di Gerbang Tol Solo-Kertosono Sektor Madiun (Studi Kasus: Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun)', Skripsi pada Program Studi Teknik Geomatika Fakultas Teknik Sipil, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Sitorus, SRP 2016, *Perencanaan penggunaan lahan*, IPB Press.
- Sudibyanung. Retno, DA & Christine, RV 2020, *Buku ajar dasar-dasar penilaian aset dan properti*, STPN Press.
- Sugiyono 2016, *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan r&d*, Alfabeta.
- Sulmaihati, F, 2019, Riset IDEAS: Tol Trans Jawa Akibatkan Ribuan Lahan Pertanian Hilang, <URL : <https://katadata.co.id/ekarina/berita/5e9a51a6df306/riset-ideas-tol-trans-jawa-akibatkan-ribuan-lahan-pertanian-hilang>>
- Sumaryoto, 2010, 'Dampak keberadaan jalan tol terhadap kondisi fisik, sosial, dan ekonomi lingkungannya', *Journal of Rural and Development*, vol. 1, no. 2, hal. 161-168
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 Tentang Jalan
- Wibowo, AK 2009, 'Studi Penentuan Nilai Tanah pada Kawasan Sentra Perekonomian Kota Madiun (Studi Kasus: Jalan Pahlawan Kota Madiun)'. Skripsi pada Program Studi Teknik Geomatika FTSP, Institut Teknologi Sepuluh Nopember, Surabaya.
- Zhafirah, L 2023, 'Perkembangan Nilai Tanah sebagai Akibat Rencana Pembangunan Kawasan Industri Cilacap Periode 2020-2023)', Skripsi pada Program Studi Diploma IV Pertanahan, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.