

**POTENSI PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN NILAI TANAH
PASCA PENGADAAN TANAH JALAN TOL KEDIRI-KERTOSONO
(Studi di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Persyaratan
Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

SALSABILA ECHANDA PUTRI SETIA

NIT. 20293574

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

2024

ABSTRACT

The government carries out massive development in all aspects for the benefit of the people. One of the development projects currently being implemented by the Government is the National Strategic Project (PSN). One of them is land procurement for the Kediri-Kertosono Toll Road which will connect Kediri Regency and Nganjuk Regency. One of the villages affected by the land acquisition is Maron Village, Banyakan District, Kediri Regency. Procuring land for toll road construction not only involves transferring land ownership from the original owner to the builder, but also has the potential to change the use of the land and the value of the surrounding land.

This research aims to find out the potential changes in land use and land value in Maron Village after land acquisition for the Kediri-Kertosono toll road. In this research, a quantitative method with a spatial approach was used. Analysis of changes in land use was carried out using interpretation of Google Earth images in 2019 and 2023. Meanwhile, analysis of changes in land value used sampling data obtained from field surveys.

The results of this research show that there will be changes in land use in 2019-2023. The change in land use that occurred was only 15,581 m² of the area of Maron Village or 1.06%. These land use changes only occurred in a few areas and did not spread. Meanwhile, changes in land values have increased in the entire sample and are spread across all areas of Maron Village. The average disparity in land values that occurred before and after compensation was given was 12.7%. The difference in disparity is due to the different sample locations so that samples located on the side of the main road have a higher disparity in land value compared to samples located in the alley.

Keywords: Land Acquisition, Land Use, Land Value

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
INTISARI.....	xiii
<i>ABSTRACT</i>	xiv
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan dan Manfaat	4
D. Batasan Masalah	4
E. Keaslian Penelitian.....	5
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Landasan Teori.....	11
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Pertanyaan Penelitian.....	19
BAB III. METODE PENELITIAN	20
A. Format Penelitian.....	20
B. Lokasi atau Objek Penelitian	20
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel	20
D. Definisi Operasional	21
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	22
F. Teknik Analisis Data	24
BAB IV. GAMBARAN UMUM.....	28
A. Gambaran Umum Desa Maron	28
B. Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono	29
C. Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono Desa Maron	30
BAB V. PEMBAHASAN	33
A. Perubahan Penggunaan Tanah dan Sebaran yang Terjadi di Lokasi Setelah Adanya Rencana Pembangunan Jalan Tol Kediri-Kertosono.....	33

B. Potensi Perubahan Nilai Tanah dan Sebaran yang Terjadi di Lokasi Setelah Adanya Jalan Tol Kediri-Kertosono.....	37
C. Disparitas Potensi Perubahan Nilai Tanah yang Terjadi di Lokasi.....	53
BAB VI. PENUTUP	57
A. Kesimpulan	57
B. Saran.....	57
DAFTAR PUSTAKA	59
LAMPIRAN.....	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan. Manusia hidup dan tinggal di atas tanah dalam melangsungkan aktivitas kesehariannya. Semakin bertambahnya manusia dan berkembangnya zaman, pembangunan akan terus meningkat. Setiap pembangunan pasti membutuhkan tanah sebagai media. Sejalan dengan adanya pembangunan, permintaan akan tanah juga semakin meningkat sedangkan ketersediaan tanah berkurang.

Secara umum, tanah dijelaskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa: “Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Sesuai bunyi pasal tersebut, Pemerintah melakukan pembangunan di segala aspek secara masif untuk kepentingan rakyat. Salah satu proyek pembangunan yang sedang dijalankan Pemerintah adalah Proyek Strategis Nasional (PSN). Pemerintah melakukan PSN dengan tujuan untuk menunjang perkembangan infrastruktur di Indonesia.

Pengadaan tanah merupakan salah satu Proyek Strategis Nasional (PSN) yang sedang gencar dilakukan di seluruh wilayah Indonesia. Menurut Peraturan Pemerintah No. 19 tahun 2021, Pengadaan Tanah adalah kegiatan menyediakan tanah dengan cara memberi ganti kerugian yang layak dan adil. Salah satu Pengadaan Tanah yang sedang berlangsung yaitu Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono yang akan menghubungkan Kabupaten Kediri dan Kabupaten Nganjuk. Pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono dikelola oleh PT Jasamarga Ngawi Kertosono Kediri (JNK). Saat ini pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono masih dalam tahap pemberian ganti kerugian. Pembangunan ruas jalan tol Kediri-kertosono diperkirakan

akan dibangun sepanjang 20,7 km yang akan tersambung dengan jalan tol Ngawi-Kertosono.

Lokasi yang terdampak pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono meliputi 5 Desa di 2 Kecamatan Kabupaten Kediri dan 16 Desa di 3 Kecamatan Kabupaten Nganjuk. Desa Maron adalah Desa yang berlokasi di Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri yang terdampak pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono. Pembangunan jalan tol Kediri-Kertosono membuat luas wilayah Desa Maron terkapras seluas 4,89 ha.

Pembangunan infrastruktur jalan tol memiliki dampak yang signifikan terhadap wilayah sekitarnya. Terjadinya perubahan fisik suatu wilayah dapat memicu terjadinya perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah. Nilai tanah adalah nilai pasar (*market value*) yaitu harga jual beli tanah yang terjadi pada suatu saat tertentu. Perubahan nilai tanah dapat disebabkan oleh beberapa faktor seperti aksesibilitas, lingkungan sosial, fasilitas, perubahan penggunaan lahan, dan lain sebagainya. Sebagai contoh, tanah yang terletak di lokasi yang strategis atau berkembang pesat cenderung memiliki nilai lebih tinggi. Faktor-faktor seperti aksesibilitas, dekat dengan fasilitas umum, dan potensi pertumbuhan ekonomi di sekitarnya dapat meningkatkan nilai tanah, sedangkan tanah yang berada di lokasi terpencil relatif lebih rendah nilainya daripada tanah yang berlokasi di lokasi strategis karena keterbatasan dalam penggunaannya.

Menurut Hadi, dkk (2022) Pembangunan infrastruktur yang dilaksanakan di berbagai wilayah berimplikasi pada masifnya perubahan penggunaan lahan dan dapat menyebabkan munculnya ketidaksesuaian penggunaan lahan. Penggunaan lahan merupakan suatu hal yang beriringan dengan pertumbuhan dan perkembangan manusia dalam memenuhi kebutuhannya (Ritohardoyo, 2013). Pembangunan jalan tol Kediri-Kertosono pasti akan menyebabkan perubahan penggunaan tanah di sekitarnya seperti wilayah yang awalnya penggunaan tanahnya sebagai lahan pertanian berubah menjadi bangunan fisik.

Pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol tidak hanya mencakup pemindahan kepemilikan tanah dari pemilik asal ke pihak pembangun, tetapi juga berpotensi mengubah penggunaan tanah dan nilai tanah di sekitarnya. Pembangunan jalan tol diharapkan dapat memberi kemudahan dalam mobilitas dan aksesibilitas bagi penggunanya. Namun di sisi lain juga dapat memberikan dampak bagi masyarakat yang tanahnya menjadi objek pengadaan tanah, seperti hilangnya mata pencaharian masyarakat yang sebelumnya menjadi petani karena berubahnya penggunaan lahan sawah menjadi objek pengadaan tanah. Melihat perkembangan pembangunan yang semakin hari semakin meningkat, perlu adanya penelitian mengenai potensi perubahan penggunaan dan nilai tanah setelah adanya pengadaan tanah tol Kediri-Kertosono untuk mengetahui bagaimana perbedaan penggunaan dan nilai tanah sebelum dan sesudah adanya jalan tol mengingat keadaan seperti ini pasti terjadi di daerah lain. Desa Maron, sebagai lokasi studi kasus, menjadi sangat penting untuk dipelajari agar dapat memahami dampak konkrit yang mungkin terjadi pada masyarakat dan lingkungan setempat.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian sebagai bahan pembuatan skripsi dengan judul **“Potensi Perubahan Penggunaan dan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono (Studi di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditetapkan rumusan masalah dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Bagaimana perubahan penggunaan tanah dan sebaran yang terjadi di lokasi setelah adanya jalan tol Kediri-Kertosono?
2. Bagaimana potensi perubahan nilai tanah dan sebaran yang terjadi di lokasi setelah adanya jalan tol Kediri-Kertosono?
3. Bagaimana disparitas potensi perubahan nilai tanah yang terjadi di lokasi?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan dari penelitian ini adalah:
 - a. Untuk mengetahui perubahan penggunaan tanah dan sebaran yang terjadi di lokasi setelah adanya jalan tol Kediri-Kertosono.
 - b. Untuk mengetahui potensi perubahan nilai tanah dan sebaran yang terjadi di lokasi setelah adanya jalan tol Kediri-Kertosono.
 - c. Untuk mengetahui disparitas potensi perubahan nilai tanah yang terjadi di lokasi.
2. Manfaat yang diharapkan dalam penelitian ini adalah:
 - a. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang pengadaan tanah untuk kepentingan umum mengenai potensi dampak yang akan terjadi setelah adanya pembangunan jalan tol Kediri-Kertosono.
 - b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi saran dan masukan kepada pemerintah daerah setempat dan pihak pelaksana pembangunan dalam menangani potensi dampak pembangunan jalan tol Kediri-Kertosono terhadap masyarakat setempat.

D. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini diperlukan batasan-batasan yang jelas agar penelitian lebih terarah dan peneliti dapat lebih fokus dalam melakukan penelitian. Adapun ruang lingkup sebagai batasan-batasan dari penelitian ini adalah:

1. Studi yang dilakukan untuk mengetahui potensi dampak pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono terhadap perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah dilakukan di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri.
2. Perubahan penggunaan tanah yang dianalisis berupa perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian dalam *range* antara penggunaan tanah tahun 2021 sebelum penetapan lokasi dan tahun

2023 setelah adanya penetapan lokasi pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono.

3. Nilai tanah dalam penelitian ini merupakan nilai pasar di wilayah Desa Maron dalam *range* antara sebelum pemberian ganti rugi tahun 2021-Desember 2023 sampai setelah pemberian ganti rugi Januari-Maret 2024.
4. Masyarakat sekitar dalam penelitian ini adalah masyarakat terdampak dan tidak terdampak pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono yang berada di Desa Maron.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai dampak pembangunan terhadap perubahan nilai tanah dan penggunaan tanah telah banyak dilakukan sebelumnya oleh para peneliti dimana terdapat persamaan pada bagian metode penelitian yang digunakan. Keaslian penelitian dilakukan dengan cara melakukan perbandingan antara penelitian ini dengan penelitian terdahulu yang serupa yang dijadikan sebagai referensi. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang menjadi acuan dalam penyusunan penelitian:

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No	Nama Penulis	Judul	Metode	Hasil
1	2	3	4	5
1.	I Gede Kurnia Nuharta, Antonius Karel Muktibowo, Syamsul Alam	Perubahan Nilai Tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Obyek Daya Tarik Wisata	Metode kuantitatif	Dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa perubahan nilai tanah zonasi mengalami kenaikan setiap tahunnya sejalan dengan berkembangnya Pantai Pandawa. Hal ini

1	2	3	4	5
	Paturusi (2020)	Pantai Pandawa		dibuktikan dengan meningkatnya nilai tanah zonasi rata-rata kawasan tertinggi sebesar 10,78%
2.	Mohammad Ibnu Aqil dan Yanto Budisusanto (2017)	Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Erupsi Gunung Kelud Tahun 2014 di Kecamatan Ngancar Kabupaten Kediri	Metode kuantitatif	Hasil penelitian tersebut menyimpulkan bahwa erupsi Gunung Kelud 2014 tidak memiliki pengaruh yang besar terhadap perubahan nilai tanah. Sehingga aktivitas gunung api bukan merupakan penyebab utama perubahan nilai tanah di Kecamatan Ngancar. Hal ini dibuktikan dengan hasil uji korelasi variabel jarak dari pusat letusan, jarak dari pusat CBD, dan jarak dari jalan kolektor tidak terlalu berpengaruh terhadap perubahan nilai tanah
3.	Muhammad Iqbal Adi Saputra (2022)	Analisis Perubahan Penggunaan Tanah dan Zona	Metode kuantitatif	Hasil penelitian tersebut yaitu menunjukkan perubahan penggunaan tanah. Total

1	2	3	4	5
		<p>Nilai Tanah Akibat Pembangunan Mass Rapid Transit (MRT) Tahap 1 di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat (Tahun 2014 - 2021)</p>		<p>luas perubahan tanah sebesar 18,604 hektar atau 2,879%. kenaikan harga tertinggi adalah sebesar Rp110.218.903/m² karena terdapat perubahan penggunaan tanah dari perumahan teratur menjadi area perdagangan. Persentase kenaikan nilai tanah terbesar yang dilihat dari karakteristik penggunaan tanah dominan terdapat pada kawasan komersial atau perdagangan.</p>
4.	<p>Tasya Vuji Al-Vatia dan Prijono Nugroho Dj. (2019)</p>	<p>Analysis of the Effect of Land Use Planning and Land Value in Gamping Subdistrict, Sleman, D.I Yogyakarta from 2013 to 2018</p>	<p>Metode kuantitatif</p>	<p>Dalam penelitiannya menyimpulkan bahwa selama tahun 2013-2018 perencanaan tata guna lahan berpengaruh pada nilai tanah, tetapi baru berpengaruh pada 2016. Hal tersebut menunjukkan bahwa perencanaan tata guna lahan berpengaruh kecil</p>

1	2	3	4	5
				terhadap perubahan nilai tanah.
5.	Nurul Azmy D. Tantja, Westi Utami, Mujiyati (2021)	Dampak Pengadaan Tanah terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Kondisi Sosial Masyarakat	Metode kualitatif deskriptif dengan analisis spasial	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan infrastruktur sarana dan prasarana kereta api berdampak pada berkurangnya lahan pertanian. Pembangunan juga berimplikasi terhadap menurunnya kualitas lingkungan bahkan memunculkan bencana banjir. Pembangunan juga merubah kondisi sosial masyarakat diantaranya terjadi alih fungsi pekerjaan, menurunnya lahan garapan petani, serta terbatasnya jaringan transportasi karena pembangunan rel kereta. Pembangunan juga mengakibatkan perubahan morfologi serta terganggunya sistem irigasi yang

1	2	3	4	5
				berimplikasi pada terkumpul air/genangan pada lahan pertanian, kondisi inilah yang menyebabkan petani mengalami gagal panen. Mitigasi dampak yang kurang terencana sejak awal pembangunan berimplikasi pada menurunnya kondisi sosial masyarakat serta degradasi lingkungan.
6.	Salsabila Echanda Putri Setia (2024)	Dampak Pengadaan Tanah Jalan Tol Kediri-Kertosono terhadap Perubahan Penggunaan dan Nilai Tanah di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kab. Kediri	Metode kuantitatif	Hasil yang diharapkan yaitu penelitian ini dapat memberi gambaran mengenai bagaimana potensi dampak adanya pembangunan jalan tol Kediri-Kertosono khususnya terhadap perubahan penggunaan dan nilai tanah.

Sumber: Analisis Peneliti, Februari 2024

Berdasarkan tabel 1 di atas, penelitian terdahulu sudah banyak yang membahas mengenai dampak pembangunan terhadap perubahan penggunaan dan nilai tanah tetapi mempunyai pembahasan dan hasil yang berbeda-beda.

Secara keseluruhan, penelitian saat ini dan penelitian terdahulu mempunyai beberapa kesamaan seperti metode penelitian yang digunakan yaitu metode kuantitatif dengan pendekatan spasial, variabel yang diteliti yaitu penggunaan tanah dan nilai tanah, serta kebutuhan data primer dan sekunder yang hampir sama.

Perbedaan penelitian saat ini dengan penelitian terdahulu adalah objek dan lokasi penelitian yaitu objek pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono dan lokasi penelitian di Desa Maron, Kecamatan Banyakan, Kabupaten Kediri. Teknik pengambilan sampel yang digunakan juga berbeda yaitu menggunakan teknik *purposive sampling*. Pada penelitian saat ini juga membahas perubahan nilai tanah antara sebelum dan sesudah ganti rugi pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perubahan penggunaan tanah di Desa Maron tahun 2019-2023 sesudah adanya penetapan lokasi pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono tidak banyak terjadi perubahan. Perubahan penggunaan tanah di Desa Maron tahun 2019-2023 hanya seluas 15.581 m² dari luas Desa Maron atau sebesar 1,06 %. Perubahan penggunaan tanah yang terjadi hanya berada pada beberapa wilayah dan tidak menyebar.
2. Perubahan nilai tanah di Desa Maron sesudah adanya pemberian ganti rugi pengadaan tanah jalan tol Kediri-Kertosono mengalami peningkatan dan tersebar di semua wilayah Desa Maron.
3. Disparitas nilai tanah antara sebelum dan sesudah adanya jalan tol Kediri-Kertosono sangat beragam. Rata-rata disparitas nilai tanah yang terjadi yaitu sebesar 12,7 %. Disparitas nilai tanah paling tinggi dengan peningkatan sebesar 25 %. Sedangkan disparitas nilai tanah paling rendah dengan peningkatan hanya 3 %. Perbedaan disparitas tersebut dikarenakan lokasi sampel yang berbeda-beda sehingga sampel yang berlokasi di pinggir jalan raya lebih tinggi disparitas nilai tanahnya dibandingkan dengan sampel yang berlokasi di dalam gang.

B. Saran

1. Sedikitnya perubahan penggunaan tanah dapat dikelola dengan baik melalui berbagai strategi untuk meningkatkan efisiensi dan produktivitas lahan yang ada. Dengan demikian, masyarakat dapat tetap sejahtera tanpa harus mengubah secara drastis penggunaan tanah yang ada, sekaligus menjaga keseimbangan lingkungan dan keberlanjutan sumber daya alam.
2. Perlunya penyusunan basis data nilai tanah yang lebih akurat dan selalu diperbaharui oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kediri agar

lebih dapat dimanfaatkan untuk ilmu pengetahuan dan dapat menjadi acuan untuk perkembangan penelitian selanjutnya.

3. Bagi peneliti selanjutnya, diharapkan dapat melakukan penelitian di lokasi yang lebih luas untuk mendapatkan hasil yang beragam.

DAFTAR PUSTAKA

- Aca, S. 2008, 'Prinsip Dasar Kebijakan Pembangunan Berkelanjutan Berwawasan Lingkungan', PT Bumi Aksara, Jakarta.
- Artha, A. A. S. & Putu, R. S, 2018, 'Perumusan Faktor – Faktor Perubahan Tol Waru – Juanda di Kelurahan Tambakoso Kabupaten Sidoarjo', *Jurnal Teknik ITS*, 7(2), pp. 173–179.
- Arba, 2017, 'Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Arsyad, S, 1989, 'Konservasi Tanah dan Air'. IPB Press, Bogor.
- Darlina Tanjung, H. B. J. S. A. P. P, 2021, 'Efisiensi Alat Berat Pada Borrow Material Pada Jalan Tol Medan-Binjai Seksi 1', *Buletin Utama Teknik*, 17(2), pp. 1–5.
- Derajat, R. M., Sopariah, Y., Aprilianti, S., Candra Taruna, A., Rahmawan Tisna, H. A., Ridwana, R., & Sugandi, D., 2020, 'Klasifikasi tutupan lahan menggunakan citra landsat 8 Operational Land Imager (OLI) di Kecamatan Pangandaran', *Jurnal Samudra Geografi*, 03(01), 1–10.
- Eckert, J.K., 1990, 'Property Appraisal and Assessment Administration', IAAO, Chicago Illinois. p. 151-180.
- Hadi, A. H., Utami, W., & Dewi, A. R., 2022, 'Analisis Spasial Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Jalan Lingkar Kudus Desa Jati Wetan'. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Vol.10, No. 2, September 2022, Hal 211-226.
- Indarto, 2014, 'Teori dan Praktek Pengindraan Jauh', ANDI, Yogyakarta.
- KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia), Kamus versi online/daring (Dalam Jaringan), diakses pada 26 Februari 2024, <https://kbbi.web.id/potensi>.
- Koeswahyono, Imam, 2008, 'Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum', dimuat dalam Artikel.
- MAPPI, 2018, Kode Etik Penilai Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia Edisi VII-2018.
- Maria S.W. Sumardjono, 2008, Tanah Dalam perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.

- 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 2018-2017)', *Jurnal Geodesi Undip*, vol. 6, no. 4, pp. 433-442.
- Otoritas Jasa Keuangan, 2020, 'Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 35/POJK.04/2020 tentang Penilaian dan Penyajian Laporan Penilaian Bisnis di Pasar Modal'.
- Paul B. K. & Rasyid H., 2017, 'Landuse Change and Coastal Management'. *Journal and book Scince Direct*.
- Priambudi, B. N. & Pigawati, B., 2014, 'Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan Dan Sosial Ekonomi di sekitar apartemen Mutiara Garden', *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, vol. 3, no. 4, pp. 576-584.
- Sandy, I. M, 1970, 'Esensi Tata Guna Tanah (Land Use)'. Direktorat Jenderal Agraria.
- Su Ritohardoyo, 2013, 'Penggunaan Dan Tata Guna Lahan', Penerbit Ombak, Yogyakarta.
- Sugiyono, 2008, 'Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D', Bandung Alfabeta.
- Sulistiyawati, D. A., 2014, 'Analisis Dampak Alih Fungsi Lahan Pertanian Terhadap Ketahanan Pangan Di Kabupaten Cianjur (Studi Kasus: Desa SukaSirna Kecamatan Sukaluyu)', Institut Pertanian Bogor.
- Susilo & Umam, 2009, 'Pemodelan Spasial Perkembangan Fisik Kota Yogyakarta Menggunakan Cellular Automata Dan Multi Layer Perceptron Neural Network', *Jurnal Perkembangan Kota*.
- Wolcott, Richard C, 1987, 'The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser', North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.

Peraturan Perundang-undangan

- Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum.

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang (UU) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.