

**ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN EXIT TOL NAGRAK TERHADAP
PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN NILAI TANAH DI DESA
NAGRAK KECAMATAN GUNUNG PUTRI KABUPATEN BOGOR**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :

Asri Rahmawati
21303723

Diploma IV Pertanahan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2025**

ABSTRACT

The construction of the Nagrak Toll Exit, as part of the toll road infrastructure development within the framework of the National Strategic Project (PSN), has had an impact on spatial changes and land use structure in the surrounding area. Land use changes, whether directly or indirectly, influence the development of land value in the vicinity. This study aims to analyze the impact of the Nagrak Toll Exit construction on land use changes and land value around the Nagrak Exit, located in Nagrak Village, Gunung Putri Subdistrict, Bogor Regency. The research employs a descriptive qualitative method with a spatial approach and temporal analysis between 2019 and 2024 within a 1 km radius from the toll exit point. Data were obtained through satellite imagery interpretation, field observation, and in-depth interviews with key informants. The results reveal a decrease in agricultural land area from 29.95% to 22.37%, accompanied by an increase in non-agricultural land use such as residential and commercial functions. Additionally, land value increased by an average of 11%, with the highest increase reaching 239%, particularly in areas with direct access to the toll exit and the Cibubur Alternative Road. These findings indicate that toll road development drives the conversion of agricultural land to non-agricultural uses and significantly boosts the economic value of land.

Keywords: *Land Use Change, Land Value, Toll Road, Nagrak Toll Exit*

DAFTAR ISI

	Hal.
LEMBAR 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	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Kajian Literatur.....	6
B. Kerangka Teoritis.....	12
C. Kerangka Pemikiran	17
D. Pertanyaan Penelitian	19
BAB III METODE PENELITIAN	21
A. Format Penelitian.....	21
B. Lokasi atau Obyek Penelitian.....	22
C. Informan dan Teknik Pengambilan Informan.....	23
D. Definisi Operasional dan Variabel	24
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	25
F. Teknik Analisis Data.....	28
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	30
A. Gambaran Fisik Wilayah	30
B. Pembangunan Jalan Tol Cimanggis-Cibitung (Cimaci) dan Exit Tol Nagrak.....	33

BAB V DAMPAK PEMBANGUNAN EXIT TOL NAGRAK TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DI DESA NAGRAK KECAMATAN GUNUNG PUTRI	35
A. Penggunaan Tanah Tahun 2019	36
B. Penggunaan Tanah Tahun 2024	39
C. Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2019 dan 2024	43
BAB VI DAMPAK PEMBANGUNAN EXIT TOL NAGRAK TERHADAP PERUBAHAN NILAI TANAH DI DESA NAGRAK KECAMATAN GUNUNG PUTRI	54
A. Nilai Tanah Tahun 2019.....	55
B. Nilai Tanah Tahun 2024.....	60
C. Perubahan Nilai Tanah Tahun 2019 dan 2024.....	63
D. Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah di Desa Nagrak Kecamatan Gunung Putri.....	68
BAB VII PENUTUP	71
A. Kesimpulan.....	71
B. Saran	73
DAFTAR PUSTAKA	74
LAMPIRAN	77

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan sumber daya fisik yang sangat berkaitan dengan manusia terutama dalam kehidupan dan pembangunan. Tanah menjadi salah satu aset fundamental dalam pembangunan suatu wilayah karena menjadi dasar bagi berbagai aktivitas manusia, termasuk pemukiman, pertanian, industri, dan infrastruktur. Tanah memiliki kaitan erat dengan pembangunan infrastruktur karena merupakan fondasi fisik bagi berbagai proyek pembangunan (Trenggana et al., 2021). Hubungan antara tanah dan infrastruktur sangat erat, karena pembangunan infrastruktur memerlukan ketersediaan lahan yang memadai baik dari segi luas, lokasi strategis, maupun status kepemilikan. Ketersediaan tanah menjadi faktor penting dalam keberhasilan pembangunan infrastruktur seperti jalan tol, jalan kereta api, jembatan, gedung, dan lainnya (Zamharirah & Syahputra, 2023). Dalam tujuan memenuhi ketersediaan lahan, diperlukan adanya pengadaan tanah bagi pembangunan.

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu pendukung penting dalam pertumbuhan ekonomi (Nuarisqi & Ubed, 2020). Hal ini disebabkan oleh fakta bahwa ketersediaan infrastruktur sangat memengaruhi bagaimana pemerintah menetapkan prioritas pengembangan infrastruktur di berbagai wilayah (Hadi et al., 2022). Pembangunan dan penyediaan infrastruktur juga dapat meningkatkan taraf ekonomi masyarakat, meminimalkan kesenjangan pembangunan wilayah, dan meningkatkan mobilitas antar wilayah (Tantja et al., 2021). Untuk mendukung proses penyediaan infrastruktur, pemerintah telah melakukan berbagai upaya untuk mempercepat pembangunan yang menjadi target strategis. Upaya yang dilakukan pemerintah salah satunya adalah dengan menyusun dasar hukum pelaksanaan Proyek Strategis Nasional atau PSN dalam Perpres Nomor 3 Tahun 2016 yang kemudian diperbaiki dan disempurnakan menjadi Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional.

Proyek Strategis Nasional (PSN) merupakan proyek-proyek yang memiliki peran krusial dalam pemerataan pembangunan, peningkatan pertumbuhan ekonomi, serta peningkatan pembangunan daerah dan kesejahteraan masyarakat (Sarifah et al., 2024). Untuk melakukan percepatan Proyek Strategis Nasional, pemerintah kemudian mengubah beberapa pasal dan menambahkan pasal baru yang dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2016 tentang Percepatan Pelaksanaan Proyek Strategis Nasional. Seperti yang tercantum dalam lampiran Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020, proyek strategis yang menjadi target dari pemerintah diantaranya berupa jalan-jembatan, bandar udara, pelabuhan, jaringan kereta api, kawasan industri-ekonomi, perumahan, hingga bendungan. Salah satu proyek strategis nasional yang saat ini telah selesai dilaksanakan adalah Jalan Tol Cimanggis-Cibitung atau disingkat Cimaci di Provinsi Jawa Barat.

Jalan Tol Cimaci merupakan salah satu infrastruktur dalam upaya pemerintah guna meningkatkan konektivitas skala nasional untuk mendukung perluasan pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi. Jalan Tol Cimaci adalah bagian dari rangkaian Jalan Tol Lingkar Luar Jakarta 2 (JORR 2) yang menghubungkan antar ruas tol di Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi (JABODETABEK) sebagai kawasan megapolitan pusat kegiatan ekonomi dan pemerintahan. Dalam Tol JORR 2, jalan tol ini terhubung ke enam ruas tol salah satunya dengan Jalan Tol Jagorawi. Dengan adanya jalan tol ini akan meningkatkan kapasitas jalan di wilayah Kota Depok, Kabupaten Bekasi, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bogor. Fokus utama pembangunan jalan tol ini untuk mengurangi kepadatan di kawasan Cibubur hingga Jonggol (Koridor Transyogi). Jalan Tol Cimaci memiliki 7 Exit Tol yang berfungsi sebagai titik masuk dan keluar yaitu Exit Tol Cimanggis, Exit Tol Jatikarya, Exit Tol Nagrak, Exit Tol Narogong, Exit Tol Setu Selatan, Exit Tol Setu Utara, dan Exit Tol Cibitung. Jalan tol ini melintasi beberapa kota dan kabupaten seperti Kota Depok, Kabupaten Bekasi, Kota Bekasi, hingga Kabupaten Bogor.

Salah satu fokus pembangunan Jalan Tol Cimaci adalah mengurangi kepadatan di kawasan Cibubur Koridor Transyogi yang terletak di Kabupaten

Bogor. Pembangunan Jalan Tol Cimaci di Kabupaten Bogor melewati dua kecamatan, yaitu Kecamatan Gunung Putri dan Kecamatan Cileungsi. Salah satu exit tol dari Jalan Tol Cimaci ini terletak di Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri yang disebut Exit Tol Nagrak. Exit Tol Nagrak mulai dibangun pada tahun 2020 dan mulai beroperasi secara fungsional pada 16 April 2023, dan bertarif mulai 28 Agustus 2023. Exit Tol Nagrak dibangun di daerah penggunaan tanah pertanian dan disekitarnya penggunaan tanah non pertanian. Exit Tol Nagrak terletak di Kawasan Kota Wisata Cibubur yang terhubung dengan Jalan Alternatif Cibubur Koridor Transyogi. Jalan Alternatif Cibubur atau Transyogi adalah nama populer untuk jalan kolektor primer dari Cibubur-Jonggol yang menghubungkan antarkawasan di wilayah timur Jabodetabek. Menurut Sari (2020), dengan adanya exit tol meningkatkan nilai zona tanah dan mendorong perubahan penggunaan tanah. Faktor utamanya adalah peningkatan aksesibilitas terhadap jalan arteri, pintu tol, dan transformasi lahan untuk pengembangan pembangunan di wilayah sekitarnya. Pembangunan infrastruktur memicu perubahan penggunaan tanah (Tantja et al, 2021).

Perubahan penggunaan tanah merupakan transformasi dalam pemanfaatan lahan yang dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti pertumbuhan penduduk dan perubahan struktur ekonomi (Nuraeni et al., 2017). Kecenderungan perubahan penggunaan tanah seringkali mengelompok di sekitar wilayah yang sebelumnya mengalami perubahan (Kusrini, 2011). Lahan pertanian yang subur bisa berubah menjadi lahan perkotaan, hutan yang lebat menjadi kawasan pemukiman, atau area pedesaan yang tenang menjadi pusat aktivitas ekonomi. Aksesibilitas, terutama melalui pembangunan jalan baru, juga memainkan peran penting dalam memicu perubahan penggunaan tanah menjadi permukiman, perdagangan, dan jasa (Eko & Rahayu, 2015). Perubahan ini tidak hanya berdampak pada lingkungan fisik, tetapi juga pada aspek sosial dan ekonomi masyarakat sekitar. Konversi lahan pertanian menjadi non-pertanian bersifat tak terbatas, yang berdampak pada perubahan orientasi ekonomi, budaya, dan politik (Nuraeni et al., 2017). Perubahan penggunaan tanah yang terjadi akan mempengaruhi perubahan nilai tanah di sekitarnya. Menurut Fahirah (2010), beberapa faktor yang menentukan tinggi rendahnya

nilai tanah meliputi faktor fisik, ekonomi, sosial, kebijakan pemerintah, aksesibilitas, serta ketersediaan fasilitas. Hal tersebutlah yang akan meningkatkan permintaan tanah. Besarnya permintaan tanah yang tidak sebanding dengan penawaran tanah akan menimbulkan kenaikan harga tanah di daerah tersebut. Kenaikan harga tanah tentu sebanding dengan kenaikan nilai tanah.

Nilai tanah adalah estimasi harga yang mungkin dicapai dalam transaksi jual beli properti yang wajar (Rochman et al., 2023). Nilai tanah merujuk pada harga atau nilai ekonomi yang diberikan kepada sebidang tanah berdasarkan berbagai faktor, termasuk jarak dari ruas jalan, jaringan utilitas, lebar jalan, aksesibilitas, luas lahan, pintu tol, kondisi jalan dan jarak ke pusat kota (Harum & Sutriani, 2017). Nilai tanah dapat dipengaruhi oleh faktor-faktor eksternal seperti infrastruktur yang ada, kebijakan pemerintah, dan perkembangan ekonomi di sekitarnya. Selain itu, perubahan penggunaan lahan, seperti alih fungsi dari lahan pertanian menjadi lahan permukiman atau komersial, juga dapat menyebabkan perubahan nilai tanah. Dalam konteks pembangunan infrastruktur, seperti jalan tol atau fasilitas umum, nilai tanah seringkali meningkat akibat beberapa aspek.

Penelitian ini akan menganalisis perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah sebagai dampak pembangunan Jalan Tol Cimanggis–Cibitung (Cimaci) di Exit Tol Nagrak, Kecamatan Gunung Putri. Ruang lingkup penelitian dibatasi pada kawasan dengan radius 1 kilometer dari titik Exit Tol Nagrak, guna memberikan fokus analisis yang lebih tajam terhadap wilayah yang paling terdampak secara langsung oleh keberadaan infrastruktur tol tersebut. Kajian ini diharapkan dapat menyajikan usulan strategi yang lebih tepat bagi pengembangan kawasan di sekitar exit tol serta menawarkan wawasan yang bernilai bagi para pengambil keputusan, pelaku pembangunan, dan akademisi yang berminat dalam menganalisis perkembangan ekonomi dan transformasi ruang yang berkaitan erat dengan konstruksi jalan tol.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, permasalahan yang dapat diangkat untuk penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana dampak dari pembangunan Exit Tol Nagrak terhadap perubahan penggunaan tanah di Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor?
2. Bagaimana dampak dari pembangunan Exit Tol Nagrak terhadap nilai tanah di Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Mengetahui perubahan penggunaan tanah akibat pembangunan Exit Tol Nagrak Kecamatan Gunung Putri.
- b. Mengetahui perubahan nilai tanah di lokasi akibat adanya pembangunan Exit Tol Nagrak Kecamatan Gunung Putri.

2. Manfaat Penelitian

Dengan penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Manfaat teoritis: penelitian ini bermanfaat untuk memberikan pengetahuan mengenai dampak yang terjadi setelah adanya pembangunan Exit Tol Nagrak terutama terhadap perubahan penggunaan tanah dan nilai tanahnya. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan literatur akademis baru dan menjadi referensi bagi penelitian-penelitian selanjutnya.
- b. Manfaat praktis: penelitian ini agar menjadi bahan masukan terhadap pemerintah dan pihak pelaksana pembangunan untuk dapat mengevaluasi kembali pembangunan yang akan datang dengan memperhatikan perubahan penggunaan tanah serta dampak yang akan timbul terhadap nilai tanah di wilayah pembangunan.

BAB VII PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan dijelaskan dalam pembahasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Pembangunan Exit Tol Nagrak telah memberikan dampak terhadap perubahan penggunaan tanah di sekitar Exit Tol Nagrak, Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri.
 - a. Sebelum pembangunan Exit Tol Nagrak yaitu pada tahun 2019, penggunaan tanah diklasifikasikan ke dalam 16 jenis berbeda. Adapun penggunaan tanah terluas yaitu permukiman yang dibagi menjadi perumahan padat seluas 863.268 m² atau 27,48% dan kampung padat teratur seluas 851.851 m² atau 27,12% dengan total luas keduanya mencapai 1.715.119 m² atau 54%. Sementara itu, penggunaan tanah dengan luasan terkecil adalah kuburan/pemakaman, yang mencakup area seluas 5.636 m² atau 0,18%.
 - b. Setelah pembangunan Exit Tol Nagrak yaitu pada tahun 2024, penggunaan tanah diklasifikasikan ke dalam 18 jenis berbeda. Adapun penggunaan tanah terluas adalah permukiman yang dibagi menjadi perumahan padat seluas 679.334 m² atau 21,63% dan kampung padat teratur seluas 858.355 m² atau 27,33% dengan total luas keduanya mencapai 1.537.689 m² atau 48,95%. Sementara itu, penggunaan tanah dengan luasan terkecil adalah kuburan/pemakaman, yang mencakup area seluas 6.005 meter persegi atau 0,19%
 - c. Perubahan penggunaan tanah di Exit Tol Nagrak terlihat dari alih fungsi lahan pertanian menjadi lahan non-pertanian seperti permukiman, perdagangan dan jasa, serta fasilitas umum. Proporsi lahan pertanian mengalami penurunan dari sebelum pembangunan jalan tol seluas 940.921 m² atau 29,95% berubah menjadi 702.672 m² atau 22,37% setelah adanya pembangunan jalan tol. Lahan non-

pertanian mengalami peningkatan luas, dari 70,05% pada tahun 2019 menjadi 77,63% pada tahun 2024. Pembangunan jalan tol berdampak pada perubahan di sekitar lokasi exit tol. Luas perubahan penggunaan tanah di luar pembangunan jalan tol mencapai 321.863 m². Hal ini mencerminkan dominasi aktivitas pembangunan, permukiman, fasilitas, dan perdagangan yang semakin kuat di wilayah sekitar dalam radius 1 km dari Exit Tol Nagrak.

2. Pembangunan Exit Tol Nagrak juga memberikan dampak terhadap perubahan nilai tanah di sekitar Exit Tol Nagrak, Desa Nagrak, Kecamatan Gunung Putri.
 - a. Sebelum pembangunan Exit Tol Nagrak yaitu pada tahun 2019, terdapat 7 zona nilai tanah dengan nilai tertinggi sebesar Rp. 9.144.000 dan nilai terendah sebesar Rp. 677.000.
 - b. Setelah pembangunan Exit Tol Nagrak yaitu pada tahun 2024, terjadi perubahan zona nilai tanah menjadi 8 zona dengan nilai tertinggi sebesar Rp. 10.177.000 dan nilai terendah sebesar Rp. 754.000.
 - c. Perubahan nilai tanah paling tinggi sebesar Rp. 4.015.000 atau 239% dan rata-rata mengalami kenaikan sebesar 11%. Peningkatan nilai tertinggi terjadi di titik-titik yang memiliki akses langsung terhadap Exit Tol Nagrak dan Jalan Alternatif Cibubur. Perubahan nilai tanah terjadi tidak hanya pada peningkatan nilai tanah tapi juga penurunan nilai pada beberapa zona. Pembangunan infrastruktur tidak selalu menghasilkan peningkatan nilai tanah secara merata, melainkan sangat bergantung pada integrasi spasial dan kualitas akses yang ditimbulkan oleh pembangunan tersebut.
 - d. Faktor-faktor yang memengaruhi kenaikan nilai tanah meliputi pembangunan exit tol, aksesibilitas yang meningkat, permintaan dan penawaran, serta pertumbuhan ekonomi di sekitar exit tol turut mendorong kenaikan harga tanah. Di samping itu, inflasi juga mempengaruhi perubahan nilai tanah di sekitar lokasi exit tol.

B. Saran

1. Pemerintah daerah dan instansi terkait perlu mengatur dan mengendalikan perubahan lahan pertanian, agar tidak terus menurun secara drastis, sehingga tetap menjamin ketersediaan ruang terbuka di kawasan metropolitan Jabodetabek.
2. Penetapan Zona Nilai Tanah (ZNT) perlu diperbarui secara berkala oleh Kantor Pertanahan dan pemerintah daerah untuk merefleksikan kondisi terkini pasca pembangunan infrastruktur. Hal ini penting sebagai dasar perhitungan pajak, pengadaan tanah, dan kompensasi yang adil serta untuk penelitian selanjutnya.
3. Diperlukan strategi pengembangan kawasan secara terpadu yang menggabungkan aspek infrastruktur, lingkungan, dan sosial ekonomi, agar manfaat pembangunan jalan tol tidak hanya bersifat fisik tetapi juga meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara merata.
4. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk memperluas cakupan wilayah penelitian guna memperoleh hasil yang lebih representatif dan beragam. Selain itu, penggunaan jumlah informan yang lebih banyak serta penambahan variasi variabel penelitian diharapkan dapat memperkaya analisis, khususnya dalam mengkaji secara lebih mendalam dampak pembangunan exit tol terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat di sekitar lokasi pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulla, H. M., & Ibrahim, M. A. (2023). The Impact of Urban Spatial Plan on Land Value: An Approach System to Relating Space Syntax Premises to the Land Price. *Sustainability (Switzerland)*, 15(9). <https://doi.org/10.3390/su15097239>
- Aisyah, A. N. (2024). *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)*.
- BPS Kabupaten Bogor. (2024). *Kecamatan Gunung Putri Dalam Angka 2024*. 35, 138.
- Cahyadinanto, D. S. (2020). Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Cimanggis–Cibitung terhadap Nilai Tanah di Sekitarnya. *Tesis Magister*. Universitas Gadjah Mada.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2017). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches*. Sage publications.
- Eko, T., & Rahayu, S. (2015). Land use change and suitability for RDTR in peri-urban areas. Case Study: District Mlati. *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota*, 8(4), 330–340.
- Geraldly, (2022). Analisis Pengaruh Adanya Gerbang Tol Semayang Terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Deli Serdang. *Doctoral dissertation, Politeknik Keuangan Negara STAN*.
- Hadi, A. H., Utami, W., & Dewi, A. R. (2022). Analisis Spasial Perubahan Penggunaan Lahan Akibat Pembangunan Jalan Lingkar Kudus di Desa Jati Wetan. *Jurnal Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan*, 10(2), 211–226.
- Harum, M., & Sutriani, S. (2017). Pengaruh Pembangunan Jalan Tol Sutami Terhadap Nilai Lahan Disekitarnya. *Nature : National Academic Journal of Architecture*, 4(1), 66–73. <https://doi.org/10.24252/nature.v4i1a8>
- Imantaka, A. H. (2024). *Dampak Pembangunan Jalan Tol Semarang-Demak Terhadap Perubahan Alih Fungsi Lahan dan Nilai Tanah di Kecamatan Demak Kabupaten Demak*.
- Jaya, M. R., Gandri, L., Sudia, L. B., Qadri, M. S., Junartin, T., Ode, W., Fahidu, H., Setiawan, A., & Hidayat, H. (2024). *DI KECAMATAN BARUGA KOTA KENDARI penggunaan lahan . Di Kecamatan Baruga , misalnya , jumlah penduduk meningkat perumahan dan infrastruktur , yang sering kali mengarah pada alih fungsi lahan ,. 5(1), 146–153.*
- Klein, T., Solms, H.-J., & Wegera, K.-P. (2017). 5. Artikel. *Flexionsmorphologie*, 25(1), 433–470. <https://doi.org/10.1515/9783110523522-024>
- Kusrini. (2011). *Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor yang Mempengaruhinya*

- di Kecamatan Gunungpati Kota Semarang. *Majalah Geografi Indonesia*, 25(1), 25–40. <https://doi.org/10.1515/9783110523522-024>
- Moleong, L. J. (2017). Metodologi Penelitian Kualitatif (Edisi Revisi). *Bandung: Remaja Rosdakarya*.
- Murdiyanto, E. (2020). Metode Penelitian Kualitatif (Teori dan Aplikasi disertai Contoh Proposal). In *Lembaga Penelitian dan Pengabdian Pada Masyarakat UPN "Veteran" Yogyakarta Press*. http://www.academia.edu/download/35360663/METODE_PENELITIAN_KUALITAIF.docx
- 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*, 6(4), 433–442.
- Nuarisqi, K., & Syaiful Ubed, R. (2020). Analisis Dampak Proyek Strategis Nasional (Psn) Terhadap Kinerja Keuangan Pt Utama Karya (Persero) Tahun 2012-2018. *Indonesian Rich Journal*, 1(2), 63–72. <https://doi.org/10.31092/irj.v1i2.8>
- Nuraeni, R., Sitorus, S. R. P., & Panuju, D. R. (2017). Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Dan Arah Penggunaan Lahan Wilayah Di Kabupaten Bandung. *Buletin Tanah Dan Lahan*, 1(1), 79–85.
- Nurhana, A., Hasyim, A. W., & Setyono, D. A. (2021). Pola Spasial Harga Lahan Permukiman Akibat Pembangunan Stasiun LRT Harjamukti, Depok. *Tata Kota Dan Daerah*, 13(2), 47–58. <https://doi.org/10.21776/ub.takoda.2021.013.02.1>
- Putra, N. D. P. (2011). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Nilai Tanah Dan Bangunan Pada Suatu Properti. *Jurnal Teknik Sipil KERN (UPN)*, 1(1), 51–62. <http://www.ejournal.upnjatim.ac.id/index.php/kern/article/view/1345/1114>
- Rayes, M. L. (2007). Metode inventarisasi sumber daya lahan. *Andi*. Yogyakarta, 298.
- Sari, W. P. (2020). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Terhadap Alih Fungsi Lahan di Gerbang Tol Solo-Kertosono Sektor Madiun (Studi Kasus: Kecamatan Madiun, Kabupaten Madiun). *Departemen Teknik Geomatika*.
- Sarifah, F., Radena, R. F., Hasna, D. G., Desmayanti, D., Purnama, R. A., & Kania, G. (2024). Perkembangan Penerapan BIM Pada Proyek Strategis Nasional Bendungan di Indonesia Oleh Pt Waskita Karya (Persero) Tbk. *TAPAK*, 14(1), 41–55.
- Setiadi, Yusuf.2007. Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kecamatan Umbul Harjo, Kota Yogyakarta. *Tugas Akhir, Program Studi Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang*

- Sugiyono. (2014). Metode penelitian bisnis: pendekatan kuantitatif, kualitatif, kombinasi, dan R&D (Issue January).
- Sumaryoto. (2010). Dampak keberadaan jalan tol terhadap kondisi fisik, sosial dan ekonomi lingkungannya. *Journal of Rural and Development*, 1(2), 161–168.
- Sunandar, P., & Wibowo, A. (2024). Analisis Spasio-Temporal Dampak Pembangunan Jalan Tol Depok-Antasari terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman di Kelurahan Rangkapanjaya Baru. *Media Komunikasi Geografi*, 25(1), 230–242. <https://doi.org/10.23887/mkg.v25i1.76937>
- Sutanto, R. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kawasan Perkotaan. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan*, 18(3), 112-130.
- Sutanto, R. (2021). Dampak Perubahan Penggunaan Tanah terhadap Banjir Perkotaan di Indonesia Indonesia. *Jurnal Teknik Sipil dan Lingkungan*, 15(3), 112-130.
- Tantja, N. A. D., Utami, W., & Mujiyati. (2021). Dampak Pengadaan Tanah Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan Dan Kondisi Sosial Masyarakat. *Jurnal Kajian, Penelitian Dan Pengembangan Pendidikan*, 9(2), 170–182. <http://journal.ummat.ac.id/index.php/geography>
- Trenggana, W., & Vebritha, S. (2021). Peran Pemerintah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan Infrastruktur Publik : Studi Mekanisme dan Kebijakan. *Jurnal Publik:Jurnal Ilmiah Bidang Ilmu Administrasi Negara*, 18(2), 142–156.
- Waruwu, M. (2023). Pendekatan Penelitian Pendidikan: Metode Penelitian Kualitatif, Metode Penelitian Kuantitatif dan Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Method). *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(1), 2896–2910. <https://doi.org/10.36706/jbti.v9i2.18333>
- Widodo, T. (2021). Valuasi Tanah dan Implementasinya dalam Pengadaan Tanah untuk Infrastruktur. *Jurnal Hukum Agraria*, 15(2), 75-90.
- Widodo, T. (2022). Urbanisasi dan Perubahan Penggunaan Tanah di Perkotaan: Studi Kasus Jakarta dan Surabaya. *Jurnal Tata Ruang*, 18(1), 55-70.
- Zamharirah, Z., & Syahputra, A. (2023). Tinjauan Yuridis terhadap Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol Medan-Binjai. *Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 5(6), 3232–3244. <https://doi.org/10.47467/reslaj.v5i6.3798>