

**PERKEMBANGAN NILAI TANAH PASCA PEMBANGUNAN
JALAN BUNG KARNO DI KABUPATEN BANYUMAS**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh :
SIHAN FIRDAUS
NIT. 21303708

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

2025

ABSTRACT

Road infrastructure development often serves as a major driver of land value changes in surrounding areas. This study aims to describe the development of land values following the construction of Jalan Bung Karno in Banyumas Regency and to identify the factors influencing such changes. Using a qualitative-descriptive approach, the research employed data collection techniques including interviews, field observations, document studies, and spatial analysis. The findings reveal a significant increase in land value, rising from Rp200,000–Rp300,000/m² to Rp1.5–Rp2 million/m², although the official Land Value Zone (ZNT) values remain relatively low. Key factors influencing these changes include improved accessibility, land use conversion, market expectations, as well as land consolidation programs and spatial planning policies. These changes are not only physical and economic in nature, but also generate social dynamics such as price speculation, pressure on landowners, and the risk of spatial inequality. Therefore, a holistic understanding of land value development is crucial for supporting equitable and sustainable land policy and management.

Keywords: *land value, road development, accessibility, land use conversion, Land Value Zone (ZNT).*

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
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.....	4
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian.....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Kajian Literatur	7
B. Landasan Teori	11
1. Teori Nilai Tanah	11
2. Teori Aksesibilitas dan Perubahan Fungsi Ruang	13
3. Teori Perubahan Fungsi Lahan	14
4. Teori Persepsi Sosial terhadap Nilai Tanah	15
5. Kebijakan Pemerintah dan Tata Ruang.....	17
C. Kerangka Pemikiran	19
D. Pertanyaan Penelitian	20
BAB III METODE PENELITIAN.....	21
A. Format Penelitian	21
B. Lokasi dan Obyek Penelitian	21
C. Populasi dan Informan.....	23
D. Definisi Operasional.....	24
E. Jenis, Sumber Data, dan Teknik Pengumpulan Data.....	25
F. Analisis Data	30
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN.....	35
A. Gambaran Umum Wilayah Makro	35
B. Kondisi Wilayah dan Demografi Wilayah Mikro	38
C. Karakteristik Fisik dan Tata Guna Lahan.....	43

D. Pembangunan Wilayah dan Rencana Tata Ruang Wilayah	46
E. Penguasaan Tanah / Gambaran Umum Pemilik Tanah (GUPT)	50
F. Aksesibilitas dan Infrastruktur	52
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN.....	55
A. Perkembangan Nilai Tanah Pasca Pembangunan Jalan Bung Karno...	55
1. Tren Perubahan Nilai Transaksi Tahun 2019–2024.....	55
2. Nilai Penawaran Masyarakat sebagai Representasi Harga Pasar...	56
3. Perbandingan Gabungan: Transaksi, Penawaran, dan ZNT.....	58
4. Visualisasi Spasial Nilai Tanah.....	59
5. Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kawasan Jalan Bung Karno.....	61
B. Indikator yang Memengaruhi Perubahan Nilai Tanah di Kawasan Jalan Bung Karno	63
1. Peningkatan Aksesibilitas	64
2. Kebijakan Tata Ruang dan RDTR	65
3. Program Konsolidasi Tanah.....	65
4. Spekulasi Masyarakat dan Investor.....	65
5. Perubahan Fungsi Lahan	66
BAB VI PENUTUP	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	71
LAMPIRAN.....	74

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan infrastruktur merupakan salah satu pendorong utama pertumbuhan wilayah dan kesejahteraan masyarakat. Diantara berbagai jenis infrastruktur, pembangunan jalan memiliki dampak paling langsung terhadap perubahan spasial dan ekonomi suatu wilayah. Jalan tidak hanya meningkatkan konektivitas antarwilayah, tetapi juga membuka akses ke pusat-pusat aktivitas baru, mempercepat distribusi barang dan jasa, serta memperluas peluang investasi lokal (Setiawan, 2020; Folarin, 2018).

Dalam praktiknya, pembangunan jalan kerap menjadi titik awal bagi perubahan wilayah. Ketika suatu wilayah dihubungkan dengan jaringan jalan baru, maka potensi pertumbuhan ekonomi dan perubahan sosial akan meningkat secara signifikan (Gai et al., 2024). Transformasi wilayah yang terjadi akibat pembangunan jalan sering kali diikuti oleh perubahan pola penggunaan lahan. Lahan yang sebelumnya digunakan untuk pertanian atau ruang terbuka mulai beralih fungsi menjadi kawasan permukiman, perdagangan, atau jasa. Proses ini menandai bahwa pembangunan jalan tidak hanya membawa dampak fisik, tetapi juga mendorong dinamika sosial-ekonomi yang kompleks (Ratnawati, 2018; Bacior & Prus, 2018).

Salah satu aspek penting yang terdampak oleh pembangunan jalan adalah nilai tanah. Dalam teori klasik, Ricardo menekankan peran kesuburan dan lokasi strategis, sementara Von Thünen melihat jarak dari pusat aktivitas sebagai penentu nilai (Lestari, 2017). Dalam praktik modern, nilai tanah juga ditentukan oleh aksesibilitas, legalitas, fungsi lahan, dan ekspektasi pasar terhadap pertumbuhan wilayah (Handayani, 2019). Oleh karena itu, perubahan nilai tanah adalah hasil interaksi kompleks antara pembangunan fisik dan dinamika sosial yang berlangsung di suatu wilayah.

Nilai tanah menjadi indikator utama dalam menilai dampak pembangunan infrastruktur. Perubahan nilai tanah merupakan hasil interaksi antara pembangunan

fisik, dinamika sosial, kebijakan pemerintah, dan persepsi masyarakat. Oleh karena itu, pemahaman tentang perubahan nilai tanah sangat penting dalam perencanaan wilayah dan pengelolaan pertanahan. Pembangunan Jalan Bung Karno di Kabupaten Banyumas merupakan contoh nyata bagaimana pembangunan jalan dapat mengubah wajah suatu kawasan. Jalan ini dirancang sebagai koridor pertumbuhan baru yang menghubungkan pusat Kota Purwokerto ke arah barat, sesuai dengan Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2019. Kawasan di sekitar jalan ini mengalami transformasi pesat, ditandai dengan munculnya apartemen, pusat kuliner, taman kota, hingga (ATR/BPN, 2023; Arganata & Swasto, 2022).

Lonjakan harga tanah di sekitar Jalan Bung Karno menjadi fenomena yang menarik untuk dikaji. Berdasarkan observasi lapangan, harga pasar tanah yang sebelumnya berkisar Rp200.000–Rp300.000/m² melonjak hingga Rp1,5 juta–Rp2 juta/m². Namun, nilai yang tercantum dalam Zona Nilai Tanah (ZNT) pemerintah masih berada pada angka Rp100.000–Rp200.000/m². Disparitas ini berpotensi menimbulkan ketimpangan fiskal, spekulasi pasar, dan konflik agraria jika tidak dikelola dengan baik (Nazir et al., 2023; Subekti et al., 2021).

Perubahan nilai tanah tidak hanya berdampak pada aspek ekonomi, tetapi juga menimbulkan dampak sosial. Masyarakat lokal menghadapi tekanan untuk menjual tanah, menghadapi spekulasi harga, atau bahkan terancam tergusur akibat alih fungsi lahan. Selain itu, ketimpangan antara nilai pasar dan nilai resmi pemerintah dapat menimbulkan masalah dalam penarikan pajak, kompensasi pengadaan tanah, dan perencanaan tata ruang. Berbagai indikator utama yang memengaruhi lonjakan nilai tanah di kawasan ini antara lain kedekatan dengan jalan utama, perubahan fungsi lahan dari pertanian ke komersial, keberadaan fasilitas publik, status hukum tanah, dan persepsi pasar terhadap masa depan kawasan. Perubahan nilai tanah tersebut tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga sosial. (Tampubolon & Utomo, 2020; Obakemi & Arosanyin, 2024). Faktor-faktor ini saling berinteraksi dan membentuk dinamika nilai tanah yang unik di setiap wilayah.

Selain itu, ekspektasi masyarakat dan investor juga memainkan peran besar. Ketika suatu kawasan diproyeksikan akan berkembang, nilai tanah di dalamnya cenderung meningkat, bahkan sebelum pembangunan selesai. Fenomena ini

memperlihatkan bahwa nilai tanah bukan hanya persoalan ekonomi, tetapi juga hasil dari konstruksi sosial, strategi aktor lokal, dan arah kebijakan pembangunan (Yuliana, 2021; Nanji & Gonzalez-Navarro, 2019). Spekulasi tanah menjadi fenomena yang tak terelakkan di kawasan yang sedang berkembang. Banyak pihak yang membeli tanah bukan untuk dimanfaatkan secara langsung, melainkan untuk dijual kembali dengan harga lebih tinggi di masa depan. Spekulasi ini dapat menyebabkan kenaikan harga tanah yang tidak wajar, sekaligus mempersempit akses masyarakat lokal terhadap lahan (Prabowo, 2016). Ketimpangan akses terhadap informasi juga menjadi persoalan tersendiri. Tidak semua masyarakat memiliki akses yang sama terhadap informasi mengenai rencana pembangunan, perubahan tata ruang, atau kebijakan pertanahan. Hal ini membuat sebagian masyarakat kurang siap menghadapi perubahan nilai tanah dan cenderung menjadi pihak yang dirugikan. Kebijakan pemerintah daerah dalam mengelola perubahan nilai tanah sangat menentukan arah perkembangan kawasan. Penyesuaian ZNT, penetapan kawasan strategis, serta regulasi terkait alih fungsi lahan harus dilakukan secara transparan dan partisipatif agar tidak menimbulkan ketidakadilan bagi masyarakat lokal (Wegerif & Guerena, 2020).

Sayangnya, studi yang menggambarkan dinamika nilai tanah dari sudut pandang masyarakat lokal masih sangat terbatas. Penelitian sebelumnya lebih banyak menggunakan pendekatan kuantitatif seperti analisis regresi atau pemetaan harga, tanpa menggali bagaimana warga merasakan dan merespons perubahan yang terjadi (Somantri et al., 2021; Kuncoro et al., 2024). Penelitian Setiawan (2020) menunjukkan bahwa pembangunan jalan baru di kawasan perkotaan secara signifikan meningkatkan nilai tanah di sekitarnya. Aksesibilitas yang lebih baik mendorong pertumbuhan ekonomi lokal dan konversi lahan dari pertanian menjadi permukiman serta pusat perdagangan. Setiawan menegaskan bahwa nilai tanah sangat dipengaruhi oleh lokasi strategis, aksesibilitas, dan ekspektasi pasar terhadap perkembangan kawasan. Penelitian Tampubolon dan Utomo (2020) mengidentifikasi lima indikator utama yang mempengaruhi kenaikan nilai tanah, yaitu: kedekatan dengan jalan utama, perubahan fungsi lahan, keberadaan fasilitas publik, status hukum tanah, dan persepsi pasar. Studi ini menggunakan pendekatan

spasial dan menemukan bahwa nilai tanah meningkat paling tinggi di zona yang langsung mempengaruhi pembangunan jalan. Kemudian penelitian Yuliana (2021) mengungkapkan bahwa masyarakat di sekitar jalan baru memiliki persepsi beragam terhadap perubahan nilai tanah. Sebagian besar melihatnya sebagai peluang ekonomi, sementara yang lain merasa terancam oleh ekonomi dan potensi alih-alih fungsi paksa. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk menggali pengalaman dan strategi masyarakat dalam menghadapi perubahan nilai tanah.

Penelitian dengan pendekatan kualitatif diperlukan untuk menggali pengalaman dan strategi masyarakat dalam menghadapi perubahan nilai tanah. Melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi, penelitian ini bertujuan memahami perubahan nilai tanah dari sudut pandang masyarakat lokal. Dampak perubahan nilai tanah mempengaruhi pemilik tanah, pelaku usaha, pemerintah daerah, dan masyarakat umum. Kenaikan harga tanah dapat mendukung pertumbuhan ekonomi, tetapi juga dapat meningkatkan biaya hidup dan menimbulkan ketimpangan sosial. Pengelolaan bijak terhadap perubahan nilai tanah adalah kunci agar pembangunan infrastruktur bermanfaat bagi semua. Pemerintah harus memastikan kebijakan pertanahan sejalan dengan kebutuhan masyarakat dan mengantisipasi dampak negatif. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu pertanahan dan membantu pemerintah dalam merumuskan kebijakan yang adil. Selain itu, masyarakat diharapkan memiliki pemahaman lebih baik tentang faktor perubahan nilai tanah agar dapat membuat keputusan yang bijak. Penelitian mengenai nilai tanah pasca pembangunan Jalan Bung Karno di Banyumas sangat penting dan relevan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dijelaskan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini difokuskan pada dua hal utama, yaitu:

1. Bagaimana perkembangan nilai tanah pasca pembangunan Jalan Bung Karno di Kabupaten Banyumas?
2. Apa saja indikator yang memengaruhi perubahan nilai tanah di kawasan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan perkembangan nilai tanah pasca pembangunan Jalan Bung Karno di Kabupaten Banyumas.
2. Mengidentifikasi dan menganalisis indikator-indikator yang memengaruhi perubahan nilai tanah di kawasan tersebut, baik dari aspek fisik, spasial, sosial, maupun ekonomi.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang perencanaan wilayah, studi pertanahan, dan kajian nilai tanah. Melalui pendekatan kualitatif deskriptif, penelitian ini menambah referensi ilmiah terkait dinamika nilai tanah pasca pembangunan infrastruktur, yang belum banyak dikaji dari sudut pandang sosial dan persepsi masyarakat. Hasilnya diharapkan dapat menjadi rujukan untuk penelitian-penelitian sejenis di masa mendatang.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, penelitian ini dapat dimanfaatkan oleh pemerintah daerah, instansi pertanahan seperti ATR/BPN, serta pihak perencana tata ruang sebagai dasar pertimbangan dalam menyusun atau mengevaluasi kebijakan terkait nilai tanah dan pengelolaan kawasan strategis. Informasi dari hasil penelitian ini juga dapat digunakan dalam proses penyesuaian Zona Nilai Tanah (ZNT) agar lebih relevan dengan perkembangan pasar dan kondisi nyata yang terjadi di lapangan setelah pembangunan Jalan Bung Karno.

3. Manfaat Sosial

Penelitian ini juga memiliki manfaat secara sosial, yaitu memberikan pemahaman kepada masyarakat mengenai faktor-faktor yang memengaruhi perubahan nilai tanah dan bagaimana dinamika tersebut terjadi sebagai dampak dari pembangunan jalan. Dengan meningkatnya kesadaran ini, masyarakat diharapkan dapat mengambil keputusan yang lebih bijak dan strategis dalam

mengelola, mempertahankan, atau mengembangkan tanah milik mereka agar tetap sesuai dengan kebutuhan dan konteks perubahan lingkungan di sekitarnya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perkembangan Nilai Tanah Pasca Pembangunan Jalan Bung Karno

Pembangunan Jalan Bung Karno telah membawa dampak yang sangat signifikan terhadap perkembangan nilai tanah di kawasan sekitarnya. Secara kuantitatif, harga tanah mengalami kenaikan yang sangat tajam, yakni dari kisaran Rp200.000–Rp300.000 per meter persegi sebelum pembangunan, menjadi Rp1.500.000 hingga Rp2.000.000 per meter persegi setelah jalan beroperasi. Kenaikan ini mencerminkan pertumbuhan lebih dari 500% dalam waktu kurang dari lima tahun. Kawasan yang sebelumnya didominasi oleh lahan pertanian dan belum dianggap strategis kini telah berubah menjadi koridor utama pertumbuhan baru di wilayah barat Kota Purwokerto. Perubahan tersebut tidak hanya berdampak pada aspek ekonomi, tetapi juga mengakibatkan transformasi dalam struktur ruang, di mana terjadi alih fungsi lahan secara masif dari lahan pertanian menjadi kawasan permukiman, perdagangan, dan jasa.

Namun demikian, lonjakan nilai pasar ini tidak diiringi oleh penyesuaian kebijakan resmi pemerintah, khususnya dalam hal pembaruan Zona Nilai Tanah (ZNT). ZNT yang masih menetapkan nilai antara Rp100.000–Rp200.000 per meter persegi menunjukkan adanya kesenjangan yang mencolok antara harga pasar aktual dan nilai resmi yang diakui oleh negara. Ketidaksesuaian ini menimbulkan sejumlah implikasi serius, seperti ketimpangan dalam penarikan pajak bumi dan bangunan (PBB), potensi ketidakadilan dalam pengadaan lahan oleh pemerintah, serta munculnya praktik transaksi informal yang tidak tercatat secara hukum.

Selain itu, peningkatan nilai tanah juga berdampak pada kehidupan sosial masyarakat lokal. Banyak warga dihadapkan pada pilihan sulit antara mempertahankan tanah sebagai warisan produktif atau menjualnya demi keuntungan jangka pendek. Fenomena ini menunjukkan tekanan sosial dan ekonomi yang meningkat seiring dengan masuknya investasi dan spekulasi

harga. Dalam beberapa kasus, masyarakat merasa terpinggirkan dari ruang hidupnya sendiri akibat tidak mampu bersaing dalam pasar tanah yang semakin kompetitif.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa perkembangan nilai tanah pasca pembangunan Jalan Bung Karno bukan sekadar mencerminkan kenaikan nilai aset secara ekonomi, melainkan juga menunjukkan adanya perubahan yang menyeluruh pada struktur ruang, dinamika sosial-ekonomi, dan kebijakan pertanahan. Hal ini menegaskan pentingnya sinergi antara pembangunan infrastruktur, perencanaan tata ruang, regulasi fiskal, serta perlindungan terhadap kelompok masyarakat lokal agar dampak positif pembangunan dapat dirasakan secara merata dan berkeadilan.

2. Indikator yang Memengaruhi Perubahan Nilai Tanah

Perubahan nilai tanah di kawasan Jalan Bung Karno merupakan hasil dari interaksi kompleks berbagai indikator fisik, spasial, sosial, ekonomi, dan kebijakan. Peningkatan aksesibilitas akibat pembangunan jalan utama telah memperpendek waktu tempuh dan menghubungkan kawasan pinggiran dengan pusat kota, menjadikan lokasi tersebut lebih strategis dan diminati. Kebijakan tata ruang, khususnya dalam dokumen RDTR Purwokerto 2019–2039, memberikan legitimasi hukum atas perubahan zonasi dari pertanian ke permukiman dan jasa, sehingga mempercepat proses urbanisasi. Selain itu, program konsolidasi tanah turut memperkuat kepastian hukum dan kemudahan transaksi, yang meningkatkan daya tarik investasi di kawasan tersebut. Spekulasi masyarakat dan investor terhadap potensi kenaikan harga tanah juga mendorong lonjakan harga yang tidak selalu sebanding dengan kualitas atau fungsi aktual tanah, namun tetap membentuk nilai pasar baru. Perubahan fungsi lahan dari sawah menjadi kawasan permukiman dan perdagangan mencerminkan pergeseran orientasi ekonomi, didukung oleh pertumbuhan sektor jasa dan peningkatan pendapatan masyarakat. Faktor sosial-ekonomi lokal, seperti pergeseran mata pencaharian dari agraris ke sektor non-pertanian, semakin memperkuat dinamika ini. Di sisi lain, persepsi masyarakat terhadap strategisnya kawasan karena kehadiran fasilitas umum dan perkembangan fisik yang cepat

ikut memengaruhi ekspektasi nilai tanah ke depan. Secara keseluruhan, perubahan nilai tanah tidak dapat dijelaskan oleh satu faktor tunggal, melainkan merupakan hasil dari kombinasi antara faktor struktural, spasial, dan persepsi sosial-ekonomi yang saling memperkuat dalam menciptakan dinamika pertanahan yang cepat dan signifikan di kawasan studi.

B. Saran

Berdasarkan hasil yang telah diperoleh dalam penelitian ini, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan untuk berbagai pihak yang berkepentingan:

1. Bagi pemerintah daerah dan Kantor Pertanahan

Sebaiknya dilakukan pembaharuan Zona Nilai Tanah (ZNT) secara berkala, terutama di kawasan yang sedang atau telah mengalami pembangunan dan konsolidasi tanah. ZNT yang diperbarui secara tepat waktu akan memberikan dasar yang lebih akurat untuk perhitungan pajak, nilai ganti rugi, serta mendukung kebijakan perencanaan ruang yang berbasis data aktual.

2. Bagi masyarakat dan pelaku pasar properti

Penting untuk meningkatkan literasi masyarakat terkait nilai tanah dan proses konsolidasi. Masyarakat juga diharapkan lebih bijak dalam menyikapi perubahan nilai tanah agar tidak terjadi spekulasi harga yang berlebihan, yang justru dapat merugikan banyak pihak dan menciptakan ketimpangan akses terhadap lahan.

3. Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya

Diharapkan penelitian di masa depan dapat menggali lebih banyak data transaksi tanah aktual, termasuk dari notaris atau PPAT, untuk memperkuat analisis. Penggunaan teknologi seperti sistem informasi geografis (GIS) dan citra satelit juga bisa dimanfaatkan untuk memberikan visualisasi dan perbandingan spasial yang lebih akurat terhadap perubahan nilai lahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Alim, M. A. F. (2024). Analisis Dampak Perubahan Nilai Tanah Pasca Pengadaan Tanah Jalan Tol Yogyakarta-Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Kelurahan Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman). [Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta].
- Anisya, P. A. (2024). Analisis Konseptual Teori Dan Proses Pelaksanaan Kebijakan Publik. *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora (JURRISH)*, 3(1), 94-100.
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 5(2), 220-239.
- Arganata, O. F., & Swasto, D. F. (2022). The impact of toll road exit infrastructure development on land use and land values. *Journal of Sustainability Science and Technology*. <https://doi.org/10.23960/josst.v2i1.15>
- Arsyad, R. M., Muhibuddin, A., Syafri., & Nasution, M. A. (2023). *Alih Fungsi Lahan Pertanian & Sosial Ekonomi Masyarakat*. Makassar: Chakti Pustaka Indonesia.
- ATR/BPN. (2023). *Zona Nilai Tanah Kabupaten Banyumas*.
- Bacior, S., & Prus, B. (2018). Infrastructure development and its influence on agricultural land. *Ecological Informatics*, 44, 82–93. <https://doi.org/10.1016/j.ecoinf.2018.02.001>
- Eckert, J. K. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. IAAO, Chicago Illinois.
- Folarin, O. (2018). Correlation between infrastructure development and land values. *AFRES Conference Proceedings*. https://doi.org/10.15396/AFRES2018_149
- Gai, A. M., Subroto, G., & Poerwati, T. (2024). *Ekonomi Wilayah dan Kota*. Medan: PT Media Penerbit Indonesia.
- Hadiansyah, M. N. (2017). Kajian Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Aksesibilitas dalam Ruang Pelayanan Publik Studi Kasus: BPJS Kesehatan Cabang Utama Bandung. *Jurnal Desain Interior*, 2(1), 27-42.
- Handayani, D. (2019). *Tata Kelola Pertanahan di Indonesia*. UI Press.
- Kuncoro, E., Wurarah, R. N., & Erari, I. E. (2024). The impact of road infrastructure development on communities. *SEESDG Journal*. <https://doi.org/10.61511/seesdgj.v1i2.2024.336>
- Lestari, M. (2017). Nilai tanah dalam perencanaan wilayah. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 15(2), 99–112.
- Munte, H. (2021). *Kebijakan Penataan Ruang Terhadap Konsep Pertanahan di Indonesia*. Medan: Universitas Darma Agung.
- Nanji, Z., & Gonzalez-Navarro, M. (2019). The impact of infrastructure and access to markets on land values. <https://consensus.app>
- Narwastuti, P. N., Rahayu, P., & Pujantiyo, B. S. (2024). Analisis Aksesibilitas Pariwisata Menuju Kawasan Objek Wisata (Studi Kasus: Kawasan Wisata Air di Kecamatan Polanjarho). *Cakra Wisata: Jurnal Pariwisata dan Budaya*, 25(4), 52-67.

- Nazir, H., Memon, R. M., Yousuf, M. S., & Raja, M. S. (2023). Effects of road infrastructure on residential property value in Pakistan. *Natural and Applied Sciences International Journal*. <https://doi.org/10.47264/idea.nasij/4.1.7>
- Obakemi, F., & Arosanyin, G. T. (2024). Determinants of land transport infrastructure in developing countries. *Ilorin Journal of Economic Policy*. <https://doi.org/10.4314/ijep.v11i2.2>
- Parmadi, A., Silvester, S., & Yulianandha, M. A. (2019). Pemetaan Zona Nilai Tanah Menggunakan Metode *Analitical Heirarchy Process (AHP)* Studi Kasus: Kecamatan Sewon, Kab. Bantul, Prov. D. I. Yogyakarta. 1-26.
- Permanti, A. N., & Sigit, A. A. (2024). Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2012-2032 Kecamatan Kertasura. 1-18.
- Prabowo, S. B. (2016). Pemilikan Tanah Pertanian secara Absentee dan Pertanggung Jawaban Hukum Badan Pertanahan Kabupaten Boalemo Atas Penerbitan Sertifikat (Studi Kasus di Kecamatan Paguyuman Kabupaten Boalemo). *Jurnal Universitas Brawijaya*, 1-25.
- Purwoko, T. T. (2009). Persepsi Masyarakat Terhadap Nilai Sosiohistoris Tanah *Sultan Ground* di Kabupaten Bantul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. [Skripsi, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional].
- Puspasari, S., & Sutaryono. (2017). *Integrasi Agraria-Pertanahan dan Tata RuangL Menyatukan Status Tanah dan Fungsi Ruang*. Yogyakarta: STPN Press.
- Putri, Z. D. A., Wahyuddin, Y., & Amarrohman, F. J. (2023). Analisis Kebijakan Land Value Capture dan Metode Zona Nilai Tanah dalam Perbedaan antara Kebijakan dan Pengukuran (Studi Kasus: Koridor Jalan Durian Raya, Banyumanik). *Jurnal Ilmiah Bidang Ilmu Kerekayasaan*, 44(3).
- Rafliasnyah S, K. (2024). Keterkaitan Jarak Pusat Kota Terhadap Luas Persil Tanah dan Zona Nilai Tanah Kota Makassar. [Skripsi, Universitas Hasanuddin].
- Ratnawati, D. (2018). Jalan dan perkembangan wilayah. *Jurnal Infrastruktur Wilayah*.
- Saputra, M. I. A. (2023). Analisis Perubahan Penggunaan Tanah dan Zona Nilai Tanah Akibat Pembangunan *Mass Rapid Transit (MRT)* Tahap 1 di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat (Tahun 2014-2021). [Skripsi, Universitas Lampung].
- Setiawan, A. (2020). Peran jalan dalam pembangunan wilayah. *Jurnal Tata Kota Indonesia*.
- Sihombing, S., Subiyanto, S., & Amarrohman, F. J. (2018). Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perkembangan Fisik dengan Menggunakan Metode Sistem Informasi Geografis (Studi Kasus: Kecamatan Tembalang). *Jurnal Geodesi Undip*, 7(3), 11-21.
- Somantri, L., Ridwana, R., & Himayah, S. (2021). Land value analysis in the suburban area of Bandung. *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 683, 012088. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/683/1/012088>
- Somantri, L., Ridwana, R., & Himayah, S. (2021). Land value dynamics in suburban Bandung. *IOP Conf. Series: Earth and Environmental Science*, 683, 012088. <https://doi.org/10.1088/1755-1315/683/1/012088>

- Sutarji, G. B., Putra, I. N. D. P., & Nauli, A. R. (2021). Analisis Pengaruh Pembangunan Jalan Lingkar Luar Timur Surabaya Terhadap Nilai Tanah di Sekitarnya. *Jurnal "MITSU" Media Informasi Teknik Sipil UNIJIA*, 9(2), 89-98.
- Tampubolon, Y. T., & Utomo, C. (2020). Factors influencing land value: A case study in Surabaya. *Journal of Physics: Conf. Series*, 1573, 012007. <https://doi.org/10.1088/1742-6596/1573/1/012007>
- Wegerif, M. C. A., & Guerena, A. (2020). Land Inequality Trends and Drivers. *Land*, 9(101), 1-23.
- Yuliana, L. (2021). Persepsi masyarakat terhadap perubahan nilai tanah akibat pembangunan jalan. *Jurnal Sosial Perkotaan*, 13(1), 35–48.
- Zuraida. (2023). Persepsi Terhadap Organisasi Ditinjau Dari Minat Berorganisasi Mahasiswa Jurusan Keperawatan Universitas Ratu Samban. *Jurnal Ilmiah PSYCHE*, 17(1), 1-10.