

**PERUBAHAN NILAI TANAH BERDASARKAN PENGGUNAANNYA
SEBAGAI AKIBAT PEMBANGUNAN BENDUNGAN JLANTAH PADA
DESA TLOBO DAN DESA KARANGSARI KECAMATAN JATIIYOSO
KABUPATEN KARANGANYAR**

SKRIPSI

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



Disusun Oleh:

JENY ATALIA

NIT. 22314195

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
POLITEKNIK AGRARIA STPN**

2026

ABSTRACT

The construction of Jlantah Dam as a national strategic project has triggered land use changes and land value shifts in Tlobo and Karang Sari Villages, Jatiyoso District, Karanganyar Regency. This study describes land value changes based on Land Value Zone (ZNT) data from 2018 and 2024, and analyzes the spatial distribution of those changes according to land use classification. A qualitative method with a spatial analysis approach was applied through map overlay techniques, supported by interviews, observation, and documentation with purposively selected key informants. The results indicate land value increases across the majority of zones, rising from IDR 11,000/m² to IDR 532,000/m² in 2018 to IDR 51,000/m² to IDR 1,156,000/m² in 2024.

A total of 12 zones were recorded in 2018, expanding to 29 zones in 2024. Overlay analysis of the 2018 and 2024 maps produced 17 land value change zones: 12 zones experienced increases while 5 zones declined. Non-agricultural land, particularly residential areas, exhibited greater value appreciation than agricultural land, especially in areas with high accessibility and proximity to dam access roads. Conversely, zones surrounding the inundation area or reservoir edges tended to stagnate or decline in value. This study concludes that the influence of Jlantah Dam construction on land values is spatially uneven and is shaped by land use type, accessibility, and distance to infrastructure.

Keywords: *land value change, Land Value Zone, land use, Jlantah Dam, spatial analysis*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SKRIPSI.....	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
ABSTRACT.....	xiii
INTISARI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Tujuan Penelitian	5
E. Manfaat Penelitian	6
1. Manfaat Teoritis (Akademik)	6
2. Manfaat Praktis	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	7
A. Kajian Literatur	7
B. Kerangka Teori.....	12
1. Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum.....	12
2. Perubahan Penggunaan Tanah (<i>Land Use Change</i>).....	13
3. Nilai Tanah (<i>Land Value</i>)	13
C. Kerangka Pemikiran	15
BAB III METODE PENELITIAN	17
A. Format Penelitian	17
B. Lokasi atau Objek Penelitian.....	17
C. Subjek Penelitian.....	18
D. Jenis, Sumber, Dan Teknik Pengumpulan Data.....	19
E. Analisis Data	21
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	23
A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Karanganyar	23
1. Kondisi Geografis Kabupaten Karanganyar.....	23

2. Jumlah Penduduk Kabupaten Karanganyar	24
3. Luas Tanah Menurut Penggunaan Tanah	25
B. Gambaran Umum Lokasi Penelitian	27
1. Desa Tlobo	28
2. Desa Karang Sari	29
BAB V SEBARAN SPASIAL PERUBAHAN NILAI TANAH BERDASARKAN PENGGUNAAN TANAHNYA SEBAGAI AKIBAT PEMBANGUNAN BENDUNGAN JLANTAH.....	31
A. Perubahan Nilai Tanah Tahun 2018 dan Tahun 2024 Sebagai Akibat Pembangunan Bendungan Jlantah.....	31
1. Nilai Tanah Sebelum Pembangunan Bendungan Jlantah	32
2. Nilai Tanah Sesudah Pembangunan Bendungan Jlantah.....	35
3. Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2018 dan Tahun 2024 Sebagai Akibat Pembangunan Bendungan Jlantah.....	39
B. Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2018 dan Tahun 2024 Sebagai Akibat Pembangunan Bendungan Jlantah.....	43
1. Penggunaan Tanah Sebelum Pembangunan Bendungan Jlantah	44
2. Penggunaan Tanah Sesudah Pembangunan Bendungan Jlantah	45
3. Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2018 dan Tahun 2024 Sebagai Akibat Pembangunan Bendungan Jlantah.....	47
C. Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaannya Sebagai Akibat Pembangunan Bendungan Jlantah.....	51
BAB VI POLA DAN FAKTOR PERUBAHAN NILAI TANAH BERDASARKAN PENGGUNAANNYA SEBAGAI AKIBAT PEMBANGUNAN BENDUNGAN JLANTAH.....	59
A. Pola Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaannya	59
B. Faktor Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaannya	63
BAB VII PENUTUP	73
A. Kesimpulan	73
1. Sebaran Spasial Perubahan Nilai Tanah Menurut Penggunaan Tanah.....	73
2. Pola dan Faktor Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaannya.....	73
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA	75
LAMPIRAN.....	79

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional dan daerah pada dasarnya diarahkan untuk mendukung pertumbuhan ekonomi, memperkuat ketahanan pangan, serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat melalui penyediaan infrastruktur dasar. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, pembangunan untuk kepentingan umum memerlukan tanah yang pengadaannya harus dilakukan dengan menjunjung tinggi nilai kemanusiaan, keadilan, dan demokrasi. Pemerintah juga wajib memberikan ganti rugi yang layak dan adil kepada masyarakat yang lahannya digunakan untuk proyek pembangunan infrastruktur. Dalam Undang-Undang tersebut juga menegaskan bahwa pembangunan infrastruktur tidak hanya berfokus pada hasil fisik semata, namun juga harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan pembangunan dan kesejahteraan masyarakat.

Salah satu bentuk pembangunan infrastruktur yang strategis adalah pembangunan bendungan, karena dapat memicu perubahan fungsi ruang dan struktur wilayah, serta berdampak langsung pada struktur sosial ekonomi di wilayah sekitarnya. Pembangunan infrastruktur berupa bendungan juga termasuk dalam pembangunan untuk kepentingan umum yang secara jelas diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012, bersama dengan waduk, irigasi, dan bangunan pengairan lainnya. Bendungan dibangun untuk meningkatkan pengelolaan sumber daya air, terutama dalam penyediaan air irigasi dan air baku, serta berperan penting dalam pengendalian banjir, konservasi air, dan pengembangan peluang ekonomi. Berbagai manfaat tersebut dapat mendorong peningkatan produktivitas pertanian dan memperluas kesempatan ekonomi masyarakat, sehingga pembangunan bendungan sering dianggap sebagai instrumen strategis dalam mendukung ketahanan pangan dan peningkatan layanan dasar.

Namun pembangunan bendungan juga dapat mengubah kondisi fisik dan tata ruang wilayah, yang kemudian menimbulkan dampak sosial dan ekonomi bagi masyarakat sekitar, terutama yang berkaitan dengan perubahan pemanfaatan tanah dan dinamika pertanahan. Dalam berbagai kajian sumber daya air, bendungan diketahui dapat meningkatkan keandalan pasokan air, sehingga memperkuat produktivitas tanah pertanian dan mendorong tumbuhnya aktivitas ekonomi baru di wilayah sekitarnya. Meski demikian, proses pembangunan bendungan tentu saja menyebabkan relokasi penduduk, perubahan aksesibilitas wilayah, serta pergeseran mata pencaharian masyarakat bagi pihak-pihak yang tanahnya menjadi objek. Keseluruhan perubahan ini pada akhirnya akan mempengaruhi struktur dan terjadi perubahan nilai tanah di kawasan terdampak pembangunan.

Perubahan nilai tanah merupakan salah satu dampak yang paling cepat terlihat ketika terjadi pembangunan infrastruktur berskala besar. Dalam teori ekonomi lahan, nilai tanah terbentuk dari beberapa faktor utama, seperti lokasi, aksesibilitas, kegunaan (*utilitas*) lahan, tingkat kelangkaan, serta ekspektasi pasar terhadap manfaat di masa depan. Menurut Ricardo (1817) melalui teori *land rent*, nilai tanah akan meningkat seiring dengan meningkatnya produktivitas dan keuntungan ekonomi dari pemanfaatan tanah tersebut. Sementara itu, Von Thunen et al (1926) dalam teori lokasi menegaskan bahwa aksesibilitas dan jarak terhadap pusat kegiatan ekonomi menjadi faktor penting yang menentukan tinggi rendahnya nilai suatu lahan. Pemikiran tersebut relevan dengan kondisi di lapangan, di mana perubahan aksesibilitas akibat pembangunan infrastruktur sering kali menjadi faktor utama yang memengaruhi pergeseran nilai lahan. Ketika infrastruktur baru dibangun, aksesibilitas dan potensi pemanfaatan ruang di wilayah sekitarnya dapat meningkat, sehingga nilai tanah di area tersebut cenderung naik. Namun, pada saat yang sama, sebagian wilayah lain justru mengalami penurunan nilai karena adanya pembatasan pemanfaatan ruang. Hal ini sejalan dengan pandangan Hervey (1973) yang menyebutkan bahwa pembangunan fisik berskala besar kerap menciptakan ketimpangan spasial ekonomi, di mana sebagian wilayah

memperoleh keuntungan lebih besar dibanding wilayah lainnya.

Fenomena tersebut juga terlihat pada kasus pembangunan Bendungan Jlantah, di mana data empiris menunjukkan terjadinya perubahan nilai tanah yang cukup signifikan. Situasi tersebut tampak pada wilayah terdampak Bendungan Jlantah, khususnya di Desa Tlobo dan Desa Karang Sari, Kecamatan Jatiyoso, Kabupaten Karanganyar. Berdasarkan data Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (BBWSBS), (2019) dan ATR/BPN Kabupaten Karanganyar, (2024), terdapat 1.027 bidang tanah yang dibebaskan untuk proyek Bendungan Jlantah, dengan sebaran terdampak cukup besar di Desa Tlobo sebanyak 416 bidang, serta Desa Karang Sari sebanyak 313 bidang, yang sebagian objek pengadaan tanah tersebut merupakan tanah kas desa (TKD). Menurut Aziz (2025), terdapat 42 bidang tanah kas desa di Desa Tlobo dan 17 bidang tanah kas desa di Desa Karang Sari yang menjadi objek pengadaan tanah proyek bendungan.

Selain TKD, pembebasan tanah milik warga juga menunjukkan dinamika nilai yang kuat. Menurut data ATR/BPN Kabupaten Karanganyar, (2024) mencatat sekitar 85% bidang tanah warga telah dilakukan pembayaran ganti rugi dari total 1.080 bidang tanah, dengan nilai yang bervariasi menurut posisi dan penggunaan lahan. Pada awal pembebasan tanah tahun 2018 sampai 2019 bahkan terjadi polemik nilai ganti rugi, sehingga pemerintah menaikkan nilai ganti rugi dari semula Rp100.000 menjadi sekitar Rp200.000 sampai Rp275.000 per meter persegi, terutama untuk tanah produktif di sekitar akses utama proyek (Wardoyo, 2019). Kondisi ini mengindikasikan adanya perbedaan persepsi nilai antara pihak yang terdampak dan mekanisme penilaian atau penetapan nilai ganti rugi, sekaligus mencerminkan bahwa aksesibilitas dan produktivitas tanah menjadi faktor penting dalam penentuan nilai pada masa transisi pembangunan.

Indikasi perubahan nilai tanah juga terlihat dari data Zona Nilai Tanah (ZNT). Berdasarkan data BPN Karanganyar tahun 2018, rata-rata nilai tanah di Desa Tlobo dan Desa Karang Sari berkisar antara Rp150.000 hingga Rp350.000 per meter persegi, tergantung pada lokasi lahannya. Namun, menurut

pembaruan data ZNT tahun 2024, nilai tanah di wilayah non-genangan dan sekitar akses jalan menuju proyek Bendungan Jlantah mengalami peningkatan cukup besar, yaitu mencapai Rp450.000 hingga Rp750.000 per meter persegi. Kenaikan ini menunjukkan bahwa pembangunan Bendungan Jlantah kemungkinan besar telah meningkatkan nilai tanah di area yang mendapatkan manfaat langsung dari proyek, seperti kemudahan akses dan munculnya aktivitas ekonomi baru.

Namun menurut data tersebut kenaikan nilai pada zona tertentu belum dapat menggambarkan perubahan nilai tanah secara utuh pada seluruh Desa Tlobo dan Desa Karang Sari. Pembangunan bendungan berpotensi menimbulkan dampak yang tidak merata, karena sebagian lokasi dapat mengalami kenaikan nilai akibat peningkatan aksesibilitas dan peluang usaha, sedangkan lokasi lain seperti yang dekat dengan genangan atau sempadan berpotensi mengalami stagnasi bahkan penurunan nilai. Perbedaan dampak ini juga sangat mungkin dipengaruhi oleh penggunaan tanah seperti pertanian atau nonpertanian, karena tiap penggunaan memiliki tingkat produktivitas, risiko, dan prospek ekonomi yang berbeda. Secara umum, data yang ada sudah menunjukkan indikasi terjadinya perubahan nilai tanah di Desa Tlobo dan Desa Karang Sari, misalnya adanya variasi nilai ganti kerugian pada tahap pengadaan tanah dan kenaikan ZNT di area non-genangan yang dekat dengan akses proyek.

Meskipun demikian informasi tersebut masih belum menjawab dua hal penting, yaitu belum diketahui secara pasti besaran perubahan nilai tanah sebelum dan sesudah pembangunan Bendungan Jlantah berdasarkan ZNT, serta belum tergambar jelas sebaran spasial perubahan nilai tanah pada wilayah yang terdampak seperti perbedaan nilai tanah berdasarkan penggunaannya. Selain itu, data yang tersedia cenderung menampilkan nilai pada waktu tertentu, sehingga belum menunjukkan perubahan nilai sebagai proses spasial yang dapat dipetakan dan dibandingkan antar periode. Berdasarkan uraian tersebut, peneliti melakukan penelitian berjudul “Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaannya sebagai Akibat Pembangunan Bendungan Jlantah pada Desa Tlobo dan Desa Karang Sari Kecamatan Jatiyoso Kabupaten Karanganyar”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana sebaran spasial perubahan nilai tanah berdasarkan ZNT di Desa Tlobo dan Desa Karang Sari akibat pembangunan Bendungan Jlantah jika ditinjau menurut penggunaan tanahnya?
2. Bagaimana pola dan faktor perubahan nilai tanah berdasarkan penggunaan tanahnya sebagai akibat pembangunan Bendungan Jlantah?

C. Batasan Masalah

1. Wilayah kajian dibatasi pada Desa Tlobo dan Desa Karang Sari, Kecamatan Jatiyoso, Kabupaten Karanganyar sebagai wilayah yang terdampak pembangunan Bendungan Jlantah, kecuali wilayah yang terkena pengadaan tanah saluran irigasi dalam kurun waktu tahun 2018 dan tahun 2024.
2. Nilai tanah diukur menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT) sebagai indikator nilai tanah serta faktor penurunan nilai karena kesenjangan antara nilai administrasi ZNT dan harga pasar aktual akibat pendetailan peta ZNT.
3. Analisis spasial difokuskan pada pemetaan perubahan nilai tanah melalui *overlay* peta ZNT tahun 2018 dan tahun 2024, serta keterkaitannya dengan penggunaan lahan.
4. Klasifikasi penggunaan tanah di Desa Tlobo dan Desa Karang Sari dalam penelitian ini disesuaikan dengan fungsi ruang yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 19 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar Tahun 2013–2032. Sehingga analisis penggunaan tanah dikelompokkan menjadi dua kategori yaitu pertanian yang terdiri dari kebun atau perkebunan, sawah irigasi, semak belukar, tegalan atau ladang, dan untuk nonpertanian jenis penggunaannya permukiman.

D. Tujuan Penelitian

1. Menganalisis dan memetakan sebaran spasial perubahan nilai tanah berbasis ZNT di Desa Tlobo dan Desa Karang Sari akibat pembangunan Bendungan Jlantah, serta melihat perbedaannya menurut penggunaannya.

2. Mengetahui pola dan faktor dalam perubahan nilai tanah berdasarkan penggunaannya sebagai akibat pembangunan Bendungan Jlantah.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis (Akademik)

- a. Memberikan bukti empiris tentang perubahan nilai tanah akibat pembangunan infrastruktur bendungan dengan menggunakan ZNT sebagai indikator nilai tanah.
- b. Menambah referensi kajian pertanahan atau spasial mengenai pola perubahan nilai tanah menurut penggunaannya.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi pemerintah daerah dan instansi pertanahan (BPN)

Penelitian ini diharapkan menjadi masukan untuk memahami area yang mengalami kenaikan/penurunan nilai tanah berbasis ZNT, sebagai bahan pertimbangan pembaruan informasi nilai tanah dan pengelolaan ruang pasca pembangunan.

- b. Bagi pemerintah desa atau masyarakat

Sebagai bentuk gambaran yang lebih jelas mengenai pola perubahan nilai tanah di wilayahnya sehingga dapat membantu proses komunikasi dan pengambilan keputusan terkait pemanfaatan lahan.

- c. Bagi peneliti selanjutnya

Supaya menjadi rujukan metode dan hasil awal untuk studi serupa pada pembangunan infrastruktur sumber daya air di wilayah lain.

BAB VII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan mengenai perubahan nilai tanah berdasarkan penggunaannya sebagai akibat pembangunan Bendungan Jlantah pada Desa Tlobo dan Desa Karang Sari, Kecamatan Jatiyoso, Kabupaten Karanganyar, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Sebaran Spasial Perubahan Nilai Tanah Menurut Penggunaan Tanah

Sebaran spasial perubahan nilai tanah menunjukkan bahwa perubahan tersebut tidak terjadi secara merata. Hasil *overlay* peta perubahan nilai tanah dan peta penggunaan tanah memperlihatkan bahwa tanah nonpertanian, khususnya permukiman, mengalami kenaikan nilai yang lebih besar dibandingkan tanah pertanian. Sementara itu, sebagian zona yang berada dekat genangan, sempadan waduk, atau mengalami pembatasan pemanfaatan ruang justru cenderung mengalami stagnasi bahkan penurunan nilai tanah. Dengan demikian, perubahan nilai tanah pada wilayah penelitian dipengaruhi oleh interaksi antara pembangunan Bendungan Jlantah, perubahan penggunaan tanah, dan kondisi aksesibilitas wilayah.

2. Pola dan Faktor Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Penggunaannya

perubahan nilai tanah akibat pembangunan Bendungan Jlantah dipengaruhi oleh penggunaan tanah, aksesibilitas, dan posisi spasial terhadap infrastruktur serta area genangan. Nilai tanah cenderung meningkat pada lahan yang memiliki akses lebih baik dan pada penggunaan nonpertanian, sedangkan penurunan nilai terjadi pada zona yang terdampak pembatasan pemanfaatan ruang atau pendetailan ZNT.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, peneliti menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Bagi ATR/BPN Kabupaten Karanganyar

Disarankan untuk memperbarui data ZNT secara berkala, khususnya di kawasan yang terdampak pembangunan infrastruktur besar, agar data nilai tanah tetap mencerminkan kondisi nyata di lapangan dan dapat menjadi acuan yang akurat dalam penilaian tanah dan penetapan ganti rugi.

2. Bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Karanganyar

Pemerintah daerah perlu menyusun kebijakan tata ruang yang memperhatikan ketimpangan nilai tanah pascapembangunan, terutama untuk melindungi kawasan yang mengalami penurunan nilai di sekitar zona genangan dan sempadan waduk.

3. Bagi Pemerintah Desa Tlobo dan Desa Karang Sari

Pemerintah desa disarankan memanfaatkan informasi perubahan nilai tanah ini sebagai dasar pengelolaan Tanah Kas Desa (TKD), termasuk dalam proses penentuan tanah pengganti dan pengembangan ekonomi desa.

4. Bagi Masyarakat Pemilik Tanah

Masyarakat diharapkan memahami data ZNT di wilayahnya sebagai referensi dalam kegiatan jual beli atau pemanfaatan lahan agar keputusan yang diambil lebih tepat dan menguntungkan.

5. Bagi Peneliti Selanjutnya

Peneliti berikutnya disarankan untuk melengkapi analisis dengan data transaksi pasar tanah yang nyata, memperluas cakupan wilayah ke seluruh desa terdampak Bendungan Jlantah, serta menambahkan variabel jarak terhadap genangan dan aksesibilitas jalan sebagai faktor penjelas yang lebih terukur.

DAFTAR PUSTAKA

- Alim, M. A. F. (2024). *Tol Yogyakarta-Bawen Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (Studi Desa Sumberrejo, Kapanewon Tempel, Kabupaten Sleman)*.
- Awalia, Z. P. (2024). *Korelasi Antar Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah Di Perkotaan Kebumen*.
- Awalia, Z. P., Bimasena, A. N., & Widiyantoro, S. (2024). Korelasi Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen. *Tunas Agraria*, 7(3), 389–414. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.343>
- Ayuningtias, G. M., Istanabi, T., & Rini, E. F. (2025). Prediksi Perubahan Penggunaan Lahan pada Kawasan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Suburban Selatan Kota Surakarta Menggunakan Pemodelan Spasial. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, Dan Permukiman*, 7(1), 175–187. <http://jurnal.uns.ac.id/jdk/article/view/91166>
- Aziz, mohamad aryawansyah. (2025). *ektivitas fungsi pengaturan peraturan menteri dalam negeri nomor 3 tahun 2024*. 6.
- Cahyani, Z. P. (2023). *Dampak Pembangunan Bendungan Bagong Terhadap Perubahan Nilai Tanah Dan Ekonomi Masyarakat (Studi Kasus: Desa Sumurup Dan Desa Sengon, Kecamatan Bendungan, Kabupaten Trenggalek)*. 15–23. <http://repository.stpn.ac.id/4179/>
- Gafuraningtyas, D., Penelitian, T., Perubahan, T., Lahan, P., & Lahan Pertanian, D. (2022). Tren Penelitian tentang Perubahan Penggunaan Lahan dan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Indonesia. *Jurnal Pertahanan*, 12(2), 107–122.
- Hervey. (1973). *Social justice and the city*. [Baltimore] Johns Hopkins University Press. <https://archive.org/details/socialjusticecit0000harv>
- Jaya, I. M. L. M. (2025). *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. QUADRANT.
- Lasono, L., & Diyono, D. (2024). Perancangan Sistem Informasi Penilaian Tanah Berbasis Web untuk Efektivitas dan Aksesibilitas yang Lebih Baik. *Tunas Agraria*, 7(2), 241–262. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i2.306>
- Nursiyono, J. A., & Dewi, D. M. (2021). *Determinan Harga Tanah Di Indonesia*. 136–145.

- Rahmawati, N. (2025). Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Nilai Tanah Pasca Pembangunan Yogyakarta International Airport (YIA). *Sustainability (Switzerland)*, 11(1), 1–14.
- Ramadhan, S., & Murti, R. P. W. (2024). Dinamika Alih Fungsi Lahan Sawah dan Upaya Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan di Wilayah Metropolitan Sarbagita. *Tunas Agraria*, 7(3), 303–325. <https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.357>
- Ricardo, D. (1817). *The Works and Correspondence of David Ricardo is* (Vol. 1).
- Saprudin, & Mahmud, U. (2019). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor. *Ilmiah Manajemen Forkamma*, 3(1), 28–45. <https://openjournal.unpam.ac.id/index.php/FRKM/article/view/3538/2773>
- Savitri, D., & Supriatna, A. (2021). Analisis Perubahan Penggunaan Tanah di Indonesia: 2009-2019. *Jurnal Pertanahan*, 11(1), 2009–2019. <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.49>
- Setatriaya, A. (2024). Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Lombok Timur Land Value. *Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram*, 4(2). <http://journal.unram.ac.id/index.php/privatelaw/index>
- Setiyanto, N. U., Firdaus, H. S., & Qoyimah, S. (2024). Analisis Harga Tanah Pasar Wajar Terhadap Keberadaan Pusat Perdagangan dan Jasa (Studi Kasus: Kelurahan Kauman Kec. Semarang Tengah, Kota Semarang). *Jurnal Geodesi Undip*, 13(2), 475–484.
- Setyoko, A. (2025). *Menilik Sebab Akibat Perubahan Penggunaan Lahan di Kabupaten Sleman*. 5(1), 18–40.
- Sihotang, R. H. R. M. T. H. (2021). *Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara*. 17, 729–736.
- Sirait, S. Y., Nazer, M., & Azheri, B. (2020). Sertifikasi Tanah Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap: Deskripsi dan Manfaatnya. *Jurnal Bhumi*, 6(2), 236–248. <https://doi.org/10.31292/bhumi.v6i2.414>
- Sugiyono, P. D. (2024). *Metode Penelitian Kualitatif* (M. S. Sofia Yustiyani Suryandari, S.E. (ed.); ke-3 tahun). ALFABETA, CV.
- Sugiyono, P. D. (2025). *Metode Penelitian Kuantitatif*. CV. ALFABETA.

von Thünen, J. H., Wartenberg, C. M., & Hall, P. (1966). *Von Thünen's Isolated State : an english version of Der Isolierte staat* (P. Hall (ed.)). Pergamon Press, 1966. <https://archive.org/details/isolatedstateeng0000thun>

Zakiyatin, I., Firdaus, H. S., & Wahyuddin, Y. (2023). Analisis Zona Nilai Tanah Tahun 2022 Di Kecamatan Genuk, Kota Semarang. *Jurnal Geodesi Undip Oktober, 12*(4), 361–367.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22. Jakarta: Sekretariat Negara.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245. Jakarta: Sekretariat Negara.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 29. Jakarta: Sekretariat Negara.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 79. Jakarta: Sekretariat Negara.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2019 tentang Peta Dasar Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1363. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2025 tentang Spesifikasi Data dan Penyajian Informasi Geospasial Tematik Pertanahan. Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2025 Nomor 76. Jakarta: Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.

Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 19 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Karanganyar Nomor 1 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Karanganyar Tahun 2013–2032. Lembaran Daerah Kabupaten Karanganyar Tahun 2019 Nomor 19. Karanganyar: Pemerintah Kabupaten Karanganyar.

Halaman Website

ATR/BPN Kabupaten Karanganyar. (2024, april senin). *solopos*. Dipetik oktober 26, 2025, dari <https://solopos.espos.id/pembebasan-lahan-bendungan-jlantah-karanganyar-terganjal-kaum-boro-1906614>

Balai Besar Wilayah Sungai Bengawan Solo (BBWSBS). (2019, December 10). *jatengprov.go.id*. Dipetik oktober 26, 2025, dari <https://jatengprov.go.id/beritadaerah/pembangunan-bendungan-jlantah-warga-terdampak-sumringah-dengar-uang-ganti-untung/>

Wardoyo, P. (2019, Desember Minggu). *joglosemarnews.com*. Dipetik Oktober 26, 2025, dari <https://joglosemarnews.com/2019/12/harga-tanah-dinaikkan-dari-rp-100-000-jadi-rp-275-000-64-warga-jatiyoso-karanganyar-akhirnya-luluh/>