

**Analisis Pasar Tanah Akibat Fenomena *Urban Sprawl* Di
Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten, Provinsi Jawa Tengah**

SKRIPSI

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



Disusun oleh:

SUDARMAJI

NIT. 22314436

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

2026

ABSTRACT

Rapid population growth and urban expansion have accelerated Urban Sprawl. The low-density spread of built-up areas into peripheral zones, placing significant pressure on land market dynamics in peri-urban areas. Wonosari District, Klaten Regency, Central Java Province, represents a transitional peri-urban zone experiencing such pressures, underpinned by its strategic location along the infrastructure corridor linking Surakarta and Yogyakarta. This study aimed to analyse the spatial distribution patterns of land transactions and the factors influencing the land market in Wonosari District from 2021 to 2025 in response to Urban Sprawl. A mixed-methods approach with an explanatory research design was employed, integrating quantitative and qualitative analyses. Analytical techniques applied included overlay analysis, kernel density estimation, Average Nearest Neighbor (ANN) analysis, descriptive qualitative analysis, thematic analysis, and explanatory analysis. Results indicated that a total of 2,054 land transactions were recorded during the study period, with the highest volume occurring in 2022 (565 transactions). ANN analysis yielded a cumulative Nearest Neighbor Ratio (NNR) of 0.474, a Z-Score of -45.627 , and a P-Value of 0.000000, confirming a statistically significant clustered distribution pattern. Transaction intensity was highest in Kingkang, Jelobo, and Bulan villages. Factors influencing land purchase decisions included land price, accessibility, economic capacity, plot size, transport access, investment interest, spatial planning regulations, and irrigation conditions; factors driving land sales comprised economic necessity, inheritance issues, and buyer-initiated offers.

Keywords: *Urban Sprawl, Land Market, Land Sale-and-Purchase Transactions, Spatial Analysis, Peri-urban Zone*

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRACT.....	viii
INTISARI.....	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Manfaat penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Landasan Teori	12
1. Tanah Sebagai Ruang	12
2. Permintaan dan Penawaran Tanah.....	14
3. Nilai Tanah	21
4. Pasar tanah	24
5. Sebaran Pasar Tanah.....	26
6. <i>Urban Sprawl</i>	27
C. Kerangka Pemikiran.....	29

D. Pertanyaan Penelitian	29
BAB III METODE PENELITIAN.....	30
A. Format Penelitian	30
B. Lokasi Penelitian.....	31
C. Jenis dan Sumber Data	33
D. Informan dan Teknis Pemilihan Informan	33
E. Teknik Pengumpulan Data.	34
1. Wawancara	34
2. Dokumentasi	34
3. Survei	35
F. Triangulasi Data	35
G. Teknik Analisis Data	36
1. Pendekatan keruangan.....	36
2. Analisis Overlay.....	37
3. Analisis Densitas.....	38
4. <i>Nearest Neighbour Analysis</i>	40
5. Analisis Kualitatif Deskriptif.....	41
6. Analisis Tematik.....	42
7. Analisis Eksplanatori	43
H. Matriks Operasional Penelitian	44
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	46
A. Kondisi Geografis dan Administrasi Wilayah Kecamatan Wonosari.....	46
B. Kondisi Demografi Masyarakat Kecamatan Wonosari.....	50
C. Penggunaan Tanah Kecamatan Wonosari	58
D. Analisis Pasar	61
1. Inflasi.....	61
2. Pertumbuhan PDRB Klaten	63
3. Investasi.....	66
A. Sebaran dan Pola Transaksi Jual-Beli Tanah di Kecamatan Wonosari	68
1. Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2021	71
2. Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2022	75
3. Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2021-2022.....	81
4. Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2023	86

5.	Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2021-2023.....	92
6.	Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2024.....	97
7.	Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2021-2024.....	104
8.	Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2025	109
9.	Sebaran dan Pola Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2021-2025.....	116
B.	Faktor Yang Mempengaruhi Transaksi Jual Beli Tanah Akibat Fenomena <i>Urban Sprawl</i>	123
1.	Faktor Yang Mempengaruhi Untuk Membeli Tanah Akibat Fenomena <i>Urban Sprawl</i>	123
2.	Faktor Yang Mempengaruhi Untuk Menjual Tanah Akibat Fenomena <i>Urban Sprawl</i>	137
BAB VI	PENUTUP	142
A.	Kesimpulan	142
B.	Saran.....	143
DAFTAR	PUSTAKA	144
LAMPIRAN		147

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada beberapa dekade ini laju pertumbuhan penduduk dunia menunjukkan peningkatan. Peningkatan jumlah penduduk tidak hanya berdampak pada aspek demografis, tetapi juga berimplikasi langsung terhadap meningkatnya kebutuhan ruang guna menunjang berbagai aktivitas sosial, ekonomi, serta pelayanan publik (Tambe, 2025). Kondisi tersebut pada akhirnya mendorong kota sebagai pusat pertumbuhan (*Growth Center*) untuk melakukan ekspansi ruang secara fisik dan fungsional guna mengakomodasi peningkatan kebutuhan permukiman, aktivitas ekonomi, serta penyediaan infrastruktur pendukung lainnya (Hafiz dkk. 2025). Dalam banyak kasus, ekspansi tersebut tidak selalu berlangsung secara kompak dan terencana, melainkan menyebar ke wilayah pinggiran yang sebelumnya didominasi oleh lahan pertanian atau ruang terbuka (Nugroho dkk. 2022). Pola perkembangan yang menyebar inilah yang kemudian dikenal sebagai fenomena Urban Sprawl.

Urban Sprawl secara umum dipahami sebagai proses perluasan kawasan terbangun ke wilayah pinggiran kota dengan kepadatan relatif rendah, pola ruang yang tersebar, serta ketergantungan tinggi terhadap jaringan transportasi. Menurut Downs (2001), *Urban Sprawl* terjadi ketika pertumbuhan kawasan permukiman dan aktivitas ekonomi bergerak keluar dari pusat kota menuju wilayah suburban akibat dorongan pasar dan preferensi masyarakat. Sementara itu, Bruegman (2005) melihat Urban Sprawl sebagai konsekuensi historis dari pertumbuhan kota modern yang ditandai dengan peningkatan mobilitas dan perubahan pola hunian. Berangkat dari berbagai definisi tersebut, *Urban Sprawl* tidak hanya dipahami sebagai konsep teoritis, tetapi juga sebagai fenomena spasial yang memiliki karakteristik tertentu dan dapat diidentifikasi secara empiris

Sejalan dengan pemahaman tersebut, *Urban Sprawl* kemudian dapat dikenali melalui sejumlah karakteristik spasial yang tampak secara nyata di lapangan. Reid Ewing (1997) mengidentifikasi beberapa ciri utama, antara lain kepadatan bangunan yang relatif rendah, alih fungsi lahan pertanian menjadi kawasan terbangun, pertumbuhan permukiman baru di wilayah peri-urban, serta meningkatnya kebutuhan terhadap infrastruktur jalan. Salah satu implikasi paling nyata dari proses ini adalah meningkatnya tekanan terhadap lahan di wilayah pinggiran kota (Diaconu dkk. 2025). Lahan yang sebelumnya berfungsi sebagai area pertanian atau ruang terbuka mulai mengalami perubahan fungsi menjadi kawasan perumahan, pertokoan, maupun fasilitas pendukung lainnya (Rahmadani dkk. 2025). Perubahan fungsi tersebut menunjukkan adanya pergeseran nilai dan orientasi pemanfaatan ruang yang didorong oleh meningkatnya kebutuhan pasar terhadap lahan (Valtiala dkk. 2023). Gejala transformasi spasial sebagaimana diuraikan tersebut tidak hanya terjadi secara konseptual, tetapi juga mulai teridentifikasi pada konteks wilayah Kabupaten Klaten yang dalam satu dekade terakhir menunjukkan indikasi perluasan kawasan terbangun ke arah pinggiran.

Lebih lanjut, salah satu karakteristik utama *Urban Sprawl* adalah berkembangnya kawasan terbangun secara menyebar dari pusat pertumbuhan menuju wilayah pinggiran (*scattered development*). Ewing (1997) menjelaskan bahwa perkembangan tersebut memanfaatkan lahan-lahan yang sebelumnya belum terbangun, terutama pada kawasan peri-urban, sehingga menghasilkan pola ekspansi ruang yang tidak kompak. Kondisi tersebut juga telah teridentifikasi di Kabupaten Klaten. Fenomena tersebut semakin nampak di Kabupaten Klaten dalam satu dekade terakhir, yang ditandai dengan adanya kecenderungan perluasan kawasan terbangun yang bergerak secara bertahap keluar dari pusat kota menuju wilayah pinggiran (Deviana dkk. 2024). Kondisi ini sejalan dengan data Kementerian Pertanian yang menunjukkan bahwa luas lahan pertanian di Kabupaten Klaten mengalami penurunan dari 39.781 hektar pada tahun

2010 menjadi 38.281 hektar pada tahun 2021, atau berkurang sebesar 1.500 hektar dalam kurun waktu satu dekade. Penurunan luas lahan pertanian tersebut mengindikasikan adanya tekanan perkembangan wilayah yang berpotensi mengubah struktur pemanfaatan ruang, khususnya pada kawasan yang memiliki aksesibilitas tinggi terhadap pusat kegiatan. Selain itu, arah perkembangan Kabupaten Klaten juga dipengaruhi oleh perannya dalam sistem perkotaan regional. Kabupaten Klaten merupakan bagian dari Kawasan Perkotaan Bosokawonosraten (Boyolali, Sukoharjo, Karanganyar, Wonogiri, Sragen, dan Klaten) yang berdasarkan Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 8 Tahun 2024 Tentang Tata Ruang Wilayah (RTRW) Provinsi Jawa Tengah diarahkan untuk mengembangkan sektor unggulan berupa industri, pertanian, dan pariwisata. Dalam struktur tersebut, Kabupaten Klaten ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang dikembangkan sebagai pusat kegiatan pariwisata serta pusat pengolahan hasil pertanian.

Selain faktor demografis dan tekanan kebutuhan ruang, dinamika investasi juga menjadi salah satu pendorong penting dalam mempercepat terjadinya *Urban Sprawl* di Kabupaten Klaten. Meningkatnya nilai dan permintaan lahan di berbagai wilayah, khususnya di daerah dengan aksesibilitas tinggi, dipengaruhi oleh masuknya investasi, seperti pengembangan industri, pengembangan kawasan komersial dan proyek infrastruktur strategi. Selain itu dengan masuknya industri berskala besar juga dapat menciptakan pusat pertumbuhan ekonomi baru di luar pusat kota. Kondisi kondisi sesuai dengan teori pertumbuhan regional yang menyatakan bahwa investasi akan mendorong terjadinya peningkatan aktivitas ekonomi, kemudian diikuti oleh kebutuhan lahan untuk perumahan, fasilitas pendukung dan jaringan infrastruktur. Dalam konteks spasial, fenomena tersebut dapat memicu perkembangan kawasan terbangun yang cenderung menyebar (*Sprawling*), terutama ketika pembangunan tidak terpusat dan mengikuti logika pasar.

Dampak investasi tidak lagi terbatas pada kawasan perkotaan, namun juga telah meluas ke wilayah-wilayah yang mengalami dinamika perkembangan yang pesat. Kecamatan Wonosari merupakan salah satu wilayah yang menunjukkan kondisi tersebut. Letaknya yang strategis, didukung oleh keberadaan jaringan jalan utama serta kedekatannya dengan pusat perkotaan Klaten dan koridor Surakarta–Yogyakarta, menjadikan wilayah ini memiliki tingkat aksesibilitas yang tinggi. Selain itu, keberadaan infrastruktur transportasi, khususnya akses yang relatif dekat dengan Jalan Tol Solo–Yogyakarta, turut memperkuat daya tarik Kecamatan Wonosari sebagai kawasan yang potensial bagi kegiatan investasi dan pengembangan lahan.

Berdasarkan kondisi tersebut, Kecamatan Wonosari dapat dipahami sebagai wilayah yang sedang mengalami proses transisi dari karakteristik perdesaan menuju kawasan yang semakin terpengaruh oleh perkembangan perkotaan. Perubahan penggunaan lahan yang semakin intensif, meningkatnya aktivitas pembangunan, serta masuknya berbagai bentuk investasi menunjukkan adanya dinamika perkembangan wilayah yang cukup signifikan. Kondisi ini menjadikan Kecamatan Wonosari menarik untuk dikaji dalam perspektif *Urban Sprawl*. Pemilihan Kecamatan Wonosari sebagai lokasi penelitian didasarkan pada kenyataan bahwa wilayah ini mengalami tekanan perkembangan yang cukup tinggi seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan meningkatnya aktivitas investasi. Perkembangan tersebut tidak hanya memengaruhi struktur ruang wilayah, tetapi juga berdampak pada dinamika pasar tanah. Bertambahnya kebutuhan ruang untuk permukiman, kegiatan ekonomi, maupun pembangunan lainnya mendorong meningkatnya aktivitas transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, Kecamatan Wonosari menjadi lokasi yang relevan untuk menganalisis perkembangan pasar tanah sebagai salah satu bentuk respons terhadap fenomena *Urban Sprawl*.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji perkembangan pasar tanah di Kecamatan Wonosari selama periode 2021–2025. Dalam penelitian ini, perkembangan pasar tanah merujuk pada kondisi dan dinamika transaksi jual beli tanah yang terjadi di wilayah tersebut selama rentang waktu penelitian. Periode ini dipilih karena merupakan fase pemulihan dan stabilisasi ekonomi pasca pandemi COVID-19, di mana berdasarkan data resmi dari Badan Pusat Statistik perekonomian Indonesia kembali tumbuh positif sejak tahun 2021 dengan pertumbuhan sebesar 3,69 persen, setelah sebelumnya mengalami kontraksi pada tahun 2020. Pendekatan eksplanatori digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis hubungan antara fenomena *Urban Sprawl* dengan dinamika pasar tanah di Kecamatan Wonosari. Melalui pendekatan ini, penelitian tidak hanya menggambarkan kondisi dan sebaran transaksi jual beli tanah, tetapi juga menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya peningkatan transaksi sebagai akibat dari fenomena *Urban Sprawl*.

Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih lanjut dinamika pasar tanah sebagai respon terhadap fenomena *Urban Sprawl* di Kecamatan Wonosari dalam sebuah penelitian berjudul Analisis Pasar Tanah Akibat Fenomena *Urban Sprawl* di Kecamatan Wonosari. Dengan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai kondisi dan sebaran transaksi jual beli tanah pada periode 2021–2025, diharapkan penelitian ini dapat memberikan gambaran empiris mengenai bagaimana perkembangan kawasan pinggiran mempengaruhi struktur pasar tanah.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pola pasar tanah berdasarkan sebaran transaksi jual beli tanah periode tahun 2021-2025 di Kecamatan Wonosari
2. Faktor apa saja yang mempengaruhi pasar tanah di Kecamatan Wonosari berdasarkan sebaran transaksi jual-beli tanah periode tahun 2021-2025 akibat fenomena *Urban Sprawl*.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Menjelaskan pola pasar tanah berdasarkan sebaran transaksi jual beli tanah di Kecamatan Wonosari periode tahun 2021-2025.
- b. Menjelaskan faktor apa yang mempengaruhi perkembangan pasar tanah di Kecamatan Wonosari periode tahun 2021-2025 akibat fenomena *Urban Sprawl*.

2. Manfaat penelitian

Temuan penelitian ini diharapkan mampu menyediakan informasi empiris yang relevan bagi masyarakat dan para pemangku kepentingan mengenai dinamika perkembangan serta sebaran pasar tanah, sehingga dapat dimanfaatkan sebagai dasar pertimbangan dalam pengambilan keputusan investasi maupun aktivitas jual beli tanah. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya pemahaman mengenai kondisi dan karakteristik transaksi jual beli tanah di Kecamatan Wonosari, yang pada gilirannya dapat digunakan oleh pembuat kebijakan, masyarakat, serta pihak-pihak terkait lainnya dalam upaya pengelolaan dan pengendalian pasar tanah secara lebih efektif. Hasil penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi terhadap pengembangan khazanah keilmuan di bidang pertanahan dan pasar tanah, serta menjadi rujukan bagi penelitian-penelitian selanjutnya yang mengkaji dinamika pasar tanah dan faktor-faktor yang memengaruhinya dalam berbagai konteks wilayah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian mengenai analisis pasar tanah akibat fenomena *Urban Sprawl* di Kecamatan Wonosari Kabupaten Klaten tahun 2021–2025, dapat disimpulkan bahwa kondisi pasar tanah di Kecamatan Wonosari menunjukkan aktivitas yang cukup dinamis dengan sebaran transaksi jual beli tanah yang hampir merata di seluruh wilayah kecamatan. Namun demikian, transaksi lebih terkonsentrasi pada desa-desa yang mengalami perkembangan permukiman dan aktivitas perkotaan, yaitu Kingkang, Jelobo, Bulan, Pandanan, dan Teloyo. Hasil analisis densitas menunjukkan konsentrasi transaksi berada pada Kelurahan Kingkang dan Jelobo, sedangkan hasil analisis *Average Nearest Neighbor* (ANN) menunjukkan pola sebaran transaksi yang mengelompok (*clustered*) dengan paling banyak berada di wilayah non pertanian dengan nilai NNR kumulatif sebesar 0,474.

Faktor-faktor yang memengaruhi pasar tanah di Kecamatan Wonosari meliputi faktor pembelian dan faktor penjualan tanah. Faktor pembelian terdiri atas harga tanah, aksesibilitas, pendapatan atau kemampuan ekonomi, luas tanah, akses transportasi, minat, regulasi, alasan kekeluargaan serta kondisi irigasi pada lahan pertanian. Sementara itu, faktor penjualan tanah dipengaruhi oleh kebutuhan ekonomi, faktor warisan, dan adanya penawaran dari pihak pembeli. Meningkatnya kebutuhan lahan akibat perkembangan kawasan perkotaan menyebabkan permintaan tanah semakin tinggi, sehingga mendorong terjadinya transaksi jual beli tanah yang lebih intensif. Dengan demikian, fenomena *Urban Sprawl* tidak hanya memengaruhi sebaran dan pola transaksi tanah, tetapi juga menjadi faktor yang mendorong berkembangnya pasar tanah di Kecamatan Wonosari.

B. Saran

Berdasarkan hasil analisis dan kesimpulan penelitian mengenai analisis pasar tanah akibat *Urban Sprawl* di Kecamatan Wonosari, Kabupaten Klaten, maka beberapa saran yang dapat disampaikan adalah sebagai berikut:

1. Bagi masyarakat dan pelaku investasi, perlu mempertimbangkan aspek kesesuaian tata ruang, aksesibilitas, serta dampak jangka panjang terhadap lingkungan sebelum melakukan transaksi tanah, sehingga pemanfaatan tanah dapat berlangsung secara optimal dan berkelanjutan.
2. Bagi penelitian selanjutnya, disarankan untuk mengkaji hubungan antara *Urban Sprawl* dengan perubahan nilai tanah, alih fungsi lahan pertanian, maupun dampak sosial ekonomi masyarakat menggunakan data yang lebih panjang dan metode analisis spasial yang lebih kompleks sehingga diperoleh pemahaman yang lebih mendalam mengenai dinamika pasar tanah di wilayah peri-urban.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. CV. Syakir Media Press.
- Adiningsih, S., & Kadarusman. (2008). *Teori Ekonomi Mikro*. BPFE.
- Agosta, M., Schimmenti, E., Patrizia, C., Franco, D., & Asciuto, A. (2025). Agricultural Land Markets : A Systematic Literature Review on the Factors Affecting Land Prices. *Land*, 14(5), 978.
- Al-Vatia, T. V., & Dj, P. N. (2019). Analysis of the Effect of Land Use Planning and Land Value in Gamping Subdistrict, Sleman, D.I Yogyakarta from 2013 to 2018. *Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 2(2), 245–254. <https://doi.org/Journal of Geospatial Information Science and Engineering>
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press.
- Brueckner, J. K. (2000). Urban Sprawl: Diagnosis and Remedies. *INTERNATIONAL REGIONAL SCIENCE REVIEW*, 23(2), 160–171. <https://doi.org/10.1177/016001700761012710>
- Bruegman, R. (2005). *Sprawl: A Compact History*. University of Chicago Press.
- Burchell, R. W., Downs, A., McCann, B., & Mukherj, S. (2005). *Sprawl Costs: Economic Impacts of Unchecked Development*. Island Press.
- Chamima, R. N., & Rohmadiani, L. D. (2025). *Urban Sprawl Control Efforts Based on Land Prices in Driyorejo District , Gresik Regency*. 20(2), 77–89.
- Creswell, J. W., & Clark, V. L. P. (2018). *Designing and Conducting Mixed Methods Research (Third Edition)*. Sage Publications.
- Deviana, A., Giyarsih, S. R., & Hizbaron, D. R. (2024). Perkembangan Pusat Perkotaan di Daerah : Analisa Kegiatan Wilayah Kabupaten Klaten Menggunakan Citra Landsat. *Jurnal Kawistara*, 14(2).
- Dewi, R. P., & Djurdjani. (2021). Pemetaan Transaksi Jual Beli Tanah Tahun 2015, 2017, dan 2019 di Kabupaten Sleman. *Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 4(2), 118–123. <https://doi.org/10.22146/jgise>.
- Diaconu, D. C., Peptenatu, D., Gruia, A. R., & Gruia, M. F. (2025). The Pressure of Urban Sprawl on Agricultural Land in the Emerging System of Bucharest Municipality. *Sciendo*, 19(1), 1374–1384. <https://doi.org/10.2478/picbe-2025-0108>

- Downs, A. (2001). *Still Stuck in Traffic*. Brookings Institution Press.
- Hafiz, A. A., Usman, F., Hidayat, A. R. T., & Zakiyah, D. M. (2025). Spatiotemporal Dynamics of Urban Sprawl Types in the Peri-Urban Area of Malang Municipality , Indonesia. *Urban Science*, 9(8), 313. <https://doi.org/10.3390/urbansci9080313>
- Haggett, P. (1965). *Locational Analysis in Human Geography*. Edward Arnold.
- Handayani, A. P., Deliar, A., & Abdulharis, R. (2021). POLA SPASIAL HARGA TANAH UNTUK PERENCANAAN STRATEGIS DALAM PERSPEKTIF PEMBANGUNAN BERKELANJUTAN (STUDI KASUS: KOTA BANDUNG, JAWA BARAT, INDONESIA). *Jurnal Sositelknologi*, 20(1), 104–113.
- Jayadinata, J. T. (1999). *Tata guna tanah dalam perencanaan pedesaan, perkotaan dan wilayah* (3rd ed.). ITB.
- Lisnawati, S., Kasikoen, K. E. N. M., Ariesta, D., & Sari, K. (2021). *Urban Sprawl and Unequal Development of the Periphery in Indonesia : A Comparative Study of Karet Village and Pondok Kelor Village in Tangerang , Banten Province*. 5(1), 42–57.
- Mardalis. (2006). *Metode Penelitian: Suatu Pendekatan Proposal*. Bumi Aksara.
- Maria, A. T., Darsana, I. M., Rahmadona, L., Sishadiyati, Ariani, Triyono, A., Masruha, Misno, Sinaga, H. R., Sastradinata, B. L. N., Ansar, & Hartono, M. (2023). *Pengantar Ilmu Ekonomi* (M. A. Warda (ed.)). CV. Intelektual Manifes Media.
- Mills, E. S. (1972). *Studies in the Structure of the Urban Economy*. Johns Hopkins University Press.
- Mubarak, A. Z., & Sulastri, H. (2021). Analisis Pengaruh Jalan Bypass Mataram-Gerung Terhadap Nilai Tanah Di Lombok Barat. *Journal of Law, Administration, and Social Science*, 1(1), 40–46. <https://doi.org/10.54957/jolas.v1i1.87>
- Murdaka, W. (2024). Analisis Tipologi Urban Sprawl Serta Potensi Penyimpangan Rencana Pola Ruang Pada Masa Mendatang Di Wilayah Periurban Kota Sukabumi Menggunakan Sistem Informasi Geografis. *JURNAL WILAYAH DAN LINGKUNGAN*, 12(3), 262–278.
- Murphy, A. E. (2011). *The Genesis of Macroeconomics*. PT RajaGrafindo Persad.
- Muth, R. F. (1969). *Cities and Housing: The Spatial Pattern of Urban Residential Land Use*. University of Chicago Press.
- Nugroho, I. S., Yuliani, E., & Kautsary, J. (2022). Fenomena Urban Sprawl terhadap Faktor-faktor Perubahan Penggunaan Lahan di Pinggiran Kota. *Uniplan: Journal of Urban and Regional Planning*, 3(1), 1–8. <https://doi.org/https://doi.org/10.26418/uniplan.v3i1.52127>

- Rahmadani, C. S. N., Zain, A. F. M., & Galuh Syahbana Indraprahasta. (2025). Urban Sprawl and Its Impacts on Land Cover Change in the Outskirts of the Surabaya Metropolitan Area. *JURNAL WILAYAH DAN LINGKUNGAN*, 13(3), 61–71.
- Reid Ewing. (1997). Is Los Angeles-Style Sprawl Desirable? *Journal of the American Planning Association*, 63(1), 107–126.
<https://doi.org/10.1080/01944369708975728>
- Siroj, R. A., Afgani, W., Fatimah, F., Septaria, D., & Salsabila, G. Z. (2024). Metode Penelitian Kuantitatif Pendekatan Ilmiah Untuk Analisis Data. *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*, 7(3), 11279–11289.
<https://doi.org/https://doi.org/10.31004/jrpp.v7i3.32467>
- Sudarman, A. (2004). *Teori Ekonomi Mikro* (4th ed.). BPFE-Yogyakarta.
- Sudibyanung, Dewi, A. R., & Christine, R. V. (2020). *Dasar-dasar Penilaian Aset dan Properti: Konsepsi Nilai*. STPN Press.
- Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.
- Sulistiono, Mulyana, M., & Astrini, D. (2024). *Ekonomi pemasaran*. Kesatuan Press.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial Dan Budaya*. PT Kompas Media Nusantara.
- Surya, B., Salim, A., Hernita, H., Suriani, S., Menne, F., & Rasyidi, E. S. (2021). Land Use Change, Urban Agglomeration, and Urban Sprawl: A Sustainable Development Perspective of Makassar City, Indonesia. *MDPI*, 10.
- Syamsudin, S., & Karya, D. (2018). *Mikro Ekonomi untuk Manajemen*. PT RajaGrafindo Persada.
- Tambe, S. T. (2025). Population dynamics and urban expansion : Implications for sustainable land use in developing regions. *International Journal of Geography, Geology and Environment*, 7(9), 65–67.
<https://doi.org/https://www.doi.org/10.22271/27067483.2025.v7.i9a.410>
- Valtiala, J., Niskanen, O., Torvinen, M., & Riekkinen, K. (2023). Land Use Policy The relationship between agricultural land parcel size and cultivation costs. *Land Use Policy*, 131, 106728.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2023.106728>
- Zhou, Y., Wu, Y., Li, X., Huang, X., & Niu, L. (2026). Impact of land market on the expansion of urban construction land in. *Cities*, 168, 106390.
<https://doi.org/10.1016/j.cities.2025.106390>
- Zietz, J., & Kirchhain, H. (2023). Determinants of Urban land development: A panel study for U.S. metropolitan areas. *Environment and Planning B*, 50(6), 1486–1501. <https://doi.org/10.1177/23998083221139844>