

**ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH DAN NILAI TANAH DI
JALAN LINTAS BONDOWOSO-JEMBER
(STUDI DI DESA PANCORAN, KEC. BONDOWOSO, KAB. BONDOWOSO)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Sidang Skripsi Sebagai Salah Satu Syarat Kelulusan pada
Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

FERNANDO NAPITUPULU

NIT. 21303733

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

2026

ABSTRACT

This study analyzes land use changes and land value dynamics along the Bondowoso–Jember Highway corridor, particularly in Pancoran Village, during the period 2018 to 2024. The research employs a spatial analysis approach using Geographic Information Systems (GIS) through the overlay of land use maps and Land Value Zone (ZNT) data, combined with secondary data and in-depth interviews. The findings reveal a dominant conversion of paddy fields and plantations into residential areas, with the rate of change directly proportional to the increase in land value. The highest land values were recorded along the main road corridor, ranging from IDR 750,000 to IDR 1,000,000 per square meter, which is significantly higher compared to areas located further behind.

The results confirm a strong correlation between infrastructure accessibility, land conversion, and land value accumulation. Moreover, the study identifies a tendency of land speculation and inconsistencies with the Spatial Planning (RTRW), which may potentially create spatial disparities. Therefore, effective land-use control and adaptive land policies are crucial to ensure sustainable development in the region while preventing the degradation of productive agricultural land.

Keywords: land use, land value, GIS, Pancoran Village

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
PRAKATA	vi
INTISARI.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>)	9
B. Landasan Teori	15
C. Kerangka Pemikiran	21
BAB III METODE PENELITIAN.....	24
A. Format Penelitian.....	24
B. Lokasi Penelitian.....	25
C. Informan dan Teknik Penentuan Informan.....	26
D. Defenisi Konseptual.....	28
E. Jenis, Sumber dan Tehnik Pengumpulan Data	31
F. Teknik Analisis Data	35
G. Langkah-Langkah Analisis Tematik.....	36
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	39

A.	Letak Geografis dan Administratif Desa Pancoran	39
B.	Topografi	41
C.	Kondisi Sosial dan Ekonomi	42
D.	Infrastruktur dan Sarana Prasarana	44
E.	Penggunaan dan Pemanfaatan Tanah	45
F.	Nilai Tanah	47
BAB V Perubahan Penggunaan Tanah dan Zona Nilai Tanah di Desa Pancoran (Tahun 2018 dan 2024)		49
A.	Perubahan Penggunaan Tanah.....	49
B.	Perkembangan Nilai tanah Berdasarkan Citra Spasial	63
C.	Hubungan Antara Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah.....	76
BAB VI PENUTUP		89
A.	Kesimpulan	89
B.	Saran	90
DAFTAR PUSTAKA		93
LAMPIRAN		97

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah Dalam konteks hukum pertanahan di Indonesia, istilah tanah memiliki makna yang lebih luas dibandingkan pemahaman fisik semata. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, tanah didefinisikan sebagai permukaan bumi yang mencakup ruang di atas dan di bawahnya, sejauh relevan untuk keperluan aktivitas yang bersangkutan. Dalam sistem pertanahan nasional, tanah merupakan objek hukum yang menjadi dasar dari hak atas tanah, yang dapat dimiliki, dikuasai, atau digunakan oleh individu maupun badan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai lembaga negara yang bertanggung jawab di bidang pertanahan memiliki peranan penting dalam mengelola, mengatur, serta menjamin kepastian hukum atas kepemilikan dan penggunaan tanah. BPN bertugas melakukan pendaftaran tanah melalui proses sertifikasi, menangani sengketa pertanahan, menetapkan status tanah seperti tanah negara, tanah adat, atau tanah terlantar, serta menyelenggarakan tata kelola ruang dan fungsi sosial tanah demi kepentingan umum. Pemahaman atas fungsi sosial hak atas tanah menjadi kunci penting, karena tanah dalam hukum Indonesia tidak hanya dilihat sebagai komoditas ekonomi, tetapi juga sebagai alat pemerataan kesejahteraan. Oleh karena itu, sistem pertanahan yang dikelola oleh BPN bertujuan untuk menciptakan keadilan agraria dan kepastian hukum bagi seluruh warga negara Indonesia.

Kebutuhan penggunaan tanah di kawasan Jalan Lintas Bondowoso–Jember mencerminkan kompleksitas interaksi antara pembangunan infrastruktur dan dinamika spasial di wilayah pesisir selatan Pulau Jawa. Jalan Lintas Bondowoso–Jember yang melewati Kabupaten Bondowoso merupakan bagian dari proyek strategis nasional yang bertujuan memperkuat konektivitas wilayah selatan Jawa

dan membuka akses ke daerah-daerah yang sebelumnya terisolasi. Di wilayah Bondowoso, penggunaan tanah utama ditujukan untuk pembangunan ruas jalan baru, jalur akses antar-kecamatan, serta infrastruktur penunjang seperti jembatan dan saluran drainase.

Salah satu lokasi yang terdampak secara langsung oleh dinamika penggunaan tanah dan kenaikan nilai tanah tersebut adalah Desa Pancoran, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso. Desa ini merupakan bagian dari wilayah yang dilintasi langsung oleh Jalan Lintas Bondowoso–Jember, menjadikannya lokasi strategis untuk aktivitas transportasi, perdagangan, dan permukiman baru. Lokasi desa yang berada di sepadan jalan nasional ini menjadikannya sangat relevan untuk dijadikan fokus kajian terhadap perubahan Penggunaan Tanah dan nilai tanah dalam rentang waktu 2018–2024.

Selain fungsi transportasi, pembangunan Jalan Lintas Bondowoso–Jember di Bondowoso turut mendorong tumbuhnya pusat-pusat kegiatan baru. Aksesibilitas yang membaik menjadi daya tarik bagi pengembangan kawasan pemukiman, perdagangan lokal, serta zona agroindustri—khususnya mengingat potensi pertanian dataran tinggi dan wisata alam Gunung Ijen yang menjadi ikon daerah. Ketersediaan Tanah di kawasan selatan Bondowoso menjadi incaran investasi yang memerlukan pengalihan fungsi Tanah pertanian ke non-pertanian (Bappeda Bondowoso, 2022). Penggunaan tanah untuk sektor pariwisata pun mengalami peningkatan, mengingat Jalan Lintas Bondowoso–Jember membuka akses lebih cepat menuju kawasan wisata Kawah Ijen, perkebunan kopi, dan air terjun Tancak Kembar. Hal ini mendorong kebutuhan pembangunan resort, penginapan, dan terminal wisata yang terintegrasi dengan jalur tersebut (Rahmawati & Nugroho, 2020).

Namun demikian, wilayah Bondowoso memiliki karakteristik Tanah yang sensitif terhadap perubahan fungsi, terutama di zona lereng pegunungan dan kawasan konservasi hutan lindung. Maka dari itu, kebutuhan penggunaan tanah untuk pertanian berkelanjutan, kawasan resapan air, dan zona konservasi harus

tetap dipertahankan agar tidak menimbulkan degradasi lingkungan. Oleh karena itu, perencanaan tata ruang yang inklusif dan berbasis data spasial sangat diperlukan. Pemerintah daerah melalui revisi RTRW Kabupaten Bondowoso (2024–2043) juga menekankan pentingnya integrasi sistem informasi geografis (SIG) dalam mengidentifikasi wilayah prioritas pembangunan dan zona perlindungan (Bappeda Bondowoso, 2023).

Secara keseluruhan, kebutuhan penggunaan tanah di sepanjang Jalan Lintas Bondowoso–Jember, termasuk di Desa Pancoran, bersifat multifungsi—melibatkan kepentingan transportasi, ekonomi, sosial, dan lingkungan. Oleh sebab itu, pengendalian alih fungsi Tanah melalui kebijakan zonasi dan pendekatan spasial berbasis SIG menjadi sangat krusial untuk memastikan pembangunan infrastruktur membawa manfaat berkelanjutan dan tidak menimbulkan konflik penggunaan ruang di masa mendatang (Suryani & Indraja, 2021).

Pembangunan Jalan Lintas Bondowoso–Jember di wilayah Bondowoso telah membawa dampak besar terhadap perubahan nilai tanah di sekitarnya (Sadewa & Legowo, 2019). Seiring dengan meningkatnya aksesibilitas dan konektivitas antarwilayah, Tanah -Tanah yang sebelumnya bernilai rendah kini mengalami lonjakan harga yang drastis (Fauzi et al., 2019). Hal ini terjadi terutama di zona yang berada dalam radius satu kilometer dari jalur tersebut, termasuk di Desa Pancoran, di mana nilai tanah yang semula berkisar Rp250.000 per meter persegi kini meningkat hingga Rp500.000–750.000 per meter persegi (Purwandhi, 2015). Kenaikan ini disebabkan oleh meningkatnya minat investor dan pelaku usaha untuk membangun fasilitas komersial seperti rumah toko, penginapan, restoran, serta unit usaha pariwisata (Masula, 2018).

Perubahan nilai tanah juga memicu konversi Tanah pertanian produktif menjadi Tanah non-pertanian (Sadewa & Legowo, 2019). Tanah -Tanah yang semula dimanfaatkan untuk pertanian kini banyak beralih fungsi menjadi kawasan permukiman, jasa, dan perdagangan (Umami & Hendarto, 2014). Hal ini menyebabkan terjadinya pergeseran ekonomi masyarakat setempat dari sektor

agraris ke sektor jasa dan komersial (Fauzi et al., 2019). Tidak hanya itu, spekulasi Tanah oleh pihak luar juga menjadi faktor yang mendorong peningkatan nilai tanah (Purwandhi, 2015). Investor membeli Tanah dengan harapan keuntungan berlipat dalam beberapa tahun ke depan, sehingga menyebabkan inflasi harga Tanah secara lokal (Sadewo & Legowo, 2019).

Beberapa studi, seperti yang dilakukan oleh Sadewo dan Legowo (2019), mengungkapkan bahwa respon masyarakat terhadap pembangunan Jalan Lintas Bondowoso–Jember cenderung positif karena membuka peluang ekonomi baru, meskipun juga menimbulkan kekhawatiran terhadap keberlanjutan sektor pertanian. Sementara itu, penelitian lain oleh Purwandhi (2015) mencatat adanya lonjakan harga tanah hingga 300% dalam enam tahun dari 2018–2024. Hal ini menunjukkan bahwa pembangunan Jalan Lintas Bondowoso–Jember, termasuk di Desa Pancoran, tidak hanya memengaruhi struktur fisik wilayah, tetapi juga dinamika sosial dan ekonomi lokal (Fauzi et al., 2019). Oleh karena itu, regulasi zonasi dan perlindungan terhadap Tanah pertanian perlu ditegakkan untuk mencegah terjadinya alih fungsi Tanah yang tidak terkendali serta menjaga keseimbangan pembangunan wilayah Bondowoso di masa depan (Umami & Hendarto, 2014).

Dalam konteks ini analisis spasial merupakan pendekatan penting dalam mengkaji perubahan penggunaan tanah dan dinamika nilai tanah di sepanjang koridor Jalan Lintas Bondowoso–Jember, termasuk kawasan Desa Pancoran di Kabupaten Bondowoso. Dengan memanfaatkan data spasial seperti citra satelit, peta penggunaan Tanah, dan data Zona Nilai Tanah (ZNT), analisis ini memungkinkan identifikasi pola perubahan secara geografis dan temporal. Sepanjang lintasan jalan tersebut, terutama di wilayah selatan seperti Ijen dan Sumber Wringin, maupun bagian utara seperti Desa Pancoran, terlihat kecenderungan alih fungsi Tanah dari pertanian menjadi kawasan terbangun, termasuk permukiman, wisata, dan kegiatan ekonomi baru. Pola ini menunjukkan adanya konsentrasi pertumbuhan spasial yang mengikuti kedekatan terhadap akses

jalan utama, yang pada akhirnya memengaruhi kenaikan nilai tanah secara besar di zona-zona dengan potensi ekonomi tinggi (Bappeda Bondowoso, 2022; Ardiansyah & Hadi, 2021).

Analisis spasial juga membantu mendeteksi konflik penggunaan Tanah, misalnya ketika Tanah produktif dan zona lindung beralih fungsi tanpa perencanaan tata ruang yang memadai. Dengan integrasi teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG), pemerintah daerah dapat memetakan dan memproyeksikan perubahan nilai tanah secara lebih akurat, sehingga mendukung perumusan kebijakan berbasis bukti dalam perencanaan ruang dan pengendalian pembangunan (Suryani & Indrajaya, 2021; Ramadhani et al., 2020). Oleh karena itu, pendekatan spasial tidak hanya relevan secara teknis, tetapi juga krusial dalam menciptakan keseimbangan antara pertumbuhan ekonomi lokal dan keberlanjutan lingkungan di koridor Jalan Lintas Bondowoso–Jember.

Studi-studi sebelumnya tentang transformasi Tanah di Bondowoso masih terbatas pada analisis sektoral, tanpa pendekatan spasial-ekonomi yang menyeluruh. Misalnya, laporan Bappeda Bondowoso (2021) mencatat peningkatan alih fungsi Tanah pertanian menjadi permukiman, tetapi tidak mengkaji dampaknya terhadap diferensiasi nilai tanah secara keruangan. Sementara itu, penelitian Setiawan et al. (2022) tentang nilai properti di Bondowoso hanya berfokus pada faktor demografi, tanpa mempertimbangkan variabel spasial seperti aksesibilitas jalan atau zonasi perkotaan. Kesenjangan ini menghambat pemahaman holistik tentang mekanisme perubahan Tanah dan determinan nilai tanah di Bondowoso. Studi terdahulu (Pratiwi & Rahman, 2020) telah mengidentifikasi percepatan urbanisasi di kawasan pinggiran Bondowoso, tetapi belum mengintegrasikan analisis perubahan Penggunaan Tanah berbasis SIG dengan dinamika zona nilai tanah dalam satu kerangka analisis spasial-temporal.

Penelitian ini dirancang menggunakan pendekatan kualitatif dengan analisis spasial terhadap data Penggunaan Tanah dan zona nilai tanah dalam rentang 5

tahun terakhir. Data sekunder dari BPN dan BPS akan dikombinasikan dengan penginderaan jauh dan sistem informasi geografis (SIG) untuk memetakan pola perubahan dan fluktuasi harga tanah. Kajian ini diharapkan mampu mengungkap keterkaitan statistik antara perubahan Tanah dan nilai tanah secara berbasis bukti. Penelitian ini juga akan memberikan masukan penting bagi sektor properti, pertanahan, dan perencanaan wilayah, khususnya dalam pengambilan keputusan investasi berbasis potensi perubahan zona nilai tanah. Selain itu, kajian ini dapat memperkuat kebijakan penataan ruang dan pengendalian alih fungsi Tanah agar tetap berpihak pada kepentingan pembangunan yang inklusif dan berkelanjutan.

Dengan latar belakang tersebut, tujuan utama penelitian ini adalah menganalisis secara kualitatif pengaruh perubahan Penggunaan Tanah terhadap nilai tanah di Kabupaten Bondowoso, khususnya di Desa Pancoran, dalam periode 2018–2024. Manfaat teoritis yang diharapkan adalah memperluas pemahaman ilmiah dalam bidang geografi ekonomi dan perencanaan wilayah, sedangkan manfaat praktisnya adalah sebagai acuan kebijakan dan perencanaan tata ruang yang lebih berbasis data empiris dan berkelanjutan.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perubahan Penggunaan Tanah di Desa Pancoran pada periode 2018 dan 2024?
2. Bagaimana perkembangan nilai tanah di kawasan tersebut selama kurun waktu yang sama?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah diatas, Penelitian ini bertujuan untuk:

1. Mengetahui pola dan intensitas perubahan Penggunaan Tanah yang terjadi di sepanjang sepadan Jalan Lintas Bondowoso–Jember di Desa Pancoran dalam kurun waktu antara tahun 2018 hingga 2024.

2. Mengetahui secara mendalam perkembangan nilai tanah di kawasan sepadan jalan berdasarkan data Zona Nilai Tanah (ZNT) dan harga pasar aktual yang diperoleh dari data sekunder dan observasi lapangan.

D. Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan penelitian yang telah diuraikan, maka penelitian "Analisis spasial Perubahan Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah di Jalan Lintas Bondowoso–Jember (Studi di Desa Pancoran, Kec. Bondowoso, Kab. Bondowoso) tahun 2018 dan 2024." dibatasi pada hal-hal berikut:

1. Penelitian ini difokuskan di Desa Pancoran, Kecamatan Bondowoso, yang berada di sepanjang koridor Jalan Lintas Bondowoso–Jember. Lokasi ini dipilih karena mengalami tekanan pembangunan yang tinggi, termasuk alih fungsi Tanah dari pertanian ke non-pertanian. Selain itu, Desa Pancoran merupakan bagian dari kawasan urban yang berkembang pesat dalam beberapa tahun terakhir.
2. Tahun 2018 dipilih sebagai awal kajian karena menandai dimulainya peningkatan pembangunan di sekitar Jalan Lintas Bondowoso–Jember. Adapun 2024 menjadi tahun akhir karena merupakan data terbaru yang tersedia. Rentang enam tahun ini dianggap cukup untuk menunjukkan tren perubahan penggunaan dan nilai tanah secara spasial dan temporal.
3. Penelitian ini fokus pada perubahan Tanah pertanian Sawah, Perkebunan menjadi non-pertanian seperti permukiman, perdagangan, dan fasilitas umum.
4. Penelitian ini membatasi analisis nilai tanah pada aspek nilai jual tanah yang tercermin dari data sekunder (seperti NJOP, harga pasar indikatif, atau data transaksi jika tersedia) untuk bidang-bidang tanah di sepanjang koridor jalan. Perubahan nilai tanah dianalisis secara spasial dan temporal untuk melihat kecenderungan kenaikan atau penurunan nilai tanah sebagai dampak dari perubahan Penggunaan Tanah dan peningkatan aksesibilitas.

E. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

- a. Memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan, khususnya yang berkaitan dengan analisis spasial perubahan penggunaan tanah dan nilai tanah dalam konteks pembangunan infrastruktur jalan.
- b. Menambah referensi ilmiah mengenai keterkaitan antara aksesibilitas (jalan) dan dinamika perubahan ruang, terutama dalam pendekatan geospasial dan perencanaan pertanahan berbasis wilayah.
- c. Mendukung kajian akademik tentang proses alih fungsi Tanah pertanian ke non-pertanian dan dampaknya terhadap nilai tanah, yang dapat digunakan sebagai dasar dalam studi perencanaan tata ruang, ekonomi pertanahan, dan pengelolaan sumber daya agraria.

2. Manfaat Praktis

- a. Menjadi sumber informasi bagi pemerintah daerah, khususnya dalam menyusun kebijakan pengendalian pemanfaatan ruang dan pengawasan alih fungsi Tanah di kawasan sepadan jalan.
- b. Memberikan data dan analisis yang dapat digunakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam proses penilaian tanah, pembaruan peta tematik, serta penyusunan zonasi nilai tanah (ZNT) yang lebih akurat dan responsif terhadap dinamika ruang.
- c. Menjadi referensi bagi masyarakat, pelaku usaha, maupun investor untuk memahami perkembangan nilai tanah dan potensi kawasan di sepanjang koridor Jalan Lintas Bondowoso–Jember, sehingga dapat mendukung pengambilan keputusan dalam pemanfaatan dan perolehan tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perubahan Penggunaan Tanah

Berdasarkan hasil analisis data spasial, struktur Penggunaan Tanah di Desa Pancoran mengalami perubahan yang cukup tinggi dalam rentang waktu tahun 2018 hingga 2024. Kategori Penggunaan Tanah yang menunjukkan peningkatan paling mencolok adalah permukiman, dengan luas yang bertambah sebesar 19,86 hektar, dari 78,05 hektar pada tahun 2018 menjadi 97,91 hektar pada tahun 2024. Selain itu, terdapat pula peningkatan yang cukup substansial pada Tanah industri, yaitu dari 0,98 hektar menjadi 6,99 hektar.

Di sisi lain, sektor pertanian mengalami penyusutan luasan tanah. Tanah sawah berkurang sebesar 7,04 hektar, sedangkan tanah perkebunan menyusut cukup drastis sebesar 18,4 hektar. Perubahan ini menunjukkan adanya proses alih fungsi tanah dari kegiatan agraris ke aktivitas non-agraris, terutama permukiman dan industri. Alih fungsi tersebut secara spasial terkonsentrasi di sepanjang koridor Jalan Lintas Bondowoso–Jember yang memiliki peran penting sebagai poros pertumbuhan wilayah dan pusat aktivitas ekonomi baru di Desa Pancoran.

2. Perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT)

Dalam kurun waktu enam tahun, nilai tanah di Desa Pancoran mengalami peningkatan secara umum. Hal ini tercermin dari kenaikan nilai pada beberapa zona, seperti ZNT 100 yang mengalami peningkatan sebesar 36,2%, yaitu dari Rp127.000/m² pada tahun 2018 menjadi Rp173.000/m² pada tahun 2024. Kenaikan nilai tanah ini berasosiasi erat dengan meningkatnya permintaan atas tanah di lokasi strategis, terutama yang memiliki aksesibilitas tinggi terhadap infrastruktur utama.

Selain zona yang telah ada sebelumnya, muncul pula zona baru dengan nilai tanah yang sangat tinggi, seperti ZNT 327 yang diperuntukkan bagi permukiman dengan nilai sebesar Rp1.207.000/m². Zona ini menunjukkan kemunculan pusat-pusat pertumbuhan ekonomi baru. Secara spasial, zona-zona bernilai tinggi tersebut umumnya berada di kawasan yang mengalami proses urbanisasi pesat dan memiliki kedekatan dengan jaringan jalan utama serta sarana prasarana pendukung lainnya.

3. Keterkaitan antara Penggunaan Tanah dan Nilai Tanah

Hasil overlay antara peta Penggunaan Tanah dan peta ZNT tahun 2024 menunjukkan adanya keterkaitan yang kuat antara jenis Penggunaan Tanah dengan tingkat nilai tanah. Kawasan yang dimanfaatkan untuk kepentingan permukiman dan industri umumnya berada dalam zona dengan nilai tanah tinggi. Hal ini sejalan dengan teori lokasi yang menyatakan bahwa lokasi strategis cenderung memiliki nilai tanah lebih tinggi karena didukung oleh aksesibilitas dan intensitas kegiatan ekonomi.

Sebaliknya, tanah dengan fungsi pertanian seperti sawah dan kebun sebagian besar berada di zona dengan nilai tanah rendah hingga sedang. Hal ini menandakan bahwa rendahnya intensitas pemanfaatan Tanah serta akses yang terbatas turut mempengaruhi rendahnya nilai tanah di zona-zona tersebut. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa dinamika nilai tanah di Desa Pancoran sangat dipengaruhi oleh faktor spasial berupa fungsi tanah dan kedekatan terhadap pusat-pusat aktivitas serta infrastruktur penunjang.

B. Saran

1. Kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso

Kantor Pertanahan Kabupaten Bondowoso disarankan untuk meningkatkan ketersediaan dan keterbaruan data spasial, terutama terkait Zona Nilai Tanah (ZNT) dan penggunaan Tanah, secara periodik dan terbuka bagi publik. Penyediaan data resmi yang akurat dan mudah diakses sangat

penting dalam mendukung proses perencanaan tata ruang dan pengambilan keputusan berbasis bukti. Selain itu, diperlukan penguatan koordinasi antarseksi, khususnya antara Seksi Pengadaan Tanah dengan Seksi Penataan dan Pemberdayaan (P2), guna memastikan sinkronisasi antara data spasial dan non-spasial yang dimiliki.

Keterlibatan pemerintah desa dalam proses pemutakhiran dan validasi peta Penggunaan Tanah juga perlu ditingkatkan, agar dapat mencerminkan dinamika pemanfaatan ruang di tingkat lokal. Hal ini penting untuk mendukung implementasi kebijakan pengendalian alih fungsi Tanah yang cenderung cepat terjadi di kawasan strategis seperti sepadan jalan. Kantor pertanahan juga diharapkan aktif memberikan sosialisasi kepada masyarakat dan pemangku kepentingan terkait fungsi serta pentingnya ZNT dalam perencanaan ruang. Melalui upaya tersebut, Kantor Pertanahan dapat memainkan peran yang semakin strategis dalam mewujudkan tata kelola pertanahan yang adil, berkelanjutan, dan sesuai dengan prinsip penataan ruang nasional.

1. Kepada Masyarakat Desa Pancoran

Kepada masyarakat Desa Pancoran, disarankan untuk meningkatkan kesadaran terhadap pentingnya menjaga keberlanjutan fungsi Tanah pertanian yang selama ini menjadi pilar utama ketahanan pangan dan sumber penghidupan lokal. Meskipun peningkatan nilai tanah dapat menghadirkan potensi keuntungan ekonomi, masyarakat perlu memahami konsekuensi negatif dari alih fungsi Tanah secara besar-besaran terhadap ekosistem, ruang terbuka hijau, dan kapasitas produksi lokal di masa depan.

Warga juga diharapkan dapat berperan aktif dalam forum musyawarah pembangunan desa, khususnya dalam proses perencanaan tata ruang dan pengalokasian Tanah. Pemahaman terhadap nilai spasial dan legalitas tanah sangat penting agar masyarakat dapat mengoptimalkan pemanfaatan Tanah secara produktif dan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Selain

itu, partisipasi dalam pengamanan batas bidang tanah, pengurusan sertifikat, dan penyusunan rencana tata ruang tingkat desa akan memperkuat kepastian hukum atas hak tanah dan meminimalkan konflik pertanahan. Masyarakat juga dihimbau untuk tidak tergesa-gesa menjual Tanah produktif hanya karena tergiur nilai pasar, melainkan mempertimbangkan aspek keberlanjutan sosial dan ekonomi keluarga. Kolaborasi antara masyarakat, perangkat desa, dan instansi pertanahan sangat penting dalam menjaga keseimbangan pemanfaatan ruang secara berkelanjutan.

2. Kepada Peneliti Selanjutnya

Peneliti berikutnya disarankan untuk memperluas lingkup wilayah kajian agar dapat memberikan gambaran yang lebih menyeluruh terhadap dinamika spasial di wilayah sepadan jalan, tidak terbatas hanya pada satu desa. Kajian temporal juga dapat diperluas dengan mencakup periode sebelum tahun 2010 hingga tahun terakhir, guna memperoleh pemahaman yang lebih dalam terkait tren perubahan Penggunaan Tanah dan fluktuasi nilai tanah dalam jangka panjang.

Lebih lanjut, aspek sosial-ekonomi yang berkaitan dengan dinamika nilai tanah, seperti beban pajak bumi dan bangunan, perubahan mata pencaharian, serta mobilitas penduduk, sebaiknya menjadi bagian dari fokus analisis. Penelitian dapat diperkuat dengan integrasi teknologi terkini seperti citra resolusi tinggi, pemetaan drone, dan pemodelan spasial prediktif guna menghasilkan data yang lebih akurat dan tajam. Pendekatan partisipatif dan kolaboratif bersama instansi pemerintah, lembaga pertanahan, dan masyarakat lokal juga perlu diterapkan untuk meningkatkan validitas dan relevansi data lapangan. Dengan pendekatan tersebut, penelitian tidak hanya bersifat akademis-deskriptif, tetapi juga mampu memberikan kontribusi nyata dalam penyusunan kebijakan penataan ruang dan pertanahan di tingkat desa maupun wilayah regional.

DAFTAR PUSTAKA

- Rifai, L. F., Amarrohman, F., & Yusuf, M. A. (2023). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Akibat Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali. *Jurnal Elipsoida*. <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/elipsoida/article/download/18414/10427>
- Wijaya, A. P., Manik, S. M., & Ammarohman, F. J. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah serta Permintaan dan Penawaran Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Tawangmangu dengan Sistem Informasi Geografis. *Jurnal Gisi Geografis*. <https://jurnal.ugm.ac.id/jgise/article/download/88249/38142>
- Priyono, N. A., Nugroho, Y., & Suharjanto, T. (2022). Analisis Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan Hasil Interpretasi Visual Citra Satelit (Studi Kasus: Kecamatan Karangploso, Kabupaten Malang). *Jurnal Agrika*. <http://publishing-widyagama.ac.id/ejournal-v2/index.php/agrika/article/download/3519/1941>
- Lubis, D., Permana, S., Rahmadi, M. T., & Milanda, D. A. (2023). Analisis Perubahan Penggunaan Tanah di Kecamatan Besitang Kabupaten Langkat Tahun 2015-2021. *Jurnal Marketing*. <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/MKG/article/download/60671/27753>
- Andini, D. N., Somantri, L., & Himayah, S. (2024). Analisis Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap Tipologi Urban Sprawl Menggunakan Sistem Informasi Geografis Di Kecamatan Bojongsoang Kabupaten Bandung. *journal.uhamka.ac.id*. <https://journal.uhamka.ac.id/index.php/jgel/article/download/11668/4287>

- Ariyanti, D., & Suharsono, A. (2017). Analisis Kecenderungan Zona Nilai Tanah di Wilayah Surabaya Menggunakan Multiple Correspondence Analysis.
- Khoirunnisa, H., Wijayanti, P., & Utomowati, R. (2023). Analisis Perubahan Penggunaan Tanah di Kecamatan Mojosongo Kabupaten Boyolali Akibat Pembangunan Gerbang Tol Boyolali.
- Lutfi Faizal Rifai, F. Amarrohman, Muhammad Adnan Yusuf. (2023-11-07). "Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Akibat Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali." Retrieved from [DOI link](#)
- Faris Risal Ramadhan, Ussy Andawayanti, Linda Prasetyorini Jurnal Teknologi dan Rekayasa Sumber Daya Air (2024) 4(02) 1175-1187
- Kemenko Maritim. (n.d.). *Zona Nilai Tanah*. JDIH Kemenko Maritim & Investasi. <https://jdih.maritim.go.id/en/kamushukum/zona-nilai-tanah>
- Kemenkeu. (2019, Desember 31). *Penggunaan Zona Nilai Tanah sebagai dasar pemilihan data pembanding*. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12937/...>
- Sutaryono. (2013, Januari 30). *Problematika Zona Nilai Tanah*. Blog Manajemen Pertanahan. <http://manajemenpertanahan.blogspot.com/2013/01/problematika-zona-nilai-tanah.html>
- Handal Selaras. (2021, April 15). *Zona Nilai Tanah, Definisi dan Pengaruhnya*. <https://www.handalselaras.com/zona-nilai-tanah-definisi-dan-pengaruhnya/>

Penilaian.id. (2022, April 16). *Mengenal Zona Nilai Tanah dan Utilisasinya*. <https://penilaian.id/2022/04/16/mengenal-zona-nilai-tanah-dan-utilisasinya/>

Sinar Mas Land. (2022). *Apa Itu Zona Nilai Tanah (ZNT)*. <https://ecatalog.sinarmasland.com/article/tips-properti/apa-itu-zona-nilai-tanah-znt>

Antonius G Simamora; Ir. Sawitri, M. S. Ir. H. (2012). *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Tanah di Kota Denpasar Tahun 2007 Dan 2011*. Jurnal Geodesi Undip, 1(1). <https://doi.org/10.14710/JGUNDIP.2012.2245>

Handal Selaras. (2021). *Zona Nilai Tanah, Definisi dan Pengaruhnya*. <https://www.handalselaras.com/zona-nilai-tanah-definisi-dan-pengaruhnya/>

Kemenko Maritim.n.d. (2023). *Zona Nilai Tanah*. <https://jdih.maritim.go.id/en/kamushukum/zona-nilai-tanah>

Nathania, J., Subiyanto, S., & Suprayogi, A. (2017). *Analisis Perubahan Tanah Dan Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Ungaran Timur Akibat Pembangunan Jalan Tol Semarang - Solo (Tahun 2008 – 2017)*. Jurnal Geodesi Undip, 6(4), 433–442. <https://doi.org/10.14710/JGUNDIP.2017.18174>

Rifai, L. F., Amarrohman, F. J., & Yusuf, M. A. (2023). *Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Tanah Akibat Pembangunan Fasilitas Umum dan Fasilitas Sosial Terhadap Zona Nilai Tanah Di Kecamatan Banyudono Kabupaten Boyolali*. Elipsoida : Jurnal Geodesi Dan Geomatika, 6(2), 70–77. <https://doi.org/10.14710/ELIPSOIDA.2023.18414>

Vara, A. D., Kusumo, D., Kahar, S., & Subiyanto, S. (2015). *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Tanah Di Kecamatan Tembalang Kota Semarang*. Jurnal Geodesi Undip, 4(1), 244–254. <https://doi.org/10.14710/JGUNDIP.2015.7674>

Wijaya, A. P., Manik, S. M., & Ammarohman, F. J. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah serta Permintaan dan Penawaran Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Tawangmangu dengan Sistem Informasi Geografis. JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering, 6(2), 68. <https://doi.org/10.22146/jgise.88249>

Wiwaha, R. A., Sudarsono, B., & Amarrohman, F. J. (2020). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Tanah Menggunakan Data Njop Di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang. Jurnal Geodesi Undip, 10(1), 277–285. <https://doi.org/10.14710/JGUNDIP.2021.29756>