

Korelasi Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen

Correlation Between Potential Land Use Change and Land Value Change in Kebumen Urban Area

Zhafira Putri Awalia,^{1*} Agung Nugroho Bimasena,¹ Susilo Widiyantoro¹

¹ Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Jalan Tata Bumi No.5, Banyuraden, Yogyakarta, Indonesia

*Corresponding author: shafiraputri324@gmail.com

Submitted: June 7, 2024 Accepted: August 14, 2024 Publish: September 2, 2024

Abstract: Population growth continues to increase along with many development activities in the Kebumen urban area. These conditions trigger changes in land use, changes in area functions, and changes in land value. The purpose of this study is to determine the potential for land use change in Kebumen urban area based on the 2024-2044 RTRW, to determine changes in land value in 2019-2023, and to determine the relationship between potential land use change and changes in land value in Kebumen urban area. This research uses a mixed method with a sequential explanatory model. The approach used is a spatial and descriptive approach. This research used land use maps of 2019 and 2023, RTRW maps, and ZNT maps of 2019 and 2023. From the research results, it was obtained that the potential land use change was 311.90 ha, the largest area was in Karang Sari Village 69.29 ha (22.22%) with its use for rice fields 281.22 ha (90.16%). Land value changes in the low class category experienced a decrease in value of IDR 38,170,000 and an increase in value of IDR 11,926,000. In the medium class category experienced an increase in value of IDR 22,127,000. The high class category experienced an increase in value of IDR 151,027,000. Both variables have a positive relationship, meaning that the greater the area of potential land use change, the higher the change in land value. These two things have similarities, namely they are influenced by the accessibility aspect and have an impact on regional development.

Keywords: Potential Land Use Change, Land Value Change, RTRW, ZNT

Abstrak: Pertumbuhan penduduk terus meningkat seiring dengan banyaknya kegiatan pembangunan di kawasan perkotaan Kebumen. Kondisi tersebut memicu adanya perubahan penggunaan tanah, perubahan fungsi kawasan, dan perubahan nilai tanah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui potensi perubahan penggunaan tanah di perkotaan Kebumen berdasarkan RTRW Tahun 2024-2044, mengetahui perubahan nilai tanah di tahun 2019-2023, dan mengetahui hubungan antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen. Dalam penelitian ini menggunakan metode campuran dengan model *sequential explanatory*. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan keruangan dan deskriptif. Penelitian ini menggunakan peta penggunaan tanah tahun 2019 dan 2023, peta RTRW, dan peta ZNT tahun 2019 dan 2023. Dari hasil penelitian diperoleh potensi perubahan penggunaan tanah 311,90 ha, luas terbesar berada di Kelurahan Karang Sari 69,29 ha (22,22%) dengan penggunaannya untuk Sawah 281,22 ha (90,16%). Perubahan nilai tanah pada kategori kelas rendah mengalami penurunan nilai Rp 38.170.000 dan kenaikan nilai Rp 11.926.000. Pada kategori kelas sedang mengalami kenaikan nilai Rp 22.127.000. Pada kategori kelas tinggi mengalami kenaikan nilai Rp 151.027.000. Kedua variabel memiliki hubungan positif, maknanya bahwa semakin besar luas potensi perubahan penggunaannya maka akan semakin tinggi perubahan nilai tanahnya. Kedua hal tersebut memiliki kesamaan yaitu saling dipengaruhi oleh aspek aksesibilitas dan saling berdampak pada perkembangan wilayah.

Kata Kunci: Potensi Perubahan Penggunaan Tanah, Perubahan Nilai Tanah, RTRW, ZNT



Article with open access under license a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License

Pendahuluan

Sumber daya tanah berperan semakin penting seiring dengan peningkatan jumlah penduduk dan berkembangnya kegiatan ekonomi. Keadaan ini membawa konsekuensi terhadap jumlah permintaan tanah yang semakin banyak sehingga penawaran harga tanahnya ikut naik (Apriyanti dan Kresnawati, 2018; Makruf dkk, 2020). Prawoto dalam Swadana (2016) mengatakan bahwa tanah merupakan unsur penting dari setiap aktivitas manusia. Berdasarkan tingkat peminat tanah, wilayah perkotaan memiliki tingkat peminatan yang lebih tinggi karena letaknya yang strategis. Hal ini menjadikan nilai tanah di wilayah tersebut cenderung mengalami peningkatan lebih tinggi dibandingkan daerah sekitarnya (Rynjani dan Haryanto, 2013; Swadana, 2016; Setiyanto dkk, 2024).

Peningkatan nilai tanah juga tak lepas dari adanya perkembangan wilayah yang merupakan dampak dari kegiatan pembangunan infrastruktur (Deviantari dkk., 2019; Lutfi dkk, 2022; Mustakim dkk, 2023). Pembangunan tersebut berelasi terhadap visi pemerintah setempat untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat melalui penataan ruang yang baik (Simamora dan Sarjono, 2022; Sari dan Santosa, 2022; Sumastono dkk, 2023). Dengan adanya pembangunan infrastruktur atau fasilitas umum, membawa konsekuensi adanya perubahan penggunaan tanah bagi wilayah yang terkena pembangunan. Perubahan penggunaan tanah dan terwujudnya lingkungan yang lebih tertata inilah yang berimplikasi terhadap peningkatan nilai tanah.

Nilai-nilai yang saling berdekatan atau dengan interval tertentu selanjutnya akan membentuk pola tertentu. Nilai tersebut didasarkan dari harga permintaan dan penawaran yang dilakukan oleh masyarakat pada kurun waktu tertentu (Ardiansyah, 2022). Pola nilai tanah disajikan oleh Kantor Pertanahan setempat dalam bentuk peta Zona Nilai Tanah atau ZNT (Ariyanti dan Suharsono, 2017 ; Sihotang dkk, 2021). Keberadaan peta ini menjadi penting ketika dijadikan sebagai rujukan untuk pengambilan kebijakan tata ruang (Sudibyanung dkk, 2016).

Berkenaan dengan permintaan tanah dan nilai tanah, kedua hal tersebut secara langsung menjadi dampak dari berkembangnya jumlah penduduk di perkotaan (Hidayati, W dan Harjanto, B dalam Al-Vatia dan Djojomartono, 2019). Sementara secara ekonomi permintaan tanah dapat berimplikasi pada kenaikan nilai tanah di kawasan perkotaan. Hal ini ditandai dengan tumbuhnya sentral-sentral kegiatan ekonomi dan fasilitas umum pada wilayah tertentu (Sudibyanung dkk, 2017). Kondisi inipun dijumpai di kawasan perkotaan Kebumen, yang konsentrasi penduduknya berada di Kecamatan Kebumen (Bappeda, 2023). Data kepadatan penduduk pada Kabupaten Kebumen Dalam Angka 2024 menunjukkan bahwa kepadatan penduduk Kecamatan Kebumen menjadi yang terbanyak dibandingkan kecamatan yang lain, yaitu sebanyak 3.197 jiwa/km² (BPS Kebumen, 2024).

Dari hasil observasi lapangan, pertumbuhan wilayah di perkotaan Kebumen memiliki pola memanjang sehingga terbentuk kawasan linier di sepanjang jalan dan di lingkungan yang berdekatan dengan fasilitas umum. Tumbuhnya sentra-sentra ekonomi pun terjadi di kawasan tersebut. Hal tersebut berimplikasi pada tingkat perubahan penggunaan tanah ke

jenis non-pertanian dan tingkat kenaikan nilai tanah di kawasan tersebut menjadi lebih cepat apabila dibandingkan dengan kawasan sekitarnya. Kondisi itulah yang menjadi daya tarik bagi peneliti untuk melakukan kajian terhadap potensi perubahan penggunaan tanah di perkotaan Kebumen ditinjau dari dokumen RTRW Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044 dan perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen tahun 2019-2023. Topik pembahasan terkait penggunaan tanah dan nilai tanah sudah banyak dilakukan oleh peneliti terdahulu. Seperti dalam penelitian Sihotang dkk (2021) yang membuktikan bahwa terdapat kenaikan dan penurunan penggunaan tanah serta perubahan nilai tanah di Kecamatan Mapanget rentang tahun 2014-2019. Sulistyono dkk (2022) meneliti tentang perubahan penggunaan tanah dan ZNT perkotaan ditinjau dari rencana RDTR Kota Bandung. Selanjutnya penelitian Satinnuzur (2023), menunjukkan adanya hubungan signifikan struktur ruang terhadap harga lahan berdasarkan peta ZNT. Berbeda dengan kajian ini, hasil analisis sampai pada mencari korelasi antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanahnya.

Metode Penelitian

Pada penelitian ini menggunakan metode penelitian campuran (*mixed methods*) dengan model *sequential explanatory* artinya penelitian dilakukan dengan menggabungkan metode secara berurutan. Diawali pengumpulan data secara kuantitatif dengan pendekatan spasial/keruangan kemudian hasil pengolahan datanya menjadi acuan untuk mengimplementasikan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif yang diperoleh dari wawancara dan survei lapang untuk melihat kondisi eksisting penggunaan tanah dan perkembangan wilayah perkotaan Kebumen. Dengan begitu akan menghasilkan data yang terukur secara lebih mendalam dan informatif, sehingga tujuan penelitian ini dapat tercapai.

Rumusan masalah pertama sifatnya deskriptif, digunakan analisis tetangga terdekat (*nearest neighbour analysis*) untuk mengetahui pola penggunaan tanahnya (Maharani, 2023). Dilanjutkan analisis spasial dengan melakukan *overlay* peta penggunaan tanah tahun 2019-2023 dengan peta pola ruang RTRW tahun 2024-2044 sehingga diketahui kesesuaian perubahan penggunaan tanah terhadap RTRW dan potensi perubahan penggunaan tanah di perkotaan Kebumen. Rumusan masalah kedua sifatnya deskriptif, menggunakan analisis spasial yaitu melakukan *overlay* peta ZNT tahun 2019 dan 2023 untuk melihat perbedaan nilai tanah di perkotaan Kebumen. Rumusan masalah ketiga sifatnya asosiatif interaktif/*reciprocal* atau timbal balik artinya antar variabel saling mempengaruhi, menggunakan analisis kuantitatif deskriptif dengan perhitungan statistik model regresi linear sederhana untuk mengetahui hubungan antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen.

Populasi dalam penelitian ini berupa objek meliputi seluruh desa/kelurahan di perkotaan Kebumen dan berupa subjek meliputi pejabat di Kantor Pertanahan, BPPD, dan DPUPR Kabupaten Kebumen. Dalam penelitian ini menggunakan sampel berupa objek dan subjek yang penentuannya menggunakan teknik *non probability sampling* jenis *purposive sampling* yang artinya tidak memberikan setiap anggota populasi menjadi anggota sampel

(Sugiyono, 2013). Objek yang menjadi sampel dalam penelitian ini ada 7 meliputi Kelurahan Bumirejo, Desa Karang Sari, Desa Kembaran, Kelurahan Kebumen, Desa Kawedusan, Kelurahan Panjer, dan Kelurahan Selang. Subjek yang menjadi informan dalam penelitian ini yaitu pejabat di Seksi Penataan dan Pemberdayaan, di Seksi Pengadaan Tanah dan Pengembangan, dan di Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen, serta pejabat di Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Kebumen secara khusus pejabat di Bidang Perencanaan, Pengendalian dan Evaluasi Pembangunan Daerah, dan di Bidang Tata Ruang dan Pertanahan.

Hasil dan Pembahasan

Potensi Perubahan Penggunaan Tanah Ditinjau Dari Rencana Tata Ruang Wilayah

1. Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2019-2023

Perubahan penggunaan tanah terjadi karena adanya penambahan dan/atau pengurangan terhadap suatu penggunaan tanah yang disebabkan oleh perubahan kegiatan atau aktivitas masyarakat di atas tanah tersebut. Dalam hal ini peneliti melakukan teknik tumpang susun secara spasial pada peta penggunaan tanah tahun 2019 dengan peta penggunaan tanah tahun 2023.

Tabel 1. Akumulasi Luas Perubahan Penggunaan Tanah tahun 2019-2023

Desa/ Kelurahan	Luas Desa/ Kelurahan (km ²)	Perubahan Penggunaan Tanah (ha)	
		Berubah	Tidak Berubah
Kelurahan Bumirejo	1,50	19,86	144,02
Desa Karang Sari	1,90	30,62	161,7
Desa Kawedusan	0,70	6,75	66,34
Kelurahan Kebumen	1,60	10,13	163,4
Desa Kembaran	0,60	3,34	55,25
Kelurahan Panjer	1,30	23,67	153,7
Kelurahan Selang	1,20	4,87	102,64
Jumlah (ha)		99,24	846,99
Persentase (%)		10,49	89,51

Sumber: Analisis Peta Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2019-2023

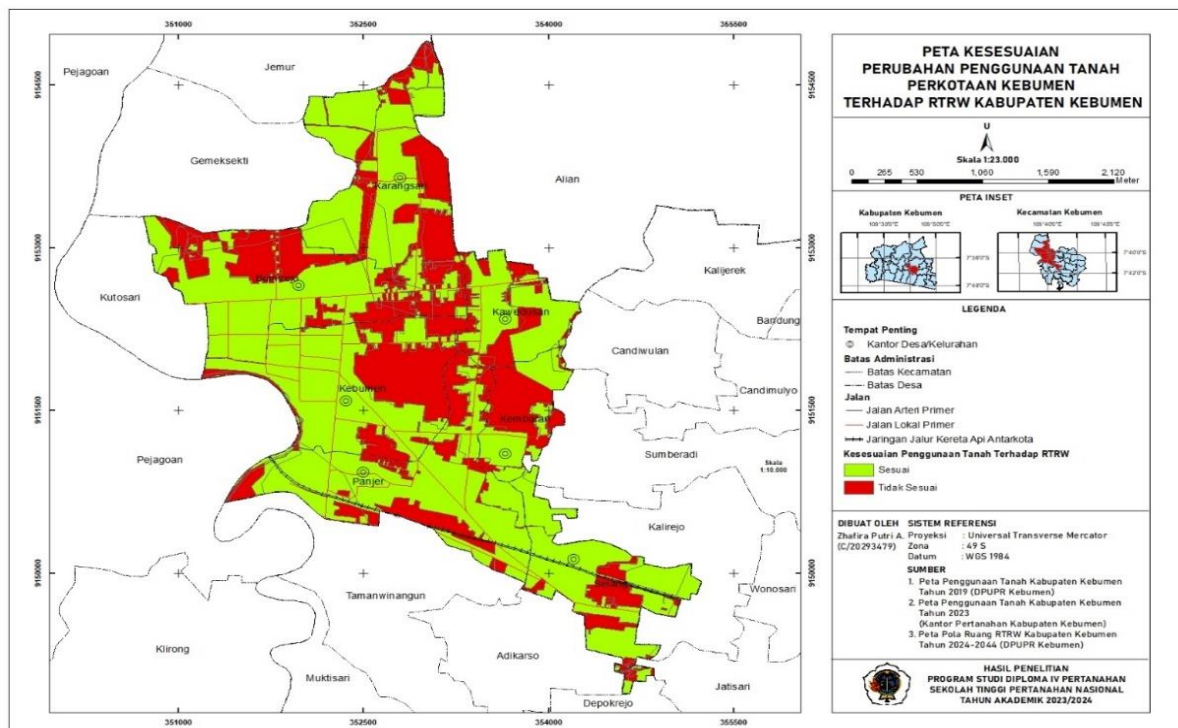
Pada Tabel 1 menunjukkan bahwa secara akumulatif di lokasi penelitian dalam kurun waktu 4 tahun dari tahun 2019-2023 terdapat penggunaan tanah yang berubah dan tidak berubah. Selanjutnya dapat dilihat bahwa penggunaan tanah yang tidak berubah sebesar 89,51% atau seluas 846,99 ha dari total keseluruhan luasan 946,23 ha. Wilayah yang menunjukkan luasan paling besar dengan penggunaan tanah yang tidak berubah selama kurun waktu 4 tahun adalah Desa Karang Sari seluas 161,7 ha. Begitu juga dengan wilayah yang menunjukkan luasan paling besar dengan penggunaan tanah yang berubah selama kurun waktu 4 tahun adalah Desa Karang Sari seluas 30,62 ha dari jumlah luasan yang mengalami perubahan penggunaan tanah seluas 99,24 ha. Hal ini berkaitan dengan letak lokasi dan posisi yang strategis yang menjadikan Desa Karang Sari paling dominan mengalami perubahan penggunaan tanah. Terdapat simpang 4 jalan utama di Desa Karang Sari, arah utara sebagai

perkumpulan pusat pendidikan, arah timur merupakan pusat pemadatan lalu lintas, arah barat sebagai perkumpulan perdagangan dan pertokoan, dan arah selatan sebagai jalur pintas menuju pusat kota.

Perubahan penggunaan tanah membentuk pola sebaran berupa titik-titik yang didapatkan melalui analisis spasial yaitu analisis tetangga terdekat (*nearest neighbour analysis*) untuk memperoleh nilai T. Berdasarkan peta perubahan penggunaan tanah tahun 2019-2023 pada lokasi penelitian tersebar sebanyak 61 titik dari total keseluruhan 79 titik yang mengalami perubahan penggunaan tanah di seluruh desa/kelurahan. Hasil perhitungan dengan metode *Average Nearest Neighbor* pada *software* ArcGis didapatkan bahwa nilai T sebesar 0,729514 yang artinya pola sebaran perubahan penggunaan tanah di perkotaan Kebumen termasuk pola sebaran mengelompok (*clustered*). Menurut Martanto (2019) pola sebaran penggunaan tanah mengelompok dapat mengakibatkan perubahan penggunaan tanah yang tidak terkendali atau bersifat menular pada daerah terdekatnya. Pola perubahan penggunaan tanah yang mengelompok dapat bermanfaat bagi pelaksanaan program pembangunan daerah sehingga diharapkan dapat membantu meningkatkan perekonomian.

2. Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah

Analisis kesesuaian perubahan penggunaan tanah terhadap RTRW ditentukan berdasarkan Ketentuan Umum Zonasi (KUZ) yang telah dicantumkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044. Analisis ini dibedakan menjadi dua kategori yaitu sesuai dan tidak sesuai Gambar berikut.



Gambar 1. Peta Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Terhadap RTRW Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044

Sumber: Peneliti, 2024

Tabel 2. Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah dengan Pola Ruang

Perencanaan Pola Ruang	Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah				Jumlah (ha)
	Berubah		Tidak Berubah		
	Sesuai	Tidak Sesuai	Sesuai	Tidak Sesuai	
Badan Air	0,002	0	0	0	0,002
Kawasan Perkebunan Rakyat	0,96	0,07	1,83	0,42	3,29
Kawasan Permukiman Perkotaan	11,38	72,65	472,05	236,93	793,02
Kawasan Tanaman Pangan	11,13	1,41	135,34	0,41	148,29
Jumlah (ha)	23,48	74,13	609,22	237,76	944,59
Persentase (%)	2,49	7,85	64,50	25,17	100
Jumlah Keseluruhan (ha)	97,61		846,98		944,59
Persentase (%)	10,33		89,67		100

Sumber: Analisis Peta Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2019-2023

Berdasarkan Tabel 2 menunjukkan bahwa penggunaan tanah yang berubah di perkotaan Kebumen sebesar 97,61 ha (10,33%) meliputi perubahan penggunaan tanah yang sesuai 22,48 ha (2,49%) dan yang tidak sesuai 74,13 ha (7,85%). Sementara untuk penggunaan tanah tetap atau tidak mengalami perubahan sebesar 846 ha (89,67%) meliputi perubahan penggunaan tanah yang sesuai 609,22 ha (64,50%) dan yang tidak sesuai 237,76 ha (25,17%). Perencanaan pola ruang dalam RTRW untuk perkotaan Kebumen diperuntukkan sebagai kawasan permukiman perkotaan yaitu sebesar 793,02 ha.

Tabel 3. Akumulasi Luas Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah dengan Pola Ruang

Kategori Kesesuaian	Luas (ha)	Persentase (%)
Sesuai	632,7	66,98
Tidak Sesuai	311,89	33,02
Jumlah (ha)	944,59	100

Sumber: Analisis Peta Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2019-2023

Hasil analisis kesesuaian perubahan penggunaan tanah dengan pola ruang secara akumulatif pada lokasi penelitian dapat dilihat pada Tabel 3. Kategori sesuai apabila penggunaan tanah di lokasi penelitian telah sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam RTRW dan untuk status kegiatan pemanfaatan ruangnya diperbolehkan berdasarkan Ketentuan Umum Zonasi (KUZ). Diketahui bahwa sebesar 66,98% (632,70 ha) perubahan penggunaannya sudah sesuai dengan pola ruang RTRW. Oleh karena itu masyarakatnya wajib berupaya mempertahankan penggunaan tanahnya.

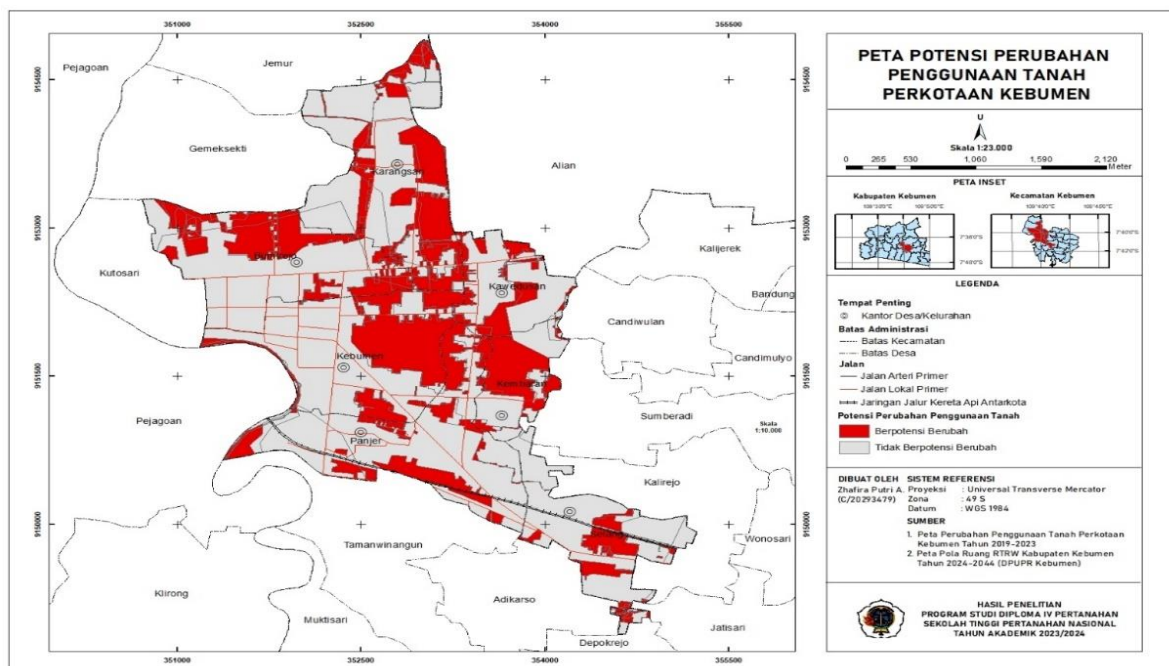
Kategori tidak sesuai, apabila penggunaan tanah di lokasi penelitian saat ini tidak sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam RTRW tetapi masih dapat dioptimalkan agar sesuai dengan RTRW dan untuk status kegiatan pemanfaatan ruangnya diperbolehkan bersyarat atau tidak diperbolehkan berdasarkan KUZ karena dapat menimbulkan dampak negatif untuk kawasan sekitarnya. Diketahui bahwa sebesar 33,02% (331,89 ha) perubahan penggunaan tanahnya tidak sesuai dengan pola ruang RTRW. Oleh karena itu perlu pengawasan dari pihak

yang menangani terkait penataan ruang dan penatagunaan tanah yaitu DPUPR Kebumen dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen pada Seksi P2 (Penataan dan Pemberdayaan). Hal ini sesuai asumsi Wikantiyoso (2017) yang menyatakan, dengan terintegrasinya produk perencanaan maka penerapannya pun akan baik. Menurut Lahmendu dan Kutiwan dalam Fahmi dkk (2016) menyatakan bahwa perlu dilakukan evaluasi terhadap produk perencanaan tata ruang untuk mengetahui tingkat kemanfaatannya.

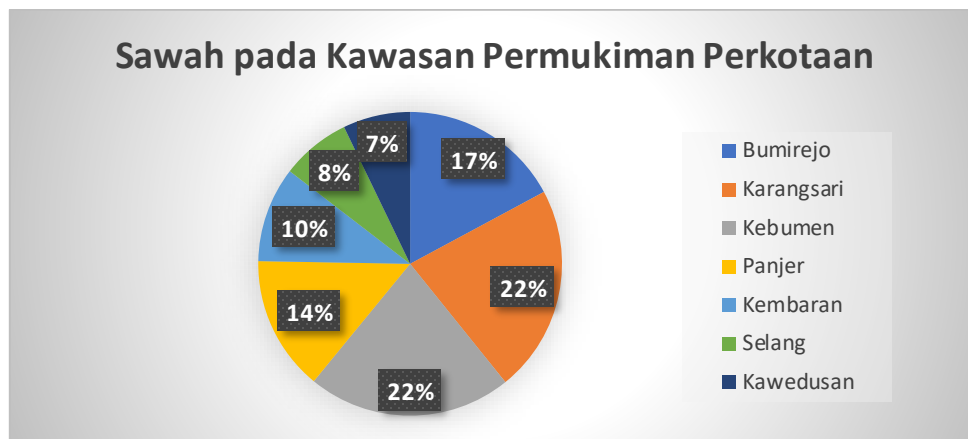
Berdasarkan perencanaan struktur ruang yang termuat dalam RTRW, di perkotaan Kebumen terdapat 5 prioritas pengembangan yakni jaringan transportasi sebanyak 13 titik (30,25km²), jaringan telekomunikasi sebanyak 15 titik (8,63 km²), sistem infrastruktur prasarana lainnya sebanyak 13 titik (109,77 km²), jaringan sumber daya alam (9,35 km²), dan jaringan energi (3,34 km²). Setelah disandingkan antara perencanaan pola ruang dan struktur ruang, keduanya saling bersesuaian dan mendukung. Keseluruhan perencanaan struktur ruang berada di atas tanah yang direncanakan sebagai kawasan permukiman perkotaan, sehingga tidak menyalahi fungsi kawasan dengan perkebunan rakyat, tanaman pangan, atau badan air.

3. Potensi Perubahan Penggunaan Tanah

Analisis potensi perubahan penggunaan tanah dibedakan menjadi dua kategori yaitu berpotensi berubah untuk penggunaan tanahnya yang tidak sesuai dengan arahan fungsi kawasan pada pola ruang di RTRW dan tidak berpotensi berubah untuk penggunaan tanahnya yang sudah sesuai dengan arahan fungsi kawasan pada pola ruang di RTRW. Pada Gambar 2 terdapat warna merah yang menunjukkan lokasi dengan penggunaan tanah berpotensi berubah dan warna abu-abu menunjukkan lokasi dengan penggunaan tanah yang tidak berpotensi berubah.

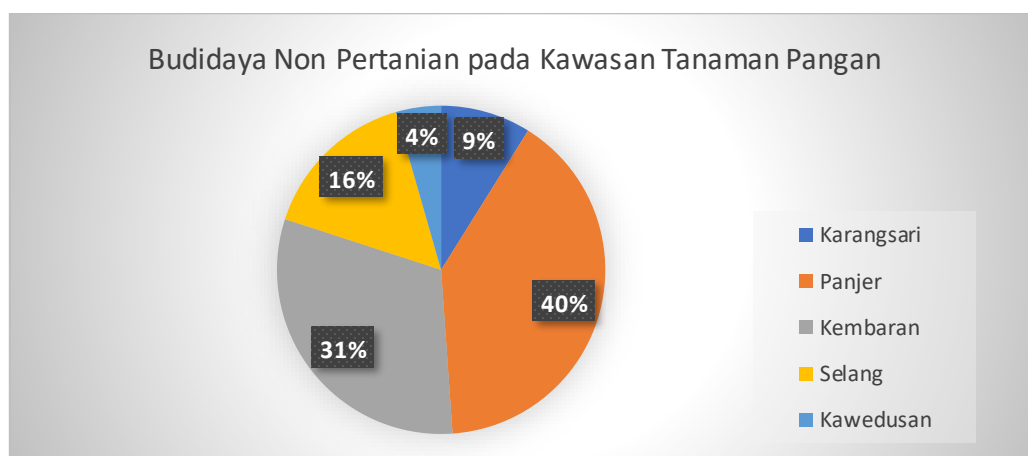


Gambar 2 Peta Potensi Perubahan Penggunaan Tanah di Perkotaan Kebumen
 Sumber: Peneliti, 2024



Gambar 3 Persebaran Penggunaan Sawah Pada Kawasan Permukiman Perkotaan
Sumber: Peneliti, 2024

Berdasarkan Gambar 3, menunjukkan bahwa terdapat penggunaan tanah yang berpotensi berubah yakni sawah dengan arahan fungsi kawasan permukiman perkotaan. Persebarannya ada di Desa Karangsari sebesar 22% (61,93 ha), Kelurahan Kebumen sebesar 22% (60,98 ha), Kelurahan Bumirejo sebesar 17% (48,15 ha), Kelurahan Panjer sebesar 14% (40,28 ha), Desa Kembaran sebesar 10% (28,51 ha), Kelurahan Selang sebesar 8% (20,77 ha), dan Desa Kawedusan sebesar 7% (20,11 ha). Karena lokasi penelitian ini merupakan kawasan perkotaan maka penggunaan tanah sebagai sawah memiliki potensi berubah yang lebih besar dibandingkan penggunaan tanah lainnya. Dengan bertambahnya jumlah penduduk maka tingkat pemenuhan tanahnya juga meningkat. Dengan kata lain perubahan fungsi tanah yang awalnya sebagai penghasil sumber pangan beralih untuk permukiman, sarana prasarana, fasilitas umum, dan kegiatan penunjang lainnya. Hal ini sejalan dengan pernyataan staf di P2 (Penataan dan Pemberdayaan) menyatakan bahwa dampak dari adanya perubahan penggunaan tanah tersebut disebabkan adanya kegiatan alih fungsi lahan. Berdasarkan hasil penelitian tersebut maka mendukung pernyataan Savitri dan Supriatna (2021); Manakane (2023), bahwa perubahan penggunaan tanah di perkotaan memerlukan perhatian khusus karena mengingat kondisinya yang cenderung cepat berkembang.

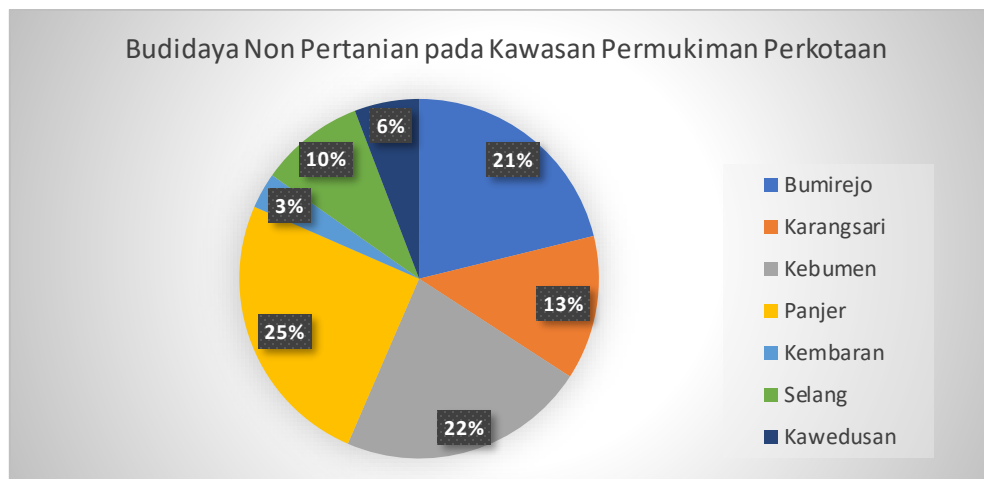


Gambar 4 Persebaran Penggunaan Budidaya Non Pertanian pada Kawasan Tanaman Pangan
Sumber: Peneliti, 2024

Berdasarkan Gambar 4 terdapat lokasi yang berpotensi berubah yaitu penggunaan tanah sebagai budidaya non pertanian yang direncanakan sebagai kawasan tanaman pangan. Lokasi tersebut meliputi Kelurahan Panjer sebesar 40% (0,18 ha), Kelurahan Selang sebesar 16% (0,07 ha), Desa Karang Sari sebesar 9% (0,04 ha), Desa Kembaran sebesar 31% (0,14 ha), dan Desa Kawedusan sebesar 4% (0,02 ha). Potensi perubahan ini sebagai upaya penyesuaian kondisi lapangan terhadap ketentuan yang mengatur tentang tanah pertanian seperti Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B) dan Lahan Sawah Dilindungi (LSD). Dengan begitu penting bagi para pemegang wewenang dan bagi para pemangku kepentingan agar mengetahui ketentuan-ketentuan yang berlaku terkait penggunaan tanah dan pemanfaatan ruangnya. Menurut pernyataan Kepala Bidang Tata Ruang dan Pertanahan bahwa perlu diperhatikan secara masif penggunaan tanah yang berpotensi berubah. Hal ini sependapat dengan pernyataan staf di Seksi P2 (Penataan dan Pemberdayaan) bahwa kelancaran komunikasi antar instansi berperan penting dalam kepengurusan tersebut tetapi pada kenyataannya cenderung masih kurang optimal.

Berdasarkan hasil penelitian terdapat penggunaan sebagai perairan darat di Kelurahan Panjer dan Kelurahan Kebumen yang direncanakan sebagai kawasan permukiman perkotaan yang artinya terdapat perbedaan pemanfaatan ruang. Dengan begitu tidak seharusnya pada kawasan tersebut direncanakan sebagai permukiman perkotaan. Penggunaan tanah sebagai perairan darat dengan arahan fungsi kawasan sebagai permukiman perkotaan dapat menimbulkan konflik sosial karena fungsi perairan darat sebagai sarana penunjang kebutuhan air penduduk setempat dan untuk menjaga ekosistem wilayah serta keberadaannya sudah ada sejak sebelum perencanaan ruang tersebut. Namun dimungkinkan bisa berpotensi berubah karena tuntutan pembangunan proyek jalan pemerintah atau relokasi permukiman. Oleh karena itu apabila terjadi perubahan penggunaan pada perairan darat maka artinya ada kegiatan yang tidak sesuai fungsinya sehingga berdampak pada kerusakan lingkungan pada lokasi tersebut.

Menurut pernyataan Kepala Bidang Tata Ruang dan Pertanahan menyatakan bahwa perubahan yang tidak sesuai disebabkan karena hak kepemilikan perorangan. Hal ini menjadi tantangan bagi pihak penataan ruang untuk terus berupaya agar masyarakat dapat tertib terhadap ketentuan tata ruang. Dengan mengetahui potensi perubahan penggunaan tanah maka dapat diprediksi sebaran lokasi yang berpotensi untuk dikembangkan dikemudian hari. Pernyataan Kepala Bidang Infrastruktur dan Perekonomian Daerah menyatakan bahwa potensi perubahan penggunaan tanah juga berimplikasi pada perekonomian daerah. Hal ini sejalan dengan pernyataan Pantow dkk (2022), bahwa salah satu aspek yang menimbulkan perubahan penggunaan tanah adalah perkembangan ekonomi dan tingkat pendapatan masyarakat.



Gambar 5 Persebaran Penggunaan Budidaya Non Pertanian pada Kawasan Permukiman Perkotaan

Sumber: Peneliti, 2024

Berdasarkan Gambar 5 terdapat penggunaan tanah yang telah sesuai dengan RTRW yang artinya tidak berpotensi berubah. Dapat dilihat bahwa di setiap desa/kelurahan memiliki penggunaan tanah sebagai budidaya non pertanian yang direncanakan sebagai kawasan permukiman perkotaan meliputi Kelurahan Bumirejo sebesar 21% (102,35 ha), Kelurahan Panjer sebesar 25% (121,13 ha), Kelurahan Selang sebesar 10% (45,53 ha), Desa Kembaran sebesar 3% (15,49 ha), Desa Karang Sari sebesar 13% (62,74 ha), Kelurahan Kebumen sebesar 22% (107,92 ha), dan Desa Kawedusan 6% (28,14 ha).

Dalam hal ini mengartikan bahwa pembangunan yang telah dilaksanakan di kawasan perkotaan Kecamatan Kebumen sudah sesuai arahan fungsi kawasan pada RTRW dan pemanfaatan ruangnya telah sesuai Ketentuan Umum Zonasi (KUZ). Kesesuaian tersebut sebagai dasar pemberian perizinan kegiatan berusaha dan non berusaha bagi para pemangku kepentingan. Oleh karena itu wajib bagi masyarakat untuk menjaga kepatuhan tata ruang dan mempertahankan penggunaan tanahnya sesuai Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW). Hasil analisis potensi perubahan penggunaan tanah secara akumulasi dapat dilihat pada Tabel 4 berikut.

Tabel 4. Luas Potensi Perubahan Penggunaan Tanah di Lokasi Penelitian

Desa/Kelurahan	Potensi Perubahan Penggunaan Tanah (ha)		
	Berpotensi Berubah	Tidak Berpotensi Berubah	Jumlah
Bumirejo	58,20	104,05	162,24
Karang Sari	69,29	123,00	192,28
Kawedusan	22,13	50,96	73,09
Kebumen	65	108,56	173,55
Kembaran	29,26	29,33	58,59
Panjer	46,15	131,17	177,32
Selang	21,88	85,64	107,52
Jumlah (ha)	311,90	632,70	944,59
Persentase (%)	33,02	66,98	100

Sumber: Analisis Peta Kesesuaian Perubahan Penggunaan Tanah

Pada Tabel 4 terlihat bahwa analisis potensi perubahan penggunaan tanah dibedakan menjadi dua kategori meliputi, penggunaan tanah yang berpotensi berubah dengan total luasan 311,90 ha atau sebesar 33,02% dan Kelurahan Kebumen menjadi lokasi yang memiliki luasan paling besar berpotensi berubah yaitu seluas 65 ha. Sementara penggunaan tanah yang tidak berpotensi berubah seluas 623,70 ha atau sebesar 66,98% dan Kelurahan Panjer menjadi lokasi yang memiliki luasan paling besar untuk kategori tidak berpotensi berubah yaitu seluas 131,17 ha. Dengan demikian disimpulkan bahwa penggunaan tanah pada kawasan perkotaan Kebumen di Kecamatan Kebumen tidak potensial berubah. Hal ini dikarenakan dalam penyusunan RTRW tahun 2024 telah disesuaikan dengan penggunaan tanah yang ada di lapangan. Menurut pernyataan Kepala Bidang Tata Ruang dan Pertanahan bahwa penyusunan RTRW Kabupaten Kebumen tahun 2024-2044 telah disesuaikan dengan kondisi eksisting.

Faktor yang mempengaruhi kawasan perkotaan Kebumen yang berada di Kecamatan Kebumen memiliki penggunaan tanah yang potensial berubah yaitu pertama, adanya peningkatan jumlah penduduk dan peningkatan pengembangan kegiatan perekonomian guna meningkatkan taraf hidup masyarakat semakin bertambah. Selain itu kebutuhan penyediaan sumber pangan juga akan semakin bertambah. Hal ini dibuktikan, tahun 2023 penggunaan tanah paling besar digunakan untuk budidaya non pertanian dengan luas 485,26 ha (5,22%) dan penggunaan tanah sebagai sawah tahun 2019 dibandingkan dengan tahun 2023 terjadi peningkatan yakni dari luasan 382,47 ha menjadi 429,01 ha.

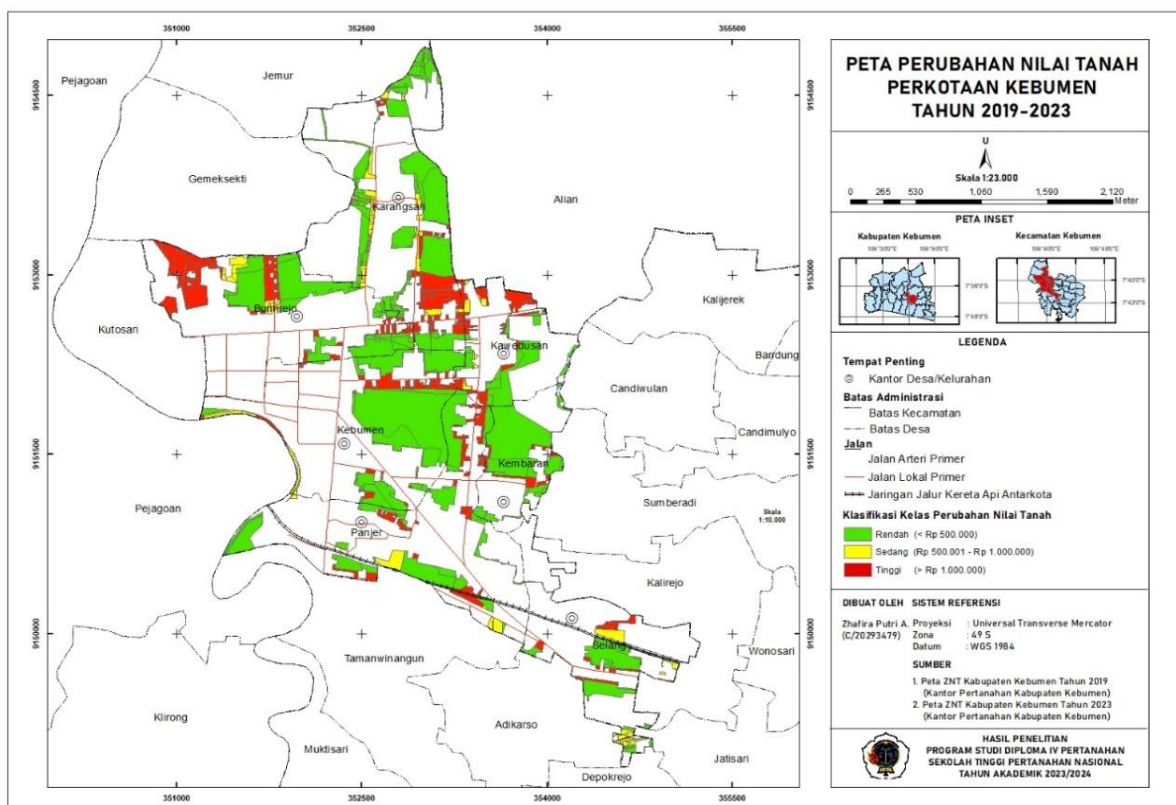
Kedua, jarak tempuh menuju pusat kota atau CBD dapat mempengaruhi jenis penggunaan tanahnya. Seperti Kelurahan Kebumen yang berjarak 1 km ke pusat kota dan Kelurahan Bumirejo yang berjarak 2 km ke pusat kota. Secara letaknya kedua lokasi penelitian tersebut memiliki aksesibilitas transportasi yang memadai dan posisi yang strategis karena lebih dekat dengan pusat kota dibandingkan lokasi penelitian lainnya. Selain itu untuk pembangunan wilayahnya juga lebih menunjukkan ciri kekotaan dibandingkan lokasi penelitian lainnya. Hal ini sejalan dengan teori poros *Babcock* (1932), menekankan pada peran transportasi yang mempengaruhi mobilitas sebagai penghubung CBD dan memiliki prioritas dalam hal perkembangan fisik dibandingkan daerah lainnya.

Ketiga, aksesibilitas dan ketersediaan sarana prasarana. Berdasarkan hasil pengamatan bahwa arah perkembangan wilayah di perkotaan Kebumen adalah memanjang mengikuti arah jalan maupun bangunan infrastruktur. Hal ini sejalan dengan pernyataan Kepala Bidang Tata Ruang dan Pertanahan menyatakan bahwa masyarakat setempat cenderung memilih lokasi di pinggiran jalan karena mudah dijangkau. Dalam hal ini keberadaan lokasi penelitian di kawasan perkotaan sehingga memiliki karakteristik perkembangan yang mencirikan kekotaan. Hal ini sejalan dengan teori konsentris *E.W.Burgess* (1925) yang menunjukkan bahwa perkotaan Kebumen di Kecamatan Kebumen ini tergolong pada zona 1 yakni daerah pusat kegiatan atau CBD yang memiliki derajat aksesibilitas tertinggi dibandingkan dengan wilayah sekitarnya. Kondisi wilayah yang demikian cenderung memiliki daya tarik yang lebih tinggi untuk digunakan sebagai tempat berkegiatan baik secara ekonomi maupun sosial.

Perubahan Nilai Tanah

Langkah pertama untuk analisis perubahan nilai tanah yaitu analisis spasial *overlay/tumpang susun* data tahun 2019 dan 2023. Kedua, *clip/pemotongan* lokasi sesuai hasil analisis potensi perubahan penggunaan tanah. Ketiga, melakukan pengelompokan nilai tanah berdasarkan jenis perubahannya yaitu kenaikan nilai dan penurunan nilai. Peta perubahan nilai tanah pada Gambar 6, warna merah untuk kelas rendah, warna kuning untuk kelas sedang, dan warna merah untuk kelas tinggi. Dalam melakukan analisis perubahan nilai tanah maka dibentuk 3 kategori. Hal ini didasarkan atas penelitian Antonius G Simamora dalam Adi (2015) yang mengklasifikasikan perubahan nilai tanah menjadi 3 meliputi kelas rendah dengan kisaran nilai kurang dari Rp 500.000, kelas sedang dengan kisaran nilai Rp 500.000 – Rp 1.000.000, dan kelas tinggi dengan kisaran nilai lebih dari Rp 1.000.000.

Perubahan nilai tanah tahun 2019-2023 dengan kelas rendah mengalami kenaikan dan penurunan nilai, dapat dilihat pada Tabel 5. Untuk perubahan nilai tanah yang mengalami kenaikan, jumlah seluruhnya mencapai Rp 11.926.000 dengan nilai rata-ratanya sebesar Rp 238.520, nilai tanah tertinggi mencapai Rp 472.000 dan nilai tanah terendah mencapai Rp 34.000. Untuk perubahan nilai tanah yang mengalami penurunan, jumlah seluruhnya mencapai Rp 38.170.000 dengan rata-ratanya sebesar Rp 930.975,61, penurunan nilai tanah terbesar mencapai Rp 4.486.000, dan penurunan nilai tanah terkecil mencapai Rp 26.000. Dengan begitu dapat disimpulkan bahwa penurunan nilai tanah pada kelas rendah (< Rp 500.000) relatif lebih besar dibandingkan kenaikan nilai tanahnya.



Gambar 6. Peta Perubahan Nilai Tanah di Perkotaan Kebumen
 Sumber: Peneliti, 2024

Tabel 5. Perubahan Nilai Tanah Tahun 2019-2023 Pada Kelas Rendah

Kenaikan Nilai (Rp)			Penurunan Nilai (Rp)		
Nilai Tahun 2019	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai	Nilai Tahun 2019	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai
1.117.000	1.193.000	76.000	1.000.000	308.000	692.000
1.255.000	1.307.000	52.000	1.117.000	477.000	640.000
1.386.000	1.442.000	56.000	1.214.000	693.000	521.000
1.397.000	1.815.000	418.000	1.255.000	530.000	725.000
154.000	159.000	5.000		544.000	711.000
	201.000	47.000	1.397.000	409.000	988.000
	302.000	148.000		928.000	469.000
175.000	369.000	194.000	1.615.000	1.289.000	326.000
183.000	255.000	72.000	154.000	85.000	69.000
	384.000	201.000	183.000	93.000	90.000
188.000	277.000	89.000	2.193.000	2.002.000	191.000
205.000	316.000	111.000		663.000	1.530.000
	417.000	212.000	2.261.000	1.416.000	845.000
219.000	407.000	188.000		1.593.000	668.000
220.000	409.000	189.000	2.333.000	1.850.000	483.000
	498.000	278.000		2.002.000	331.000
270.000	316.000	46.000		277.000	2.056.000
	501.000	231.000		663.000	1.670.000
299.000	530.000	231.000	2.589.000	2.002.000	587.000
	544.000	245.000	281.000	255.000	26.000
	591.000	292.000	3.736.000	591.000	3.145.000
341.000	429.000	88.000		873.000	2.863.000
	477.000	136.000	337.000	277.000	60.000
	716.000	375.000	371.000	308.000	63.000
346.000	729.000	383.000	5.928.000	1.442.000	4.486.000
422.000	693.000	271.000		1.590.000	4.338.000
47.000	100.000	53.000		663.000	5.265.000
	242.000	195.000	504.000	410.000	94.000
	302.000	255.000	547.000	325.000	222.000
	325.000	278.000		335.000	212.000
	347.000	300.000		347.000	200.000
	401.000	354.000		401.000	146.000
	519.000	472.000		93.000	454.000
	85.000	38.000	628.000	477.000	151.000
	93.000	46.000	823.000	335.000	488.000
473.000	663.000	190.000		369.000	454.000
487.000	729.000	242.000		477.000	346.000
504.000	928.000	424.000	839.000	544.000	295.000
537.000	1.002.000	465.000	848.000	277.000	571.000
60.000	242.000	182.000		791.000	57.000
	286.000	226.000	852.000	335.000	517.000
	325.000	265.000	854.000	729.000	125.000

Kenaikan Nilai (Rp)			Penurunan Nilai (Rp)		
Nilai Tahun 2019	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai	Nilai Tahun 2019	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai
628.000	1.006.000	378.000	Jumlah (Rp)		38.170.000
823.000	1.170.000	347.000	Rata-rata (Rp)		930.975,61
	1.233.000	410.000			
839.000	1.307.000	468.000			
	873.000	34.000			
848.000	1.289.000	441.000			
	1.315.000	467.000			
852.000	1.170.000	318.000			
893.000	1.337.000	444.000			
Jumlah (Rp)		11.926.000			
Rata-rata (Rp)		238.520			

Sumber: Analisis Peta Perubahan Nilai Tanah, 2024

Tabel 6. Perubahan Nilai Tanah Tahun 2019-2023 Pada Kelas Sedang

Nilai Tahun 2019	Kenaikan Nilai (Rp)	
	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai
1.000.000	1.723.000	723.000
1.117.000	1.850.000	733.000
1.214.000	1.815.000	601.000
	1.819.000	605.000
1.397.000	2.017.000	620.000
	2.124.000	727.000
	2.346.000	949.000
154.000	852.000	698.000
175.000	1.170.000	995.000
183.000	1.011.000	828.000
	1.170.000	987.000
2.333.000	3.132.000	799.000
	3.283.000	950.000
220.000	835.000	615.000
281.000	1.011.000	730.000
299.000	873.000	574.000
341.000	1.170.000	829.000
	1.193.000	852.000
	904.000	563.000
487.000	1.012.000	525.000
	1.442.000	955.000
541.000	1.159.000	618.000
547.000	1.170.000	623.000
	1.431.000	884.000
60.000	716.000	656.000
	740.000	680.000

Kenaikan Nilai (Rp)		
Nilai Tahun 2019	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai
628.000	1.591.000	963.000
823.000	1.501.000	678.000
852.000	1.431.000	579.000
854.000	1.442.000	588.000
Jumlah (Rp)		22.127.000
Rata-rata (Rp)		763.000

Sumber: Analisis Peta Perubahan Nilai Tanah, 2024

Berdasarkan Tabel 6 menunjukkan bahwa perubahan nilai tanah tahun 2019 -2023 pada kelas sedang hanya mengalami kenaikan nilai. Perubahan nilai tanah yang mengalami kenaikan, jumlah seluruhnya mencapai Rp 22.127.000 dengan nilai rata-ratanya sebesar Rp 763.000, nilai tanah tertinggi mencapai Rp 995.000 dan nilai tanah terendah mencapai Rp 525.000.

Tabel 7. Perubahan Nilai Tanah Tahun 2019-2023 Pada Kelas Tinggi

Kenaikan Nilai		
Nilai Tahun 2019	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai
1.025.000	3.575.000	2.550.000
1.117.000	4.701.000	3.584.000
1.255.000	2.326.000	1.071.000
1.386.000	5.378.000	3.992.000
	5.669.000	4.283.000
1.397.000	4.594.000	3.197.000
	5.286.000	3.889.000
	9.153.000	7.756.000
183.000	1.428.000	1.245.000
	1.591.000	1.408.000
	1.833.000	1.650.000
188.000	1.289.000	1.101.000
	3.575.000	3.387.000
2.193.000	10.528.000	8.335.000
	3.283.000	1.090.000
2.261.000	3.385.000	1.124.000
2.333.000	3.631.000	1.298.000
2.589.000	10.528.000	7.939.000
	4.701.000	2.112.000
220.000	2.017.000	1.797.000
270.000	1.315.000	1.045.000
281.000	1.428.000	1.147.000
	1.833.000	1.552.000
299.000	1.307.000	1.008.000
	2.326.000	2.027.000
3.053.000	5.669.000	2.616.000
3.192.000	4.701.000	1.509.000

Nilai Tahun 2019	Kenaikan Nilai	
	Nilai Tahun 2023	Perubahan Nilai
337.000	1.850.000	1.513.000
341.000	1.501.000	1.160.000
	1.850.000	1.509.000
346.000	1.442.000	1.096.000
422.000	1.815.000	1.393.000
	9.153.000	8.731.000
466.000	1.883.000	1.417.000
47.000	1.170.000	1.123.000
473.000	3.631.000	3.158.000
487.000	1.590.000	1.103.000
5.928.000	10.528.000	10.041.000
	8.539.000	2.611.000
504.000	5.205.000	4.701.000
537.000	1.850.000	1.313.000
	2.002.000	1.465.000
	3.132.000	2.595.000
	4.701.000	4.164.000
541.000	2.124.000	1.583.000
60.000	1.501.000	1.441.000
	4.414.000	4.354.000
628.000	1.823.000	1.195.000
839.000	1.913.000	1.074.000
	4.241.000	3.402.000
848.000	2.540.000	1.692.000
	3.575.000	2.727.000
856.000	1.975.000	1.119.000
893.000	10.528.000	9.635.000
	Jumlah (Rp)	151.027.000
	Rata-rata (Rp)	2.849.566,04

Sumber: Analisis Peta Perubahan Nilai Tanah, 2024

Berdasarkan Tabel 7 menunjukkan bahwa perubahan nilai tanah tahun 2019-2023 pada kelas tinggi hanya mengalami kenaikan nilai. Perubahan nilai tanah yang mengalami kenaikan, jumlah seluruhnya mencapai Rp 151.027.000/m² dengan nilai rata-ratanya sebesar Rp 2.849.566,04, nilai tanah tertinggi mencapai Rp 10.041.000 dan nilai tanah terendah mencapai Rp 1.008.000. Tabel 5 dan Tabel 6 berikut menguraikan hasil analisis perubahan nilai tanah berdasarkan luasannya.

Tabel 8. Luas Perubahan Nilai Tanah Tahun Berdasarkan Pembagian Kelas

Desa/Kelurahan	Kelas Rendah (m ²)	Kelas Sedang (m ²)	Kelas Tinggi (m ²)	Jumlah (m ²)
Bumirejo	341.316,71	35.021,17	205.614,33	581952,21

Desa/Kelurahan	Kelas Rendah (m ²)	Kelas Sedang (m ²)	Kelas Tinggi (m ²)	Jumlah (m ²)
Karangsari	496.879,53	66.314,53	129.689,54	692883,61
Kawedusan	123.718,62	16.312,17	81.270,42	221301,21
Kebumen	556.796,62	22.343,17	70.816,09	649955,88
Kembaran	267.138,77	0	25.445,85	292584,62
Panjer	326.265,25	35.342,45	99.902,49	461510,19
Selang	137.057,46	47.856,74	33.873,56	218787,76
Total Keseluruhan (m ²)	2.249.173	223.190,2	646.612,3	3118975,47
Persentase (%)	72,1	7,2	20,7	100

Sumber: Analisis Peta Perubahan Nilai Tanah, 2024

Pada Tabel 8 menunjukkan bahwa pada kelas rendah dengan kisaran nilai kurang dari Rp 500.000 memiliki luasan terbesar di Kelurahan Kebumen dengan luas 556.796,62 m², sedangkan luasan terkecil di Desa Kawedusan dengan luas 123.718,62 m². Pada kelas sedang dengan kisaran nilai Rp 500.000 – Rp 1.000.000 memiliki luasan terbesar di Desa Karangsari dengan luas 66.314,53 m², sedangkan luasan terkecil di Desa Kembaran dengan luas 0 m² atau sama dengan tidak tersedia. Sementara pada kelas tinggi dengan kisaran nilai lebih dari Rp 1.000.000 memiliki luasan terbesar di Kelurahan Bumirejo dengan luas 205.614,33 m², sedangkan luasan terkecil di Desa Kembaran dengan luas 25.445,85 m². Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa perubahan nilai tanah tahun 2019-2023 berdasarkan sebaran luasannya untuk kelas rendah sebesar 72,1%, kelas sedang 7,2%, dan kelas tinggi 20,7%. Dengan begitu sebaran perubahan nilai tanah tahun 2019-2023 lebih dominan pada kelas rendah.

Tabel 9. Luas Perubahan Nilai Tanah Berdasarkan Jenis Perubahan dan Jumlah Zona

Desa/Kelurahan	Perubahan Nilai Tanah (m ²)			Jumlah Zona	
	Kenaikan Nilai	Penurunan Nilai	Jumlah	Tahun 2019	Tahun 2023
Bumirejo	489.019,73	92.932,47	581.952,21	137	102
Karangsari	592.581,82	100.301,78	692.883,61	366	211
Kawedusan	181.381,47	39.919,74	221.301,21	115	78
Kebumen	403.864,80	246.091,09	649.955,88	114	89
Kembaran	238.367,52	54.217,09	292.584,62	71	42
Panjer	398.493,33	63.016,86	461.510,19	114	88
Selang	191.680,43	27.107,32	218.787,76	112	76
Total Keseluruhan	2.495.389,11	623.586,36	3.118.975,47	1029	686
Persentase (%)	80,01	19,99	100		

Sumber: Analisis Peta Perubahan Nilai Tanah, 2024

Berdasarkan Tabel 9 menunjukkan bahwa perubahan nilai tanah ada yang mengalami kenaikan nilai sebanyak 80,01% dengan luasan 2.495.389,11 m² dan yang mengalami penurunan nilai sebanyak 19,99% dengan luasan 623.586,36 m². Dengan demikian di lokasi penelitian lebih dominan perubahan nilai tanahnya yang mengalami kenaikan nilai. Untuk

lokasi yang mengalami kenaikan nilai tanah tertinggi yaitu Desa Karang Sari dengan luasan sebesar 592.581,82 m² dan untuk yang mengalami penurunan nilai tanah tertinggi yaitu Kelurahan Kebumen dengan luasan sebesar 246.091,09 m². Selain itu perubahan nilai tanah juga dapat dilihat berdasarkan jumlah zona nilai tanahnya. Pembagian zona dalam peta ZNT ini didasarkan pada jenis penggunaan tanah yang digolongkan menjadi 2 yaitu pertanian dan non pertanian. Seperti pada Tabel 12 terlihat bahwa di setiap desa/kelurahan memiliki perbedaan jumlah zona antara tahun 2019 dan tahun 2023. Hal ini disebabkan adanya perubahan penggunaan tanah sehingga menjadikan penggunaan tanah yang awalnya untuk kegiatan pertanian berubah menjadi kegiatan non pertanian atau sebaliknya. Kondisi seperti ini menyebabkan adanya penggabungan zona atau terbentuknya zona baru yang berdampak pada besaran nilai tanahnya.

Faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan nilai tanah di perkotaan Kebumen yaitu pertama, sistem perhitungan dan penentuan nilai tanah dalam pemetaan ZNT. Sumber peta yang digunakan belum serempak sama sehingga berpengaruh pada hasil akhir pemetaan. Terlepas dari hal itu, bahwa pemetaan ZNT juga tidak secara keseluruhan dilakukan pengambilan titik sampel tetapi hanya titik-titik tertentu saja yang dapat mewakili nilai tanah pada daerah tersebut. Dengan demikian mempengaruhi pada kualitas hasil peta ZNT. Kedua, pembentukan zona baru. Ketika terjadi perubahan nilai tanah pada suatu zona maka akan membentuk zona baru atau bergabung dengan zona lainnya yang memiliki nilai tanah yang sama atau jenis penggunaan tanah yang sama. Zona-zona baru ini yang menyebabkan terjadinya perubahan nilai tanah baik itu berupa kenaikan nilai maupun penurunan nilai. Ketiga, pembangunan daerah untuk pemenuhan kebutuhan konektivitas seperti pengadaan jalan dan pelebaran jalan, pemenuhan kebutuhan pembangunan infrastruktur wilayah, dan keberadaan fasilitas umum. Hal ini sesuai dengan pernyataan dalam teori pola nilai ekonomis lahan kota bahwa dengan upaya pembangunan jalan, sarana prasarana, dan fasilitas umum dapat menaikkan produktivitas tanah sehingga nilai tanah juga mengalami kenaikan (Manik dkk, 2023; Saputra, 2022).

Faktor keempat yaitu aksesibilitas, secara eksisting di seluruh bagian lokasi penelitian ini sudah memiliki sarana prasarana transportasi yang memadai, sehingga mudah dalam melakukan kegiatan perpindahan/mobilisasi dari satu tempat ke tempat lainnya. Oleh karena itu aspek aksesibilitas wilayah dapat menambah nilai ekonomis yang berpengaruh terhadap kenaikan nilai tanahnya (Manik dkk, 2023). Hal ini sejalan dengan teori permintaan tanah *Von Thunen* (1826) bahwa lokasi yang memiliki kemudahan untuk mencapai suatu tempat dan memiliki kondisi memadai maka akan semakin mahal nilai sewa tanahnya begitu juga sebaliknya. Kelima, kegiatan alih fungsi lahan yang menyebabkan ketidaksesuaian penggunaan tanah dengan rencana RTRW. Menurut pernyataan staf di bagian Pengadaan Tanah dan Penilaian Tanah menyatakan bahwa keberadaan lokasi menjadi tolak ukur permintaan tanah yang berimplikasi pada peningkatan nilai tanah. Seperti di Kelurahan Kebumen dan Kelurahan Bumirejo yang merupakan daerah pengembang kegiatan perdagangan sehingga menjadi daya tarik para calon pembeli tanah maupun investor. Dengan

begitu permintaan tanah pada lokasi tersebut relatif lebih tinggi dibandingkan desa/kelurahan lainnya. Hal ini sejalan dengan pendapat Denny dalam Inestia (2022) yang menyatakan bahwa pembangunan di kota menyebabkan alih fungsi lahan.

Keenam, kondisi tanah di perkotaan Kebumen memiliki kerentanan bencana banjir dan tanah longsor. Kondisi tersebut akan menjadikan nilai tanah lebih rendah apabila dibandingkan dengan tanah yang produktif. Ketujuh, faktor yang mempengaruhi perubahan nilai tanah dapat dilihat berdasarkan pertumbuhan ekonomi wilayah. Di Kelurahan Bumirejo, Kelurahan Kebumen, Kelurahan Panjer dan, Kelurahan Selang termasuk dalam kawasan ekonomi cepat tumbuh, sehingga tingkat pendapatan ekonomi masyarakatnya cenderung tinggi. Menurut pernyataan staf di bagian Pengadaan Tanah dan Penilaian Tanah menyatakan bahwa tinggi dan rendahnya nilai tanah dapat dilihat dari pendapatan masyarakat yang tinggal di wilayah tersebut. Berdasarkan pernyataan tersebut senada dengan teori tanah Eckert (1990) bahwa pada dasarnya tanah itu memiliki kekuatan ekonomis yang bergantung pada permintaan dan penawaran. Salah satu faktor yang mempengaruhi penawaran tanah adalah tingkat pendapatan masyarakat (Islami, 2019).

Hubungan Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah

1. Analisis Hubungan Antara Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah

Dalam mencari hubungan antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah digunakan analisis kuantitatif deskriptif. Hal ini dilakukan dengan penggambaran (deskriptif visual) hasil perhitungan statistik dengan model regresi linear sederhana. Selanjutnya data tersebut ditampilkan dalam bentuk grafik kurva meliputi luas penggunaan tanah yang berpotensi berubah dan jumlah perubahan nilai tanah. Berkaitan dengan hal ini peneliti menggunakan dasar teori pasar meliputi konsep *supply* dan *demand* yang disesuaikan berdasarkan kondisi di lokasi penelitian. Berikut ini merupakan hasil akumulatif sebagai dasar perhitungan statistik dapat dilihat pada Tabel 10.

Tabel 10. Hasil Akumasi Perhitungan Analisis Korelasi

No	Jenis Penggunaan Tanah Yang Berpotensi Berubah	Luas (m ²)	Perubahan Nilai Tanah (Rp)
1	Sawah	2.812.220,04	150.111.000
2	Pertanian Tanah Kering	264.822,64	30.970.000
3	Budidaya Non Pertanian	4.489,18	6.275.000
4	Padang Rumput	3.599,56	581.000

Sumber: Peneliti, 2024

Penggunaan analisis regresi guna mengetahui pengaruh variabel satu dengan variabel lainnya. Apabila dalam persamaan regresi hanya menggunakan variabel bebas dan satu variabel terikat maka disebut dengan regresi sederhana (Anugrah dkk, 2017). Pada penelitian ini variabel independent (bebas) disimbolkan dengan (X) yaitu luas perubahan penggunaan tanah (m²) dan variabel dependent (terikat) disimbolkan dengan (Y) yaitu jumlah perubahan

nilai tanah (Rp). Berikut ini hasil pengolahan data dasar perhitungan statistik dengan menggunakan SPSS, dapat dilihat pada berikut.

Tabel 11. Tabel Uji T

Coefficients					
Model	Unstandardized B	Coefficients Std. Error	Standardized Coefficients Beta	t	Sig.
1 (Constant)	7667651.539	5210332.202		1.472	.279
Luas Perubahan	50.976	3.689	.995	13.818	.005

Sumber: Peneliti, 2024

Pada Tabel 11 merupakan tabel *coefficients* untuk menampilkan hasil uji T yang dapat terbaca pada kolom sig (*Significance*). Uji T bertujuan untuk menguji secara parsial setiap variabel. Berdasarkan Tabel 14 menunjukkan nilai sig sebesar 0,005 maka disimpulkan bahwa nilai sig > 0,05. Artinya bahwa luas potensi perubahan penggunaan tanah berpengaruh (X) terhadap jumlah perubahan nilai tanah (Y). Selanjutnya untuk membuktikan hubungan antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah, peneliti mendeskripsikannya melalui kurva korelasi yang dapat dilihat pada Gambar berikut.



Gambar 7. Kurva Korelasi

Sumber: Peneliti, 2024

Pada Gambar 7 terdapat kurva yang menunjukkan adanya hubungan positif (*upward slope*) antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah. Terlihat bahwa setiap jenis penggunaan tanah memiliki potensi perubahan penggunaan tanah yang diikuti dengan perubahan nilai tanahnya. Penggunaan tanah untuk jenis sawah secara kuantitas memiliki jumlah luasan penggunaan tanah yang berpotensi berubah paling besar dan jumlah nominal perubahan nilai tanahnya paling tinggi. Hal ini disebabkan *demand*/permintaan sedikit dan *supply*/penawaran banyak. Permintaan sedikit karena dipengaruhi oleh kondisi lingkungan sekitarnya dengan jumlah ketersediaan fasilitas dan sarana prasarannya yang masih terbatas, tanahnya tidak digunakan sebagai tempat berniaga

atau bisnis sehingga cenderung kurang ekonomis. Dengan begitu sawah cenderung lebih tinggi potensi perubahan penggunaan tanahnya.

Penggunaan tanah untuk jenis pertanian secara kuantitas pertanian tanah kering memiliki luassebesar 264.822,64 m² untuk yang berpotensi berubah dan jumlah nominal yang masih tinggi untuk perubahan nilai tanahnya. Dengan begitu diasumsikan bahwa pertanian tanah kering cenderung rendah tingkat peminatnya. Ketersediaan tanah untuk padang rumput hanya seluas 3.599,56 m² dan keseluruhannya berpotensi berubah. Penggunaan tanah untuk jenis padang rumput secara kuantitas memiliki luasan yang terbatas. Tingkat perubahan nilai tanahnya rendah karena lokasinya berada di pinggiran kota, minimnya jumlah sarana prasarana, dan mobilitasnya juga kecil. Dengan begitu diasumsikan bahwa padang rumput cenderung rendah tingkat peminatnya sebagaimana pendapat yang sama dikemukakan oleh Islami (2019) dalam penelitiannya.

Penggunaan tanah untuk budidaya non pertanian memiliki tingkat *demand*/permintaan banyak sedangkan *supply*/penawaran sedikit. Oleh karena itu potensi perubahan penggunaan tanahnya juga tidak terlalu besar yaitu sebesar 4.489,18 m². Hal ini disebabkan karena kondisi fisik tanahnya yang sudah terbangun gedung seperti ruko, permukiman, hotel, pasar sehingga tanahnya cenderung sudah bernilai ekonomis maka tidak diperlukan untuk dilakukan perubahan penggunaan tanahnya. Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah memiliki hubungan positif yang maknanya saling mempengaruhi satu sama lain. Semakin besar potensi perubahan penggunaan tanahnya maka akan semakin tinggi juga perubahan nilai tanahnya. Hal ini dapat dilihat berdasarkan jumlah luasan penggunaan tanah yang berpotensi berubah dan jumlah nominal perubahan nilai tanahnya, yang mana kedua hal tersebut ditentukan berdasarkan jenis penggunaan tanahnya.

2. Dampak Potensi Perubahan Penggunaan Tanah dan Perubahan Nilai Tanah

Perkembangan wilayah di perkotaan Kebumen secara garis besar dapat dilihat pada arah perkembangan wilayahnya dan bentuk pengembangan wilayahnya. Seperti yang tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 1 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2024-2044 bahwa Kebumen merupakan wilayah yang strategis karena termasuk dalam kategori kawasan cepat berkembang. Kemudian kawasan perkotaan Kebumen ini dalam RTRW disebut dengan PKW (Pusat Kegiatan Wilayah) yang bertujuan untuk meningkatkan fungsi wilayahnya dengan kegiatan revitalisasi dan percepatan pengembangan pusat-pusat pertumbuhan nasional. Penyusunan Perda tersebut salah satunya disebabkan karena adanya dinamika penggunaan tanah yang sebagian telah menyimpang dengan ketentuan tata ruang, sehingga diperlukan penyesuaian kembali antara penggunaan tanah eksisting terhadap ketentuan tata ruang yang baru agar tidak berpotensi berubah kedepannya. Ketentuan-ketentuan pada Perda ini merupakan upaya pemerintah daerah untuk pemerataan pembangunan dan pertumbuhan perekonomian daerah. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dapat dilakukan pengoptimalan penggunaan tanah agar produktif, berkualitas dan memiliki nilai ekonomis.

Sebagai contohnya di Kelurahan Panjer terdapat objek-objek bernilai ekonomis, seperti Hotel Grand Kolopaking, Hotel Mexolie, Rumah Sakit Permata Medika, Rumah Sakit Wijayakusuma, dan Stasiun Kereta Api. Keberadaan penggunaan tanah sebagai objek-objek bernilai ekonomis di Kelurahan Panjer menandakan terdapat titik perkembangan wilayah, sehingga berdampak pada nilai tanah di area permukiman atau kawasan lainnya yang masih berada dekat objek tersebut. Dengan demikian akan menambah penerimaan pendapatan daerah yang bersumber dari pajak maupun retribusi daerah. Pendapatan yang dimaksud tersebut adalah PNB (Penerimaan Negara Bukan Pajak) yang salah satu penentuan tarifnya didasarkan atas besaran nilai tanah di masing-masing zona. Oleh karena itu perkembangan wilayah dapat disebabkan dari faktor penggunaan tanahnya secara fisik dan nilai tanahnya secara ekonomis.

Kesimpulan

Penggunaan tanah di perkotaan Kebumen berdasarkan kesesuaian terhadap RTRW terdapat penggunaan tanah yang berpotensi berubah sebesar 311,90 ha dengan didominasi oleh jenis penggunaan tanah untuk sawah sebesar 281,22 ha (90,16%). Potensi perubahan penggunaan tanah terjadi di seluruh lokasi penelitian yang paling besar terdapat di Desa Karangsari dengan luas 69,29 ha (22,22%). Untuk pola persebaran perubahan penggunaan tanahnya mengelompok di setiap desa/kelurahan. Hal ini menyebabkan jenis penggunaan tanahnya menular ke daerah terdekatnya. Faktor penyebab potensi perubahan penggunaan tanah meliputi jumlah penduduk yang meningkat, jarak menuju pusat kota atau CBD, aksesibilitas dan ketersediaan sarana prasarana.

Perubahan nilai tanah tahun 2019-2023 tersebar di setiap desa/kelurahan pada lokasi penelitian yang memiliki potensi perubahan penggunaan tanah. Perubahan nilai tanah paling besar pada kategori kelas rendah terjadi di Desa Kembaran (91,30%), perubahan nilai tanah paling besar pada kategori kelas sedang terjadi di Kelurahan Selang sebesar (21,87%), dan perubahan nilai tanah paling besar pada kategori kelas tinggi terjadi di Desa Kawedusan sebesar (36,72%).

Perubahan nilai tanah pada kategori kelas rendah mengalami penurunan nilai Rp 38.170.000. Hal ini diakibatkan adanya pemecahan zona sehingga nilai tanah yang rendah bergabung menjadi satu zona dengan nilai tanah yang tinggi. Sementara untuk kategori kelas rendah yang mengalami kenaikan nilai Rp 11.926.000. Perubahan nilai tanah pada kategori kelas sedang mengalami kenaikan nilai Rp 22.127.000. Perubahan nilai tanah pada kategori kelas tinggi mengalami kenaikan nilai Rp 151.027.000. Faktor penyebab perubahan nilai tanah adalah sistem perhitungan dan penentuan nilai tanah dalam pemetaan ZNT, pembentukan zona baru, pembangunan daerah, aksesibilitas, kegiatan alih fungsi lahan, kondisi tanah terhadap kerentanan bencana, dan pertumbuhan ekonomi wilayah.

Antara potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah yaitu memiliki hubungan positif yang maknanya saling mempengaruhi satu sama lain. Semakin besar potensi perubahan penggunaan tanahnya maka akan semakin tinggi juga perubahan nilai

tanahnya. Terkait faktor penyebab potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah terdapat satu kesamaan yaitu pada aspek aksesibilitas. Adanya potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah berdampak pada bentuk dan arah perkembangan wilayah di perkotaan Kebumen.

Rekomendasi

- A. Perlu dilakukan pemantauan oleh pihak Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (DPUPR) dalam memberikan perizinan kepada masyarakat atau pengguna tanah supaya perubahan penggunaan tanah dapat sesuai dengan arahan yang termuat dalam RTRW yang berlaku;
- B. Pengambilan data nilai tanah sebaiknya menggunakan transaksi tanah berdasarkan survei agar memperoleh basis data yang lebih akurat. Dengan tujuan agar lebih bermanfaat sebagai ilmu pengetahuan dan acuan untuk penelitian selanjutnya;
- C. Penelitian ini perlu di kaji kembali terkait potensi perubahan penggunaan tanah dan perubahan nilai tanah pada lokasi yang sama guna memperoleh perbedaan hasil yang variatif selama masa berlakunya RTRW Kabupaten Kebumen Tahun 2024-2044.

Daftar Pustaka

- Adi, N.S. (2015) *Analisis Zona Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Lahan (Studi Kasus : Surabaya Timur)*. Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya.
- Al-Vatia, T.V. dan Djojomartono, 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', *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 2(2), pp. 245–254. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.22146/jgise.51076>.
- Anugrah, R., Subiyanto, S. dan Hani'ah (2017) 'Analisis Perubahan Nilai Tanah Akibat Perubahan Penggunaan Tanah Menggunakan SIG di Pulau Karimunjawan dan Pulau Kemojan Tahun 2010 dan 2016', *Jurnal Geodesi Undip*, 6(4), pp. 108–117.
- Apriyanti, D. dan Kresnawati, D.K. (2018) 'Analisis Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah Untuk Identifikasi Pertumbuhan Pasar Tanah di Kota Bogor Tahun 2018', *Jurnal Teknik / Majalah Ilmiah Fakultas Teknik UNPAK*, 19(1), pp. 9–15. Available at: <https://doi.org/10.33751/teknik.v19i1.1685>.
- Ardiansyah, A. (2022) *Percepatan Pembaruan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Melalui Elektronik Survey ZNT " SINTA " (Sistem Informasi Nilai Tanah)*
- Ariyanti, D. dan Suharsono, A. (2017) 'Analisis Kecenderungan Zona Nilai Tanah di Wilayah Surabaya Menggunakan Multiple Correspondence Analysis', *Jurnal Sains dan Seni ITS*, 6(2). Available at: <https://doi.org/10.12962/j23373520.v6i2.25046>.
- Badan Pusat Statistik (BPS). (2024). *Kabupaten Kebumen Dalam Angka 2024*. Available at: <https://kebumenkab.bps.go.id/publication/2024/02/28/73252c37b513a5821cb2c043/kabupaten-kebumen-dalam-angka-2024.html>

- Bappeda (2023) *Satu Data Kabupaten Kebumen*. Kebumen.
- Deviantari, U.W., P, A.N.W. dan Dedyono, A. (2019) 'Analisis Zona Nilai Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Rungkut Untuk Meningkatkan Pendapatan Daerah di Surabaya', *Geoid*, 15(1), pp. 129–134. Available at: <https://journal.its.ac.id/index.php/geoid/article/view/1643>
- Fahmi, F., Sitorus, S.R.P. dan Fauzi, A. (2016) 'Evaluasi Pemanfaatan Penggunaan Lahan Berbasis Rencana Pola Ruang Kota Baubau, Provinsi Sulawesi Tenggara', *Tataloka*, 18(1), p. 27. Available at: <https://doi.org/10.14710/tataloka.18.1.27-39>.
- Inestia, M. (2022) *Evaluasi Kebijakan Rencana Tata Ruang Wilayah Tahun 2011-2030 Di Kota Bandar Lampung*. Universitas Lampung. Available at: www.aging-us.com.
- Islami, M. (2019) *Analisis Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Lahan di Kawasan Pendidikan Kota Pekanbaru (Studi Kasus: Universitas Islam Riau)*, *Rabit : Jurnal Teknologi dan Sistem Informasi Univrab*. Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas Islam Riau.
- Lutfi, M., SN, T.A. dan Soekasi, T.S. (2022) 'Penggunaan Zona Nilai Tanah Di Dalam Penilaian Harga Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Sidoarjo', *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 22(2), pp. 1–14.
- Maharani, L.P. (2023) *Potensi Perubahan Penggunaan Tanah Berdasarkan Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Perkotaan Diwrek Kabupaten Jombang*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Makruf, M.A., Subiyanto, S. dan Awaluddin, M. (2020) 'Analisis Geospasial Korelasi Penurunan Muka Tanah Terhadap Harga Tanah di Wilayah Kecamatan Semarang Utara', *Jurnal Geodesi Undip*, 9(2), pp. 63–70. Available at: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2020.27167>
- Manakane, S.E., Latue, P.C. dan Rakuasa, H. (2023) 'Pemanfaatan Teknologi Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis untuk Identifikasi Perubahan Tutupan Lahan di DAS Marikurubu, Kota Ternate', *Tabela Jurnal Pertanian Berkelanjutan*, 1(2), pp. 51–60. Available at: <https://doi.org/10.56211/tabela.v1i2.301>.
- Manik, S.M., Wijaya, A.P. dan Ammarohman, F.J. (2023) 'Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah serta Permintaan dan Penawaran Terhadap Harga Tanah di Kecamatan Tawangmangu dengan Sistem Informasi Geografis', *Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 6(2), pp. 68–75. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.22146/jgise.88249>.
- Martanto, R. (2019) *Analisis Pola Perubahan Penggunaan Lahan Untuk Stabilitas Swasembada di Kabupaten Sukoharjo*. Edited by S. Sudirman. Yogyakarta: STPN Press.
- Mustakim, C.M., Wijaya, A.P. dan Yusuf, M.A. (2023) 'Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2017-2022 Akibat Pembangunan Kawasan Industri Terpadu (Studi Kasus: Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang)', *Jurnal Geodesi Undip*, 12(2), pp. 1–10. Available at: <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/38081>.
- Pantow, P., Lakat, R.M.S. dan Kapugu, H. (2022) 'Pengaruh Perubahan Tata Guna Lahan Pada

- Kawasan Geothermal Terhadap Sektor Perekonomian Masyarakat Di Kecamatan Tomposo', *Jurnal Spasial*, 9(2), pp. 197–208. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.35793/sp.v9i2.42857>.
- Rynjani, G.P.R. dan Haryanto, R. (2013) 'Kajian Harga Tanah Dan Penggunaan Lahan Di Kawasan Perdagangan Dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul, Kota Semarang', *Teknik PWK*, 2(4), pp. 895–904. Available at: <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk>.
- Saputra, M.I.A., Dewi, C. dan Murdapa, F. (2022) 'Analisis Perubahan Penggunaan Tanah Dan Zona Nilai Tanah Akibat Pembangunan Mass Rapid Transit (Mrt) Tahap 1 Di Kecamatan Menteng Jakarta Pusat (TAHUN 2014 - 2021)', *Jurnal Penelitian Geografi*, 10(2), pp. 114–128. Available at: <https://doi.org/10.23960/jpg.v10.i2.24212>.
- Sari, Y.K. dan Santosa, P.B. (2022) 'Analisis Spasial Penggunaan Lahan Dan Kesesuaian Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kecamatan Kejajar, Kabupaten Wonosobo', *Majalah Ilmiah Globe*, 24(1), pp. 27–38.
- Satinnuzur, H. (2023) *Hubungan Struktur Ruang Dan Harga Lahan Berdasarkan Zona Nilai Tanah di Perkotaan Taliwang*. Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Mataram.
- Savitri, D. dan Supriatna, A. (2021) 'Analisis Perubahan Penggunaan Tanah di Indonesia: 2009-2019', *Jurnal Pertanahan*, 11(1), pp. 2009–2019. Available at: <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.49>.
- Setiyanto, N.U., Firdaus, H.S. dan 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), pp. 475–484.
- Sihotang, R.H.R., Rengkung, L.R. dan Katidanago, T.M. (2021) 'Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah di Kecamatan Mapanget Kota Manado Provinsi Sulawesi Utara', *Agri-Sosioekonomi*, 17(2), pp. 729–736. Available at: <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/jisep/article/view/35581>.
- Simamora, J. dan Sarjono, A.G.A. (2022) 'Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan', *Nommensen Journal of Legal Opinion*, 03(01), pp. 59–73. Available at: <https://doi.org/10.51622/njlo.v3i1.611>.
- Sudibyanung, Dewi, A.R. dan Wulansari, H. (2017) 'Pola Keruangan Nilai Tanah di Kota Madiun Menggunakan Prespektif Ekonomi', *Bhumi*, 3(2), pp. 201–216. Available at: <https://doi.org/10.31292/jb.v3i2.126>
- Sulistyo, M.A.R., Wijaya, A.P. dan Wahyuddin, Y. (2022) 'Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Dan Zona Nilai Tanah Perkotaan Ditinjau Dari Rencana Rdtr Kota Bandung (Studi Kasus Kawasan Kecamatan Rancasari)', *Jurnal Geodesi Undip*, 11(2), pp. 81–90. Available at: <https://doi.org/10.14710/jgundip.2022.34402>.
- Sumastono, A.A., Surya, B. dan Syafri, S. (2023) 'Alih Fungsi Guna Lahan Dan Perubahan Nilai Lahan Pada Kawasan Kota Baru Moncongloe Metropolitan Mamminasata', *Urban and Regional Studies Journal*, 6(1), pp. 50–57. Available at: <https://doi.org/10.35965/ursj.v6i1.3861>.

Swadana, I.D.G.B. (2016) *Dinamika Nilai Tanah dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi di Kecamatan Gianyar Kabupaten Gianyar*.

Wikantiyoso, R. (2017) 'Review Kebijakan Penataan Ruang Terintegrasi Implementasi One Map Policy Dalam Penataan Ruang Berkelanjutan'. pp. 1–16. Available at: <https://www.researchgate.net/>.