

## INTISARI

Perkembangan kota akan diikuti dengan pengembangan di sekitarnya baik untuk kebutuhan industri, komersial, fasilitas umum, maupun residensial. Lahan sebagai sumber daya utama dalam pembangunan terus mengalami kenaikan permintaan sedangkan penawarannya tetap. Terbatasnya jumlah lahan akan menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan. Penelitian ini bertujuan untuk memetakan alih fungsi lahan, menganalisis perubahan kenaikan nilai tanah akibat alih fungsi lahan di tahun 2016 -2024, serta menganalisis zona dan indikasi nilai tanah per meter persegi. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kuantitatif dengan alat analisis berupa analisis spasial, penilaian massal, dan pendekatan pasar.

Hasil pemetaan perubahan penggunaan lahan di Desa Ngijo pada tahun 2016 seluas 83.980,03 meter persegi yang dibedakan menjadi empat jenis perubahan, yaitu perubahan dari pertanian ke industri, pertanian ke pemukiman, lahan kosong ke industri dan pertanian ke fasilitas umum. Sedangkan pada tahun 2024 seluas 82.579,04 meter persegi yang dibedakan menjadi empat jenis perubahan, yaitu perubahan dari pertanian ke industri, pertanian ke pemukiman, pertanian ke fasilitas umum, dan pertanian ke perdagangan dan jasa. Hasil analisis pemetaan zona diperoleh tujuh belas zona nilai. Perhitungan dengan data pasar menggunakan penilaian massal diperoleh indikasi nilai tertinggi sebesar Rp2.606.000 per meter persegi pada zona AE dengan penggunaan lahan sebagai kawasan perdagangan dan jasa, sedangkan indikasi nilai terendah sebesar Rp662.000 per meter persegi pada zona AB dengan penggunaan lahan sebagai sawah.

**Kata kunci:** perubahan penggunaan lahan, perubahan zona nilai tanah, indikasi nilai tanah

## **ABSTRACT**

*The development of a city will be followed by developments in its surroundings for industrial, commercial, public facilities, and residential needs. Land, as a primary resource in development, continues to experience increased demand while its supply remains constant. The limited amount of land will lead to land-use changes. From the perspective of Bid-Rent Theory, changes in land use will not only affect the value of the land itself but also the surrounding land. This study aims to map land-use changes, analyze the increase in land value due to land-use changes from 2016 to 2020, and analyze the zones and indicative land values per square meter. The method used in this research is a quantitative method with analytical tools in the form of spatial analysis, mass appraisal, and market approach.*

*The results of the land use change mapping in Ngijo Village in 2016 is 83,980.03 square meters, categorized into four types of changes: from agriculture to industry, agriculture to residential, vacant land to industry, and agriculture to public facilities. Meanwhile, in 2024, the land use change mapping was 82,579.04 square meters, categorized into four types of changes: from agriculture to industry, agriculture to residential, agriculture to public facilities, and agriculture to trade and services. The zoning mapping analysis identified 17 land value zones. The market data calculation using mass appraisal indicated the highest value at Rp2,606,000 per square meter in zone AE with land use for trade and service areas, while the lowest value indication was Rp662,000 per square meter in zone AB with land use as rice fields.*

*Keyword: land use changes, land value zones, land values indication*