

## ABSTRACT

The economic value of land affected by various urban development programs is evidently distinct from rural land. Determining property value involves considering factors beyond expenditure, such as accessibility and surrounding environment. Participants in the real estate market must identify the factors influencing land value in residential areas, enabling consumers to select properties based on their corresponding values. This study aims to identify the factors affecting land value in the residential areas of Mimika Regency.

The data analysis technique employed is the hedonic price approach, utilizing multiple linear regression analysis. With a sample size of 100, regression analysis is employed to establish correlations among individual parameters and land prices. This regression analysis is computed using the statistical tool SPSS version 26. The results of the regression analysis reveal that out of the nine variables considered, three variables have a significant impact on land prices. These variables are proximity to shopping centers, road condition, and availability of public transportation.

**Keywords:** Hedonic Price, Land Value, Residential

## INTISARI

Nilai ekonomi tanah yang terkena berbagai program pembangunan di perkotaan jelas tidak sama dengan tanah di pedesaan. Dalam menentukan nilai properti tidak hanya melihat dari biaya yang dikeluarkan namun dari berbagai macam faktor seperti aksesibilitas dan lingkungan sekitar. Para pelaku di pasar *real estate* harus bisa melihat faktor apa saja yang memengaruhi nilai tanah di kawasan residensial sehingga konsumen dapat memilih properti yang diinginkan sesuai dengan nilai yang dikeluarkan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor apa saja yang memengaruhi nilai tanah pada kawasan residensial di Kabupaten Mimika.

Teknik analisis data yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan *hedonic price*, pendekatan ini menggunakan analisis linear berganda. Dengan jumlah sampel sebesar 100 sampel, analisis regresi dapat digunakan untuk menentukan korelasi masing-masing parameter terhadap harga tanah. Analisis regresi ini dihitung dengan menggunakan alat uji statistika yaitu program *SPSS vs 26*. Hasil analisis regresi yang didapat adalah tiga dari sembilan variabel yang digunakan memiliki pengaruh terhadap harga tanah. Variabel tersebut adalah jarak ke pusat perbelanjaan, kondisi jalan, dan ketersediaan transportasi umum.

**Kata Kunci:** *Hedonic Price*, Nilai Tanah, Residensial