

Dinamika perubahan nilai tanah telah terjadi di setiap kota, dinamika nilai tanah menjadi salah satu indikator peningkatan perekonomian masyarakat. Dinamika perubahan nilai tanah di perkotaan merupakan akibat dari urbanisasi dan peningkatan jumlah penduduk. Pertumbuhan penduduk diiringi dengan kebutuhan tempat tinggal di perkotaan semakin meningkat. Di sisi lain peningkatan nilai tanah di perkotaan tidak dapat dihindarkan, akhirnya penduduk mencari lahan yang lebih murah ke daerah pinggiran kota (*urban fringe*). Perkembangan perkotaan hingga menuju *urban fringe* telah terjadi di berbagai tempat seperti Amerika, China, dan Filipina. Di Indonesia, kota – kota besar seperti Jakarta, Surabaya, Semarang dan Yogyakarta serta Makassar dan Medan mengalami perkembangan perkotaan yang masif hingga menuju ke *urban fringe*.

Dinamika nilai tanah akibat perkembangan perumahan memiliki dampak positif dan dampak negatif bagi masyarakat. Pembangunan tidak terkendali di *urban fringe* dapat menimbulkan adanya potensi konflik sosial terkait izin pembangunan dan ketidakefisienan infrastruktur. Masyarakat lokal menjadi semakin termarginalkan oleh pendatang yang tinggal di perumahan. Namun demikian, perkembangan ini memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan berpotensi memberikan keuntungan bagi penduduk. Potensi ini dapat diperoleh apabila pembangunan disertai tata kelola yang baik. Oleh karena itu, penelitian tentang nilai tanah dilakukan sebagai usaha untuk mengontrol spasial, sehingga dapat membantu masyarakat dan pemangku kebijakan dalam mempertimbangkan tata kelola lahan secara optimal dan berkeadilan. Perkembangan perumahan diolah melalui perhitungan indeks daya pengaruh perumahan kluster. Sementara nilai tanah yang digunakan merupakan nilai transaksi jual beli tanah yang dilakukan penyesuaian sebelum olah data. Hasil temuan yang diperoleh dari penelitian ini, perkembangan perumahan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai tanah di *urban fringe*.

Kata kunci: pembangunan perumahan, *urban fringe*, *land value*, *land value pattern*

ABSTRACT

The dynamics of land value changes have occurred in every city, with land value dynamics becoming an indicator of economic improvement for the community. The dynamics of urban land value changes result from urbanization and population growth. As the population grows, the demand for housing in urban areas increases. On the other hand, the increase in urban land value is unavoidable, leading residents to seek cheaper land in the urban fringe areas. Urban development extending to the urban fringe has occurred in various places such as the United States, China, and the Philippines. In Indonesia, major cities such as Jakarta, Surabaya, Semarang, Yogyakarta, Makassar, and Medan have experienced significant urban development extending to the urban fringe.

The dynamics of land value due to housing development have both positive and negative impacts on the community. Uncontrolled development in the urban fringe can lead to potential social conflicts related to construction permits and infrastructure inefficiency. Local communities become increasingly marginalized by newcomers living in housing developments. However, this development has high economic value and the potential to benefit residents. This potential can be realized if development is accompanied by good governance. Therefore, research on land value is conducted to control spatial aspects, helping communities and policymakers consider optimal and equitable land management. Housing development is analyzed using a cluster housing influence index, while the land value used is the adjusted transaction value before data processing. The findings from this study indicate that housing development significantly affects land value in the urban fringe.

Keywords: housing development, urban fringe, land value, land value pattern