

INTISARI

Kabupaten Bekasi dikenal sebagai pusat industri khususnya di kawasan Jabodetabek. Keberadaan kawasan industri yang terus berkembang memberikan dampak terhadap perkembangan nilai tanah yang terus beriringan. Hal ini dikarenakan kebutuhan tanah baik untuk permukiman maupun pengembangan industri memiliki ketersediaan yang terbatas. Dalam penelitian ini dilakukan identifikasi pertumbuhan kawasan industri, perubahan nilai tanah, dan faktor lokasi, seperti jarak terhadap fasilitas kesehatan, pendidikan, perdagangan, pusat kegiatan, hirarki jalan, dan penggunaan tanah. Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang dikumpulkan melalui instansi terkait dan citra satelit yang dapat diakses secara daring. Untuk mengidentifikasi pertumbuhan kawasan industri dan perubahan nilai tanah dilakukan analisis secara spasial dengan menggunakan peta dan dilakukan analisis deskriptif. Untuk mengungkap pengaruh antara luas industri dan faktor lokasi terhadap nilai tanah dilakukan analisis regresi panel dengan menggunakan data *time series* pada tahun 2011, 2015, 2017, dan 2020.

Berdasarkan hasil analisis spasial ditemukan bahwa pola pertumbuhan kawasan industri cenderung mengarah selatan di Kecamatan Cikarang Pusat. Sementara itu, perubahan nilai tanah dirasakan seluruh wilayah dengan nilai tertinggi sebagian besar berlokasi di Kecamatan Cikarang Selatan dan nilai terendah sebagian besar berlokasi di Kecamatan Cikarang Utara. Hasil regresi panel antara luas industri dan nilai tanah diperoleh hasil bahwa setiap pertambahan 1% luas industri dapat meningkatkan nilai tanah sebesar 0,03927%. Pada hasil regresi panel antara faktor lokasi dan nilai tanah, faktor lokasi yang paling mempengaruhi nilai tanah secara positif adalah jarak terhadap jalan tol dengan nilai koefisien 1,077570 dan secara negatif adalah tegalan sebesar 0,38841. Kemudian juga ditemukan bahwa fasilitas supermarket dan penggunaan tanah sungai tidak berpengaruh terhadap nilai tanah. Dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa kawasan industri memberikan pengaruh terhadap nilai tanah lebih besar jika dilakukan dengan pengembangan atau pembangunan di sekitarnya dibandingkan pembangunan kawasan industri secara langsung.

Kata kunci: nilai tanah, kawasan industri, Kabupaten Bekasi

ABSTRACT

Bekasi Regency is known as an industrial hub, particularly within the Greater Jakarta area (Jabodetabek). The continuous development of industrial zones impacts land value growth concurrently. This is due to the limited availability of land for both residential and industrial development needs. This study identifies the growth of industrial zones, changes in land value, and location factors, such as proximity to healthcare facilities, education, commerce, activity centers, road hierarchy, and land use. The data used in this research is secondary data collected through relevant agencies and satellite imagery accessible online. To identify the growth of industrial areas and changes in land value, spatial analysis was conducted using maps, complemented by descriptive analysis. Furthermore, panel regression analysis was employed to examine the impact of industrial area size and location factors on land value, using time-series data from 2011, 2015, 2017, and 2020.

Based on spatial analysis, it was found that the growth of industrial zones tends to shift southward towards Cikarang Pusat Subdistrict. Meanwhile, changes in land value were observed throughout the region, with the highest values concentrated mostly in Cikarang Selatan Subdistrict, and the lowest in Cikarang Utara Subdistrict. The results of the panel regression between industrial area size and land value indicate that every 1% increase in industrial area size can raise land value by 0.03927%. In the panel regression of locational factors, proximity to toll roads was found to have the most positive influence on land value, with a coefficient of 1.077570, while dryland farming had the most negative impact, with a coefficient of 0.38841. Additionally, it was found that the presence of supermarkets and the use of riverbank areas do not significantly affect land value. The findings suggest that industrial areas have a greater impact on land value when accompanied by development or construction in the surrounding areas, rather than by the direct construction of the industrial zone itself.

Keywords: *land value, industrial zones, Bekasi Regency*