

INTISARI

Tanah merupakan salah satu dari beberapa sumber daya alam yang menjadi komponen utama dalam pembangunan dan keberadaannya sangat penting untuk memenuhi beberapa kebutuhan pokok manusia. Perkembangan perkotaan akibat pertumbuhan penduduk yang sangat pesat mengakibatkan meningkatnya tuntutan terhadap pengadaan, perbaikan dan pelayanan prasarana transportasi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, salah satunya prasarana seperti jalan tol. Adanya pembangunan infrastruktur memberikan dampak terhadap nilai tanah di sekitarnya. Nilai tanah di Desa Batan, Kuwiran, dan Banyudono yang berada di sekitar gerbang tol diperkirakan mengalami perubahan karena adanya gerbang tol tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah gerbang tol tersebut berpengaruh signifikan terhadap perubahan nilai tanah dikawasan tersebut dan mengetahui variabel bebas apa saja yang juga berpengaruh terhadap nilai tanah dilokasi tersebut serta mengetahui pola nilai tanah dikawasan tersebut.

Data penelitian menggunakan data transaksi nilai tanah tahun 2021 dan 2024 yang selanjutnya dikelompokkan menjadi data sebelum dan setelah adanya pembangunan gerbang tol. Pemodelan nilai tanah memanfaatkan analisis regresi linier dan Geographically Weighted Regression (GWR). Pemodelan sebelum adanya pembangunan gerbang tol dilakukan dengan menggunakan lima variabel bebas diantaranya jenis penggunaan lahan dari persil tanah (JPL), luas bidang (LB), ada tidaknya akses jalan (AJ), jarak ke jalan utama (JJU), serta kelas jalan (KJ). Pemodelan setelah adanya pembangunan gerbang tol dipilih menggunakan enam variabel bebas seperti pemodelan sebelum adanya pembangunan gerbang tol yang ditambahkan variabel jarak ke gerbang tol Banyudono.

Hasil pemodelan nilai tanah sebelum dan setelah adanya pembangunan Gerbang Tol Banyudono menunjukkan bahwa variabel yang paling berpengaruh terhadap nilai tanah diantaranya yaitu akses jalan (AJ), jenis penggunaan lahan (JPL), dan kelas jalan (KJ). Sementara itu, jarak terhadap gerbang tol tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap nilai tanah dan tidak meningkatkan harga tanah secara otomatis. Efek tersebut sangat bergantung pada faktor lokal seperti aksesibilitas dan jenis penggunaan lahan. Pola nilai tanah sebelum dan setelah adanya pembangunan gerbang tol cenderung acak. Bidang tanah dengan jenis penggunaan lahan kawasan industri cenderung memiliki nilai tanah yang lebih tinggi dibandingkan dengan bidang tanah dengan jenis penggunaan lahan sawah atau tegalan.

Kata kunci: Penilaian tanah, Gerbang Tol, GWR

ABSTRACT

Land is one of the essential natural resources that plays a vital role in development and fulfills several fundamental human needs. Urban growth driven by rapid population increases has raised demands for the provision, improvement, and service of transportation infrastructure, including toll roads. Infrastructure development has a significant impact on surrounding land values. The land values in the villages of Batan, Kuwiran, and Banyudono—areas located near the toll gate—are estimated to have changed due to the construction of the toll gate. This study aims to determine whether the toll gate significantly influences changes in land values in the area, identify which independent variables affect land values, and analyze the spatial pattern of land value distribution.

This study utilizes land transaction data from the years 2021 and 2024, which are categorized into datasets representing conditions before and after the toll gate construction. Land value modeling is conducted using linear regression and Geographically Weighted Regression (GWR). The model before toll gate construction includes five independent variables: land use type (JPL), land area (LB), road access (AJ), distance to main roads (JJU), and road classification (KJ). The model after the construction adds a sixth variable: distance to the Banyudono toll gate.

The results indicate that the most influential variables on land value, both before and after the toll gate construction, are road access (AJ), land use type (JPL), and road classification (KJ). However, the distance to the toll gate does not significantly affect land value and does not automatically increase land prices. The impact is highly dependent on local factors such as accessibility and land use. The land value patterns before and after the toll gate construction tend to be irregular. Lands designated for industrial use tend to have higher values compared to lands used for agriculture, such as rice fields or dry fields.

Keywords: *Land valuation, Toll Gate, GWR*