

INTISARI

Pembangunan Jalan Tol Gilimanuk–Mengwi diperkirakan mempengaruhi dinamika harga *real estate* di Bali, khususnya di Kabupaten Badung sebagai koridor terdampak. Studi ini mengevaluasi dampak pembangunan tol terhadap nilai pasar properti menggunakan pendekatan *difference-in-differences* (DiD) dengan pembatasan data panel 2020-2024. Dalam hal ini Kabupaten Badung diperlakukan sebagai kelompok perlakuan dengan maksud sebagai variabel yang terdampak karena pembangunan Jalan Tol Gilimanuk-Mengwi, sementara Kabupaten Karangasem sebagai kelompok pembanding dengan maksud sebagai variabel yang tidak terdampak dari pembangunan Jalan Tol Gilimanuk-Mengwi. *Outcome* dianalisis dalam bentuk log harga pasar properti; data bersumber dari kompilasi sekunder pada tingkat unit tahun ($N = 450$). Hasil utama menunjukkan koefisien interaksi DiD bertanda positif dengan nilai +9,4% untuk kenaikan nilai tanah relatif terjadi di Kabupaten Badung terhadap Kabupaten Karangasem setelah periode tahun 2022 namun belum signifikan pada tingkat konvensional dengan ($p = 0,105$). Uji *placebo* dengan *cutoff* palsu tahun 2021 tidak menemukan efek semu ($p > 0,10$), sementara *analysis event study* mengindikasikan tidak ada perbedaan tren prakebijakan antara tahun 2020 dan tahun 2021 yang tidak signifikan, serta penguatan dampak pada tahun 2024 dengan nilai +17,6%, $p = 0,061$. Secara keseluruhan, temuan analisis penelitian ini mendukung adanya indikasi dampak positif yang muncul bertahap pasca tahun 2022, meskipun bukti statistik terkuat baru tampak di tahun terakhir observasi. Implikasinya, perencanaan infrastruktur jalan tol berpotensi meningkatkan nilai aset properti di wilayah Kabupaten Badung yang terdampak langsung dengan pembangunan Jalan Tol Gilimanuk-Mengwi. Pemerintah Daerah dan Pihak Swasta disarankan mempertimbangkan dinamika yang terjadi dalam penataan ruang, strategi investasi, dan pengembangan proyek.

Kata Kunci: Jalan Tol Gilimanuk–Mengwi, Nilai Zona Tanah,
Difference-in-Differences.

ABSTRACT

The construction of the Gilimanuk-Mengwi Toll Road is expected to affect the dynamics of real estate prices in Bali, especially in Kabupaten Badung Regency as an affected corridor. This study evaluates the impact of toll road construction on property market values using the difference-in-differences (*DiD*) approach with a panel data restriction of 2020–2024. In this case, Kabupaten Badung Regency is treated as a treatment group with the intention of being a variable affected by the construction of the Gilimanuk-Mengwi toll road, while Kabupaten Karangasem Regency is used as a comparison group with the intention of being a variable that is not affected by the construction of the Gilimanuk-Mengwi toll road. Outcomes are analyzed in the form of log property market prices; data sourced from secondary compilations at the unit-year level ($N = 450$). The main results show a positive *DiD* interaction coefficient with a value of +9.4% for the increase in land values relatively occurring in Kabupaten Badung Regency compared to Kabupaten Karangasem Regency after the period of 2022 but not yet significant at the conventional level with ($p = 0.105$). A placebo test with a false cutoff in 2021 found no apparent effect ($p > 0.10$), while the event study analysis indicated no significant difference in pre-policy trends between 2020 and 2021, as well as a strengthening of the impact in 2024 with a value of +17.6%, $p = 0.061$. Overall, the findings of this research analysis support indications of a positive impact emerging gradually after 2022, although the strongest statistical evidence only appears in the final year of observation. The implication is that toll road infrastructure planning has the potential to increase property asset values in the Kabupaten Badung Regency area directly impacted by the construction of the Gilimanuk-Mengwi Toll Road. The Regional Government and the Private Sector which is Investors and Developers are advised to consider the dynamics occurring in spatial planning, investment strategies, and project development.

Keywords: Gilimanuk–Mengwi Toll Road, Land Zone Value, Difference-in-Differences.