UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Kelurahan Donan, Kecamatan Cilacap Tengah merupakan kawasan permukiman ring-1 yang berbatasan langsung dengan area operasional PT. Kilang Pertamina Internasional (KPI) RU IV Cilacap. Rencana pembangunan *buffer zone* sebagai zona penyangga keselamatan telah ditetapkan melalui Keputusan Gubernur Jawa Tengah No.100.3.3.1/406 Tahun 2025, namun nilai ganti kerugian resmi belum diumumkan per April 2026. Kondisi ini memunculkan potensi kesenjangan antara ekspektasi kompensasi masyarakat dan nilai formal yang akan ditetapkan. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) menganalisis faktor sosial ekonomi yang memengaruhi nilai *Willingness to Accept* (WTA) masyarakat; (2) mengestimasi nilai WTA; dan (3) menganalisis besaran *price expectation gap* antara WTA dan estimasi Nilai Penggantian Wajar (NPW) sebagai proksi nilai wajar. Metode yang digunakan meliputi *Contingent Valuation Method* (CVM) format *open-ended* untuk mengestimasi WTA dari 63 responden yang dipilih melalui *purposive sampling*. Analisis regresi OLS diterapkan untuk mengidentifikasi faktor penjelas WTA. Estimasi NPW dihitung menggunakan pendekatan SPI 204 pada enam properti sampel yang dikelompokkan berdasarkan stratifikasi aksesibilitas lokasi. Hasil penelitian menunjukkan nilai WTA rata-rata sebesar Rp10.238.095/m2. Kelima variabel, yaitu luas tanah, luas bangunan, lama tinggal, pendapatan rumah tangga, dan persepsi risiko keselamatan, berpengaruh positif dan signifikan terhadap WTA dengan *adjusted* R^2 *= 0,8513.* Estimasi NPW rata-rata keseluruhan sebesar Rp4.187.984/m^2. *Price Expectation gap* yang ditemukan bersifat positif di seluruh kelompok lokasi, dengan rata-rata absolut sebesar Rp6.050.111/ m^2 atau 144,46%. Gap terbesar terjadi pada kelompok properti dalam gang (300,34%) mencermikan bahwa keterikatan emosional jangka panjang dan persepsi risiko keselamatan secara bersama-sama mendorong ekspektasi kompensasi masyarakat jauh melampaui estimasi nilai penggantian wajar formal

Kata Kunci: buffer zone, contingent valuation method, pengadaan tanah, price expectation gap, willingness to accept.

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WILLINGNESS TO ACCEPT DAN PRICE EXPECTATION GAP PADA PENGADAAN TANAH UNTUK KEPENTINGAN BUFFER ZONE PT KILANG PERTAMINA INTERNASIONAL RU IV CILACAP
Linda Sarah Apriliani, Fatima Putri Prativi, S.T., M.Ec.Dev
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

Kelurahan Donan, Cilacap Tengah District, is a residential area in the immediate vicinity of PT. Kilang Pertamina Internasional (KPI) RU IV Cilacap refinery. A buffer zone as a safety barrier has been legally established through Central Java Governor's Decree No.100.3.3.1/406 of 2025; however, the official compensation value had not been announced as of April 2026, generating a potential gap between community compensation expectations and the formally appraised value. This study aims to: (1) analyze socioeconomic factors influencing community ***Willingness to Accept (WTA);*** *(2) estimate the WTA value; and (3) analyze the magnitude of the* ***price expectation gap*** *between WTA and the estimated Fair Replacement Value (FRV) as a proxy for fair compensation. An open-ended* ***Contingent Valuation Method*** *(CVM) was employed to elicit WTA from 63 respondents selected through purposive sampling. OLS multiple regression analysis was applied to identify determinants of WTA. FRV was estimated using the SPI 204 approach on six sampled properties stratified by locational accessibility. Result indicate an average WTA of IDR10.238.095/ m^2. All five variables land area, building area, length of residence, household income, and safety risk perception positively and significantly influence WTA, with an adjusted R^2 of 0.8513. The overall average FRV is IDR4.187.984/m^2. A positive* ***price expectation gap*** *was found across all location groups, averaging IDR6.050.111/ m^2 or 144.46%. The largest gap occurred among properties in narrow alleys (300.34%), reflecting that long-term emotional attachment to place and accumulated safety risk perceptions jointly drive community compensation expectations well beyond the formally estimated fair replacement value.*

Keywords: buffer zone, contingent valuation method, land acquisition, price expectation gap, willingness to accept.