UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pengaruh Zona Peruntukan Terhadap Indikasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Hedonic Pricing Model Di
Unit Pengembangan Xi Tambak Oso Wilangun, Kota Surabaya**
Aziz Ridlo Al Hakim, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Unit Pengembangan (UP) XI Tambak Oso Wilangun, Surabaya, memuat zona industri, perdagangan dan jasa, serta perumahan dalam satu kerangka Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), sehingga perbedaan nilai tanah antarzona perlu diuji secara empiris. Penelitian ini menguji perbedaan indikasi nilai tanah per meter persegi antarzona tersebut dengan regresi hedonik semi-logaritmik yang diestimasi menggunakan OLS pada 79 harga penawaran bidang tanah. Pada 24 objek berbangunan, nilai tanah diperoleh melalui ekstraksi biaya; harga penawaran disesuaikan dengan diskon negosiasi, dan rata-rata diskon 7,91% dipakai pada 42 objek tanpa informasi diskon. Model mengendalikan luas tanah, lebar jalan depan, jarak ke Pelabuhan Tanjung Perak, dan jarak ke Gerbang Tol Margomulyo. Dibandingkan zona industri, indikasi nilai tanah zona perdagangan dan jasa lebih tinggi 49,0% ($p = 0,001$) dan zona perumahan lebih tinggi 58,5% ($p = 0,002$), sedangkan selisih kedua zona tersebut tidak signifikan ($p = 0,672$). Di antara variabel kontrol, hanya jarak ke akses tol yang signifikan ($p = 0,038$): tambahan jarak 1 m berkaitan dengan penurunan indikasi nilai tanah sekitar 0,0064%. Model signifikan secara simultan ($R^2 = 0,277$; *Adjusted* $R^2 = 0,217$) dan uji asumsi klasik tidak menunjukkan masalah yang mengganggu estimasi. Temuan merupakan perbedaan bersyarat pada sampel, bukan estimasi kausal atau faktor penyesuaian universal.

Kata kunci: indikasi nilai tanah, regresi hedonik, semi-logaritmik, UP XI Surabaya, zona peruntukan

UNIVERSITAS
GADJAH MADA
**Pengaruh Zona Peruntukan Terhadap Indikasi Nilai Tanah Dengan Pendekatan Hedonic Pricing Model Di
Unit Pengembangan Xi Tambak Oso Wilangun, Kota Surabaya**
Aziz Ridlo Al Hakim, Anisa Nurpita, S.E., M.Ec.Dev.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

Development Unit (UP) XI Tambak Oso Wilangun in Surabaya contains industrial, trade and services, and residential zones within a single Detailed Spatial Plan (RDTR), so differences in land value across zones need to be tested empirically. This study examines differences in indicated land value per square meter across these zones using a semi-log hedonic regression estimated by OLS on 79 asking-price observations of parcels. For the 24 improved parcels, land value is derived through cost extraction; asking prices are adjusted using negotiation discounts, and the average discount of 7.91% is applied to the 42 parcels without discount information. The model controls for land area, frontage road width, distance to Tanjung Perak Port, and distance to Margomulyo Toll Gate. Relative to the industrial zone, indicated land value is 49.0% higher in the trade and services zone (p = .001) and 58.5% higher in the residential zone (p = .002), while the difference between the two zones is not significant (p = .672). Among the control variables, only distance to the toll gate is significant (p = .038): each additional 1 m is associated with about 0.0064% lower indicated land value. The model is jointly significant (R^2 = .277; adjusted R^2 = .217), and the classical assumption tests indicate no problem that undermines the estimates. These are conditional differences in the study sample, not causal estimates or universal adjustment factors.

***Keywords**: Development Unit XI Surabaya, hedonic regression, indicated land value, land use zoning, semi-log model*