

## Intisari

Pembangunan Tol Cimanggis-Cibitung yang dilakukan pada tahun 2015 dan hingga pada tahun 2020 masih berlangsung proses konstruksinya, pengaruhnya merupakan potensi eksternalitas yang dapat mempengaruhi nilai tanah disekitarnya terutama pada kawasan yang saat ini sedang berkembang yaitu wilayah yang dekat dengan Jalan Alternatif Cibubur dan Jalan Narogong meliputi Kota Bekasi, Kota Depok, dan Kabupaten Bogor.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pembangunan Tol Cimanggis – Cibitung dan faktor – faktor lain yang mempengaruhi nilai tanah di sekitarnya dengan mengukur besarnya kenaikan nilai tanah dengan menggunakan alat analisis regresi linier berganda. Observasi dilakukan pada 53 bidang tanah yang tersebar di Kota Bekasi, Kota Depok, dan Kabupaten Bogor. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jarak ke akses Tol Cimanggis – Cibitung dan *frontage* tidak berpengaruh signifikan terhadap nilai tanah, sementara faktor yang berpengaruh signifikan adalah jarak ke CBD berpengaruh negatif, luas tanah berpengaruh negatif, lebar jalan berpengaruh positif, *dummy* angkutan berpengaruh positif, dan *dummy* zona komersial berpengaruh positif.

Kata kunci: nilai tanah, Tol Cimanggis Cibitung, luas tanah, jarak ke akses tol, jarak ke CBD, *frontage*, lebar jalan, *dummy* angkutan umum, *dummy* zona komersial.

### *Abstract*

*The construction of the Cimanggis-Cibitung Toll Road which was carried out in 2015 and until 2020 the construction process is still ongoing, the effect is potential externalities that can affect the value of the surrounding land, especially in areas that are currently developing, namely areas close to Jalan Alternative Cibubur and Jalan Narogong including Bekasi City, Depok City, and Bogor Regency.*

*This study aims to analyze the influence of the construction of the Cimanggis - Cibitung toll road and other factors that affect the value of the surrounding land by measuring the increase in land values using multiple linear regression analysis tools. Observations were made on 53 well-known plots of land in Bekasi City, Depok City, and Bogor Regency. The results showed that the distance to the Cimanggis - Cibitung toll road access and frontage did not have a significant effect on land values, while the factors that had a significant effect were distance to CBD had a negative effect, land area had a negative effect, road width had a positive effect, transportation routes had a positive effect, and commercial zones had a positive effect.*

*Key words: land value, Cimanggis Cibitung toll road, land area, distance to toll access, distance to CBD, frontage, road width, public transport dummy, commercial zone dummy.*