

ABSTRAK

Dinamika nilai lahan di kawasan perkotaan menunjukkan pola keruangan yang dipengaruhi oleh ketersediaan fasilitas pelayanan publik, termasuk infrastruktur kesehatan berskala besar. Kota Surakarta sebagai salah satu simpul pertumbuhan regional memiliki distribusi rumah sakit yang strategis. Namun, keberadaan fasilitas ini memicu persaingan pemanfaatan lahan yang berdampak pada fluktuasi nilai tanah, sehingga menimbulkan variasi antara keuntungan aksesibilitas dan risiko eksternalitas negatif lingkungan. Dalam hal ini, pembentukan nilai lahan menempatkan kedekatan jarak fisik dan tingkatan kelas pelayanan sebagai pertimbangan utama, karena berkaitan langsung dengan efisiensi mobilitas, bangkitan aktivitas ekonomi, serta kapasitas penawaran ruang di pasar properti. Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pola sebaran spasial serta besaran dan variasi spasial pengaruh karakteristik rumah sakit terhadap pembentukan nilai lahan di Kota Surakarta guna merumuskan dominasi faktor sekaligus implikasi temuan studi tersebut bagi bidang perencanaan wilayah dan kota. Pendekatan kuantitatif diterapkan dalam penelitian ini menggunakan metode analisis spasial berbasis basis data Zona Nilai Tanah (ZNT) Kota Surakarta yang mencakup populasi sebanyak 131.651 persil tanah dan 25 objek rumah sakit. Analisis data dilakukan secara komprehensif melalui metode Two-Stage Regression untuk mengatasi persoalan dependensi ruang, analisis spasial menggunakan sistem informasi geografis, serta instrumen Parameter Contribution Index (PCI) untuk menguji pengaruh variabel jarak rumah sakit dan tipe rumah sakit terhadap nilai lahan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pola sebaran nilai tanah di Kota Surakarta memiliki kesenjangan yang kontras dengan nilai rata-rata sebesar Rp4.263.832/m², nilai maksimum mencapai Rp154.000.000/m² di koridor arteri pusat kota, serta nilai minimum sebesar Rp731.000/m² di kawasan pinggiran. Berdasarkan analisis regresi tahap pertama (first-stage), karakteristik tipe rumah sakit secara struktural berpengaruh signifikan terhadap nilai lahan standardisasi dengan kontribusi daya penjelas (R-squared) sebesar 5,55%. Rumah sakit kelas pelayanan menengah mencatat nilai koefisien positif yaitu sebesar 0,1224 untuk Tipe B dan 0,1190 untuk Tipe C sebagai cerminan accessibility premium, sedangkan rujukan tertinggi Tipe A memunculkan anomali koefisien negatif sebesar -0,3693. Memasuki analisis tahap kedua (second-stage), penerapan model lokal Geographically Weighted Regression (GWR) menghasilkan lonjakan performa akurasi dengan daya penjelas (R-squared) mencapai 55,17% serta penurunan nilai Akaike Information Criterion (AICc) yang sangat drastis sebesar 97.788,87 poin dari model global. Parameter koefisien lokal jarak terbagi secara spasial di mana hubungan negatif sebagai bentuk keuntungan lokasi mendominasi sebesar 55,62% persil tanah, sedangkan hubungan positif akibat dampak merugikan mencakup 44,38% persil tanah. Melalui evaluasi indeks Parameter Contribution Index (PCI), variabel jarak ke rumah sakit terbukti memberikan kontribusi rata-rata yang sangat dominan sebesar 61,20% dengan kekuatan absolut koefisien beta standarisasi tertinggi sebesar 0,517 yang mengungguli seluruh atribut tipe rumah sakit.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pembentukan nilai lahan di perkotaan dipengaruhi secara signifikan oleh karakteristik rumah sakit, baik melalui dimensi jarak fisik maupun hierarki tipenya, dengan faktor jarak sebagai pengaruh yang lebih dominan dalam menciptakan kapitalisasi nilai ruang. Faktor tipe rumah sakit berperan sebagai penentu notasi kausalitas, di mana fasilitas rujukan orde tinggi menghasilkan kausalitas negatif yang berbanding terbalik dengan fasilitas pelayanan menengah. Sementara itu, jarak menjadi pertimbangan utama pasar karena merepresentasikan pengurangan hambatan mobilitas dan peningkatan utilitas lokasi dalam menunjang aktivitas penduduk. Dengan demikian, temuan penelitian ini sesuai dengan tujuan penelitian dalam mengurai kompleksitas nilai ruang, serta dapat menjadi dasar ilmiah bagi pemerintah daerah dalam perumusan kebijakan penataan zonasi melalui dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) serta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang lebih responsif berbasis lokasi fasilitas publik di Kota Surakarta.

Kata Kunci: Jarak Rumah Sakit, Tipe Rumah Sakit, Kota Surakarta, Nilai Lahan, GWR.