

## ABSTRAK

*Bid-rent theory* atau yang dikenal sebagai teori nilai lahan merupakan salah satu teori klasik yang berhubungan erat dengan pengeluaran biaya transportasi. Teori nilai lahan yang dikembangkan pada tahun 1964 oleh William Alonso menganalisis tentang hubungan pusat kota dan biaya transportasi yang dijabarkan sebagai waktu tempuh, biaya moneter, dan upaya yang dikeluarkan. Apabila suatu individu atau barang berada di lokasi dengan aksesibilitas transportasi yang tinggi, maka biaya transportasi akan otomatis berkurang. Pengurangan biaya tersebut akan dikapitalisasikan ke dalam nilai lahan, sehingga masyarakat rela membayar harga lebih tinggi demi memperoleh kemudahan dan kenyamanan yang ditawarkan oleh transportasi. Dalam praktiknya, tidak semua lahan yang memiliki akses transportasi berada di kategori nilai lahan tinggi. Beberapa diantaranya memiliki nilai yang lebih rendah dibandingkan dengan lahan yang berlokasi jauh dari transportasi. Telah banyak studi terdahulu yang membahas pengaruh transportasi publik berskala besar terhadap nilai properti, akan tetapi belum banyak studi yang membahas pengaruh transportasi publik skala kecil dalam nilai properti berjenis lahan, khususnya di Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengidentifikasi besaran pengaruh transportasi publik, khususnya bus Batik Solo Trans terhadap nilai lahan.

Penelitian ini memiliki fokus utama terhadap pembahasan nilai lahan yang dipengaruhi oleh jarak terdekat menuju halte bus Batik Solo Trans di Kota Surakarta. Untuk melihat besaran pengaruh sekaligus variasi spasial yang disebabkan oleh jarak terdekat menuju halte diperlukan penggunaan metode regresi linear dengan model Ordinary Least Squares dan lanjutan model Geographically Weighted Regression. Model Ordinary Least Squares digunakan untuk menguji pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen secara global. Apabila hasil Ordinary Least Squares (OLS) diduga belum mampu untuk menjelaskan variasi spasial, maka dilakukan model lanjutan berupa Geographically Weighted Regression (GWR). Geographically Weighted Regression (GWR) ini menghasilkan variasi spasial yang saling terhubung antar variabel/data awal.

Berdasarkan hasil penelitian, variabel jarak terdekat menuju halte memiliki pengaruh yang cukup kuat di wilayah pinggiran kota. Jika dibandingkan, wilayah pada pusat kota memiliki jumlah halte yang padat serta di dalamnya terdapat berbagai macam aktivitas perkotaan seperti kantor, pusat pemerintahan, pasar, sekolah, dan juga Kraton Solo yang turut menyumbang pengaruh terhadap nilai lahan di sekitarnya, sehingga faktor eksternalitas diluar faktor jarak terdekat menuju halte lebih kuat pengaruhnya di wilayah tersebut. Sementara itu, wilayah pinggiran memiliki intensitas aktivitas yang cenderung lebih rendah dibandingkan dengan pusat kota. Persebaran halte pada wilayah pinggiran juga tidak sepadat halte yang berada di sekitar jalan arteri dan kolektor maupun halte yang berada di pusat kota. Fenomena nilai lahan di Kota Surakarta menunjukkan bahwa wilayah pinggiran memiliki nilai lahan yang dipengaruhi oleh jarak terdekat menuju halte. Temuan ini mendukung beberapa studi terdahulu yang turut berkontribusi dalam menganalisis pengaruh jarak terhadap nilai lahan di sekitarnya.

**Kata Kunci:** Bid-Rent Theory, Nilai Lahan, Bus Batik Solo Trans, Halte, Koridor, Regresi Linear, OLS, GWR