

ABSTRAK

Pemerintah Kabupaten Banyumas terus berupaya untuk meningkatkan infrastruktur wilayah, salah satunya dengan pembangunan *Underpass* Jenderal Soedirman yang terletak di Kelurahan Bantarsoka, Kecamatan Purwokerto Barat. Pembangunan tersebut berdampak kepada daerah di sekitarnya terutama Kelurahan Bantarsoka dan Kelurahan Kedungwuluh salah satunya pada perubahan harga tanah serta penggunaan lahan. Terkait hal tersebut, peneliti melakukan penelitian mengenai perubahan zona nilai tanah dan penggunaan lahan yang terjadi. Metode penilaian tanah yang digunakan adalah metode penilaian massal dan pendekatan biaya. Analisis perubahan dilakukan berdasarkan radius jarak 0-1000 meter dengan *interval* 250 meter dari titik *Underpass* Jenderal Soedirman dengan rentang tahun 2017-2019 dan 2019-2022. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan dalam kurun waktu 2017-2019 dengan luasan terbesar pada radius 0-250 meter yaitu perubahan penggunaan lahan pertanian menjadi semak belukar dengan luasan 2,298 Ha. Pada kurun waktu 2019-2022 terjadi perubahan penggunaan lahan terbesar pada radius 0-250 meter yaitu perubahan penggunaan lahan semak belukar menjadi kebun dan tanaman campuran dengan luasan 1,86 Ha. Perubahan nilai tanah pada tahun 2017-2019 terjadi kenaikan nilai tanah terbesar yaitu Rp 4.761.549,04 adalah zona 6 yang berada pada radius 250-500 meter dari *Underpass*. Dalam kurun waktu 2019-2022 kenaikan nilai tanah terbesar yaitu Rp 9.912.087,56 adalah zona 16 yang berada pada radius 250-500 meter dari *Underpass*. Berdasarkan hasil regresi, variabel jarak ke *Underpass* Jenderal Soedirman, jalan kolektor primer, dan jalan kolektor sekunder, berpengaruh terhadap nilai tanah pada tahun 2022 sebesar 31,1% dan 30,3% terhadap perubahan nilai tanah tahun 2017-2022.

Kata Kunci: Zona Nilai Tanah, Perubahan Penggunaan Lahan, Perubahan Nilai Tanah, Aksesibilitas, *Underpass* Jenderal Soedirman.

ABSTRACT

The Banyumas Regency Government continues to strive to improve regional infrastructure, one of which is the construction of the Jenderal Soedirman Underpass located in Bantarsoka Village, West Purwokerto Sub-district. This development has an impact on the surrounding area, especially Bantarsoka and Kedungwuluh Village, one of which is changes in land prices and land use. Related to this, researchers conducted research on changes in land value zones and land use that occurred. The land valuation method used is the mass valuation method and the cost approach. Analysis of changes was carried out based on a distance radius of 0-1000 meters with an interval of 250 meters from the Jenderal Soedirman Underpass point with a range of 2017-2019 and 2019-2022. The results showed that changes in land use in the period 2017-2019 with the largest area at a radius of 0-250 meters, namely changes in the use of agricultural land to shrubs with an area of 2,298 Ha. In the period 2019-2022 there was the largest change in land use in a radius of 0-250 meters, namely the change in land use from shrubs to plantation with an area of 1,86 Ha. Changes in land value in 2017-2019 saw the largest increase in land value, namely IDR 4.761.549,04, in zone 6 which is in a radius of 250-500 meters from the Underpass. In the period 2019-2022 the largest increase in land value, namely IDR 9.912.087,56, is zone 16 which is in a radius of 250-500 meters from the Underpass. Based on the regression results, the variable distance to the Jenderal Soedirman Underpass, primary collector road, and secondary collector road, has an effect on land values in 2022 by 31.1% and 30.3% of changes in land values in 2017-2022.

Keywords: *Land Value Zone, Land Use Change, Land Value Change, Accessibility, Jenderal Soedirman Underpass*