

ABSTRAK

Perubahan nilai tanah pada kawasan berkembang umumnya terjadi cepat dan tidak merata, seperti di Kelurahan Bawen akibat dampak Exit Tol Bawen. Penelitian ini bertujuan memetakan perubahan Zona Nilai Tanah (ZNT) Kelurahan Bawen tahun 2018–2026, menganalisis pengaruh jarak 48 variabel multi-fasilitas menggunakan metode *Ordinary Least Square* (OLS) dan *Geographically Weighted Regression* (GWR), serta menguji pola hubungan keruangannya melalui indeks *Moran's I*. Hasil penelitian menunjukkan dinamika spasial dan temporal yang signifikan. Pada tahun 2018 terdapat 35 zona dengan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) Rp27.000/m² hingga Rp5.354.000/m², yang berkembang menjadi 183 zona pada tahun 2026 dengan NIR Rp328.900/m² hingga Rp6.521.600/m². Kenaikan tertinggi mencapai ±Rp6.437.600/m² di sekitar pusat aktivitas dan Terminal Bawen. Berdasarkan analisis regresi, model lokal GWR lebih baik dalam menjelaskan variasi spasial dibandingkan model global OLS, ditunjukkan oleh nilai koefisien determinasi (R^2) GWR yang lebih tinggi (11,11%) dibandingkan OLS (5,59%). Uji *Global Moran's I* menghasilkan indeks 0,316 yang menunjukkan adanya pola pengelompokan (*clustering*). Analisis LISA mengidentifikasi 22 zona signifikan dengan kluster *High-High* di pusat aktivitas dan *Low-Low* di pinggiran. Disimpulkan bahwa pengaruh fasilitas umum terhadap nilai tanah bersifat terbatas dan tidak merata, dimana pengaruh paling kuat didominasi secara lokal oleh Terminal Bawen, Rumah Sakit At-Tin, dan Puskesmas Bawen.

Kata Kunci: Zona Nilai Tanah (ZNT), *Ordinary Least Square* (OLS), *Geographically Weighted Regression* (GWR), *Moran's I*