

INTISARI

Kecamatan Pati adalah kecamatan yang mempunyai tingkat kenaikan pertumbuhan penduduk dan laju perkonomian yang cukup tinggi yang ada di Kabupaten Pati karena Kecamatan Pati juga merupakan pusat kota di Kabupaten Pati. Tingginya pertumbuhan penduduk di Kecamatan Pati menyebabkan meningkatnya kebutuhan tanah untuk permukiman penduduk, pembangunan perkantoran, dan pembangunan sektor lainnya. Faktor meningkatnya permintaan lahan yang tersedia maka dapat mempengaruhi nilai tanah yang ada di Kecamatan Pati. Faktor yang mempengaruhi nilai tanah adalah faktor fisik bidang tanah, keadaan lingkungan, dan aksesibilitas yang ada di sekitar bidang tanah tersebut. Penelitian ini mempunyai target untuk menghitung nilai indikasi rata-rata (NIR) dan mengetahui persebaran zona nilai tanah di Kecamatan Pati pada tahun 2021. Selain itu, penelitian ini juga mempunyai maksud yaitu mengetahui penyebab yang dapat mempengaruhi nilai estimasi tanah di Kecamatan Pati.

Pada penelitian ini, analisis yang digunakan merupakan analisis regresi linear berganda menggunakan model log linear. Data transaksi bidang tanah yang dimanfaatkan dalam menentukan model nilai estimasi tanah sebanyak 553 bidang serta variabel penentu nilai tanah yang dipakai meliputi penggunaan lahan bidang tanah, luas tanah, lebar jalan depan bidang tanah, jarak bidang tanah ke pusat pemerintahan, jarak bidang tanah ke pusat pendidikan, jarak bidang tanah ke pusat perbelanjaan, dan jenis jalan yang ada di depan bidang tanah tersebut. Pengujian model yang dilakukan menggunakan uji kriteria apriori ekonomi, uji statistik (uji determinasi (R^2) dan uji t), dan uji kriteria ekonometrika (uji multikolinearitas). Penentuan NIR dihitung dengan merata-rata nilai tanah estimasi model yang ada dalam suatu zona nilai tanah.

Penelitian ini menghasilkan luaran yaitu Peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Pati Pada Tahun 2021 menggunakan variabel terpilih yang berpengaruh terhadap nilai estimasi tanah yakni penggunaan lahan bidang tanah, lebar jalan depan bidang tanah, jarak bidang tanah ke pusat pendidikan, dan jarak bidang tanah ke pusat perbelanjaan. Hasil dari kontrol tes yaitu nilai COV (*Coefficient of variance*) model sebesar 6.81 % yang masih dalam batas toleransi dibawah 10% dan nilai PRD (*Price Related Differencial*) model sebesar 1.000046 yang juga masih dalam batas toleransi antara 0.98 hingga 1.03 sehingga dapat disimpulkan tingkat akurasi dan keseragaman hasil prediksi model nilai tanah yang terbentuk layak digunakan di Kecamatan Pati. Peta zona nilai tanah di Kecamatan Pati menghasilkan 79 zona dengan 8 klas tanah yang terbentuk. Zona yang memiliki nilai tertinggi berada di zona 41 yang memiliki nilai tanah sebesar Rp. 3.970.091 dan nilai terendah pada zona 75 dengan nilai tanah sebesar Rp. 40.507.

Kata Kunci: nilai tanah, zona nilai tanah, nilai indikasi rata-rata (NIR), regresi linear berganda, model log linear.

ABSTRACT

Pati District is a sub-district that has a fairly high population growth rate and economic rate in Pati Regency because Pati District is also the city center in Pati Regency. The high population growth in Pati Subdistrict lead to an increase in the demand for land used for residential settlements, office development, and other sector development. The factor of increasing demand for available land can affect the value of the land in Pati District. The factors affecting the value of land are the physical factors of the land plot, environmental conditions, and accessibility around the plot of land. This research aims to determine mean value representing and determining the distribution of land value areas in Pati district in 2021. In addition, this research also aims to determine what factors affect the estimated value of land in Pati district.

In this research, multiple linear regression analysis was performed using a log linear model. The land parcel transaction data used to determine the land value model were 553 plots of land and the variables determining the value of the land used included land use, land area, the width of the road in front of the field, the distance from the field to the center of the cover, the distance from the field to the education center, the distance from the site to the shopping mall and the type of road in front of the site. The model testing was carried out using a priori economic criteria test, statistical test (deterministic test (R^2) and t test), and econometric criteria test (multicollinearity test). Determination of NIR is done by calculating the average land value of the estimated model in a land value zone.

This research produces an output, namely the Pati District Land Value Zone Map in with selected variables affecting the value of the land, namely the use of the parcel of land, the width of the road in front of the plot, the distance from the parcel to the educational center and the distance from the site to the center. commercial center. The results of the test control are the COV (Coefficient of variance) model of 6.81% which is still within the tolerance limit below 10% and the PRD (Price Related Differential) value of the model is 1.000046 which is also within the tolerance range between 0.98 to 1.03 to be able to conclude that the accuracy and consistency of the forecast results of the trained land value model is suitable for use in the district. The map of land value zones in Pati district has 79 regions with 8 types of land formed. The highest value area is area 41 with a land value of Rp 3,970,091 and the lowest value is area 75 with a land value of Rp 40,507.

Keywords: *land value, land value zone, average indication value (NIR), multiple linear regression, log linear model.*