

INTISARI

Tanah merupakan sumberdaya yang terbatas namun kebutuhan akan tanah setiap tahunnya meningkat yang dapat mempengaruhi nilai tanah. Adanya Universitas Perwira Purbalingga dan Hotel Braling di Kecamatan Purbalingga, Kabupaten Purbalingga dapat meningkatkan aktivitas ekonomi di sekitarnya sehingga kebutuhan akan tanah juga akan naik. Terdapat empat kelurahan yang diperkirakan nilai tanahnya terpengaruh dengan adanya universitas dan hotel karena lokasinya yang berdekatan. Kelurahan tersebut antara lain Kelurahan Bancar, Kelurahan Kedungmenjangan, Kelurahan Penambongan, dan Kelurahan Purbalingga Wetan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui seberapa berpengaruh diresmikannya Universitas Perwira Purbalingga dan Hotel Braling terhadap nilai tanah sekitarnya.

Penelitian ini menggunakan data sampel berupa harga tanah yang didapatkan dari Badan Keuangan Daerah Kabupaten Purbalingga yang merupakan laporan transaksi jual beli tanah oleh PPAT dan Camat. Data yang digunakan terdiri dari 366 data transaksi dari tahun 2017 hingga tahun 2023, yang kemudian dikelompokkan menjadi data sebelum tahun 2019 dan data setelah tahun 2019. Harga transaksi yang diperoleh dilakukan koreksi sumber data dan penyesuaian waktu. Nilai transaksi dilakukan pemodelan menggunakan analisis regresi linear berganda untuk mendapatkan nilai koefisien-koefisien variabel bebas. Variabel bebas yang digunakan dalam penelitian ini yaitu jarak bidang tanah ke Universitas Perwira Purbalingga, jarak bidang tanah ke Hotel Braling, jarak bidang tanah ke pusat pemerintahan, jarak bidang tanah ke jalan utama, dan penggunaan lahan. Berdasarkan model yang terbentuk, dilakukan perhitungan estimasi nilai tanah yang kemudian dibentuk peta zona nilai tanah untuk mengetahui perubahan pola persebaran nilai tanahnya.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat pengaruh dari diresmikannya Universitas Perwira Purbalingga pada tahun 2019, sedangkan untuk Hotel Braling pada tahun yang sama tidak berpengaruh terhadap nilai tanah di sekitarnya. Hal tersebut dapat dilihat dari model sebelum tahun 2019 yang hanya dipengaruhi oleh jarak ke jalan, jarak ke pusat pemerintahan, dan penggunaan lahan. Setelah tahun 2019, keberadaan universitas berpengaruh terhadap model dengan koefisien determinasi sebesar 52,53%. Peta zona nilai tanah yang dihasilkan menjelaskan pola persebaran nilai tanah yang sebelumnya nilai tertinggi hanya terpusat di sekitar pusat pemerintahan, namun saat ini, terjadi peningkatan nilai tanah di sekitar lokasi Universitas Perwira Purbalingga.

Kata kunci: nilai tanah, model nilai tanah, analisis regresi linear berganda, zona nilai tanah.

ABSTRACT

The land is a limited resource, but the demand for land increases every year, which can affect land values. The presence of Purbalingga Perwira University and Braling Hotel in the Purbalingga District, Purbalingga Regency, can boost economic activities in the surrounding area, thus increasing the demand for land. There are four sub-districts whose land values are expected to be influenced by the presence of the campus and hotel due to their proximity. These sub-districts include Bancar, Kedungmenjangan, Penambongan, and Purbalingga Wetan. This research is conducted to determine the extent of the impact of the official establishment of Purbalingga Perwira University and Braling Hotel on the surrounding land values.

This research used sample data consisting of land prices obtained from the Regional Finance Agency of Purbalingga Regency, which includes reports of land transactions by PPAT (Land Deed Official) and Subdistrict Head (Camat). The data used consists of 366 transaction records from the years 2017 to 2023, which were then categorized into data before 2019 and data after 2019. Transaction prices were adjusted for data source correction and time adjustments. The transaction values were modeled using multiple linear regression analysis to obtain the coefficients of the independent variables. The independent variables used in this study include the distance from the land plot to the Perwira Purbalingga University, the distance from the land plot to Hotel Braling, the distance from the land plot to the government center, the distance from the land plot to the main road, and land use. Based on the formed model, estimation of land values can be calculated, and a land value zone map can be created to determine changes in the distribution pattern of land values.

The research results indicate an impact from the establishment of Perwira Purbalingga University in 2019. However, the presence of Hotel Braling in the same year does not affect the land value in its vicinity. This can be observed from the model before 2019, which is only influenced by the distance to the road, the distance to the government center, and land use. After 2019, the university's presence significantly impacts the model with a coefficient of determination of 52.53%. The land value zone map generated explains the distribution pattern of land values, where previously the highest values were concentrated around the government center, but now there has been an increase in land values in the vicinity of Perwira Purbalingga University.

Keywords: land value, land value model, multiple linear regression analysis, land value zones.