

**PEMBUATAN PETA ZONA NILAI TANAH
DI KECAMATAN MERTOYUDAN KABUPATEN MAGELANG
TAHUN 2024**

Warih Handono

20/455010/GE/09244

INTISARI

Mertoyudan merupakan kecamatan di Kabupaten Magelang yang letaknya strategis dengan laju pertumbuhan cukup tinggi. Pertumbuhan wilayah yang tinggi akan berdampak pada dinamika nilai tanah karena kebutuhan untuk pembangunan permukiman, perkantoran serta sektor lain. Kenaikan nilai tanah tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor misalnya kondisi fisik ataupun ekonomi. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menentukan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) zona nilai tanah berdasarkan harga pasar serta mengetahui faktor apa saja yang berpengaruh terhadap harga tanah di wilayah penelitian. Data sampel harga pasar yang digunakan dalam penelitian ini ialah transaksi jual beli sebanyak 670 bidang tanah mulai tahun 2022-2023 bersumber dari BPPKAD. NIR diperoleh dari rata-rata harga transaksi tanah yang telah dikoreksi dalam suatu zona tanah. Faktor-faktor yang dianggap berpengaruh terhadap nilai tanah meliputi jarak terhadap pusat ekonomi, pendidikan, kesehatan, jalan arteri, jalan kolektor, serta penggunaan lahan sawah dan perumahan mewah. Analisis statistik yang digunakan ialah regresi linear berganda dengan metode bertahap. Penelitian ini menghasilkan luaran berupa peta Zona Nilai Tanah Kecamatan Mertoyudan dengan total 147 zona. Nilai tanah tertinggi terdapat pada zona 60 sebesar Rp7.550.000 serta nilai terendah pada zona 143 dengan nominal Rp72.000. Nilai R^2 hasil regresi berganda sebesar 58.9% dengan empat variabel signifikan yang berpengaruh terhadap harga tanah terpilih (arteri, kolektor, penggunaan lahan sawah dan perumahan mewah).

Kata kunci : Zona Nilai Tanah, Nilai Indikasi Rata-rata, harga tanah, regresi linear berganda

**MAPPING LAND VALUE ZONE IN MERTOYUDAN SUBDISTRICT
MAGELANG REGENCY IN 2024**

Warih Handono

20/455010/GE/09244

ABSTRACT

Mertoyudan is a sub-district in Magelang Regency with a strategic location and a relatively high growth rate. The rapid regional growth will impact land value dynamics due to the increasing demand for residential, office, and other sector developments. The rise in land value is influenced by several factors, such as physical and economic conditions. This study aims to determine the Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) of land value zones based on market prices and to identify the factors influencing land prices in the study area. The sample data used in this study consists of 670 land sale transactions from 2022 to 2023, sourced from BPPKAD. NIR is derived from the average land transaction prices, adjusted within each land zone. Factors considered to influence land value include distance to centers business district, education, health facilities, arterial roads, collector roads, as well as land use for rice fields and luxury residential areas. The statistical analysis used is multiple linear regression with a stepwise method. This study produces an output in the form of a Land Value Zone Map of Mertoyudan Sub-district, comprising a total of 147 zones. The highest land value is found in zone 60 at Rp7,550,000, while the lowest is in zone 143 at Rp72,000. The R^2 value from the multiple regression analysis is 58.9%, with four significant variables influencing land prices (arterial roads, collector roads, land use for rice fields, and luxury residential areas).

Keywords : Land Value Zones, Nilai Indikasi Rata-rata, land price, Multiple Linear Regression