

INTISARI

Desa Gawan terletak di Kecamatan Colomadu, Kabupaten Karanganyar. Kecamatan Colomadu merupakan daerah eksklave. Daerah eksklave adalah suatu bagian dari satuan administratif dan sepenuhnya dikelilingi oleh satuan administratif lain (Catudal, 1974). Lokasi Kecamatan Colomadu terpisah dengan kecamatan lainnya di Kabupaten Karanganyar dan dikelilingi oleh kabupaten/kota lain, sehingga Kecamatan Colomadu dapat dikatakan sebagai daerah eksklave. Dalam penelitian ini, akan dilakukan pemodelan nilai tanah di Desa Gawan untuk mengetahui variabel yang berpengaruh dalam pemodelan nilai tanah di daerah eksklave dan mengetahui bagaimana pengaruh pusat pemerintahan dalam nilai tanah di daerah eksklave.

Dalam penelitian ini digunakan data transaksi jual beli tanah pada bulan Januari 2017 sampai dengan Januari 2018 yang berjumlah 93 transaksi jual beli di Desa Gawan. Data transaksi jual beli ini diperoleh dari Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) Kabupaten Karanganyar. Data transaksi tersebut disesuaikan dengan koreksi jenis hak dan waktu transaksi dengan menggunakan penyesuaian pada Surat Edaran SE-55/PJ.6/1999. Pemodelan nilai tanah pada penelitian ini menggunakan analisis regresi linier berganda dengan variabel bebas berupa jarak bidang ke pemakaman (MKM), jarak bidang ke bandara (BDR), jarak bidang ke pusat kabupaten (KAB), jarak bidang ke universitas (UNV), jarak bidang ke fasilitas kesehatan (FKS), jarak bidang jalan utama (JU), jarak bidang ke pusat kecamatan (KEC), jarak bidang ke pusat desa (DES), penggunaan lahan (PL), dan kelas jalan (KJ). Evaluasi yang digunakan dalam pembuatan model nilai tanah adalah uji determinasi dengan uji R^2 , uji koefisien regresi secara individu dengan uji t , dan uji multikolinieritas. Untuk uji kualitas model digunakan uji *Coefficient of Variation* (COV).

Hasil dari pemodelan dengan analisis regresi berganda pada penelitian ini diperoleh nilai R^2 sebesar 52,14 % dengan persamaan : $NTE = (-2809117,242) + 829894,788 \times PL + 1362,505 \times MKM + 392091,846 \times KJ$. Variabel yang berpengaruh secara signifikan dalam model nilai tanah di Desa Gawan adalah penggunaan lahan (PL), jarak bidang ke pemakaman (MKM) dan kelas jalan (KJ). Variabel bebas yang memiliki pengaruh yang tidak signifikan adalah jarak bidang ke pusat desa (DES), jarak bidang ke universitas (UNV), jarak bidang ke jalan utama (JU), jarak bidang ke pusat kabupaten (KAB), jarak bidang ke bandara (BDR), jarak bidang ke fasilitas kesehatan (FKS), dan jarak bidang ke pusat kecamatan (KEC). Pengaruh jarak bidang ke pusat kabupaten (KAB) merupakan variabel yang memiliki pengaruh yang tidak signifikan oleh karena itu dapat dikatakan bahwa pusat kabupaten tidak terlalu berpengaruh dalam nilai tanah di daerah eksklave. Variabel yang paling berpengaruh adalah variabel penggunaan lahan (PL). Pada model yang diperoleh nilai COV sebesar 18,01 %.

Kata Kunci : Pemodelan Nilai Tanah, Analisis Regresi Linier Berganda, Eksklave

ABSTRACT

Gawanan Village is located in Colomadu Sub-district, Karanganyar Regency. Colomadu Sub-district is an exclave area. The exclave area is part of the administrative unit and is completely surrounded by other administrative units (Catudal, 1974). The location of the District of Colomadu is separated from other districts in Karanganyar Regency and it surrounded by other regency / cities, so that the District of Colomadu can be categorized as an exclave area. In this research, a land valuation model will be made in Gawanan Village to know the variables that have a significant influence in modeling the value of land in the exclave area and know how central government influence in the value of land in the exclave area.

In this research used data of land purchase transactions in January 2017 to January 2018 which amounted to 93 transactions in the Gawanan Village. This transaction data is obtained from Kantor Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) in Karanganyar Regency. The transaction data is adjusted by correction of right type and transaction time by using adjustment to Circular Letter SE-55 / PJ.6 / 1999. Land value modeling in this study used multiple linear regression analysis with independent variable such as field distance to cemetery (MKM), field distance to airport (BDR), field distance to regency center (KAB), distance to university (UNV), field distance to the health facility (FKS), field distance to the main road (JU), field distance to the sub-district center (KEC), field distance of to the village center (DES), the land use (PL), and the road class (KJ). The evaluations used in the modeling of land values are determination test with R^2 test, regression coefficient test individually with t test, and multicollinearity test. To test the quality of the model used Coefficient of Variation (COV) test.

Results from modeling with multiple regression analysis in this study obtained R^2 value of 52.14% with the equation: $NTE = (-2809117,242) + 829894,788 \times PL + 1362,505 \times MKM + 392091,846 \times KJ$. Variables that have a significant influence to the land value model are land use (PL), field distance to cemetery (MKM), and road class (KJ). Variables that have an insignificant influence are field distance to the village center (DES), field distance to the main road (JU), field distance to university (UNV), field distance to the regency center (KAB), field distance to the airport (BDR), field distance to the health facility (FKS), and field distance to the sub-district center (KEC). The influence of field distance to the regency center (KAB) is a variable that has insignificant influence, therefore it can be said that the regency center is not very influential in the land value in the exclave area. The most influential variable is the variable of land use (PL). In the model obtained the value of COV of 18.04%.

Keywords: Land Value Modeling, Multiple Linear Regression Analysis, Exclave