

ABSTRACT

Land valuation is a series of process to determine the value of an area of the land. This determination includes the factors that affect the land values which cause the differences in the land value in every region. To make an objective land appraisal, an analysis of how big is the impact of the factors in valuing the land is needed. This research aims to do a mass land appraisal in Grogol Sub-districts, Sukoharjo Districts, to illustrate the existed land value with the consideration of the influenced factors and identified those factors to make the land value model.

Analytical Hierarchy Process (AHP) method was used in this research to analyze how much was the land value in this area. The factors that were used in this research were the distance of the area towards CBD, the distance of the area towards the road (primer collector road, seconder collector road, primer local road, seconder local road, other road), the distance of the area towards the river, the distance of the area towards education facility (Primary School, Junior High School, Senior High School, and University), and the use of the land. The data of this research was the trading transaction of 178 lands in Grogol Sub-districts in the period of January to December 2016 which retrieved from the Land Authorities Office of Sukoharjo Districts. These transaction data and the influenced factors then analyzed with Regression method to get the best land value model from four alternative models, *lin-lin model*, *lin-log model*, *log-lin model*, and *log-log model*.

Logarithm (*log-log*) model was selected in this research. This was because this model had 7 variables that passed the t-partial test, which had F value 28,704, the highest *adjusted R²*, compared to the other three models, which was 0,633, and passed the *multicollinearity* and *heteroscedasticity* test. The result of this research showed that based on the testing with the chosen land value model (*log-log model*) there was a 3.04% of COV (*Coefficient of Variation*) and 1.01 PRD (*Price Related Differential*).

Keywords: Land Value, Factors of Land Value, Land Value Weight, *Analytical Hierarchy Process (AHP)*, Regression

INTISARI

Penilaian tanah merupakan serangkaian proses untuk menentukan nilai suatu bidang tanah. Dalam melakukan penilaian tanah perlu memperhatikan faktor-faktor nilai tanah yang menyebabkan nilai tanah disetiap wilayah dapat berbeda. Supaya penilaian tanah menjadi objektif, perlu dilakukan analisis besarnya pengaruh faktor yang mempengaruhi nilai tanah. Penelitian ini bertujuan melakukan penilaian tanah secara massal di Kecamatan Grogol Kabupaten Sukoharjo agar dapat menggambarkan nilai tanah yang ada dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi dan mengidentifikasi faktor-faktor tersebut untuk membentuk model nilai tanah.

Metode *Analytical Hierarchy Process* (AHP) digunakan dalam penelitian ini dengan tujuan untuk menganalisis besarnya bobot nilai tanah di Kecamatan Grogol kabupaten Sukoharjo. Faktor yang digunakan adalah jarak bidang terhadap Jarak bidang tanah terhadap CBD, jarak bidang tanah terhadap jalan (jalan kolektor primer, jalan kolektor sekunder, jalan lokal primer, jalan lokal sekunder, jalan lain), jarak bidang terhadap sungai, jarak bidang tanah terhadap fasilitas pendidikan (SD, SMP, SMA, dan Universitas), dan penggunaan lahan. Data yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo yang berupa data transaksi jual beli di Kecamatan Grogol, Kabupaten sukoharjo sebanyak 178 data Periode Januari – Desember 2016. Dengan data transaksi dan faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah dianalisis dengan metode Regresi untuk mendapatkan model nilai tanah yang terbaik dari empat model alternatif *metode lin-lin*, *metode lin-log*, *metode log-lin*, dan *metode log-log*

Model yang terpilih yang digunakan dalam penelitian ini adalah model logaritma (*log-log*). Hal ini karena model *log-log* memiliki 7 variabel yang lolos uji t-parsial, memiliki nilai F hitung sebesar 28,704, memiliki *adjusted R²* yang tertinggi diantara ketiga model lainnya yaitu sebesar 0,633, dan memenuhi uji *multikolinieritas* dan *heteroskedastisitas*. Hasil penelitian menunjukkan berdasarkan pengujian dengan model nilai tanah terpilih (*model log-log*) didapatkan nilai COV (*Coefficient of Variation*) sebesar 3.04% dan PRD (*Price Related Differential*) sebesar 1.01.

Kata kunci : Penilaian tanah, Faktor nilai tanah, bobot nilai tanah, *Analytical Hierarchy Process* (AHP), Regresi