

INTISARI

Kebijakan pemerintah menjadi salah satu faktor yang dapat mempengaruhi nilai tanah di suatu daerah. Salah satu kebijakan pemerintah tersebut adalah penetapan rencana penggunaan lahan pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Rencana Detil Tata Ruang (RDTR) yang disusun dengan mempertimbangkan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan budidaya dan fungsi lindung, dimensi waktu, teknologi, sosial budaya serta fungsi pertahanan keamanan. Sekaligus memperhatikan aspek pengelolaan secara terpadu berbagai sumber daya, fungsi dan estetika lingkungan serta kualitas ruang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan membuktikan hubungan antara nilai tanah dengan pengaruh rencana penggunaan lahan terhadap nilai tanah di Kecamatan Gamping, Sleman, D.I Yogyakarta.

Dalam penelitian ini digunakan 82 data transaksi jual beli tanah tahun 2013, 242 data transaksi jual beli tanah tahun 2014, 61 data transaksi jual beli tanah tahun 2015, 121 data transaksi jual beli tanah tahun 2016, 188 data transaksi jual beli tanah tahun 2017, dan 54 data transaksi jual beli tanah tahun 2018 yang diperoleh dari kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman. Data ini kemudian dikoreksi dengan penyesuaian jenis data dan koreksi waktu. Hasil dari koreksi tersebut digunakan untuk membentuk model nilai tanah. Pemodelan nilai tanah dilakukan menggunakan analisis regresi linier berganda dengan variabel bebas berupa rencana penggunaan lahan (RPL), penggunaan lahan (PL), jarak ke jalan utama (JJU), jarak ke perumahan (JPR), jarak ke pusat kota (JPK), jarak ke kampus (JKM), luas bidang (LB), jarak ke pusat pemerintahan kabupaten (JPB), dan jarak ke pusat pemerintahan kecamatan (JPC). Evaluasi model menggunakan uji determinasi (R^2) dan uji tabel t serta hasil dari evaluasi model diuji dengan *Coefficient of Variation* (COV).

Dari hasil penelitian diketahui bahwa variabel rencana penggunaan lahan berpengaruh terhadap nilai tanah. Namun hanya berpengaruh secara signifikan di tahun 2016. Hal ini yang mengindikasikan bahwa rencana penggunaan lahan memiliki pengaruh yang kecil terhadap nilai tanah. Dari keenam tahun yang diujikan hanya tahun 2013, 2014, 2016 dan 2017 yang dapat dilakukan pemodelan nilai tanah. Hasil uji determinasi untuk tahun 2013 sebesar 55,5 %. Untuk tahun 2014 sebesar 50,3 %. Tahun 2016 sebesar 50,6 % dan tahun 2017 sebesar 52,3 %. Hal ini menunjukkan bahwa model nilai tanah dapat dikatakan cukup baik dikarenakan dapat menjelaskan > 50% pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat. Namun untuk hasil evaluasi dengan COV diperoleh nilai > 10% untuk keseluruhan tahun yang dapat dimodelkan nilai tanahnya. Hal ini berarti model yang terbentuk belum cukup baik untuk memprediksi nilai tanah khususnya untuk wilayah penelitian

Kata kunci : nilai tanah, analisis regresi linier berganda, rencana penggunaan lahan, rencana tata ruang

ABSTRACT

Government policy is one of the factors that can affect land value in an area. One of the government policies is the determination of land use planning in the Regional Spatial Planning (RTRW) and Detailed Spatial Planning (RDTR) which are arranged by considering suitability, harmony, and balance of cultivation and protection functions, time, technology, socio-cultural and defense security function. While paying attention the integrated management aspects of various resources, functions and environmental aesthetics and the quality of space. This research aims to find out and prove the relationship between the land value and the effect of land use planning on land value in Gamping District, Sleman, D.I Yogyakarta.

In this research used 82 of land trade transaction in 2013, 242 of land trade transaction in 2014, 61 of land trade transaction in 2015, 121 of land trade transaction in 2016, 188 of land trade transaction in 2017, and 54 of land trade transaction in 2018 that obtained from the ATR / BPN office of Sleman Regency. These datas are then corrected by adjusting the data type and time correction. The results of the correction are used to form a land value model. Modeling land values was developed by using multiple linear regression analysis with independent variables such as land use planning (RPL), land use (PL), distance to main road (JJU), distance to housing (JPR), distance to downtown (JPK), distance to campus (JKM), field's wide (LB), distance to the district government center (JPB), and distance to subdistrict government center (JPC). Evaluation model use determination test (R^2), t table test and the result of the evaluation model are tested with Coefficient of Variation (COV).

From the result of research, it is known that the land use planning effect the land value. But only significantly affected in 2016. This indicates that the land use planning has little effect on land value. From these six years, only in 2013, 2014, 2016 and 2017 land value modeling could be modeled. The test results of determination for 2013 amounted to 55,5%. For 2014, it was 50,3 %. 2016 amounted to 50,6 % and 2017 amounted to 52,3%. It shows that the land value model can be said that quite good because it can explain $> 50\%$ the affect of independent variables on the dependent variable. But for the evaluation result with COV are $> 10\%$ for the whole year the land value can be modeled. This means that the model formed is not good enough to predict the land value, especially for the research area.

Keywords: land value, multiple linear regression analysis, land use planning, spatial planning