

INTISARI

Tanah adalah salah satu sumber daya alam yang sangat diperlukan dalam kehidupan manusia. Kebutuhan akan tanah yang terus meningkat tidak sebanding dengan ketersediaan tanah yang ada karena jumlah tanah relatif tidak berubah, sehingga tingginya angka permintaan akan tanah dapat mempengaruhi nilai tanah. Selain itu, kebutuhan akan tanah tidak ditunjang dengan adanya keterbukaan pasar tanah yang mengakibatkan kurangnya informasi nilai tanah. Informasi nilai tanah dimuat dalam peta nilai tanah. Kegiatan ini bertujuan untuk membuat peta nilai tanah yang dapat menggambarkan nilai tanah di Kecamatan Gamping, Kabupaten Sleman, D.I Yogyakarta.

Pada kegiatan ini menggunakan 747 data transaksi jual beli tanah di Kecamatan Gamping pada tahun 2013 sampai dengan 2018 yang diperoleh dari Kantor ATR/BPN Kabupaten Sleman. Data ini kemudian dikoreksi menggunakan koreksi waktu dan jenis data. Hasil koreksi data kemudian dianalisis dengan menggunakan analisis regresi linear berganda dengan menggunakan sebelas variabel bebas yaitu luas tanah (LT), jarak ke kantor pemerintahan (JKP), jarak ke fasilitas kesehatan (JKS), jarak ke jalan utama (JJU), jarak ke pasar (JPS), jarak ke pemakaman (JPM), jarak ke fasilitas pendidikan (JPD), jarak ke cagar budaya (JC), jarak ke fasilitas olahraga (JO), jarak ke fasilitas peribadatan (JI), dan jarak ke fasilitas keamanan (JAM). Pada analisis ini dibentuk empat model alternatif yaitu model Lin-lin, model Lin-log, model Log-lin, dan model Log-log. Keempat model ini diuji untuk mendapatkan model estimasi nilai tanah terbaik yang dapat digunakan untuk mengestimasi nilai tanah di Kecamatan Gamping. Pengujian model yang dilakukan adalah uji koefisien determinasi (R^2), uji koefisien regresi secara kelompok (F), dan uji koefisien regresi secara individu (t). Menentukan model terbaik dengan membandingkan hasil uji koefisien determinasi. Model terpilih kemudian di evaluasi dengan menggunakan uji *Coefficient of Variation* (COV) dan *Price Related Differential* (PRD).

Hasil kegiatan menunjukan bahwa ada enam variabel yang secara signifikan mempengaruhi nilai tanah yaitu variabel jarak ke cagar budaya (JC), jarak ke jalan utama (JJU), jarak ke fasilitas pemakaman (JPM), jarak ke fasilitas olahraga (JO), jarak ke fasilitas pemerintahan (JKP), dan jarak ke fasilitas pendidikan (JPD). Model terbaik dalam mengestimasi nilai tanah adalah model Lin-log, dengan nilai determinasi (R^2) sebesar 0,899 dan nilai uji F sebesar 760,089. Hal ini berarti model lin log dapat menjelaskan nilai tanah di Kecamatan Gamping dengan baik karena dapat menjelaskan pengaruh variabel bebas terhadap variabel terikat sebesar 89,9%. Hasil evaluasi model nilai COV sebesar 2,53% yang menjelaskan bahwa model Lin-log baik untuk memprediksi nilai tanah pada wilayah kegiatan. Hasil estimasi nilai tanah kemudian divisualisasikan ke dalam peta nilai tanah.

Kata Kunci : Kecamatan Gamping, nilai tanah, model estimasi nilai tanah, peta nilai tanah.

ABSTRACT

Land is one of the most needed natural resources in human life. The demand for a land is not comparable to the availability of existing land because the amount of a land is relatively unchanged, so that high number of demand for a land can affect the value of a land itself. In addition, the need for land is not supported by the openness of land market that resulted in lack of land value information. Land value information is showed in the land value map. This activity aims to create a map of land value zone that can describe the value of land in Gamping Sub-district, Sleman, D.I Yogyakarta.

In this activity, researcher use 747 data on sale and purchase of land in Gamping Sub-district from 2013 to 2018 obtained from ATR/BPN office of Sleman Regency. This data are corrected using time correction and data type correction. Data correction results are analyzed using multiple linear regression analysis using eleven independent variabels i.e. land area (LT), distance to government offices (JKP), distance to the health facilities (JKS), distance to main road (JJU), distance to market (JPS), distance to funeral facilities (JPM), distance to education facilities (JPD), distance to cultural reserve (JC), distance to sport facilities (JO), distance to worship facilities (JI), and distance to the security facilities (JAM). This analysis is formed into four alternative models which are Lin-lin model, Lin-log model, Log-lin model, and Log-log model. These four models are tested to get the best land value estimation model that can be used for estimating land value in Gamping Sub-district. The models are tested using coefficient of determination test (R^2), the regression coefficient in groups test (F), and the regression coefficient individually test (t). Thus, determine the best model by comparing coefficient of determination test results, and the selected model is evaluated by using Coefficient of Variation test (COV) and Price Related Differential test (PRD).

The results showed that there were six variabels that significantly influenced the land value, which are the variabel distance to the cultural reserve (JC), the distance to the main road (JJU), the distance to the funeral facilities (JPM), the distance to the sports facilities (JO), the distance to the government facilities (JKP), and the distance to the education facilities (JPD) The best model in estimating the land value is the Lin-log model, with a determination value (R^2) of 0,899 and a test F value of 760,089. This means that the Lin-log model can explain the value of land in Gamping Sub-district greatly as it can explain the effect of independent variabels on the dependent variabel by 89,9%. The evaluation model of COV test value is 2,53%, which explains that the Lin-log model is good for predicting land value in the area of activity. The estimated land value is visualized into the land value map.

Keywords: Gamping Sub-district, land value, land value estimation model, map of land value.