

INTISARI

Perkembangan pariwisata yang pesat dapat mempengaruhi nilai, penggunaan, dan fungsi bidang tanah di sekitar wilayah pariwisata tersebut. Salah satu perkembangan pariwisata yang saat ini sedang terjadi adalah perkembangan pariwisata Gua Pindul di Desa Bejiharjo, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul. Seiring dengan dengan kemajuan wisata Gua Pindul jumlah kelompok sadar wisata sebagai penyedia jasa wisata Gua Pindul juga ikut bertambah. Dengan adanya perkembangan pariwisata yang pesat di Desa Bejiharjo mengakibatkan adanya perubahan nilai tanah di Desa Bejiharjo. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Desa Bejiharjo, Kecamatan Karangmojo, Kabupaten Gunungkidul, D.I. Yogyakarta.

Dalam penelitian ini digunakan 166 data transaksi jual beli tanah pada tahun 2015 s.d. 2019 yang diperoleh dari kantor ATR/BPN Kabupaten Gunungkidul. Data ini kemudian dikoreksi dengan penyesuaian waktu. Hasil dari koreksi tersebut digunakan untuk membentuk model nilai tanah. Pemodelan nilai tanah dilakukan menggunakan analisis regresi linier berganda dengan variabel bebas berupa jarak ke jalan (JJ), luas bidang tanah (LBT), penggunaan tanah (PT), jarak ke Gua Pindul dan pokdarwis (JGP), jarak ke sarana pendidikan (JPN) dan jarak ke simpang Grogol (JSG). Pengujian variabel bebas dilakukan dengan uji koefisien determinasi, uji signifikansi parameter individu, uji signifikansi parameter simultan dan uji multikolinieritas. Evaluasi model menggunakan nilai *Coefficient of Variance*.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa variabel jarak ke Gua Pindul dan pokdarwis berpengaruh terhadap nilai tanah di Desa Bejiharjo. Jarak bidang tanah ke Gua Pindul dan pokdarwis memiliki nilai koefisien regresi negatif yang berarti semakin dekat jarak suatu bidang tanah ke Gua Pindul dan pokdarwis nilai tanah nya semakin meningkat. Berdasarkan hasil uji koefisien determinasi (R^2) menunjukkan bahwa variabel bebas yang digunakan untuk melakukan pemodelan nilai tanah mampu menjelaskan 50,6% pengaruh variabel bebas terhadap nilai tanah, sedangkan evaluasi model dengan nilai COV menghasilkan nilai 23,33%. Hal ini berarti model yang terbentuk tidak baik untuk memprediksi nilai tanah khususnya pada wilayah penelitian.

Kata kunci: nilai tanah, analisis regresi linier berganda

ABSTRACT

The rapid development of tourism can affect the land parcels' value, use, and function around the tourism area. One of the tourism developments currently taking place is Pindul Cave in Bejiharjo Village, Karangmojo Sub-district, Gunungkidul Regency. Along with Pindul Cave tourism's progress, the number of tourism awareness groups as Pindul Cave tourism services providers has also increased. With the rapid development of tourism in Bejiharjo Village, it has resulted in changes in land values in Bejiharjo Village. This study aims to determine the factors that affect land value in Bejiharjo Village, Karangmojo Sub-district, Gunungkidul Regency, D.I. Yogyakarta.

In this study, 166 land sale and purchase transactions data were used in 2015 to 2019 obtained from the National Land Agency of Gunungkidul Regency. This data was then corrected with time adjustments. The results of these corrections were used to form a land value model. Land value modeling was carried out using multiple linear regression analysis with various independent variables, namely distance to the road (JJ), land area (LBT), land use (PT), distance to Pindul Cave and tourism awareness groups (JGP), distance to educational facilities (JPN), and distance to the Grogol junction (JSG). The examination of the independent variables was done by testing the coefficient of determination, the significance test of individual parameters, the simultaneous parameter significance test, and the multicollinearity test. Evaluation of the model conducted using the Coefficient of Variance value.

The results showed that the variable distance to Pindul Cave and tourism awareness groups affects the land value in Bejiharjo Village. The distance of the land parcels to Pindul Cave and tourism awareness groups has a negative regression coefficient, which means that the closer the land's distance is to Pindul Cave and tourism awareness groups, the land value increases. Based on the test results of the coefficient of determination (R^2), it shows that the independent variable used to model land values can explain 50.6% of the effect of the independent variable on land values. In comparison, the model's evaluation with the COV value results in a value of 23.33%. This means that the model formed is not suitable for predicting land values, especially in the study area.

Keywords: land value, multiple linear regression analysis