

**PENGARUH PEMBANGUNAN BANDARA *YOGYAKARTA*
INTERNATIONAL AIRPORT (YIA) TERHADAP NILAI EKONOMIS
LAHAN DI KABUPATEN KULON PROGO**

Oleh
Muhammad Fakhri Afdhal
18/426901/GE/08837

INTISARI

Pembangunan bandara *Yogyakarta International Airport* (YIA) di Kabupaten Kulon Progo merupakan salah satu proyek pembangunan infrastruktur dasar untuk meningkatkan konektivitas wilayah dan meningkatkan perekonomian sekitar. Pembangunan infrastruktur tersebut telah berdampak pada nilai lahan di sekitar area pembangunan karena adanya peluang ekonomi dari meningkatnya intensitas kegiatan di sekitar bandara. Penelitian ini bertujuan untuk: 1) Mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan di sekitar Bandara YIA Kabupaten Kulon Progo, 2) Mengidentifikasi kenaikan nilai lahan setelah adanya Bandara YIA di Kabupaten Kulon Progo, dan 3) Menganalisis kesesuaian kenaikan nilai lahan dengan rencana pola ruang daerah Kabupaten Kulon Progo.

Penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian kuantitatif dengan unit analisis berupa persil lahan baik yang dimiliki oleh pemerintah maupun masyarakat. Daerah penelitian terdiri dari 3 zona berdasarkan desa yang ditetapkan sebagai area pembangunan bandara hingga yang masih berasosiasi dengan jalan arteri. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder, data primer yaitu citra *Google Earth* tahun 2016 dan 2020, Hasil analisis dan survey lapangan, dan wawancara. Data sekunder yang digunakan adalah harga transaksi lahan dan peta pola ruang RTRW Kabupaten Kulon Progo. Teknik analisis yang digunakan adalah interpretasi citra, analisis spasial berupa *buffer* dan *overlay*, tipologi wilayah, analisis wawancara, dan analisis pola ruang.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan penggunaan lahan tersebar secara sporadis namun mayoritas masih berasosiasi dengan jalan arteri dan berada pada zona yang dekat dengan lokasi bandara. Lahan pertanian dan perkebunan menjadi kelas penggunaan lahan yang paling banyak berubah menjadi lahan bandara, perdagangan dan jasa, maupun perumahan baru. Kenaikan nilai lahan yang telah terjadi tercerminkan dari kenaikan harga lahan di mana lahan dengan kelas penggunaan perdagangan dan jasa yang dekat dengan lokasi bandara mengalami kenaikan terbesar yaitu sebesar 442,23% dan lahan sawah dengan jarak lebih dari 500 meter dari jalan arteri memiliki persentase kenaikan terkecil yaitu sebesar 147,18%. Kelas penggunaan lahan dan jarak lahan terhadap jalan arteri menjadi faktor yang paling berpengaruh terhadap potensi kenaikan nilai lahan ke depannya. Terdapat beberapa fenomena terkait nilai lahan seperti peningkatan izin mendirikan bangunan dan jumlah investasi masuk, serta pergeseran pendapatan PDRB kabupaten ke arah sektor perdagangan dan jasa. Terdapat beberapa area lahan peruntukan vegetasi dan kawasan lindung yang memerlukan rekomendasi pengendalian agar tidak terdampak alih fungsi akibat kenaikan nilai lahan.

Kata Kunci: nilai lahan, harga lahan, bandara YIA, alih fungsi.

***THE EFFECT OF YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT (YIA)
AIRPORT CONSTRUCTION ON THE ECONOMIC VALUE OF LAND IN
KULON PROGO DISTRICT***

By
Muhammad Fakhri Afdhal
18/426901/GE/08837

ABSTRACT

The construction of the Yogyakarta International Airport (YIA) in Kulon Progo Regency is one of the basic infrastructure development projects to increase regional connectivity and boost the surrounding economy. The infrastructure development has had an impact on the value of land around the development area due to economic opportunities from the increasing intensity of activities around the airport. This study aims to: 1) Identify changes in land use around YIA Airport, Kulon Progo Regency, 2) Identify land value increases after YIA Airport was established in Kulon Progo Regency, and 3) Analyze the suitability of land value increases with the spatial pattern plan of Kulon Progo Regency.

This research was conducted using quantitative research methods with units of analysis in the form of land parcels either owned by the government or the community. The research area consists of 3 zones based on villages which are designated as airport construction areas to those that are still associated with arterial roads. The data used consists of primary and secondary data, primary data, namely Google Earth images for 2016 and 2020, results of analysis and field surveys, and interviews. The secondary data used is the land transaction price and the spatial pattern map of Kulon Progo Regency's spatial plans. The analysis techniques used are image interpretation, spatial analysis in the form of buffers and overlays, regional typology, interview analysis, and spatial pattern analysis.

The results of the study show that land use changes are scattered sporadically, but the majority are still associated with arterial roads and are in a zone close to the airport location. Agricultural and plantation lands are the class of land use that has changed the most to become land for airports, trade and services, as well as new housing. The increase in land values that has occurred is reflected in the increase in land prices where land with trade and service use classes close to the airport location experienced the largest increase around 442.23% and paddy fields with a distance of more than 500 meters from the arterial road had the smallest percentage increase that is equal to 147.18%. Land use class and land distance to arterial roads are the most influential factors on the potential increase in land values in the future. There are several phenomena related to land values such as an increase in building permits and the amount of investment coming in, as well as a shift in district GRDP revenues towards the trade and service sector. There are several land area designated for vegetation and protected areas that require recommendations for control so that they are not affected by conversion due to increased land values.

Keywords: land value, land price, YIA airport, land conversion.