

INTISARI

Perkembangan infrastruktur yang pesat dapat mempengaruhi nilai, penggunaan, dan fungsi bidang tanah di sekitar wilayah perkembangan infrastruktur tersebut. Salah satu perkembangan infrastruktur yang saat ini sedang terjadi adalah dibuatnya Bandara Internasional Yogyakarta di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo. Adanya pembangunan infrastruktur Bandara Internasional Yogyakarta di Kecamatan Temon mengakibatkan adanya perubahan nilai tanah di daerah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi nilai tanah di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo, D.I. Yogyakarta.

Penelitian ini menggunakan 278 data transaksi jual beli tanah pada tahun 2017 s.d. 2021 yang diperoleh dari kantor PPAT Yohanes Krisna Sugiri, S.H. Kabupaten Kulon Progo. Pemodelan nilai tanah menggunakan analisis regresi berganda dengan menggunakan variabel bebas berupa jarak ke jalan utama (X1), jarak ke bandara (X2), jarak ke pusat pendidikan (X3) dan jarak ke pusat pemerintahan (X4). Pengujian evaluasi model menggunakan nilai RMSE.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa variabel jarak ke jalan utama (X1), jarak ke bandara (X2), jarak ke pusat pendidikan (X3) dan jarak ke pusat pemerintahan (X4) berpengaruh terhadap nilai tanah. Variabel jarak ke jalan utama (X1), jarak ke bandara (X2), jarak ke pusat pendidikan (X3) memiliki nilai koefisien regresi negatif yang berarti semakin dekat lokasi tanah dengan jalan, bandara, dan pusat pendidikan maka harga nilai tanah semakin mahal. Sedangkan jarak pusat pemerintahan memiliki nilai koefisien regresi positif yang artinya semakin jauh jarak lokasi tanah dengan pusat pemerintahan semakin mahal harga tanah tersebut. Berdasarkan hasil uji koefisien determinasi menunjukkan bahwa variabel bebas yang digunakan untuk melakukan pemodelan nilai tanah mampu menjelaskan 68,3% pengaruh variabel bebas terhadap nilai tanah, sedangkan nilai evaluasi model yang dihasilkan dari nilai RMSE adalah sebesar Rp. 164.061,- dapat dikatakan model ini memiliki kemampuan untuk mengestimasi harga tanah dengan kesalahan rata-rata sebesar Rp 164.061/m². Nilai yang dihasilkan ini cukup besar karena jauh dari angka 0 sehingga model yang dihasilkan dapat dikatakan kurang baik.

Kata kunci: Nilai Tanah, Bandara, Analisis Regresi Berganda.

ABSTRACT

Rapid infrastructure development can affect the value, use, and function of land parcels around the infrastructure development area. One of the infrastructure developments that is currently taking place is the construction of the Yogyakarta International Airport in Temon District, Kulon Progo Regency. With the construction of the Yogyakarta International Airport infrastructure in Temon District, there has been a change in the value of land in the area. This study aims to determine the factors that influence land value in Temon District, Kulon Progo Regency, D.I. Yogyakarta.

In this study, 278 land sale and purchase transaction data were used from 2017 to 2021 obtained from the PPAT office of Yohanes Krisna Sugiri, S.H. Kulon Progo Regency. Land value modeling uses multiple linear regression analysis using independent variables in the form of distance to the main road (X1), distance to the airport (X2), distance to the education center (X3) and distance to the center of government (X4). Testing for model evaluation uses the RMSE value.

The research results it is known that the variables are distance to the main road (X1), distance to the airport (X2), distance to the education center (X3), and distance to the center of government (X4) effect on land value. The variable distance to the main road (X1), distance to the airport (X2), and distance to the education center (X3) have a negative regression coefficient, which means that the closer the land is to roads, airports, and education centers, the more expensive the land value is. Meanwhile, the distance from the center of government has a positive regression coefficient, which means that the farther the location of the land from the center of government, the more expensive the price of the land. Based on the results of the test for the coefficient of determination (R^2) it shows that the independent variable used to model land values can explain 68.3% of the effect of the independent variable on land value, while the model evaluation value resulting from the RMSE value is Rp. 164,061, - it can be said that this model can estimate land prices with an average error of IDR 164,061/m². The resulting value is quite large because it is far from 0 so the resulting model can be said to be not good.

Keywords: Land Value, Airport, Multiple Regression Analysis.