

## Intisari

Perubahan fungsi lahan suatu wilayah akibat pembangunan bandara dapat memengaruhi nilai jual bidang tanah di kawasan itu. Salah satu bukti empiris yang terjadi di sekitar Bandara YIA. Penelitian ini akan melakukan pemodelan penilaian tanah massal untuk membentuk suatu Zona Nilai Tanah (ZNT). Tujuannya untuk mencari nilai tanah pada suatu zona tertentu dan mengidentifikasi perubahan fisik penggunaan lahan akibat alih fungsi lahan dalam pembangunan bandara. Metode yang digunakan dalam penelitian ini melalui teknologi Sistem Informasi Geografis (SIG) yang memuat aplikasi untuk mengolah data spasial. Penilaian tanah massal dapat dilakukan di wilayah sekitar Bandara YIA dengan menggunakan pemodelan regresi *ordinary least square* (OLS).

Hasilnya adalah variabel yang berpengaruh signifikan terdiri dari variabel jarak ke Bandara YIA dan variabel perubahan fungsi lahan. Hal ini berarti bahwa sesuai teori-teori yang berhubungan dengan variabel-variabel penentu nilai tanah terbukti variabel jarak ke Bandara YIA sebagai *CBD* (*Central Business District*) di wilayah penelitian memberikan pengaruh terhadap nilai tanahnya. Berdasarkan hasil penelitian tersebut, maka rekomendasi kebijakan yang dapat diusulkan adalah pengembangan pemetaan zona nilai tanah dilakukan melalui sistem informasi geografis dengan sampel data yang lebih banyak dan representatif. Pemerintah dalam merumuskan suatu kebijakan pembangunan daerah perlu memperhatikan aspek lingkungan khususnya kelestarian fungsi lahan. Perlu adanya keterampilan petani untuk membuat *urban farming* dan keterampilan-keterampilan lainnya yang diperlukan.

**Kata kunci:** Perubahan fungsi lahan, Sistem Informasi Geografis (SIG), Penilaian tanah massal, Zona Nilai Tanah (ZNT)

## **Abstract**

Changes in the land function of an area due to airport development can affect the sale value of land parcels in the area. One of the empirical evidence occurs around YIA Airport. This research will conduct mass land valuation modeling to form a Land Value Zone (LVZ). The goal is to find land value in a certain zone and identify physical changes in land use due to land conversion in airport development. The method used in this research is through Geographic Information System (GIS) technology which contains applications for processing spatial data. Mass land valuation can be done in the area around YIA Airport using ordinary least square (OLS) regression modeling.

The result is that the variables that have a significant effect consist of the distance variable to YIA Airport and the land use change variable. This means that according to the theories related to the variables that determine land value, it is proven that the variable distance to YIA Airport as a CBD (Central Business District) in the research area has an influence on its land value. Based on the results of the study, the policy recommendation that can be proposed is the development of land value zone mapping through geographic information systems with more and representative data samples. The government in formulating a regional development policy needs to pay attention to environmental aspects, especially the preservation of land functions. Farmers need skills to create urban farming and other necessary skills.

**Keywords:** Land use change, Geographic Information System (GIS), Mass appraisal, Land Value Zone (LVZ)