

## INTISARI

Pembangunan jalan tol Yogyakarta-YIA Kulon Progo diperkirakan akan melewati Kalurahan Nogotirto, Kalurahan Trihanggo, Kalurahan Banyuraden, dan Kalurahan Ambarketawang. Menurut Fakhurizu (2020) adanya pembangunan jalan tol akan berdampak positif ataupun negatif, dampak positif yang akan ditimbulkan adanya pembangunan jalan tol adalah meningkatnya mobilitas kendaraan, efisiensi waktu tempuh, memudahkan akses perjalanan dan juga mendorong pemerataan pembangunan terutama bidang infrastruktur. Berdasarkan beberapa aspek tersebut diprediksi perencanaan pembangunan jalan tol berpengaruh terhadap nilai tanah di Kalurahan Nogotirto.

Penelitian ini menganalisis dampak rencana pembangunan jalan tol terhadap nilai tanah di Kalurahan Nogotirto. Data transaksi jual beli tanah di Kalurahan Nogotirto dari tahun 2017 hingga 2022 dikelompokkan menjadi dua, yaitu data sebelum perencanaan pembangunan jalan tol dan data setelah perencanaan jalan tol. Kelompok data tersebut kemudian dimodelkan dengan menggunakan regresi linier berganda. Variabel bebas yang digunakan ada sembilan antara lain : jarak jalan tol (JJT), jarak ke pasar (JP), jarak ke jalan utama (JJU), penggunaan lahan (PL), jarak faskes (JFK), jarak *exit* tol (JET), kelas jalan (KJ), luas tanah (LT), dan jarak universitas (JU).

Hasil dari pemodelan nilai tanah sebelum perencanaan jalan tol didapat hasil uji R<sup>2</sup> sebesar 51,6% dengan persamaan  $NTE_{sebelum} = 4.576.357 - 7.552,44JJU + 722.486PL - 1.509,72JP - 1.901,69JFK + 734.901KJ$ . Kemudian, model nilai tanah setelah perencanaan pembangunan jalan tol didapat R<sup>2</sup> sebesar 63% dengan persamaan  $NTE_{sesudah} = 2.170.744 + 1.149,242JJT - 15.441,5JJU + 897.790,9PL - 1.400,2JET + 510.600,6KJ$ . Berdasarkan hasil persamaan nilai tanah sebelum dan sesudah perencanaan, terdapat penurunan nilai pada bidang tanah yang berjarak 0-150 meter dari rencana jalan tol sebesar 18,8% dan mengalami kenaikan pada bidang tanah yang berdekatan dengan lokasi exit tol dengan kenaikan sebesar 7,54%.

**Kata Kunci :** Nilai Tanah, Analisis Regresi Linier Berganda, Perencanaan Jalan Tol

## ABSTRACT

The construction of the Yogyakarta-YIA Kulon Progo toll road is expected to have an impact on land values in Nogotirto Village, Sleman Regency, DI Yogyakarta. The positive impacts of toll road construction include increasing accessibility, increasing investment opportunities, and increasing demand for land. Meanwhile, the negative impacts of toll road construction include increased noise, increased air pollution and increased risk of accidents. From this aspect, it is predicted that planning for toll road construction will affect land values in Nogotirto Village.

This research analyzes the impact of toll road construction on land values in Sleman Regency. Data on land transactions in Sleman Regency from 2017 to 2022 has two type, there are data before toll road construction planning and data after toll road planning. The data group was modeled by multiple linear regression. There are nine independent variables used in this research: distance to the toll road (JJT), distance to the market (JP), distance to the main road (JJU), land use (PL), distance to health facilities (JFK), distance to the toll exit (JET), road class (KJ), land area (LT) and distance to university (JU).

The results of land value modeling before toll road planning obtained the R test results<sup>2</sup> of 51,6% with the NTE equation(1) =  $4.576.357 - 7.552,44JJU + 722.486PL - 1.509,72JP - 1.901,69JFK + 734.901KJ$ . Then, the land value model after toll road construction planning is obtained by R<sup>2</sup> of 63% with the NTE equation(2) =  $2.170.744 + 1.149,242JJT - 15.441,5JJU + 897.790,9PL - 1.400,2JET + 510.600,6KJ$ . From the land value equation before and after planning, there was a decrease in the value of land parcels 0-150 meters from the toll road by 18,8% and an increase in land parcels adjacent to the toll exit location with an increase of 7,54%.

**Keywords:** Land Value, Multiple Linear Regression Analysis, Toll road planning