

**PEMODELAN SPASIAL HARGA LAHAN DAN PERUBAHANNYA
AKIBAT PEMBANGUNAN BANDARA
NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT
DI SEKITAR AREA BANDARA**

Oleh:

**Sufiyana Eka Pratiwi
13/347888/GE/07543**

INTISARI

Pembangunan Bandara *New Yogyakarta International Airport* menyebabkan pergeseran cara pandang terhadap nilai lahan di sekitarnya, yaitu yang dulunya *rural area* menjadi *urban area*. Hal ini turut mengakibatkan terjadinya perubahan harga lahan secara signifikan. *Monitoring* perlu dilakukan untuk mengetahui sebaran perubahan harga lahan yang terjadi dan faktor apa saja yang mempengaruhi. Citra resolusi tinggi memiliki keunggulan dalam aspek spasial dan temporal yang dapat dimanfaatkan untuk menyadap informasi parameter yang berpengaruh terhadap harga lahan. Penelitian ini bertujuan untuk 1) mengetahui distribusi spasial harga lahan sebelum (2007) dan setelah adanya rencana pembangunan bandara (2017); dan 2) mengetahui perubahan harga lahan yang terjadi dan sebarannya.

Model harga lahan dibangun dengan mentumpangsusun parameter berdasarkan tingkat pengaruhnya terhadap harga lahan, baik untuk tahun 2007 maupun 2017. Parameter yang digunakan untuk membangun model harga lahan tahun 2007 yaitu penggunaan lahan, akses jalan, saluran irigasi dan kesuburan lahan sedangkan parameter pembangun model tahun 2017 adalah jarak terhadap bandara, penggunaan lahan, aksesibilitas positif dan aksesibilitas negatif.

Penelitian ini menunjukkan bahwa pada tahun 2007 wilayah sekitar bandara didominasi harga lahan pada rentang harga Rp100.000,00 sampai Rp150.000,00 per m² yang tersebar hampir di seluruh wilayah kajian. Distribusi spasial harga lahan diatas Rp150.000,00 per m² (sangat tinggi) mengelompok di sepanjang akses jalan nasional dan Jalan Daendels sedangkan harga lahan dibawah Rp50.000,00 per m² (rendah) sebarannya di sepanjang pesisir dan area perbukitan utara dari wilayah kajian. Pada tahun 2017 didominasi harga lahan pada rentang harga dibawah Rp700.000,00 per m² yang menyebar hampir di seluruh wilayah kajian. Harga lahan terendah masih tetap terdistribusi di sepanjang pesisir selatan dan sebelah utara wilayah kajian. Distribusi spasial harga lahan diatas Rp1.100.000,00 per m² mengelompok pada lahan yang berada dekat dengan lokasi pembangunan bandara dan berasosiasi dengan jalan sehingga sebarannya tampak memanjang mengikuti jalan, khususnya jalan nasional dan Jalan Daendels. Perubahan harga lahan di sekitar bandara tahun 2007-2017 yang >Rp1.000.000,00 per m² terdistribusi di sekitar area bandara dan akses jalan utama. Sebaran spasial perubahan harga lahan < Rp500.000,00 per m² cenderung berada di wilayah pesisir dan sebelah utara serta sebagian kecil area tengah dari wilayah kajian. Perubahan harga lahan yang terjadi di wilayah kajian dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu lokasi lahan yang strategis, dekat dengan lokasi bandara, berada dekat dengan akses jalan nasional maupun Jalan Daendels, keberadaan berbagai kantor pemerintahan dan prasarana umum serta perubahan penggunaan lahan.

Kata Kunci : Citra Resolusi Tinggi, *Monitoring*, Harga Lahan, Bandara *New Yogyakarta International Airport*

***SPATIAL MODELING OF LAND PRICE AND ITS CHANGES
DUE TO THE DEVELOPMENT OF
NEW YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT
AROUND THE AIRPORT AREA***

By:
Sufiyana Eka Pratiwi
13/347888/GE?07543

ABSTRACT

The development of the New Yogyakarta International Airport causing a friction in view of the value of the surrounding land, which was from rural area into an urban area. This results in significant changes in land prices. Monitoring needs to be done to find out the distribution of land price changes that occurred and the influence factors. High resolution imagery has an advantage in the spatial and temporal aspects that can be utilized to tap the parameter information affecting the price of the land. This study aims are for 1) knowing the spatial distribution of land prices before (2007) and after the airport development plan (2017); and 2) finding out the price change of land and its spread.

The land pricing model is built with overlay parameters based on their effect on land prices, both 2007 and 2017. The parameters used to construct land pricing models in 2007 was land use, road access, irrigation channels and land fertility while the model builder parameter in 2017 are the distance to airport, the land use, positive accessibility and negative accessibility.

This study results that in 2007 the area around the airport was dominated by land prices in the price range Rp100.000,00 to Rp150.000,00 per m² scattered almost throughout the study area. Spatial distribution of land prices above Rp150.000,00 per m² (very high) clustered along Jalan Nasional access and Jalan Daendels while the price of land below Rp50.000,00 per m² (low) spread along coastal and hilly areas in the north of study area. In 2017 the land price is dominated by the price range below Rp700.000,00 per m² that spread almost throughout the study area. The lowest land prices are still distributed along the south coast and the north of the study area. Spatial distribution of land prices above Rp1.100.000,00 per m² clustered on land located near the airport development site and associated with the roads so that the spread seemed to extend along the road, especially the Nasional Street and Daendels Street. Changes in land prices around the airport in 2007-2017 that more than Rp1,000,000.00 per m² are distributed around the airport area and the main road access. Spatial distribution of land price changes less than Rp500.000,00 per m² tends to be in the coastal areas and the north and a small part of the middle of the study area. The changes in land price occurred in the study area are influenced by several factors, ie: strategic land location, close to the airport location, close to Nasional Street access and Daendels Street, the presence of various government offices and public infrastructure and the change of land use.

Keywords : *High Resolution Imagery, Monitoring, Land Price, New Yogyakarta International Airport*