

INTISARI

Keberadaan *Yogyakarta International Airport* mendorong pembangunan lainnya di daerah sekitar yang menunjang keberadaan bandar udara tersebut. Pembangunan yang banyak dilakukan di daerah sekitar bandar udara yaitu pembangunan untuk kebutuhan ekonomi, jasa, industri dan sebagainya yang dapat merubah perkembangan Kecamatan Temon yang dahulunya merupakan daerah perdesaan menjadi wilayah perkotaan. Pembangunan *Yogyakarta International Airport* beserta pembangunan baru lainnya mengakibatkan terjadinya perubahan nilai lahan di Kabupaten Kulon Progo khususnya di Kecamatan Temon yang menjadi lokasi pembangunan bandar udara. Perubahan nilai lahan perlu mendapatkan perhatian khusus oleh Pemerintah Kabupaten Kulon Progo, karena hal tersebut akan berpengaruh pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi dasar dalam pemungutan pajak yang mengatur Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penelitian dilakukan di Kecamatan Temon untuk mengetahui perubahan nilai tanah beserta adanya potensi untuk peningkatan pajak daerah di Kecamatan Temon. Data utama yang digunakan adalah data transaksi jual beli tanah tahun 2016 s.d. 2019 Kecamatan Temon yang diperoleh dari Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Kulon Progo. Metode penilaian yang digunakan adalah penilaian massal yang kemudian diperhitungkan menggunakan metode analisis regresi linier berganda dengan variabel independen luas bidang, jarak bidang ke bandar udara, jarak bidang ke kantor kecamatan, jarak bidang ke jalan utama, jarak bidang ke fasilitas ekonomi dan penggunaan lahan. Perhitungan peningkatan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilakukan dengan cara membandingkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) tahun 2020 dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tahun 2019.

Secara keseluruhan sebelum adanya pembangunan *Yogyakarta International Airport*, nilai tanah di Kecamatan Temon pada tahun 2016 s.d. 2017 memiliki nilai tanah dengan rentang 10.224/m² hingga Rp725.570/m², kemudian setelah adanya pembangunan *Yogyakarta International Airport*, nilai tanah di Kecamatan Temon pada tahun 2018 s.d. 2019 memiliki nilai tanah dengan rentang Rp32.843/m² hingga Rp1.996.438/m². Berdasarkan hasil perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) dalam perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah didapat total prosentase kenaikan pemasukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Kecamatan Temon sebesar 93%.

Kata Kunci: Pembangunan *Yogyakarta International Airport*, Analisis Regresi Linier Berganda, Nilai Tanah, PBB.

ABSTRACT

The existence of Yogyakarta International Airport has encouraged other aspects around the airport. Many aspects become better around the airport, the majority of the aspects are economic, services, industry and many others especially in Temon District which was a rural area become an urban area. Before the Yogyakarta International Airport, value of the lands in Temon Subdistrict was oriented towards the agricultural sector, but after the existence of Yogyakarta International Airport, the orientation of the land shifted towards urban areas where location and accessibility are the main factors that determine the value of the land. Changes in land values caused by the existence of Yogyakarta International Airport should get special attention from the Government of Kulon Progo Regency because it will affect the Sales Value of Tax Objects which is the basis for tax collection governing Regional Original Revenue.

The study has been done in Temon Subdistrict to determine changes in land value along with the potential for increasing local taxes in Temon Subdistrict. The main data used in this study is the land purchase transaction data since 2016 to 2019 in Temon District, the data has been obtained from the Regional Finance and Assets Agency (BKAD) of Kulon Progo Regency. The method used in this study is a mass assessment which is then calculated using the multiple linier regression analysis method with independent variables of size area, distance of the area to the airport, distance of the area to the district office, distance of the area to the main road, distance of the area to economic facilities and land utilization. Calculation of increase in properties Tax is done by comparing the 2019 NIR with 2019 NJOP.

In short, before the existence of Yogyakarta International Airport, the values of land in Temon Subdistrict in 2016 until 2017 was a range of 10.224/m² to Rp725.570/m² then after the Yogyakarta International Airport, the land value in Temon District in 2018 until 2019 vary from Rp32.843/m² to Rp2.000.000/m². Based on the comparison of NJOP and NIR price values in the calculation of the properties tax acquisition, the total percentage of the increase in Properties Tax (PBB) income in Temon District is 93%.

Key Words: Construction of Yogyakarta International Airport, multiple linier regression analysis, land value, Properties Tax (PBB).