

Intisari

Penelitian ini bertujuan untuk melakukan analisis pengaruh pembangunan Bandara Internasional Yogyakarta terhadap harga transaksi tanah dan bangunan berdasarkan data transaksi tanah dan bangunan yang tercatat pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Kulon Progo serta pengaruh pembangunan Bandara Internasional Yogyakarta terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada Pemerintah Kabupaten Kulon Progo.

Data yang digunakan adalah data primer berupa data jarak lokasi tanah dan bangunan dengan Bandara Internasional Yogyakarta dan *Central Bussines District* pada Kabupaten Kulon Progo. Data sekunder berupa data transaksi tanah dan bangunan dan nilai NJOP diperoleh dari data penerimaan BPHTB Pemerintah Kabupaten Kulon Progo tahun 2018 sampai dengan bulan Juli tahun 2020. Alat analisis dalam penelitian menggunakan analisis deskriptif dan regresi linier berganda.

Hasil penelitian secara deskriptif menunjukkan nilai rata-rata harga tanah dan bangunan sebesar Rp210.636.445,07 dengan harga tertinggi sebesar Rp8.223.185.250,00 dan harga terendah sebesar Rp1.836.800,00, sedangkan nilai rata-rata NJOP sebesar Rp100.443.938,24 dengan nilai tertinggi sebesar Rp5.356.974.000,00 dan nilai terendah sebesar Rp144.000,00. Hasil analisis regresi berganda menunjukkan variabel jarak ke Bandara Internasional Yogyakarta dan *Central Bussines District* berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga tanah dan bangunan dan nilai NJOP. Variabel luas tanah, luas bangunan dan kepadatan penduduk pada tingkat kelurahan berpengaruh positif dan signifikan terhadap tanah dan bangunan dan nilai NJOP. Hal ini berarti semakin dekat lokasi tanah dan bangunan dengan Bandara Internasional Yogyakarta, maka harga tanah dan bangunan dan nilai NJOP semakin tinggi.

Kata Kunci: Harga tanah dan bangunan, Nilai NJOP, jarak ke Bandara YIA, Jarak ke *Central Bussines District*, luas tanah, luas bangunan, Kepadatan penduduk tingkat kelurahan

Abstract

This study aims to analyze the effect of Yogyakarta International Airport construction on the price of land and building and the NJOP PBB P2 value in Kulon Progo Regency based on land and building transaction data in BPHTB Kulon Progo Regency.

Data used in this study are primary data were obtained from the distance between the location of land and buildings to Yogyakarta International Airport and Central Bussines District in Kulon Progo Regency. Meanwhile, secondary data in the form of land and building transaction and NJOP value were obtained from the data of BPHTB revenue from the Government of Kulon Progo Regency from 2018 to July 2020. The analytical tools used in this study are descriptive analysis and multiple linear regression.

Descriptive study show that the average value of land and building prices is IDR 210,636,445.07 with the highest price of IDR 8,223,185,250.00 and the lowest price of IDR 1,836,800.00. Meanwhile, the average NJOP value was IDR 100,443,938.24 with the highest value of IDR 5,356,974,000.00 and the lowest value of IDR 144,000.00. Multiple regression analysis shows that the distance variable to Yogyakarta International Airport and Central Bussines District has a negative and significant effect on land and building prices and the NJOP value. Meanwhile the variables of land area, building area and population density at kelurahan level have a positive and significant effect on land and buildings prices and the NJOP value. This means that the closer the land and buildings are to Yogyakarta International Airport, the higher the prices and NJOP value will be.

Keywords : Land and building prices, NJOP value, Distance to YIA Airport, Distance to Central Bussines District, Land Area, Building Area, Population density at kelurahan level