

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji potensi penerapan mekanisme *Land Value Capture* pada kawasan Bandara Ahmad Yani Semarang. Guna menggali potensi tersebut, dapat dilihat dari gambaran karakteristik pola nilai lahan berdasar nilai NJOP dan nilai penawaran, yang dihitung dari hasil estimasi model nilai lahan yang dihasilkan. Akibat situasi pandemic, penelitian ini memiliki kekuatan data dari data sekunder asal instansi setempat dan data online nilai jual lahan atau property. Proses analisis dilakukan per zonasi, dengan pembagian zonasi berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah 2019 sehingga di dapat total 23 zonasi. Teknik analisis pada penelitian ini menggunakan metode analisis regresi linear berganda dengan tujuan mengaitkan variabel dependen (nilai NJOP dan nilai penawaran) dengan berbagai variabel independent yang tergolong dalam faktor karakter lahan, aksesibilitas dan keberadaan proyek. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa model regresi nilai NJOP lebih dipengaruhi faktor aksesibilitas dan jarak menuju pusat kota, sedangkan model nilai penawaran lebih dipengaruhi faktor keberadaan proyek dan aksesibilitas. Tingginya signifikansi faktor keberadaan proyek (0.383) pada nilai penawaran menunjukkan bahwa proyek infrastruktur mempengaruhi secara signifikan besaran nilai lahan pada kawasan amatan. Selain itu masih banyak zona yang berdekatan dengan berbagai fasilitas perkotaan, aksesibilitas tinggi dan bersinggungan dengan lokasi proyek infrastruktur namun memiliki *value gap* yang masih rendah. Sehingga pada kawasan amatan, zona yang dapat dicapture masih sedikit, namun memiliki potensi pengembangan ekonomi yang besar untuk prospek *value capture*.

Kata Kunci : Land Value Capture, Value Gap, Nilai Lahan, Infrastruktur, NJOP

ABSTRACT

The purpose of this study is to examine the potential of Land Value Capture mechanism at Ahmad Yani Semarang Airport as it study case. In order to explore this potential, it can be seen from the characteristics of land value patterns based on the NJOP value and the bid value, which is calculated from the results of the estimation land value model. Due to the pandemic situation, this study has the strength of data from secondary data from local agencies and selling price online data of land or property. The analysis process is carried out per zoning, which based on Peta Zona Nilai Tanah 2019 Kota Semarang there are total of 23 zoning are obtained. The analysis technique in this study uses multiple linear regression analysis with the aim of linking the dependent variable (NJOP value and bid value) with various independent variables belonging to land character factors, accessibility and infrastructure existence. The results of this study indicate that the NJOP value regression model is more influenced by the accessibility factor and the distance to the city center, while the bid value model is more influenced by the infrastructure existence and accessibility factors. The high significance level of the infrastructure's existence factor (0.383) at the bid value indicates that infrastructure projects significantly influence the dynamics of land value in the observed area. In addition, there are still many zones that are close to various urban facilities, have high accessibility and intersect with infrastructure project locations but have a low value gap. So that in the observed area, the zone that can be captured is still small, but has a large economic development potential for the prospect of value capture.

Keyword : Land Value Capture, Value Gap, Land Value, Infrastructure, NJOP