

INTISARI

PERBEDAAN NILAI LAHAN SEKITAR KAWASAN PEMBANGUNAN BANDARA JENDERAL BESAR SOEDIRMAN TAHUN 2013 DAN 2018

Zithny Ilman Prihastopo

Zithnyilman@gmail.com

R. Rijanta

rijanta@ugm.ac.id

Pembangunan Bandara Jenderal Besar Soedirman diprediksikan mampu menyebabkan pergeseran cara pandang terhadap nilai lahan. Perubahan nilai lahan akibat adanya pusat pertumbuhan baru tidak jarang menimbulkan adanya praktik spekulasi lahan dan peningkatan harga lahan yang terlalu tinggi dibandingkan valuasi lahannya. Penelitian bertujuan untuk: 1. mengidentifikasi nilai lahan di sekitar kawasan bandara tahun 2013 dan 2018; 2. menjelaskan distribusi spasial nilai lahan, komposisi penggunaan lahan, dan dinamika nilai lahan di sekitar kawasan bandara tahun 2013 dan 2018; serta 3. menganalisis perbedaan nilai lahan di sekitar kawasan bandara tahun 2013 dan 2018.

Identifikasi nilai lahan dilakukan menggunakan analisis kuantitatif berjenjang tertimbang berdasarkan harkat dan bobot. Indikator nilai lahan perdesaan tahun 2013 adalah produktivitas lahan pertanian, penggunaan lahan, dan aksesibilitas jalan sedangkan indikator nilai lahan perkotaan tahun 2018 adalah jarak lahan terhadap pusat pertumbuhan baru, penggunaan lahan, aksesibilitas positif dan negatif. Identifikasi nilai lahan dilakukan pada 29 blok di sekitar kawasan bandara.

Hasil penelitian menunjukkan nilai lahan perdesaan tahun 2013 bervariasi dari bernilai 3 hingga 42 sementara nilai lahan perkotaan 2018 bernilai dari 19 hingga 56. Distribusi spasial didominasi oleh pola mengelompok, kecuali pada variabel pelayanan pendidikan tahun 2013 yang berpola acak. Komposisi penggunaan lahan tahun 2013 dan 2018 didominasi oleh pertanian dan permukiman dengan pertambahan serta pengurangan luas terbesar berturut-turut adalah Lanud Wirasaba dan lahan tegalan. Analisis *Geographically Weighted Regression* (GWR) tahun 2013 dan 2018 menghasilkan performa yang tidak begitu baik dengan nilai *Adjusted R²* berturut-turut 0,13 dan 0,44. Terakhir, secara statistik inferensi terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai maupun harga lahan di daerah penelitian tahun 2013 dan 2018 berdasarkan *Wilcoxon Signed Rank Test* dengan nilai *Asymp. Sig. (2 tailed)* <0,001.

Kata Kunci: Nilai Lahan, Spekulasi Lahan, Analisis Kuantitatif Berjenjang Tertimbang, *Geographically Weighted Regression*, *Wilcoxon Signed Rank Test*

ABSTRACT

LAND VALUE DIFFERENCE AROUND THE JENDERAL BESAR SOEDIRMAN AIRPORT AREA IN 2013 AND 2018

Zithny Ilman Prihastopo

Zithnyilman@gmail.com

R. Rijanta

rijanta@ugm.ac.id

The development of Jenderal Besar Soedirman airport is predicted to cause land value perspective shifting in the surrounding areas. Land value difference due to existence of the new growth center could create both land speculation practice and unrealistic increase of land prices in the areas. This study aims: 1. to identify land value around Jenderal Besar Soedirman Airport areas in 2013 and 2018; 2. to explain land value spatial distribution, land use composition, and land value dynamics around Jenderal Besar Soedirman Airport areas in 2013 and 2018; 3. to analyse land value difference around Jenderal Besar Soedirman Airport areas in 2013 and 2018.

Land value is identified through weighted stratified quantitative analysis of score and weight of indicators and variables. Agricultural land value indicators in 2013 were agricultural productivity, land use, and accessibility to street. On the other hand, urban land value indicators 2018 were distance from recent growth center, land use, positive and negative accessibility. The land value was identified at 29 blocs in the surrounding airport areas.

The results show that agricultural land value 2013 was varied from 3 to 42 whereas urban land value 2018 was varied from 19 to 56. Spatial distribution was dominated by clustered patterns, except for education facility 2013 variable which had random distribution. Land use composition both in 2013 and 2018 was dominated by agricultural and settlement usage with the largest and smallest changes were airport area and dry farming respectively. Geographically Weighted Regression (GWR) analysis for research area samples in 2013 and 2018 resulted in under-performed model with adjusted R^2 score of 0,13 and 0,44 respectively. Lastly, from inferential statistic analysis, there are statistically significant differences between both land values and land prices in 2013 and 2018 based on Wilcoxon Signed Rank Test which have Asymp. Sig. (2 tailed) score $<0,001$.

Keywords: Land Value, land Speculation, Weighted Stratified Quantitative Analysis, Geographically Weighted Regression, Wilcoxon Signed Rank Test