

Intisari

Pembangunan bandara “New Yogyakarta International Airport” (NYIA) telah menjadikan Kabupaten Kulon Progo sebagai pusat pertumbuhan baru, yang memacu pertumbuhan ekonomi dan mengubah karakteristik penggunaan tanah di wilayah sekitarnya. Hal ini diduga memicu terjadinya kenaikan nilai tanah setelah adanya penetapan lokasi NYIA. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh pembangunan NYIA terhadap nilai tanah di Kabupaten Kulon Progo, serta menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh terhadap nilai tanah tersebut. Alat analisis yang digunakan adalah regresi data panel, dengan observasi di 42 titik pada 2 periode yaitu sebelum penetapan lokasi dan sesudah *groundbreaking*. Variabel terikat berupa nilai tanah dan variabel bebas berupa jarak ke *Central Bussiness District*, jarak ke NYIA, lebar jalan depan, luas tanah, dan *dummy* waktu. Observasi di 42 titik tanah dilakukan pada tanah Barang Milik Negara, nilai tanah sebelum penetapan lokasi diperoleh dari DJKN Kementerian Keuangan, sedangkan nilai tanah setelah *groundbreaking* diestimasi menggunakan pendekatan pasar. Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Temon sebagai lokasi pembangunan NYIA dan 2 kecamatan yang berbatasan yaitu Kecamatan Wates dan Kecamatan Pengasih. Hasil dari penelitian ini adalah pembangunan NYIA berpengaruh terhadap nilai tanah, adanya NYIA memicu terjadinya peningkatan nilai tanah secara rata-rata sebesar 133,06 persen, *ceteris paribus*. Jarak ke CBD dan luas tanah berpengaruh negatif dan signifikan terhadap nilai tanah, sedangkan jarak ke NYIA dan lebar jalan depan berpengaruh positif dan signifikan terhadap nilai tanah.

Kata kunci: nilai tanah, bandara, pendekatan pasar, analisis regresi.

Abstract

The construction of the “New Yogyakarta International Airport” (NYIA) has made Kulon Progo regency a new growth poles, stimulated economic growth and changed the characteristics of land usage in the surrounding region. These presumably triggered the land value to rise, particularly after the establishment of the NYIA location. This research aims to analyze the effects of NYIA development on the land value in Kulon Progo regency, and also the factors that influence the value. This research used Panel data regression, with observation of 42 locations between 2 periods, that is before location determination and after groundbreaking. The dependent variable is the land value and the independent variables are distance to the Central Bussiness District, distance to NYIA, front road width, land area, and the dummy time variable. All the lands observed are state assets. The land values before location determination were obtained from DJKN of the Ministry of Finance database, while the values after groundbreaking were estimated using market approach. This research was conducted in Temon sub-regency as the location of NYIA and 2 adjacent sub-regencies named Wates sub-district and Pengasih sub-district. The result of this study is that the development of the NYIA has an effect on the land value, the development of NYIA triggered land value to rise up to 133.06 percent, *ceteris paribus*. Distance to the CBD and land area has a negative and significant impact on the land value, while distance to the NYIA and front road width has a positive and significant impact on the land value.

Keyword : land value, airport, market approach, regression analysis