

## INTISARI

Pertumbuhan penduduk serta terpusatnya kegiatan ekonomi dan pembangunan di Kota Yogyakarta menyebabkan kebutuhan terhadap lahan meningkat. Akibatnya alih fungsi lahan pertanian terutama sawah ke penggunaan non-pertanian semakin meningkat. Dalam kondisi tersebut sektor pertanian cenderung tersisihkan karena pemanfaatan lahan untuk tujuan industri dan jasa memberikan “*Land Rent*” yang lebih tinggi. Penelitian ini bertujuan mengetahui faktor-faktor lingkungan yang lebih dominan menentukan pembentukan harga lahan sawah menggunakan pendekatan *Hedonic Price* di Kecamatan Ngaglik sebagai akibat dari dorongan permintaan akan lahan. Penelitian dilakukan di lima desa di Kecamatan Ngaglik, data diperoleh dari pemilik lahan sawah yang telah menjual lahan sawahnya dan dialih fungsikan untuk kegiatan non-pertanian sebanyak 56 responden. Dalam proses alih fungsi lahan, harga lahan sawah dari transaksi aktual belum sepenuhnya memperhitungkan karakteristik yang melekat pada lahan sawah. Dari hasil pengujian menggunakan *Regresi Linear Berganda*, harga yang terbentuk hanya dipengaruhi oleh luas lahan, dan faktor lingkungan seperti jarak lahan dari jalan utama desa, jarak lahan dari area perdagangan dan jarak lahan dari pusat kota, sedangkan faktor produktivitas lahan tidak berpengaruh terhadap harga yang terbentuk.

**Kata kunci** : *alih fungsi lahan, hedonic price method*

## ABSTRACT

Population growth, the centralized of economic activities and development in Yogyakarta city causes an demand increase. As a result, agricultural land conversion are increased. In these conditions the agricultural sector tend to lose, because land use for industrial purposes and services give a higher “*land rent*”. This research used to know determinants of agricultural land price using the *hedonic price approach*. The study was conducted in five villages in Ngaglik sub-district, data obtained from the agricultural land owner who sell their land were 56 respondents. In the process of land conversion, the price of agricultural land from real transactions has not been fully accordance the characteristics of agricultural land. From the test result using multiple linear regression, agricultural land price is only affected by the area of land, land distance from main village road, land distance from the market, and land distance from the city center, while the productivity of land factor has no effect.

**Keywords** : *agricultural land conversion, hedonic price method*