

**DAMPAK PEMBANGUNAN BANDAR UDARA TERHADAP
PENINGKATAN HARGA TANAH DI DESA GADING,
KECAMATAN PLAYEN, KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan Pada Program Diploma IV
Pertanahan Jurusan Perpetaan**



Oleh :
BUDI HARTO
NIM. 0211 1917/P

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2008**

INTISARI

Latar belakang dari penelitian ini adalah adanya suatu pembangunan bandar udara yang dilaksanakan di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul. Selain terjadi perubahan didalam lokasi pembangunan juga terjadi perubahan/ dampak yang terjadi diluar lokasi pembangunan. Penelitian ini dikhususkan untuk perubahan didalam lokasi pembangunan dan perubahan harga tanah diluar lokasi pembangunan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak dari pelaksanaan pembangunan bandara di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul khususnya terhadap peningkatan harga tanah disekitar lokasi pembangunan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Daerah penelitian adalah Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh obyek tanah dan subyek berupa seluruh penjual dan pembeli tanah di lokasi pengembangan Bandara, Jenis data yang diambil adalah data primer dan data sekunder yang diambil dari hasil wawancara dengan aparat instansi terkait dan dokumentasi. Data yang dikumpulkan disajikan dalam bentuk tabel dan diuraikan. Dampak peningkatan harga tanah dalam penelitian dibatasi untuk jarak 0-1 km, 1-2 km, dan 2-3 km dari lokasi pembangunan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan pembangunan bandara yang dilaksanakan di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul berdampak terhadap peningkatan harga tanah. Peningkatan harga tanah untuk jarak sampai dengan 3 km sebelum dilaksanakan pembangunan berkisar antara 0-50 % dan sesudah pembangunan bandara di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul berkisar antara 85 % sampai dengan 125 % atau ada peningkatan yang signifikan. Selain merupakan dampak dari adanya pembangunan peningkatan harga tanah juga diduga bervariasi terhadap beberapa faktor lainnya. Faktor-faktor tersebut antara lain : (1) Penggunaan Tanah, (2) Kelas jalan, (3) Kondisi jalan, (4) Jarak dari Fasilitas Umum, (5) *Utilitas*

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
1. Tujuan Penelitian	4
2. Kegunaan Penelitian	4
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	5
B. Kerangka Pemikiran	15
C. Anggapan Dasar.....	17
D. Batasan Operasional.....	17
BAB III : METODE PENELITIAN	
A. Jenis Penelitian	18
B. Lokasi Penelitian.....	18
C. Populasi Dan Sampel.....	19

E. Jenis Dan Sumber Data.....	21
F. Tehnik Pengumpulan Data.....	22
G. Tehnik Analisa Data.....	24
BAB IV : GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.	
A. Keadaan Geografis.....	26
B. Keadaan Tanah.....	27
C. Keadaan Sosial Ekonomi.....	30
BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pembangunan Bandara.....	37
B. Migrasi Penduduk.....	42
C. Harga Tanah.....	43
BAB VI : PENUTUP	
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR PUSTAKA	
KUMPULAN PERATURAN	

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Sebagai negara yang sedang berkembang, Indonesia giat melaksanakan pembangunan fisik untuk mencapai masyarakat adil makmur berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945. Dalam hubungan dengan itu, yang hendak dicapai dalam pembangunan adalah mengutamakan peningkatan taraf hidup yang tercermin dalam peningkatan pendapatan per kapita dan pemenuhan kebutuhan pokok.. Disamping itu menghapus kemelaratan, memperluas lapangan kerja dalam menanggulangi pengangguran, dan mengurangi ketimpangan pendapatan dalam masyarakat juga harus diutamakan, sehingga tercapai kemakmuran yang merata.

Berbagai jenis pembangunan telah dilakukan oleh Pemerintah, misalnya pembangunan waduk, pembangunan bendungan, pembangunan saluran-saluran irigasi, pembangunan saluran-saluran drainase, pembangunan jalan tol, pembangunan jalan lingkar (*ringroad*), pembangunan terminal, pembangunan pasar, pembangunan jaringan listrik, pembangunan jaringan telepon, pembangunan bandara dan lain-lain yang semuanya dimaksudkan untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

Setiap bentuk pembangunan tersebut pasti membawa perubahan baik di dalam lokasi pembangunan maupun yang terjadi di luar lokasi pembangunan. Perubahan-perubahan tersebut dapat bersifat positif maupun negatif. Perubahan yang bersifat positiflah yang diharapkan dengan adanya pembangunan. Perubahan positif tersebut misalnya dengan pembangunan waduk, maka air yang turun dan melimpas pada suatu *catcment area* dapat dikelola dengan baik. Air tidak mengakibatkan banjir jika musim hujan tiba dan jika musim kemarau tiba, tidak akan terjadi kekeringan. Sumur-sumur di dekat wilayah waduk dapat tetap difungsikan dengan baik sepanjang tahun dan daerah-daerah bawah dapat menikmati air irigasi secara cukup sepanjang tahun sehingga produksi beras dapat terjaga. Pembangunan jalan dapat mengatasi kemacetan dan mempermudah aksesibilitas yang diperlukan untuk berbagai kepentingan baik dari aspek transportasi, ekonomi maupun pembangunan lainnya. Dengan jalan yang terbangun dengan baik, daerah-daerah yang sebelumnya terisolasi menjadi daerah terbuka yang berpotensi meningkatkan keadaan sosial ekonomi masyarakat pada area tersebut.

Contoh bentuk-bentuk pembangunan serta perubahan positif yang dihasilkan dan berguna bagi masyarakat tersebut merupakan sedikit dari contoh-contoh pembangunan lain yang bermanfaat bagi

manusia. Contoh pembangunan tersebut juga menunjukkan bahwa perubahan terjadi tidak hanya di dalam lokasi pembangunan namun juga terjadi di luar lokasi pembangunan dimaksud.

Di desa Gading Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul mulai tahun 2005 telah dibangun pengembangan bandara. Pengembangan tersebut meliputi (1) perpanjangan landasan pacu dari sebelumnya berjarak 1 kilometer menjadi 1,8 kilometer; (2) material landasan pacu yang sebelumnya berupa rumput dikembangkan menjadi berbahan aspal; (3) pembangunan menara pengawas baru setinggi 7 meter; (4) peruntukan bandara yang sebelumnya untuk pangkalan TNI AU dikembangkan sehingga layak dipergunakan untuk bandara bagi pesawat layanan kargo. Selain perubahan yang terjadi di dalam lokasi bandara itu sendiri, diduga dan diharapkan juga terjadi perubahan/dampak di lingkungan bandara. Berdasarkan pemikiran adanya potensi dampak di lingkungan bandara akibat adanya pengembangan bandara tersebut, peneliti hendak meneliti kemungkinan terjadinya perubahan harga tanah di sekitar bandara dengan judul: "Dampak Pembangunan Bandar Udara Terhadap Peningkatan Harga Tanah di Desa Gading Kecamatan Playen Kabupaten Gunungkidul" .

B. PERUMUSAN MASALAH

Untuk memberikan arah yang jelas bagi penulis dalam mengadakan penelitian, berdasarkan uraian di atas dapat dirumuskan masalah yang hendak diteliti, yakni: “bagaimana dampak pembangunan bandara di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul terhadap peningkatan harga tanah di sekitarnya, yang terjadi pada kurun waktu 2002 sampai dengan tahun 2006”?

D. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak dari pelaksanaan pembangunan Bandara di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul khususnya terhadap peningkatan harga tanah di sekitarnya.

2. Kegunaan Penelitian.

- a. Untuk menambah wawasan penulis di bidang pertanahan khususnya dalam hal pembangunan bandara dan dampaknya terhadap masyarakat di sekitar lokasi pembangunan.
- b. Sebagai bahan masukan bagi instansi terkait untuk mengantisipasi dampak yang timbul dari peningkatan harga tanah akibat aktivitas pembangunan, khususnya pembangunan bandara.

BAB VI

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Dengan memperhatikan uraian diatas dari bab-bab terdahulu dan hasil penelitian serta pembahasannya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Dengan melihat perbandingan peningkatan harga tanah sebelum pembangunan bandara dan sesudah pembangunan bandara di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul terdapat selisih 85 % sampai dengan 125 % atau ada peningkatan yang signifikan, maka dapat disimpulkan bahwa pembangunan bandara berpengaruh terhadap peningkatan harga tanah di sekitarnya.
2. Selain pengaruh dari adanya pembangunan bandara yang dilaksanakan di Desa Gading, Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul, peningkatan harga tanah juga dipengaruhi faktor-faktor dari situasi bidang tanah itu sendiri. Faktor-faktor tersebut antara lain:
(a) Penggunaan Tanah, (b) Kelas jalan, (c) Kondisi jalan, (d) Jarak dari Fasilitas Umum, (e) *Utilitas* seperti listrik, air, dan telepon.

B. SARAN

1. Untuk kedepannya apabila akan dilakukan suatu pembangunan baik sarana pemerintah maupun fasilitas umum hendaknya ditempatkan pada lokasi yang agak jauh dari pusat kota, sehingga akan tercapai suatu penyebaran pembangunan yang tidak terpusat disatu daerah saja.
2. Untuk penetapan harga dasar hendaknya dilakukan tiap tahun sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga tidak tertinggal dengan perkembangan harga umum setempat yang selalu berubah-ubah walaupun tidak ada suatu pembangunan fasilitas umum yang dilaksanakan, dan pemerintah tidak dirugikan dalam hal pendapatan dari sektor pajak yang harus dibayar para wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Arikunto, Suharsini. (2002), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta, Rineka Cipta.
- BPN Puslitbang, FE UGM (1993), Penelitian Harga Tanah dan Harga Dasar Tanah, Jakarta.
- Hariyadi, (1997), Pelaksanaan Pembebasan Tanah untuk Pembangunan Ring Road, di Kabupaten Bantul, Sekolah Tinggi Pertanahan Yogyakarta.
- Kamaludin, Rustian (1983), Beberapa Aspek Pembangunan Nasional dan Daerah, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Kartasasmita, Ginanjar (1997), Administrasi Pembangunan Perkembangan Pemikiran dan Prakteknya di Indonesia, Jakarta, Pustaka LP3ES.
- Mahendra, R. Agus dan Sutaryono (2004), Perbedaan Harga Tanah pada setiap Fungsi Jalan di Kota Semarang, Yogyakarta, Widya Bhumi.
- Moh Nasir, (1988), Metode Penelitian. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Salindeho, John (1994), Manusia, Tanah, Hak dan Hukum, Jakarta, Sinar Grafika.

Sitorus, Oloan dan Carolina Sitepu (1995) Pelepasan atau Penyerahan Hak sebagai Cara Pengadaan Tanah, Jakarta, C.V. Dasamedia Utama.

Soamin, Soedharyo (2001) Status Hak dan Pembebasan Tanah, Jakarta, Sinar Grafika.

Suyudi, Bambang (2004) Pemilihan Variabel yang mempengaruhi Nilai Tanah, Yogyakarta, Widya Bhumi.

Suyudi, Bambang (2003) Pemodelan Nilai Tanah dengan Teknologi Sistem Informasi Geografis Studi Kasus : Di Kabupaten Sleman Yogyakarta, Yogyakarta, Widya Bhumi

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia No. IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Petunjuk Teknis Pengukuran dan Pemetaan.

Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 050-1158 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Inventarisasi dan Registrasi P4T Tahun 2005.