

**POLA PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH PASCA PEMBANGUNAN
YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT
PADA KAWASAN PERKOTAAN TEMON**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Sebutan Sarjana
Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Dibuat oleh :

MOHAMAD NURCAHYADI

NIT. 17263068 / Perpetaan

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2021

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PENGESAHAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	Error! Bookmark not defined.
MOTTO	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSEMBAHAN	Error! Bookmark not defined.
KATA PENGANTAR	Error! Bookmark not defined.
ABSTRACT	Error! Bookmark not defined.
INTISARI	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR ISI	x
DAFTAR GAMBAR	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR TABEL	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR LAMPIRAN	Error! Bookmark not defined.
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Rumusan Masalah Penelitian	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
1. Tujuan Penelitian	4
2. Manfaat Penelitian	4
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	Error! Bookmark not defined.
A. Kajian Terdahulu	Error! Bookmark not defined.
B. Kerangka Teoritis	Error! Bookmark not defined.
1. Pembangunan Bandara dan <i>Aerocity</i>	Error! Bookmark not defined.
2. Perubahan Penggunaan Tanah dan Kesesuaiannya dengan Kebijakan Penataan Ruang	Error! Bookmark not defined.

3. Dampak Pembangunan Bandara Terhadap Perkembangan Kawasan Perkotaan Temon	Error!
Bookmark not defined.	
C. Kerangka Pemikiran	Error! Bookmark not defined.
BAB III METODE PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
A. Format Penelitian	Error! Bookmark not defined.
B. Lokasi Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
C. Informan dan Teknik Pengambilan Informan	Error! Bookmark not defined.
1. Informan	Error! Bookmark not defined.
2. Teknik Pengambilan Informan.....	Error! Bookmark not defined.
D. Variabel dan Definisi Operasional	Error! Bookmark not defined.
E. Jenis data dan Teknik Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
1. Jenis Data.....	Error! Bookmark not defined.
2. Teknik Pengumpulan Data.....	Error! Bookmark not defined.
3. Teknis Analisis Data	Error! Bookmark not defined.
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
A. Kondisi Geografis dan Wilayah Administrasi.....	Error! Bookmark not defined.
1. Kondisi Geografis	Error! Bookmark not defined.
2. Wilayah Administrasi	Error! Bookmark not defined.
B. Kependudukan	Error! Bookmark not defined.
C. Penggunaan Tanah.....	Error! Bookmark not defined.
BAB V POLA PERUBAHAN PENGGUNAAN TANAH.....	Error! Bookmark not defined.
A. Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2012 – 2020.....	Error! Bookmark not defined.
B. Sebaran Perubahan Penggunaan Tanah Tahun 2012 – 2020	Error! Bookmark not defined.
C. Kesesuaian Penggunaan Tanah Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kulon Progo.....	Error! Bookmark not defined.
1. Rencana Tata Ruang Wilayah.....	Error! Bookmark not defined.
2. Kesesuaian Penggunaan Tanah Tahun 2020 Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah	Error!
Bookmark not defined.	
BAB VI DAMPAK PEMBANGUNAN <i>YOGYAKARTA INTERNATIONAL AIRPORT</i>	
Error! Bookmark not defined.	

- A. Dampak Fisik..... **Error! Bookmark not defined.**
- B. Dampak Sosial Ekonomi..... **Error! Bookmark not defined.**

BAB VII PENUTUP	47
A. Kesimpulan.....	47
B. Saran.....	48
DAFTAR PUSTAKA.....	52

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Transportasi udara merupakan transportasi yang terus berkembang. Adanya *Yogyakarta International Airport* (YIA) sudah menjadi kebutuhan bagi masyarakat Yogyakarta sendiri maupun wilayah sekitarnya. Bandara Adi Sucipto tidak bisa lagi menampung kebutuhan dari penumpang yang semakin lama semakin meningkat. Oleh karena itu, pembangunan bandara ini merupakan inisiasi yang bagus dari pemerintah untuk mengatasi lonjakan kebutuhan penumpang transportasi udara

Pemerintah Provinsi D.I.Y. sangat mendukung pembangunan bandara baru karena memberikan banyak manfaat bagi provinsi D.I.Y. Manfaat adanya bandara baru ini. diantaranya : (1) pelayanan transportasi menjadi meningkat; (2) kepadatan arus lalu lintas di Kota Yogyakarta menjadi berkurang; (3) bertumbuhnya pusat kegiatan di sekitar wilayah bandara baru; (4) arus perdagangan akan menjadi lebih cepat dan meningkat; (5) terciptanya lapangan kerja; (6) aktivitas perekonomian akan meningkat; (7) pendapatan daerah akan meningkat; (8) tujuan pembangunan D.I.Y. akan cepat tercapai (Sutaryono, 2014).

Selain itu, pembangunan *Yogyakarta International Airport* yang menelan biaya Rp 11,3 trilyun ini meningkatkan pergerakan Internasional di Indonesia karena digunakan sebagai bandara transit internasional. PT Angkasa Pura I mencatat bahwa sekitar 21 juta orang bergerak dari Asia ke Australia dan 2 juta orang bergerak dari Eropa menuju Australia dimana 29 % diantaranya transit di Changi Airport, Singapura dan 17 % diantaranya transit di Kuala Lumpur, Malaysia. Sedangkan Indonesia tidak memanfaatkannya sama sekali. Oleh karena itu dengan dibangunnya *Yogyakarta International Airport* ini dapat menarik wisatawan mancanegara yang transit dan berhenti di Yogyakarta untuk melihat Borobudur (Sumber : bisnis.com. 21-09-2020).

Selain itu, dengan adanya bandara perkembangan suatu wilayah terutama di wilayah di sekitar bandara akan mengalami perubahan penggunaan tanah yang sangat cepat dibanding wilayah lainnya. Bertambah atau berkurangnya penggunaan tanah dari suatu penggunaan tanah ke penggunaan tanah yang lainnya pada kurun waktu yang berbeda disebut perubahan penggunaan tanah (Wahyunto dkk, 2001). Banyak sekali terjadi perubahan penggunaan tanah. Perubahan tersebut meliputi semakin berkurang lahan pertanian yang berubah alih fungsi lahan menjadi lahan terbangun (Salindri Kusumawati dkk, 2016).

Berdasarkan Keputusan Gubernur Nomor 68/KEP/2015 Tanggal 31 Maret 2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan Bandara Baru di Daerah Istimewa Yogyakarta, pembangunan *Yogyakarta International Airport* berada di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo yang dimulai proses pembangunannya pada tahun 2013. Ada 5 (lima) desa yang terdampak oleh pembangunan Bandara. Desa tersebut adalah Desa Palihan, Desa Sindutan, Desa Jangkar, Desa Kebonrejo dan Desa Glagah.

Pembangunan *Yogyakarta International Airport* yang dilakukan pemerintah ini menimbulkan dampak yang cukup besar pada perubahan penggunaan tanah. Adanya perubahan penggunaan tanah ini mengakibatkan adanya perubahan luas tanah dari setiap jenis penggunaan tanah. Banyak dari masyarakat yang tergusur karena proyek ini dan harus pindah ke tempat yang lain.

Adanya pembangunan *Yogyakarta International Airport* ini membuat masyarakat di 5 (lima) desa terdampak harus pindah tempat tinggal, tempat belajar (sekolah) dan bahkan tempat bekerja. Tanah yang sehari-hari mereka garap pun harus pindah ataupun mereka tidak menggarap lagi karena tanah mereka sudah tidak ada.

Disisi lain, pembangunan *Yogyakarta International Airport* ini pada wilayah sekitar bandara adalah mendorong perkembangan kawasan perkotaan sekitar bandara. Perhotelan, perkantoran, perumahan, rumah ibadah, rumah makan, bank, pertokoan dan lain-lain akan banyak bermunculan di wilayah

sekitar pembangunan bandara. Tentu dengan ini akan sangat berdampak positif bagi perkembangan kawasan perkotaan sekitar bandara.

Pembangunan yang mulai marak setelah dibangunnya *Yogyakarta International Airport* adalah pembangunan beberapa perumahan, kos-kosan maupun kontrakan. Banyak dari konsumen tertarik membeli perumahan di sekitar bandara, menyewa kontrakan atau kos-kosan untuk tempat tinggal permanen mereka. Selain itu, banyak juga dibangunnya beberapa rumah makan di sekitar bandara yang menyediakan kebutuhan pangan bagi orang-orang yang bekerja di dalam maupun di luar lokasi bandara.

Kawasan perkotaan sekitar bandara ini tertuang dalam deliniasi RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) OSS (*Online Single Submission*) kawasan perkotaan di wilayah sekitar *Yogyakarta International Airport*. Kawasan perkotaan sekitar bandara ini mempunyai luas $\pm 5.481,429$ Ha. Kawasan perkotaan sekitar bandara terdiri dari 4 kecamatan yaitu Kecamatan Temon, sebagian Kecamatan Kokap, sebagian Kecamatan Pengasih dan sebagian Kecamatan Wates.

Rencana struktur ruang wilayah Kabupaten Kulon Progo terdiri dari sistem pusat kegiatan dan sistem jaringan prasarana wilayah. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2012 tentang RTRW Kabupaten Kulon Progo 2012-2032, kawasan perkotaan sekitar bandara ini masuk sistem pusat kegiatan pada Pusat Kegiatan Lokal (PKL) Perkotaan Temon. Pusat kegiatan lokal ini mempunyai rencana fungsi pelayanan sebagai kawasan pertanian, pariwisata, industri, perkebunan dan agropolitan.

Wilayah Kecamatan Temon dan sekitarnya diperuntukan untuk Kawasan *Aerocity*. Hal ini tertuang dalam Kajian Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Koridor Temon – Wates – Yogyakarta Prambanan. Hal ini dapat diketahui bahwa Kawasan Perkotaan Temon merupakan bagian dari Kawasan *Aerocity*.

Oleh karena itu, rencana dari struktur ruang wilayah kawasan perkotaan sekitar bandara akan memberikan pengaruh besar bagi perubahan penggunaan tanah di kawasan tersebut. Pembangunan *Yogyakarta International Airport* menjadi faktor besar terhadap perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitarnya. Hal ini membuat ketertarikan peneliti untuk melakukan penelitian. Maka dari itu peneliti tertarik membuat skripsi dengan judul “Pola Perubahan Penggunaan Tanah Pasca Pembangunan *Yogyakarta International Airport* Pada Kawasan Perkotaan Temon”.

B. Rumusan Masalah Penelitian

1. Bagaimana pola perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitar kawasan perkotaan Temon pasca dibangunnya *Yogyakarta International Airport* ?
2. Bagaimana dampak pembangunan *Yogyakarta International Airport* terhadap perkembangan kawasan perkotaan Temon?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui pola perubahan penggunaan tanah di wilayah sekitar kawasan perkotaan Temon pasca dibangunnya *Yogyakarta International Airport*.
- b. Mengetahui dampak pembangunan *Yogyakarta International Airport* terhadap perkembangan kawasan perkotaan Temon.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat akademis dari penelitian ini adalah menambah pengetahuan mengenai pola perubahan penggunaan tanah dan kesesuaiannya dengan RTRW Kabupaten Kulon Progo serta

mengetahui dampak dari pembangunan *Yogyakarta International Airport* terhadap perkembangan kawasan perkotaan Temon.

- b. Manfaat lain dari penelitian ini adalah dapat dijadikan masukan dalam mengambil kebijakan mengenai kesesuaian penggunaan tanah di kawasan sekitar bandara dengan RTRW Kabupaten Kulon Progo.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pola perubahan penggunaan tanah

Pola perubahan penggunaan tanah di Kawasan Perkotaan Temon dan Kawasan *Aerocity* tahun 2012-2020 berpola acak (*random*). Hal ini berdasarkan perhitungan analisis K-NN pada pola sebaran perubahan penggunaan tanah di Kawasan Perkotaan Temon dan Kawasan *Aerocity* dengan hasil : $T = 0,901$.

2. Dampak pembangunan *Yogyakarta International Airport*

Pembangunan *Yogyakarta International Airport* oleh pemerintah menarik minat investor untuk berinvestasi. Mereka berinvestasi dengan membangun fasilitas pendukung bandara seperti hotel, rumah makan, rest area, SPBU, perumahan dan lain-lain. Oleh karena itu, banyak terjadi perubahan penggunaan tanah di Kawasan Perkotaan Temon sebagai dampak fisik dari pembangunan tersebut. Salah satu perubahan penggunaan tanah yang terjadi adalah berkurangnya luas tanah pertanian dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2020 yang terjadi akibat pembangunan.

Pembangunan bandara juga banyak menggunakan lahan pertanian. Data perubahan penggunaan tanah tahun 2012-2020 menunjukkan bahwa mayoritas penggunaan tanah sebelum dibangunnya bandara adalah berupa tegalan/ladang dengan luas 176,252 Ha (29,997%), dengan Desa Glagah yang paling besar terkena dampak perubahan penggunaan tanah tersebut.

Selain itu, pembangunan bandara ini tentunya memberikan dampak positif maupun negatif bagi kehidupan sosial ekonomi masyarakat sekitar

bandara. Dampak positif di sisi ekonomi adalah naiknya PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Kabupaten Kulon Progo tahun 2020, banyak terlahir orang kaya baru (OKB) dari masyarakat terdampak pembebasan lahan bandara. Sementara itu, dampak negatif dari sisi sosial adalah banyaknya pembangunan “tempat hiburan” yang memicu perubahan mentalitas dan moral masyarakat.

B. Saran

Sebagai penutup dalam penulisan skripsi ini, ada beberapa saran yang peneliti usulkan sebagai bahan pertimbangan untuk pihak Pemerintah Daerah, PT Angkasa Pura I maupun kalangan pengusaha swasta yaitu:

1. Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo maupun Pemerintah Daerah D.I.Y. untuk menyediakan produk-produk penataan ruang yang berkualitas dan memadai. Produk-produk ini nantinya digunakan sebagai instrumen dalam perijinan penggunaan tanah serta meningkatkan pengawasan di lapangan karena nantinya Kawasan Perkotaan Temon dan Kawasan *Aerocity* akan berkembang pesat sehingga dapat meminimalisir penyimpangan tata ruang.
2. Pihak PT Angkasa Pura I selaku operator bandara maupun pengusaha swasta yang turut membangun fasilitas pendukung bandara seyogyanya memberikan manfaat dan perhatian yang lebih akan kehadiran mereka kepada masyarakat sekitar agar masyarakat dapat juga merasakan manisnya pembangunan. Pemerintah setempat bisa membuat regulasi yang baik agar masyarakat mendapat manfaat dari pembangunan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku Referensi

- Badan Pusat Statistik. 2020. *Proyeksi Penduduk Kabupaten Kulon Progo Tahun 2010-2020 (Kondisi Bulan Juni)*. Kulon Progo: Badan Pusat Statistik Kabupaten Kulon Progo.
- Direktorat Pemetaan Tematik. 2012. *Norma, Standar, Prosedur dan Kriteria Survei dan Pemetaan Tematik Pertanahan*. Jakarta : Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Fakih, Mansour. 2006. *Runtuhnya Teori Pembangunan dan Globalisasi*. Yogyakarta : INSIST.
- Komariah, A & Satori. 2011. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung. Alfabeta.
- Rohmad, Zaini. 2016. *Sosiologi Pembangunan*. Yogyakarta : Penerbit Ombak.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung. Alfabeta.

Jurnal dan Penelitian

- Dwi P, Rahmat. 2015. *Dampak Sosial Ekonomi dan Lingkungan Penambangan Batubara Ilegal di Desa Tanjung Lalang Kecamatan Tanjung Agung Kabupaten Muara Enim*. Palembang: Universitas Sriwijaya.
- Fardani, Andi. 2012. *Dampak Sosial Keberadaan PT Vale Indonesia Tbk Terhadap Kehidupan Masyarakat (Studi Kasus Sorowako Kecamatan Nuha Kabupaten Luwu Timur)*. Makasar: Universitas Sriwijaya.
- Kusumawati, Salindri; Nurhadi, Kuswanto; Rini, Erma Fitria. 2016. *Pengaruh Perkembangan Bandara Internasional Adi Soemarmo Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan di Sekitarnya*. Surakarta. *Jurnal Urban and Regional Planning Engineering*. Engineering Faculty Sebelas Maret University. Vol. 7, No. 2, Juli 2016:82-95.

- Niandyti, Febsy. 2018. *Dampak Pembangunan Industri Terhadap Perubahan Penggunaan Tanah dan Kesesuaiannya dengan Rencana Tata Ruang Wilayah di Kabupaten Semarang Provinsi Jawa Tengah*. Yogyakarta. Skripsi. Program Studi Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Martanto, Rochmat. 2012. *Pemintakatan Lahan Irigasi untuk Menekan Perubahan Penggunaan Lahan di Areal Irigasi Bendung Colo, Kabupaten Sukoharjo*. Yogyakarta. Disertasi. Program Studi Ilmu Lingkungan, Program Pasca Sarjana Universitas Gadjah Mada.
- Susanto, Happy. 2020. *Analisis Dampak Sosial Ekonomi dalam Pembangunan Bandara Yogyakarta International Airport (YIA) di Kabupaten Kulon Progo*. Yogyakarta. *Jurnal Majalah Ilmiah Bijak*. Sekolah Tinggi Ilmu Administrasi (STIA). Vol. 17, No. 1, Maret 2020:1-9.
- Wahyunto dkk,. 2001. *Studi Perubahan Lahan di Sub DAS Citarik, Jawa Barat dan DAS Kaligarang Jawa Tengah*. Prosiding Seminar Nasional Multifungsi Lahan Sawah. Hal 39- 40. Bogor 1 Mei 2001.

Website

- Edi, Purnomo. 2020. *Pembangunan Bandara Internasional Yogyakarta Habiskan Rp 11.3 Triliun*. Web di posting pada tanggal 28 Agustus 2020, diakses pada tanggal 09 Maret 2021. <https://www.merdeka.com/uang/pembangunan-bandara-internasional-yogyakarta-habiskan-rp-113-triliun>.
- Puspa, Anita Widya. 2020. *Yogyakarta International Airport Bisa Jadi Opsi Bandara Hub Internasional Transit*. Web di posting pada tanggal 21 September 2020, diakses pada tanggal 14 Desember 2020. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200921/98/1294639/yogyakarta-international-airport-bisa-jadi-opsi-bandara-hub-internasional-transit>.
- Sutaryono. 2014. *Selamat Datang Bandara Baru*. Opini SKH Kedaulatan Rakyat tanggal 16 September 2014, diakses pada tanggal 12 April 2021. <http://manajemenpertanahan.blogspot.com/2014/10/bandara-baru>.

Sutaryono. 2016. *Temon Aerocity dan Bedah Menoreh*. SKH Kedaulatan Rakyat tanggal 19 September 2016, diakses pada tanggal 12 April 2021. <https://www.krjogja.com/angkringan/opini/ae%CB%9Caerocityae-dan-bedah-menoreh/>

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Peraturan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor PM 39 Tahun 2019 Tentang Tata Nelayan Perikanan dan Budidaya Perikanan Nasional.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 2 Tahun 2010 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2009-2029.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 5 Tahun 2019 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta Tahun 2019-2039.

Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kulon Progo Tahun 2012-2032.