

**DAMPAK PEMBANGUNAN BENDUNGAN BAGONG TERHADAP
PERUBAHAN NILAI TANAH DAN EKONOMI MASYARAKAT**

**(Studi Kasus : Desa Sumurup dan Desa Sengon, Kecamatan Bendungan,
Kabupaten Trenggalek)**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Dari Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Terapan Pada Program Diploma IV Pertanahan



DISUSUN OLEH:

ZAHWA PUTRI CAHYANI

NIT 19283182

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

2023

ABSTRAK

Abstract: The Indonesian government has established a National Strategic Project (PSN) to support large-scale development in the public interest. Land acquisition is one of the PSN in Indonesia which is currently being carried out on a large scale to support the accelerated implementation of infrastructure. Bagong Dam is one of the PSN which is currently still entering the construction phase in land acquisition. This study was conducted to determine changes in land value in Sumurup Village and Sengon Village after the construction of the Bagong Dam and then to analyze the distribution of changes in land value and analyze their economic impact after the construction of the Bagong Dam. This study uses a mixed research method with a sequential explanatory strategy through a spatial approach. The results of this research are that the construction of the Bagong Dam has an impact on the increase in the value of the respondent's land in Sumurup Village and Sengon Village, Sumurup Village has a higher land value than Sengon Village, the Bagong Dam Development has an impact on changes in the employment and income of respondents in Sumurup Village and Sengon Village.

Keywords: Land Acquisition, Change in Land Value, Community Economic Impact

Intisari: Pemerintah Indonesia telah menetapkan Proyek Strategis Nasional (PSN) guna menunjang pembangunan berskala besar untuk kepentingan umum. Pengadaan tanah merupakan salah satu PSN di Indonesia yang saat ini sedang dilaksanakan secara besar-besaran untuk mendukung pelaksanaan percepatan infrastruktur. Bendungan Bagong merupakan salah satu PSN yang saat ini masih memasuki tahap konstruksi dalam pengadaan tanah. Kajian ini dilakukan untuk mengetahui perubahan nilai tanah di Desa Sumurup dan Desa Sengon setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong kemudian menganalisis sebaran perubahan nilai tanah tersebut dan menganalisis dampak ekonominya setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong. Penelitian ini menggunakan metode penelitian campuran dengan strategi eksplanatoris sekuensial melalui pendekatan spasial. Hasil dari penelitian ini adalah (1) Pembangunan

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK	1
BAB I PENDAHULUAN.....	3
A. Latar Belakang	3
B. Rumusan Masalah Penelitian.....	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Penelitian Terdahulu	6
B. Landasan Teori.....	12
1. Tanah	12
2. Harga dan Nilai Tanah	13
3. Penilaian Tanah.....	15
4. Ekonomi Masyarakat.....	17
5. Faktor Penentu Ekonomi	17

	Halaman
6. Bendungan	18
7. Pengertian Dampak	19
8. Dampak Pembangunan Bendungan Terhadap Ekonomi Masyarakat	20
C. Kerangka Pemikiran.....	21
D. Pertanyaan Penelitian	22
BAB III METODE PENELITIAN	24
A. Format Penelitian.....	24
B. Lokasi atau Obyek Penelitian	24
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel.....	25
1. Populasi	25
2. Sampel.....	25
3. Teknik Pengambilan Sampel.....	26
D. Variabel dan Definisi Operasional	26
E. Teknik Pengumpulan Data.....	27
1. Data Primer	27
2. Data Sekunder	28
BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH	33
A. Gambaran Umum Wilayah Makro	33
1. Kondisi Geografis.....	33
2. Kondisi Demografis	35
3. Kondisi Ekonomi Masyarakat	39
B. Gambaran Umum Wilayah Mikro	40
1. Kondisi Geografis Bendungan Bagong	40

	Halaman
2. Keadaan Penduduk Terdampak Pembangunan	
Bendungan Bagong	43
BAB V PERUBAHAN NILAI TANAH DI DESA SUMURUP DAN	
DESA SENGON SESUDAH PEMBANGUNAN BENDUNGAN	
BAGONG	46
A. Desa Sumurup	46
B. Desa Sengon	48
C. Perubahan Nilai Tanah Desa Sumurup dan Desa Sengon	
Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT).....	50
BAB VI SEBARAN PERUBAHAN NILAI TANAH DI DESA	
SUMURUP DAN DESA SENGON DAMPAK PEMBANGUNAN	
BENDUNGAN BAGONG.....	56
BAB VII PERUBAHAN EKONOMI MASYARAKAT DESA	
SUMURUP DAN DESA SENGON DAMPAK PEMBANGUNAN	
BENDUNGAN BAGONG.....	64
BAB VIII KESIMPULAN DAN SARAN	74
A. Kesimpulan	74
B. Saran.....	74
DAFTAR PUSTAKA.....	76

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemerintah Indonesia telah menetapkan Proyek Strategis Nasional (PSN) untuk mendukung pembangunan-pembangunan berskala besar di Indonesia dan untuk kepentingan umum. PSN diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 3 Tahun 2016 yang kemudian diubah berturut-turut dengan Peraturan Presiden Nomor 58 Tahun 2017, Peraturan Presiden Nomor 56 Tahun 2018, dan Peraturan Presiden Nomor 109 Tahun 2020. PSN tersebut merupakan program pada masa pemerintahan Presiden Joko Widodo yang dianggap strategis dan diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi masyarakat di Indonesia. Dengan adanya PSN, pembangunan di daerah dan pemerataan pembangunan di wilayah Indonesia akan semakin meningkat.

PSN di Indonesia yang saat ini sedang dilangsungkan besar-besaran untuk pelaksanaan percepatan infrastruktur yaitu pengadaan tanah. KPPIP atau Komite Percepatan Penyediaan Infrastruktur Prioritas menjadikan pengadaan tanah di Indonesia untuk menjadi prioritas. Wahyu Utomo dalam (KPPIP, 2022) mengatakan bahwa ada 50 proyek jalan tol, 37 proyek bendungan, 9 proyek kereta api, 1 proyek Pelabuhan, 5 proyek irigasi, 1 proyek Kawasan Strategis Pariwisata Nasional (KPSN). Dapat disimpulkan bahwa pembangunan bendungan di Indonesia masuk dalam PSN yang jumlahnya cukup banyak setelah proyek jalan tol. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam artikelnya yang diunggah pada tanggal 17 Februari 2022 menerangkan bahwa pembangunan 35 bendungan dan revitalisasi danau dan situ dialokasikan dana Rp. 11,67 triliun dengan rincian ada 33 bendungan yang sedang dalam proses pembangunan.

Salah satu PSN tersebut yang saat ini sedang berjalan pembangunannya adalah Bendungan Bagong, yaitu sebuah bendungan yang terletak di Desa Sumurup dan Desa Sengon. Bendungan Bagong ini dibangun pada Sungai Bagong yang mana sungai tersebut sangat berperan dalam pengendalian banjir di wilayah Kabupaten Trenggalek. Sungai tersebut tidak mampu mengatasi banjir yang terjadi di

Kabupaten Trenggalek apabila saat terjadi hujan dengan intensitas tinggi. Dengan dibangunnya Bendungan Bagong diharapkan dapat mengatasi banjir yang terjadi apabila hujan dengan intensitas tinggi di wilayah Kabupaten Trenggalek.

Keberadaan pembangunan Bendungan Bagong dengan tujuan sebagai pengendali banjir tentu diharapkan membawa hasil yang positif. Namun pada sisi lain, pembangunan yang dilakukan juga akan berdampak terhadap masyarakat yang tanahnya menjadi obyek pengadaan tanah tersebut, misalnya jika mata pencaharian masyarakat sebelumnya sebagai petani maka mereka akan kehilangan tanah pertaniannya, yang pada akhirnya besar kemungkinan akan kehilangan pula sumber penghidupannya. Hal ini hanya salah satu contoh, selain itu mungkin masih banyak lagi dampak yang ditimbulkan, termasuk adanya kemungkinan kenaikan nilai tanah di sekitar lokasi pembangunan. Inilah sisi positif maupun negatif dari kegiatan pembangunan, salah satunya pengadaan tanah.

Atas dasar realitas tersebut penulis tertarik untuk meneliti dengan judul **“Dampak Pembangunan Bendungan Bagong Terhadap Perubahan Nilai Tanah dan Ekonomi Masyarakat (Studi Kasus: Desa Sumurup dan Desa Sengon, Kecamatan Bendungan, Kabupaten Trenggalek)”**.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Pada penelitian ini diambil beberapa rumusan masalah yang didasarkan pada latar belakang yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana perubahan nilai tanah di Desa Sumurup dan Desa Sengon setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong?
2. Bagaimana sebaran perubahan nilai tanah di Desa Sumurup dan Desa Sengon setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong?
3. Bagaimana dampak ekonomi masyarakat di Desa Sumurup dan Desa Sengon setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui besar perubahan nilai tanah di Desa Sumurup dan Desa Sengon setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong.

2. Menganalisis sebaran perubahan nilai tanah di Desa Sumurup dan Desa Sengon setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong.
3. Menganalisis dampak ekonomi masyarakat di Desa Sumurup dan Desa Sengon setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini adalah :

1. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi tentang penilaian tanah bagi penelitian selanjutnya.
2. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam menambah wawasan keilmuan di civitas akademik khususnya di bidang penilaian tanah.
3. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan informasi yang berguna bagi Kementerian ATR/BPN maupun kementerian lainnya dalam rangka mengambil langkah kebijakan terkait pemberdayaan masyarakat pasca pengadaan tanah bagi kepentingan umum.

BAB VIII

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Pembangunan Bendungan Bagong yang berlokasi di Desa Sumurup dan Desa Sengon berdampak pada keadaan harga tanah di kedua desa tersebut. Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Kabupaten Trenggalek Tahun 2020-2022 dan data hasil pengolahan kuisisioner, Desa Sumurup dan Desa Sengon mengalami kenaikan harga tanah setelah ada pembangunan Bendungan Bagong.
2. Harga tanah responden di Desa Sumurup lebih tinggi dibandingkan di Desa Sengon dikarenakan faktor akses jalan, potensi wisata, dan permintaan tanah karena adanya pembangunan Bendungan Bagong.
3. Pembangunan Bendungan Bagong tersebut berdampak pada perekonomian responden di Desa Sumurup dan Desa Sengon. Setelah ada pembangunan Bendungan Bagong responden di Desa Sumurup dan Desa Sengon yang bekerja sebagai petani menjadi tidak memiliki pekerjaan dan tidak memiliki penghasilan.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari data-data di lapangan, pada dasarnya proses penelitian ini berjalan baik. Akan tetapi tidak menutup kemungkinan apabila peneliti ingin mengemukakan beberapa saran yang harapannya dapat bermanfaat bagi kemajuan pendidikan. Saran yang peneliti ajukan adalah sebagai berikut :

1. Masyarakat yang berhak atas pengadaan Bendungan Bagong hendaknya lebih bijak dalam menggunakan uang ganti kerugian agar perekonomian mereka membaik setelah adanya pembangunan Bendungan Bagong.
2. Pelatihan dalam berwirausaha dan UMKM bagi warga terdampak untuk lebih digiatkan pemerintah guna meningkatkan taraf ekonomi di Desa Sumurup dan Desa Sengon

3. Hendaknya penelitian selanjutnya dapat memperdalam kembali mengenai dampak Bendungan Bagong terhadap ekonomi masyarakat terdampak pasca pengadaan tanah
4. Hendaknya penelitian selanjutnya mengembangkan metode dan teknik penelitian mengingat penelitian yang dilaksanakan ini belum sepenuhnya bisa menggambarkan perubahan nilai tanah secara keseluruhan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, F. salam. (2022). *Dampak Pembangunan Jalan Tol Trans Jawa terhadap Pertumbuhan Ekonomi di Jawa Tengah*. Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Pembangunan, 11(1), 1–18. <https://doi.org/10.29244/jekp.11.1.2022.1-18>
- Annisa, W. (2018). *Perubahan Nilai Tanah Akibat Pembangunan Perumahan Tahun 2013 - 2017 di Sepanjang Jalan Pleret, Kecamatan Banguntapan*. Universitas Gadjah Mada.
- BPS Trenggalek. (2021). *Kecamatan Bendungan Dalam Angka 2021*.
- Calvi, M. F., Moran, E. F., da Silva, R. F. B., & Batistella, M. (2020). *The Construction of the Belo Monte Dam in the Brazilian Amazon and Its Consequences on Regional Rural Labor*. Land Use Policy, 90, 104327. <https://doi.org/https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2019.104327>
- Creswell, J. W. (2010). *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Pustaka Pelajar.
- Deliarnov. (2009). *Perkembangan Pemikiran Ekonomi*. Rajawali Pers.
- Eckert, J. K. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. IAAO.
- Hartato, E. (2012). *Dampak Pembangunan Bandara Internasional Lombok (BIL) Terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Lombok Tengah*. Universitas Indonesia.
- Hermit, MT. , H. (2009). *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan Teori dan Praktek Penilaian Tanah*. Mandar Maju
- Kamus besar bahasa Indonesia / Departemen pendidikan nasional* (edisi ke empat). (2008). Gramedia Pustaka Utama.
- Kartasapoetra, A. G. (1991). *Teknologi Pengairan Pertanian Irigasi*. Bumi Aksara.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia (KPSPI). (2021). *Standar Penilaian Indonesia 204 (SPI 204) Penilaian Terhadap Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*.

- KPPIP. (2022). *KPPIP Prioritaskan Pengadaan Tanah untuk Proyek Strategis Nasional*. Diambil kembali dari <https://kppip.go.id/berita/kppip-prioritaskan-pengadaan-tanah-untuk-proyek-strategis-nasional/>.
- Mulyanto Sumardi, & Hans-Dieter Evers. (1982). *Kemiskinan dan Kebutuhan Pokok*. CV Rajawali.
- Nuharta, I. G. K., Muktibowo, A. K., & Paturusi, S. A. (2020). *Perubahan Nilai Tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Obyek Daya Tarik Wisata Pantai Pandawa*. *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 3(2), 143. <https://doi.org/10.22146/jgise.60475>
- Pratiwi, D. (2018). *Identifikasi Perubahan Nilai Tanah di Kabupaten Boyolali Tahun 2014 - 2016 Akibat Perpindahan Pusat Pemerintahan*. Universitas Gadjah Mada.
- Sandy, I. M. (1970). *Esensi Tata Guna Tanah (Land Use)*. Direktorat Jenderal Agraria.
- Sandy, I. M. (1982). *Klasifikasi Tanah di Indonesia*. Direktorat Tata Guna Tanah, Direktorat Jenderal Agraria, Departemen Dalam Negeri.
- Setianingsih, D. (2018). *Analisis Perubahan Nilai Tanah Dampak Rencana Pembangunan Kampus II UIN*. Universitas Gadjah Mada.
- Setyawan Novandi, A., & Sejarah, J. (2019). *Dampak Pembangunan Waduk Kedung Ombo Terhadap Kehidupan Sosial Ekonomi Masyarakat Petani di Kabupaten Grobogan Tahun 1989 - 1998*. Dalam *Indonesian Journal of Conservation* (Vol. 8, Nomor 02). <http://journal.unnes.ac.id/nju/index.php/ijc>
- Sharfina, S., & Sofyan No, J. (2014). *Dampak Pembangunan Bandara Kualanamu Terhadap Nilai Tanah (Studi Pada Kantor Kecamatan Beringin, Kabupaten Deli Serdang)*. Universitas Gadjah Mada.
- Shi, H., Chen, J., Liu, S., & Sivakumar, B. (2019). *The Role of Large Dams in Promoting Economic Development under the Pressure of Population Growth*. *Sustainability*, 11.

- Sudibyanung, Retno Dewi, A., & Villanova Christine, R. (2020). *Konsepsi Nilai*. STPN Press.
- Sudjana, D. (2001). *Metode & Teknik Pembelajaran Partisipatif*. Falah.
- Sugiyono. (2012). *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*. Alfabeta.
- Ted Gwartney, by, & Assessor, M. (1999). *Estimating Land Values*.
<http://www.henrygeorge.org/ted.htm>
- Wang, C., Lim, M. K., Zhang, X., Zhao, L., & Lee, P. T.-W. (2020). *Railway and Road Infrastructure in The Belt and Road Initiative Countries: Estimating The Impact of Transport Infrastructure on Economic Growth*. *Transportation Research Part A : Policy and Practice*, 134, 288-307.
- Wolcott, & Richard C. (1987). *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. Chicago Illinois.
- Yakob Hidayat, Moch., & Irawan, F. (2021). *Pelaksanaan Penilaian Tanah dan/atau Bangunan Dalam Rangka Validasi Surat Setoran Pajak (Studi pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Probolinggo)*. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara* , Vol. 3, 10–23.
- Yasin, F. (2002). *Petani, Usaha Kecil dan Koperasi Berwawasan Ekonomi Kerakyatan*. Unri Press.