

**Nia Fitria Indah<sup>1</sup> dan Samsul Ma'rif<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : niafitria104@yahoo.com

**Abstrak:** Keberadaan Bandara Internasional Kualanamu di Kabupaten Deli Serdang telah memberikan pengaruh terhadap perubahan aktivitas penggunaan lahan, kondisi sosial ekonomi masyarakat, dan perubahan nilai lahan kawasan sekitarnya. Perubahan ini didukung dengan adanya pembangunan infrastruktur pendukung kegiatan bandara di beberapa kawasan tertentu, sehingga kawasan sekitarnya pun menjadi daya tarik bagi para investor untuk menanamkan modalnya di kawasan tersebut. Untuk itu, research question dari penelitian ini adalah bagaimana pengaruh dari keberadaan Bandara Internasional Kualanamu terhadap perubahan kondisi sosial ekonomi dan perubahan fisik kawasan sekitarnya. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif yang mengacu pada variabel perubahan aktivitas penggunaan lahan, variabel perubahan kondisi sosial ekonomi masyarakat, dan variabel perubahan nilai lahan. Untuk setiap variabel menggunakan teknik analisis skoring. Dari ketiga variabel pengukuran tersebut kemudian dilakukan overlay peta sehingga terlihat jelas perubahan yang terjadi. Berdasarkan dari analisis yang telah dilakukan dalam penelitian ini disimpulkan bahwa keberadaan Bandara Internasional Kualanamu telah memberikan pengaruh yang besar terhadap perubahan kondisi sosial ekonomi dan perubahan fisik kawasan sekitarnya. Hal ini ditandai dengan semakin meningkatnya aktivitas-aktivitas komersial dan bermukim terutama disepanjang jalur utama di kawasan sekitar.

**Kata Kunci :** Perubahan sosial- ekonomi , perubahan aktivitas penggunaan lahan, dan perubahan nilai lahan.

**Abstract:**

The existence of the Kualanamu international airport in Deli Serdang district has effected the change of land use activities, socio-economic conditions of communities, and the change of land values in the surrounding area. These changes supported by the development of supporting infrastructure of airport activities in some specific areas. Therefor, the research question of this research is "how the existence of Kualanamu International Airport influenced the change of socio-economic condition and the change of physical form in the surrounding area. This research used descriptive quantitative methods referring to the change of land use activitie's variable, change of the social cociety condition's variable, and the change of land value's variable. For each variable used the skoring technique analysis. From those three variable measurements and the maps overlaying that have been done, the changes clearly seen. Based on the analysis that have been done in this research, the conclution is that the kualanamu international airport has given the big impact of the change of socio-economic condition and the change of physical form in the surrounding area. It signed by the increasing of commercial activities and settlements especially on the main road in the surrounding area.

**Keywords:** Changes of socio-economic, change of land use activities, and change of land value.

**PENDAHULUAN**

Transportasi merupakan salah satu sarana yang sangat dibutuhkan untuk mendukung kegiatan pembangunan suatu wilayah. Salah satu layanan transportasi yang saat ini terus berkembang dan sangat

mempengaruhi pengembangan ekonomi suatu negara adalah transportasi udara yang didukung dengan infrastruktur bandar udara dan mampu melayani kegiatan penerbangan. Menurut Undang – Undang Nomor 40 Tahun

2012, Bandara merupakan suatu unsur yang memiliki peranan penting dalam penyelenggaraan penerbangan dengan selamat, aman, lancar, tertib, nyaman, dan berdayaguna, serta dapat berperan dalam hal pemerataan, pertumbuhan, dan sebagai pendorong maupun penggerak untuk menunjang pembangunan nasional.

Bandar Udara adalah infrastruktur dengan skala yang besar dan dikelola oleh PT. Angkasa Pura dan merupakan Badan Usaha Milik Negara. Bandara ini menjadi pintu gerbang suatu daerah yang mampu melayani kegiatan penerbangan domestik maupun Internasional. Saat ini kegiatan pengembangan Bandar Udara yang masih hangat di Indonesia salah satunya adalah mengenai pembangunan Bandara Internasional Kualanamu yang terletak di Kabupaten Deli Serdang. Pembangunan bandara ini juga memiliki peranan yang sangat penting dalam mendukung pertumbuhan perekonomian wilayah Provinsi Sumatera Utara dan Kabupaten Deli Serdang.

Kabupaten Deli Serdang merupakan salah Kabupaten yang berada di Provinsi Sumatera Utara dan secara administrasi berbatasan langsung dengan Kota Medan. Kabupaten ini adalah wilayah hinterland dari Kota Medan, sehingga perkembangan wilayahnya pun sebagaimana besar dikarenakan adanya pengaruh yang ditimbulkan dari perkembangan Kota Medan. Namun, pada saat ini yang menjadi salah satu faktor penyebab berkembangannya Kabupaten ini dikarenakan adanya pembangunan Bandara Internasional Kualanamu yang merupakan rencana Pemerintah Provinsi Sumatera Utara dengan tujuan untuk menggantikan fungsi Bandara Internasional Polonia Medan. Alasan adanya rencana pemindahan fungsi bandara tersebut dikarenakan Bandara Polonia Medan memiliki lokasi yang kurang layak yaitu berada di pusat perkotaan Kota Medan. Maka dari itu, pemerintah pun membuat kebijakan dengan pemindahan bandara tersebut.

Perencanaan pembangunan Bandara Kualanamu sebenarnya sudah direncanakan sejak tahun 1994, hanya saja terjadi beberapa kendala yang menyebabkan proyek

pembangunan tersebut mengalami penundaan. Pada saat ini Bandara Kualanamu sudah beroperasi, hanya saja kegiatan pembangunan masih belum 100 persen selesai. Hal ini dikarenakan masih ada beberapa akses menuju bandara yang belum selesai secara keseluruhan. Bandara Kualanamu merupakan Bandara Internasional yang menggantikan fungsi Bandara Polonia Medan dan akan menjadi pintu masuk utama ke wilayah Sumatera Utara. Bandara ini terletak di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu (sekitar 30 Km dari Kota Medan).

Bandara Kualanamu memiliki peranan sebagai salah satu sarana transportasi udara dan menjadi transportasi utama yang dapat menghubungkan lokasi antar daerah, antar provinsi, maupun antar negara. Pembangunan Bandara Internasional Kualanamu di Deli Serdang ini ternyata telah memberikan pengaruh terhadap perubahan kawasan sekitarnya. Perubahan yang dirasakan pada saat ini adalah semakin berkurangnya lahan pertanian yang disebabkan karena terjadinya ahli fungsi lahan dari lahan pertanian menjadi lahan terbangun.

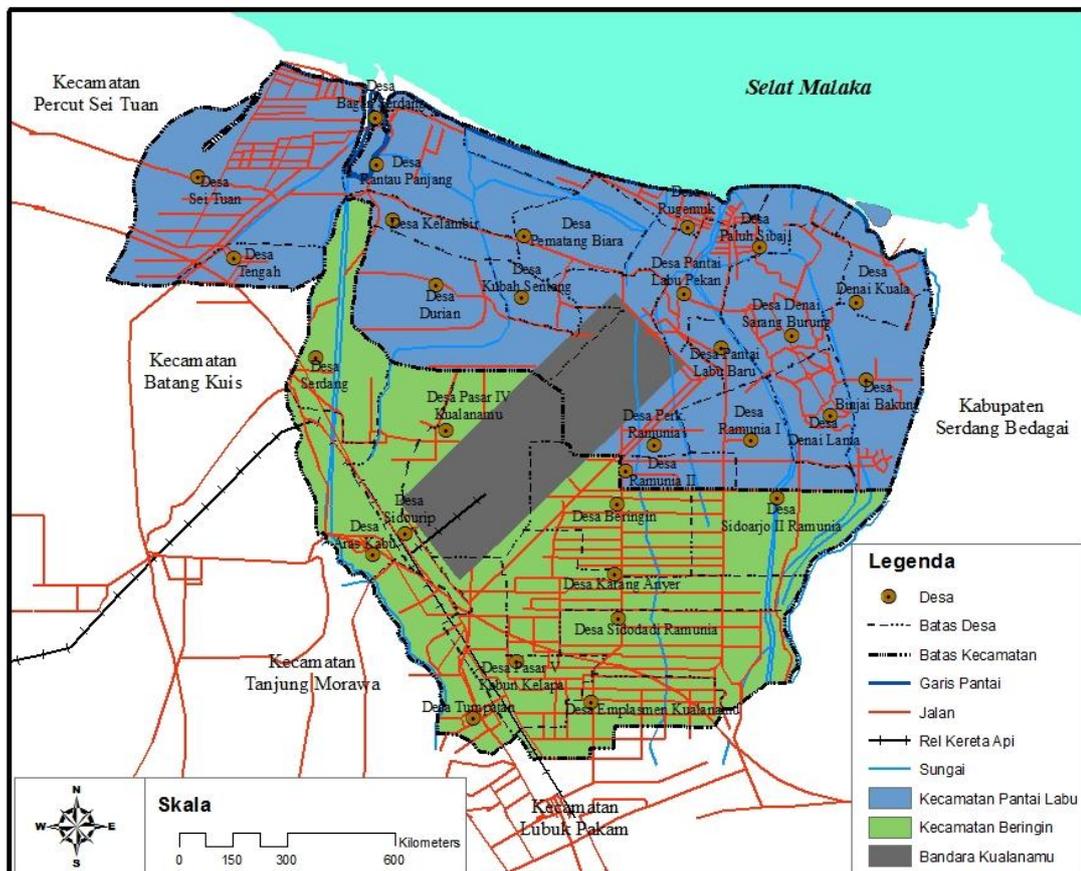
Selain perubahan yang terjadi secara fisik, ternyata dari keberadaan Bandara Kualanamu juga mulai memberikan pengaruh terhadap perubahan sosial dan ekonomi masyarakat berupa bertambahnya jumlah penduduk dan berubahnya mata pencaharian penduduk sekitarnya. Perubahan mata pencaharian ini ditandai dengan semakin berkurangnya lahan pertanian yang dapat menyebabkan semakin bergesernya mata pencaharian penduduk dari sektor pertanian beralih kearah sektor lainnya. Dari perubahan-perubahan yang mulai terjadi di kawasan sekitar Bandara Kualanamu ini pun ternyata mengarah kepada perkembangan wilayahnya. Hal ini sesuai dengan penjelasan Yunus (2000) bahwa perkembangan suatu wilayah biasanya didukung dengan adanya kegiatan sektoral dan spasial dengan tujuan untuk meningkatkan aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya.

Keberadaan Bandara Kualanamu di lokasi penelitian ini telah memberikan

pengaruh terhadap semakin meningkatnya pembangunan-pembangunan yang terjadi disekitar kawasan Bandara. Kawasan tersebut pun semakin lama menjadi pusat perhatian para investor untuk melakukan pembangunan disekitar Bandara Kualanamu. Pada dasarnya perubahan yang terjadi di kawasan sekitar bandara ini yaitu semakin banyaknya lahan-lahan terbangun, dan didukung dengan penambahan jumlah penduduk. Perkembangan penggunaan lahan di kawasan ini juga masih kurang merata di setiap titik kawasan.

Perubahan yang terjadi ini ternyata telah membuat peningkatan arus transportasi

yang menyebabkan terjadinya hambatan lalu lintas dan polusi udara. Dari kondisi permasalahan yang terjadi di lokasi penelitian sebagai bentuk dampak dari keberadaan pembangunan Bandara Kualanamu, maka rumusan permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah **“Bagaimanakah pengaruh dari keberadaan Bandara Kualanamu terhadap perubahan sosial-ekonomi dan perubahan fisik kawasan sekitarnya?”**



Sumber: Bakosurtanal dan Analisis, 2013

GAMBAR 1  
WILAYAH STUDI MIKRO

### KAJIAN LITERATUR

Perkembangan suatu wilayah dapat dilihat dari aspek zona yang berada dalam wilayah perkotaan itu sendiri. Penambahan dan pengurangan aspek sosial, ekonomi dan budaya dari waktu ke waktu menjadikan kota

bersifat dinamis dalam artian selalu berubah dari waktu ke waktu termasuk pola penggunaan lahannya (Yunus, 2008: 117). Menurut Cooley dan Weber, jalur transportasi dan titik simpul/pertemuan beberapa jalur transportasi mempunyai peran

yang cukup besar dalam perkembangan kota. Banyak keuntungan yang dapat diperoleh dari pertemuan jalur transportasi (Yunus, 2012 : 63).

#### **Perubahan Penggunaan Lahan**

Penggunaan lahan merupakan unsur penting dalam perencanaan wilayah. Perubahan guna lahan adalah alih fungsi atau mutasi lahan secara umum menyangkut transformasi dalam pengalokasian sumber daya lahan dari satu penggunaan ke penggunaan lain (Tjahjati, 1997:505). Secara keseluruhan perkembangan dan perubahan pola tata guna lahan pada kawasan permukiman dan perkotaan berjalan dan berkembang secara dinamis dan natural terhadap alam, dan dipengaruhi oleh:

- Faktor manusia, yang terdiri dari: kebutuhan manusia akan tempat tinggal, potensi manusia, finansial, sosial budaya serta teknologi.
- Faktor fisik kota, meliputi pusat kegiatan sebagai pusat-pusat pertumbuhan kota dan jaringan transportasi sebagai aksesibilitas kemudahan pencapaian.
- Faktor bentang alam yang berupa kemiringan lereng dan ketinggian lahan.

#### **Perubahan Sosial Ekonomi**

Pada dasarnya semua orang menyadari bahwa masyarakat hidup dan bekerja dalam suatu lingkungan senantiasa mengalami perubahan dan cepat (Soekanto, 1990 : 179). Perubahan dalam peningkatan taraf hidup akan mempengaruhi dan mengubah sikap, nilai-nilai yang dianut oleh masyarakat. Nilai-nilai yang selama ini menjadi pedoman mulai mengalami benturan yang diakibatkan masuknya pengaruh nilai dari luar. Maksudnya yaitu setiap masyarakat dalam hidupnya pasti mengalami perubahan. Perubahan itu dapat mengenai nilai-nilai sosial, norma-norma sosial, pola perilaku, organisasi sosial, susunan lembaga kemasyarakatan, lapisan-lapisan sosial dalam masyarakat, kekuasaan wewenang, interaksi sosial dan yang lainnya (Soekanto, 1990: 333).

Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan sosial masyarakat dapat muncul dari dalam (endogen) maupun dari faktor dari luar (exsogen) sistem sosial. Faktor exsogen

dari perubahan adalah perubahan genetic penduduk dan perubahan dalam lingkungan fisik yang diartikulasikan dalam teknologi. Menurut Davis ( dalam Soekanto, 1990), perubahan sosial adalah perubahan yang terjadi di dalam struktur dan fungsi masyarakat. Sebagaimana dikatakan oleh Selo Soemarjan (Soekanto 1990) bahwa perubahan sosial adalah segala perubahan-perubahan pada lembaga kemasyarakatan didalam suatu masyarakat yang mempengaruhi sistem sosialnya, termasuk di dalam nilai-nilai sikap dan pola perilaku antar kelompok-kelompok di dalam masyarakat. Perubahan sosial terjadi karena anggota masyarakat pada waktu tertentu merasa tidak puas lagi terhadap kehidupannya yang lama, norma-norma dan lembaga-lembaga sosial, atau sarana kehidupan yang lama dianggap tidak memadai lagi untuk memenuhi kebutuhan hidup yang baru.

#### **Perubahan Nilai Lahan**

Menurut Berry (dalam Yunus, 2008) menyatakan bahwa peningkatan nilai lahan terjadi di pusat kota dan mengalami penurunan secara teratur menjauhi pusat kota. Faktor-faktor penentu harga lahan antara lain adalah kondisi dan lokasi lahan. Kondisi lahan dapat menentukan tingkat harga lahan, semakin baik kondisi lahan yang ada, semakin mahal harga lahan tersebut. Lokasi juga menentukan harga lahan yang ditentukan oleh jarak lokasi lahan terhadap akses umum seperti pusat perbelanjaan, rumah sakit, tempat wisata, dan lain-lain (Yunus, 2008).

Perubahan nilai lahan terjadi dipengaruhi akan kebutuhan dari suatu ruang. Kebutuhan ruang yang berada di atas tanah tersebut menjadi kebutuhan dasar sehingga tanah menjadi komoditas ekonomi yang dapat dipertukarkan melalui mekanisme tertentu. Hal ini menunjukkan bahwa tanah mempunyai nilai. Di dalam jurnal American Institute of Real Estate Appraisers (Wolcott, 1987: 22- 63), mengemukakan empat faktor yang dapat mempengaruhi nilai harta tanah dan bangunan antara lain:

- Faktor ekonomi, berupa hubungan permintaan dan penawaran dengan kemampuan ekonomi suatu masyarakat

untuk memenuhi kebutuhan dan keinginannya. Variabel permintaan meliputi jumlah tenaga kerja, tingkat upah, tingkat pendapatan dan daya beli, tingkat suku bunga dan biaya transaksi. Variabel penawaran meliputi jumlah tanah yang tersedia, biaya perijinan, pajak dan biaya overhead lainnya.

- Faktor sosial, berupa karakteristik penduduk yang meliputi jumlah penduduk, jumlah keluarga, tingkat pendidikan, tingkat kejahatan dan lain-lain.
- Faktor pemerintah, berupa ketentuan perundang-undangan pemerintah terhadap penggunaan tanah (zoning), penyediaan fasilitas seperti keamanan, kesehatan, pendidikan, jaringan transportasi, peraturan perpajakan dan lain-lain.
- Faktor fisik, berupa kondisi lingkungan, tata letak atau lokasi dan ketersediaan fasilitas sosial.

#### **Dampak Pembangunan Bandara**

Pembangunan bandar udara tentunya akan memiliki keterkaitan tentang perkiraan terhadap perubahan yang terjadi di kawasan sekitar bandara. Pembangunan bandara akan memicu terjadi tumbuhnya aktivitas baru lainnya disekitar kawasan bandara karena juga dipengaruhi oleh adanya pola permintaan yang akan terjadi dimasa yang akan datang. Pembangunan Bandara adalah upaya penyediaan dan peningkatan sarana dan prasarana transportasi udara yang efektif dan efisien yakni guna meningkatkan kelancaran arus manusia, barang dan jasa, serta membantu terbentuknya pola distribusi jasa transportasi udara yang merata keseluruhan wilayah tanah air (Adisasmita, 2012: 32).

##### **1. Dampak Ekonomi**

Pembangunan bandara akan memberikan dampak terhadap perubahan dalam aspek ekonomi. Perubahan yang terjadi akan memberikan perkembangan terhadap sektor-sektor lainnya seperti perdagangan dan jasa, industri, dan kegiatan ekonomi lainnya. Kegiatan ini akan membawa pengaruh positif, misalnya terjadi peningkatan negosiasi dan

perjanjian perdagangan, pengiriman barang-barang perdagangan, dan akan diikuti oleh peningkatan kegiatan produktif dalam sektor-sektor primer (pertanian), sekunder (industri), dan tersier atau jasa (perdagangan, perbankan dan lainnya). Peningkatan kegiatan produktif akan mendorong peningkatan perekonomian, baik nasional maupun regional dan lokal (Adisasmita, 2012 : 34-35).

##### **2. Dampak Sosial**

Pembangunan bandara ini juga akan memberikan dampak sosial terhadap kehidupan masyarakat sekitarnya, yakni ditandai dengan bertambahnya mobilitas penduduk suatu wilayah. Meningkatnya mobilitas penduduk akan mendorong masyarakat untuk berwawasan lebih luas dan memiliki pola pikir maju. Selain itu, juga terjadi peningkatan terhadap jaringan sosial masyarakat, dengan meningkatnya pelayanan transportasi udara yang semakin luas dan lancar, akan menciptakan terjalannya jaringan sosial antar penduduk dan antar lembaga diantara berbagai daerah makin kuat dan intensif. Jaringan sosial yang semakin luas, berarti interaksi sosial semakin luas pula (Adisasmita , 2012: 35-36).

##### **3. Dampak Kewilayahan**

Dampak yang ditimbulkan dengan adanya pembangunan bandara di suatu wilayah akan memberikan dampak yang dinamis terhadap perkembangan wilayah tersebut. Salah satunya yaitu dapat terciptanya interaksi pembangunan antar wilayah yang saling membutuhkan dan menunjang kemajuan satu sama lain. Peningkatan perekonomian wilayah ini akan berdampak positif juga terhadap kesejahteraan masyarakat yang didukung dengan terciptanya lapangan pekerjaan baru bagi masyarakat, meningkatnya pendapatan masyarakat, serta dapat mewujudkan stabilitas harga yang sehat. Hal tersebut pun akan membantu terciptanya pola distribusi nasional yang baik dan dinamis, seta mendukung pengembangan wilayah dalam kehidupan

masyarakat dimasa yang akan datang (Adisasmita, 2012: 36-38).

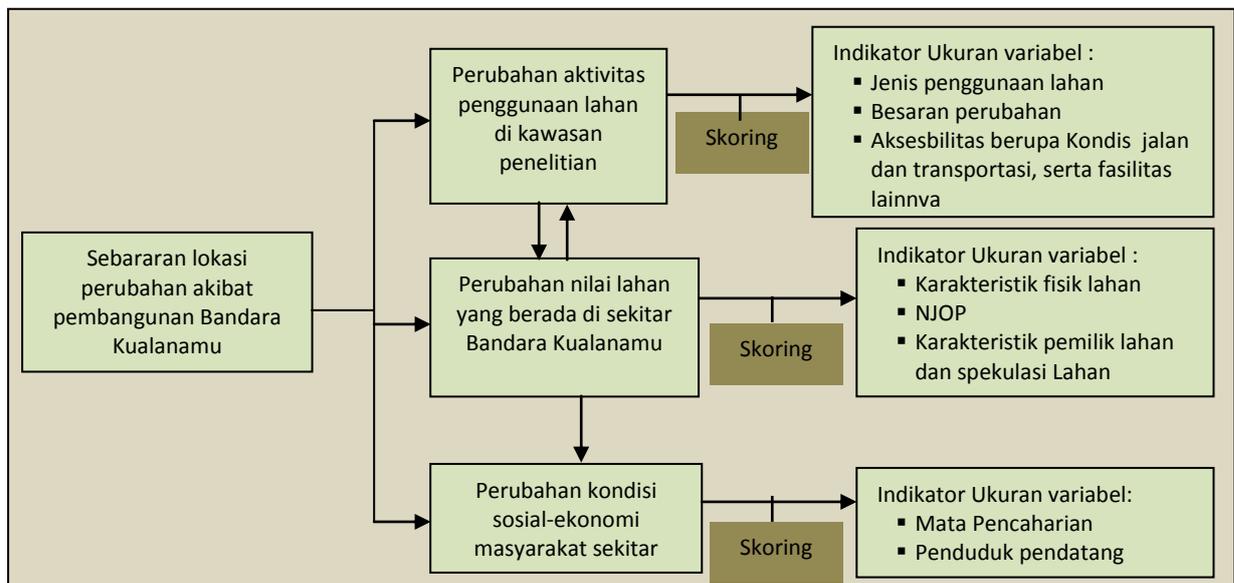
### METODE PENELITIAN

Studi penelitian ini adalah pengaruh dari keberadaan Bandara Kualanamu terhadap perubahan kondisi sosial-ekonomi dan perubahan fisik kawasan sekitarnya. Objek penelitian ini dilakukan untuk melihat pertumbuhan dan perkembangan kawasan sekitar bandara dari berbagai aspek. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode pendekatan kuantitatif yaitu dengan menganalisis variabel-variabel yang terdapat dalam ruang penelitian.

Objek penelitian dan populasi dari penelitian ini adalah fisik ruang dan masyarakat yang berada disekitar Kawasan Bandara Kualanamu. Dari objek penelitian

tersebut dilakukan dengan mengidentifikasi dan menganalisis perubahan yang terjadi sebagai bentuk dari pengaruh akibat pembangunan Bandara Kualanamu dengan memperhatikan aktivitas-aktivitas yang tumbuh dan berkembang melalui variabel-variabel aktivitas penggunaan lahan, kondisi sosial-ekonomi, serta nilai lahan.

Penelitian ini merupakan penelitian dengan pendekatan kuantitatif, sehingga dari tiap variabel dikelompokkan dan dianalisis secara spasial yaitu dengan menggunakan hasil dari pengumpulan data primer (observasi dan kuesioner) dan pengumpulan data instansi yang kemudian dilakukan pengolahan data dengan menggunakan skoring berdasarkan dari data yang telah diperoleh. Adapun desain penelitian ini adalah sebagai berikut.



Sumber : Analisis penyusun, 2013.

**GAMBAR 2**  
**KERANGKA DESAIN PENELITIAN**

### HASIL PEMBAHASAN

#### Analisis Titik Lokasi Perubahan

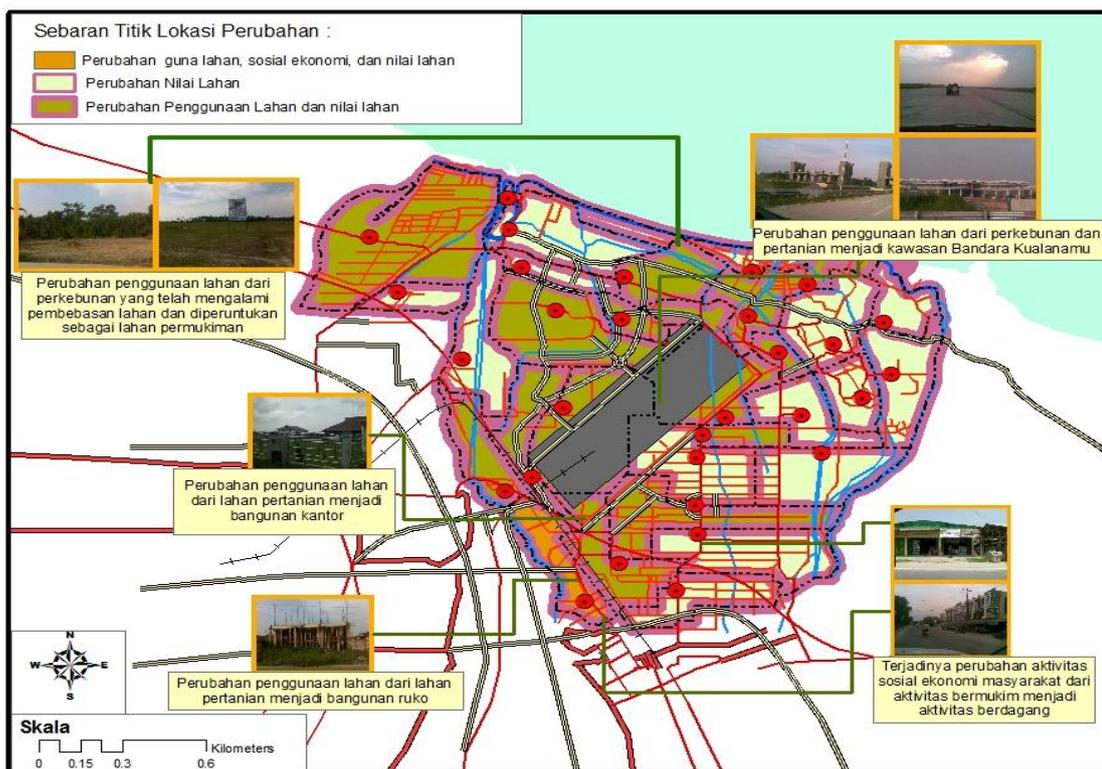
Pembangunan Bandara Kualanamu di Kabupaten Deli Serdang, khususnya di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai

Labu telah memberikan pengaruh terhadap perubahan terhadap kawasan sekitarnya. Bentuk dari implikasi keberadaan Bandara yang dijadikan bahan pertimbangan perubahan kawasan yakni berupa perubahan

aktivitas penggunaan lahan dan perubahan kondisi sosial-ekonomi masyarakat sekitar, serta perubahan nilai lahan akibat pembangunan Bandara Kualanamu. Sehingga dari berbagai macam pengidentifikasian yang telah dilakukan, maka dapat terlihat sebaran kawasan-kawasan yang akan mengalami perubahan aktivitas fisik dan nonfisik. Perubahan saat ini yang paling dirasakan adalah perubahan nilai lahan kawasan sekitar. Seluruh desa yang ada di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu mengalami perubahan nilai lahan yang sangat drastis jika dibandingkan dengan kondisi nilai lahan pada tahun-tahun sebelumnya. Perubahan nilai lahan ini juga didukung dengan perubahan penggunaan lahan kawasan sekitar. Hal ini terlihat dari semakin meningkatnya akses di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai

Labu yang menghubungkan antara kawasan yang satu dengan lainnya.

Peningkatan aksesibilitas tersebut ditandai dengan adanya penambahan infrastruktur baik dari segi kuantitas maupun kualitas yang berupa jaringan jalan, drainase, dan lainnya yang bertujuan untuk mendukung kegiatan Bandara Kualanamu. Sedangkan untuk perubahan aktivitas sosial dan ekonomi masyarakat sekitar bandara pada saat ini pertumbuhan yang terjadi belum begitu terlihat signifikan dengan kondisi sebelumnya, sebab pembangunan Bandara Kualanamu pun belum sepenuhnya selesai secara keseluruhan. Hanya saja seiring dengan pesatnya aktivitas yang akan terjadi di Bandara Kualanamu tentunya juga akan semakin mempengaruhi pesatnya perubahan yang terjadi di kawasan sekitarnya.



Sumber: Bakosurtanal dan Analisis, 2013

GAMBAR 3

**SEBARAN LOKASI PERUBAHAN AKIBAT PEMBANGUNAN BANDARA KUALANAMU**

Hasil pengukuran dari tingkat sebaran lokasi yang mengalami perubahan akibat adanya pembangunan Bandara Kualanamu tersebut dilihat dari indikator pengukuran dari beberapa aspek sebagai berikut :

1. Aspek perubahan aktivitas penggunaan lahan
  - Peningkatan lahan terbangun yang cukup pesat dibandingkan dengan kawasan lainnya, yaitu dengan berdasarkan izin mendirikan bangunan

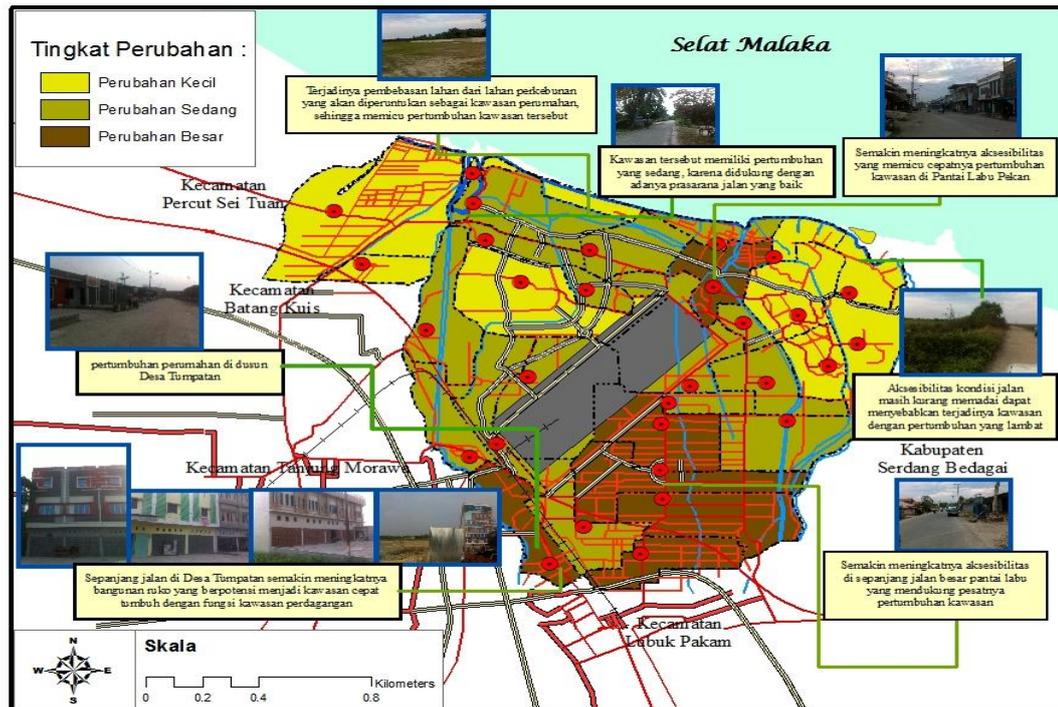
- di kawasan sekitar Bandara Kualanamu maupun tingkat pembebasan lahan.
- Memiliki aksesibilitas yang cukup tinggi dan adanya proses pembangunan jaringan utilitas (seperti jaringan jalan, sistem transportasi, drainase, listrik, dan lain-lain) yang mendukung aktivitas transportasi penerbangan Bandara Kualanamu.
  - Adanya penambahan fasilitas umum di beberapa titik kawasan.
2. Aspek perubahan sosial dan ekonomi
- Adanya pertambahan jumlah penduduk dan prediksi perkembangan penduduk dimasa yang akan datang akan mengalami pertumbuhan yang cukup pesat.
  - Terjadinya perubahan mata pencaharian penduduk dari bertani berubah kearah perdagangan dan jasa.
  - Ketersediaan jaringan utilitas dan fasilitas umum yang akan membangkitkan kegiatan perekonomian suatu kawasan.
3. Aspek perubahan nilai lahan
- Adanya keberadaan Bandara Kualanamu menyebabkan pihak luar berinvestasi untuk perkembangan kawasan tersebut.
  - Ketersediaan prasarana dan fasilitas umum yang telah meningkatkan aksesibilitas kawasan tersebut.
  - Peningkatan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di sekitar kawasan Bandara Kualanamu.
  - Peningkatan harga lahan yang cukup dratis dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya.

### **Analisis Perubahan Aktivitas Penggunaan Lahan**

Pengaruh keberadaan Bandara Kualanamu terhadap perubahan aktivitas penggunaan lahan di kawasan ini ternyata sangat mempengaruhi pola penggunaan lahan kawasan sekitarnya. Dari hasil analisis yang telah dilakukan terhadap aspek perubahan aktivitas penggunaan lahan kawasan sekitarnya, maka diperoleh desa-desa yang mengalami perubahan aktivitas penggunaan lahan dengan perubahan yang besar, sedang dan kecil. Besaran perubahan aktivitas penggunaan lahan ini tersebar di setiap desa-desa yang ada di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, diperoleh bahwa sebagian besar perubahan aktivitas penggunaan lahan di kawasan sekitar Bandara Kualanamu memiliki perubahan yang sedang. Namun ada juga desa-desa yang perubahan aktivitas penggunaan lahannya mengalami perubahan yang besar dibandingkan dengan kondisi sebelumnya. Adapun desa-desa di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu yang mengalami perubahan yang besar terhadap aktivitas guna lahan adalah Desa Tumpatan, Desa Emplasmen Kualanamu, Desa, Desa Sidodadi Ramunia, Desa Karang Anyar, dan Desa Beringin.

Perubahan ini sebagian besar terjadi di jalan-jalan utama yang menghubungkan ke jalur Bandara Kualanamu dan jalur ke arah Kota Lubuk Pakam. Melihat kecenderungan yang terjadi saat ini, perubahan aktivitas penggunaan lahan yang terjadi telah mengalami perkembangan ke arah aktivitas komersial dan perumahan. Perubahan-perubahan tersebut dilihat dari faktor-faktor variabel jenis dan pola penggunaan lahan, kondisi perubahan aktivitas penggunaan lahan, serta ketersediaan aksesibilitas dan fasilitas yang ada di kawasan penelitian.



Sumber: Bakosurtanal dan Analisis Penyusun, 2013

**GAMBAR 4**  
**TINGKAT PERUBAHAN AKTIVITAS PENGGUNAAN LAHAN**

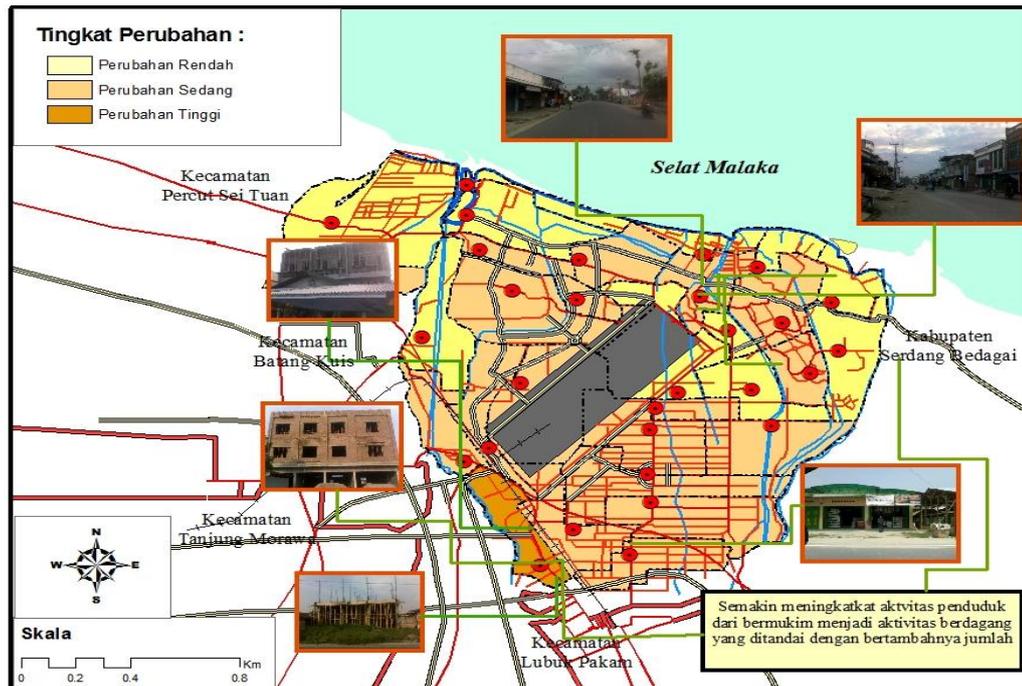
**Analisis Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi**

Perubahan ahli fungsi lahan ini mengakibatkan mulai berubahnya pola hidup masyarakat kawasan sekitar yang awalnya berprofesi sebagai petani menjadi nonpertanian. Perubahan kondisi masyarakat ini dapat mengarah ke hal positif yaitu dengan memajukan kualitas sumber daya manusia. Berdasarkan hasil survey ke kawasan penelitian, sebagian besar penduduk yang berada di sekitar Bandara Kualanamu adalah penduduk asli dari Kabupaten Deli Serdang. Menurut dari berbagai preferensi masyarakat sekitar, adanya bandara kualanamu ini akan mempengaruhi aktivitas perubahan sosial dan ekonomi. Hal ini dikarenakan semakin banyak investor dari luar Kabupaten Deli Serdang yang membeli lahan di kawasan sekitar. Semakin meningkatnya jumlah investor di kawasan sekitar bandara kualanamu maka akan banyak pendaatang ke kawasan tersebut.

Aktivitas masyarakat umumnya masih dibidang pertanian. Akan tetapi, setelah adanya Bandara Kualanamu pengaruh terhadap perubahan aktivitas sosial ekonomi masyarakat pun semakin terlihat. Perubahan

yang terjadi yaitu semakin lama rumah masyarakat di kawasan tersebut mulai berganti fungsi yang awalnya hanya dijadikan sebagai tempat tinggal, kini juga dimanfaatkan sebagai tempat berdagang dan usaha lainnya. Ternyata keberadaan Bandara Kualanamu ini memiliki pengaruh yang tinggi terhadap perubahan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat sekitarnya. Dengan terjadinya perubahan tersebut tentunya akan berdampak pada pertumbuhan dan perkembangan kawasan sekitar.

Dari hasil analisis yang telah dilakukan melalui analisis skoring diperoleh bahwa tingkat perubahan yang telah terjadi dapat dilihat pada gambar dibawah yang merupakan tingkat perubahan aktivitas sosial ekonomi. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa sebagian besar perubahan kondisi sosial ekonomi masyarakat sekitar masih tergolong sedang, bahkan terdapat beberapa desa lainnya yang masih rendah tingkat perubahannya. Untuk tingkat perubahan yang mulai tinggi hanya di Desa Tumpatan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 5 berikut.



Sumber: Bakosurtanal dan Analisis Penyusun, 2013

**GAMBAR 5**  
**TINGKAT PERUBAHAN AKTIVITAS PENGGUNAAN LAHAN**

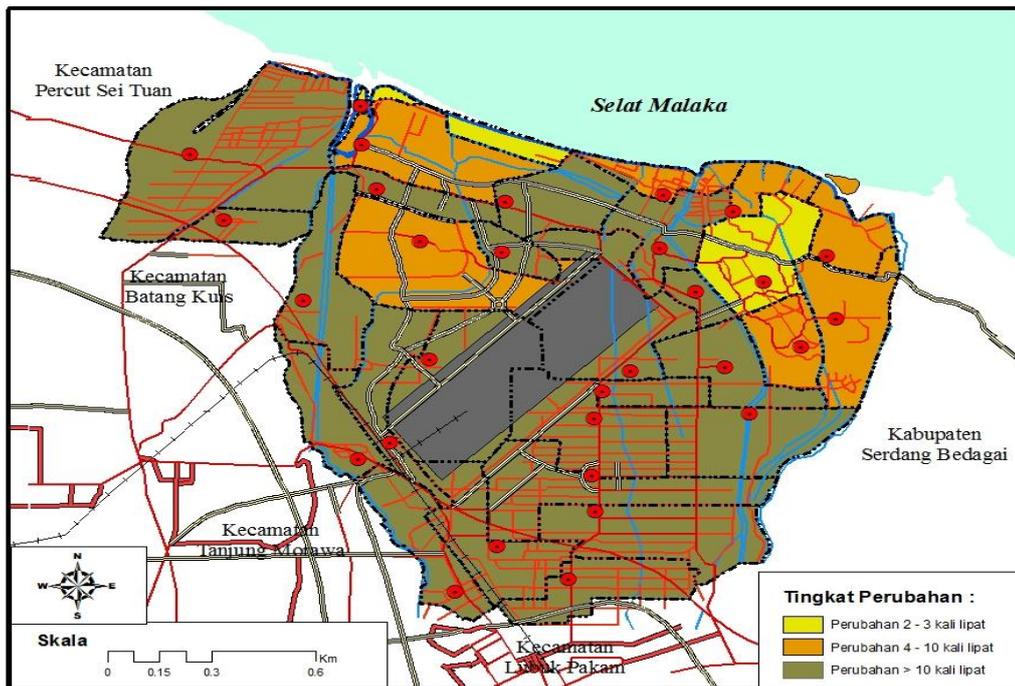
### Analisis Perubahan Nilai Lahan

Keberadaan Bandara Kualanamu telah memicu perkembangan lahan terbangun dan aktivitas komersial masyarakat setempat. Perkembangan terjadi dikarenakan oleh adanya peningkatan aksesibilitas yang menunjang kegiatan Bandara Kualanamu yaitu dengan peningkatan akan pemenuhan infrastruktur. Peningkatan infrastruktur akibat dari pemenuhan kebutuhan kegiatan Bandara Kualanamu ini ternyata secara tidak langsung berpengaruh pada peningkatan nilai lahan sekitarnya. Berdasarkan hasil dari survei di lapangan yang telah dilakukan, harga lahan di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu setelah adanya Bandara Kualanamu mengalami perubahan yang sangat drastis. Harga lahan di sekitar kawasan Bandara Kualanamu mengalami perubahan dengan kenaikan kurang lebih 10 kali lipat jika dibandingkan dengan kondisi sebelum dan setelah adanya bandara. Harga lahan di kawasan penelitian ini sebelum adanya Bandara Kualanamu rata-rata berkisar kurang dari Rp500.000 per meter bahkan ada juga harga lahan di beberapa desa di Kecamatan Pantai Labu dengan harga di bawah

Rp100.000 per meternya. Akan tetapi setelah adanya Bandara Kualanamu harga telah mencapai lebih dari Rp500.000 bahkan juga sudah ada yang berada di atas Rp1.000.000 per meter yaitu berada di sepanjang jalan-jalan utama.

Harga lahan di kawasan ini mulai mengalami perubahan cukup signifikan terjadi di tahun 2012 hingga tahun 2013 yaitu pada saat pembangunan Bandara Kualanamu mulai selesai harga lahan di kawasan sekitarnya pun mulai mengalami peningkatan yang cukup drastis hingga mencapai kenaikan kurang lebih 2 kali lipat. Perkembangan harga lahan di kawasan ini merupakan pengaruh dari keberadaan Bandara Kualanamu yang telah memicu kenaikan nilai lahan kawasan sekitarnya. Tingkat perubahan nilai lahan yang terjadi di setiap titik-titik desa di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu mengalami perubahan yang tinggi akibat keberadaan Bandara Kualanamu.

Dalam analisis perubahan nilai lahan juga memperhatikan indikator berupa karakteristik fisik lahannya, kondisi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga lahan, serta karakteristik kepemilikan tanahnya.



Sumber: Bakosurtanal dan Analisis Penyusun, 2013

**GAMBAR 6**  
**TINGKAT PERUBAHAN AKTIVITAS PENGGUNAAN LAHAN**

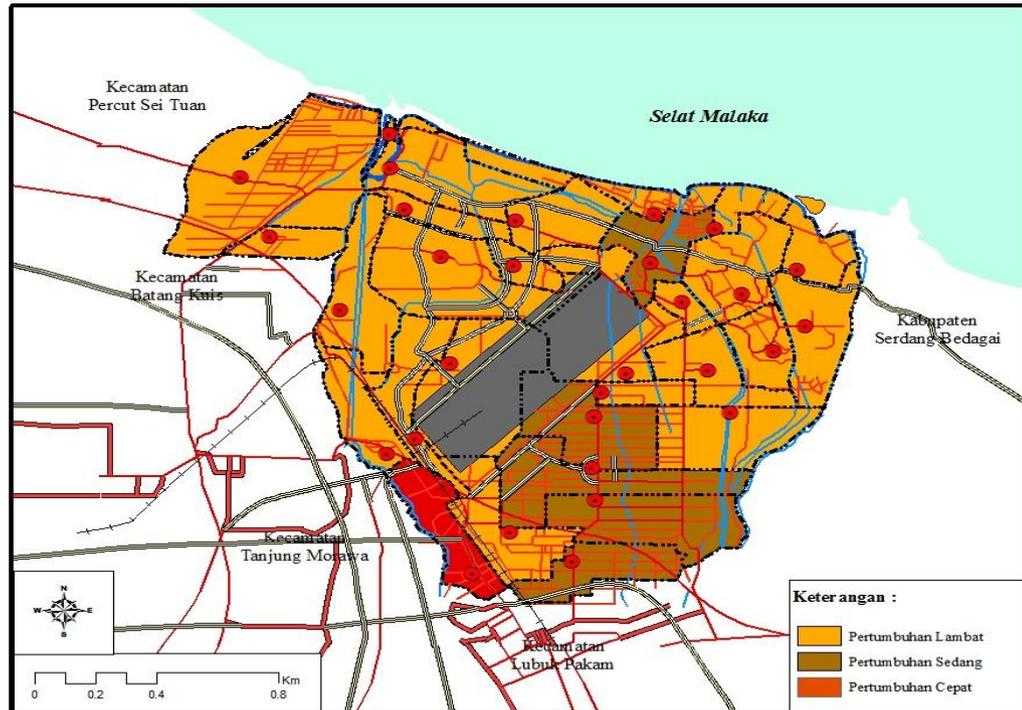
Tingkat perubahan nilai lahan ini diperoleh dari pengumpulan data sekunder dan fakta-fakta yang ada di lapangan melalui hasil dari wawancara kepada masyarakat setempat. Nilai lahan pada masing-masing titik lokasi penelitian ini dianalisis dengan menggunakan analisis statistik sederhana, sehingga terlihat perbedaan nilai lahan dari sebelum dan setelah adanya Bandara Kualanamu.

Apabila dikaji secara teoritis mengenai teori permintaan tanah, kawasan sekitar Bandara Kualanamu memiliki pola yang mengikuti pusat aktivitas. Maksudnya yaitu perkembangan nilai lahan di kawasan tersebut banyak berkembang di kawasan yang memiliki aktivitas tinggi yakni berada disepanjang jalur-jalur utama yang menghubungkan Bandara Kualanamu dengan pusat-pusat kota lainnya, sehingga lokasi yang semakin mendekati pusat aktivitas maka semakin tinggi pula harga lahan tersebut. Hal ini sesuai dengan pernyataan Thunen (1826) yang membahas mengenai hubungan lokasi yang berada jauh dari pusat kota dengan nilai sewa tanah, maka semakin

jauh lokasi dari pusat kegiatan bisnis akan menyebabkan nilai sewanya semakin murah. Dari hasil penelitian yang dilakukan, dapat dilihat bahwa nilai-nilai lahan yang tinggi di kawasan penelitian ini yaitu desa-desa yang dekat dengan Bandara Kualanamu dan desa-desa yang dekat dengan kawasan perkotaan.

#### Hasil Temuan Studi

Hasil dari penemuan studi yang telah dilakukan yaitu bahwa pengaruh dari keberadaan Bandara Kualanamu terhadap perubahan sosial ekonomi dan perubahan fisik kawasan sekitarnya sangat mempengaruhi pertumbuhan suatu kawasan. Dari pengaruh dari keberadaan bandara tersebut terhadap perubahan yang terjadi diprediksi kedepannya akan memberikan dampak terhadap tumbuhnya aktivitas-aktivitas baru baik yang terjadi secara cepat, sedang, maupun lambat. Pertumbuhan kawasan ini tersebar kesetiap desa-desa yang ada di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu.



Sumber: Bakosurtanal dan Analisis Penyusun, 2013

**GAMBAR 7**  
**PERTUMBUHAN KAWASAN DI SEKITAR BANDARA KUALANAMU**

Pada gambar.7 terlihat kawasan-kawasan yang mengalami pertumbuhan yang cepat, sedang, maupun lambat. Hasil pertumbuhan kawasan ini diperoleh melalui hasil skoring terhadap masing-masing tingkat perubahan yang menjadi indikator pengukuran tingkat pertumbuhan. Berdasarkan hasil yang telah ditemukan dapat dilihat bahwa sebagian besar desa-desa yang ada di kawasan penelitian masih mengalami pertumbuhan secara lambat. Selain itu terdapat juga beberapa desa yang saat ini tingkat pertumbuhannya sedang yaitu berada di Desa Emplasmen Kualanamu, Desa Sidodadi Ramunia, Desa Karang Anyer, Desa Beringin, dan Desa Pantai Labu Pekan. Sedangkan desa yang mengalami pertumbuhan secara cepat pada saat ini adalah Desa Tumpatan. Perubahan yang terjadi di Desa Tumpatan ditandai dengan semakin meningkatnya pembangunan ruko disepanjang jalan utama, sedangkan di beberapa dusun di Desa Tumpatan juga mengalami peningkatan pembangunan perumahan.

Apabila dikaji berdasarkan penelitian-penelitian yang pernah ada, nantinya dampak

dari pembangunan bandara ini cenderung mengarah pada kebijakan suatu wilayah terhadap peran sektor infrastruktur terhadap peningkatan produktivitas ekonomi wilayah atau negara. Beberapa penelitian telah mengukur beberapa dampak ekonomi lokal akibat dari pengaruh bandara yang terkait dengan keterlibatan para investor yang berkesempatan berinvestasi di wilayah tersebut. Seperti halnya pada penelitian oleh Button (2010) tentang "Economic Aspects of Regional Airport Development" menyatakan bahwa keberadaan bandara yang berpengaruh terhadap investasi lokal dalam peningkatan infrastruktur telah memberikan beberapa manfaat terhadap perkembangan ekonomi lokal yakni meliputi :

- Adanya keuntungan jangka pendek terhadap wilayah dari adanya pembangunan fasilitas seperti landasan pacu, pembangunan gedung terminal, pembangunan system navigasi, dan sebagainya yang telah memberikan peluang terhadap kesempatan kerja.
- Adanya manfaat ekonomi lokal dalam menjalankan dan mengoperasikan

bandara yang berefek terhadap peningkatan lapangan pekerjaan, pendapatan pemerintah, dan pajak daerah.

- Adanya keuntungan dalam mendorong perekonomian wilayah dalam hal kerja sama dalam peningkatan jasa transportasi dari beberapa perusahaan maskapai penerbangan.
- Dapat mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah yang ditandai dengan peningkatan produktivitas ekonomi.

Selain itu ada juga penelitian yang melihat perkembangan sektor transportasi udara di Asia. Perkembangan ini terlihat dari laju pertumbuhan penumpang transportasi udara yang tiap tahunnya terus mengalami peningkatan. Dalam jurnal "The Development of Regional Airports in Asia", salah satunya negara di Asia yang mengalami peningkatan jumlah penumpang transportasi udara yang cukup drastis yaitu Indonesia (Chang, 2010). Dari kajian terhadap penelitian-penelitian tersebut jika ditelaah dengan penelitian ini, maka dapat diprediksi bahwa kedepannya laju pertumbuhan transportasi udara di Bandara Kualanamu ini akan mengalami peningkatan yang sangat pesat. Apalagi dalam perencanaannya Bandara Kualanamu memprioritaskan pembangunan infrastruktur dan peningkatan investasi sebagai peluang bisnis untuk mendukung kegiatan bandara. Hal ini pun kedepannya akan memberikan keuntungan terhadap pertumbuhan ekonomi lokal dan wilayah.

Pertumbuhan kawasan di sekitar Bandara Kualanamu ini juga di dukung dengan rencana penggunaan model *airport city* yang diadaptasi dari konsep "Aerotropolis". Konsep Aerotropolis adalah suatu konsep yang terintegrasi dengan Bandar Udara dan didalam kawasan sekitarnya terdapat kluster hotel, kantor, fasilitas distribusi dan logistic dengan semua jenis aktivitas yang disediakan dan ditingkatkan oleh bandara (Kasarda and Lindsay, 2011).

Daya tarik dari konsep aerotropolis ini yang menyediakan fasilitas-fasilitas komersial

yang mendukung bisnis penerbangan dan aktivitas lainnya. Dengan konsep itu, pengelola bandara akan mendapatkan keuntungan lebih dari bisnis non-aero karena bisa mengembangkan bisnisnya tak sekedar sebagai pengelola bandara, namun bisa mendulang keuntungan dari penyediaan air bersih untuk seluruh kawasan, listrik, hingga kebutuhan dasar dari sebuah kawasan lainnya. Hal ini tentunya akan berpengaruh besar terhadap munculnya aktivitas baru yang memicu pertumbuhan dan perkembangan kawasan sekitarnya.

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

### Kesimpulan

Pembangunan Bandara Internasional Kualanamu di Kabupaten Deli Serdang yang menggantikan fungsi Bandara Polonia Medan telah mempengaruhi perkembangan wilayahnya. Keberadaan bandara tersebut menimbulkan bangkitan dan tarikan pada kawasan sekitar bandara yang menyebabkan terjadinya perubahan kawasan, khususnya Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu. Perubahan yang terjadi di kawasan penelitian ini sebagai dampak dari adanya Bandara Kualanamu yaitu perubahan aktivitas penggunaan lahan, perubahan kondisi sosial ekonomi, dan perubahan nilai lahan kawasan sekitarnya.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa keberadaan Bandara Kualanamu sangat mempengaruhi terhadap perubahan sosial ekonomi dan perubahan fisik kawasan sekitarnya. Dari hasil analisis yang telah dilakukan terhadap beberapa aspek meliputi aspek perubahan aktivitas penggunaan lahan, perubahan kondisi sosial ekonomi masyarakat, dan perubahan nilai lahan kawasan sekitarnya akan memicu tumbuhnya aktivitas baru baik yang terjadi secara cepat, sedang, maupun lambat. Pertumbuhan kawasan ini tersebar kesetiap desa-desa yang ada di Kecamatan Beringin dan Kecamatan Pantai Labu. Adapun kawasan-kawasan yang akan mengalami pertumbuhan dan perkembangan di wilayah penelitian ini yakni meliputi :

- Sebaran lokasi yang mengalami perubahan yaitu seluruh desa mengalami perubahan nilai lahan kawasan. Namun tidak semua desa yang mengalami perubahan aktivitas penggunaan lahan dan sosial ekonomi.
- Perubahan aktivitas penggunaan lahan di sekitar kawasan Bandara Kualanamu yang mengalami perubahan yang besar yakni berada di Desa Tumpatan, Desa Emplasmen Kualanamu, Desa Sidodadi Ramunia, Desa Karanganyer dan Desa Beringin, serta Desa Pantai Labu Pekan.
- Perubahan kondisi sosial ekonomi yang mengalami perubahan yang tinggi hanya Desa Tumpatan.
- Perubahan nilai lahan, hampir seluruh desa baik di Kecamatan Beringin maupun Kecamatan Pantai Labu mengalami perubahan nilai lahan yang sangat tinggi yakni naik 10 kali lipat dibandingkan dengan kondisi sebelum adanya Bandara Kualanamu.
- Pada penggunaan lahan tidak hanya memperhatikan dari segi ekonomis saja melainkan juga perlu memperhatikan daya dukung lahannya, sehingga dapat menghindari dampak yang berlebihan akibat dari berkembangnya aktivitas bandara.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Button, K. 2010. *"Economic Aspects of Regional Airport Development"*. USA : George Mason University.
- Chang, Y-C. 2010. *"The development of regional airports in Asia"*. China : National Taiwan Ocean University.
- Kasarda, Jhon D., dan Greg Lindsay. 2011. *Aerotropolis : "The Way We'll Live Next"*. New York : Farrar, Straus and Giroux.
- Keputusan Menteri Nomor 11 Tahun 2010 tentang "Tatanan Kebandarudaraan Nasional".
- Peraturan Pemerintah No.40 Tahun 2012 tentang "Pembangunan dan Pelestarian Lingkungan Hidup untuk Kawasan Bandara".
- Soegijoko, Budhy Tjahjati S., Kusbiantoro, B.S. 1997. *Bunga Rampai Perencanaan Pembangunan di Indonesia*. Grasindo: Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1990. *Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta : Rajawali Pers.
- Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois.
- Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilayah Peri-Urban*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- \_\_\_\_\_. 2012. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

#### Rekomendasi

Pembangunan Bandara merupakan suatu pemicu bagi pertumbuhan kawasan-kawasan sekitarnya. Pengembangan kawasan bandara ini memberikan dampak terhadap aktivitas penggunaan lahan, sosial ekonomi masyarakat, dan peningkatan nilai lahan sekitar sekitarnya. Berdasarkan dari hasil kesimpulan yang telah diperoleh, maka arahan dan rekomendasi dalam mengatasi pertumbuhan kawasan yang dipengaruhi dari berbagai cakupan aspek yang telah dibahas sebagai bentuk dari implikasi keberadaan Bandara Kualanamu adalah sebagai berikut.

- Perlunya studi lanjutan terhadap perkembangan kawasan Bandara Kualanamu pada masa yang akan datang.
- Perlunya pedoman perencanaan ruang berupa RDTR yang berfungsi untuk memberikan pengaturan terhadap pengendalian dan pemanfaatan ruang yang optimal di sekitar kawasan Bandara Kualanamu.
- Pemerataan pembangunan infrastruktur di setiap kawasan sekitar Bandara Kualanamu.