

ABSTRAK

Pembangunan fisik menuntut pelayanan pengadaan lahan yang tepat, sekaligus tidak merugikan masyarakat. Pemberian ganti kerugian dalam pelepasan lahan sering menjadi masalah utama, baik dari besarnya nilai ganti kerugian maupun konsep nilai lahan. Di Indonesia pelepasan lahan untuk pembangunan fasilitas umum dan pemberian ganti kerugiannya diatur oleh sebuah panitia berdasarkan harga dasar lahan, dalam kelas-kelas lahan menurut penggunaan lahannya.

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi nilai ganti kerugian lahan berdasarkan harga dasar lahan. Metode penelitian menggunakan integrasi penginderaan jauh dan sistem informasi geografis. Identifikasi parameter-parameter potensi lahan, penggunaan lahan, aksesibilitas lahan, dan fasilitas lahan dilakukan dengan interpretasi foto udara pankromatik hitam putih skala 1 : 11.000 tahun 1987. Harga dasar lahan mengacu pada Keputusan Bupati Kepala Daerah Tingkat II Bantul No. : 50/B/Bt/Kep/93, tentang Penetapan Harga Dasar di wilayah Kabupaten Bantul, sedangkan harga umum lahan diperoleh dari PPAT, perangkat desa dan responden. Dalam evaluasi potensi lahan, parameter-parameter fisik lahan yang dipakai adalah relief, kemiringan lereng, jenis batuan, tekstur tanah, kedalaman efektif tanah, drainase tanah, kemungkinan terdapatnya air tanah, dan erosi. Lahan dibedakan dalam beberapa pemanfaatan. Aksesibilitas lahan ditentukan berdasarkan aksesibilitas lahan positif dan aksesibilitas lahan negatif. Pengolahan data dilakukan dengan memanfaatkan perangkat lunak *Arc/Info*. Untuk potensi lahan, satuan pemetaan yang digunakan adalah satuan medan yang merupakan hasil tumpang susun antara peta bentuk lahan dan peta kemiringan lereng. Adapun hasil akhir satuan pemetaannya berupa satuan lahan hasil tumpang susun antara peta potensi lahan, peta penggunaan lahan, peta aksesibilitas lahan dan peta fasilitas lahan. Hasil interpretasi diuji tingkat kebenarannya dengan uji lapangan menggunakan metode *stratified random sampling*.

Penelitian ini menghasilkan informasi spasial berupa peta persebaran nilai ganti kerugian lahan berdasarkan harga dasar lahan dan harga umum lahan.

Daerah yang tidak memiliki perbedaan mencolok adalah Lemahdadi, Petung, dan Bangen, pada lahan pertanian harga dasar berkisar antara Rp 1000,- hingga Rp10.000,- sedangkan untuk harga umum lahan berkisar antara Rp 1.000 hingga Rp 15.000,- karena sebagian besar daerah tersebut berada pada kelas lahan rendah hingga sedang. Untuk lahan pemukiman harga dasar berkisar antara Rp 2.000,- hingga Rp16.000,- sedangkan harga umum berkisar antara Rp 10.000,- hingga Rp 50.000,- perbedaan tersebut dikarenakan lahan permukiman terkonsentrasi pada jalan. Perbedaan yang sangat mencolok pada daerah Tirto dan Kasongan, harga dasar yang ditetapkan untuk daerah ini sangat rendah, tidak sebanding dengan harga umum lahan, harga dasar berkisar antara Rp 4.000,- hingga Rp 25.000,- sedangkan harga umum berkisar antara Rp 25.000,- hingga Rp 200.000,-. Perbedaan harga itu disebabkan karena harga dasar ditetapkan untuk setiap desa dan tidak memperhitungkan kelebihan suatu dusun, perbedaan itu juga disebabkan karena daerah Tirto dan Kasongan merupakan kawasan industri serta objek pariwisata sehingga harga lahan cepat sekali meningkat. Harga lahan sangat menentukan pemberian ganti kerugian dalam pelepasan lahan. Hal itu disebabkan harga dasar ditetapkan untuk berbagai macam kebutuhan seperti penetapan pajak dan ganti kerugian. Untuk daerah-daerah yang sangat potensial, aksesibilitas tinggi dan fasilitas lahan lengkap, perbedaan harga lahan ini sangat mencolok, tetapi untuk daerah yang kurang atau tidak berpotensi, aksesibilitas lahan rendah dan fasilitas lahan kurang, perbedaan ini tidak besar, bahkan cenderung sama.

Supaya pengadaan lahan tidak menimbulkan masalah, penetapan nilai ganti kerugian harus lebih tepat, sesuai dengan tinggi rendahnya potensi lahan, pemanfaatannya, aksesibilitas lahan, dan fasilitas lahannya. Dengan demikian maksud dan tujuan pemberian ganti kerugian lahan itu tercapai yaitu menaikkan prospek kehidupan sosial bekas pemilik lahannya.