

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam era globalisasi seperti sekarang ini, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi sangat cepat seiring dengan perkembangan zaman. Perkembangan citra resolusi tinggi merupakan salah satu cerminan dari pesatnya perkembangan teknologi. Kemajuan suatu peradaban di lingkungan masyarakat merupakan bukti sejarah perkembangan suatu kota. Kota secara utuh meliputi dua aspek besar yang satu sama lain tidak dapat dipisahkan, kedua aspek tersebut yang pertama adalah aspek fisik sebagai wujud ruang dengan elemen-elemennya dan yang kedua adalah aspek manusia sebagai subyek pembangunan dan pengguna ruang kota (Soetomo, 2002).

Pesatnya penambahan penduduk di suatu daerah akan mempengaruhi tingkat kebutuhan manusia termasuk di dalamnya adalah kebutuhan akan lahan. Dalam pemenuhan kebutuhan manusia akan lahan, lahan dapat difungsikan sebagai tempat tinggal, lahan yang belum termanfaatkan maupun lahan yang sudah dimanfaatkan selain sebagai tempat tinggal. Seiring dengan tingginya kebutuhan akan lahan maka dibutuhkan lahan yang mempunyai kualitas untuk dijadikan sebagai tempat tinggal. Kualitas lahan akan mempengaruhi tingkat harga lahan, dilihat dari posisi atau letak strategis dan nilai produktifitas dari suatu wilayah, menjadikan topik tentang harga lahan dapat dikaji lebih dalam lagi.

Pertumbuhan wilayah dialami oleh Kecamatan Beringin yang memiliki aksesibilitas yang cukup tinggi yang membuat harga lahan di kecamatan Beringin naik secara drastis. Hal ini disebabkan karena di kecamatan Beringin terdapat pembangunan Bandar udara KNIA. Kecamatan Beringin memiliki posisi yang strategis, sehingga bandara Polonia Medan di pindahkan ke Kuala Namu, jarak ke kota Medan sebagai ibukota provinsi kurang lebih 30 km dengan waktu tempuh kurang dari 1 jam, sedangkan ke kecamatan lain ataupun ke kabupaten lain kurang lebih 30 menit. Di wilayah penelitian terdapat pula sawah yang menjadi karakteristik dari Kecamatan Beringin.

Bandara Internasional Kuala Namu merupakan salah satu sarana umum yang dapat mempermudah transportasi antar wilayah dan dapat memperlancar kegiatan bisnis dan ekonomi antar daerah. Bandara ini terletak di antara kecamatan Pantai Labu dan kecamatan Beringin kabupaten Deli Serdang. Sebelum pembangunan terhadap Bandara Kualanamu dilakukan.

Kecamatan Beringin dan Pantai Labu merupakan kawasan yang masih sepi. Lahan yang ada biasanya hanya digunakan untuk usaha pertanian skala kecil atau bahkan dibiarkan begitu saja tanpa ditanami atau dibangun apapun. Jumlah penduduk yang bermukim di Kecamatan tersebut pun masih tergolong rendah karena kurangnya insentif untuk tinggal di sana. Kecamatan Beringin berada jauh dari pusat kota dan memiliki sarana transportasi yang kurang memadai. Alat transportasi berupa taksi yang berjumlah terbatas dan biaya yang relatif tinggi. Pemilik lahan pada umumnya hanya menjadikan lahan tersebut sebagai investasi untuk jangka panjang.

Kondisi ini berbeda setelah pemerintah menetapkan pemindahan bandara yang semula berada di kota Medan yang mana sebagai ibukota Provinsi Sumatera Utara yang sudah menjadi kota besar dan tidak memungkinkan pesawat take off dan landing karena di sekitar kawasan bandara terdapat bangunan-bangunan pencakar langit. Lalu pemerintah membuat kebijakan agar bandara di pindahkan ke tempat yang jauh dari gedung-gedung pencakar langit seperti di bandara Polonia Medan, maka dari itu pemerintah menunjuk kecamatan Beringin agar dilakukannya pembangunan bandara Kuala Namu sebagai pengganti bandara Polonia Medan.

Kecamatan Beringin berubah menjadi kawasan yang ramai. Lahan yang dulunya hijau, dalam waktu singkat berubah menjadi kawasan pertumbuhan ekonomi. Jumlah penduduk yang bermukim di wilayah ini mulai meningkat. Kondisi seperti ini dapat meningkatkan permintaan terhadap lahan sementara persediaan lahan bersifat tetap. Peningkatan permintaan tersebut mendorong terjadinya peningkatan terhadap harga lahan yang ada di Kecamatan Beringin. Penetapan harga lahan dipengaruhi oleh permintaan dan karakteristik lingkungan di sekitarnya.

Citra *Quickbird* merupakan salah satu citra penginderaan jauh yang memiliki resolusi spasial tinggi yang mampu digunakan untuk analisis lahan di kecamatan Beringin dan membuat estimasi harga lahan tersebut. Dengan memanfaatkan citra *Quickbird* untuk interpretasi secara visual maupun digital data dengan ketelitian yang cukup tinggi bisa didapatkan. Seperti halnya pemanfaatan citra *Quickbird* untuk aplikasi kajian harga lahan yang mampu menyajikan

berbagai faktor untuk estimasi harga lahan di daerah perkotaan. Ekstraksi data penggunaan lahan secara detail dapat disadap dari Citra Quickbird tersebut. Pemetaan harga lahan yang terdiri dari beberapa parameter yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas lahan positif dan aksesibilitas lahan negatif merupakan faktor utama untuk penentuan harga lahan suatu daerah.

Pemetaan harga lahan akan lebih efektif dan efisien apabila disajikan secara visual sehingga batas masing – masing kawasan dapat diketahui dengan pasti pola keruangan dan posisi absolutnya. Penyajian untuk harga lahan ini tentunya juga ditentukan oleh faktor yang bersifat sosial yaitu perkembangan penduduk. Kecamatan Beringin, salah satu kecamatan di Kabupaten Deli Serdang mengalami perkembangan yang sangat pesat dalam bidang sosial ekonominya. Banyaknya sarana pendidikan, instansi pemerintah, maupun instansi swasta, serta didukung oleh perkembangan perdagangan dan jasa, membuat Kecamatan Beringin mengalami perubahan penggunaan lahan yang sangat cepat. Hal ini mendorong masyarakat untuk mencari alternatif daerah untuk dijadikan sebagai pusat kegiatan perdagangan, jasa, maupun kegiatan ekonomi lainnya. Oleh karena itu diperlukan suatu kajian tentang harga lahan dengan menggunakan citra resolusi tinggi pada kecamatan ini, sehingga diharapkan penelitian ini mampu untuk menjawab tantangan tersebut dalam mengestimasi harga lahan di Kecamatan Beringin. Bertitik tolak dari latar belakang di atas maka penulis ingin meneliti Pemanfaatan Citra Satelit Dan Sistem Informasi Geografi Dalam Rangka Pemetaan Estimasi Harga Lahan Di Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang Terkait Pembangunan Bandar Udara Internasional Kualanamu.

B. Identifikasi Masalah

Perubahan harga lahan yang cepat dan terus meningkat dari waktu ke waktu dan untuk itu diperlukan suatu metode penentuan harga lahan yang efisien dan akurat. Pemetaan harga lahan di Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang ini sangat diperlukan. Hal ini dikarenakan kenaikan harga lahan sangat pesat seiring dengan pembangunan Bandar Udara Internasional Kualanamu dan pertumbuhan ekonomi. Pemetaan harga lahan ini menggunakan parameter yang bisa disadap menggunakan data penginderaan jauh seperti penggunaan lahan. Kajian mengenai pola harga lahan di Kecamatan Beringin. Pola harga lahan yang dimaksud adalah bentuk distribusi harga lahan secara keruangan, yang nantinya akan diketahui penyebaran harga lahan berdasarkan kelas harga lahan dari tampilan peta harga lahan. Oleh karena itu, peneliti mempunyai gagasan untuk melakukan penelitian tentang harga lahan di Kecamatan Beringin terkait pembangunan bandara KNIA tersebut.

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah maka yang menjadi batasan masalahnya adalah mengelaskan nilai lahan pada setiap desa di Kecamatan Beringin dan Parameter yang digunakan sebagai dasar atau faktor pendukung dalam penelitian ini menggunakan parameter penentu kelas harga lahan, yaitu jenis penggunaan

lahan Kecamatan Beringin Kabupaten Deli Serdang dalam pemetaan estimasi harga lahan di Kecamatan Beringin terkait pembangunan bandara kuala namu.

D. Perumusan Masalah

1. Bagaimana distribusi spasial harga lahan di Kecamatan Beringin?
2. Faktor–faktor apa saja yang mempengaruhi perbedaan harga lahan di Kecamatan Beringin yang dilihat dari citra satelit?

E. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Distribusi spasial harga lahan di Kecamatan Beringin.
2. Faktor yang mempengaruhi perbedaan harga lahan di Kecamatan Beringin.

F. Manfaat Penelitian

1. Sumber informasi dan masukan bagi pemerintah Kabupaten Deli Serdang khususnya instansi Dispenda dan kecamatan Beringin dalam melihat harga lahan di kecamatan Beringin.
2. Menambah pengetahuan dan wawasan bagi penulis dalam bidang pemetaan estimasi harga lahan.
3. Memberikan informasi bagi peneliti lain yang ingin meneliti masalah yang sama namun daerah penelitiannya berbeda.