

BAB V

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil survey yang di lakukan dalam penelitian ini, Kecamatan Binjai Utara salah satu kecamatan di Kota Binjai yang memiliki nilai jual harga lahan yang tinggi terkait dengan pembangunan jalan, kelurahan di kecamatan Binjai Utara berdekatan dengan pusat Kota dan menjadi pusat perdagangan dan jasa untuk kecamatan Binjai Utara. Terdapat 9 kelurahan yang termasuk di kecamatan Binjai Utara, tetapi hanya 8 kelurahan saja yang terdapat jual beli lahan di kecamatan Binjai Utara. Hal ini di karenakan tidak ada nya proses jual beli yang menjadi sampel.

1. Perkembangan Harga Lahan Di Kecamatan Binjai Utara

Dapat dilihat pada lampiran 2 kecamatan binjai utara mengalami peningkatan harga pada tahun 2014 dengan harga tertinggi Rp. 590.000 dan harga terendah Rp.55.000 di bandingkan dengan harga lahan pada tahun 2009 dengan harga tertinggi Rp. 410.000 dan harga terendah Rp. 25.000.

Harga lahan pada tahun 2009 kelurahan yang tergolong mahal nilai lahannya pada kelas pertama dengan kisaran harga sebesar Rp 410.000 – Rp 314.000 dan kelas ke II dengan nilai jual lahan sebesar Rp 314.000 – Rp 218.000 dan kelas ke III dengan nilai jual lahan sebesar Rp 218.000 – Rp 122.000 dan kelas ke IV dengan katagori murah dibandingkan dengan kelas I,II dan ke III dengan estimasi harga Rp 122.000 – 25.000.

Harga lahan pada tahun 2014 kelurahan yang tergolong mahal nilai lahannya pada kelas pertama dengan kisaran harga sebesar Rp 590.000 – Rp 457.000 dan

kelas ke II dengan nilai jual lahan sebesar Rp 457.000 – Rp 324.000 dan kelas ke III dengan nilai jual lahan sebesar Rp 324.000 – Rp 191.000 dan kelas ke IV dengan katagori murah dibandingkan dengan kelas I,II dan ke III dengan estimasi harga Rp 191.000 – 55.000.

Persentase perkembangan harga lahan di kecamatan binjai utara pada tahun 2009 dan 2014, kelurahan cengkeh turi bapak Ainiko Sundoro mengalami peningkatan 23%, Bapak Amat, 12%, bapak M. Syarir 23%, bapak Iwan Bagus K 25% dan ibuk Sri Rahmadayani 33%, kelurahan Nangka bapak Awal Pritisno mengalami peningkatan 66%, ibuk Dahliani, 49%, ibuk Dra. Sudarmi, M,si 47% ibuk Faujiah 53% dan Bapak Basyaruddin 66%, kelurahan pahlawan Bapak Erwin Sentosa mengalami peningkatan 66%, ibuk Eli Yusniati 44%, bapak Nurman 47%, bapak Masahif Siregar 47%, dan bapak Suherman, 51%, kelurahan kebun lada ibuk Suriatna mengalami peningkatan 10%, ibuk Julbaiti 31%, ibuk Syarifah 21%, ibuk Devi Sista 33% dan ibuk Nelly Suwita 27%, kelurahan damai bapak Bambang Suriadi mengalami peningkatan harga 35%, ibuk Suryaningrum 21% bapak M. Syahrul 35%, ibuk Sulastri 20%. Dan bapak M. Kamin 20%, kelurahan Jati Makmur ibuk leginem mengalami peningkatan 46%, ibuk Suriyah 52%, ibuk dahlia 49%, bapak Jujuj Efendy 48% dan bapak Tarmizi 53%, kelurahan Jati Karya ibuk Tasikem mengalami peningkatan 50%, ibuk Ratni, 50%, Ibuk Hj. Siti Aisyah 47%, bapak M. Yunus Ilyas 48%, bapak Ngadirin 48%, kelurahan Jati Utomo, bapak Indra Wahyudi mengalami peningkatan 48%, ibuk Refnika 45%, ibuk Juliani 50%, bapak Suherman 41%, dan ibuk Sumaslia 39%.

Persentase kenaikan harga dari tahun 2009 ke 2014 pada kelas I sebesar 44% - 66% pada kelas ke II sebesar 46% - 53% pada kelas III sebesar 39% -50% dan pada kelas ke IV sebesar 10% - 35%..Dari hasil ini dapat dilihat pada lampiran 3 dan gambar peta kelas harga lahan pada tahun 2009 dan tahun 2014 di kecamatan binjai utara kota binjai.



THE
Character Building
UNIVERSITY



THE
Character Building
UNIVERSITY



THE
Character Building
UNIVERSITY

2. **Faktor – faktor yang mempengaruhi harga di kecamatan Binjai Utara**

a. **Pusat Kota**

Jarak terhadap pusat Kota merupakan peran penting dalam menentukan harga lahan di Kecamatan Binjai Utara, pada gambar satu terlihat dua dari sembilan kelurahan yang ada di kecamatan Binjai Utara yang menjadi titik sampel dekat dengan pusat Kota Binjai Yang di dalam RTRW kota Binjai yang menjadi pusat perdagangan dan jasa, hal tersebut menyebabkan faktor harga lahan di kelurahan tersebut menjadi tinggi atau mahal.

b. **Akseibilitas Positif**

Jalan merupakan prasarana yang sangat dibutuhkan dalam sistem transportasi untuk menghubungkan suatu tempat ke tempat lain dalam rangka pemenuhan kebutuhan ekonomi, sosial, dan budaya. Dalam menentukan harga lahan aksesibilitas positif jalan berperan penting, seperti jarak terhadap jalan arteri, jalan primer, jalan lokal kurang dari 50 m dari aksesibilitas positif tersebut harga lahan akan menjadi lebih mahal dan jarak kurang dari 200m dari pusat pendidikan dan pusat pemerintahan mempengaruhi harga lahan tersebut. Dapat di lihat pada gambar 4 dan 5 titik sampel yang berdekatan dengan aksesibilitas positif menjadi mahal harganya, sesuai dengan titik sampel kelurahan pahlawan dan kelurahan angka memiliki kelas harga lahan I hal tersebut di karenakan 2 kelurahan ini memiliki akses yang berdekatan dengan pusat kota, pusat pemerintahan dan pusat pendidikan. Dalam laporan akhir Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kecamatan Binjai Utara Kota

Binjai kelurahan pahlawan dan Nangka menjadi pusat permukiman, perdagangan dan jasa.

c. **Akseibilitas Negatif**

Dinilai berdasarkan hasil lapangan jarak terhadap objek-objek berpengaruh secara negatif yaitu sungai, sumber polusi (pabrik) dan makan. Semakin dekat dengan ke tiga objek tersebut maka harga lahan semakin rendah dengan jarak kurang dari 200m. Hal ini di pengaruhi berkurangnya potensi lahan jika di tinjau dari segi ekonomi dan tingkat kenyamanan, dalam laporan akhir harian dinas tarukim Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Binjai Utara Kota Binjai, beberapa kelurahan dalam rencana akan di jadikan pusat industri dan pergudangan minyak gas, dapat di lihat pada gambar 4 dan 5 pemetaan harga lahan kelurahan cengkeh turi, damai dan kebun lada menjadi kelas harga yang paling rendah.

a. **Utilitas Umum**

Utilitas umum menjadi hal positif dalam menentukan harga lahan, semakin dekat lahan dengan pasilitas – pasilitas umum maka harga lahan tersebut menjadi lebih bernilai, di kecamatan binjai utara pasilitas pasilitas umum sudah tersebar dengan baik di setiap kelurahan seperti, sarana kesehatan, sekolah – sekolah dan lain – lain. sesuai dengan titik sampel kelurahan pahlawan dan kelurahan nangka memiliki kelas harga lahan I hal tersebut di karenakan 2 kelurahan ini memiliki akses yang berdekatan dengan pusat kota, pusat pemerintahan dan pusat pendidikan. Dalam laporan akhir Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Kecamatan Binjai Utara Kota

Binjai kelurahan pahlawan dan Nangka menjadi pusat permukiman, perdagangan dan jasa.

b. Penggunaan lahan

Penggunaan lahan memegang peran penting dalam menentukan harga lahan di kecamatan Binjai Utara, harga lahan tinggi dengan penggunaan lahan yang di daerah sekitarnya bersifat menguntungkan. Penggunaan lahan berupa perdagangan dan jasa mempengaruhi tingginya harga lahan karena lokasi yang strategis dan mendatangkan hal positif bagi perekonomian. Hal ini di buktikan dengan ada nya peta penggunaan lahan kecamatan Binjai Utara yang menunjuk kan posisi dari lahan tersebut. Yang dimana lahan tergolong tinggi merupakan lahan yang aksesibilitasnya mendukung seperti halnya dekat dengan permukiman, perdagangan dan jasa, lain halnya lahan yang tergolong rendah nilai jualnya merupakan lahan yang letaknya berdekatan atau pun terletak pada area yang kurang menguntungkan seperti perkebunan dan areal persawahan. Mengenai faktor penentu kelas harga lahan dapat di lihat pada gambar kelas harga lahan, di jelaskan bahwa terdapat IV katagori kelas harga lahan di kecamatan Binjai Utara.

Dapat dilihat pada gambar di bawah ini peta penggunaan lahan di kecamatan binjai utara kota binjai tahun 2015.

B. Pembahasan

Kecamatan Binjai Utara merupakan tempat yang memiliki harga lahan yang bervariasi dengan melihat kriteria -kriteria penentuan harga lahan 2 dari 9 kelurahan pada titik sampel memiliki nilai jual lahan yang tinggi di karenakan dekat nya dengan pusat kota sebagai pusat perdagangan dan jasa. Dan akses – akses yang dekat.

Sesuai dengan teori yang dipakai dalam penelitian ini, biasanya tingginya nilai tanah bukanlah tingkat kesuburan tanah tersebut, tetapi lebih sering dikaitkan dengan jarak atau letak tanah (Reksohadiprojo-Karseno, 1985) dan dalam menentukan agihan harga lahan menggunakan beberapa faktor diantaranya yaitu, penggunaan lahan, aksesibilitas positif (jarak terhadap jalan arteri,jalan kolektor, jalan lokal, lembaga pendidikan dan kantor pemerintahan), aksesibilitas negatif (jarak terhadap sungai, sumber polusi dan makam),dan kelengkapan utilitas (sarana kesehatan, tempat ibadah, bank dan pusat perbelanjaan atau pasar).
Iswari, Nur Hidayati. 2013.

Dalam penelitian ini peneliti memakai teori yang di utarakan oleh Reksoharjo-Karseno dan Iswari Nur Hidayati, di kecamatan binjai utara memiliki akses yang baik dan sarana prasa yang mencukupi, dua dari Sembilan kelurahan di kecamatan berdekatan dengan pusat kota binjai dan menjadi pusat perdagangan dan jasa untuk kecamatan binjai utara yang menyebabkan harga lahan di sekitaran tersebut menjadi naik dapat di lihat pada lampiran 2 perbandingan pada tahun 2009 dan 2014, lalu penelitian ini akan radius atau jarak yang mana titik sampel menjadi pusat buffer yang akan di lakukan. Dan peta kelas harga lahan merupakan peta hasil

proses buffer yang di lakukan dengan menjadi parameernya adalah titik sampel dengan harga rell lapangan. Ada 9 kelurahan yang terdapat pada kecamatan binjai utara, namun yang menjadi area penelitian ini hanya 8 kelurahan yang menjadi titik sampel yaitu kelurahan Pahlawan, Nangka, Jati Makmur, Jadi Karya, Jati Utomo, Kebun Lada, Damai dan Cengkeh Turi. Dapat di lihat pada tabel jenis penggunaan lahan, aksebilitas positif, aksebilitas negatife. Dapat dilihat pada lampiran 3 hasil parameter nilai lahan kelas I 36 – 45, kelas II 27 – 36 kelas III 18 – 27 dan Kelas IV 6 – 18.

Dari lampiran 2 dapat kita lihat bahwa kelurahan dengan harga lahan kelas I terdapat di Kelurahan Nangka dan Kelurahan Pahlawan, harga lahan kelas II terdapat di Kelurahan Jati Makmur dan Jati Karya. Harga lahan kelas III terdapat di Kelurahan Jati Utomo dan yang terakhir adalah harga lahan kelas IV terdapat di Kelurahan Cengkeh Turi, Kelurahan Kebun Lada, dan Kelurahan Damai.

Pada hasil observasi lapangan titik sampel penggunaan lahan perdagangan dan jasa memiliki 7 titik sampel, pemukiman 20 titik sampel, lahan kosong 12 titik sampel dan penggunaan lahan sawah 1 titik sampel, untuk aksebilitas lahan positif jarak terhadap jalan arteri, < 50 m 12 titik sampel, 50 – 150 m 6 titik sampel, 150 – 500 m 5 titik sampel dan > 500 m 17 titik sampel, jarak terhadap jalan kolektor < 50 m 37 titik sampel, 50 – 150 m 2 titik sampel dan 150 -200 1 titik sampel, jarak terhadap jalan lokal < 50 m 37 titik sampel dan 50 – 150 m 3 titik sampel, jarak terhadap lembaga pendidikan < 200 4 titik sampel, 200-500 m 12 titik sampel dan >500 36 titik sampel, jarak terhadap pusat pemerintahan 200 – 500 m 4 titik sampel dan >500 m 36 titik sampel, aksebilitas lahan Negatif, jarak terhadap sungai seluruh

titik sampel >200 m, jarak terhadap makam, < 200 4 titik sampel dan > 200 m 36 titik sampel, jarak terhadap sumber polusi industri < 200 m 5 titik sampel dan > 200 m 35 titik sampel. Hasil ini dapat di lihat pada lampiran 4.

Kelurahan Yang paling mahal harga lahannya pada tahun 2009 dan 2014 parameternya adalah kelurahan-kelurahan yang lahan kering atau pemukiman, memiliki aksesibilitas positif dan utilitas umum dengan jarak yg telah di tentukan dan sebaliknya lahan yang memiliki harga lahan rendah penggunaan lahan sawah, aksesibilitas positif yang jauh dan jauh nya jarak terhadap utilitas Umum atau sarana-sarana pemerintahan. Pada setiap tahunnya kecamatan Binjai Utara terus mengalami peningkatan harga jual tanah, di karenakan semakin banyaknya kebutuhan manusia akan tempat tinggal dan lain-lain.



Gamar 8. Wawancara kepada pemilik lahan



Gambar 9. Lahan sawah yang menjadi salah satu titik sampel



Gambar 10. Akseibilitas lahan negatif



Gambar 11. Akseibilitas lahan positif



**Gambar 12. Pusat Kota Binjai dan menjadi pusat
perdagangan dan jasa kecamatan binjai utara**

**BAB VI
KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian dapat di ambil kesimpulan bahwa :

1. Harga lahan di kecamatan Binjai Utara pada tahun 2009 mengalami peningkatan atau perkembangan pada tahun 2014, pada tahun 2009 untuk kelas I harga lahan permeternya sebesar Rp. 314.000 – Rp 410.000, kelas II sebesar Rp. 218.000 – Rp. 314.000, kelas III sebesar Rp. 122.000 – Rp 218.000 dan kelas IV sebesar Rp. 25.000 – Rp. 122.000 dan pada tahun 2014 mengalami perkembangan dikarenakan semakin bertambahnya aksesibilitas positif dan dan semakin bertambahnya sarana pasarana di kecamatan Binjai Utara yaitu kelas I sebesar Rp 457.000 – Rp 590.000, kelas II sebesar Rp 323.000 – Rp 457.000, kelas III sebesar Rp 191.000 – Rp 323.000, kelas IV dengan katagori murah pada tahun 2014 dibandingkan dengan kelas I,II dan ke III dengan estimasi harga Rp. 55.000 – Rp. 191.000 permeternya.
2. Faktor yang mempengaruhi harga lahan pada tahun 2009 dan 2014 di Kecamatan Binjai Utara dalam penelitian ini adalah penggunaan lahan seperti : Perdagangan jasa, Permukiman dan Industri, Lahan Kosong, Sawah dan Tegalan, aksesibilitas positif : jarak terhadap jalan alteri, jarak terhadap jalan kolektor, jarak terhadap jalan lokal, jarak terhadap pusat pendidikan dan jarak terhadap pusat pemerintahan, aksesibilitas lahan negatife : jarak terhadap sungai,

makam, sumber polusi dan begitu juga dengan utilitas umum atau sarana prasarana yang ada di lahan tersebut dengan jarak yang telah di tentukan, semakin dekat lahan dengan aksesibilitas positif dan utilitas umum maka harga lahan semakin tinggi, dan sebaliknya semakin dekat lahan tersebut dengan aksesibilitas negatif seperti makam, sungai dan polusi industri maka semakin berkurang harga lahan tersebut.

B. **Saran**

Adapun saran yang ingin penulis berikan dari penulisan ini adalah :

1. Variasi harga lahan yang di tetapkan oleh pemilik sebaiknya di ikuti dengan NJOP yang telah di tentukan oleh Pemerintah sehingga dapat menentukan tinggi atau rendahnya harga lahan tersebut.
2. Perkembangan harga lahan selalu terus meningkat dalam suatu proses jual beli lahan atau tanah, sebaiknya pemerintah memberikan informasi-informasi nilai Jual Objek Pajak kepada masyarakat.