

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lahan merupakan permukaan bumi yang bersifat tetap yang didalamnya mencakup atmosfer, batuan induk, tanah, hidrologi, relief yang tercipta secara alami ataupun akibat adanya campur tangan manusia. Lahan menjadi salah satu kebutuhan utama manusia yang memiliki kedudukan sangat berarti bagi kehidupan manusia. Lahan dibutuhkan manusia sebagai tempat tinggal. Selain itu lahan juga dapat dimanfaatkan sebagai perkebunan, persawahan, peternakan, perikanan, pertambangan, dan industri.

Kebutuhan manusia terhadap lahan sebagai tempat tinggal mengakibatkan banyak terjadi perubahan penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan ini terjadi seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk disuatu wilayah. terutama di daerah perkotaan. Kota merupakan wilayah yang menjadi pusat pertumbuhan penduduk. Intensitas penggunaan lahan yang tinggi di kota dapat dilihat dari penggunaan ruang diatasnya. Pada dasarnya penggunaan lahan di perkotaan akan terus berkembang meskipun tidak ada penataan ruang dari pemerintah. Hal ini disebabkan karena lahan sangat dibutuhkan untuk keberlangsungan hidup manusia. Namun jumlah lahan yang terbatas dapat menyebabkan persaingan dan kelangkaan akan sumberdaya lahan, sehingga semakin meningkatnya kebutuhan akan lahan di perkotaan dapat mengakibatkan kenaikan harga lahan disetiap tahunnya.

Kecamatan Stabat yang merupakan ibu kota dari Kabupaten Langkat menjadikan salah satu faktor penyebab terjadinya perubahan penggunaan lahan

yang cukup signifikan. Hal ini ditunjukkan pada Tabel 1.1 yang menggambarkan pergeseran penggunaan lahan dari pertanian ke non pertanian atau lahan terbangun antara tahun 2016 dan 2021. Luas lahan sawah mengalami penurunan sebesar 741,01 ha selama lima tahun terakhir, sedangkan luas lahan pertanian bukan sawah bertambah 729,01 ha, dan luas lahan bukan pertanian atau lahan terbangun bertambah 12 ha.

Tabel 1.1. Luas Wilayah Menurut Jenis Penggunaan Tanah Desa/ Kelurahan tahun 2016 dan 2021 (Ha)

No	Desa/Kelurahan	Tahun 2016			Tahun 2021		
		Luas Lahan Pertanian		Luas Lahan bukan Pertanian	Luas Lahan Pertanian		Luas Lahan Bukan Pertanian
		Sawah	Bukan Sawah		Sawah	Bukan Sawah	
1.	Banyumas	175	11	315	41,67	143,33	316
2.	Kwala Bingai	17	2675	29	11,94	2679,06	30
3.	Sidomulyo	60	105	5	65,66	98,34	6
4.	Pantai Gemi	400	100	715	187,20	311,80	716
5.	Perdamaian	30	9	351	4,16	33,84	352
6.	Stabat Baru	4	89	138	0	92	139
7.	Ara Condong	305	150	425	122,18	331,82	426
8.	Kwala Begumit	25	2921	201	8,68	2936,32	202
9.	Mangga	213	62	297	117,72	156,28	298
10.	Karang rejo	190	86	179	129,21	145,79	180
11.	Dandang	50	222	35	46,14	224,86	36
12.	Paya Mabar	10	203	83	3,43	208,57	84
Jumlah		1479	6633	2773	737,99	7362,01	2785

Sumber: (BPS Kabupaten Langkat, 2017, 2022)

Kecamatan Stabat juga merupakan wilayah yang memiliki jumlah penduduk terbanyak dan kecamatan terbesar di Kabupaten Langkat. Jumlah penduduk di Kecamatan Stabat berdasarkan data BPS Kecamatan Stabat 2015 berjumlah 85.589 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk sebesar 786 jiwa per km². Sedangkan pada tahun 2021 jumlah penduduk Kecamatan Stabat sebanyak 93.904 jiwa dengan tingkat kepadatan penduduk sebesar 863 jiwa per km² (BPS Kabupaten Langkat, 2020). Oleh karena itu, kegiatan penduduk terkonsentrasi di Kecamatan Stabat sehingga pembangunan fasilitas umum lebih banyak

dibandingkan dengan kecamatan di Kabupaten Langkat lainnya. Lokasi Kecamatan Stabat yang strategis juga mendukung pembangunan proyek Jalan Tol Binjai – Langsa yang menjadi penghubung antara Provinsi Aceh dengan Provinsi Sumatera Utara, selain melalui jalur darat lintas pantai timur Sumatera.

Lokasi yang strategis, jumlah penduduk yang terus meningkat, dan meningkatnya kebutuhan manusia akan lahan pada saat ini mempengaruhi nilai lahan di Kecamatan Stabat. Tinggi rendahnya nilai lahan akan mempengaruhi harga dari lahan tersebut. Penggunaan sistem informasi geografi dan penginderaan jauh diperlukan untuk menilai lahan secara keruangan. Nilai lahan secara keruangan akan dapat memberikan informasi dalam mengambil keputusan seperti perencanaan pembangunan, investasi, objek pajak dan mempermudah dalam analisis perkiraan harga lahan di Kecamatan Stabat

Citra satelit beresolusi tinggi dapat digunakan untuk menilai keadaan suatu lahan berkat kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi seperti penginderaan jauh dan sistem informasi geografis. Pesatnya perkembangan teknologi saat ini memungkinkan citra resolusi tinggi menampilkan data spasial suatu wilayah sehingga dapat menampilkan objek yang terekam pada permukaan bumi untuk lebih mudah diidentifikasi serta senantiasa diperbaharui sesuai kondisi terkini. Sistem informasi geografis dapat digunakan untuk mengolah hasil identifikasi objek citra untuk dianalisis, seperti penentuan nilai lahan. Dengan memanfaatkan sistem informasi geografis dan penginderaan jauh, mampu mengkaji perkiraan harga lahan dan berbagai faktor yang mengakibatkan tingginya harga lahan di Kecamatan Stabat dengan ketelitian yang cukup tinggi, sehingga masyarakat dapat mencari daerah alternatif yang juga dapat dijadikan sebagai pusat kegiatan

perekonomian. Maka dari itu perlu dilakukan penelitian tentang perkiraan harga lahan dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis dan Penginderaan Jauh di Kecamatan Stabat.

B. Identifikasi Masalah

Beberapa masalah yang dapat diidentifikasi berdasarkan latar belakang masalah yang telah disajikan adalah:

1. Pertumbuhan penduduk di Kecamatan Stabat cukup tinggi sehingga mengakibatkan perubahan penggunaan lahan.
2. Banyaknya fasilitas umum di Kecamatan Stabat menjadi daya tarik masyarakat untuk tinggal di Kecamatan Stabat
3. Kenaikan harga lahan yang semakin pesat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan aktivitas komersil di Kecamatan Stabat.

C. Batasan Masalah

Batasan masalah dalam penelitian ini adalah mengelaskan harga lahan disetiap desa yang terdapat di Kecamatan Stabat berdasarkan faktor penggunaan lahan, Keteraksesan lahan positif, Keteraksesan lahan negatif dan kelengkapan fasilitas umum.

D. Rumusan Masalah

Rumusan masalah pada penelitian ini adalah:

1. Bagaimana sebaran perkiraan harga lahan di Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat ?
2. Faktor apa yang paling dominan dalam mempengaruhi perbedaan harga lahan di Kecamatan Stabat?

E. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk:

1. Mengetahui sebaran perkiraan harga lahan di Kecamatan Stabat Kabupaten Langkat.
2. Mengetahui faktor yang paling dominan dalam mempengaruhi perbedaan harga lahan di Kecamatan Stabat.

F. Manfaat Penelitian

Manfaat yang didapat dari penelitian ini adalah:

1. Menjadi sumber bacaan, pengetahuan dan dalam pengembangan metode penelitian mengenai pemetaan harga lahan di suatu wilayah. .
2. Menambah referensi bagi peneliti lain yang memiliki minat untuk melakukan penelitian serupa pada waktu dan tempat yang berbeda
3. Memberikan data dan informasi kepada pemerintah Daerah Stabat sebagai pertimbangan, misalnya penataan, perbaikan dan spekulasi yang berkaitan dengan harga lahan di Kecamatan Stabat