

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, 2006).

Meningkatnya kebutuhan akan lahan seiring dengan perkembangan pembangunan disegala sektor, terutama yang secara langsung memanfaatkan lahan sebagai aktivitas kegiatannya. Pembangunan gedung-gedung perkantoran, perumahan dan sarana prasarana umum tidak dapat dilepaskan dari lahan. Hal ini membawa dampak bahwa lahan tidak lagi dimaknai sebagai sumberdaya yang harus dijaga kesuburan agar dapat memberikan produktivitas yang tinggi tetapi lebih pada pengertian lahan sebagai ruang. Perubahan pemaknaan lahan ini karena terjadinya kompetisi yang ketat pemenuhan kebutuhan akan lahan, oleh karna itu pemanfaatan lahan untuk suatu penggunaan disuatu wilayah harusnya mempertimbangkan

berbagai aspek. Supaya pemanfaatan lahan lebih tepat serta menguntungkan bagi semua pihak baik secara ekonomis maupun ekologis.



THE
Character Building
UNIVERSITY

Meningkatnya kebutuhan dan persaingan dalam penggunaan lahan baik untuk keperluan lainya memerlukan pemikiran yang seksama dalam mengambil keputusan pemanfaatan yang paling menguntungkan dari sumberdaya lahan yang terbatas, (Sitorus (2004). Dengan semakin pesatnya pembangunan dan meningkatnya pertambahan penduduk di suatu daerah maka lahan yang dibutuhkan untuk kegiatan non pertanian seperti permukiman, perdagangan, dan industri semakin meningkat yang mengakibatkan terjadi benturan kepentingan fungsi lahan. Perubahan struktur perekonomian akibat dari berkembangnya suatu wilayah berdampak kepada perubahan harga lahan. Pada umumnya apabila terjadi peningkatan pendapatan penduduk akan menyebabkan naiknya permintaan komoditas non pertanian dengan laju yang lebih tinggi dibandingkan permintaan komoditas pertanian, dan juga naiknya permintaan lahan untuk kegiatan diluar pertanian dengan laju yang lebih cepat dibandingkan kenaikan permintaan lahan untuk kegiatan lahan pertanian, sehingga harga lahan pertanian menjadi jauh lebih rendah dibandingkan dengan lahan non pertanian.

Secara geografis Kota Binjai berada pada 3°31'40"-3°40'2" lintang Utara dan 98°27'3"-98°32'32" Bujur timur dan terletak 29 m diatas permukaan laut. Kecamatan Binjai Utara adalah salah satu dari kelima kecamatan yang terdapat di Kota Binjai, terletak pada posisi utara dari Kota Binjai. Luas wilayah Kecamatan Binjai Utara sebesar 23.59 km² atau 26,14 persen dari total luas Kota Binjai.

Dilihat dari topografi nya, Kecamatan Binjai Utara terletak \pm 30 m di atas permukaan laut. Kecamatan Binjai Utara, terdiri atas 9 kelurahan dan 64 lingkungan, terletak di sebelah utara Kota Binjai yang berbatasan dengan Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Binjai Kota, Kecamatan Binjai Barat dan Kecamatan Binjai Timur, 3 dari 9 kelurahan yang ada di kecamatan Binjai Utara memiliki jarak yang dekat terhadap pusat kota dan menjadi kawasan perdagangan dan jasa untuk Kecamatan Binjai Utara.

Untuk menunjang perkembangan kawasan perekonomian di Binjai Utara maka pemerintah daerah terus memperbaiki dan meningkatkan infrastruktur kota antara lain dengan melakukan pembangunan jaringan jalan serta fasilitas umum lainnya guna memperlancar aksesibilitas menuju pusat – pusat kegiatan yang tentunya akan memberikan pengaruh untuk meningkatkan investasi di wilayah ini. Dengan karakteristik tempat yang berbeda, maka faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan harga pun akan berbeda pula sehingga mengakibatkan keberagaman harga lahan dan perkembangan harga lahan, akan terlihat apakah terjadi perkembangan harga lahan dalam kurun waktu yang di bandingkan tahun 2009 dan setelah tahun 2014 di Kecamatan Binjai Utara. Adapun jenis kegiatan budidaya di wilayah Kecamatan Binjai Utara yang akan dikembangkan terdiri atas kegiatan pemerintahan dan perkantoran, kegiatan industri, kegiatan pariwisata, kegiatan perdagangan dan jasa, pertanian serta kegiatan pemukiman.

Harga lahan dapat dijadikan patokan atau dasar untuk penentuan harga suatu lahan disuatu wilayah, disini peneliti akan melihat perkembangan harga lahan dalam dua kurun waktu tahun 2009 dan setelah

tahun 2014 dengan adanya perkembangan suatu wilayah yang kemudian akan dibandingkan apakah terdapat perkembangan terhadap harga lahan tersebut.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang, masalah yang diidentifikasi adalah

- 1) Bagaimana perkembangan harga lahan yang terjadi di Kecamatan Binjai Utara?
- 2) Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan harga lahan di Kecamatan Binjai Utara ?

C. Pembatasan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah maka dalam penelitian ini dibatasi masalahnya faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan harga lahan di Kecamatan Binjai Utara, Bagaimana perkembangan harga lahan yang terjadi di Kecamatan Binjai Utara.

D. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis mencoba merumuskan masalah yang dikemukakan sebelumnya yang berkenaan dengan perubahan harga lahan. Untuk rumusan masalah tersebut penulis membuat batasan masalah dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana perkembangan harga lahan yang terjadi di Kecamatan Binjai Utara?
2. Faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan harga lahan di Kecamatan Binjai Utara?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai adalah :

1. Mengidentifikasi sejauh mana perkembangan harga lahan yang terjadi di Kecamatan Binjai Utara.
2. Mengidentifikasi faktor-faktor apa saja yang berpengaruh terhadap perkembangan harga lahan di Kecamatan Binjai Utara.

F. Manfaat Penelitian

1. Untuk menambah wawasan penulis dalam penulisan karya ilmiah dan pembendaharaan ilmu penulis
2. Diharapkan dapat memberi bahan masukan untuk pengembangan ilmu pengetahuan.
3. Diharapkan dapat memberi masukan bagi pemerintah setempat dalam menentukan kebijaksanaan pengembangan wilayah dan sebagai arahan bagi tata guna lahan di daerah penelitian.

