

HASIL PENELITIAN

KAJIAN NILAI LAHAN PERMUKIMAN DI WILAYAH KECAMATAN MALALAYANG KOTA MANADO

Sonny Tilaar

Staf Pengajar Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado

Abstrak. Harga lahan di perkotaan dari waktu ke waktu terus mengalami peningkatan. Hal ini disebabkan karena permintaan akan lahan yang terus meningkat. Selain itu harga lahan dari wilayah yang satu berbeda dengan wilayah yang lain. Di samping itu terdapat perbedaan harga antara harga jual lahan dengan harga menurut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Permasalahan-permasalahan ini pula yang terjadi di kota Manado lebih khusus di Wilayah Malalayang. Oleh karena itu yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah untuk menentukan faktor utama yang memengaruhi dan berhubungan dengan nilai lahan serta membandingkan tingkat harga jual lahan dengan harga menurut NJOP untuk lahan permukiman di wilayah Kecamatan Malalayang Kota Manado. Metode pengambilan data dilakukan dengan metode Sampel Area dan *purposive sampling*. Data yang diambil adalah harga jual lahan dan harga menurut Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Jumlah sampel yang diambil adalah sebanyak 60 (enam puluh) bidang lahan. Data dianalisis dengan menggunakan metode analisis regresi dummy dan analisis uji beda rata-rata. Dari penelitian dapat disimpulkan bahwa pertama, faktor yang memengaruhi nilai lahan permukiman di wilayah Malalayang Kota Manado yang paling signifikan adalah jarak lahan dari/ke jalan arteri, kedua, harga menurut NJOP dan harga jual lahan berbeda secara signifikan, Harga jual cenderung lebih tinggi dibandingkan dengan harga menurut NJOP.

Kata Kunci: Nilai Lahan, NJOP, Permukiman

PENDAHULUAN

Harga lahan jika dibandingkan dengan harga berbagai benda, barang, komoditi ataupun hal lain, termasuk memiliki dinamika yang sangat progresif. Kondisi empiris menunjukkan bahwa nilai lahan, khususnya pada kawasan *urban* atau perkotaan, memiliki kecenderungan untuk terus meningkat seiring dengan waktu, dengan laju peningkatan yang relatif menakjubkan ketimbang laju peningkatan harga satuan barang lain.

Di perkotaan jika diamati lebih jauh lagi dapat dilihat adanya variasi harga lahan berdasarkan peruntukan dan pemanfaatannya. Nilai lahan permukiman cenderung lebih tinggi dari nilai lahan pertanian. Sementara itu nilai lahan untuk kegiatan perdagangan dan jasa justru lebih tinggi dari nilai lahan permukiman. Selanjutnya lebih dipersempit lagi, sekelompok lahan yang memiliki

peruntukan yang sama, misalnya lahan permukiman sering dijumpai adanya variasi dalam harga satuannya. Kondisi ini memberikan gambaran bahwa ada faktor-faktor tertentu yang menyebabkan variasi nilai lahan selain faktor peruntukan dan pemanfaatannya. Di sisi lain terdapat perbedaan nilai lahan pada suatu daerah dalam suatu kota karena perbedaan karakteristik kawasan yang ada. Ditemukan juga perbedaan antara harga jual lahan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ditetapkan oleh pemerintah, dimana ditemui harga jual lahan lebih besar dari harga menurut NJOP. Akibat perbedaan ini sehingga tidak optimalnya penerimaan pajak lebih khusus dari Pajak Bumi yang didasari pada besaran NJOP ini.

Gejala variasi nilai lahan di perkotaan khususnya lahan permukiman merupakan hal yang lazim di berbagai tempat, tak terkecuali

di kota Manado. Sebagai pusat aktivitas, kota Manado telah menarik para migran untuk tinggal di daerah ini yang menyebabkan terjadinya peningkatan jumlah penduduk yang cepat yang tentunya dibarengi dengan permintaan akan lahan yang meningkat pula.

Penelitian tentang Nilai Lahan ini dibatasi pada wilayah Malalayang Kota Manado. Wilayah Malalayang ini merupakan daerah pinggiran dari kota Manado yang memiliki kecenderungan untuk terus berkembang sebagai wilayah permukiman yang tentunya juga akan mengalami perubahan harga lahan dari waktu ke waktu. Apalagi wilayah Malalayang berdasarkan RTRW Kota Manado 2007-2027 ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Primer yang terpusat di kawasan Terminal Malalayang dan sekitarnya. Pusat pelayanan ini selain melayani wilayah kota bagian selatan juga melayani kawasan di wilayah perbatasan (Kabupaten Minahasa). Sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas, menemukan faktor – faktor yang memengaruhi nilai lahan sangat penting untuk dikaji. Oleh karena itu muncullah suatu gagasan penelitian yang mencoba untuk menelusuri lebih jauh ihwal nilai lahan ini, khususnya lahan permukiman di Wilayah Malalayang Kecamatan Malalayang Manado. Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini yaitu: a) menentukan faktor yang memengaruhi nilai lahan permukiman di wilayah Malalayang kecamatan Malalayang Manado; b) membandingkan tingkat harga jual lahan dengan harga menurut NJOP untuk lahan permukiman di wilayah Malalayang kecamatan Malalayang Manado .

Lahan Perkotaan

Lahan atau *land* dapat didefinisikan sebagai suatu wilayah di permukaan bumi, mencakup semua komponen biosfer yang dapat dianggap tetap atau bersifat siklis yang berada di atas dan di bawah wilayah tersebut, termasuk atmosfer, tanah, batuan induk, relief, hidrologi, tumbuhan dan hewan, serta segala akibat yang ditimbulkan oleh aktivitas manusia di masa lalu dan sekarang; yang kesemuanya itu berpengaruh terhadap penggunaan lahan oleh manusia pada saat sekarang dan di masa mendatang (Soemarno, 2009).

Menurut Suparmoko (1997) dan Barlowe (1986) penggunaan lahan yang utama ialah untuk areal permukiman, area industri dan area komersil atau perdagangan. Dalam Yunus (2008), dijelaskan tentang teori penggunaan lahan yang dikembangkan Von Thunen pada tahun 1826. Menurut Von Thunen, jenis penggunaan lahan dipengaruhi oleh tingkat sewa lahan.

Variabel utama analisisnya adalah *transportation cost*. Von Thunen menganalisis mengenai pola-pola penggunaan lahan dan nilai lahan (untuk bidang pertanian). Dia menyatakan bahwa kegiatan yang mampu menghasilkan panen fisik tertinggi perhektar akan ditempatkan atau menggunakan lahan pada kawasan konsentris yang pertama di sekitar kota, karena memungkinkan untuk membayar sewa lahan yang tinggi sebab tingkat sewa lahan paling mahal berada di pusat pasar penjualan. Sedangkan komoditas - komoditas pertanian yang mempunyai panen hasil perhektar yang lebih rendah dan harga pasar yang lebih rendah akan ditanam menggunakan lahan yang terletak lebih jauh dari pasar penjualan.

Sumardjono (2008) mengemukakan bahwa pasar lahan perkotaan dipengaruhi oleh ciri khas lahan perkotaan, yakni bahwa lahan sebagai komoditi dan sebagai sumberdaya alam. Selain itu permintaan dan penawaran lahan perkotaan selalu dihubungkan dengan lokasi yang khusus. Lokasi berpengaruh terhadap nilai lahan sesuai dengan jenis penggunaannya, sehingga lahan untuk perdagangan lebih tinggi nilainya dibandingkan dengan lahan untuk permukiman.

Selanjutnya Sumardjono (2008) juga mengemukakan fakta bahwa karakteristik lahan perkotaan dalam lokasi tertentu terbatas dalam kuantitasnya atau langka. Konsekuensi kelangkaan lahan ini, sesuai dengan hukum ekonomi adalah pengorbanan yang semakin besar (mahalnya harga lahan yang harus dibayar oleh pihak yang menginginkan lahan) yang harus dikeluarkan oleh orang yang menginginkan lahan tersebut, sehingga hukum permintaan secara ekonomi tidak akan berlaku untuk lahan, yaitu kalau harga suatu barang naik justru permintaan akan barang tersebut (lahan) akan meningkat.

Nilai dan Harga Lahan

Penelusuran faktor-faktor penentu nilai lahan permukiman juga dapat dilakukan melalui pencermatan terhadap motivasi konsumen dalam membeli sebidang lahan untuk rumahnya. Adisasmita (2006) mengemukakan bahwa pemilihan lokasi atau lahan untuk perumahan dipengaruhi oleh : Biaya perjalanan ke tempat pekerjaan, hal ini berarti penentuan lokasi lahan berpedoman pada minimisasi biaya perjalanan, dan dipengaruhi oleh kondisi dan kesesuaian daerah dan lingkungan sebagai penentu utama lokasi pemukiman. Selanjutnya dikatakan bahwa pada umumnya lokasi yang paling baik adalah mendekati tempat-tempat yang memiliki fasilitas pelayanan umum atau kemudahan yang lengkap.

Suatu barang dikatakan sebagai barang ekonomi (*economic goods*) bila ia sudah mempunyai harga. Semakin dianggap langka barang itu, maka semakin tinggi harganya. Pada tataran teori-teori ekonomi pertanahan (*land economics*), para teoritikus lebih suka menyebut nilai lahan (*land value*) ketimbang harga lahan (*land price*). Dikatakan mereka harga lahan merupakan salah satu perwujudan dari nilai lahan (Hermit, 2009).

Harjanto dan H. Wahyu (2003) mengemukakan “nilai” dapat ditafsirkan sebagai “makna” atau “arti” (*worth*) sesuatu barang atau benda. Sadyohutomo (2008) mengemukakan bahwa nilai ekonomi lahan dinyatakan sebagai harga nominal lahan, yaitu harga lahan apabila diperjualbelikan. Satuan harganya bisa Rp/ m² atau bersifat borongan per hamparan atau bidang. Dengan demikian nilai merupakan hasil guna dari suatu properti dan dinyatakan dalam suatu mata uang yang diperoleh melalui proses penilaian pada tanggal tertentu .

Sehubungan dengan itu pula, Suparmoko (1997) mengemukakan bahwa salah satu cara dalam menentukan nilai lahan adalah dengan menggunakan konsep yang disebut dengan sewa lahan atau *land rent*. Menurut David Ricardo besarnya sewa lahan ditentukan oleh tingkat kesuburan tanah pada lahan itu bukan karena faktor lokasinya. Semakin subur lahan akan semakin tinggi sewa lahannya. Selanjutnya oleh Von Thunen mengatakan bahwa perbedaan sewa lahan ditentukan oleh tingkat perbedaan lokasi ekonominya dan biaya transportasi.

Dinyatakan bahwa sewa lahan akan semakin tinggi apabila dekat dengan pasar penjualan dengan biaya transportasi yang rendah dan semakin rendah jika semakin jauh dari pusat pasar penjualan sehubungan dengan semakin tingginya biaya transportasi.

Dasar Penetapan NJOP Khususnya Nilai Bumi

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditetapkan setiap tiga tahun oleh Menteri Keuangan, kecuali untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahun sesuai perkembangan daerahnya. Dari wawancara dengan pihak Kantor Pelayanan Pajak Kota Manado dan dari buku Konsep Dasar Penilaian Properti oleh Harjanto, NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari harga jual beli atau harga penawaran yang terjadi secara wajar. Selain itu penentuan NJOP secara garis besar dilakukan dengan tiga macam pendekatan, masing-masing: a) pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*); b) Pendekatan Biaya (*Cost Approach*); dan c) Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*).

Penelitian Terdahulu Tentang Nilai Lahan

Faktor-faktor yang memengaruhi nilai lahan, diantaranya Hadi (2003) memperoleh kesimpulan bahwa faktor jarak ke pusat bisnis, luas lahan, lebar jalan, lebar depan, jenis penggunaan lahan berpengaruh secara signifikan terhadap nilai lahan. Penelitian Isharijudi (2003) menemukan bahwa faktor luas lahan, lebar jalan, jarak ke jalan utama, jarak ke pusat bisnis lokal berpengaruh secara signifikan terhadap nilai lahan di kelurahan Pandeyan kecamatan Umbulharjo.

Budi Harjanto dan Edi Rianto (1999) meneliti tentang pengaruh faktor lokasi aksesibilitas dalam memengaruhi nilai lahan. Menurut penelitian ini nilai lahan dipengaruhi oleh variabel-variabel seperti, jarak ke pusat kota, lebar jalan, jarak ke perguruan tinggi, dan kondisi jalan aspal atau tidak. Selain faktor penentu tersebut, pada lahan juga melekat adanya pengaruh dari lahan sebagai barang komoditi.

Hermit (2009), melakukan penelitian terhadap kondisi kepadatan bangunan perumahan yang ada, ditemukan bahwa harga lahan di perumahan padat lebih tinggi dari perumahan renggang atau jarang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan di dalam wilayah Malalayang kecamatan Malalayang Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara.



Metode pengambilan sampel yang digunakan adalah metode Sampel Area (*Area Sampling*) dan metode *purposive sampling*. Alat yang dipakai untuk pengambilan sampel ini adalah peta atau foto udara. Jenis penelitian ini termasuk jenis penelitian korelasional, oleh karena itu jumlah sampel yang akan diambil adalah sebanyak 60 (enam puluh) sampel (Sigit, 1999).

Metode pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi dan survei. Jenis data yang dikumpulkan dalam penelitian ini adalah data *cross section*, yaitu data tentang peristiwa dalam satu tahun berjalan. Menurut sumbernya, data- data tersebut terdiri atas data primer dan data sekunder.

VARIABEL PENELITIAN

Secara keseluruhan, variabel-variabel yang diamati dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Lokasi lahan pada wilayah kecamatan Malalayang, kota Manado. Ukurannya ialah jarak (dalam satuan meter). Jarak yang dimaksud adalah jarak lahan terhadap pusat Kota Manado .Titik ukurnya diambil pada titik 0 (nol) Kota Manado, jarak terhadap fasilitas umum seperti Rumah Sakit Umum Pusat (RSUP) Malalayang dan Terminal Angkuatan Darat Malalayang , terhadap jalur Jalan Primer (Jalan Wolter Mongisidi) kota Manado . Variabel ini bersifat kuantitatif.
2. Karakteristik intrinsik lahan dan sekitar lahan , antara lain yaitu perletakan lahan apakah terletak pada daerah dataran atau daerah ketinggian. Untuk pembagian ketinggian lahan , dibagi menjadi dua klasifikasi yaitu lahan di daerah bukan ketinggian dengan kategori ketinggian lahan yaitu ≤ 20 meter garis kontur dan

yang ada pada daerah ketinggian dikategorikan pada > 20 meter garis kontur, kondisi kepadatan bangunan sekitar lahan yang dikategorikan dengan daerah padat memiliki Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 60-80 % sedangkan daerah yang kurang padat memiliki KDB 30=60%. Sedangkan jenis hunian yang ada diklasifikasikan, apakah bangunan di atas lahan yang ada itu dibangun oleh pengembang (perumahan) atau bukan. Variabel ini bersifat kualitatif.

3. Harga jual atau harga penawaran dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (NJOP) untuk bidang lahan permukiman di wilayah Malalayang Manado.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Jarak lokasi lahan dari Pusat Kota, Jalan arteri, RSUP Malalayang, dan Terminal Malalayang, serta pengaruh Jenis Hunian, Perletakan Lahan dan Kepadatan Bangunan Sekitar terhadap nilai lahan

Analisis ini dilakukan dalam bentuk analisis *regresi dummy*. Dalam menginput data yang ada, telah dilakukan transformasi data ke bentuk L (*Logaritma*). Hal ini dimaksudkan untuk meniadakan atau meminimalkan adanya pelanggaran asumsi (Nachrowi,2002). Model regresi yang di dapat dari hasil komputasi SPSS 13 yakni :

$$LY = 12,877 - 1,544X_1 - 0,257X_2 - 0,201X_3 - 0,097X_4 + 0,073D_1 + 0,192D_2 + 0,106D_3$$

Dari uji signifikansi pada $\alpha = 5\%$ dari seluruh parameter regresi yang ada hanya parameter X_1 (jarak dari/ke pusat kota), X_2 (jarak dari/ke jalan arteri) dan D_2 (letak lahan) yang signifikan memengaruhi Y (nilai taksiran lahan permukiman). Di antara ketiga parameter di atas, parameter X_2 (jarak dari/ke Jalan arteri) adalah yang paling signifikan memengaruhi nilai lahan diikuti oleh D_2 (letak lahan) dan X_1 (jarak dari /ke pusat kota).

Terlihat bahwa nilai koefisien konstanta atau *intersep* adalah sebesar 12,877. Karena angka tersebut masih dalam bentuk logaritma, maka untuk menginterpretasikannya harus dikembalikan dulu dalam bentuk semula dengan cara

mengeksponensialkan angka tersebut sehingga menjadi 391210,08. Dari koefisien tersebut dapat dinyatakan bahwa jika tidak ada ke 7 (tujuh) faktor independen yang tersebut dalam analisis, maka harga lahannya adalah Rp. 391.210,08/m².

Berdasarkan hasil analisis pendugaan parameter jarak dari/ke pusat kota (X1) diperoleh tanda negatif (-) dengan nilai koefisien regresi sebesar 1,544 dan setelah dieksponensialkan menjadi 4,683. Nilai ini menunjukkan bahwa perubahan pertambahan jarak lahan dari pusat kota sebesar 1000 meter akan menyebabkan penurunan harga sebesar Rp. 4.683/m² (*ceteris paribus*).

Selanjutnya parameter jarak lahan dari/ke jalan arteri dalam hal ini Jln Wolter Mongisidi memiliki pengaruh yang signifikan paling besar dari variabel yang ada terhadap nilai lahan permukiman di wilayah Malalayang ini. Hal ini disebabkan karena jalur jalan ini memiliki volume atau intensitas sirkulasi kendaraan yang besar baik kendaraan umum maupun pejalan kaki. Selain itu jalan arteri ini merupakan jalur jalan trans Sulawesi. Kondisi ini menyebabkan nilai lahan di jalur jalan ini semakin mahal.

Berdasarkan hasil analisis pendugaan parameter jarak lahan dari/ke jalan arteri (X2) diperoleh tanda negatif (-) dengan nilai koefisien regresi sebesar 0,257 dan setelah dieksponensialkan menjadi 1,293 yang menunjukkan besarnya pengaruh jarak lahan dari/ke jalan arteri terhadap nilai lahan. Nilai koefisien regresi ini memiliki arti bahwa perubahan pertambahan jarak lahan dari jalan arteri sebesar 1000 meter akan menyebabkan penurunan harga lahan sebesar Rp.1.293 /m².

Pengaruh jarak lahan dari/ke RSUP Malalayang terhadap nilai lahan tidak signifikan. Hal ini dapat dilihat pada uji parsial yang ada dimana Sig. (0,089) > $\alpha(0,05)$. Hasil yang didapat tentunya bertolak belakang dengan hipotesis yang dibangun bahwa variabel ini memengaruhi nilai lahan. Hal ini diduga disebabkan oleh RSUP Malalayang bukan lagi menjadi satu-satunya Rumah Sakit yang di kota Manado. Hal ini tentunya memengaruhi keinginan orang untuk memilih tinggal dekat dengan Rumah Sakit Malalayang ini. Disisi lain pengguna RSUP ini tidak semua penduduk yang menggunakannya sehingga

turut juga memengaruhi minat untuk tinggal dekat pusat pelayanan ini.

Hal yang sama kita temukan dalam analisis faktor jarak lahan dari/ke Terminal Malalayang, dimana parameter ini tidak signifikan memengaruhi terhadap nilai lahan yang ada, padahal Terminal ini menurut RTRW Kota Manado 2007 menjadi Pusat Pelayanan Primer (PPP). Secara faktual belum seperti yang diharapkan. Aktivitas ekonomi yang ada masih kurang, menyebabkan daerah ini perkembangannya kurang cepat dan tidak terlalu memengaruhi wilayah sekitarnya.

Melihat hasil analisis, perumahan tidak signifikan memengaruhi nilai lahan yang artinya hanya sedikit memengaruhi nilai lahan. Hal ini dapat dimengerti lewat observasi yang dilakukan ternyata perumahan akan memengaruhi nilai lahan jika perumahan itu masih baru dibangun dan dilengkapi dengan fasilitas infrastruktur yang memadai. Tapi jika perumahan itu sudah lama dibangun dan sudah mulai tumbuh, maka nilai lahannya akan cenderung sama dengan nilai lahan permukiman sekitar. Jadi ketika perumahan itu sudah lama ada, maka pengaruhnya tidak akan kelihatan lagi. Kalau masih ada pengaruhnya, hanya terbatas pada lingkungan sekitarnya saja dengan jarak yang tidak terlalu luas.

Kemudian dari hasil analisis tentang pengaruh letak lahan pada ketinggian tertentu ternyata signifikan memengaruhi nilai lahan. Hal ini sesuai dengan hipotesis yang dibangun. Berdasarkan hasil analisis pendugaan parameter ini diperoleh nilai koefisien regresi sebesar 0,192, dimana ini berarti bahwa perbedaan rata-rata harga lahan antara lahan yang terletak di daerah ketinggian dengan lahan yang tidak terletak di daerah ketinggian adalah sebesar 0,192 %.

Pada analisis pengaruh kepadatan bangunan ternyata juga tidak signifikan memengaruhi nilai lahan yang ada. Hal ini diduga karena lahan di wilayah Malalayang ini masih cukup luas untuk tempat hunian sehingga persaingan untuk mendapatkan lahan di daerah padat masih kurang kompetitif. Kondisi ini diduga turut memengaruhi tidak signifikannya pengaruh kepadatan bangunan terhadap nilai bidang lahan yang ada.

Perbedaan harga jual lahan dengan harga menurut NJOP di Wilayah Kecamatan Malalayang

Melalui analisis dengan bantuan SPSS 13, pada tabel *Paired Sample Test* di lampiran 11 (sebelas) hasil yang ada menunjukkan bahwa nilai t hitung adalah 3,737. Dalam perhitungan ini menggunakan α sebesar 0,05, maka t tabelnya adalah sebesar 2,000, dapat dilihat nilai t hitung $>$ t tabel. Artinya terdapat perbedaan rata-rata antara harga jual lahan dengan harga NJOP di wilayah Malalayang Manado. Rata-rata harga jual lahan lebih besar dari rata-rata harga NJOP, yaitu rata-rata harga jual Rp.623.652,78, sedangkan rata-rata harga NJOP sebesar Rp. 365.260,00.

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, ditemukan bahwa rata-rata harga jual lahan permukiman di wilayah Malalayang Manado berbeda secara signifikan dengan rata-rata harga sesuai NJOP. Melalui analisa yang ada rata-rata perbedaannya adalah sebesar Rp. 258.392,8/m². Dari tabel analisis terlampir, terdapat perbedaan harga yaitu pada ambang bawah (*lower*) adalah sebesar Rp. 120.040,00 dan ambang atas (*upper*) sebesar Rp. 396.745,20. Ini berarti perbedaan rata-rata harga jual lahan dan harga NJOP berkisar antara Rp. 120.040,00 sampai dengan Rp.396.745,20. Perbedaan yang ada cukup besar, sehingga penerimaan pajak bumi tidak maksimal.

Perbedaan antara kedua nilai tersebut diindikasikan disebabkan oleh karena perhitungan dan penetapan NJOP lebih lambat dari jual beli lahan jika diukur dalam satuan waktu. Penetapan NJOP di Manado berlaku selama tiga tahun, sedangkan nilai lahan dari tahun ke tahun mengalami perubahan signifikan sesuai dengan pertumbuhan dan perkembangan kota yang ada, akibatnya kenaikan harga jual lahan lebih cepat dibanding harga NJOP. Hal lain yang menyebabkan beda yang cukup besar ini, diduga karena menurut informasi yang diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Kota Manado, bahwa tenaga penaksir (*appraisers*) lahan kurang mencukupi untuk wilayah Kota Manado yang cukup besar. Hal ini diduga menjadi salah satu penyebabnya, karena dengan kurangnya tenaga *appraisers* mengakibatkan kurang

akuratnya data yang berhasil dihimpun pada waktu yang ditetapkan

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Terdapat tiga parameter yang signifikan memengaruhi nilai lahan yaitu jarak lahan dari/ke pusat kota, dari/ke jalan arteri dan letak lahan dan parameter yang paling signifikan adalah jarak lahan dari/ke jalan arteri.
2. Harga jual lahan cenderung lebih tinggi dari harga NJOP, dan rata-rata harga jual lahan permukiman di wilayah Malalayang berbeda dengan harga rata-rata menurut NJOP, di mana rata-rata perbedaannya adalah sebesar Rp. 258.392,8/m².

Saran

1. Sebaiknya pemerintah Kota Manado dalam hal dalam Rencana Tata Ruang Kota dapat mengarahkan area ini sebagai ruang dengan fungsi perdagangan dan jasa sehingga harga lahan menjadi sebanding dengan kegiatan di atasnya. Diperlukan pula tata bangunan secara keruangan maupun arsitekturnya agar area ini tidak bertumbuh tanpa kendali.
2. Pihak Kantor Pelayanan Pajak Kota Manado perlu melakukan penilaian kembali dan melakukan penetapan NJOP yang baru yang sesuai dengan keadaan sekarang. Selain itu pula perlu penambahan tenaga penaksir (*appraisers*) ketika melakukan penilaian lahan. Perbaikan ini dimaksudkan agar penerimaan pajak bumi dari masyarakat akan terserap lebih optimal sehingga pendapatan daerah ini juga akan meningkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R., 2006, Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Anonimus. 2007, Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado, 2007 – 2027, BAPPEKO, Pemerintah Kota Manado.
- Barlowe, R., 1986, Land Resource Economics- The Economics of Real Estate, Prentice-Hall Inc. New Jersey.

- Hadi, S., 1979, Metodologi Research untuk Penulisan Paper, Skripsi, Thesis dan Disertasi, Jilid I, Yayasan Penerbitan Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- Harjanto, B. dan H. Wahyu, 2003, Konsep Dasar Penilaian Properti, BPFE, Yogyakarta.
- Hermit, H., 2009, Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan, Mandar Maju, Bandung.
- Nachrowi, H. dan H. Usman, 2002, Penggunaan Teknik Ekonometri. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Rateliff, R.V., 1949, Urban Land Economics, New York : McGraw Hill Book Company.
- Sadyohutomo, M., 2008, Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Sigit, S., 1999, Pengantar Metodologi Penelitian Sosial-Bisnis-Manajemen, FE Universitas Sarjanawiyata, Yogyakarta.
- Sumardjono, M., 2008, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Penerbit Buku Kompas, Jakarta.
- Suparmoko, M., 1997, Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis), BPFE, Yogyakarta.
- Sutawijaya, 2004, Analisis Faktor-Faktor Yang Memengaruhi Nilai Tanah Sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang, Jurnal Ekonomi Pembangunan Vol.9 No.1, Juni 2004, hal. 65-78,
- Walpole, R.E., 1993, Pengantar Statistika, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Yunus, H.S., 2008, Dinamika Wilayah Peri-Urban : Determinan Masa Depan Kota, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.