

Analisis Nilai Lahan Berdasarkan Fungsi Kawasan Perdagangan dan Industri di Kecamatan Maesa Kota Bitung

Megahasri Dewi Takalao^a, Sangkertadi^b

^a Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia
^b Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

Abstrak

Kecamatan Maesa terdiri dari 8 kelurahan yang berada di kota Bitung dan merupakan salah satu kawasan yang menjadi kegiatan perdagangan dan industri, sehingga kondisi lahan yang cukup strategis akan berpengaruh dengan nilai lahan yang ada. Lahan yang sifatnya berpotensi otomatis nilai lahannya tinggi sebaliknya lahan yg bisa dikatakan kurang berpotensi akan memiliki nilai lahan yang rendah. Maka tujuan dalam penelitian ini untuk mengetahui pengaruh nilai lahan terhadap fungsi kawasan perdagangan dan industri serta membandingkan nilai lahan factual dan NJOP pada 2 kawasan tersebut di Kecamatan Maesa Kota Bitung. Dalam penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan menggunakan analisis korelasi sederhana dan regresi linear sederhana. Dari hasil korelasi dapat dilihat bahwa ada hubungan dan nilainya signifikan. Dari hasil analisis regresi menunjukkan adanya hubungan meskipun tidak terlalu kuat. Dari penelitian ini terdapat dua kesimpulan, pertama nilai lahan mempunyai hubungan meskipun tidak terlalu kuat terhadap fungsi kawasan perdagangan dan industri dan menunjukkan nilai signifikan sebab nilai signifikansinya adalah 0.000 dan 0.005. Kedua, nilai lahan factual di Kecamatan Maesa lebih mahal terhadap nilai lahan atas dasar NJOP

Kata kunci: Nilai lahan; Harga Transaksional ; NJOP ; Fungsi Kawasan Perdagangan dan industri.

Abstract

Maesa Sub-district consists of 8 sub-districts located in the city of Bitung and is one of the areas that become trade and industrial activities, so that the strategic land conditions will affect the existing land value. Land that has high potential for automatic land value, whereas land that can be said to be less potential will have a low land value. So the purpose of this study is to determine the effect of land value on the function of trade and industrial areas and to compare the factual land value and NJOP in the 2 areas in Maesa district, Bitung City. In this study using quantitative methods using simple correlation analysis and simple linear regression. Form the result of the correlation, it can be seen that there is a realtionship and the value is significant. Form the result of the regression analysis, it show that there is a realtionship, although not too strong. Form this study, there are two conclusions, first, the land value has a realtionship, although it is not too strong to the function of traden and industrial areas and shows a significant value are 0.000 and 0.005. Second, the factual land value in Maesa District is more expensive than the land value based on the NJOP.

Keyword: Land value; Transactional prices; NJOP; Trade and Industrial area function.

1. Pendahuluan

Nilai lahan adalah suatu nilai yang di dasarkan pada suatu kemampuan lahan secara mudah untuk menghasilkan suatu nilai yang akan memberikan keuntungan, beda lagi dengan harga lahan. Harga lahan yaitu suatu nilai atas lahan yang diukur atas bentuk harga nominal dalam satuan uang untuk luasan suatu lahan tertentu yang berlaku (Yunus, 2000 : 89). Kedua hal tersebut pada dasarnya berkaitan sangat erat satu dengan lain, harga lahan adalah fungsi dari nilai lahan, yang artinya terjadinya peningkatan dan penurunnya suatu harga lahan di pengaruhi atas perubahan nilai lahan di suatu daerah tertentu (Sujarto, 1985: 18). Kawasan perkotaan dapat dilihat dari aktivitas yang sudah ada, yang di dalamnya terdapat keanekaragaman yang tinggi,

contohnya permukiman, industri, perkantoran, perdagangan dan jasa (komersial) dan lain sebagainya. Beragam aktivitas tersebut menuntut penggunaan lahan yang sangat tinggi, Sebagai dampak dari hal tersebut, tentunya ketersediaan lahan semakin menurun dengan kata lain nilai lahan juga semakin tinggi. Kecamatan Maesa terdiri dari delapan kecamatan yang berada di kota Bitung, dimana kecamatan maesa merupakan salah satu kecamatan yang menjadi pusat kegiatan perdagangan dan industri, oleh karena itu kondisi lahan dilokasi tersebut akan mempengaruhi nilai lahan yang ada, maka dari itu lahan yang memiliki nilai menguntungkan akan mempunyai harga lahan tinggi sedangkan nilai lahan yang kurang menguntungkan akan memiliki nilai lahan yang lebih rendah. Kondisi ini memberikan gambaran bahwa ada pengaruh nilai lahan dalam hal ini disebut fungsi kawasannya yaitu kawasan Perdagangan dan Kawasan Industri di Kecamatan Maesa Kota Bitung. Dari penjelasan di atas timbul dua pertanyaan yang menjadi tujuan dalam penelitian ini yaitu Menganalisis signifikansi pengaruh nilai lahan terhadap kawasan perdagangan dan industri di Kecamatan Maea dan Membedakan nilai lahan factual dan NJOP pada fungsi kawasan perdagangan dan industri di Kecamatan Maesa.

2. Kajian Literatur

2.1. Kota dan Perkotaan

Menurut UU NO. 24/1992 definisi Kawasan ialah sebagai ruang yang merupakan kesatuan geografis dengan segenap unsur yang terkait didalamnya yang batas dan sistemnya ditentukan. Dengan kata lain, definisi kota ialah permukiman yang mempunyai penduduk relative besar sehingga kepadatan penduduk bisa dikatakan tinggi, tempat dimana orang-orang dalam jumlah tertentu akan bertempat tinggal dalam suatu wilayah geograifis tertentu dan cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis (Kamus Tata Ruang). Selain pengertian Kota dikenal juga istilah Perkotaan atau Urban yang mempunyai artian lebih luas yang menampakkan ciri karakteristik dan sifat kekotaan, sehingga dalam hal ini perkotaan atau ialah permukiman yang meliputi kota induk dan daerah yang berpengaruh di luar batas administrasinya yang berupa daerah penggirannya.

2.2. Nilai dan Harga Lahan

Semakin lahan tersebut dianggap susah untuk didapatkan maka semakin tinggi pula harganya. Sadyohutomo(2008) berpendapat bahwa nilai lahan ekonomi dinyatakan sebagai harga nominal lahan, yaitu jika harga lahan diperjual belikan. Maka satuan harganya Rp/m². Dengan ini nilai menggambarkan hasil guna dari suatu lahan yang dinyatakan dalam suatu mata uang yang didapatkan melalui proses penjualan. Suparmoko (1997) juga mengemukakan jika cara dalam menentukan nilai lahan yaitu dengan menerapkan konsep land rent, dan menurut David Ricardo semakin besar nilai land rent ditentukan dari tingkat kesuburan tanah pada lahan itu bukan karena di tentukan oleh faktor lokasinya. Selanjutnya oleh Von Thunen mengemukakan jika perbedaan nilai land rent ditentukan oleh tingkat perbedaan lokasi ekonomi dan biaya transportasi. Dinyatakan bahwa sewa lahan akan semakin tinggi apabila dekat dengan lokasi ekonomi dengan biaya transportasi yang rendah sebaliknya jika semakin jauh dari pusat lokasi ekonomi maka semakin tinggi biaya transportasi.

2.3. Penggunaan Lahan dan Klasifikasinya

Klasifikasi untuk jenis penggunaan lahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1997, ialah sebagai berikut: Lahan Permukiman suatu areal lahan yang digunakan untuk sekelompok penduduk berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal serta sudah dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan. Lahan Perusahaan adalah areal lahan dimana digunakan untuk suatu badan hukum atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang sifatnya menguntungkan untuk pelayanan perekonomian dan tempat transaksi barang dan jasa. Lahan Industri atau pergudangan ialah areal lahan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi seperti pengerjaan bahan-bahan baku menjadi barang jadi atau barang setengah jadi dan barang setengah jadi menjadi barang jadi. Lahan jasa merupakan areal lahan untuk suatu kegiatan pelayanan untuk masyarakat kota yang dilakukan oleh badan atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang mengutamakan pada kegiatan yang tujuannya ialah pelayanan non komersil. Lahan Persawahan

dimana areal lahan pertanian yang digenangi air secara terus menerus dan ditanami padi atau diselingi dengan tanaman semusim lainnya. Pertanian lahan kering semusim yaitu areal lahan yang tidak digenangi oleh air dan hanya tempat untuk menanam tanaman yang umur pendek. Lahan tidak ada bangunan, adalah tempat dimana belum ada atau tidak adanya pembangunan. Lain-lain ialah areal lahan tanah yang digunakan bagi prasarana jalan, sungai, bendungan, serta saluran yang merupakan buatan manusia atau alamiah.

2.4. *Nilai/Harga Lahan dan Pola Pemanfaatannya*

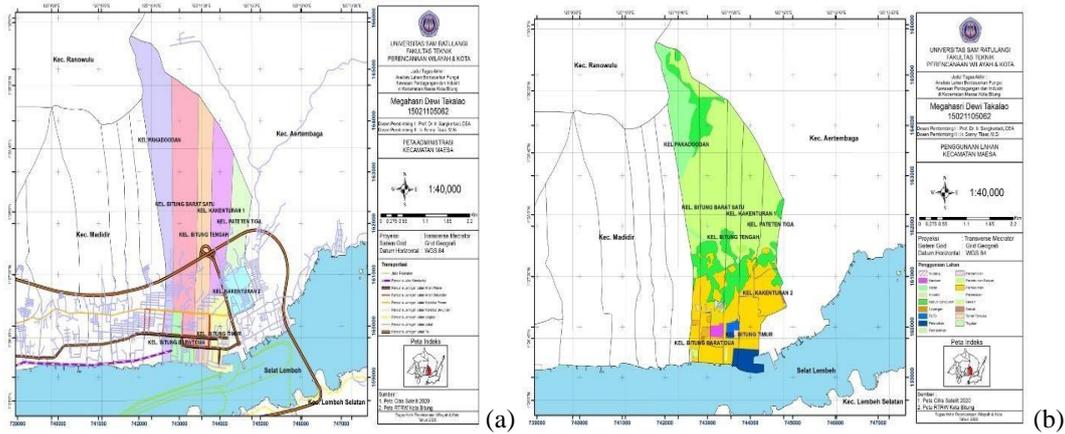
Menurut Alexsander (1964) dan Catanese (1991), di dalam konteks tata guna lahan perkotaan didapati tiga kategori penggunaan yang utama, yaitu areal kormesial, Industrial dan residensial.

2.5. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Nilai Lahan*

Faktor yang mempengaruhi nilai lahan terbagi atas empat faktor. Pertama ialah penggunaan lahan oleh (Sandy 1995 dalam Bambang,2012). Dimaksud dari segala aktivitas apa saja yang dilakukan manusia di muka bumi ini yang disebabkan oleh keadaan alam serta kegiatan sosial ekonomi dan budaya pada masyarakat itu sendiri. Perubahan penggunaan lahan terjadi karena adanya upaya tindakan dari interaksi manusia dalam mengelola sumberdaya alam beserta kondisi lingkungan yang memang sudah ada. Dengan demikian penggunaan lahan ialah wadah berlangsungnya apa yang manusia kerjakan sehingga akan mempengaruhi nilai lahan yaitu semakin menguntungkan secara ekonomi lahan tersebut maka nilai lahannya otomatis akan semakin tinggi. Kedua Departemen Pekerjaan Umum (1997), mendefinisikan aksesibilitas lahan positif yaitu terdapat keadaan atau ketersediaan ruang gerak dari suatu tempat ke tempat lainnya sehingga memberikan kemudahan seseorang untuk bergerak dari suatu tempat ke tempat lainnya dengan aman, nyaman, dan dengan kecepatan yang masih wajar. Aksesibilitas positif merupakan sudut pandang yang dirasa menguntungkan bagi masyarakat, yang berpengaruh secara positif ialah jalan arteri , jalan kolektor, jalan lokal, lembaga pendidikan dan pusat pemerintahan. Selanjutnya Aksesibilitas negative bersifat merugikan, Bagi masyarakat hal yang dianggap berpengaruh secara negative yaitu sungai, sumber polusi dari pabrik dan makam. Jika suatu area jaraknya dekat dengan area aksesibilitas negative maka nilai lahannya akan semakin rendah. Terakhir Utilitas umum ialah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan yang sangat dibutuhkan oleh masyarakat dan akan mempengaruhi perkembangan wilayah sekitarnya atau disebut dengan fasilitas umum (Departemen Pekerjaan umum, 1997). Semakin ketersediaannya lengkap dan bagus fasilitas pendukungnya untuk berbagai kegiatan dan kebutuhan masyarakat, maka secara tidak langsung akan menghasilkan nilai lahan dari hal tersebut makin tinggi. Kelengkapan utilitas dalam hal ini berupa pusat pembelanjaan (pasar atau swalayan), tempat ibadah, pelayanan kesehatan (rumah sakit dan puskesmas), dan pelayanan keuangan (Bank).

2.6. *Dasar Penetapan NJOP Khususnya Nilai Bumi*

Nilai Jual Objek Pajak sudah ditetapkan oleh Menteri Keuangan setiap tiga tahun dan untuk daerah tertentu ditetapkan setiap tahunnya mengikuti perkembangan daerah tersebut. NJOP ialah suatu harga rata-rata yang didapatkan dari harga jual beli yang terjadi secara wajar. Disamping itu, penentuan NJOP meliputi tiga macam pendekatan, yakni : Pendekatan data pasar, pendekatan biaya dan pendekatan pendapatan.



Gambar 1. (a) Peta administrasi Kecamatan Maesa (b) Peta Penggunaan Lahan Kecamatan Maesa (Sumber, Peta Citra Satelit 2020 dan Modifikasi Penulis)

$$r = \frac{n\sum xy - (\sum x)(\sum y)}{\sqrt{\{n\sum x^2 - (\sum x)^2\} \{n\sum y^2 - (\sum y)^2\}}}$$

(1)

- n = Banyaknya Pasangan data X dan Y
- $\sum x$ = Total Jumlah dari Variabel X
- $\sum y$ = Total Jumlah dari Variabel Y
- $\sum x^2$ = Kuadrat dari Total Jumlah Variabel X
- $\sum y^2$ = Kuadrat dari Total Jumlah Variabel Y
- $\sum xy$ = Hasil Perkalian dari Total Jumlah Variabel X dan Variabel Y

3. Metode

Lokasi Penelitian ini dilakukan di Kecamatan Maesa Kota Bitung. Jenis metode yang digunakan yaitu metode kuantitatif dengan pendekatan rumusan masalah asosiatif komparatif.

4. Hasil dan Pembahasan

Perkembangan guna lahan dipengaruhi oleh lokasi perdagangan dan industry dimana kedua lokasi ini meupakan daerah yang banyak dibangun tempat untuk fungsi perdagangan dan fungsi industri. Penggunaan lahan yang menguntungkan di suatu perkotaan dapat mempengaruhi harga lahan yang ada biasanya lahan dengan fungsi menguntungkan memiliki harga jual yang cukup tinggi. Berdasarkan hasil keseluruhan analisis diketahui hasil regresi menunjukkan adanya pengaruh meskipun tidak terlalu kuat, dengan nilai $R^2 = 0.47$ antara luasan Kawasan perdagangan dan Kawasan industry terhadap nilai lahan di Kecamatan Maesa Kota Bitung. Demikian pula dengan analisis korelasional terhadap korelasi antara X1, X2 dan Y dimana telah dilakukan tetapi harus ditunjang oleh data-data yang memadai. Temuan ilmiah yang dimaksud di sini adalah bukan data-data hasil penelitian yang diperoleh. Temuan-temuan ilmiah tersebut harus dijelaskan secara saintifik meliputi: Apakah temuan ilmiah yang diperoleh? Mengapa hal itu bisa terjadi? Mengapa *trend* variabel seperti itu? Semua pertanyaan tersebut harus dijelaskan secara saintifik, tidak hanya deskriptif, bila perlu ditunjang oleh fenomena-fenomena dasar ilmiah yang memadai. Selain itu, harus dijelaskan juga perbandingannya dengan hasil-hasil para peneliti lain yang hampir sama topiknya. Hasil-hasil penelitian dan temuan harus bisa menjawab hipotesis penelitian di bagian pendahuluan. Selain itu, subbab hasil dan pembahasan penelitian ini harus didukung dan mencantumkan sitasi maupun kutipan beserta sumber dari kajian literatur yang digunakan. angka korelasi antara X1 (Kawasan Perdagangan) dan Y (Nilai lahan) sebesar 0.58 dan antara X2 (Kawasan Industri) dan Y (Nilai Lahan) sebesar 0.47. Setelah mengetahui bahwa adanya hubungan atau korelasi pada variabel luas lahan (X) dan variabel nilai lahan

maka perlu dilakukan pengujian keberartian pada koefisien korelasi untuk mengetahui ada

tidaknya pengaruh hubungan antar variabel luas lahan (X) dan variabel nilai lahan (Y) sehingga data ini menunjukkan data signifikan sebab nilai signifikansinya adalah 0.000 dan 0.005 di antara nilai 0.000 – 0.050. Secara rata-rata nilai lahan yang factual di Kecamatan Maesa lebih Mahal 55% terhadap nilai lahan atas dasar NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dengan simpangan maksimum sebesar 75% dan simpangan minimum sebesar 35% Perbandingan nilai NJOP dan harga transaksional didasarkan pada hitungan pembagian nilai NJOP dan harga fakta dilapangan sehingga didapatkan rasio perbedaan harga. Untuk memastikan bahwa nilai lahan di Kecamatan Maesa lebih besar dari Kecamatan lainnya karena adanya Fungsi Perdagangan dan industry, maka perlu dilakukan analisis lebih luas dengan membandingkan terhadap Kecamatan lainnya yang fungsi kawasannya tidak didominasi Kawasan industri atau perdagangan.

5. Kesimpulan

Hasil regresi menunjukkan adanya pengaruh meskipun tidak terlalu kuat, dengan nilai $R^2 = 0.47$ antara luasan Kawasan perdagangan dan Kawasan industry terhadap nilai lahan di Kecamatan Maesa Kota Bitung. Demikian pula dengan analisis korelasional terhadap korelasi antara X1, X2 dan Y dimana angka korelasi antara X1 (Kawasan Perdagangan) dan Y (Nilai lahan) sebesar 0.58 dan antara X2 (Kawasan Industri) dan Y (Nilai Lahan) sebesar 0.47. Setelah mengetahui bahwa adanya hubungan atau korelasi pada variabel luas lahan (X) dan variabel nilai lahan (Y) maka perlu dilakukan pengujian keberartian pada koefisien korelasi untuk mengetahui ada tidaknya pengaruh hubungan antar variabel luas lahan (X) dan variabel nilai lahan (Y) sehingga data ini merupakan data yang signifikan karena nilai signifikannya sebesar 0.000 dan 0.005 yaitu berada di antara nilai 0.000 sampai 0.050. Secara rata-rata nilai lahan yang factual di Kecamatan Maesa lebih Mahal 55% terhadap nilai lahan atas dasar NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dengan simpangan maksimum sebesar 75% dan simpangan minimum sebesar 35% Perbandingan nilai NJOP dan harga transaksional didasarkan pada hitungan pembagian nilai NJOP dan harga fakta dilapangan sehingga didapatkan rasio perbedaan harga.

Referensi

- Adisasmita, R. (2006). *Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan* : Graha Ilmu, Yogyakarta
- Bambang, Utoyo. 2012. *Dinamika Penggunaan lahan di wilayah perkotaan (studi di kota Bandar Lampung)* : FISIP Unvesitas Lampung.
- Departemen Pekerjaan Umum. 1997. *Dokumen tata ruang*. Jakarta : Dirtjen Cipta Karya Pekerjaan Umum.
- Fatmawati Raeka, Haryo Sulistyarso. 2012. *Model Perkembangan nilai lahan Perkotaan di Surabaya*.
- Gifly Jeremy Tambajong. 2019. *Korelasi Antara Lahan dengan Kepadatan Terbangun Di Kecamatan Malalayang, Kota Manado* .
- Nia Kurniasih Pontoh. 2005. *Hubungan Perubahan Penggunaan Lahan dengan Limpasan Air Permukaan: Studi Kasus Kota Bogor*.
- Oksilina Pangkey. 2018. *Komparasi Harga Lahan Berdasarkan Fungsi Kawasan di Kota Manado*.
- Pemerintah Indonesia. 1992. *Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2017*
- Sadyohutomo, M., 2008, *Manajemen Kota dan Wilayah Realita dan Tantangan*, PT. Bumi Aksara, Jakarta.
- Sandy, I Made. 1975. *Penggunaan Tanah (Land Use) di Indonesia*, Publikasi No. 75, Jakarta: Dirjen Tata Guna Tanah, Depdagri.
- Suparmoko, M., 1997, *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan (Suatu Pendekatan Teoritis)* BPEE, Yogyakarta.
- Tilaar, Sonny. (2013). *Kajian Nilai Lahan Permukiman di Wilayah Kecamatan Malalayang Kota Manado*. Vol.5, No.2: 96-102. Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi Manado.