

KOMPARASI HARGA LAHAN BERDASARKAN FUNGSI KAWASAN DI KOTA MANADO

Oksilina Pangkey¹, Sonny Tilaar² & Suryadi Supardjo³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

^{2 & 3} Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah & Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam Ratulangi

E-mail: pangkeyoksilina01@gmail.com

Abstrak

Kota Manado merupakan jantung Provinsi Sulawesi Utara, dimana nilai lahan yang menjanjikan di Kota Manado menjadikan kota tersebut berkembang. Salah satu faktor Kota Manado memiliki nilai lahan yang bervariasi yaitu tergantung pada penggunaan dan peruntukkan lahan atau fungsi kawasannya. Tujuan dalam penelitian ini yaitu mengidentifikasi harga lahan di Kota Manado serta mengkomparasikan harga lahan berdasarkan fungsi kawasan di Kota Manado. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan menggunakan analisis statistik komparatif yang meliputi 3 (tiga) analisis yaitu analisis uji t, analisis korelasi koefisien kontingensi dan analisis uji lanjut Tukey HSD. Dari hasil analisis uji t dapat dilihat antara pasangan dua nilai rata-rata harga lahan yang memiliki perbedaan adalah 80% dan yang tidak memiliki perbedaan adalah 20%. Dari hasil analisis korelasi didapati bahwa harga lahan memiliki hubungan yang kuat dengan fungsi kawasan. Analisis akhir yang dilakukan adalah analisis uji lanjut Tukey HSD menghasilkan nilai beda besar nilai rata-rata dan simpulan beda yaitu 77% signifikan dan 33% tidak signifikan. Keseluruhan analisis menyimpulkan bahwa harga lahan di Kota Manado memiliki variasi tergantung pada fungsi kawasannya. Dari beberapa kawasan yang diteliti, disimpulkan bahwa rata-rata harga lahan transaksional tertinggi adalah kawasan perdagangan umum, dan rata-rata harga lahan transaksional terendah adalah kawasan perkebunan.

Kata Kunci: Harga Lahan, Fungsi Kawasan, Komparatif

PENDAHULUAN

Nilai lahan merupakan representasi dari ukuran kemampuan lahan dalam memproduksi sesuatu yang secara langsung memberikan keuntungan, sedangkan harga lahan merupakan ukuran harga nominal dalam bentuk satuan uang untuk luasan tertentu yang berlaku di pasar lahan. Kedua istilah tersebut pada dasarnya mempunyai hubungan fungsional, yaitu harga lahan merupakan fungsi dari nilai lahan, yang mana memiliki artian bahwa naik dan turunnya harga lahan ditentukan atau dipengaruhi oleh perubahan nilai lahan di suatu wilayah atau kawasan tertentu.

Sebuah kawasan yang mempunyai ciri tertentu baik secara fisik maupun non fisik. Secara fisik kawasan perkotaan mempunyai ciri antara lain: kepadatan bangunan tinggi dan didominasi dengan bangunan permanen, heterogenitas fungsi bangunan, heterogenitas penggunaan lahan, kelengkapan infrastruktur dan sarana prasarana dan lain sebagainya. Berdasarkan segi non fisik kawasan perkotaan mempunyai ciri antara lain: kepadatan

penduduk tinggi, heterogenitas aktivitas kota, heterogenitas lapangan pekerjaan, heterogenitas penduduk. Salah satu ciri kawasan perkotaan dapat ditinjau dari segi aktivitas yang ada: di dalamnya, aktivitas perkotaan mempunyai heterogenitas yang tinggi, antara lain permukiman, industri, perkantoran, perdagangan dan jasa (komersial) dan lain sebagainya.

Perkembangan guna lahan dipengaruhi oleh pusat kota, dimana pusat kota merupakan pusat kegiatan. Penggunaan lahan yang kompleks di perkotaan mempengaruhi variasi harga lahan, dimana biasanya lahan dengan fungsi untuk komersial memiliki harga jual yang cenderung tinggi. Perkembangan guna lahan tersebut mempengaruhi kelengkapan faktor-faktor lain yang mendukung, seperti sarana dan prasarana jalan. Semakin kompleksnya komponen-komponen yang mempengaruhi nilai lahan, maka akan mempengaruhi variasi harga lahannya.

Jika diamati dapat dilihat adanya variasi harga lahan perkotaan berdasarkan peruntukan dan pemanfaatannya. Harga

lahan permukiman cenderung lebih tinggi dibanding lahan untuk kegiatan pertanian. Sementara di sisi yang lain, harga lahan untuk kegiatan perdagangan dan jasa justru akan cenderung lebih tinggi dari harga lahan permukiman. Kondisi ini memberikan gambaran bahwa ada faktor-faktor yang menyebabkan variasi harga lahan yaitu faktor peruntukan atau pemanfaatannya dalam hal ini disebut fungsi kawasannya.

Kota Manado merupakan jantung Provinsi Sulawesi Utara, dimana nilai lahan yang menjanjikan di Kota Manado menjadikan kota tersebut berkembang. Kota Manado memiliki nilai lahan yang bervariasi tergantung pada penggunaan lahannya dan faktor jarak ke pusat bisnis dan faktor lainnya. Kawasan yang diakan diteliti adalah kawasan yang merupakan kawasan yang dalam hal ini merupakan penggunaan tanah aktual yang ada di Kota Manado.

Dari uraian diatas muncul beberapa pertanyaan yang menjadi tujuan dalam penelitian ini:

1. Mengidentifikasi harga lahan di Kota Manado
2. Menganalisa secara komparasi harga lahan berdasarkan fungsi kawasan di Kota Manado.

TINJAUAN PUSTAKA

Kota dan Perkotaan

UU No. 24/1992 mendefinisikan kawasan sebagai ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu/spesifik/khusus. Contoh kawasan antara lain adalah: Kawasan Lindung–Kawasan Budidaya dalam suatu wilayah Provinsi; Kawasan Perkotaan–Kawasan Perdesaan dalam suatu wilayah Kabupaten; Kawasan Perumahan, Kawasan Pusat Kota, dan Kawasan Industri dalam suatu Kota. Pengertian mengenai kota (city) yang kemudian lebih sering dijadikan acuan di Indonesia adalah tempat di mana konsentrasi penduduk lebih padat dari wilayah sekitarnya karena terjadinya pemusatan kegiatan fungsional yang berkaitan dengan kegiatan atau aktivitas penduduknya. Dengan ungkapan yang berbeda, definisi kota yang lain adalah

permukiman yang berpenduduk relatif besar, luas areal terbatas, pada umumnya bersifat nonagraris, kepadatan penduduk relatif tinggi, tempat sekelompok orang-orang dalam jumlah tertentu dan bertempat tinggal dalam suatu wilayah geografis tertentu, cenderung berpola hubungan rasional, ekonomis dan individualistis (Kamus Tata Ruang). Selain pengertian kota (city), dikenal pula perkotaan (urban) yang pengertiannya lebih luas menunjukkan ciri/karakteristik/sifat kekotaan. Dalam hal ini perkotaan atau kawasan perkotaan adalah permukiman yang meliputi kota induk dan daerah pengaruh di luar batas administratifnya yang berupa daerah pinggiran sekitarnya/kawasan suburban.

Lahan dan Karakteristiknya

Lahan mempunyai ciri khusus yang bersegi dua, yakni sebagai benda (komoditi) dan sebagai sumber daya alam. Sebagai sumber daya alamiah, lahan memiliki ciri yang khusus yakni jumlahnya yang tetap dan terbatas. Di sisi yang lain, lahan akan menjadi menjadi komoditi bila telah dimatangkan oleh manusia untuk dimanfaatkan secara fungsional, misalnya menjadi lahan untuk pertanian.

Konversi lahan dari posisinya sebagai sumber daya alam menjadi benda bermanfaat (komoditi) melibatkan campur tangan manusia. Dalam kawasan perkotaan, konversi nilai lahan ini lazimnya dilaksanakan oleh pihak pemerintah melalui penyediaan prasarana yang akan meningkatkan nilai lahan. Dalam kasus tertentu peran ini seringkali telah diambil alih oleh sejumlah pengembang yang memperoleh ijin dari pemerintah.

Dalam sudut pandang yang lebih umum, proses pematangan lahan yang bertujuan untuk konversi bidang lahan dalam rangka pemanfaatan untuk fungsi tertentu, tentunya akan membutuhkan biaya. Biaya pematangan lahan ini pada prinsipnya analog dengan biaya ekstraksi sumber daya alamiah lainnya seperti bahan tambang, hasil hutan dan sebagainya yang oleh Fauzi (2004) dibedakan atas ekstraksi sumberdaya alam terbarukan (non renewable) dan ekstraksi sumberdaya alam tak terbarukan (renewable).

Sebagai suatu komoditi, lahan akan

menjadi aset properti pemiliknya. Dalam konteks ini lahan dan dapat digunakan sebagai alat untuk investasi jangka panjang atau sebagai tabungan. Dalam hal tertentu, sebagai komoditi, lahan dapat dijadikan alat spekulasi (Sumardjono, 2008).

Dalam ilmu ekonomi, lahan (land/resources) bersama-sama dengan tenaga kerja (labor) dan modal (capital) merupakan faktor-faktor produksi. Dalam konteks tertentu, lahan dapat disubstitusi dengan modal dan tenaga kerja. Sebagai contoh, aplikasi teknologi rancang bangun memungkinkan pemanfaatan areal lahan yang terbatas melalui tipe bangunan berlantai banyak. Pendapat ini cenderung mendorong munculnya anggapan bahwa keberadaan lahan tak menjadi penting bagi sebagian orang. Pendapat ini sekalipun cukup argumentatif namun menjadi tidak mendasar dalam kasus suatu region tidak memiliki sumberdaya modal dan tenaga kerja yang cukup untuk mensubstitusi kebutuhan jumlah lahan yang sifatnya terbatas. Ini artinya, sebagai faktor produksi, lahan memiliki karakteristik yang khusus, apalagi jika dikaitkan dengan sifatnya yang terbatas dan langka (Herrick & Kindleberger, 1958).

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.

Penggunaan Lahan dan Klasifikasinya

Klasifikasi penggunaan lahan menurut Sandy (1975), adalah sebagai berikut:

1. Lahan permukiman, meliputi perumahan termasuk pekarangan dan lapangan olahraga.
2. Lahan jasa, meliputi kantor pemerintahan, sekolahan, puskesmas dan tempat ibadah.
3. Lahan perusahaan, meliputi pasar, toko, kios dan tempat hiburan.
4. Lahan industri, meliputi pabrik dan percetakan.

5. Lahan kosong yang sudah diperuntukkan, yakni lahan kosong yang sudah dipatok namun belum didirikan bangunan

Klasifikasi jenis penggunaan lahan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 1 tahun 1997, adalah sebagai berikut:

1. Lahan perumahan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kelompok rumah berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
2. Lahan perusahaan, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu badan hukum dan atau badan usaha milik pemerintah maupun swasta untuk kegiatan ekonomi yang bersifat komersial bagi pelayanan perekonomian dan atau tempat transaksi barang dan jasa.
3. Lahan industri/peredagangan, adalah areal lahan yang digunakan untuk kegiatan ekonomi berupa proses pengolahan bahan-bahan baku menjadi barang jadi/setengah jadi dan barang setengah jadi menjadi barang jadi.
4. Lahan jasa, adalah areal lahan yang digunakan untuk suatu kegiatan pelayanan sosial dan budaya masyarakat kota, yang dilaksanakan oleh badan atau organisasi kemasyarakatan, pemerintah maupun swasta yang menitikberatkan pada kegiatan yang bertujuan pelayanan non komersial.
5. Persawahan, adalah areal lahan pertanian yang digenangi air secara periodik dan atau terus-menerus ditanami padi atau diselingi dengan tanaman tebu, tembakau, dan atau tanaman semusim lainnya.
6. Pertanian lahan kering semusim, adalah areal lahan pertanian yang tidak pernah diairi dan mayoritas ditanami dengan tanaman umur pendek.
7. Lahan tidak ada bangunan, adalah tanah dibagian wilayah perkotaan yang belum atau tidak digunakan untuk pembangunan perkotaan.
8. Lain-lain, adalah areal tanah yang digunakan bagi prasarana jalan, sungai, bendungan, serta salurah yang

merupakan buatan manusia atau alamiah.

Nilai/Harga Lahan dan Pola Pemanfaatan Ruang Kota

Menurut Alexander (1964) dan Catanese (1991), dalam konteks tata guna lahan perkotaan, terdapat tiga kategori penggunaan yang utama, masing-masing ialah areal komersial, industrial dan residensial. Dalam hal areal komersial, eksistensi *centralized commercial areas* merupakan fenomena yang sangat menentukan dinamika harga lahan perkotaan. *Centralized commercial areas* adalah suatu pengelompokan sarana komersial dalam skala besar yang biasanya terjadi pada titik persimpangan jalur-jalur jalan utama pada suatu kota, dan kerap disebut juga dengan *Central Business District (CBD)*. Karakteristik umum dari suatu CBD ialah:

- a. Adanya konsentrasi terbesar dari beragam sarana perdagangan baik berskala besar maupun kecil dari suatu kota
- b. Adanya konsentrasi terbesar sarana perkantoran dan jasa lainnya
- c. Adanya nilai lahan tertinggi dimana juga akan hadir bangunan-bangunan tertinggi di kota tersebut (dalam relevansinya dengan optimalisasi bidang lahan yang mahal, sehingga ekspansi horisontal cenderung akan menyita kapital yang jauh lebih besar ketimbang membangun secara vertikal).

METODOLOGI PENELITIAN **Metode Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di dalam wilayah kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara. Jenis analisis yang digunakan adalah analisis kuantitatif. Metode yang digunakan dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis metode eksplanasi komparatif, yaitu model penelitian yang bersifat membandingkan. Dalam penelitian ini, sifat komparatif terkait dengan maksud untuk membuktikan adanya perbedaan harga lahan berdasarkan fungsi kawasan di Kota Manado.

Untuk pengambilan sampel *probability sampling* menggunakan teknik

jenis *area sampling* (sampel daerah). Teknik sampel ini juga disebut cluster random sampling. Menurut (Margono, 2004: 127), teknik ini digunakan bilamana populasi tidak terdiri dari individu-individu, melainkan terdiri dari kelompok-kelompok individu atau *cluster*. Jumlah sampel pada penelitian ini adalah 30 bidang lahan per kawasan karena melihat jumlah minimum penelitian korelasional.

Variabel dan Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan variabel menggunakan variabel (X) adalah harga lahan transaksional (Rp.) dan fungsi kawasan sebagai variabel (Y). Fungsi Kawasan ini adalah kawasan jasa pelayanan umum, perdagangan umum, perkebunan, perumahan teratur, perumahan tidak teratur dan perdagangan.

Terkait dengan kebutuhan analisis, penelitian ini membutuhkan data primer yang yaitu data/informasi tentang harga transaksional dari sejumlah bidang lahan berdasarkan fungsinya, sedangkan data sekunder yaitu Peta Penggunaan Lahan Kota Manado menurut dokumen RTRW Kota Manado tahun 2014-2034 yang akan digunakan sebagai penentu kawasan yang akan disurvei.

Metode Analisis Data

Analisis Uji T

Analisis uji t ini digunakan untuk mencari ada/tidaknya perbedaan antara harga (rata-rata) dari dua kawasan. Uji ini dilakukan secara parsial masing-masing uji t pada dua kawasan yang berbeda. Metode analisis yang digunakan ialah analisis uji t independen sampel. Pada prinsipnya komputasi untuk analisis uji t ini dilakukan dengan alat bantu program komputer untuk statistik, yaitu SPSS.

Analisis Korelasi Koefisien

Kontingensi

Analisis korelasi koefisien kontingensi digunakan untuk melihat hubungan antar dua variabel dengan skala pengukurannya berbentuk nominal. Metode analisis ini digunakan dengan pertimbangan bahwa variabel fungsi kawasan merupakan variabel ordinal.

Analisis Uji Lanjut Tukey HSD

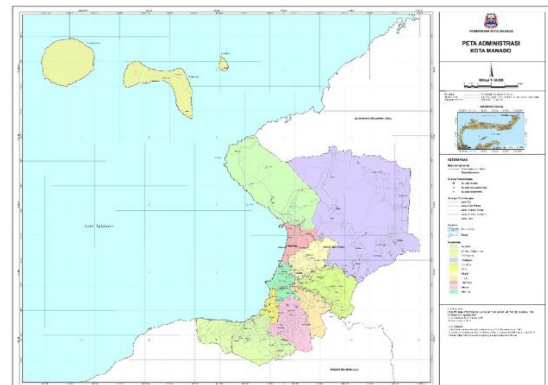
Uji Tukey HSD digunakan untuk membandingkan seluruh pasangan rata-rata perlakuan setelah uji Analisis Ragam (uji komparatif) yang telah dilakukan. Seperti analisis sebelumnya analisis ini juga dilakukan dengan bantuan SPSS. Secara umum uji lanjut tukey HSD ini akan melihat beda antara pasangan rata-rata kawasan serta melihat apakah rata-rata pasangan kawasan memiliki kesimpulan beda yang signifikan atau tidak.

Secara keseluruhan, dalam melakukan berbagai analisis di atas, khususnya untuk sejumlah analisis yang menuntut adanya komputasi matematis dan atau statistik, maka instrumen/alat bantu komputasi yang digunakan ialah program (software) SPSS, dan Microsoft Office-Excell.

HASIL PENELITIAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

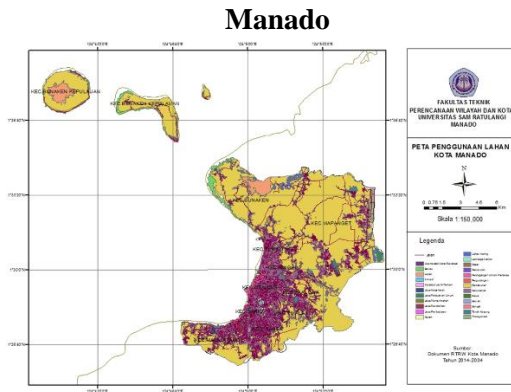
Kota Manado merupakan ibukota provinsi Sulawesi Utara sekaligus merupakan kota terbesar yang ada di Sulawesi Utara yang memiliki luas wilayah sekitar 157,26 Km². Dengan adanya reklamasi pantai Teluk Manado yang dimulai tahun 1995, maka luas daratan Kota Manado saat ini telah bertambah ± 100 ha. Letak astronomisnya antara 1°30' - 1°40' Lintang Utara dan antara 124°40' - 126°50' Bujur Timur. Kota Manado memiliki batas-batas: Utara Kecamatan Wori (Kab. Minahasa Utara) & Teluk Manado, Timur Kecamatan Dimembe (Kab. Minahasa Utara), selatan Kecamatan Pineleng (Kab. Minahasa) dan barat Teluk Manado/Laut Sulawesi.



Gambar 1 Peta Administrasi Kota Manado

Sumber: Pemerintah Kota Manado, 2014

Kondisi Penggunaan Lahan Kota



Gambar 2. Peta Penggunaan Lahan Kota Manado
Sumber: Dokumen RTRW Kota Manado dan Modifikasi Penulis

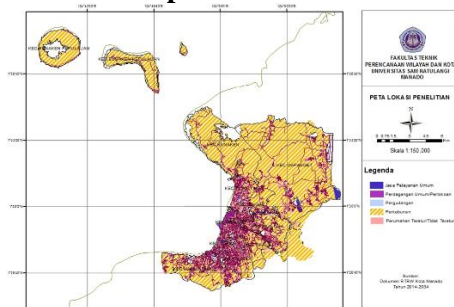
Penggunaan Lahan di Kota Manado secara lebih detail dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 1. Rincian Penggunaan Lahan Kota Manado

No.	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	% Luas Wilayah
1.	Akomodasi /Hotel/Rekreasi	50,88	0,30
2.	Bakau	256,98	1,60
3.	Hutan	477,07	2,85
4.	Industri	3,23	0,02
5.	Instalasi Listrik/Telkom	0,1	0,00
6.	Jasa Kesehatan	28,55	0,17
7.	Jasa Pelayanan Umum	113,77	0,68
8.	Jasa Pemerintahan	16,1	0,09
9.	Jasa Pendidikan	73,38	0,44
10.	Jasa Peribadatan	8,21	0,05
11.	Kolam	32,5	0,19
12.	Lahan Kering	151,92	0,90
13.	Lembaga/Kantor	86,94	0,52
14.	Pasar	11,91	0,07
15.	Pekuburan	29,92	0,17
16.	Perdagangan Umum/Pertokoan	163,56	0,10
17.	Pergudangan	26,9	0,16
18.	Perkebunan	11.021,7	66,01
19.	Perumahan	3.825,99	22,91
20.	Rawa	3,12	0,01
21.	Sawah	7,71	0,05
22.	Sungai	49,5	0,30
23.	Tanah Kosong	123,8	0,75
24.	Transportasi	131,8	0,80
TOTAL		16.695,54	100

Sumber: Hasil Perhitungan Dari Peta Penggunaan Lahan Menurut Dokumen RTRW Kota Manado Tahun 2014-2034

Deskripsi Hasil Pendataan



Gambar 3. Peta Lokasi Penelitian
Sumber: Penulis, 2018

Pada penelitian ini penggunaan lahan dalam hal ini disebut sebagai fungsi

kawasan untuk lokasi penelitian hanya terdiri dari kawasan jasa pelayanan umum, perdagangan umum, pergudangan, perkebunan, perumahan teratur dan perumahan tidak teratur.

Tabel 2. Rincian Penggunaan Lahan Kota Manado

No	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	%
1	Jasa Pelayanan Umum	113,77	0,75
2	Perdagangan umum	163,56	1,08
3	Pergudangan	26,9	0,18
4	Perkebunan	11.021,7	72,74
5	Perumahan	3.825,99	25,25
Total		15.151,92	100,00

Sumber: Penulis, 2018

Dari keenam lokasi wilayah fungsi kawasan masing-masing akan diambil 30 sampel bidang lahan untuk kawasan jasa pelayanan umum, 30 sampel bidang untuk perdagangan umum, 30 sampel bidang lahan untuk perkebunan, 30 sampel bidang lahan untuk perumahan teratur dan 30 sampel bidang lahan untuk perumahan tidak teratur. Pada pengambilan sampel yang dilakukan, 30 sampel per kawasan akan dikelompokkan mejadi tiga kelompok kriteria. Kriteria tersebut yaitu sebagai berikut:

Tabel 3. Kriteria Pengambilan Sampel

Kelompok	Uraian Kriteria	Jumlah Pengambilan Sampel
1	Letak lokasi lahan di depan jalur-jalur utama jalan	10
2	Letak lokasi lahan dekat jalur-jalur utama jalan	10
3	Letak lokasi lahan jauh dengan jalur-jalur utama jalan	10
Jumlah		30

Sumber: Penulis, 2018

Analisis Komparatif dan Korelasi

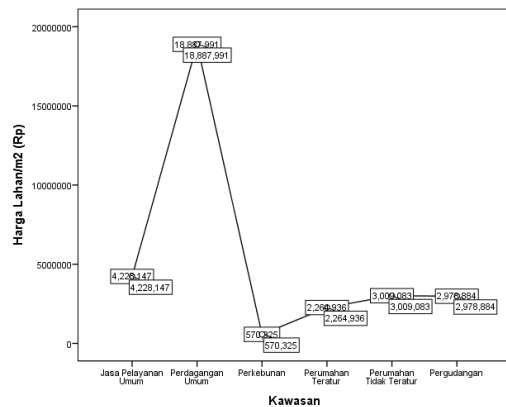
Berikut ini merupakan hasil perhitungan rata-rata harga lahan/m2 menggunakan tool SPSS berdasarkan indikator variabel Y (fungsi kawasan) sebagai berikut:

Tabel 4. Rata-rata Harga Lahan/m² Setiap Kawasan

Fungsi Kawasan	Rata-rata Harga Lahan/m ² (Rp.-)
A : kawasan jasa pelayanan umum	2.930.069
B : kawasan perdagangan umum	18.548.094
C : kawasan perkebunan	513.072
D : kawasan perumahan teratur	2.574.123
E : kawasan perumahan tidak teratur	2.604.185
F : kawasan pergudangan	4.384.864

Sumber: Penulis, 2018

Dengan demikian dapat dilihat bahwa harga lahan kawasan perdagangan memiliki harga rata-rata paling tinggi dibanding lainnya, sedangkan untuk rata-rata lahan pada kawasan jasa pelayanan umum merupakan harga lahan yang memiliki harga rata-rata kedua tertinggi. Untuk kawasan perumahan teratur, perumahan tidak teratur dan pergudangan memiliki rata-rata harga yang tidak jauh berbeda. Untuk kawasan yang memiliki harga lahan rata-rata terendah dibanding kawasan lainnya yaitu kawasan perkebunan.



Gambar 4. Grafik Rata-rata Harga Lahan Setiap Kawasan

Sumber: Penulis, 2018

Analisis Uji Independen Sampel T-Test

Tabel 5. Hasil Uji t_{hitung} dan t_{tabel} dan Uji Signifikan Parameter Uji Beda

No	Kawasan	Kriteria t_{hitung} dan t_{tabel}		Kriteria Nilai probabilitas (sig)	
		Perbandingan	Kesimpulan	Perbandingan	Kesimpulan
1	A vs B	$(-22,345) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
2	A vs C	$(5,758) > (2,301)$	Ho ditolak Ha. diterima	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
3	A vs D	$(3,084) > (2,301)$	Ho ditolak Ha. diterima	$0,003 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
4	A vs E	$(1,821) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,74 > 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
5	A vs F	$(31,471) > (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
6	B vs C	$(108,690) > (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
7	B vs D	$(96,001) > (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
8	B vs E	$(58,748) > (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,915 > 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
9	B vs F	$(64,317) > (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
10	C vs D	$(-3,404) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
11	C vs E	$(-3,767) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
12	C vs F	$(0,107) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
13	D vs E	$(-30,207) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,001 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
14	D vs F	$(-11,334) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,000 < 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima
15	E vs F	$(-12,996) < (2,301)$	Ho diterima Ha. ditolak	$0,915 > 0,05$	Ho ditolak Ha. diterima

Sumber: Penulis, 2018

Dari 15 kolom uji beda di atas, terdapat beberapa kolom yang memiliki nilai probabilitas (sig) lebih besar dari pada

tingkat signifikan (α), atau nilai probabilitas (sig) $> 0,05$, maka artinya Ho ditolak dan beberapa memiliki nilai probabilitas (sig) lebih kecil dari pada tingkat signifikan (α), atau nilai probabilitas (sig) $< 0,05$, maka artinya Ho diterima. Maka artinya bahwa beberapa kolom memiliki perbedaan antara rata-rata nilai dan beberapa tidak.

Pada tabel matriks output SPSS uji independent sample t-test di atas, dapat dilihat juga rata-rata (mean) untuk ke-15 kolom uji beda. Artinya bahwa rata-rata nilai memiliki perbedaan masing-masing. Jika nilai t hitung positif, berarti rata-rata kawasan A lebih tinggi daripada kawasan B dan sebaliknya jika t hitung negatif berarti rata-rata kawasan A lebih rendah dari pada rata-rata Kawasan B, dan seterusnya. Perbedaan rata-rata (mean difference) dapat dilihat pada tabel matriks tersebut.

Analisis Korelasi Koefisien Kontingensi

Dalam menghitung korelasi menggunakan koefisien kontingensi, memerlukan tabel kontingensi dan tiap sel harus mempunyai kesamaan sifat yang tersusun dalam baris-baris dan kolom-kolom. Pada analisis ini bertujuan untuk menguji hubungan antara harga lahan dengan fungsi kawasan. Analisis dilakukan dengan bantuan tool SPSS.

Tabel 5. Crosstabulation Kategori Harga Lahan Terhadap Fungsi Kawasan.

Klasifikasi (Rp.-)	Kawasan						Total Sampel
	A	B	C	D	E	F	
1	350.000 – 1.000.000	-	-	30	-	-	30
2	1.000.001 – 2.000.000	11	-	-	6	10	37
3	2.000.001 – 4.000.000	10	-	-	24	14	61
4	4.000.001 – 10.000.000	8	-	-	-	6	21
5	10.000.001 – 20.000.000	1	30	-	-	-	31
Jumlah		30	30	30	30	30	180

Sumber: Analisis penulis, 2018

Keterangan:

Klasifikasi harga lahan/m²

- 1: Harga terendah
- 2: Harga menengah ke bawah
- 3: Harga menengah tengah
- 4: Harga menengah ke atas
- 5: Harga tertinggi

Setelah melakukan input data sesuai ketentuan dan melakukan analisis korelasi koefisien kontingensi pada tools SPSS maka akan menghasilkan output. Dari hasil

output dapat diketahui bahwa nilai koefisien kontingensi adalah 0,823. Kriteria hubungan antar variabel adalah bahwa semakin mendekati nilai 1 maka hubungan yang terjadi semakin erat dan jika mendekati 0 maka hubungan semakin lemah. Karena nilai koefisien korelasi adalah 0,823 mendekati 1 maka berarti hubungan kuat.

Analisis Uji Lanjut Tukey HSD

Uji Tukey sering juga disebut dengan uji beda nyata jujur, diperkenalkan oleh Tukey (1953). Uji Tukey digunakan untuk membandingkan seluruh pasangan rata-rata perlakuan setelah uji Analisis Ragam di lakukan.

Tabel 6. Perbandingan HSD 0,05 dengan Beda Mean

No	Beda Antara Kawasan	Beda Besar	HSD 0,05 (Signifikan)	Kesimpulan Beda
1	A vs B	-14.659.843,833	0.000 < 0.05	Signifikan
2	A vs C	3.657.821,933	0.000 < 0.05	Signifikan
3	A vs D	1.963.210,867	0.000 < 0.05	Signifikan
4	A vs E	1.219063,800	0.042 > 0.05	Tidak Signifikan
5	A vs F	1.249.263,167	0.034 > 0.05	Tidak Signifikan
6	B vs C	18.317.665,767	0.000 < 0.05	Signifikan
7	B vs D	16.623.054,700	0.000 < 0.05	Signifikan
8	B vs E	15.878.907,633	0.000 < 0.05	Signifikan
9	B vs F	15.909.107,000	0.000 < 0.05	Signifikan
10	C vs D	-1.694.611,067	0.001 < 0.05	Signifikan
11	C vs E	-2.438.758,133	0.000 < 0.05	Signifikan
12	C vs F	-2.408.558,767	0.000 < 0.05	Signifikan
13	D vs E	-744.147,067	0.468 > 0.05	Tidak Signifikan
14	D vs F	-713.947,700	0.516 > 0.05	Tidak Signifikan
15	E vs F	30.199,367	1.000 > 0.05	Tidak Signifikan

Sumber: Penulis, 2018

Pembahasan Keseluruhan Hasil Data dan Analisis

Perkembangan guna lahan dipengaruhi oleh pusat kota, dimana pusat kota merupakan pusat kegiatan. Penggunaan lahan yang kompleks di perkotaan mempengaruhi variasi harga lahan, dimana biasanya lahan dengan fungsi untuk komersial memiliki harga jual yang cenderung tinggi. Ragam penggunaan lahan atau fungsi kawasan tentunya akan berasosiasi dengan variasi kemampuan dan lokasi atau nilai ekonomis dari lahan tersebut.

Melalui hasil wawancara didapati harga trasaksional akhir dipengaruhi juga oleh adanya perantara atau makelar. Perantara atau makelar adalah orang yang bertindak sebagai penghubung antara 2 belah pihak yang berkepentingan. Makelar tanah adalah perantara perdagangan (antara pembeli dan penjual); orang yang menjualkan tanah atau mencarikan pembeli.

Biasanya perantara menawarkan nilai tambah yang tidak akan diperoleh jika berhubungan langsung dengan penyedia, sehingga hasil akhir harga transaksional menjadi lebih tinggi nilainya.

Dengan melihat hasil pendataan juga, selain ragam fungsi kawasan ditemukan pula fakta faktor-faktor lainnya yang memengaruhi harga lahan. Secara umum beberapa faktor lainnya yang lebih cenderung mempengaruhi harga lahan antara lain yaitu:

- Faktor lokasi dekat dengan daerah pusat perdagangan (CBD) atau pusat-pusat aktivitas ekonomi.
- Faktor aksesibilitas dekat pada jalur-jalur jalan utama serta infrastruktur atau prasarana lokasi lahan yang baik.
- Faktor fisik lahan misalnya kontur atau aspek topografi

Adapun dengan melakukan wawancara pula didapati faktor-faktor lainnya yang mempengaruhi harga lahan khususnya kawasan perumahan yaitu dilihat dari kelengkapan prasarana, sarana dan lingkungan serta aksesibilitas lokasi kawasan perumahan teratur. Kualitas lingkungan yang terkait dengan kebersihan / kesegaran udara, tingkat kebisingan, kondisi tapak/alam, tingkat kepadatan bangunan setempat, tingkat pencemaran, vegetasi/pepohonan, kebersihan, curah hujan, intensitas bencana alam, dan ketersediaan listrik, air bersih, gas, saluran air kotor dan lain lain.

Berdasarkan hasil keseluruhan analisis dengan menggunakan uji komparatif di atas menyatakan bahwa harga transaksional lahan dalam berbagai fungsi kawasan di Kota Manado memiliki perbedaan nilai rata-rata. Kawasan harga lahan kawasan perdagangan umum memiliki harga rata-rata paling tinggi dibanding lainnya, sedangkan untuk rata-rata lahan pada kawasan pelayanan umum merupakan harga lahan yang memiliki harga rata-rata kedua tertinggi. Untuk kawasan perumahan teratur, perumahan tidak teratur dan pergudangan memiliki rata-rata harga yang tidak jauh berbeda. Untuk kawasan yang memiliki harga lahan rata-rata terendah dibanding kawasan lainnya yaitu kawasan perkebunan.

KESIMPULAN

Kota Manado memiliki nilai lahan yang bervariasi tergantung pada penggunaan lahannya dan faktor jarak ke pusat bisnis dan faktor lainnya. Selain variasi harga lahan berdasarkan penggunaannya atau fungsi kawasannya, di kota Manado ini juga teramati adanya faktor-faktor penentu harga lahan transaksional seperti faktor lokasi dekat dengan daerah pusat perdagangan (CBD) atau pusat-pusat aktivitas ekonomi, faktor aksesibilitas dekat pada jalur-jalur jalan utama serta infrastruktur atau prasarana lokasi lahan yang baik dan faktor fisik lahan misalnya kontur atau aspek topografi.

Dari hasil statistik dengan menggunakan statistik yaitu Analisis Komparatif atas sejumlah variabel, menunjukkan bahwa penggunaan tanah dalam hal ini fungsi kawasan memiliki perbedaan harga dari masing-masing fungsi kawasan tersebut. Dari keenam kawasan yang diteliti, disimpulkan bahwa rata-rata harga lahan transaksional adalah harga lahan yang fungsi kawasannya yaitu perdagangan umum, sementara rata-rata harga lahan transaksional paling rendah adalah harga lahan yang fungsi kawasannya yaitu kawasan perkebunan. Sedangkan untuk fungsi kawasan lainnya memiliki perbedaan yang tidak terlalu signifikan.

REKOMENDASI

Berdasarkan seluruh hasil penelitian, rekomendasi aplikatif yang dapat diajukan penulis yaitu agar hasil penelitian dapat dimanfaatkan sebagai salah satu faktor atau bagian penataguna lahan di Kota Manado. Rekomendasi lainnya yang dapat diajukan penulis yaitu agar penelitian lain dapat lebih mengembangkan dan memperdalam objek kajian yang kurang disinggungkan dalam penelitian ini, terutama mengenai dinamika harga lahan di Kota Manado serta faktor-faktor lain dalam penentuan harga transaksi akhir seperti adanya makelar, dan lain sebagainya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R., 2006, *Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang. 2014. *Dokumen RTRW Kota Manado Tahun 2014-2034*
- Fauzi, A. 2004. *Ekonomi Sumberdaya Alam dan Lingkungan*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Harjanto,B. dan H. Wahyu, 2003, *Konsep Dasar Penilaian Properti*, BPFE, Yogyakarta.
- Hermit,H., 2009, *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*, Mandar Maju, Bandung.
- Herrick, B. dan C.P. Kindleberger, 1983. *Economic Development - Fourth Edition*. McGraw-Hill Book Company Inc. & Kogakusha Company Ltd., Tokyo.
- Margono. 2004. *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Pemerintah Indonesia. 1992. *Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang*
- Rogi, Octavianus. 2008. “*Analisis Dinamika Harga Transaksional Lahan Permukiman serta Komparasinya dengan Harga Sesuai Nilai Jual Objek Pajak di Kota Manado*”. Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi Manado.
- 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
- 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.
- 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.