

KORELASI ANTARA HARGA LAHAN DENGAN KEPADATAN TERBANGUN DI KECAMATAN MALALAYANG, KOTA MANADO

Gifly Jeremy Tambajong¹, Sonny Tilaar² & Octavianus H.A. Rogi³

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: giflyjeremy@gmail.com

Abstrak

Kecamatan Malalayang adalah salah satu dari 11 kecamatan yang ada di Kota Manado. Kecamatan Malalayang berlokasi di pinggiran Kota Manado dan memiliki potensi untuk terus berkembang sebagai wilayah permukiman, hal ini akan menyebabkan dinamika perubahan harga lahan yang signifikan dari waktu ke waktu. Peningkatan jaringan utilitas, kebutuhan ruang terbuka, prasarana sosial dan ekonomi, ketersediaan perumahan, jaringan air bersih merupakan implikasi dari berkembangnya suatu wilayah, yang selanjutnya timbullah permasalahan kota yang sangat kompleks. Harga lahan yang tinggi cenderung ditempati oleh fungsi lahan komersial, kecenderungan ini semakin meningkat pada akhirnya dimanfaatkan oleh para spekulan tanah dengan maksud untuk mencari keuntungan..

Analisis data menggunakan analisis korelasi pearson dengan bantuan software SPSS .Sebagai panduan yang lebih baku, interpretasi derajat keeratan hubungan kedua variabel ini dilakukan dengan mengacu pada klasifikasi hubungan statistik dua peubah / variabel yang dikemukakan oleh Guilford, yang secara garis besar diuraikan. Hasil analisis korelasi yang ada menunjukkan bahwa dari kedua variabel Harga Lahan (X) dan Kepadatan Terbangun (Y) memiliki korelasi nilai yang beragam. Untuk kedua variabel Harga lahan (X) memiliki korelasi yang kecil terhadap variabel okupansi bangunan yaitu berjumlah 0,363 dan 0,139, memiliki korelasi yang cukup terhadap kepadatan penduduk yaitu berjumlah 0,660 dan 0,304 , memiliki korelasi yang erat terhadap kepadatan bangunan 0,869 dan 0,624 .

Kata Kunci : Korelasi Pearson, Harga Lahan, Kepadatan Terbangun, Okupansi Bangunan

PENDAHULUAN

Pada tahun 2010 jumlah penduduk Indonesia 237.641.326 jiwa dan pada tahun 2017 jumlah penduduk Indonesia mencapai 262 juta jiwa, hal ini menunjukkan jumlah penduduk Indonesia mengalami peningkatan yang cukup pesat dengan tingkat pertumbuhan 1,49% per tahun. Pertumbuhan tersebut memberikan dampak yang nyata dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat secara otomatis juga ikut meningkat.

Pusat perekonomian Provinsi Sulawesi Utara sebagian besar ada di kota Manado, sebagai pusat dari ibukota. Struktur luas wilayah atau luas lahan, Manado hanya 1,09% dari keseluruhan luas

provinsi Sulawesi utara atau sekitar 15.726 ha. Dengan konsep perekonomian dan pengembangan daerah bisnis Manado mampu mengubah & mereklamasi pinggiran pantai menjadi pusat bisnis dengan sebutan Boulevard on Bisnis. Kemajuan kota Manado ini menjadi daya tarik masuknya investor-investor dari luar wilayah Sulawesi utara sampai dengan masuknya penduduk-penduduk dari luar kota Manado, baik itu untuk berbisnis maupun untuk status sosial lainnya. Hal ini sangat mempengaruhi dinamika kependudukan yang ada di kota Manado.

Kecamatan Malalayang adalah salah satu dari 11 kecamatan yang ada di Kota Manado. Kecamatan Malalayang ini berlokasi di pinggiran Kota Manado dan memiliki potensi untuk terus berkembang

sebagai wilayah permukiman, hal ini akan menyebabkan dinamika perubahan harga lahan yang signifikan dari waktu ke waktu. Hal ini sesuai dengan Teori Konsentris/*The Concentric Theory*) yang dikemukakan oleh E.W. Burgess (Yunus, 1999), yang menyatakan bahwa kota yang besar mempunyai kecenderungan berkembang kerarah luar di semua bagian-bagiannya.

Perkembangan penduduk berdampak pada perkembangan kota dan mengakibatkan peningkatan penggunaan lahan. Peningkatan jaringan utilitas, kebutuhan ruang terbuka, prasarana sosial dan ekonomi, ketersediaan perumahan, jaringan air bersih merupakan implikasi dari berkembangnya suatu wilayah, yang selanjutnya timbulah permasalahan kota yang sangat kompleks. Salah satunya adalah ketersediaan lahan sebagai wadah fasilitas penunjang aktivitas ekonomi yang terbatas, bertambahnya tingkat kebutuhan penduduk akan ruang, meningkatnya fungsi kota terhadap wilayah sekitarnya, serta meningkatnya pembangunan infrastruktur menyebabkan pergeseran/perubahan pemanfaatan lahan yang berakibat kepada peningkatan harga lahan. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh D. Dowall (2004) berpendapat bahwa pembentukan harga lahan dipengaruhi oleh 6 variabel, di antaranya yaitu aksesibilitas, luas lahan, kepadatan penduduk, kepadatan rumah, infrastruktur dan pendapatan masyarakat.

Harga lahan yang tinggi cenderung ditempati oleh fungsi lahan komersial, kecenderungan ini semakin meningkat pada akhirnya dimanfaatkan oleh para spekulan tanah dengan maksud untuk mencari keuntungan. Seringkali lahan-lahan yang semula telah dialokasikan oleh pemerintah untuk menampung kegiatan pembangunan, seperti pembangunan prasarana atau pembangunan fasilitas pelayanan umum lainnya, pada saat akan diimplementasikan telah dipergunakan oleh kegiatan lain yang lebih produktif, seperti kegiatan umum, akan kalah dalam kompetisi.

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

1. Mengidentifikasi tingkat kepadatan

- penduduk di Kecamatan Malalayang.
2. Mengidentifikasi tingkat kepadatan bangunan di Kecamatan Malalayang.
3. Mengidentifikasi harga lahan transaksional dan harga lahan NJOP di Kecamatan Malalayang
4. Menganalisis korelasi harga lahan dan tingkat kepadatan terbangun di Kecamatan Malalayang

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Lahan

Lahan adalah objek yang sangat penting karena merupakan input sekaligus produk dari proses perencanaan (Kaiser et al, 1995:196). Disebut input karena lahan merupakan modal dasar pembentukan ruang. Lahan merupakan wadah dari aktivitas yang memiliki nilai ekonomi yang penting dalam pembentukan permukiman yang dengan aktivitas yang kompleks. Sementara itu, lahan disebut sebagai produk karena kegiatan perencanaan menghasilkan suatu set sistem tata ruang dan pengelolaannya dimana lahan yang tertata adalah bagian di dalamnya.

Definisi Nilai dan Harga Lahan

Menurut Sujarto (1986), dalam Ely (2006), nilai tanah adalah perwujudan dari kemampuan tanah sehubungan dengan pemanfaatan dan penggunaan tanah, dimana penentuan nilai tanahnya tidak terlepas dari nilai keseluruhan tanah dimana tanah itu berlokasi.

Harga tanah adalah penilaian atas tanah yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas tertentu pada pasaran lahan (Riza, 2005). Nilai tanah dan harga tanah mempunyai hubungan yang fungsional, dimana harga tanah ditentukan oleh nilai tanah atau harga tanah mencerminkan tinggi rendahnya nilai tanah. Dalam hubungan ini, perubahan nilai tanah serta penentuan nilai dengan harga tanah dipengaruhi oleh faktor - faktor yang menunjang kemanfaatan, kemampuan dan produktifitas ekonomis tanah tersebut.

Menurut Riza (2005), harga sebidang tanah ditentukan oleh jenis kegiatan yang ditempatkan diatasnya dan terwujud dalam bentuk penggunaan tanah.

Harga tanah dalam keadaan sebenarnya dapat digolongkan menjadi harga tanah pemerintah (*Government Land Price*) dan harga tanah pasar (*Market Land Price*).

Menurut Luky (1997), dengan adanya investasi pada tanah yang terus - menerus maka harga tanah juga meningkat secara non-linier. Hal ini disebabkan karena harga tanah merupakan harga pasar tidak sempurna (*imperfect market*), artinya harga tanah tidak mungkin turun, karena tidak berimbangnya supply dan demand. Sebidang tanah akan memiliki nilai atau harga yang tinggi bila terletak pada lokasi yang strategis (aktifitas ekonomi yang tinggi, lokasi mudah dijangkau dan tersedia infrastruktur yang lengkap). Harga tanah bergerak turun seiring jarak dari pusat kota (produktif) ke arah pedesaan (konsumtif). Pada daerah sub - sub pusat kota, harga tanah tersebut naik kemudian turun mengikuti jarak dan tingkat aktifitas di atasnya

Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk adalah suatu keadaan yang dikatakan semakin padat bila jumlah manusia pada suatu batas ruang tertentu semakin banyak dibandingkan dengan luas ruangnya.

Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan merupakan salah satu aspek dalam upaya pengendalian perkembangan tata ruang dan tata bangunan serta tata lingkungan yang memperhatikan keserasian, fungsional, estetis serta ekologis dalam pemanfaatan ruang lahan. Kepadatan bangunan berpengaruh terhadap intensitas daerah terbangun yang merupakan optimalisasi kemampuan lahan berbanding luas lahan. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) atau biasa disebut *Building Coverage* merupakan prosentase angka perbandingan antara seluruh luas lantai dasar bangunan dengan luas lahan perpetakan.

Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian dapat berupa data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara terhadap warga di wilayah objek penelitian di

lapangan. Data sekunder dalam penelitian ini yaitu data harga lahan yang berupa data Nilai Jual Objek Pajak di wilayah Kecamatan Malalayang. Nilai Jual Objek Pajak diperoleh dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi Bangunan Kota Manado. Data peta diperoleh dari instansi Dinas Pekerjaan Umum dan BPN sedangkan data status kepemilikan lahan diperoleh dari BPN.

Data-data pendukung lain berupa data tata guna lahan, kondisi sosial ekonomi penduduk, jumlah penduduk, dan rencana tata ruang kota untuk jangka waktu ke depan diperoleh dari instansi-instansi antara lain Kantor Kecamatan Malalayang, Dinas Pekerjaan Umum, Bappeda, Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Manado, dan Badan Pusat Statistik Kota Manado.

Variabel Harga lahan (X), variabel ini merupakan variabel yang bersifat kuantitatif. Ukurannya ialah tingkat harga lahan (Rp./m^2), dari sejumlah sampel bidang lahan permukiman yang ada di wilayah Kecamatan Malalayang, yang tersebar di sejumlah wilayah kecamatan yang ada dalam satu tahun terakhir (2017). yang dipilih diantaranya harga lahan NJOP (X1) dan harga lahan transaksional. Sedangkan untuk Variabel Kepadatan (Y) variabel yang dipilih diantaranya adalah kepadatan berdasarkan wilayah administrasi (Y1) dan kepadatan berdasarkan lahan terbangun (Y2).

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh bidang tanah di Kecamatan Malalayang, Kota Manado. Tujuan dan pertimbangan pengambilan subjek/sampel penelitian ini adalah sampel harus mewakili kriteria penggunaan lahan di masing-masing kelurahan yang ada di Kecamatan Malalayang. Berdasarkan penjelasan tersebut dalam penelitian ini jumlah sampel yang digunakan sebanyak 67 titik di Kecamatan Malalayang.

Teknik Pengambilan Sampel.

Untuk teknik sampling Judgement Sampling (*purposive sampling*) hanya digunakan untuk variabel harga lahan (X). Dengan kriteria harga lahan yang ditetapkan adalah berdasarkan fungsi lahan

perkotaan (perdagangan, permukiman, perkantoran, dsb).

Berdasarkan dengan teknik ini maka 67 (enam puluh tujuh) sampel dirasa cukup mewakili populasi lahan di Kecamatan Malalayang. 67 sampel sesuai juga dengan jumlah lingkungan di Kecamatan Malalayang yakni 67 lingkungan. Jadi dalam penelitian ini untuk pengambilan sampel, satu lingkungan untuk satu sampel harga lahan.

Teknik Analisis Data

Analisis data menggunakan analisis korelasi pearson dengan bantuan software SPSS . Menganalisis data merupakan langkah yang sangat kritis dalam penelitian. Apabila kita tidak mengetahui metode analisis mana yang akan digunakan, bisa mengakibatkan salah interpretasi terhadap hasil analisis. Penelitian ini menggunakan teknik analisis korelasi dengan bantuan aplikasi SPSS (*Statistical Package for the Social Sciences*);

Korelasi Pearson merupakan salah satu ukuran korelasi yang digunakan untuk mengukur kekuatan dan arah hubungan linier dari dua variabel. Dua variabel dikatakan berkorelasi apabila terjadi perubahan variabel satu terhadap variabel lainnya, baik dalam arah yang sama maupun sebaliknya.

Metode Korelasi Pearson digunakan untuk melihat korelasi harga lahan dengan densitas di Kecamatan Malalayang. Untuk memudahkan proses komputasi, perhitungan koefisien korelasi Somer untuk analisis ini dilakukan dengan bantuan SPSS.

Nilai koefisien korelasi yang diperoleh berada dalam kisaran -1 sampai dengan 1. Untuk menginterpretasi makna koefisien ini maka yang menjadi acuan ialah sebagai berikut :

- a) Tanda positif atau negatif dari nilai koefisien menunjukkan sifat hubungan antara kedua variabel. Tanda positif menunjukkan sifat hubungan yang selaras antara keduanya, dalam pengertian jika variabel "x" naik maka variabel "y" pun cenderung naik, dan sebaliknya jika variabel "x" turun, variabel "y"

juga turun. Tanda negatif menunjukkan sifat hubungan yang tidak selaras atau bertolakbelakang. Jika variabel "x" meningkat maka variabel "y" justru berkurang, dan sebaliknya jika "x" turun, "y" naik.

- b) Besarnya nilai koefisien menunjukkan derajat keeratan hubungan antara kedua variabel. Jika nilai koefisien sama dengan "-1" atau "1", itu berarti antara kedua variabel terdapat hubungan yang sempurna (baik itu selaras maupun tidak selaras). Di sisi yang lain, nilai koefisien yang sama dengan "0" berarti tidak adanya hubungan antara kedua variabel.

Sebagai panduan yang lebih baku, interpretasi derajat keeratan hubungan kedua variabel ini dilakukan dengan mengacu pada klasifikasi hubungan statistik dua peubah / variabel yang dikemukakan oleh Guilford, yang secara garis besar diuraikan

Tabel 1. Kriteria Guilford

Nilai koefisien korelasi	Acuan interpretasi makna korelasi
Antara 0 < 0,2	Hubungan antara kedua peubah sangat lemah
Antara 0,2 s/d 0,4	Hubungan kedua peubah lemah
Antara 0,4 s/d 0,7	Hubungan kedua peubah sedang
Antara 0,7 s/d 0,9	Hubungan kedua peubah kuat
Antara 0,9 s/d 1	Hubungan kedua peubah sangat kuat

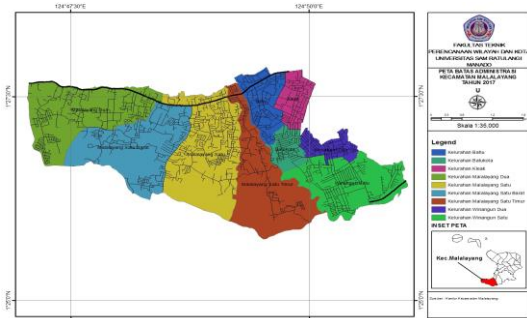
Sumber: Guilford, 1956: 145

HASIL PENELITIAN

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di dalam wilayah administrasi Kota Manado yaitu Kecamatan Malalayang. Letak koordinat kecamatan Malalayang berada pada 01°27'39" LU dan 124°47'31" BT. Luas wilayah kecamatan Malalayang sebesar 1.632,65 Ha. Topografi kecamatan Malalayang adalah daratan dan perbukitan. Rata-rata wilayah kecamatan malalayang berada pada ketinggian 3 meter diatas

permukaan laut.

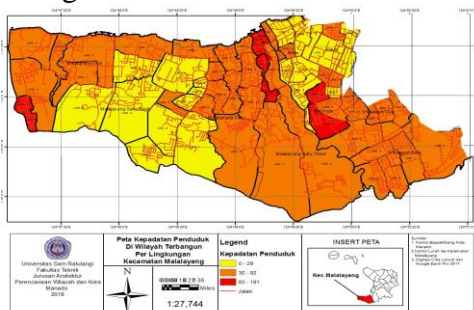


Gambar 1. Peta Deliniasi Lokasi Penelitian
Sumber: Penulis, 2018

Kepadatan Penduduk

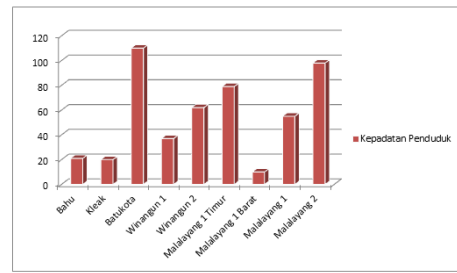
Pada tabel 4.3. menunjukkan tingkat kepadatan di masing-masing lingkungan yang berada di Kecamatan Malalayang. Berdasarkan hasil survey dan perhitungan menggunakan aplikasi Arcgis dapat diketahui bahwa tingkat kepadatan penduduk tertinggi terdapat di lingkungan satu Malalayang Satu Timur 198 jiwa/ha., kemudian disusul oleh lingkungan lima Malalayang Dua 182/ha. Sedangkan untuk tingkat kepadatan penduduk terendah adalah lingkungan delapan kelurahan Malalayang Satu Barat 3 jiwa/ha.

Angka pertumbuhan penduduk akan mempengaruhi kepadatan penduduk terhadap wilayah Kecamatan Malalayang hal ini tentunya bermanfaat untuk mengetahui daya tampung dari wilayah kecamatan Malalayang dalam usaha memenuhi kebutuhan penduduknya serta untuk menentukan strategi pembangunan yang dapat dikembangkan di masa yang akan datang.



Gambar 2. Peta Kepadatan Penduduk di Wilayah Terbangun Kecamatan Malalayang
Sumber: Penulis, 2018

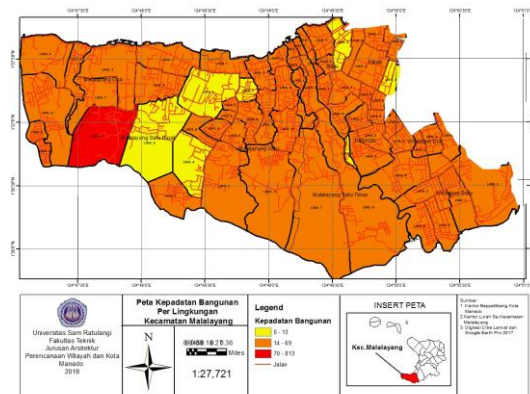
Gambar 3. Grafik Kepadatan Penduduk di Wilayah



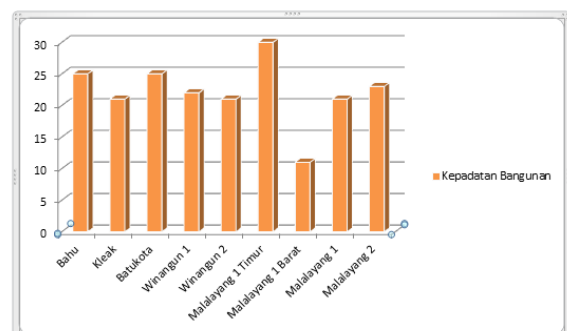
Terbangun Kecamatan Malalayang
Sumber: Penulis (2018)

Kepadatan Bangunan

Dari hasil perhitungan yang didapatkan maka dapat diketahui bahwa kelurahan yang paling padat bangunan adalah kelurahan Malalayang Satu Timur sejumlah 30 bangunan/ ha, disusul oleh kelurahan Bahu sejumlah 25 bangunan/ha, dan yang paling rendah pada kelurahan Malalayang Satu Barat sejumlah 11 bangunan/ha.



Gambar 4. Peta Kepadatan Bangunan di Wilayah Terbangun, Kecamatan Malalayang
Sumber: Penulis (2018)

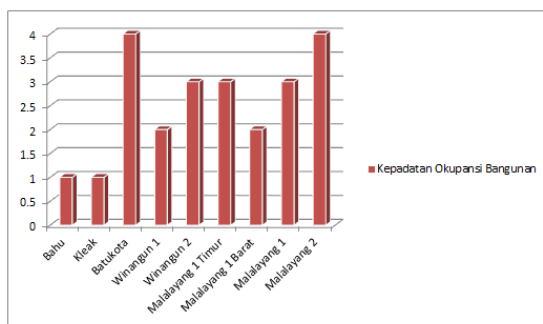


Gambar 5. Grafik Kepadatan Bangunan Di Wilayah Terbangun Kecamatan Malalayang
Sumber: Analisis Penulis (2018)

Okupansi Bangunan

Berdasarkan hasil survey lapangan dan wawancara dengan warga serta kepala-kepala lingkungan di lokasi penelitian dapat diperoleh hasil seperti tabel di atas

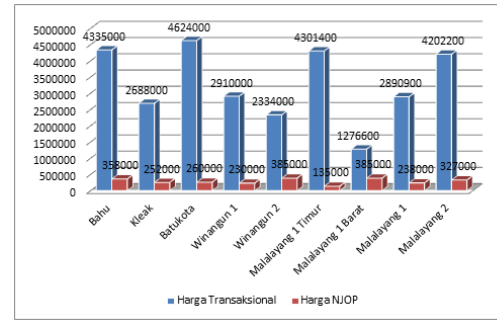
Kelurahan dengan tingkat kepadatan okupansi bangunan tertinggi berada di kelurahan Batukota dan Malalayang 2 masing-masing berjumlah 4 jiwa/bangunan. Sedangkan yang terendah berada di kelurahan Bahu dan Kleak masing-masing berjumlah 1 jiwa/bangunan.



Gambar 6. Grafik Rata-Rata Kepadatan Okupansi Bangunan Di Kecamatan Malalayang
Sumber: Analisis Penulis (2018)

Harga Lahan Transaksional dan NJOP

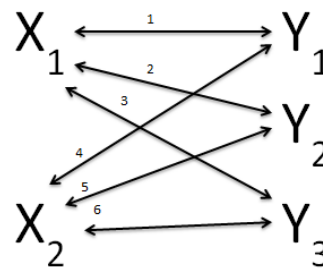
Berdasarkan hasil survey lapangan dan wawancara dengan warga serta kepala-kepala lingkungan di lokasi penelitian dapat diperoleh hasil seperti tabel di atas. Dapat dilihat untuk harga lahan transaksional tertinggi berada di lingkungan satu kelurahan Malalayang Satu Timur dengan harga Rp3.000.000.000, luas lahan 250m² dan fungsi lahan perdagangan dan jasa. Untuk harga transaksional terendah berada di lingkungan satu kelurahan Malalayang Satu Barat dengan harga Rp150.000.000, luas lahan 150m² dan fungsi lahan perdagangan dan jasa. Sedangkan untuk harga lahan tertinggi berdasarkan NJOP berada di lingkungan dua kelurahan Batukota dengan harga Rp870.000 luas lahan 250 m² dan fungsi lahan perdagangan dan jasa. Untuk harga lahan berdasarkan NJOP terendah berada di lingkungan empat kelurahan Winangun Satu dengan harga Rp100.000, luas lahan 200 m², fungsi lahan perdagangan dan jasa.



Gambar 7. Grafik Rata-Rata Harga Lahan Transaksional dan Harga Lahan NJOP Berdasarkan Lokasi Di Kecamatan Malalayang
Sumber: Analisis Penulis (2018)

Hasil Analisis

Sebagaimana dijelaskan dalam uraian metode penelitian, dalam analisis ini akan dikaji hubungan korelasional antara harga lahan (X) terdiri dari harga lahan transaksional (X₁) dan harga lahan NJOP (X₂) dengan variabel Kepadatan Terbangun Y yang terdiri dari kepadatan penduduk (Y₁), kepadatan bangunan (Y₂) dan kepadatan okupansi bangunan (X₃). Dengan asumsi bahwa variabel X dan Variabel Y memiliki hubungan (korelasi), analisis korelasi yang akan dilakukan ialah analisis korelasi Pearson Product Moment.



Gambar .47 Model Struktur Analisis Korelasi
Sumber: Penulis (2018)

1. Korelasi Harga Lahan Transaksional (X₁) dengan Kepadatan Penduduk (Y₁)

		Harga Lahan Transaksional	Kepadatan Penduduk
Harga Lahan Transaksional	Pearson Correlation	1	.660
	Sig. (2-tailed)		.053
	N	9	9
Kepadatan Penduduk	Pearson Correlation	.660	1
	Sig. (2-tailed)	.053	
	N	9	9

Hubungan Harga Lahan Transaksional dengan Kepadatan Penduduk menghasilkan angka 0.660 angka tersebut berarti kedua variabel mempunyai korelasi cukup erat berdasarkan Kriteria Guildford (1956). Tanda (+) menunjukkan hubungan yang berbanding lurus atau searah, jika Harga Lahan Transaksional tinggi maka Kepadatan Penduduknya juga akan tinggi, dan sebaliknya.

2. Korelasi Harga Lahan Transaksional (X_1) dengan Kepadatan Bangunan (Y_2)

		Harga Lahan Transaksional	Kepadatan Bangunan
Harga Lahan Transaksional	Pearson Correlation	1	.869**
	Sig. (2-tailed)		.002
	N	9	9
Kepadatan Bangunan	Pearson Correlation	.869**	1
	Sig. (2-tailed)	.002	
	N	9	9

Hubungan Harga Lahan Transaksional dengan Kepadatan Bangunan menghasilkan angka 0.869 angka tersebut berarti kedua variabel mempunyai korelasi yang erat berdasarkan Kriteria Guildford (1956). Tanda (+) menunjukkan hubungan yang berbanding lurus atau searah, jika Harga Lahan Transaksional tinggi maka Kepadatan Bangunannya juga akan tinggi, dan sebaliknya.

3. Korelasi Harga Lahan Transaksional (X_1) dengan Kepadatan Okupansi Bangunan (Y_3)

		Harga Lahan Transaksional	Kepadatan Okupansi Bangunan
Harga Lahan Transaksional	Pearson Correlation	1	.363
	Sig. (2-tailed)		.337
	N	9	9
Kepadatan Okupansi Bangunan	Pearson Correlation	.363	1
	Sig. (2-tailed)	.337	
	N	9	9

Hubungan Harga Lahan Transaksional dengan Kepadatan Penduduk menghasilkan angka 0.363 angka tersebut berarti kedua variabel mempunyai korelasi yang kecil atau bisa dikatakan tidak erat berdasarkan Kriteria Guildford (1956). Tanda (+) menunjukkan hubungan yang berbanding lurus atau searah, jika Harga Lahan Transaksional tinggi maka Kepadatan Okupansi Bangunannya juga akan tinggi,

dan sebaliknya.

4. Korelasi Harga Lahan NJOP (X_2) dengan Kepadatan Penduduk (Y_1)

		Harga Lahan NJOP	Kepadatan Penduduk
Harga Lahan NJOP	Pearson Correlation	1	-.304
	Sig. (2-tailed)		.427
	N	9	9
Kepadatan Penduduk	Pearson Correlation	-.304	1
	Sig. (2-tailed)	.427	
	N	9	9

Hubungan Harga Lahan NJOP dengan Kepadatan Penduduk menghasilkan angka 0.304 angka tersebut berarti kedua variabel mempunyai korelasi yang kecil atau bisa dikatakan tidak erat berdasarkan Kriteria Guildford (1956). Tanda (-) menunjukkan hubungan yang berbanding terbalik atau tidak searah, jika Harga Lahan NJOP tinggi maka Kepadatan Penduduk juga akan turun, dan sebaliknya.

5. Korelasi Harga Lahan NJOP (X_2) dengan Kepadatan Bangunan (Y_2)

Hubungan Harga Lahan NJOP dengan Kepadatan Bangunan menghasilkan angka 0,624 angka tersebut berarti kedua variabel mempunyai korelasi yang cukup erat berdasarkan Kriteria Guildford (1956). Tanda () menunjukkan hubungan yang berbanding terbalik atau tidak searah, jika Harga Lahan NJOP tinggi maka Kepadatan Bangunan akan turun, dan sebaliknya.

6. Korelasi Harga Lahan NJOP (X_2) dengan Kepadatan Okupansi Bangunan (Y_3)

		Harga Lahan NJOP	Kepadatan Bangunan
Harga Lahan NJOP	Pearson Correlation	1	-.624
	Sig. (2-tailed)		.072
	N	9	9
Kepadatan Bangunan	Pearson Correlation	-.624	1
	Sig. (2-tailed)	.072	
	N	9	9

		Harga Lahan NJOP	Kepadatan Okupansi Bangunan
Harga Lahan NJOP	Pearson Correlation	1	-.139
	Sig. (2-tailed)		.721
	N	9	9
Kepadatan Okupansi Bangunan	Pearson Correlation	-.139	1
	Sig. (2-tailed)	.721	
	N	9	9

Hubungan Harga Lahan NJOP dengan Kepadatan Bangunan menghasilkan angka 0,139 angka tersebut berarti kedua variabel mempunyai korelasi yang sangat kecil atau bisa diabaikan berdasarkan Kriteria Guildford (1956). Tanda (-) menunjukkan hubungan yang berbanding terbalik atau tidak searah, jika Harga Lahan NJOP tinggi maka Kepadatan Bangunan juga akan turun, dan sebaliknya.

Hasil analisis korelasi yang ada menunjukkan bahwa dari kedua variabel Harga Lahan (X) dan Kepadatan Terbangun (Y) memiliki korelasi nilai yang beragam. Untuk kedua variabel Harga lahan (X) memiliki korelasi yang kecil terhadap variabel okupansi bangunan, memiliki korelasi yang cukup terhadap kepadatan penduduk dan memiliki korelasi yang erat terhadap kepadatan bangunan.

Hal ini diperkuat fakta bahwa tanah yang terletak di kawasan padat harga tanah akan cenderung terus meningkat. Fakta ini dapat disebabkan karena lahan yang terletak di kawasan penduduk lazimnya menuai aktivitas pembangunan dan ekonomi lebih tinggi dari pada kawasan yang kurang padat penduduk. Semakin maju kawasannya maka akan semakin mahal harga lahannya.

Lahan yang berada di kawasan padat penduduk atau perumahan pasti memiliki legalitas yang lengkap dan aman, melindungi pemiliknya disbanding lahan biasa. Legalitas utama terwujud dalam bentuk Sertifikat Hak Milik (SHM) untuk kawasan perumahan yang dijual oleh developer berbadan hukum, dipastikan developer tersebut telah mengantongi Izin Pemanfaatan Tanah (IPT).

Hal lainnya adalah semakin padat / bertambahnya penduduk, tentu kebutuhan akan rumah semakin banyak dan otomatis lahan yang dibutuhkan akan semakin

banyak. Sementara itu lahan yang tersedia luasnya tetap. Yang akan terjadi adalah padatnya permukiman dan sedikit sekali lahan-lahan kosong yang tersisa karena semakin sedikitnya lahan yang kosong akan membuat harga lahan semakin meningkat.

Jika melihat jumlah kepadatan terbangun di Indonesia yang terus meningkat, maka kepadatan di suatu daerah atau kawasan juga akan meningkat hal ini otomatis akan membuat lonjakan yang tinggi terhadap harga lahan. Masyarakat dengan ekonomi menengah ke bawah tidak mampu membeli lahan untuk membangun rumah, sehingga mereka mencari "lahan" lain untuk tinggal, seperti kolong jembatan, taman kota, stasiun, emperan toko, dan lain-lain.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya, dan dengan mengacu pada rumusan masalah, tujuan dan hipotesis, berikut ini merupakan sejumlah kesimpulan yang dapat dikemukakan sebagai hasil penelitian.

1. Berdasarkan hasil survey dan perhitungan menggunakan aplikasi Arcgis dapat diketahui bahwa tingkat kepadatan penduduk tertinggi terdapat di lingkungan satu Malalayang Satu Timur 198 jiwa/ha., kemudian disusul oleh lingkungan lima Malalayang Dua 182/ha. Sedangkan untuk tingkat kepadatan penduduk terendah adalah lingkungan delapan kelurahan Malalayang Satu Barat 3 jiwa/ha.
2. Kepadatan bangunan terpadat berada di lingkungan satu Kelurahan Bahu sebanyak 69 bangunan/ha, kemudian disusul oleh lingkungan lima kelurahan Bahu dan lingkungan enam kelurahan Malalayang Dua masing-masing berjumlah 47 bangunan/ha. Untuk lingkungan dengan kepadatan terendah adalah lingkungan empat Kelurahan Klek, lingkungan tiga Kelurahan Bahu, dan lingkungan dua Kelurahan Malalayang Dua.
3. Rata-rata harga transaksional lahan permukiman di kota Manado berbeda

dengan rata-rata harga sesuai NJOP. Harga transaksional cenderung lebih tinggi dari harga NJOP. Dalam lingkup wilayah kota Manado, perbedaan terbesar antara harga transaksional lahan permukiman dengan harga NJOP-nya terjadi di kelurahan Malalayang 2 dan perbedaan terkecil terjadi di kecamatan Batukota.

4. Harga Lahan (X) dan Kepadatan Terbangun (Y) memiliki korelasi yang nilai korelasi yang beragam, khusus untuk variabel Harga Lahan NJOP (X_2) dan Kepadatan Okupansi Bangunan (Y_3) memiliki korelasi yang sangat kecil bahkan bisa dikatakan tidak ada. Harga Lahan Transaksional memiliki korelasi yang berbanding lurus atau searah dengan Kepadatan Terbangun artinya ketika Harga Lahan Transaksional tinggi Kepadatan Terbangun juga akan tinggi begitu juga sebaliknya. Sedangkan untuk korelasi Harga Lahan NJOP dengan Kepadatan Terbangun bersifat negative artinya jika Harga Lahan NJOP tinggi maka Kepadatan Terbangunnya akan menurun begitu juga sebaliknya

SARAN

1. Hal pertama yang dilakukan oleh seluruh penduduk di Indonesia adalah menekan jumlah kelahiran anak mereka, sedangkan untuk pemerintah sendiri harus lebih gencar dan variatif lagi dalam membangun pelaksanaan program KB yang ada di Indonesia. Sehingga jika keseimbangan antara jumlah penduduk dan kebutuhan lahan seimbang, maka ketakutan mengenai kesejahteraan penduduk dan pembangunan yang berkelanjutan tidak dikhawatirkan lagi.
2. Berdasarkan kesimpulan yang diketahui yakni perbedaan antara tingkat harga lahan secara transaksional dengan tingkat harga lahan sesuai NJOP yang sangat tinggi, saran lain yang dapat dikemukakan adalah perlunya upaya perbaikan strategi survey data harga pasar suatu bidang lahan oleh pihak atau instansi

yang berwenang, sedemikian hingga pentapan NJOP untuk bidang lahan tersebut dapat dilakukan dengan objektif dan tidak memiliki perbedaan yang terlalu besar dengan harga pasar atau harga transaksionalnya. Hal ini dimaksudkan agar perbedaan transaksional dan harga NJOP dapat keuntungan bagi pendapatan pemerintah lewat pembayaran pajak dan pembayaran lainnya yang berkaitan dengan transaksi jual beli lahan di Kecamatan Malalayang.

DAFTAR PUSTAKA

- Djuniardi, Luky. 1997. Studi Keandalan Luas Persil dalam Pendaftaran Tanah Sistematis di Perkotaan dan Pedesaan.
- Kaiser; Godschalk; Chaplin. 1995. Urban land use planning. Fourth edition, University of Illinois Press.
- Riza, M., 2005, "Aplikasi SIG untuk Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) Pada Penentuan NJOP Bumi di Kota Surabaya". *Skripsi* (Tidak Dipublikasikan), Program Studi Teknik Geodesi, ITS, Surabaya. Pasal 1 angka 3 UU PBB.)"
- 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.
- Sujarto, Djoko. 1986. Kosolidasi Lahan Perkotaan Sebagai Suatu Model Pengelolaan Lahan. Bandung : Jurusan Teknik Planologi FTSP-ITB.
- 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.
- Yunus, Hadi Sabari, 2000. Struktur Tata Ruang Kota. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.