

**PENGARUH KAWASAN PERDAGANGAN DAN KAWASAN PELAYANAN UMUM  
PENDIDIKAN PADA MODEL HARGA LAHAN DI KECAMATAN MAPANGET**

Windy Anatasya Tambuwun<sup>1</sup>, Ricky S.M Lakat<sup>2</sup>, Claudia S.Punuh<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi  
<sup>2&3</sup> Staf Pengajar Prodi S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam  
Ratulangi

E-mail : [tambuwunwindy21@gmail.com](mailto:tambuwunwindy21@gmail.com)

**Abstrak**

Pertumbuhan penduduk memberikan pengaruh dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat akan lahan secara otomatis juga ikut meningkat. Peningkatan jumlah penduduk di Kecamatan Mapanget salah satunya di pengaruhi karena adanya Pusat Pelayanan Kota yaitu kampus Politeknik Negeri Manado yang merupakan satu-satunya Sekolah Tinggi Negeri yang ada di Kecamatan Mapanget dan berkembangnya Pusat Perdagangan salah satunya Transmart mempengaruhi harga lahan yang ada di sekitarnya. Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dengan harga jual lahan di Pasar juga menimbulkan kesenjangan karena harga NJOP lebih rendah dari harga lahan di pasar akibat yang terjadi adalah ketidakjujuran dalam bertransaksi karena penjual dan pembeli menghindari pajak. Tujuan dari penelitian ini adalah Mengidentifikasi Model harga lahan menurut NJOP yang ditetapkan pemerintah dan menurut harga pasar terkait pengaruh Pusat Pelayanan Kota dan Menganalisis model harga lahan dan model harga NJOP. Metode digunakan dalam penelitian ini ialah uji asumsi klasik harus memenuhi beberapa asumsi agar model dapat digunakan pada analisis regresi dan analisis regresi linear berganda untuk mengetahui pengaruh dari kawasan pelayanan umum pendidikan Politeknik Negeri Manado dan Kawasan Perdagangan Transmart terhadap harga pasar dan harga NJOP. Serta mengetahui model Harga lahan Pasar dan model Harga NJOP.

**Kata Kunci :** *Kawasan Perdagangan, Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan, Harga Lahan*

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk memberikan pengaruh dalam berbagai bidang kehidupan masyarakat. Dengan meningkatnya jumlah penduduk, maka kebutuhan masyarakat akan lahan secara otomatis juga ikut meningkat. Peningkatan jumlah penduduk di Kecamatan Mapanget salah satunya di pengaruhi karena adanya Pusat Pelayanan Kota yaitu kampus Politeknik Negeri Manado yang merupakan satu-satunya Sekolah Tinggi Negeri yang ada di Kecamatan Mapanget dan berkembangnya Pusat Perdagangan salah satunya Transmart mempengaruhi harga lahan yang ada di sekitarnya.

Seiring meningkatnya kebutuhan penduduk akan lahan konflik calo tanah karena ketidakpastian harga lahan tidak bisa dihindari. Akibatnya terjadi pembatalan transaksi karena harga lahan tidak lagi ditentukan oleh penjual melainkan ditentukan oleh calo tanah. Perlu adanya penertiban dalam hal ini karena calo tidak membayar pajak sedangkan penjual dan pembeli membayar pajak.

Penetapan Nilai Jual Objek Pajak dengan harga jual lahan di Pasar juga menimbulkan kesenjangan karena harga NJOP lebih rendah dari harga lahan di pasar akibat yang terjadi adalah ketidakjujuran dalam bertransaksi karena penjual dan pembeli menghindari pajak.

Dalam konflik harga lahan diatas perlu adanya permodelan harga lahan pasar dan harga NJOP akibat pengaruh dari Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan Politeknik dan Kawasan Pedagangan Transmart.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk adalah Mengidentifikasi Model harga lahan menurut NJOP yang ditetapkan pemerintah dan menurut harga pasar terkait pengaruh Pusat Pelayanan Kota dan Menganalisis model harga lahan dan model harga NJOP.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Teori Lokasi

Menurut Ricky Lakat (2018:17) Dalam penggunaan teori Von Thunen untuk menentukan lokasi dilakukan beberapa asumsi bahwa pasar identik dengan pusat- pusat pelayanan masyarakat dalam sebuah kota. Pusat-pusat pelayanan masyarakat dapat berupa : Pusat pelayanan kesehatan (Rumah Sakit, Pusat Pelayanan Pendidikan (Kampus), Pusat pelayanan olah raga (lapangan Olahraga) dan Pusat Perdagangan (Central Business District).

### Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan

Kawasan Pelayanan Umum dalam Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Pasal 50 Kawasan Pelayanan Umum adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkup permukiman yang meliputi :

- a. fasilitas pendidikan

### Kawasan Perdagangan

kawasan atau tempat yang kegiatannya diperuntukan untuk jual beli barang-barang kebutuhan hidup sehari-hari. Kawasan Perdagangan dan Jasa dalam Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang RTRW Kota Manado Pasal 40 Pengembangan kawasan perdagangan dan jasa berskala kawasan di wilayah Kecamatan Mapanget.

### Harga Lahan

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977 : 169 dalam Wahyuningsih, 2008:9).

### Nilai Jual Objek Pajak

Nilai jual obyek pajak sesuai dengan undang-undang nomor 12 tahun 1985 pasal 1, adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi dalam transaksi jual- beli, maka nilai jual objek pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru, atau nilai jual objek pajak pengganti (BPN,

2006:24). Parameter Penilaian NJOP pemilik lahan melewati program pengisian formulir dari wajib pajak, setelah itu ada tim penilai objek pajak untuk menetapkan kelas objek pajak berdasarkan alamat yang diisi kemudian di cocokkan dengan buku kelas objek pajak yang telah mengikuti keputusan Kementerian Keuangan. Maka disitu nanti akan dikeluarkan objek pajak itu masuk di blok apa dan NJOP pada objek pajak berapa. Untuk Objek Pajak baru diperlukan SPPT tetangga sebagai perbandingan agar supaya penetapan NJOP tidak beda jauh dengan objek pajak didekatnya. Penetapan NJOP akan berbed-beda berdasarkan letak lahannya dekat dengan jalan raya dan letak lahannya apakah berdekatan dengan kawasankawasan.

## METODE PENELITIAN

### Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di Kecamatan Mapanget yang secara administratif terdapat 10 kelurahan di dalamnya.

### Metode Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah : 1) Observasi Pendataan, pada tahap ini dilakukan observasi dan pendataan kepada responden yaitu masyarakat kecamatan mapanget. Data yang diharapkan dari responden adalah data primer yaitu data tentang keinginan masyarakat dalam penilaian harga lahan mereka. 2) Tahap Kompilasi dan Analisis Data, proses mengumpulkan, mendapatkan dan mengelola data yang telah didapatkan dari tahap observasi pendataan secara setenga matang untuk mendapatkan data yang siap dianalisis Tahap Kompilasi data ini dapat juga disebut tahap pra analisis. Selanjutnya, pada tahap analisis adalah datadata yang sudah di kompilasi dari data primer dan data sekunder yang telah didapatkan dan telah dikompilasikan. 3) Tahap Analisis dan Luaran/hasil, tahap dimana hasil dari pengamatan atau penelitian. Yang terdapat dalam penelitian harga lahan. Sebagai laporan observasi tentang penilaian terhadap model harga lahan ideal. Hasil pengamatan merupakan isi bagian yang penting. Hasil

pembahasan mempunyai sifat objektif atau subjektif. Hasil pembahasan sebagai pertimbangan atau acuan, untuk dijadikan sebagai sebuah teori.

### Populasi dan Sample

Populasi pada penelitian ini adalah pemilik lahan yang akan dijual di Kecamatan Mapanget.

Sampel Dalam Penelitian ini digunakan juga Purposive sampling adalah salah satu teknik sampling non random sampling dimana peneliti menentukan pengambilan sampel dengan cara menetapkan ciri-ciri khusus yang sesuai dengan tujuan penelitian sehingga diharapkan dapat menjawab permasalahan penelitian.

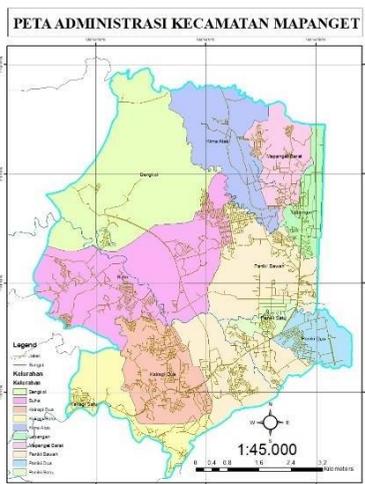
### Metode Penelitian

Teknik Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini analisis SIG (sistem informasi geografis) merupakan sistem komputer yang memiliki 4 kemampuan dalam menangani data yang bereferensi geografi yaitu masukan, manajemen data, analisis dan manipulasi data, serta keluaran (Aronoff, 1989:32). Pengolahan data menggunakan metode analisis SIG dalam penelitian ini menggunakan software ArcMap versi 10.3. Adapun beberapa fungsi SIG dalam ArcMap versi 10.3 yang digunakan dalam penelitian ini yaitu: a. Fungsi buffering, teknik analisis selanjutnya Korelasi untuk mencari hubungan variabel X dan Y dan yang terakhir teknik Analisis Regresi Berganda untuk mengetahui pengaruh Harga Lahan dan Harga NJOP.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Wilayah

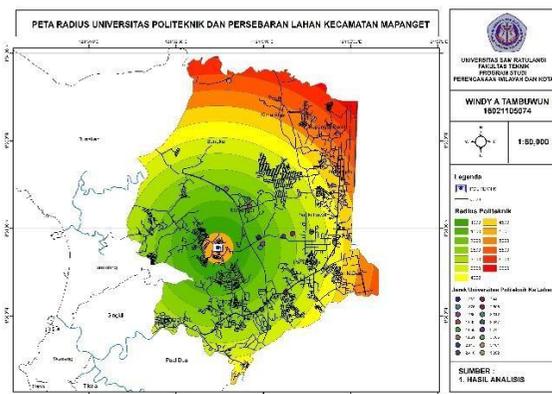
Kecamatan Mapanget adalah salah satu wilayah yang termasuk Daerah Kota Manado yang terletak di antara 1° 29' 34.8" (1.493°) Lintang utara 124° 53' 27.2" (124.8909°) Bujur Timur Rata-rata ketinggian 57 meter di atas permukaan laut dengan luas wilayah 49,76 km<sup>2</sup>.



Gambar 1 Peta Administrasi Kecamatan Mapanget

Sumber : Peneliti 2020/ Data Podes 2014

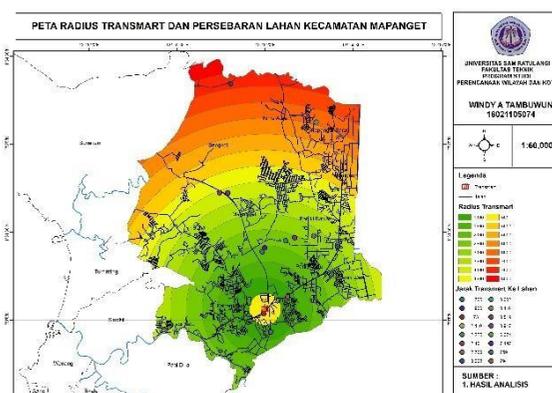
### Analisis Jarak Lahan ke Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan



Gambar 2 Peta Jarak lahan ke Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan

Sumber : Peneliti 2020

### Analisis Jarak Lahan ke Kawasan Perdagangan



Gambar 3 Peta Jarak Lahan ke Kawasan Perdagangan

Sumber : Peneliti 2020

### Analisis Korelasi Bivariate

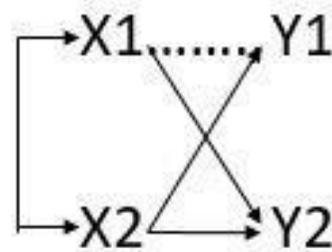
Tabel 1. Analisis Korelasi

	x1	x2	y1	y2
Pearson Correlation	1	,636**	-,161	,713**
Sig. (2-tailed)		,008	,551	,002
N	16	16	16	16
Pearson Correlation	,636**	1	-,599*	,277
Sig. (2-tailed)	,008		,014	,299
N	16	16	16	16
Pearson Correlation	-,161	-,599*	1	,403
Sig. (2-tailed)	,551	,014		,121
N	16	16	16	16
Pearson Correlation	,713**	,277	,403	1
Sig. (2-tailed)	,002	,299	,121	
N	16	16	16	16

\*\* Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

\* Correlation is significant at the 0.05 level (2-tailed).

Sumber : Peneliti 2020



Gambar 4 Model Korelasi

Sumber : Peneliti 2020

Harga Pasardan variabel X1 yaitu Jarak Politeknik memiliki nilai -161 yang menunjukkan **tidak ada korelasi** atau dengan kata lain tidak ada hubungan antara variabel Y1 dan X1.

Sedangkan dilihat dari nilai Pearson Correlation dimana hubungan Y1 yaitu Harga Pasar dan variabel X2 yaitu Jarak Transmart memiliki nilai -599 yang menunjukkan adanya korelasi dengan **derajat hubungan sedang** dengan tanda negative yang menunjukkan arah hubungan korelasi berlawanan.

Berdasarkan tabel analisis korelasi diatas mengacu pada dasar pengambilan keputusan korelasi bivariate Untuk melihat tingkat keeratan hubungan dapat dilihat dari nilai Pearson Correlation dimana hubungan antara variabel Y2 yaitu Harga NJOP dan variabel X1 yaitu Jarak Politeknik memiliki nilai 713 yang menunjukkan adanya korelasi dengan derajat hubungan atau dengan kata

lain hubungan antara variabel Y2 dan X1 memiliki hubungan yang kuat.

Sedangkan dilihat dari nilai Pearson Correlation dimana hubungan Y2 yaitu Harga Pasar dan variabel X2 yaitu Jarak Transmart memiliki nilai 277 yang menunjukkan adanya korelasi dengan derajat hubungan lemah.

**Analisis Regresi Berganda Y1 terhadap X1 dan X2 (Harga Pasar terhadap Jarak Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan dan Jarak Kawasan Perdagangan)**

Tabel 2. Persamaan Regresi Regesi Harga Pasar

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error				Tolerance	VIF
1	(Constant)	2783356,099	956194,607	2,911	,012		
	Jarak Politeknik	572,245	418,410	,368	1,368	,195	,596
	Jarak Transmart	-876,748	283,387	-,833	-3,094	,009	,596

a. Dependent Variable: Harga Pasar

Sumber : Peneliti 2020

Persamaan Regresi yang didapatkan :

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2$$

$$Y = 2783356.099 + 572.345 - 876.748$$

Keterangan :

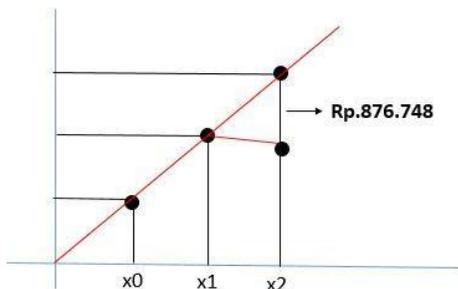
Y = Harga Pasar (Rp)

a = Konstanta

b1 b2 = Koefisien regresi

X1 = Jarak Politeknik (m)

X2 = Jarak Transmart (m)



Gambar 4 Kurva Persamaan regresi Y1 terhadap X1 dan X2

Sumber : Peneliti 2020

X0 : Kondisi Lahan belum adanya X1 dan X1

X1 : Kondisi Lahan setelah hadirnya X1 X2 :

Kondisi Lahan setelah hadirnya X2

**Analisis Regresi Berganda Y2 terhadap X1 dan X2 (Harga NJOP terhadap Jarak Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan dan Jarak Kawasan Perdagangan)**

Tabel 3 Persamaan Regresi Harga NJOP

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
	B	Std. Error				Tolerance	VIF
1	(Constant)	344788848,733	240802084,373	-1,433	,175		
	Jarak Politeknik	397782,781	106282,180	,901	3,778	,002	,596
	Jarak Transmart	-88458,146	71307,058	-,296	-1,241	,237	,596

a. Dependent Variable: Harga NJOP

Sumber : Analisis 2020

Persamaan Regresi yang didapatkan :

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2$$

$$Y = 344788848,733 + 397783,76 - 88458,146$$

Keterangan :

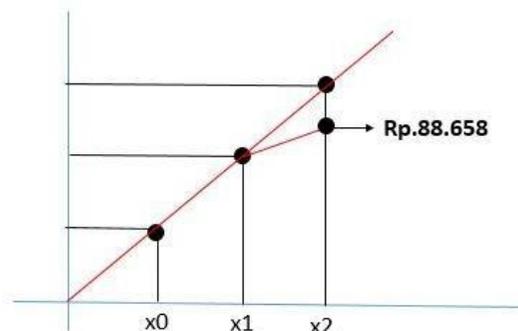
Y = Harga NJOP (Rp)

a = Konstanta

b1 b2 = Koefisien regresi

X1 = Jarak Politeknik (m)

X2 = Jarak Transmart (m)



Gambar 5 Kurva Persamaan regresi Y2 terhadap X1 dan X2

Sumber : Peneliti 2020

- X0 : Kondisi Lahan belum adanya X1 dan X1  
X1 : Kondisi Lahan setelah hadirnya X1  
X2 : Kondisi Lahan setelah hadirnya X2

### KESIMPULAN

1. Hasil analisis model harga lahan menurut NJOP yang ditetapkan pemerintah dan menurut harga pasar terkait pengaruh Kawasan Pelayanan Umum Pendidikan dan Kawasan Perdagangan :

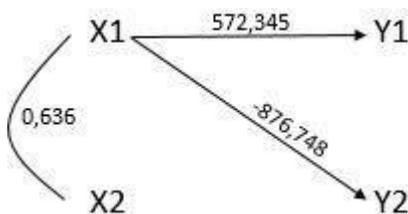
Model harga lahan pasar adalah sebagai harga lahan yang ada di pasaran yang ditetapkan oleh pemilik lahan itu sendiri atau harga real tanah yang ada di lokasi tersebut harga lahan tersebut dipengaruhi juga oleh banyak faktor salah satunya letak lahan tersebut.

Persamaan Regresi Y1 terhadap X1 dan X2 yang didapatkan :

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2$$

$$Y = 2783356.099 + 572.345 X_1 - 876.748 X_2$$

Model Struktur Harga Pasar



Sumber : Peneliti 2020

Model harga Lahan menurut NJOP yang ditetapkan pemerintah Untuk Objek Pajak baru diperlukan SPPT tetangga sebagai pebanding agar supaya

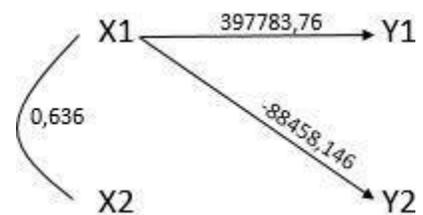
penetapan NJOP tidak beda jauh dengan objek pajak didekatnya. Penetapan NJOP akan berbeda-beda berdasarkan letak lahannya dekat dengan jalan raya dan letak lahannya apakah berdekatan dengan kawasan- kawasan.

Persamaan Regresi Y2 terhadap X1 dan X2 yang didapatkan :

$$Y = a + b_1 X_1 + b_2 X_2$$

$$Y = 344788848,733 + 397783,76 X_1 - 88458,146 X_2$$

Model Struktur NJOP



Sumber : Peneliti 2020

2. Hasil Analisis model harga lahan pasar dan model harga lahan NJOP sebagai berikut : Konstanta sebesar berikut **2783356,099** berarti bila Jarak Politeknik (X1) dan Jarak Transmart (X2) adalah 0 maka Harga Pasar sebesar **Rp.2.783.356.099** untuk luas lahan sebesar **93.550 m<sup>2</sup>** atau **Rp.29.752/m<sup>2</sup>**. Koefisien regresi Jarak Politeknik (X1) sebesar **572,345** , menunjukkan bahwa hadirnya fasilitas pendidikan Politeknik akan menaikkan harga Pasar lahan sekitar sebesar **Rp. 572.345 /m<sup>2</sup>** . Koefisien regresi Jarak Transmart (X2) sebesar -

**876,748**, menunjukkan hadirnya fasilitas perdagangan Transmart maka harga Pasar lahan diskitar politeknik akan mengalami gangguan dan menurunkan harga Pasar sebesar **Rp. 876.748**.

Konstanta sebesar berikut **344788848** yang menunjukkan bahwa apabila tidak adanya 2 fasilitas layanan public tersebut, maka harga NJOP akan bertambah sebesar **Rp. 344.788.848** untuk luas lahan sebesar **93.550 m<sup>2</sup>** atau **Rp. 3.685,5/m<sup>2</sup>**. Koefisien regresi Jarak Politeknik (X1) sebesar **397783,76** , menunjukkan bahwa hadirnya fasilitas pendidikan Politeknik akan menaikkan harga NJOP lahan sekitar sebesar **Rp. 397.783/m<sup>2</sup>**. Koefisien regresi Jarak Transmart (X2) sebesar - **88458,146**, menunjukkan hadirnya fasilitas perdagangan Transmart maka harga NJOP lahan diskitar politeknik akan mengalami gangguan dan menurunkan harga NJOP sebesar **Rp.88.458**.

#### SARAN

- **Saran Praktis**

Adapun saran praktis dalam hasil dari penelitian ini harga Pasar yang didapat dapat dimanfaatkan untuk menetapkan pajak bumi dan bangunan.

- **Saran Akademik**

Adapun saran akademik dalam penelitian ini, penelitian ini dapat dilakukan penelitian lanjutan dengan menambah jumlah variabel demi penyempurnaan model ini.

#### DAFTAR PUSTAKA

- BPS Kota Manado. 2018 “Kecamatan Mapanget Dalam Angka Tahun 2018”
- Lakat, Ricky. 2018 “Ekonomi Pembangunan”. Unsrat Press 2018”.
- Priyastama, Romie. 2020 “The Book Of SPSS Pengolahan & Analisis Data”. Yogyakarta. Start UP
- Ramadhayanti, Ana. 2019 “Aplikasi SPSS” untuk Penelitian dan Riset Pasar. Jakarta. PT Elex Media Komputindo.
- Rusdi, Muhamad. 2013 “Faktor-faktor yang mempengaruhi harga dan penggunaan lahan di sekitar jalan lingkar Salatiga” *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota*, vol. 9, no. 3, pp. 317-329, Sep. 2013.
- Rynjani, Demala Pritha Ryzki. 2015 “Kajian Harga Tanah dan Penggunaan Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kelurahan Lemper Kidul, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro” Vol 4 No 3 2015, PP 417-427.
- Suniarto, Nuas. 2013 “Dampak Keberadaan

Universitas Negeri Semarang Terhadap Harga Lahan di Kelurahan Sakaran Kecamatan Gunung Pati Kota Semarang”. Skripsi UNNES Februari 2013, Hal 23-43.

Sutawijaya, Adrian. 2004 “Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi 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,

Tilaar, Sonny. 2013 “Kajian Nilai Lahan Permukiman Di Wilayah Kecamatan Malalayang Kota Manado” Vol 5 No 2 1013.

Wijayanti, Pratika. 2015 “Model harga lahan kota Magelang”, Jurnal Teknik PWK Volume 4 Nomor 4 tahun 2015 hal 727-736.