

MODEL HARGA LAHAN DI KORIDOR JALAN A.A.MARAMIS KECAMATAN MAPANGET KOTA MANADO

Caroline Helena Tumanken¹, Ricky S.M. Lakat², Rachmat Prijadi³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi
^{2 & 3} Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah dan Kota, Jurusan Arsitektur, Universitas Sam
Ratulangi

E-mail : Carolinehelena99@gmail.com

Abstrak

Koridor jalan merupakan suatu lorong ataupun penggal jalan yang menghubungkan satu kawasan dengan kawasan lain dan mempunyai batasan fisik satu lapis bangunan dari jalan (kamus tata ruang,1997). Fungsi jalan di koridor jalan A.A. Maramis memiliki fungsi yaitu pada nilai lahan, dimana nilai lahan akan tinggi ketika lahan tersebut memiliki jarak yang dekat dengan koridor Jalan A.A. Maramis, dan nilai lahan yang tinggi juga berpengaruh pada harga pasar lahan dan untuk penetapan NJOP dimana harga NJOP yang tinggi dikarenakan nilai lahan juga yang tinggi. Tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui model harga lahan minimum di koridor jalan A.A. Maramis, untuk mengetahui model harga lahan maksimum di koridor jalan A.A.Maramis, dan untuk menemukan model harga lahan ideal di koridor jalan A.A.Maramis. Metode yang digunakan ialah metode analisis regresi sederhana sebuah metode pendekatan untuk pemodelan hubungan antara satu variabel dependen dan satu variabel independen. Hasil dari uji regresi harga transaksi cenderung mengalami penurunan, namun dengan adanya jarak koridor maka harga lahan akan mengalami peningkatan, dan NJOP akan mengalami penurunan apabila jarak koridor adalah nol.

Kata Kunci : *Harga lahan, Koridor Jalan, Analisis regresi sederhana.*

PENDAHULUAN

Koridor jalan merupakan suatu lorong ataupun penggal jalan yang menghubungkan satu kawasan dengan kawasan lain dan mempunyai batasan fisik satu lapis bangunan dari jalan (kamus tata ruang,1997). 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.

Kecamatan Mapanget merupakan salah satu kecamatan di Kota Manado dengan tingkat penggunaan lahan semakin padat setiap tahunnya. Pertumbuhan penduduk yang terus bertambah juga berpengaruh dalam peningkatan penggunaan lahan. Maka tidaklah heran apabila harga lahan semakin tinggi di kecamatan Mapanget, khususnya di lahan yang berada di sepanjang koridor jalan A.A. Maramis.

Fungsi jalan di koridor jalan A.A. Maramis memiliki fungsi yaitu pada nilai lahan, dimana nilai lahan akan tinggi ketika lahan tersebut memiliki jarak yang dekat dengan koridor Jalan A.A. Maramis, dan nilai lahan yang tinggi juga berpengaruh pada harga pasar lahan dan untuk penetapan NJOP dimana harga NJOP yang tinggi dikarenakan nilai lahan juga yang tinggi.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui harga lahan minimum akibat aktivitas komersial di Koridor Jalan A.A. Maramis, untuk mengetahui harga lahan maksimum akibat aktivitas komersial di Koridor Jalan A.A. Maramis, dan untuk menemukan model harga lahan ideal sebagai akibat aktivitas komersial di Koridor Jalan A.A. Maramis.

TINJAUAN PUSTAKA

Teori Harga Lahan dan Faktor

Harga suatu lahan bisa dipengaruhi oleh luas dan kualitas lahan. Kualitas lahan dapat dilihat dari segi kualitas air atau fasilitas air, kesuburan dan kandungan mineral di dalam lahan tersebut. Selain itu, harga lahan juga dipengaruhi oleh faktor lokasi suatu lahan seperti dijelaskan dalam model Von Thunen. Dari beberapa teori lokasi yang ada, teori Von Thunen juga mengidentifikasi perbedaan lokasi dari berbagai aktivitas. Beliau berpendapat bahwa semakin dekat dengan pusat kota/pasar, maka harga sewa lahan akan semakin mahal dan semakin jauh dari pusat kota/pasar, maka harga sewa lahan akan semakin rendah. Perkembangan dari teori Von Thunen selain harga tanah yang tinggi di pusat kota dan makin menurun bila makin menjauh dari pusat kota, selain itu harga tanah tinggi pada jalan-jalan utama dan makin rendah bila menjauh dari jalan utama.

Terdapat beberapa faktor yang dianggap berpengaruh terhadap harga lahan yaitu jarak terhadap jalan, drainase, luas tanah, lebar jalan, status jalan, elevasi, kontur dan bentuk tanah. Jarak terhadap jalan merupakan jarak lokasi bidang tanah dengan jalan terdekat yang ada di sekitarnya, baik itu jalan lokal, jalan kolektor maupun jalan arteri primer/sekunder.

Teori Nilai Lahan Perkotaan

Teori mengenai nilai lahan sudah ada sejak abad 19. Tokoh yang pertama kali mencetuskan teori mengenai nilai lahan adalah David Ricardo (1821) dalam bukunya "Principle of Political Economy and Taxation". Teori Ricardo merujuk pada sewa lahan (land rent) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota.

Selanjutnya teori nilai lahan dikembangkan oleh Von Thunen (1826). Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan lahan sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Teori Von Thunen ini memiliki

banyak kekurangan, yang antara lain bahwa semua kota tidak memiliki kondisi fisik lingkungan yang sama (uniform plain). Sehingga kota akan memiliki pola penggunaan lahan yang berbeda-beda sesuai dengan karakteristik wilayahnya.

Harga lahan adalah penilaian atas lahan yang diukur berdasarkan harga nominal dalam satuan uang untuk satuan luas pada pasaran lahan (Drabkin, 1977 : 169). Harga lahan sulit untuk digunakan sebagai pembanding karena transaksi jual beli lahan terjadi di tempat yang berbeda dan waktu yang berbeda (Drabkin, 1977 : 48).

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

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 NJOP untuk menetapkan kelas objek pajak berdasarkan alamat yang diisi kemudian akan di cocokkan dengan buku kelas objek pajak sesuai keputusan Kementerian Keuangan. Penetapan NJOP akan berbeda-beda berdasarkan letak lahan. Dan untuk Objek Pajak Baru diperlukan SPPT tetangga sebagai pebanding agar supaya NJOP nya tidak beda jauh dengan objek pajak disekitarnya. Perhitungan untuk NJOP sebagai berikut, *Luas Tanah X Kelas (sesuai buku kelas objek pajak)*

METODE PENELITIAN

Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian berada di kecamatan Mapanget yang secara administratif terdapat 10 kelurahan namun pada penelitian ini hanya diambil 6 kelurahan saja dimana kelurahan-kelurahan tersebut berada di sepanjang koridor jalan A.A.Maramis yaitu kelurahan Kairagi Satu, kelurahan Kairagi Dua, kelurahan Paniki Bawah, kelurahan Paniki Dua, kelurahan Lapangan dan Kelurahan Paniki Satu.

Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini ialah : 1). Observasi, melakukan survey lapangan dengan beberapa tahapan variabel yang menjadi dasar untuk mendapatkan data. 2) Kompilasi/Analisis Data adalah proses mengumpulkan, mendapatkan dan mengelola data yang telah didapatkan dari tahap observasi untuk memudahkan proses analisis data. 3). Hasil/Luaran adalah tahap dimana hasil dari pengamatan atau penelitian.

Populasi dan Sampel

Populasi pada penelitian ini adalah populasi wilayah dimana lokasi penelitian (Koridor Jalan A.A.Maramis) di ambil di kecamatan Mapanget. Sampel ditentukan dengan teknik simple random dengan menggunakan rumus Slovin sebagai berikut :

$$n = \frac{N}{1+N(e^2)} \quad * N = \text{besar populasi}, n = \text{jumlah sampel}, e = \text{batas toleransi}$$

Dengan menghitung jumlah penduduk di Kelurahan Paniki Bawah dan Kelurahan Lapangan serta batas toleransi 0,1 sehingga, $n = \frac{15190}{1+15190(0,1^2)} = 99,34$ dibulatkan menjadi 100 responden.

Metode Penelitian

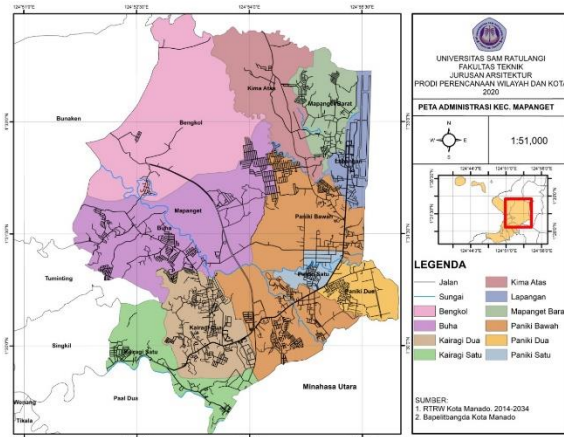
Teknik analisis yang dilakukan secara deskriptif ini bertujuan untuk mencari harga lahan ideal yang meliputi perkembangan harga lahan, serta korelasi harga lahan terhadap faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di Koridor jalan A.A. Maramis. Analisis Korelasi dalam penelitian ini yang ingin diketahui yaitu kuat atau tidaknya hubungan antara variabel harga pasar dan harga NJOP terhadap jarak lahan di Koridor Jalan A.A. Maramis. Dalam analisis regresi sederhana, hubungan antara variabel bersifat linier, dimana perubahan pada variabel X akan diikuti oleh perubahan pada variabel Y secara tetap.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Wilayah

Kecamatan Mapanget merupakan salah satu

kecamatan yang berada di Kota Manado, dan berada pada topografi dataran dan perbukitan dimana rata-rata wilayah Kecamatan Mapanget ada pada ketinggian 30 meter di atas permukaan laut, terletak pada posisi 01°29'34.8" LU dan 124°53'27.2" BT. Dengan memiliki luas wilayah 49,76 km² atau 31,64 persen dari total luas daratan kota Manado.



Gambar 1. Peta Administrasi Kecamatan Mapanget

Sumber : Peneliti

Kecamatan Mapanget memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut : Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Utara, sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Minahasa Utara, sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Paal Dua dan Kabupaten Minahasa Utara, sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Singkil, Tuminting, dan Bunaken.

Analisis Korelasi

Tabel 1. Analisis Korelasi

		Correlations		
		Y1	Y2	X
Y1	Pearson Correlation	1	.474**	.519**
	Sig. (2-tailed)		.000	.000
Y2	N	54	54	54
	Pearson Correlation	.474**	1	.426**

X	Sig. (2-tailed)	.000		.001
	N	54	54	54
	Pearson Correlation	.519**	.426**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.001	
N	54	54	54	

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

Sumber : Peneliti

Harga Transaksi (Y1) terhadap Jarak Koridor (X) memiliki nilai Pearson Correlation 0.519 Nilai Pearson Correlation yang lebih tinggi dari nol menyatakan bahwa antara Harga Transaksi dengan Jarak Koridor **terdapat hubungan korelasi sedang** .

Harga NJOP (Y2) terhadap Jarak Koridor (X) memiliki nilai Pearson Correlation 0.426 menyatakan bahwa Harga NJOP dengan Jarak Koridor **terdapat hubungan korelasi sedang**.

Analisis Regresi

- Y1 (Harga Transaksis) terhadap X (Jarak Koridor)

Tabel 2. Koefisien Y1 terhadap X

Model	Coefficients ^a				
	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-12235441.173	2693880.838		-4.542	.000
X	226159.628	27166.802	.750	8.325	.000

a. Dependent Variable: Y1

Sumber : Peneliti

Y = a + bX

Y = -12235441.173 + 226159.628 X

Nilai konstanta yang ada pada tabel coefficients cenderung mengalami penurunan ketika belum dikembangkan sehingga nilainya pun menjadi -12235441.173. Namun dengan adanya Jarak Koridor (X) pada tabel diatas maka harga lahan di Koridor Jalan A.A.Maramis akan mengalami peningkatan menjadi 26159.628.

2. Y2 (NJOP) terhadap X (Jarak Koridor)
Tabel 3. Koefisien Y2 terhadap X

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	-4401379817.906	2011030054.072		-2.189	.033
X	126839974.962	20280501.786	.648	6.254	.000

a. Dependent Variable: Y2

Sumber : Peneliti

$$Y = Y = a + bX$$

$$Y = -4401379817.906 + 126839974.962X$$

Konstanta = -4401379817.906 artinya apabila Jarak Koridor adalah nol, maka variable nilai NJOP akan mengalami penurunan sebesar -4401379817.906.

Nilai NJOP = 126839974.962 artinya apabila Jarak Koridor naik satu satuan, maka nilai NJOP akan naik sebesar 126839974.962.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, maka didapatkan beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Model Harga Lahan minimum adalah model yang didasarkan dari hasil analisis nilai NJOP (Y2)

$$Y = Y = a + bX$$

$$Y = -4401379817.906 + 126839974.962X$$

Artinya, model ini menentukan perkembangan NJOP selanjutnya mengikuti model persamaan ini.

2. Model Harga Lahan minimum adalah hasil dari harga lahan pasar.

$$Y = a + bX$$

$$Y = -12235441.173 + 226159.628 X$$

3. Model harga ideal tidak mengikuti harga NJOP dan tidak mengikuti harga pasar, tetapi model harga idealnya yaitu selisih dari harga NJOP dan harga pasar.

SARAN

Saran yang dapat diambil pada penelitian ini dibagi atas dua yaitu saran praktis dan saran akademis.

Saran praktis dalam penelitian ini, harga transaksi yang telah didapatkan dapat dimanfaatkan sebagai acuan, dengan melihat

dari letak lahan yang berada di Koridor Jalan A.A.Maramis.

Secara akademis adapun variabel-variabel yang mempengaruhi penelitian model harga lahan ini, penelitian lanjutan dapat mengembangkan penelitian ini dengan variabel-variabel lainnya yang belum digunakan dalam penelitian ini, ataupun variabel penelitian ini bisa juga di referensikan untuk model di wilayah lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggraeni, A., & H, Ragil. 2013. Identifikasi Harga Lahan Sebagai Implikasi Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan Gajahmada. Semarang : Jurnal Teknik PWK, Volume 2, No. 3
- Anonim, 2018. *Kecamatan Mapanget Dalam Angka Tahun 2019*. Manado : Badan Pusat Statistik
- Anonim. 2014. *Perda RTRW Kota Manado 2014-2034*.
- Budi, S. 2015. *Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi Perubahan pemanfaatan perumahan untuk Tujuan komersial di kawasan perumahan Sawojajar*. Kota Malang : Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota – ITNM.
- Hermit, Herman. 2009. *Teknik Penaksiran Harga Tanah Perkotaan*. Bandung : CV. Mandar Maju
- Moughtin, C (2003). *Urban Design: Street and Square*. Oxford: An Imprint of Butterworth Heinemann Ltd, Linacre House
- Pidora, D., & Pigiwati, Bitta. 2014. *Keterkaitan Perkembangan Permukiman dan Perubahan Harga Lahan di Kawasan Tembalang*. Semarang : Jurnal Wilayah dan Lingkungan, Vol. 2, No. 1, April 2014 : 1 -10
- Rynjadi, G., & H, Ragil. 2015. *Kajian Harga Tanah dan Penggunaan Lahan di Kawasan Perdagangan dan Jasa Kelurahan Lamper Kidul*. Semarang : Jurnal Teknik PWK, Vol. 4, No. 3

Siswanto, E. 2007. *KAJIAN HARGA LAHAN DAN KONDISI LOKASI LAHAN PERMUKIMAN DI KECAMATAN ARGAMAKMUR KABUPATEN BENGKULU UTARA* : TESIS Disusun Dalam Rangka Memenuhi Persyaratan Program Studi Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota.