

# Analisis Faktor Penentu Harga Lahan di Kota Makassar (Studi Kasus: Kecamatan Makassar, Panakkukang, dan Manggala)

Muhammad Faathir Nugraditama<sup>1)\*</sup>, Arifuddin Akil<sup>1)</sup>, Ihsan<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: tyo.nugraditama@gmail.com

<sup>2)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: arifuddinak@yahoo.co.id

<sup>3)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: ace.ihsan@gmail.com

## ABSTRACT

*Population density in urban areas results in a greater need for housing so that land availability decreases and can affect land prices. The price of land determined by the Tax Object Selling Value (NJOP) is sometimes not in accordance with what is in the field. The aim of this research is to compare the actual land value with the value determined by NJOP, to know the magnitude of the factors that affect the selling value of the land, and to map the land sale value based on the calculation of the factors that affect the land value. This research was conducted from December 2019 to March 2020 (3 months). The research location is in Makassar, Panakkukang, and Manggala Districts, Makassar City. The data used are primary data which is carried out by means of observation and interviews and secondary data which is carried out by means of agency surveys and literature studies. The analysis method used is descriptive qualitative analysis, quantitative correlation analysis, and grid-based spatial analysis. The result of the research is that there is a difference between the actual land price and the NJOP, the price difference is 40% to 60%. There are 4 variables that affect land prices, namely road classification, distance to commercial areas, number of nodes, and distance to city center. The values of these variables form a map of the classification of areas that have the potential to have the highest land prices in Makassar City, such as on Urip Sumohardjo Street, Panakkukang Business District, and some areas around Veteran Street.*

**Keywords:** Factors, Determinants, Land prices, Makassar

## ABSTRAK

Kepadatan penduduk di kawasan perkotaan mengakibatkan kebutuhan akan tempat tinggal semakin besar sehingga ketersediaan lahan semakin berkurang dan dapat mempengaruhi harga lahan. Harga lahan yang ditetapkan oleh Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) terkadang tidak sesuai dengan yang ada dilapangan. Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui perbandingan nilai lahan aktual dengan nilai yang telah ditetapkan NJOP, mengetahui besaran faktor yang berpengaruh terhadap nilai jual lahan, dan memetakan nilai jual lahan berdasarkan perhitungan faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan. Penelitian ini dilakukan dari Bulan Desember 2019 hingga Maret 2020 (3 bulan). Lokasi penelitian berada di Kecamatan Makassar, Panakkukang, dan Manggala, Kota Makassar. Data yang digunakan yaitu data primer yang dilakukan dengan cara observasi dan wawancara serta data sekunder yang dilakukan dengan cara survei instansi dan studi pustaka. Metode analisis yang digunakan ialah analisis deskriptif kualitatif, analisis kuantitatif korelasi, dan analisis spasial berbasis *grid*. Hasil dari penelitian yaitu terdapat perbedaan antara harga lahan aktual dengan NJOP, perbedaan harga yaitu 40% hingga 60%. Terdapat 4 variabel yang mempengaruhi harga lahan yaitu klasifikasi jalan, jarak menuju kawasan komersil, jumlah simpul, dan jarak menuju pusat kota. Nilai dari variabel tersebut membentuk peta klasifikasi wilayah yang berpotensi memiliki harga lahan tertinggi di Kota Makassar seperti pada Jalan Urip Sumohardjo, Kawasan Bisnis Panakkukang, dan sebagian wilayah sekitar Jalan Veteran.

**Kata kunci:** Faktor, Penentu, Harga lahan, Makassar

## PENDAHULUAN

Kawasan perkotaan merupakan pusat pelayanan dan kegiatan yang memiliki fungsi kawasan sebagai

tempat permukiman, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa, pemerintahan, dan pelayanan sosial (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27

---

\*Corresponding author. Tel.: +62-853-2888-5327  
Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa  
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

Tahun 2007). Tingginya aktivitas dan pertumbuhan penduduk mengakibatkan perubahan penggunaan lahan secara cepat khususnya untuk kepentingan tempat tinggal dan perkantoran. Lahan kosong segera bertransformasi menjadi kawasan permukiman dan pusat bisnis dengan nilai jual yang tinggi sehingga menyebabkan permintaan lahan menjadi meningkat dan dapat mempengaruhi harga lahan.

Terdapat 4 penentu permintaan lahan yaitu berdasarkan selera dan preferensi konsumen, jumlah penduduk, pendapatan, dan ekspektasi konsumsi terhadap harga dan pendapatan di masa yang akan datang. Meningkatnya penentu permintaan lahan tersebut, mengakibatkan tingginya harga lahan (Halcrow, 1992). Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui perbandingan nilai lahan aktual dengan nilai yang telah ditetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), untuk mengetahui besaran faktor yang berpengaruh terhadap nilai jual lahan, memetakan nilai jual lahan berdasarkan perhitungan faktor yang berpengaruh terhadap nilai lahan.

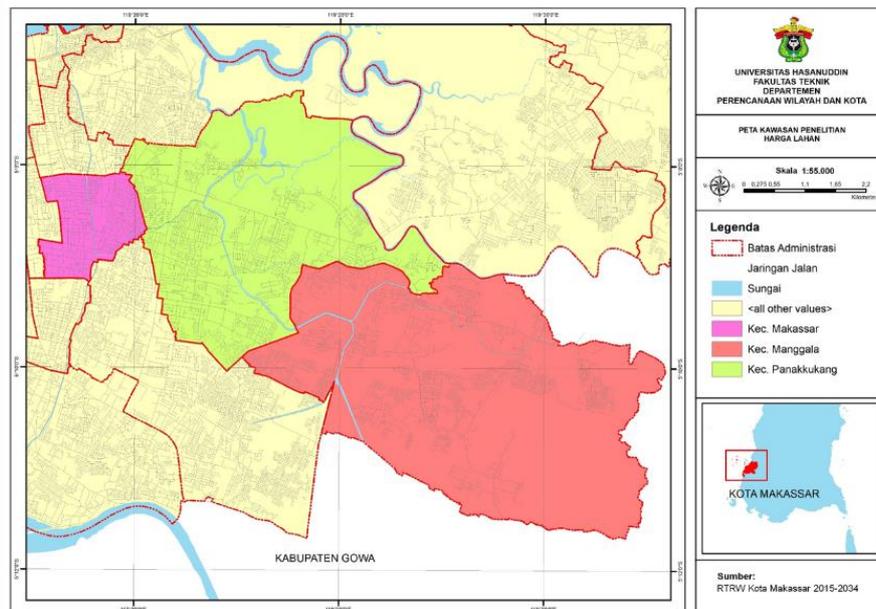
## TINJAUAN PUSTAKA

Harga lahan merupakan ukuran angka luasan lahan dalam bentuk uang (Sari, 2019). Harga dan nilai

suatu kawasan saling berhubungan dimana harga lahan dinilai dari jumlah yang dibayarkan seseorang untuk penggunaan lahan dalam jangka waktu tertentu (Febriastuti, 2011). Perubahan harga lahan di perkotaan dipengaruhi oleh beberapa aspek yang ada disekeliling wilayah tersebut. Naik turunnya harga lahan disebabkan oleh beberapa faktor yaitu ekonomi, sosial, politik, dan fisik (Wolcott, 1987). Terdapat beberapa faktor penentu yang juga mempengaruhi harga lahan yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas, ketersediaan utilitas umum, kondisi fisik seperti kemiringan lereng, jenis, dan pergerakan tanah (Rahati dkk., 2015).

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini berjenis deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Lokasi penelitian berada di Kecamatan Makassar, Panakkukang, dan Manggala, Kota Makassar (Gambar 1). Lokasi dipilih berdasarkan karakteristik yang dimiliki oleh masing-masing wilayah yang mampu merepresentasikan keadaan kota secara umum. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat yang berada dalam tiga kecamatan tersebut. Penentuan jumlah sampel dilakukan dengan metode *purposive sampling* dengan total sampel sebanyak 60 orang.



Gambar 1. Peta lokasi penelitian

Sumber: Batas administrasi, jaringan jalan dan sungai dari RTRW Kota Makassar 2015-2034; digitasi oleh Penulis, 2020

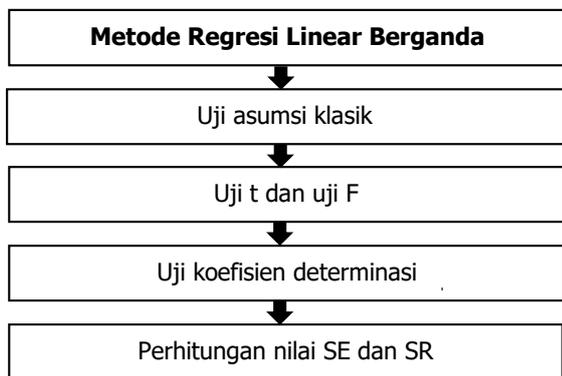
Data yang digunakan adalah data primer yang didapatkan dengan melakukan observasi langsung dan wawancara. Adapun data sekunder diperoleh dari survei instansi dan melakukan studi pustaka dari jurnal, buku, serta penelitian terdahulu yang terkait dengan penelitian ini. Penelitian dilakukan dari Bulan Desember 2019 sampai Maret 2020. Metode analisis yang digunakan ialah analisis deskriptif kualitatif, analisis kuantitatif korelasi, dan analisis spasial berbasis *grid*.

**Analisis Deskriptif Kualitatif**

Metode deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan data yang telah terkumpul (Sugiyono, 2009). Metode ini digunakan untuk perbandingan harga lahan yang digunakan sebagai NJOP dengan harga lahan aktual yang berlaku di lapangan.

**Analisis Kuantitatif Korelasi**

Metode kuantitatif digunakan untuk menghitung besar pengaruh dari faktor-faktor yang diuji terhadap harga lahan. Analisis dilakukan dengan menggunakan metode statistik uji regresi linear berganda untuk mengetahui pengaruh beberapa variabel bebas (X) dengan variabel terikat (Y). Alur penelitian metode regresi dapat dilihat pada Gambar 2 dibawah ini.



Gambar 2. Alur pengujian regresi

Pengujian regresi tersebut dilakukan dengan menggunakan aplikasi *IBM SPSS* dengan beberapa tabel *output* dari tiap-tiap alur yang dilaksanakan. Adapun faktor-faktor yang diuji dapat ditinjau pada Tabel 1 berikut ini.

Tabel 1. Variabel dan faktor yang pengaruh harga lahan

No.	Variabel	Faktor
1	Aksesibilitas	Jarak menuju pusat kota
		Jarak menuju kawasan komersil
		Jarak menuju fasilitas sosial
2	Sarana dan Prasarana Transportasi	Kelas jalan
		Jumlah simpul
		Jumlah ruas jalan
3	Penggunaan Lahan	Komersil
		Permukiman
		Tanah terbuka
4	Kondisi Fisik	Jenis tanah
		Kemiringan lereng
5	Status Kepemilikan	Status kepemilikan

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010

**Analisis Spasial Berbasis Grid**

Analisis spasial berbasis *grid* digunakan untuk memetakan klasifikasi harga lahan berdasarkan nilai keberpengaruhan dari faktor-faktor di atas. Penggunaan *grid* bertujuan agar klasifikasi harga lebih detail sesuai dengan ukuran sel yang dihasilkan. *Grid* yang digunakan berukuran 25 meter x 25 meter dengan asumsi penguasaan lahan tiap kepemilikan setara dengan ukuran *grid* tersebut. Analisis spasial ini dilakukan dengan aplikasi Arcgis 10.6.1. Data yang digunakan dalam metode ini ialah hasil perhitungan regresi yang dikalikan dengan bobot setiap variabel yang diperoleh berdasarkan klasifikasi yang telah ditetapkan.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Kondisi Harga Lahan Aktual dan NJOP**

Perbandingan harga lahan dilakukan dengan membandingkan harga yang dijadikan sebagai dasar objek pajak dengan nilai aktual yang didapatkan di lapangan. Nilai aktual didapatkan dengan melakukan survei langsung berupa wawancara terhadap masyarakat umum dan beberapa orang yang dianggap memiliki kompeten dalam hal ini. Data yang terkumpul kemudian dibandingkan untuk mengetahui ada tidaknya simpangan dari harga yang terdapat di lapangan dengan harga dasar yang telah ditetapkan. Pada Tabel 2 dibawah ini dapat ditinjau perbandingan antara kedua harga tersebut.

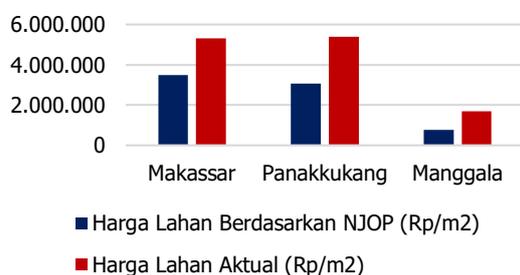
Tabel 2. Perbandingan harga NJOP dengan harga aktual

Kecamatan	Harga Lahan Berdasarkan NJOP (Rp/m <sup>2</sup> )	Harga Lahan Aktual (Rp/m <sup>2</sup> )
Makassar	3,480,000	5,310,000
Panakkukang	3,078,000	5,387,000
Manggala	752,000	1,684,000

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar, 2019; Harga aktual dari Penulis, 2020

Berdasarkan tabel tersebut, diketahui terdapat perbedaan antara harga rata-rata lahan yang terdapat di lapangan dengan harga yang telah ditetapkan dalam NJOP. Nilai perbedaan antara kedua harga tersebut sekitar Rp1,800,000 dengan persentase perbedaan diatas 50%. Nilai perbedaan terbesar berada di Kecamatan Panakkukang. Gambar 3 berikut merupakan grafik perbedaan harga lahan berdasarkan NJOP dengan harga aktual.

Grafik Perbandingan Harga Lahan



Gambar 3. Perbandingan harga lahan

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar, 2019; Harga aktual dari Penulis, 2020

Gambar 3 di atas menunjukkan perbedaan tertinggi berada di kawasan Kecamatan Panakkukang. Perbedaan harga di kecamatan ini ialah sebesar 75.02% dari harga yang ditetapkan dalam NJOP. Berdasarkan data tersebut, perlu dilakukan penyesuaian antara harga NJOP dengan harga yang berlaku di lapangan guna mengoptimalkan pendapatan wilayah melalui pajak bumi dan bangunan.

### Faktor Pengaruh Harga Lahan

Terdapat beberapa variabel yang akan diuji tingkat keberpengaruhannya terhadap harga lahan dalam penelitian ini. Setiap variabel memiliki faktor-faktor tersendiri yang kemudian akan dinilai besaran pengaruhnya dengan uji regresi linear berganda. Faktor yang akan diuji dapat ditinjau pada Tabel 3 berikut ini.

Tabel 3. Faktor yang akan diuji

No.	Variabel	Notasi
1.	Harga lahan	Y
2.	Jarak menuju pusat kota	X <sub>1</sub>
3.	Jarak menuju kawasan perdagangan dan jasa	X <sub>2</sub>
4.	Jarak menuju fasilitas pelayanan sosial	X <sub>3</sub>
5.	Kondisi fisik jaringan jalan	X <sub>4</sub>
6.	Jumlah simpul	X <sub>5</sub>
7.	Kelas jalan	X <sub>6</sub>
8.	Penggunaan lahan	X <sub>7</sub>
9.	Kemiringan lereng	X <sub>8</sub>
10.	Jenis tanah	X <sub>9</sub>
11.	Status kepemilikan	X <sub>10</sub>

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010

Adapun bentuk pengujian variabel bebas yaitu jarak menuju pusat kota (X<sub>1</sub>), jarak menuju kawasan perdagangan dan jasa (X<sub>2</sub>), jarak menuju fasilitas sosial (X<sub>3</sub>), kondisi fisik jalan (X<sub>4</sub>), jumlah simpul (X<sub>5</sub>), kelas jalan (X<sub>6</sub>), penggunaan lahan (X<sub>7</sub>), kemiringan lereng (X<sub>8</sub>), jenis tanah (X<sub>9</sub>), dan status kepemilikan (X<sub>10</sub>) sebagai variabel bebas dan harga lahan (Y) sebagai variabel terikat.

Pengujian ini dilakukan dengan beberapa tahap hingga menemukan tingkatan keberpengaruhannya suatu faktor terhadap harga. Secara singkat tahap-tahap tersebut ialah uji regresi linear berganda dengan metode *stepwise*, analisis korelasi, menentukan koefisien determinasi, serta melihat kontribusi pengaruh yang diberikan variabel independen (X) terhadap variabel dependen (Y).

Metode *stepwise* dalam uji regresi linear berganda merupakan sebuah cara untuk mendapatkan model regresi terbaik. Metode ini melakukan eliminasi terhadap variabel bebas yang tidak memiliki nilai signifikan terhadap variabel terikat berdasarkan nilai korelasi dan besaran signifikansi F. Adapun variabel yang tersisa dan memiliki nilai korelasi > 0.5 adalah jarak menuju pusat kota (X<sub>1</sub>), jarak menuju kawasan komersil (X<sub>2</sub>), jumlah simpul (X<sub>5</sub>), dan kelas jalan (X<sub>6</sub>). Pada Tabel 4 di bawah ini merupakan koefisien regresi dari variabel-variabel tersebut.

Tabel 4. Koefisien regresi

No	Variabel	t	β	Sig.
1	(Constant)		-3.60	0.001
	Kelas Jalan (X <sub>6</sub> )	0.853	12.43	0.00
2	(Constant)		-6.41	0.00
	Kelas Jalan (X <sub>6</sub> )	0.655	9.21	0.00
	Komersil (X <sub>2</sub> )	0.345	4.85	0.00
3	(Constant)		-7.06	0.00
	Kelas Jalan (X <sub>6</sub> )	0.516	5.92	0.00

No	Variabel	t	$\beta$	Sig.
	Komersil (X <sub>2</sub> )	0.304	4.36	0.00
	Simpul (X <sub>5</sub> )	0.218	2.54	0.01
	(Constant)		-7.41	0.00
	Kelas Jalan (X <sub>6</sub> )	0.46	5.39	0.00
4	Komersil (X <sub>2</sub> )	0.26	3.81	0.00
	Simpul (X <sub>5</sub> )	0.20	2.42	0.02
	Pusat Kota (X <sub>1</sub> )	0.15	2.33	0.02

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010; Nilai t,  $\beta$ , dan signifikansi dari penulis, 2020

Pada Tabel 4 di atas, diketahui metode input data dengan metode *stepwise* yang memperhatikan nilai pengaruh antar variabel dan dimasukkan secara bertahap. Variabel dimasukkan dari yang paling berpengaruh secara signifikan dan menghasilkan empat variabel yang memenuhi persyaratan. Nilai beta yang didapatkan dalam tabel koefisien regresi digunakan dalam perhitungan nilai sumbangan relatif dan sumbangan efektif untuk mengetahui persentase pengaruh variabel bebas (X) terhadap variabel terikat.

Analisis korelasi bertujuan untuk mengukur kekuatan hubungan antar dua variabel atau lebih. Korelasi tidak membedakan antara variabel bebas dan variabel terikat. Nilai koefisien korelasi paling besar 1 hingga paling kecil bernilai -1. Hal ini menunjukkan apabila nilai *pearson correlation* makin mendekati 1 atau -1 maka hubungan antar dua variabel semakin erat. Adapun nilai korelasi antara variabel yang tersisa (X<sub>1</sub>, X<sub>2</sub>, X<sub>5</sub>, dan X<sub>6</sub>) dapat ditinjau dengan melihat nilai *pearson correlation* dan nilai signifikansi (*2-tailed*) pada Tabel 5 di bawah ini.

Tabel 5. Nilai Korelasi

Variabel	Harga	
	Korelasi	Signifikansi
Pusat Kota (X <sub>1</sub> )	0.642**	0.000
Komersil (X <sub>2</sub> )	0.721**	0.000
Simpul (X <sub>5</sub> )	0.770**	0.000
Kelas Jalan (X <sub>6</sub> )	0.853**	0.000

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010; Nilai korelasi dan signifikansi dari penulis, 2020

Berdasarkan Tabel 5 di atas, diketahui variabel yang diuji memiliki kriteria korelasi kuat atau memiliki nilai *pearson correlation* di atas 0.5. Variabel kelas jalan (X<sub>6</sub>) merupakan yang terbesar dengan nilai 0.853. Kemudian terdapat variabel jumlah simpul (X<sub>5</sub>) dengan nilai 0.770, variabel jarak menuju kawasan komersil (X<sub>2</sub>) dengan nilai 0.721. Variabel selanjutnya adalah jarak menuju pusat kota (X<sub>1</sub>) dengan nilai 0.642. Nilai signifikansi (*2-tailed*) yang kurang dari 0.05 mengindikasikan adanya korelasi

antar variabel tersebut. Tanda bintang (\*\*) menunjukkan korelasi dengan nilai signifikansi 5% atau 0.05.

Koefisien determinasi (R kuadrat) biasa disimbolkan dengan R<sup>2</sup> merupakan besar kontribusi yang diberikan variabel bebas (X) terhadap variabel terikat (Y) secara simultan atau bersama-sama. Persyaratan awal untuk melakukan uji koefisien determinasi yaitu hasil uji F bernilai signifikan berarti ada pengaruh secara simultan dari variabel (X) terhadap variabel (Y).

Tabel 6. Anova

Model	Sum of Squares	F	Nilai Signifikansi
Regresi	3.150E + 14	73.521	0.000
Residual	5.892E + 13		
Total	3.739E + 14		

Berdasarkan nilai signifikansi pada Tabel 6, diketahui bahwa nilai signifikansi 0.000 dan lebih kecil dari nilai *alpha* 0.05 sehingga uji F mengindikasikan variabel bebas (X) berpengaruh secara simultan atau bersama-sama terhadap variabel terikat (Y). Untuk mengetahui nilai F tabel statistik dengan nilai signifikansi 0.05 digunakan rumus (k; n-k) dimana "k" merupakan jumlah variabel bebas (X), sementara "n" adalah jumlah responden. Hasilnya diketahui nilai F tabel sebesar 2.56. Adapun nilai F hitung sebesar 73.521 lebih besar dari nilai F tabel (2.56) yang mengindikasikan pengaruh (X) terhadap (Y) secara simultan. Hal tersebut memenuhi persyaratan untuk pengujian koefisien determinasi. Tabel 7 di bawah ini menunjukkan hasil uji koefisien determinasi.

Tabel 7. Model summary

Model	R	R <sup>2</sup>	Adjusted R <sup>2</sup>
1	0.853 <sup>a</sup>	0.727	0.722
2	0.898 <sup>b</sup>	0.807	0.800
3	0.909 <sup>c</sup>	0.827	0.818
4	0.918 <sup>d</sup>	0.842	0.831

- a. Predictors: (Constant), Kelas Jalan (X<sub>6</sub>)
- b. Predictors: (Constant), Kelas Jalan (X<sub>6</sub>), Komersil (X<sub>2</sub>)
- c. Predictors: (Constant), Kelas Jalan (X<sub>6</sub>), Komersil (X<sub>2</sub>), Jumlah Simpul (X<sub>5</sub>)
- d. Predictors: (Constant), Kelas Jalan (X<sub>6</sub>), Komersil (X<sub>2</sub>), Jumlah Simpul (X<sub>5</sub>), Pusat Kota (X<sub>1</sub>)

Pada Tabel 7 tersebut terdapat empat nilai R<sup>2</sup> berdasarkan metode *stepwise*. Nilai tersebut didapatkan berdasarkan variabel yang paling signifikan pengaruhnya yang dimasukkan secara bertahap. Nilai R<sup>2</sup> yang digunakan adalah nilai

keempat sebesar 0.842 atau sama dengan 84.2%. Nilai tersebut merupakan persentase pengaruh variabel bebas secara simultan atau bersama-sama.

Perhitungan nilai SE dan SR bertujuan untuk mengetahui persentase masing-masing variabel bebas (X). Sumbangan Efektif (SE) merupakan ukuran sumbangan suatu variabel prediktor atau independen terhadap variabel dependen. Adapun Sumbangan Relatif (SR) merupakan suatu ukuran yang menunjukkan besarnya sumbangan sebuah variabel prediktor berdasarkan nilai hitung SE (Raharjo, 2014).

Perhitungan nilai SE dan SR membutuhkan data gabungan dari beberapa analisis yang dilakukan sebelumnya. Untuk memudahkan, pada Tabel 8 di bawah ini berisi gabungan data yang diperlukan untuk perhitungan SE dan SR.

Tabel 8. Rekapitulasi data analisis

Variabel	$\beta$	r	R <sup>2</sup>
Pusat Kota (X <sub>1</sub> )	0.155	0.642	0.842
Komersil (X <sub>2</sub> )	0.264	0.721	
Simpul (X <sub>5</sub> )	0.200	0.770	
Kelas Jalan (X <sub>6</sub> )	0.467	0.853	

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010; nilai  $\beta$ , r, dan R<sup>2</sup> dari penulis, 2020

Tabel 8 di atas berisi rangkuman dari hasil-hasil analisis regresi yang telah dilakukan pada tahap sebelumnya. Nilai  $\beta$  merupakan koefisien regresi yang diperoleh dari uji regresi dan dapat ditinjau pada Tabel 4. Nilai r diperoleh dari analisis korelasi berdasarkan *pearson correlation* seperti pada Tabel 5. Adapun nilai R<sup>2</sup> diperoleh berdasarkan uji koefisien determinasi seperti pada Tabel 7. Perhitungan nilai sumbangan efektif menggunakan rumus sebagai berikut.

$$SE(X_n) \% = \beta X_n \times r X_n \times 100\% \quad (1)$$

Sumber: Raharjo, 2014

Keterangan:

- SE(X<sub>n</sub>) % = Sumbangan efektif variabel X<sub>n</sub>  
 $\beta X_n$  = Koefisien regresi variabel X<sub>n</sub>  
 $r X_n$  = Koefisien korelasi variabel X<sub>n</sub>

Perhitungan besar sumbangan efektif menghasilkan persentase pengaruh dari masing-masing variabel. Tabel 9 merupakan besar pengaruh masing-masing variabel.

Tabel 9. Persentase pengaruh (X) terhadap (Y)

No.	Variabel (X)	Persentase (%)
1.	Jarak ke pusat kota (X <sub>1</sub> )	9.95
2.	kawasan komersil (X <sub>2</sub> )	19.03
3.	Jumlah simpul (X <sub>5</sub> )	15.40
4.	Kelas jalan (X <sub>6</sub> )	39.83
Total		84.22

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010; Persentase dari penulis, 2020

Berdasarkan Tabel 9 di atas, variabel yang paling berpengaruh terhadap harga lahan ialah kelas jalan dengan persentase 39.83%. Nilai yang diperoleh di atas menjadi acuan untuk perhitungan sumbangan relatif. Rumus yang digunakan untuk menghitung nilai sumbangan relatif adalah sebagai berikut.

$$SR(X) \% = \frac{SE(X)\%}{R^2} \times 100 \% \quad (2)$$

Sumber: Sugiyono, 2009

Keterangan:

- SR(X<sub>n</sub>) % = Sumbangan relatif variabel X<sub>n</sub>  
 SE(X) % = Sumbangan efektif variabel X<sub>n</sub>  
 R<sup>2</sup> = Total sumbangan efektif

Hasil perhitungan sumbangan relatif dapat dilihat pada Tabel 10 berikut ini.

Tabel 10. Perhitungan sumbangan relatif

No.	Variabel (X)	Persentase (%)
1.	Jarak ke pusat kota (X <sub>1</sub> )	11.82
2.	kawasan komersil (X <sub>2</sub> )	22.60
3.	Jumlah simpul (X <sub>5</sub> )	18.29
4.	Kelas jalan (X <sub>6</sub> )	47.30
Total		100

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010; Persentase dari penulis, 2020

Tabel 10 di atas menunjukkan bahwa faktor yang paling berpengaruh terhadap harga lahan adalah klasifikasi jalan. Faktor tersebut memiliki bobot 47.30% yang artinya faktor ini sangat dominan. Berikutnya adalah variabel jarak menuju kawasan komersil dengan bobot 22.60%. Kawasan komersil menjadi salah satu kawasan dengan frekuensi kegiatan yang terjadi di dalamnya sangat tinggi. Jumlah simpul menjadi faktor ketiga terbesar yang mempengaruhi harga lahan dengan bobot 12.82%. Kemudian variabel kelas jalan memiliki bobot 11.82%

### Pemetaan Klasifikasi Harga Lahan Berdasarkan Penilaian Faktor

Penilaian variabel yang telah dilakukan kemudian dijadikan dasar sebagai penentu harga lahan untuk Kota Makassar. Variabel yang akan diuji dalam analisis spasial *grid* termuat dalam Tabel 10 yang telah dijelaskan sebelumnya.

Variabel tersebut kemudian diberi skor untuk tiap-tiap parameternya. Tujuannya ialah untuk mendapatkan skor pada masing-masing *grid* sehingga membentuk sel dengan klasifikasi nilai dari yang rendah hingga sangat tinggi. Rincian parameter dari variabel yang akan diuji dapat ditinjau pada Tabel 11 berikut ini.

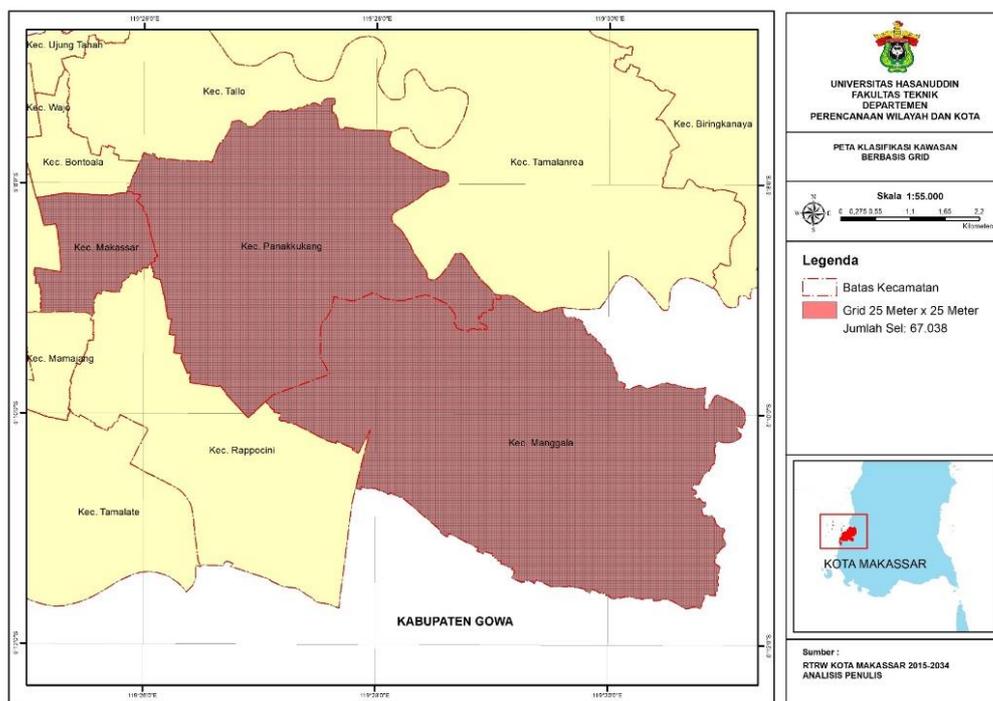
Tabel 11. Nilai parameter yang akan diuji

Variabel (X)	Parameter	Nilai
Kelas jalan (X <sub>6</sub> )	Jalan arteri	3
	Jalan kolektor	2
	Jalan lokal	1

Variabel (X)	Parameter	Nilai
Jarak menuju kawasan komersil (X <sub>2</sub> )	0-300 Meter	3
	300-500 Meter	2
	500-800 Meter	1
Jumlah simpul (X <sub>5</sub> )	Jalan arteri	3
	Jalan kolektor	2
	Jalan lokal	1
Jarak ke pusat kota (X <sub>1</sub> )	<5 kilometer	3
	5 km – 10 km	2
	>10 kilometer	1

Sumber: Wolcott, 1987; Kantor Pelayanan Pajak, 2011; Yunus, 2010; Parameter dari penulis, 2020

Skor yang telah diberikan kemudian diolah untuk dipetakan menjadi peta klasifikasi harga lahan. Pemetaan klasifikasi harga lahan dilakukan menggunakan aplikasi Arcgis 10.6.1 dengan metode *grid*. Bobot yang diperoleh pada perhitungan sebelumnya diuji kembali pada wilayah penelitian dengan ukuran masing-masing *grid* 25 meter x 25 meter. Total jumlah *grid* yang dihasilkan ialah sebanyak 67,038 *grid*. Peta dasar klasifikasi *grid* dapat ditinjau pada Gambar 4 dibawah ini.

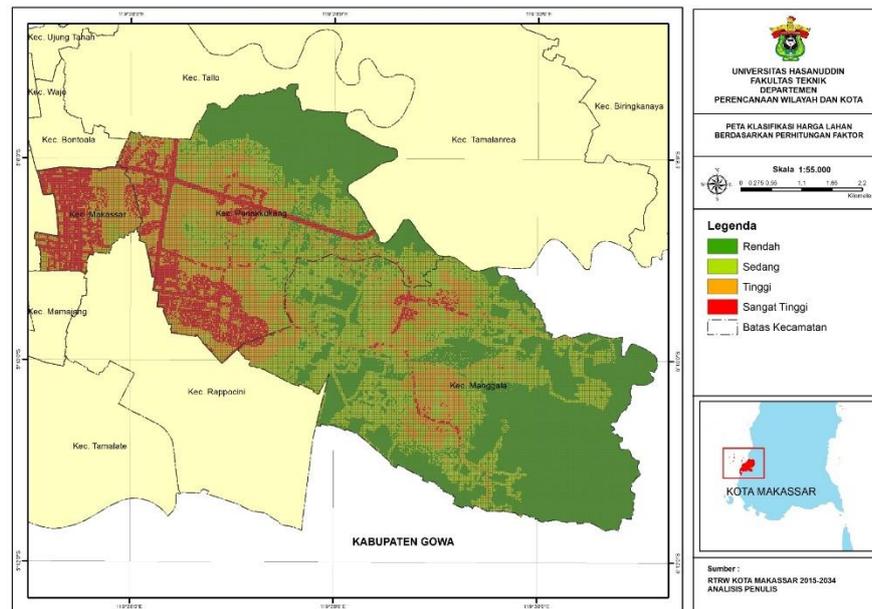


Gambar 4. Peta dasar klasifikasi berbasis *grid*

Sumber: Batas kecamatan dari RTRW Kota Makassar 2015-2034; Klasifikasi *grid* dari Penulis, 2020

Hasil penilaian terhadap parameter di setiap variabel menghasilkan klasifikasi seperti peta yang ditampilkan di atas. Selanjutnya untuk mengetahui klasifikasi harga lahan hasil penilaian tersebut dikalikan dengan bobot yang didapatkan melalui uji regresi linear berganda. Hasil perhitungan skor dan

bobot tiap variabel kemudian dijumlahkan sehingga menghasilkan nilai total untuk setiap bidang atau *grid*. Nilai setiap *grid* diklasifikasikan dari yang terendah menjadi yang tertinggi. Berikut ini merupakan peta klasifikasi harga lahan yang diperoleh dari perhitungan nilai *grid*.



Gambar 5. Peta klasifikasi harga lahan berbasis *grid*

Sumber: Batas kecamatan dari RTRW Kota Makassar 2015-2034; Klasifikasi *grid* dari Penulis, 2020

Berdasarkan peta di atas, dapat dilihat harga lahan yang berpotensi sangat tinggi berada disepanjang jalan arteri dan beberapa jalan kolektor, sesuai dengan hasil perhitungan variabel kelas jalan yang mempengaruhi 52.43%. Rata-rata daerah yang dekat dengan pusat kota ataupun pusat kegiatan seperti Kecamatan Makassar berharga tinggi. Umumnya, kawasan yang memiliki fungsi sebagai permukiman terklasifikasi memiliki harga antara sedang hingga tinggi, sedangkan kawasan lahan kosong berharga rendah utamanya yang jaraknya jauh dari pusat kota.

## KESIMPULAN

Terdapat perbedaan yang cukup besar terhadap harga lahan aktual yang berlaku di lapangan dengan NJOP yang telah ditetapkan sebagai acuan dalam transaksi jual beli tanah. Berdasarkan observasi yang dilakukan, perbedaan harga 40% hingga 60% antara NJOP dan harga aktual. Terdapat empat variabel yang mempengaruhi harga lahan secara signifikan berdasarkan uji regresi dengan metode *stepwise*. Variabel tersebut adalah klasifikasi jalan (47.30%), jarak menuju kawasan komersial (22.60%), jumlah simpul (18.29%), dan jarak menuju pusat kota (11.82%). Nilai dari variabel tersebut membentuk peta klasifikasi harga lahan Kota Makassar. Peta tersebut menunjukkan wilayah yang berpotensi memiliki harga sangat mahal terletak pada sepanjang jalan arteri dan beberapa

titik komersial yang berada dekat dari pusat kota. Wilayah-wilayah yang dimaksud terletak di Jalan Urip Sumohardjo, Kawasan Bisnis Panakkukang, dan sebagian wilayah sekitar Jalan Veteran, Makassar.

## DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar. (2019). *Nilai Jual Objek Pajak*.
- Febriastuti. (2011). *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan di Sekitar Bandara Raja Haji Fisabilillah Kepulauan Riau*. Skripsi. Tidak Diterbitkan. Bogor: Institut Pertanian Bogor.
- Halcrow, Harold G. (1992). *Ekonomi Pertanian*. Ahmad Sudiyono (Penerjemah). UMM Press, Malang.
- Kantor Pelayanan Pajak. (2011). *Faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan dalam Perpajakan*. Halaman Website: <https://www.pajak.go.id> (terakhir diakses pada tanggal 25 November 2019).
- Pemerintah Kota Makassar. (2015). *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2034*.
- Raharjo, Sahid. (2014). *Tutorial Uji Heteroskedastisitas dengan glejser SPSS*. Halaman Website: <https://www.spssindonesia.com> (terakhir diakses pada tanggal 22 Maret 2020).
- Raharjo, Sahid. (2014). *Perhitungan Nilai SE dan SR dengan SPSS*. Halaman Website: <https://www.spssindonesia.com> (terakhir diakses pada tanggal 22 Maret 2020).

- Rahati, Masyita, dkk. (2015). *Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Kaitannya dengan Banjir di Kecamatan Pedurungan Kota Semarang*. Jurnal Geodesi Undip, 4 (1): 117-128.
- Sari, D. T. Anita. (2019). *Nilai Tanah di Kota Makassar Berbasis Rent Bid Curve*. Skripsi. Tidak Diterbitkan. Makassar: Universitas Hasanuddin.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.
- Wolcott, Richard C. (1987). *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois. p. 22-63.
- Yunus, H. Sabari. (2010). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.