

# Pengaruh Keberadaan Ruang Publik Tepian Air terhadap Perubahan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Lahan (Studi Kasus: Pantai Seruni, Kabupaten Bantaeng)

Rahayu Pratiwi<sup>1)\*</sup>, Slamet Trisutomo<sup>2)</sup>, Mukti Ali<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: rahayupratiwi987@gmail.com

<sup>2)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Trisutomo@gmail.com

<sup>3)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Mukti\_ali93@yahoo.com

## ABSTRACT

*The existence of Seruni Beach as one of the Bantaeng Regency icons shows the development of the city element in this case public space, as a form of new activity centers that can trigger the growth of diverse community activities around the coast and an increase in the economic value of the region which has an impact on increasing the number of Tax Objects (OP) as well as changes to the Tax Object Selling Value (TOSV). This study aims to explain the development of land NJOP before and after the existence of Seruni Beach and determine the effect of the presence of Seruni Beach as a waterfront public space on changes in land NJOP. The method used is descriptive, spatial, network, and regression methods. The results of the analysis show the pattern of development of land NJOP that there is no significant change in land NJOP in 2008-2010, then the increase occurred in 2011 and tends to remain in 2012-2014, then increased in 2015. The proportion of influence of distance, radius and function variables the building as an indicator of the existence of Seruni Beach as a public waterfront is 35.6%. Furthermore, the remaining 64.4% (100% minus 35.6%) is influenced by other variables, in this case variables other than the existence of Seruni Beach. So that, overall, the results of the regression analysis showed that the presence of Seruni Beach did not have a significant influence on NJOP changes, as evidenced by the Sig <0.05 with a proportion of influence of 35.6%. This indicates the existence of Seruni Beach public space has a small correlation (correlation) effect on changes in land NJOP in the study area.*

**Keywords:** Effect, Public Space, Waterfront, Tax Object Selling Value, Seruni Beach

## ABSTRAK

Keberadaan Pantai Seruni sebagai salah satu *icon* Kabupaten Bantaeng menunjukkan adanya perkembangan elemen kota dalam hal ini ruang publik, sebagai bentuk adanya pusat kegiatan baru yang dapat memicu pertumbuhan ragam aktivitas masyarakat di sekitar pantai dan peningkatan nilai ekonomi kawasan yang berdampak terhadap meningkatnya jumlah Objek Pajak (OP) serta perubahan terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan perkembangan NJOP lahan sebelum dan sesudah keberadaan Pantai Seruni dan mengetahui pengaruh keberadaan Pantai Seruni sebagai ruang publik tepian air terhadap perubahan NJOP lahan. Metode yang digunakan adalah metode analisis deskriptif, spasial, *network*, dan regresi. Hasil analisis menunjukkan pola perkembangan NJOP lahan bahwa tidak terjadi perubahan NJOP lahan yang signifikan pada tahun 2008-2010, selanjutnya peningkatan terjadi pada tahun 2011 dan cenderung tetap pada tahun 2012-2014, kemudian meningkat pada tahun 2015. Proporsi pengaruh variabel jarak, radius dan fungsi bangunan sebagai indikator keberadaan Pantai Seruni sebagai ruang publik tepian air sebesar 35,6 %. Selanjutnya, sisanya yaitu 64,4 % (100% dikurang 35,6 %) dipengaruhi oleh variabel lain, dalam hal ini variabel-variabel selain keberadaan Pantai Seruni. Sehingga, secara keseluruhan, hasil analisis regresi menunjukkan bahwa keberadaan Pantai Seruni tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap perubahan NJOP, dibuktikan dengan nilai Sig < 0,05 dengan proporsi pengaruh sebesar 35,6%. Hal ini mengindikasikan keberadaan ruang publik Pantai Seruni memiliki hubungan (korelasi) pengaruh yang kecil terhadap perubahan NJOP lahan pada kawasan penelitian.

**Kata Kunci:** Pengaruh, Ruang Publik, Tepian Air, Nilai Jual Objek Pajak, Pantai Seruni

## PENDAHULUAN

Nilai lahan merupakan ukuran lahan dari aspek kemampuan berkaitan dengan kondisi fisik lahan dan strategis atau tidaknya lokasi lahan yang

dikendalikan oleh faktor-faktor sosial, kebudayaan, politis, dan ekonomis (Ritohardoyo, 1991 dalam Susanto, 2015). Proses penilaian tanah/lahan dilakukan untuk tujuan tertentu serta saat tertentu pula, sehingga nilai yang diperoleh hanya layak

\* Corresponding author. Tel.: +62-853-9707-5852  
Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa  
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

dipakai untuk tujuan dan pada tanggal tersebut. Adapun proses penilaian tanah tersebut merupakan dasar penentuan Nilai jual obyek pajak (NJOP) tanah per meter persegi.

NJOP merupakan *taxe base*/dasar bagi penentuan pengenaan dan cara perhitungan besarnya nilai pajak bumi dan bangunan khususnya dalam perhitungan besarnya nilai harga jual lahan yang umum dan wajar. NJOP digunakan sebagai dasar dalam penentuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) oleh pemerintah. Penentuan NJOP tanah per meter persegi merupakan hasil dari penilaian tanah, sedangkan proses penilaian tanah secara umum dipengaruhi oleh beberapa faktor fisik dan nonfisik.

Kabupaten Bantaeng memiliki tiga kawasan ruang publik tepian air diantaranya Pantai Marina, Lamalaka, dan Seruni. Berdasarkan RTRW Kab. Bantaeng 2008-2013 Pantai Seruni terletak di Kecamatan Bantaeng yang merupakan Ibukota Kab. Bantaeng dengan peruntukan Kawasan Perkotaan Bantaeng. Keberadaan Pantai Seruni sebagai salah satu *icon* Kota Bantaeng, menunjukkan adanya perkembangan elemen kota dalam hal ini ruang publik, sebagai bentuk adanya pusat kegiatan baru yang dapat memicu pertumbuhan ragam aktivitas masyarakat di sekitar pantai. Pertumbuhan aktivitas yang terjadi dapat memberikan dampak terhadap kawasan sekitarnya.

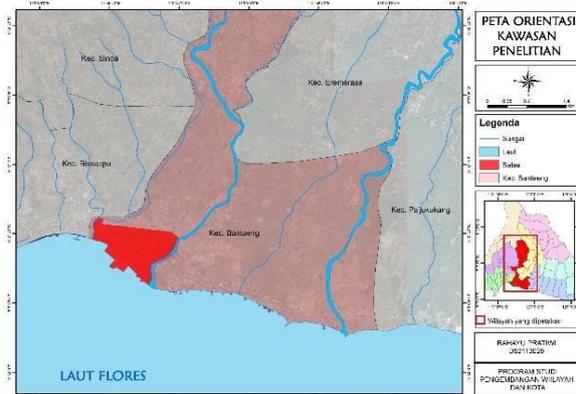
Pantai Seruni merupakan ruang publik tepian air yang menarik pengunjung paling banyak. Berdasarkan survei data primer menunjukkan bahwa jumlah pengunjung/wisatawan sekitar 2.398 orang/bulan, sedangkan Pantai Marina sekitar 2.118 orang/bulan dan Pantai Lamalaka sekitar 512 orang/bulan. Pada tahun 2008, Pantai Seruni merupakan kawasan dengan penggunaan lahan rawa, namun setelah dilakukan reklamasi seluas 7,07 Ha pada tahun 2010, kawasan rawa tersebut difungsikan sebagai ruang publik tepian air sekaligus sebagai kawasan rekreasi masyarakat. Setelah Pantai Seruni mulai digunakan pada tahun 2011, berdasarkan hasil survei data primer terjadi perubahan fungsi hunian menjadi fungsi perdagangan khususnya di sepanjang Jalan Seruni berupa rumah makan dan jasa lainnya sebanyak 18 unit, sebagai penunjang kawasan wisata tersebut. Perubahan fungsi bangunan memiliki kaitan yang erat terhadap perubahan nilai lahan dilihat dari faktor penggunaan lahan di atasnya. Nilai suatu lahan tercermin pada nilai NJOP lahan tersebut.

Penelitian ini dilakukan untuk melihat hubungan NJOP terhadap fenomena geografis di sekitarnya, seperti perubahan fungsi utama kawasan yang terjadi akibat perkembangan pembangunan, yaitu dengan menguji apakah keberadaan ruang

publik pesisir sebagai pusat kegiatan baru memberikan pengaruh terhadap perubahan NJOP Kawasan sekitar Pantai Seruni Kabupaten Bantaeng.

## METODE PENELITIAN

Lokasi penelitian terletak di Kelurahan Tappajeng Kec. Bantaeng. Penelitian ini mengambil lokasi di 2 (dua) kelurahan yaitu sebagian Kel. Tappajeng, dan sebagian Kel. Palantikang, deliniasi kawasan penelitian dilakukan dengan menggunakan batas fisik jalan sebagai batas kawasan penelitian. Total luas kawasan adalah 93,83 Ha. Peta orientasi kawasan penelitian dapat dilihat pada gambar 1.



Gambar 1. Peta orientasi kawasan penelitian  
Sumber: Citra satelit dimodifikasi oleh penulis, 2017

Tabel 1. Variabel penelitian

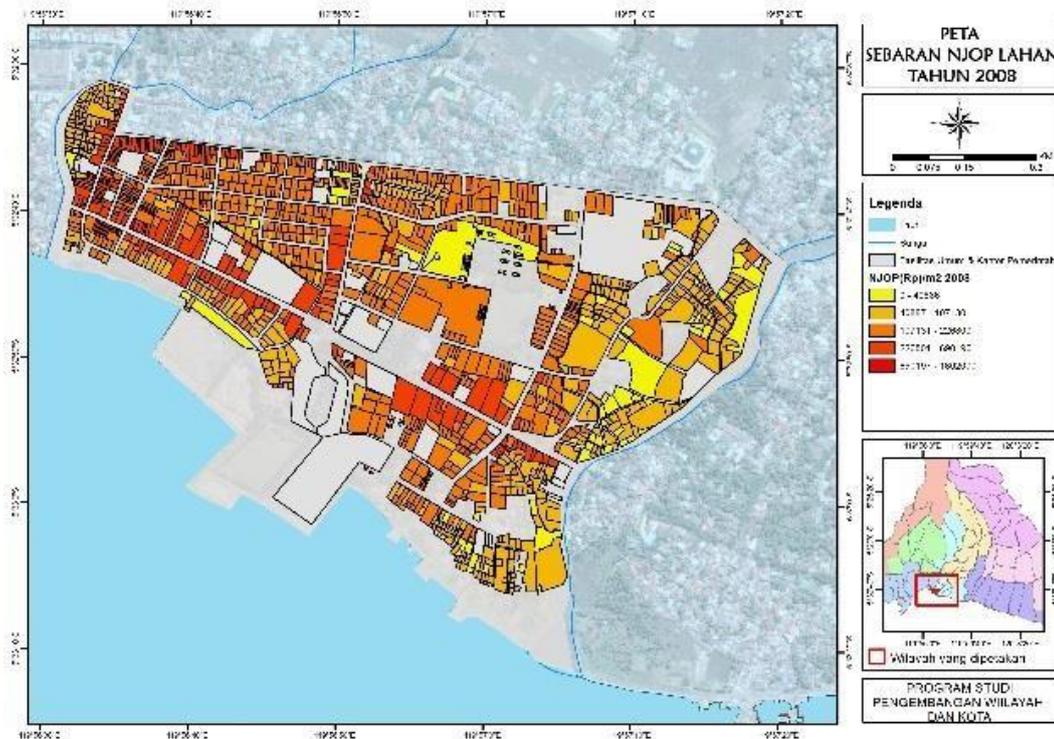
Kode	Variabel	Teknik Analisis Data
Y	NJOP Lahan Kawasan Penelitian	Analisis Spasial dengan pemetaan NJOP
X1	Jarak	Jarak tempuh dari Pantai Seruni ke objek pajak berdasarkan jaringan jalan ( <i>Network Analysis</i> )
X2	Radius OP ke Pantai Seruni	Jarak (Radius) dengan analisis <i>buffer</i> berdasarkan interval jarak
X3	Perubahan Fungsi Bangunan	Analisis spasial dengan pemetaan perubahan fungsi bangunan sebelum dan setelah pembangunan Pantai Seruni

Populasi dalam penelitian ini adalah bangunan di Kel. Tappajeng dan Palantikang, yaitu 1729 bangunan selain fasilitas umum dan sosial. Populasi yang digunakan berupa bangunan, bertujuan untuk memudahkan peneliti dalam memperoleh data perubahan fungsi bangunan dalam kurun waktu 2008-2015, NJOP lahan dimana bangunan tersebut didirikan dan letak bangunan dan lahan terhadap jarak dari Pantai Seruni. Berdasarkan hasil perhitungan jumlah sampel menggunakan rumus *slovin* diperoleh jumlah sampel sebanyak 95 sampel berupa objek pajak (OP).

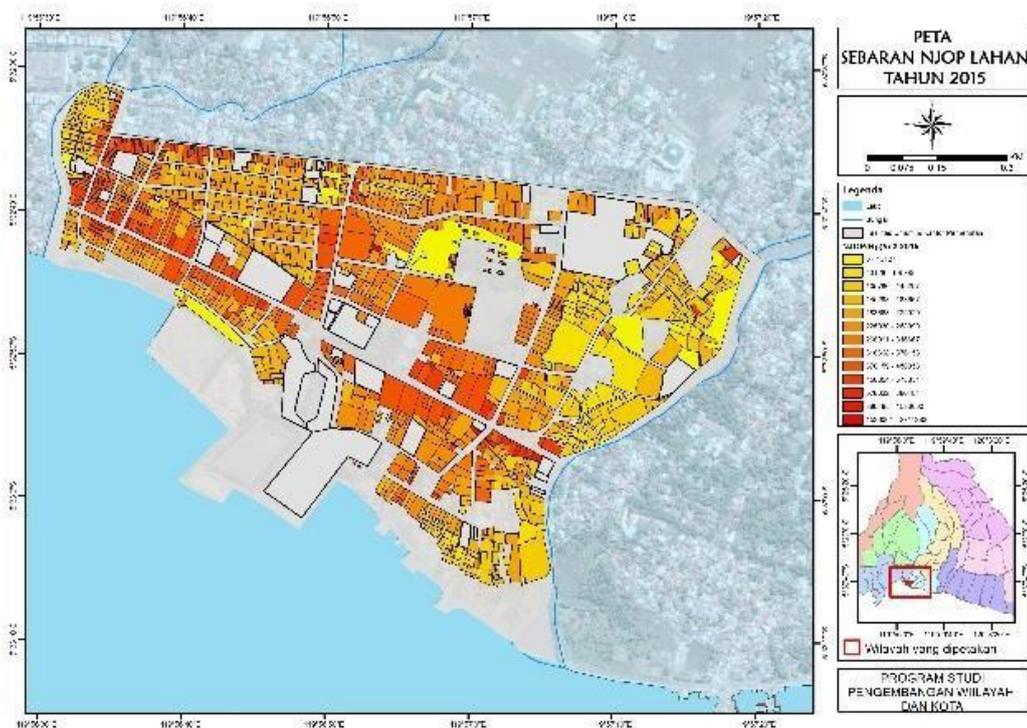
**HASIL DAN PEMBAHASAN**

Analisis pola perkembangan NJOP Lahan dilakukan untuk mengetahui perkembangan nilai NJOP dari tahun 2008 yaitu tahun dasar yang diambil sebelum dilakukan pembangunan ruang

publik Pantai Seruni, sampai tahun 2015 yang merupakan periode setelah dibangun dan masa pemanfaatan fasilitas ruang publik. Peta perkembangan NJOP dapat dilihat pada gambar 2 dan gambar 3.

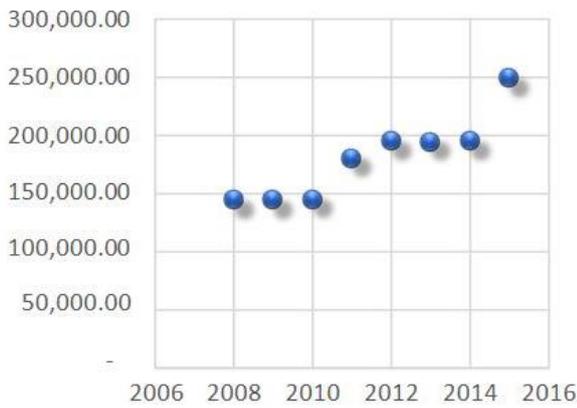


Gambar 2. Peta sebaran NJOP Tahun 2008  
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2017



Gambar 3. Peta sebaran NJOP Tahun 2015  
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2017

Pola perkembangan NJOP lahan berdasarkan analisis spasial dilakukan dengan mengelompokkan nilai tersebut ke dalam 5 interval pada setiap tahunnya. Hasilnya berupa peta sebaran NJOP lahan Tahun 2008-2015. Selanjutnya, dilakukan analisis rata-rata nilai NJOP lahan untuk melihat perkembangan nilai setiap tahun. Dari hasil analisis tersebut diperoleh nilai sebagai berikut:

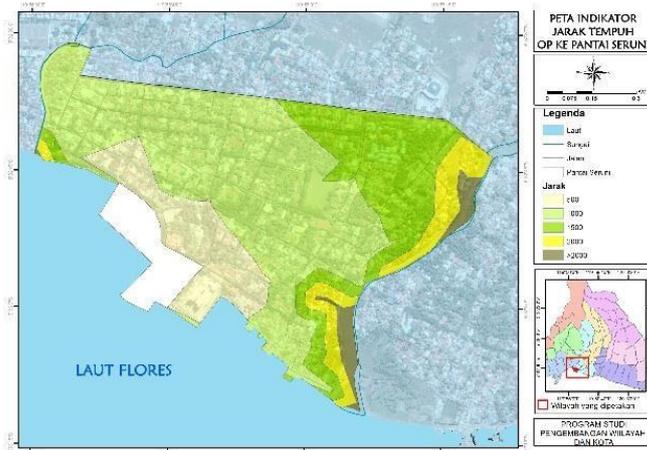


Gambar 4. Perkembangan NJOP lahan Tahun 2008-2015

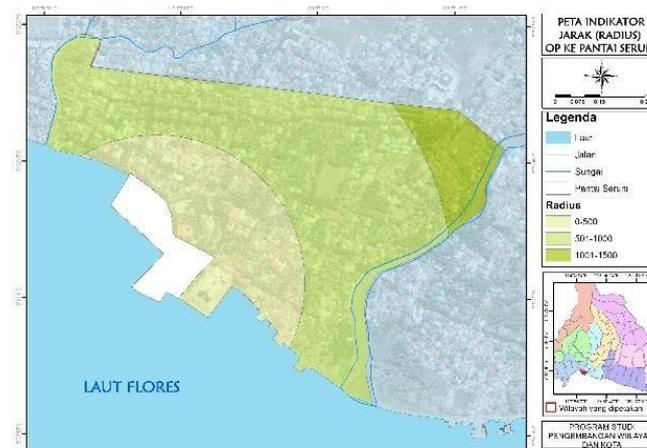
Berdasarkan gambar 4 dapat diketahui bahwa

tidak terjadi perubahan NJOP lahan yang signifikan Tahun 2008-2010, dimana peningkatan terjadi Tahun 2011 dan cenderung tetap Tahun 2012-2014, kemudian meningkat Tahun 2015.

Peningkatan NJOP lahan yang terjadi pada tahun-tahun tertentu menunjukkan adanya perubahan nilai berdasarkan hasil penilaian lahan/tanah yang dilakukan pemerintah dengan mempertimbangkan letak lahan tersebut dan beberapa faktor lainnya. Fenomena pembangunan yang terjadi, salah satunya ditunjukkan dengan keberadaan Pantai Seruni sebagai sarana rekreasi berupa ruang publik tepian air, diduga dapat memberikan dampak terhadap perubahan nilai lahan kawasan sekitarnya berdasarkan perubahan fungsi bangunan yang terjadi sebagai sarana dan pertumbuhan aktivitas pendukung. Oleh karena itu, dilakukan analisis keterkaitan antara fenomena pembangunan Pantai Seruni yang terjadi dan pengaruhnya terhadap perubahan NJOP lahan ditinjau dari aspek fisik berupa jarak dan fungsi bangunan. Pengaruh keberadaan Pantai Seruni terhadap Perubahan NJOP lahan melalui analisis indikator lebih jelas dapat dilihat pada peta berikut:



Gambar 5. Peta indikator jarak tempuh OP ke Pantai Seruni  
Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2017



Gambar 6. Peta radius jangkauan OP ke Pantai Seruni  
Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2017



untuk melihat hubungan antara variabel dependen (NJOP lahan) dan variabel independen (jarak, radius dan fungsi bangunan). Adapun hasil analisis regresi yang diperoleh dijelaskan pada tabel berikut:

Tabel 2. Analisis Regresi ANOVA<sup>a</sup>

ANOVA <sup>a</sup>						
Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	2.811E+16	3	9.371E+15	14.345	.000 <sup>b</sup>
	Residual	5.945E+16	91	6.533E+14		
	Total	8.756E+16	94			

a. Dependent Variable: NJOP

b. Predictors: (Constant), Fungsi, Radius, Jarak

Asumsi dasar dalam analisis regresi yaitu apabila nilai *prob.* F hitung (ouput SPSS ditunjukkan pada kolom *sig.*) lebih kecil dari tingkat kesalahan/error ( $\alpha$ ) 0.05 (yang telah ditentukan), yaitu  $0.000 < 0.05$  maka dapat dikatakan bahwa secara keseluruhan variabel terikat berupa jarak, radius dan fungsi bangunan berpengaruh terhadap variabel terikat yaitu NJOP lahan.

Tabel 3. Analisis Regresi Model Summary<sup>b</sup>

Model Summary <sup>b</sup>					
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.567 <sup>a</sup>	.321	.299	25559840.59	1.970

a. Predictors: (Constant), Fungsi, Radius, Jarak

b. Dependent Variable: NJOP

Tabel 3 menunjukkan nilai R Square 0,321 yang berarti bahwa proporsi pengaruh variabel jarak, radius dan fungsi bangunan sebagai indikator keberadaan Pantai Seruni sebagai ruang publik tepian air sebesar 32,1%. Sedangkan, sisanya yaitu 67,9% (100% dikurang 32,1%) dipengaruhi oleh variabel lain, dalam hal ini variabel-variabel selain keberadaan Pantai Seruni.

Tabel 4. Analisis Regresi Coefficients<sup>a</sup>

Coefficients <sup>a</sup>								
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics	
		B	Std. Error	Beta			Tolerance	VIF
1	(Constant)	63100849.98	12483907.18		5.055	.000		
	Jarak	-15521.708	7773.063	-.245	-1.997	.049	.495	2.022
	Radius	-22679.572	12255.056	-.207	-1.851	.067	.595	1.679
	Fungsi	8686764.304	3578007.394	.244	2.428	.017	.741	1.350

a. Dependent Variable: NJOP

Nilai *prob.* t hitung dari (Sig.) variabel jarak sebesar 0,049 yang lebih kecil dari 0,05 sehingga variabel jarak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat NJOP pada  $\alpha$  5% pada taraf keyakinan 95%. Sama halnya dengan pengaruh variabel fungsi bangunan terhadap variabel terikat NJOP, karena nilai *prob.* t hitung (Sig) 0,017 yang lebih kecil dari 0,05 sehingga dapat dikatakan bahwa variabel fungsi bangunan berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat NJOP pada  $\alpha$  5% pada taraf keyakinan 95%. Sedangkan nilai *prob.* t hitung (Sig) variabel radius sebesar 0,067 yang lebih besar dari 0.05 sehingga variabel

radius tidak berpengaruh signifikan terhadap variabel terikat (NJOP).

Koefisien regresi (B) untuk variabel jarak dan radius adalah negative yang artinya, apabila nilai variabel jarak dan radius menurun, maka nilai variabel NJOP meningkat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa semakin dekat jarak dan radius objek pajak terhadap Pantai Seruni maka semakin tinggi NJOP lahan tersebut. Selanjutnya, koefisien regresi untuk variabel fungsi bangunan adalah positif yang artinya, apabila nilai variabel fungsi bangunan meningkat, maka nilai variabel NJOP meningkat. Sehingga dapat disimpulkan bahwa jika terjadi perubahan fungsi bangunan dari fungsi hunian menjadi fungsi perdagangan, perkantoran dan jasa maka terjadi peningkatan terhadap NJOP lahan. Persamaan regresi yang diperoleh berdasarkan hasil analisis yaitu:

$$Y = 63100849.981 + (-15521.708 X1) + (-22679.572 X2) + (8686764.304 X3)$$

**KESIMPULAN**

Hasil analisis pola perkembangan NJOP lahan menunjukkan bahwa tidak terjadi perubahan NJOP lahan yang signifikan Tahun 2008-2010, selanjutnya peningkatan terjadi Tahun 2012-2014, kemudian meningkat Tahun 2015.

Proporsi pengaruh variabel jarak, radius dan fungsi bangunan sebagai indikator keberadaan Pantai Seruni sebagai ruang publik tepian air sebesar 35,6%. Selanjutnya, sisanya yaitu 64,4% (100% dikurang 35,6%) dipengaruhi oleh variabel lain, dalam hal ini variabel-variabel selain keberadaan Pantai Seruni.

Secara keseluruhan, hasil analisis regresi menunjukkan bahwa keberadaan Pantai Seruni tidak memberikan pengaruh signifikan terhadap perubahan NJOP, dibuktikan dengan nilai Sig < 0,05 dengan proporsi pengaruh sebesar 35,6% artinya keberadaan ruang publik Pantai Seruni memiliki hubungan (korelasi) pengaruh yang kecil terhadap perubahan NJOP lahan pada kawasan penelitian.

**DAFTAR PUSTAKA**

Mahi, Ali Kabul (2015). *Pengembangan Wilayah (Teori dan Aplikasi)*. Jakarta: Kharisma Putra Utama.

Sadyohutomo, Mulyono (2008). *Manajemen Kota dan Wilayah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.

Sari, Henny Karpita (2014). *Pemodelan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Lahan Perkotaan di Kecamatan Panakukkang Kota Makassar*. Makassar: Universitas Hasanuddin.

- Sevtesuk, Andres (2012). *Urban Network Analysis (A New Toolbox for Arcgis)*. Singapore: Singapore University of Technology and Design.
- Susanto, Rahadi K. (2015). *Nilai Lahan Sebagai Dasar Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi Menurut Aspek Ekonomi dan Lingkungan di Kecamatan Sewon Kabupaten Bantul*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Tarigan, Robinson (2005). *Perencanaan Pembangunan Wilayah (Edisi Revisi)*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Trisutomo, Slamet (2016). *Asesmen Kerentanan Kota Pantai dan Upaya Mitigasi Berbasis Metode Dinamika Spasial Multikriteria*. Makassar: Universitas Hasanuddin.
- Yunus, Hadi Sabari (1999). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Yunus, Hadi Sabari (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.