

Perubahan Harga Lahan di Sekitar Kawasan Perkantoran Pemerintah Kota Pekanbaru

Changes in Land Prices around Pekanbaru Municipal Government
Administration Center

Nadiyah Handayani¹, Bambang Hari Wibisono²

Diterima: 11 Februari 2021

Disetujui: 1 Maret 2021

Abstrak: Pemerintah Kota Pekanbaru telah melakukan pembangunan kawasan baru untuk mewadahi kegiatan perkantoran pemerintah yang semakin berkembang, yaitu wilayah Kelurahan Negeri. Kelengkapan fasilitas pelayanan yang tersedia di pusat kota mengakibatkan konsentrasi kegiatan di daerah tersebut paling tinggi. Harga lahan di pusat kota memiliki kecenderungan lebih mahal jika dibandingkan dengan harga lahan yang ada di pinggir kota. Pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota membentuk *mini peak* yang ada di pinggir Kota Pekanbaru. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi pengaruh pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota terhadap perubahan harga lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan selain pembangunan tersebut. Data dianalisis secara kualitatif dengan memetakan dan membandingkan perubahan harga lahan berupa NJOP yang muncul di kawasan sekitarnya sebelum dan sesudah pembangunan (tahun 2012 hingga 2019) dan membuat kesimpulan dari hasil wawancara. Penelitian ini menunjukkan hasil bahwa harga lahan di sekitar pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota mengalami perubahan NJOP yang semakin meningkat karena pengaruh dari pembangunan tersebut. Terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi perubahan harga lahan, yaitu aksesibilitas, lokasi, ketersediaan fasilitas dan legalitas lahan, NJOP, fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta permintaan dan penawaran.

Kata kunci: Harga Lahan, Kawasan Perkantoran Pemerintah, NJOP

Abstract: Pekanbaru Municipal Government has built a new area to accommodate the growing government office activities, namely in the area of Tuah Negeri. The completeness of availability of service facilities in the city center caused the highest concentration of urban activities. The price of land in the city center tends to be more expensive compared to the price of land in suburban areas. The development of the municipal administration center forms a mini peak in the outer part of Pekanbaru. The purpose of this study is to identify the influence of the development of municipal government administration center on changes in land price and to identify factors that influence land prices apart from the development. The data were analyzed qualitatively by mapping and comparing the changes of the sale value of the tax object that occurred in the surrounding districts before and after the development (between 2012 to 2019) and discussing with the results of the interview. This study indicates that the price of land around the development of municipal government administration center tend to increase due to the influence of the development. There are other factors that influence changes in land prices, namely accessibility, location, availability of facilities, the legal status of the land, NJOP, and demand and supply.

Keywords: Land Price, Government Administration Center, NJOP

¹ Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada

² Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada

Korespondensi: nadiyah.handayani@mail.ugm.ac.id atau wibisono@ugm.ac.id

PENDAHULUAN

Kota merupakan pusat suatu daerah yang memiliki fungsi dan peran untuk internal dan eksternal kota itu sendiri. Kota terdiri dari beberapa bagian wilayah kota yang terbentuk secara fungsional dan administratif, salah satunya adalah pusat kota. Sebagai salah satu bagian wilayah kota, pusat kota dapat dikatakan mempunyai fasilitas pelayanan cukup lengkap dibandingkan dengan bagian wilayah kota lainnya. Kemudahan untuk mengakses semua fasilitas tersebut menjadikan lahan memiliki nilai ekonomi yang tinggi, sehingga harga lahan di pusat kota memiliki kecenderungan lebih mahal dibandingkan dengan harga lahan di pinggir kota.

Kota Pekanbaru merupakan ibu kota Provinsi Riau yang memiliki pusat kota sebagai *grand peak* yang memiliki nilai lahan paling tinggi. Kota Pekanbaru merupakan kota pemerintahan yang kegiatannya terkonsentrasi di pusat kota tepatnya di Kelurahan Jadirejo, Kecamatan Sukajadi. Kelurahan Jadirejo dinilai sudah tidak efisien untuk mendukung kegiatan pelayanan publik dan pemerintahan. Hal ini terjadi karena penurunan daya dukung lingkungan akibat kepadatan bangunan yang semakin tinggi dan sulitnya pengaturan pergerakan dan mobilitas (Handayani, 2020). Dengan demikian, diperlukan adanya penyebaran pusat-pusat kegiatan, dalam hal ini pemerintahan, yang dapat dibangun di kawasan-kawasan yang masih memiliki ruang untuk pembangunan dengan persyaratan tertentu.

Pembangunan pusat pemerintahan baru dilakukan di pinggir kota tepatnya di Kelurahan Tuah Negeri, Kecamatan Tenayan Raya. Kawasan tersebut dipilih karena dianggap lebih baik dan sudah sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pusat pemerintahan baru ini kemudian disebut sebagai kawasan perkantoran pemerintah kota yang merupakan salah satu kawasan strategis aspek sosial budaya. Pembangunan kawasan perkantoran tersebut dilakukan dengan tujuan untuk mengembangkan daerah pinggir Kota Pekanbaru sehingga pemerataan pembangunan dapat terwujud.

Ismawati (2011) menyebutkan bahwa pembangunan kawasan pemerintahan menimbulkan pengaruh sesuai dengan penelitian yang sudah dilakukan, yakni 1) munculnya fasilitas-fasilitas baru yang memadai, 2) perkembangan fisik berupa pola penggunaan lahan, 3) muncul kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan pemerintahan 4) menciptakan kemudahan aksesibilitas bagi masyarakat karena adanya pembangunan jalan. Pratiwi (2018) menyebutkan bahwa dalam penelitiannya mengenai perubahan nilai tanah di Kabupaten Boyolali, setelah dilakukan pemindahan pusat pemerintahan dapat disimpulkan bahwa perpindahan pusat pemerintahan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah.

Definisi nilai lahan berbeda dengan harga lahan. Nilai lahan (*land value*) merupakan ukuran kapasitas lahan dalam memproduksi sesuatu yang memberikan manfaat ekonomis secara langsung (Nasucha, 1995). Nilai lahan tidak bisa disamakan dengan harga lahan. Nilai lahan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi pembentukan harga lahan. Drabkin (1977) mengungkapkan harga lahan merupakan penilaian atas lahan yang dinyatakan dalam istilah moneter dengan nominal tertentu pada ekonomi pasar. Sebuah wilayah akan memiliki harga lahan yang berbeda-beda karena setiap lahan memiliki karakter yang beragam. Transaksi jual beli lahan dilakukan di lokasi dan waktu yang berbeda, sehingga angka yang ditetapkan sebagai harga lahan sulit untuk dijadikan sebagai pembanding. Nasucha (1995) menyebutkan bahwa harga lahan merupakan fungsi dari nilai lahan, sehingga harga lahan dan nilai lahan memiliki hubungan secara fungsional. Dengan demikian, perubahan nilai lahan menentukan tinggi rendahnya harga lahan. Ghifariansyah (2019) menambahkan bahwa harga lahan merupakan elemen yang penting dalam dinamika lahan yang berlangsung di wilayah perkotaan. Harga lahan

dikatakan sebagai sebuah nilai yang muncul karena adanya permintaan terhadap lahan guna menunjang segala kegiatan masyarakat.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 139/PMK.03/2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan menjelaskan tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Menurut peraturan tersebut, NJOP adalah harga yang didapatkan dari kegiatan jual beli secara wajar, dan apabila kegiatan jual beli tidak berlangsung, penentuan NJOP dilakukan dengan membandingkan harga dengan objek yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Menurut Nasucha (1995), NJOP merupakan dasar pengenaan pajak, yakni rata-rata dari harga yang didapatkan dari transaksi jual beli. Barus dan Wibowo (2010) menjelaskan bahwa NJOP merupakan dasar untuk menentukan besarnya pajak bumi dan bangunan yang dikenakan dan dihitung yang berfungsi sebagai acuan dalam proses jual beli lahan.

Yunus (2000) menyebutkan mengenai teori lahan menggunakan pendekatan ekonomi yang dikemukakan oleh beberapa tokoh. Tokoh pertama yaitu Ratcliff (1949) yang mengungkapkan bahwa tempat yang memiliki aksesibilitas paling tinggi adalah pusat kota, sehingga dari pusat kota nilai pemusatan (*centrality value*) akan menurun seiring dengan menjauhi pusat kota hingga ke pinggir kota (*urban peripheries*). Namun, pendapat Ratcliff ini hanya dapat diterapkan di kota-kota kecil dengan asumsi bahwa derajat aksesibilitas ke segala arah memiliki nilai yang seragam.

Tokoh yang disebutkan selanjutnya yaitu Berry (1963) yang membuktikan kekurangan dari pendapat Ratcliff, bahwa pusat kota merupakan puncak utama (*grand peak*) yang memiliki derajat aksesibilitas tertinggi, sehingga lahan di pusat kota memiliki nilai yang paling tinggi. Perkembangan jaringan transportasi di pinggir kota, seperti *ring road* dan *radial roads*, akan membentuk perpotongan jalan sehingga menciptakan derajat aksesibilitas baru yang lebih tinggi dari pada daerah lain yang tidak terdapat perpotongan jalan. Perpotongan ini memicu munculnya puncak-puncak kecil (*mini peaks*) yang mempengaruhi nilai lahannya. Perkembangan pembangunan yang dilakukan di pinggir kota juga dapat membentuk *mini peak* dan memberikan pengaruh kepada harga lahan di sekitar pembangunan tersebut.

Harga lahan dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu aksesibilitas, lokasi, guna lahan, ukuran lahan, ketersediaan fasilitas pendukung, dan legalitas lahan. Kemudahan akses yang ada di sekitar lahan mempengaruhi harga lahan tersebut. O'Sullivan (2012) menyatakan bahwa kesediaan untuk membayar lahan di lingkungan perkotaan bergantung pada aksesibilitasnya, bukan tingkat kesuburan tanahnya. Sivitanidou dan Sivitanides (1995) menyimpulkan bahwa harga sewa lahan yang harus dibayarkan oleh perusahaan industri lebih tinggi jika area tersebut dekat dengan layanan produsen, jalan raya utama, dan bandar udara.

Lokasi dijadikan sebagai salah satu hal yang dipertimbangkan untuk menentukan harga lahan. Beberapa tokoh mengungkapkan bahwa lokasi mempengaruhi harga lahan, seperti teori sewa lahan (*rent of land*) yang dikemukakan oleh Ricardo (2001, *republished from 1821 version*). Ia menyatakan bahwa tingkat kesuburan tanah mempengaruhi harga sewa lahan. Semakin baik tingkat kesuburan tanahnya, maka semakin besar harga sewa lahannya, dan sebaliknya semakin buruk tingkat kesuburan tanahnya, semakin kecil harga sewa lahannya. Menurut McDonald dan McMillen (2011), teori sewa lahan Ricardo memiliki konsep penting sebagai berikut.

- a. Variasi lahan dalam sumber daya alam atau manfaat bagi pengguna
- b. Lahan dengan tingkat keuntungan dan sumber daya tertentu merupakan persediaan tetap
- c. Pasar lahan diatur oleh persaingan yang baik
- d. Sewa lahan ditentukan oleh sumber daya alam atau manfaat dari lahan

Teori selanjutnya dikemukakan oleh Von Thunen (1826) dengan asumsi berbeda yang ditulis di dalam buku McDonald dan McMillen (2011). Lokasi pertanian menjadi

faktor yang mempengaruhi sewa lahan sedangkan tingkat kesuburan suatu lahan dianggap sama. Dengan tingkat kesuburan yang sama, kualitas produksi yang dihasilkan akan sama, sehingga keuntungan yang didapat dari hasil penjualan akan sama dengan jarak yang berbeda-beda dari lahan ke pasar. Jarak dari lahan ke pasar akan mempengaruhi biaya transportasi. Semakin jauh lokasi lahan ke pasar, maka semakin tinggi biaya transportasi yang harus dikeluarkan oleh petani, dan sebaliknya semakin dekat lokasi lahan ke pasar, maka semakin kecil biaya transportasi yang harus dikeluarkan oleh petani. Lahan pertanian yang lebih dekat dengan pasar memiliki harga paling tinggi. Harga lahan akan semakin menurun jika lokasi lahan menjauhi pasar. Petani lebih bersedia untuk membayar lahan dengan harga yang tinggi dibandingkan dengan mengeluarkan biaya transportasi yang tinggi karena berpengaruh terhadap keuntungan yang didapat oleh petani.

Yunus (2000) menjelaskan bahwa teori Von Thunen dapat diterapkan di suatu wilayah dengan empat ketentuan sebagai berikut.

- a. *Isolated state*
- b. *Uniform plain*
- c. Perubahan biaya transportasi sebanding dengan jarak
- d. *Profit maximization*

Weber (1929) mengemukakan tentang teori lokasi industri bahwa penentuan lokasi untuk industri dipengaruhi oleh pengeluaran untuk tenaga kerja dan pengeluaran untuk transportasi. Harga lahan untuk lokasi industri ditetapkan berdasarkan jumlah aglomerasi lokal, namun tidak secara regional. Weber mengilustrasikan teorinya dengan *the location triangle* yang berarti lokasi industri dipengaruhi oleh material, bahan bakar, dan tempat konsumsi.

Penggunaan lahan dari sebidang lahan akan mempengaruhi nilai lahan tersebut. Drabkin (1977) menjelaskan tentang sebuah studi yang dilakukan di Kota Copenhagen, Denmark pada tahun 1956-1969 untuk melihat hubungan antara harga lahan dan guna lahan. Selama 12 tahun, beberapa daerah mengalami kenaikan harga lahan sebesar 47% hingga 80% per tahun. Hal tersebut terjadi karena lahan-lahan yang dimanfaatkan untuk pertanian dikonversi menjadi lahan-lahan untuk aktivitas perkotaan. Dapat disimpulkan juga bahwa penggunaan lahan komersial dan perumahan memiliki harga lahan yang lebih tinggi dari pada lahan yang digunakan untuk pertanian.

Fisik lahan, seperti ukuran dan luas, juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi dalam penetapan harga lahan. Desi (2008) memaparkan pendapat yang dikemukakan oleh Hidayati dan Harjanto (2003) mengenai salah satu faktor yang mempengaruhi tinggi rendahnya nilai lahan. Faktor tersebut adalah kondisi fisik lahan. Faktor fisik lahan yang dimaksud adalah berupa ukuran lahan dan bentuk lahan. Selanjutnya, Urbalita (2014) menyebutkan pernyataan Hindawan (2006) tentang karakteristik lahan, seperti luas lahan, lokasi lahan, dan kualitas lingkungan yang ada di sekitar lahan akan mempengaruhi nilai lahan. Wibowo dan Barus (2010) menjelaskan bahwa penetapan nilai dalam menghitung NJOP pada prinsipnya berdasarkan luas lahan, kelas jalan, dan bangunan peruntukkannya.

Farhani (2017) memaparkan pendapat yang disampaikan oleh Rahman, dkk (1992) mengenai ketersediaan sarana dan prasarana penunjang yang ada di sekitar lahan khususnya di wilayah perkotaan. Sarana dan prasarana tersebut akan memberikan pengaruh kepada harga lahan yang ada di sekitarnya. Selanjutnya, Urbalita (2014) juga menyebutkan mengenai hasil laporan dari BPN (1994) yang menyatakan bahwa nilai lahan dipengaruhi dari segi pemanfaatan lahan dan ketersediaan fasilitas dan utilitas.

Urbalita (2014) menyebutkan hasil penelitian Thohir (2002) yang dilakukan di Kota Yogyakarta, yaitu faktor yang mempengaruhi harga lahan salah satunya merupakan aspek legalitas lahan. Legalitas lahan merupakan faktor non-fisik yang dipertimbangkan dalam penentuan harga lahan. Lahan yang sudah memiliki status kepemilikan tanah sudah

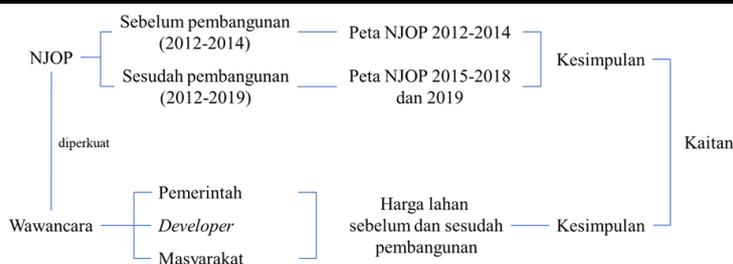
mendapatkan pengakuan hukum dalam bentuk sertifikat yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Sedangkan lahan yang belum memiliki sertifikat berarti belum mendapatkan pengakuan hukum sehingga status kepemilikan tanah tidak dapat diakui.

Kawasan perkantoran pemerintah kota adalah *mini peak* yang kemungkinan besar dapat menimbulkan beberapa pengaruh kepada kawasan di sekitarnya, salah satunya adalah harga lahan. Pada tahun 2018, kawasan perkantoran pemerintah kota masih dalam proses pembangunan sehingga belum terdapat kegiatan pemerintahan. Namun, kenaikan harga lahan yang terjadi sudah mencapai angka 900%. Berdasarkan perubahan harga lahan yang terjadi, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota terhadap perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya. Dengan demikian, implikasi dari pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota dapat diketahui.

METODE

Data yang digunakan dalam penelitian terdiri dari dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang dikumpulkan peneliti dari sumber data secara langsung melalui wawancara dan survei lapangan. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari sumber yang valid, seperti instansi pemerintah, citra satelit, dan literatur yang dibutuhkan dalam penelitian.

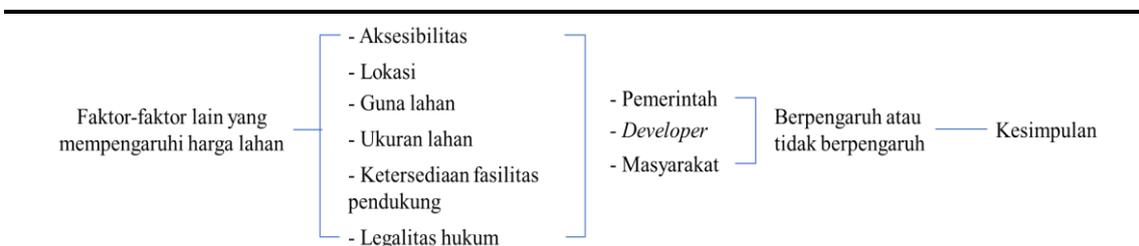
Untuk mengidentifikasi pengaruh pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota terhadap perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya, data harga lahan berupa NJOP dianalisis dengan melakukan perbandingan NJOP sebelum dan sesudah pembangunan, yaitu dari 2012 sampai dengan 2019. Data NJOP yang digunakan merupakan NJOP dari pusat Kota Pekanbaru ke pinggir kota, yakni dari Kelurahan Sumahilang hingga ke kawasan pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota yang membentang di sepanjang Jalan Hang Tuah hingga ke Jalan Abdul Rahman Hamid di Kelurahan Tuah Negeri. Selain itu, digunakan juga data NJOP kawasan permukiman terbangun di Kelurahan Tuah Negeri yang merupakan satu wilayah administrasi kelurahan dengan pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota. Data kemudian diolah dengan Sistem Informasi Geografis (SIG) melalui perangkat lunak *ArcGIS* dengan NJOP sebagai data atribut dan persil lahan sebagai data spasial. Data akan disajikan dalam bentuk peta NJOP sebelum dan sesudah pembangunan untuk melihat perubahan harga lahan secara spasial. Selain itu, dilakukan juga analisis perbandingan proses pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota dengan perubahan angka NJOP dari tahun 2012 hingga tahun 2019. Selain menggunakan data NJOP, pengaruh pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota terhadap perubahan harga lahan juga diidentifikasi melalui analisis hasil wawancara yang dilakukan kepada pemerintah, *developer*, dan 18 orang masyarakat sebagai pemilik tanah dengan status dijual.



Sumber: Olahan Peneliti, 2020

Gambar 1. Skema Analisis Pengaruh Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kota terhadap Perubahan Harga Lahan

Faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan didapatkan melalui variabel dari deduksi teori yang sudah dilakukan. Data didapatkan dari wawancara yang dilakukan kepada pemerintah, *developer*, dan masyarakat yang disusun secara terstruktur. Kemudian, data dianalisis dengan cara mengelompokkan jawaban-jawaban menjadi kategori-kategori dari setiap pertanyaan yang diajukan agar mudah untuk menarik kesimpulan.



Sumber: Olahan Peneliti, 2020

Gambar 2. Skema Analisis Faktor-faktor Lain yang Mempengaruhi Harga Lahan

Setiap kategori jawaban yang memiliki jumlah jawaban paling banyak akan dijadikan sebagai acuan bagi penulis dalam menentukan berpengaruh atau tidaknya faktor tersebut kepada harga lahan. Kemudian, disusun kesimpulan bahwa ada atau tidak ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan.

Data yang didapatkan dari hasil wawancara kepada masyarakat direduksi dengan mengelompokkan jawaban-jawaban menjadi beberapa kategori jawaban yang lebih singkat dan jelas. Hal ini dilakukan dengan tujuan agar memudahkan penulis untuk menarik kesimpulan. Dengan demikian, dapat diidentifikasi pengaruh pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota terhadap perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaruh Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kota terhadap Perubahan Harga Lahan di Kawasan Sekitarnya

Kawasan perkantoran pemerintah Kota Pekanbaru dibangun pada tahun 2015. Berdasarkan data NJOP yang didapatkan dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Pekanbaru, sejak tahun 2012 hingga tahun 2019 terjadi perubahan NJOP yang semakin meningkat. Dari tahun 2012 hingga tahun 2019, perubahan penetapan NJOP dilakukan sebanyak 2 kali, yaitu dari 2014 ke 2015 dan dari 2018 ke 2019. NJOP ditetapkan oleh pemerintah berdasarkan jalan dan zona lokasi lahan berada. Berikut merupakan tabel NJOP berdasarkan jalan di beberapa kelurahan dari tahun 2012 hingga tahun 2019.

Tabel 1. Angka NJOP Berdasarkan Jalan di Beberapa Kelurahan dari Tahun 2012 hingga 2019

Kelurahan	Jalan	NJOP (ribu rupiah/m ²)		
		2012-2014	2015-2018	2019
Sumahilang	Hang Tuah	2.508	7.455	8.145
	Moh Dahlan	1.862	4.155	4.605
	Damai	614	1.032	1.147
	Diponegoro	1.862	3.745	4,155
	SSQ	2.508	4.605	5.095
Rintis	Hang Tuah	1.862	3.745	4.155
	Dr Soetomo	1.722	4.605	5.095

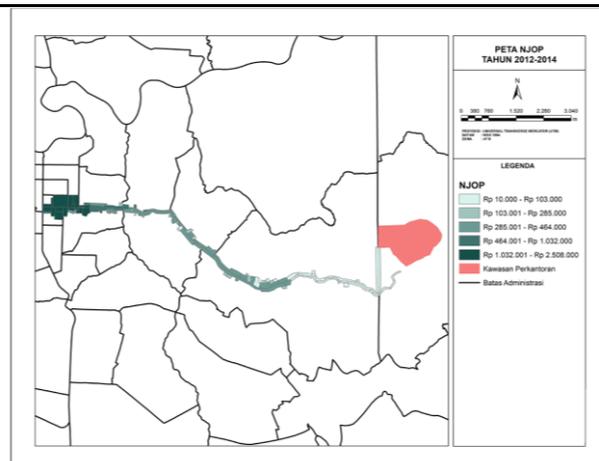
Kelurahan	Jalan	NJOP (ribu rupiah/m ²)		
		2012-2014	2015-2018	2019
Sekip	Hang Tuah	1.862	2.508	2.640
		614	1.862	2.013
	Kerinci	1.722	3.745	4.155
	Semeru	1.032	3.375	3.745
	Kinibalu	1.032	3.375	3.745
	Gn Agung	335	1.032	1.147
	Gn Sahilan	335	1.032	1.147
	H Damri I	160	614	702
Sukamulia	Hang Tuah	1.862	3.745	4.155
		614	1.862	2.013
	Diponegoro	1.862	3.745	4.155
	Sarwo Edhi	464	802	916
	Dr Soetomo	1.862	3.745	4.155
	Murni	1.862	3.745	4.155
	Suka Bakti	335	702	802
	Hang Tuah IV	335	702	802
Bambu Kuning	Dwikora	335	702	802
	Hang Tuah	464	1.032	1.147
		614	802	916
	Bambu Kuning	614	802	916
	Harapan I	82	335	394
	Sabar	614	802	916
Rejosari	Sail	464	1.032	1.147
	Hang Tuah	464	1.032	1.147
		82	335	394
		394	1.032	1.147
	Amalia	64	335	394
	Gn Raya	200	464	537
	Kapas	82	335	394
	Utama	200	464	537
	Pemuda	200	464	537
	Indra Puri	243	464	537
	Budisari	82	160	200
Sialang Sakti	Segar	243	464	537
	Ros	200	464	537
	Hang Tuah	464	702	802
		200	243	285
		464	1.032	1.147
		103	537	614
		64	128	160
		103	160	200
	Badak Ujung	27	48	64
		48	82	103
Pertanian		103	160	200
	Jawa	200	243	285
	Pertanian	285	335	394

Kelurahan	Jalan	NJOP (ribu rupiah/m ²)		
		2012-2014	2015-2018	2019
	Sialang Bungkok	464	464	537
	Hang Tuah	464	702	802
	Danau Toba	103	537	614
	Dermawan	243	285	335
	Dermawan	200	243	285
	Dermawan	82	103	128
Bencah Lesung	Handayani	82	103	128
	Handayani	200	243	285
	Handayani	27	48	64
	Badak Ujung	64	128	160
	Badak Ujung	48	82	103
	Abdul Malik	82	103	128
	Tujuh Puluh	82	103	128
Tuah Negeri	Badak Ujung	10	36	48
	Badak Ujung	103	160	200

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, 2020

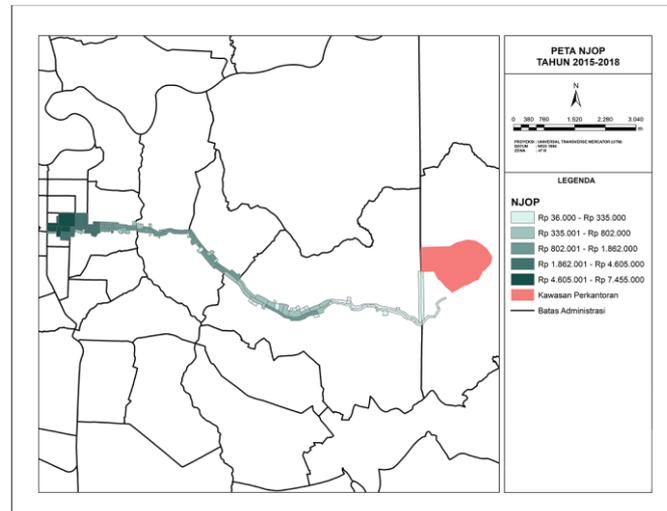
Besar kenaikan NJOP berbeda di setiap jalan dan zonanya. NJOP yang diamati yaitu NJOP dari pusat kota hingga pinggir kota mengarah ke pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota. Secara umum, NJOP dari pusat kota yang dimulai dari Kelurahan Sumahilang ke Kelurahan Tuah Negeri semakin menurun, namun di beberapa jalan terjadi kenaikan NJOP. NJOP lahan yang semakin tahun semakin tinggi menunjukkan adanya perkembangan pembangunan di kawasan tersebut, sehingga meningkatkan nilai yang dimiliki oleh lahan.

Berdasarkan Gambar 3, pada tahun 2012 hingga tahun 2014, angka NJOP di pusat kota lebih tinggi dan semakin rendah hingga ke pinggir kota, yaitu ke arah kawasan perkantoran pemerintah kota sebelum dilakukan pembangunan. Angka NJOP di pusat kota memiliki kisaran antara Rp 1.032.000 hingga Rp 2.508.000 per meter persegi. Sedangkan angka NJOP di pinggir kota memiliki kisaran antara Rp 10.000 hingga Rp 103.000 per meter persegi.



Sumber: Handayani, 2020; Bapenda dan Dinas PUPR Kota Pekanbaru, Diolah, 2020

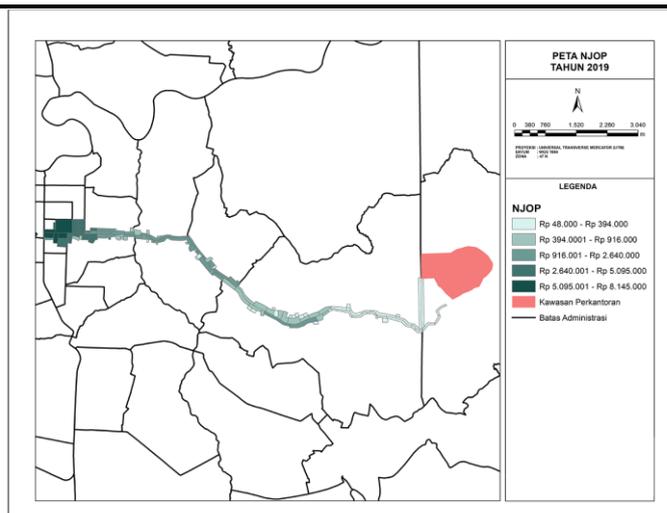
Gambar 3. Peta NJOP dari 2012 Hingga 2014



Sumber: Handayani, 2020; Bapenda dan Dinas PUPR Kota Pekanbaru, Diolah, 2020

Gambar 4. Peta NJOP dari 2015 Hingga 2018

Berdasarkan Gambar 4, pada tahun 2015 hingga tahun 2018, angka NJOP tetap lebih tinggi di pusat kota dari pada di pinggir kota. Angka NJOP di pusat kota memiliki kisaran antara Rp 4.605.001 hingga Rp 7.455.000 per meter persegi. Sedangkan angka NJOP di pinggir kota memiliki kisaran antara Rp 36.000 hingga Rp 335.000 per meter persegi. Namun, dapat diidentifikasi dari perubahan warna lahan yang terjadi, terdapat kenaikan angka di beberapa ruas jalan antara pusat kota hingga pinggir kota, sehingga pola NJOP yang terbentuk dari pusat kota ke pinggir tidak semakin menurun. Dapat dilihat juga bahwa warna lahan paling gelap yang menandakan angka NJOP paling tinggi di pusat kota semakin berkurang, karena angka NJOP lahan yang sedikit jauh dari pusat kota semakin meningkat sehingga angkanya menjadi hampir setara dengan pusat kota.

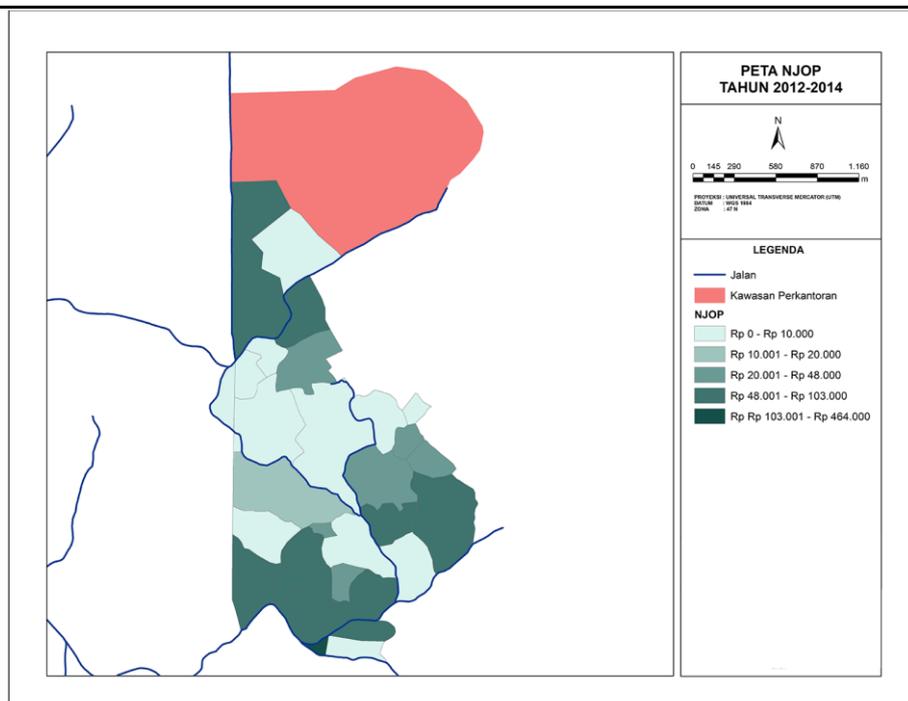


Sumber: Handayani, 2020; Bapenda dan Dinas PUPR Kota Pekanbaru, Diolah, 2020

Gambar 5. Peta NJOP 2019

Berdasarkan Gambar 5, pada tahun 2019, angka NJOP tetap lebih tinggi di pusat kota dari pada di pinggir kota. Angka NJOP di pusat kota memiliki kisaran antara Rp 5.095.000 hingga Rp 8.145.000 per meter persegi. Sedangkan angka NJOP di pinggir kota memiliki kisaran antara Rp 48.000 hingga Rp 394.000 per meter persegi. Namun, dapat dilihat dari perubahan warna lahan yang terjadi, terdapat kenaikan angka di beberapa ruas jalan antara pusat kota hingga pinggir kota, sehingga pola NJOP yang terbentuk dari pusat kota ke pinggir tidak semakin menurun. Dapat dilihat juga bahwa warna lahan paling gelap yang menandakan angka NJOP paling tinggi di pusat kota semakin berkurang, karena angka NJOP lahan yang sedikit jauh dari pusat kota semakin meningkat sehingga angkanya menjadi hampir setara dengan pusat kota.

Perubahan NJOP juga diamati di kawasan permukiman terbangun Kelurahan Buah Negeri yang merupakan wilayah administrasi kelurahan kawasan perkantoran pemerintah kota. Permukiman terbangun berada di selatan kawasan perkantoran pemerintah kota, selebihnya kelurahan tersebut didominasi oleh perkebunan kelapa sawit dan beberapa kawasan yang belum dibangun. Perubahan penetapan angka NJOP terjadi sebanyak dua kali, yaitu dari tahun 2014 ke tahun 2015, kecuali di Bukit Buah Tangora dan dari tahun 2018 ke tahun 2019. Secara spasial, perubahan NJOP dari tahun ke tahun di permukiman Kelurahan Buah Negeri dapat dilihat pada beberapa Gambar 6.

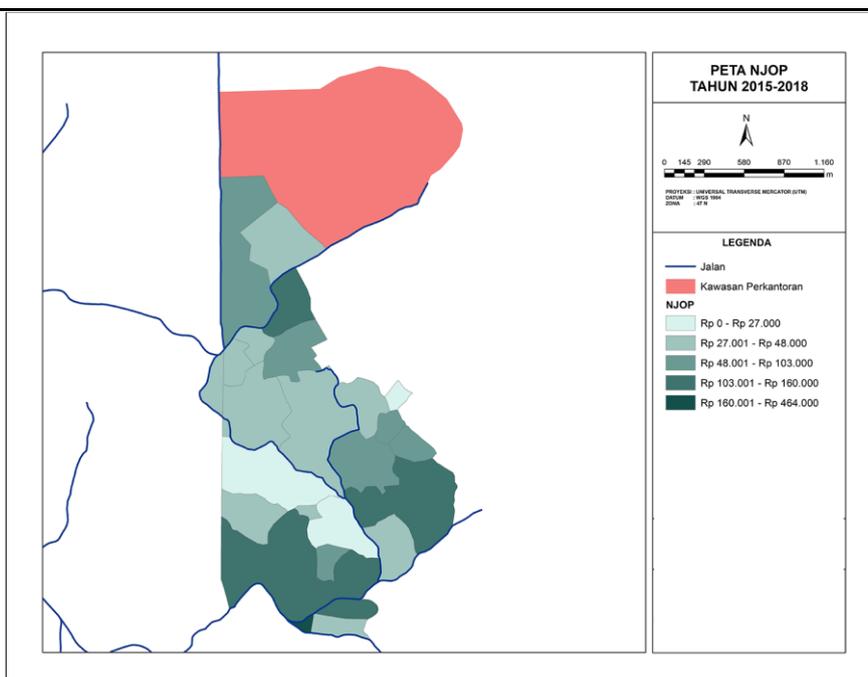


Sumber: Handayani, 2020; Bapenda dan Dinas PUPR Kota Pekanbaru, Diolah, 2020

Gambar 6. Peta NJOP Kelurahan Buah Negeri dari 2012 Hingga 2014

Perubahan NJOP yang spesifik pada Kelurahan Buah Negeri dapat dilihat pada Gambar 6. Berdasarkan daerah yang memiliki angka NJOP yang tinggi merupakan daerah yang berada di jalan yang sudah diaspal, yaitu di bagian utara dan bagian selatan permukiman Kelurahan Buah Negeri. Daerah di tengah permukiman masih didominasi oleh jalan tanah dan belum banyak dibangun perumahan penduduk. Pada tahun 2012 hingga tahun 2014, angka NJOP tertinggi memiliki kisaran antara Rp 103.000 hingga Rp 464.000 per meter persegi. Sementara angka NJOP terendah yaitu sebesar Rp 10.000 per

meter persegi. Angka NJOP tertinggi berada di kompleks perumahan Bukit Buah Tangora, yaitu sebesar Rp 464.000 per meter persegi.

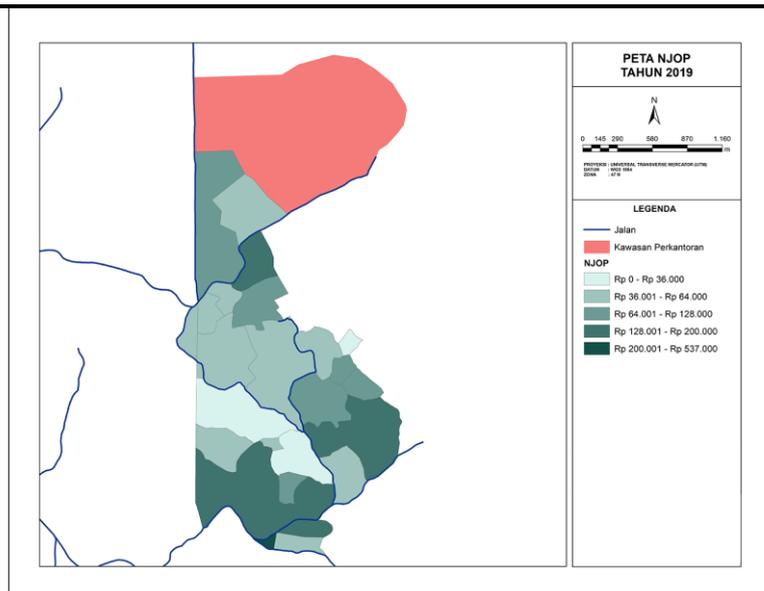


Sumber: Handayani, 2020; Bapenda dan Dinas PUPR Kota Pekanbaru, Diolah, 2020

Gambar 7. Peta NJOP Kelurahan Tuah Negeri dari 2015 hingga 2018

Berdasarkan Gambar 7, daerah yang memiliki angka NJOP terkecil semakin berkurang, karena beberapa daerah mengalami peningkatan angka NJOP dari tahun 2014 ke tahun 2015. Daerah yang mengalami peningkatan NJOP berada di dekat kawasan perkantoran pemerintah kota, yaitu di sebelah utara permukiman. Pada tahun 2015 hingga tahun 2018, angka NJOP tertinggi memiliki kisaran antara Rp 160.000 hingga Rp 464.000 per meter persegi. Sementara angka NJOP terendah yaitu sebesar Rp 27.000 per meter persegi. Angka NJOP tertinggi masih berada di kompleks perumahan Bukit Buah Tangora, yaitu sebesar Rp 464.000 per meter persegi dan tidak terjadi perubahan dari tahun sebelumnya.

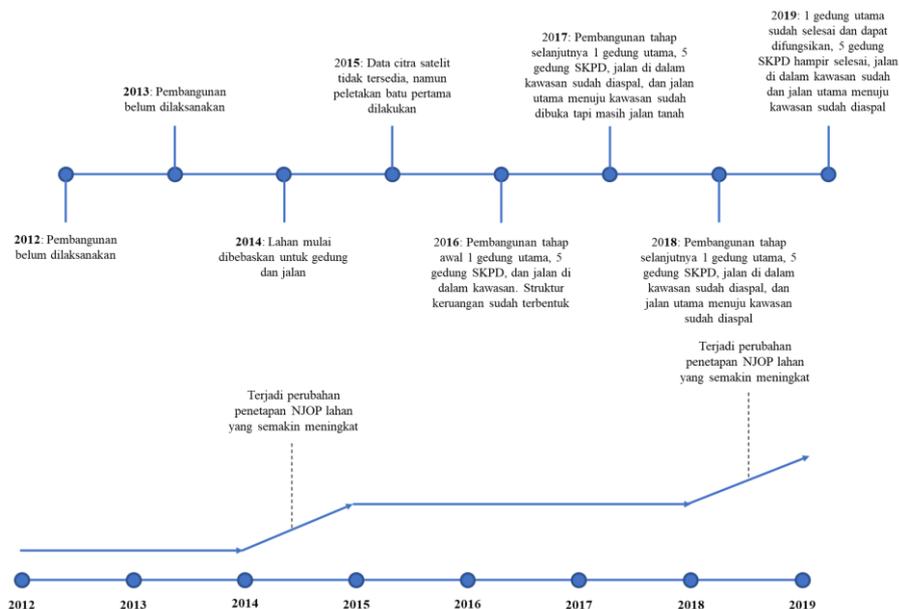
Berdasarkan Gambar 8, tidak terjadi perubahan warna dari gambar sebelumnya. Hal ini menandakan bahwa perubahan angka NJOP tidak terjadi secara drastis. Besarnya perubahan terjadi secara merata di seluruh permukiman Tuah Negeri. Pada tahun 2019, angka NJOP tertinggi memiliki kisaran antara Rp 200.000 hingga Rp 537.000 per meter persegi. Sementara angka NJOP terendah yaitu sebesar Rp 36.000 per meter persegi. Sama seperti tahun-tahun sebelumnya, daerah yang memiliki angka NJOP paling tinggi adalah kompleks perumahan Bukit Buah Tangora, yaitu sebesar Rp 537.000 per meter persegi.



Sumber: Handayani, 2020; Bapenda dan Dinas PUPR Kota Pekanbaru, Diolah, 2020

Gambar 8. Peta NJOP Kelurahan Tuah Negeri 2019

Penulis juga mengidentifikasi proses pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota dan dibandingkan dengan kenaikan harga lahan dari tahun ke tahun berdasarkan data NJOP lahan. Proses pembangunan dilihat melalui citra satelit yang didapatkan dari *Google Earth Pro* dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2019. Perbandingan tersebut dapat dilihat juga melalui diagram pada Gambar 9 sebagai berikut.



Sumber: Handayani, 2020; Olahan Peneliti, 2020

Gambar 9. Diagram Perbandingan Proses Pembangunan dengan Perubahan Angka NJOP Lahan Tahun 2012 Hingga 2019

Pemerintah menyatakan bahwa sejak kawasan perkantoran pemerintah kota dibangun, harga lahan mengalami perubahan yang semakin meningkat. Jika pembangunan fasilitas umum, dalam hal ini perkantoran pemerintah kota, dilakukan maka harga lahan di sekitar pembangunan akan berpengaruh. Perubahan harga lahan tidak otomatis langsung naik, namun terjadi secara bertahap. Pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota dapat menjadi faktor utama yang mempengaruhi perubahan harga lahan di sekitarnya. Hal ini terjadi karena pembangunan memicu perkembangan wilayah, sehingga banyak masyarakat yang datang kesana.

Developer menyatakan bahwa sejak kawasan perkantoran pemerintah kota dibangun, banyak sekali terjadi perubahan harga lahan yang semakin tinggi. Setiap pengembangan yang dilakukan di sebuah daerah, tidak hanya perumahan, tentu harga lahannya akan semakin naik. Masyarakat berpendapat bahwa jika ada pembangunan yang dilakukan di sebuah wilayah oleh pemerintah, maka akan menciptakan kenaikan pada harga lahan. Hal ini disebabkan karena wilayah akan semakin berkembang secara fisik dan arah pembangunan juga akan memusat di wilayah tersebut. Perkembangan wilayah yang semakin pesat akan mempengaruhi angka NJOP yang akan ditetapkan di wilayah tersebut. Jika NJOP lahan tinggi, maka lahan memiliki harga jual yang tinggi, karena penjual tidak mungkin menetapkan harga di bawah NJOP.

Tabel 2. Pengaruh Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kota terhadap Perubahan Harga Lahan Sebelum dan Sesudah Pembangunan

	Sebelum	Sesudah	Pengaruh
NJOP	Tetap	Perubahan meningkat sebanyak dua kali	Berpengaruh
Pemerintah	Rendah	Semakin meningkat secara bertahap	Berpengaruh
<i>Developer</i>	Rendah	Semakin meningkat	Berpengaruh
Masyarakat	Rendah	Semakin meningkat sekitar 30% hingga 50%	Berpengaruh

Sumber: Olahan Peneliti, 2020

Berdasarkan Tabel 2, dapat disimpulkan bahwa harga lahan di sekitar pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota dipengaruhi oleh pembangunan tersebut.

Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Lahan selain Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kota

Pemerintah menyatakan bahwa ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan. Faktor-faktor tersebut muncul seiring dengan adanya pembangunan karena memicu perkembangan wilayah di sekitarnya. Terjadinya perubahan harga lahan tidak hanya karena satu faktor dari pembangunan saja. Besar kecilnya perubahan harga lahan tergantung juga pada beberapa faktor, yaitu jarak, elevasi tanah, dan daya tarik di sekitar lahan, seperti tempat wisata dan dukungan-dukungan lainnya.

Developer menyatakan bahwa ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan. Jalan yang dibangun sebagai fasilitas utama yang mendukung kegiatan di kawasan perkantoran pemerintah kota merupakan faktor utamanya. Dengan adanya pembangunan jalan, perkembangan di daerah tersebut sudah mulai kelihatan. NJOP merupakan penetapan nilai jual lahan yang ditentukan dari pemerintah daerah.

Enam belas masyarakat menyatakan bahwa terdapat faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi harga lahan, yaitu NJOP, fasilitas di sekitar lahan, kesepakatan jual beli, dan karakteristik fisik lahan.

Tabel 3. Keterdapatan Faktor-Faktor Lain yang Mempengaruhi Harga Lahan

Responden	Keterdapatan Faktor-Faktor Lain yang Mempengaruhi Harga Lahan	
	Terdapat	Tidak terdapat
Pemerintah	✓	-
<i>Developer</i>	✓	-
Masyarakat	✓	-

Sumber: Olahan Peneliti, 2020

Berdasarkan Tabel 3, dapat ditarik kesimpulan bahwa ada faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan dari paparan yang disampaikan oleh responden. Faktor-faktor tersebut yaitu NJOP, fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta permintaan dan penawaran terhadap lahan.

a. Aksesibilitas dari segi kelas jalan

Lahan yang berada di jalan protokol, seperti arteri dan kolektor, akan lebih mahal dibandingkan dengan lahan yang ada di jalan lokal dan jalan lingkungan. Harga lahan akan semakin meningkat jika berlokasi di kelas jalan yang paling tinggi, yaitu arteri. Kemudian semakin menurun di jalan kolektor, lokal, dan lingkungan. Perubahan harga lahan tidak hanya dilihat dari pembangunankawasan perkantoran pemerintah kota saja, namun harus dilihat juga akses menuju lahan tersebut. Faktor yang paling utama dalam menentukan harga lahan adalah akses. Jalan sebagai prasarana pendukung kegiatan perkantoran pemerintahan kota sangat penting. Tujuh belas masyarakat menyatakan bahwa kelas jalan mempengaruhi harga lahan.

b. Aksesibilitas dari segi konstruksi jalan

Pemerintah berpendapat bahwa kualitas jalan yang baik akan mempengaruhi nilai lahan, sehingga harga lahan menjadi tinggi. Jalan yang terbuat dari tanah, setapak, dan aspal pasti berbeda nilai lahannya. *Developer* berpendapat bahwa konstruksi jalan mempengaruhi harga lahan. Semakin bagus konstruksi jalan, tentu harganya akan semakin naik. Dengan demikian, lahan yang berada di jalan dengan konstruksi aspal yang bagus akan lebih mahal dibandingkan dengan lahan yang berada di jalan dengan konstruksi semen atau tanah. Tujuh belas masyarakat menyatakan bahwa konstruksi jalan mempengaruhi harga lahan di jalan tersebut.

c. Lokasi

Lokasi lahan yang terletak dekat dengan fasilitas umum dan fasilitas sosial akan mempengaruhi harga lahan. Fasilitas tersebut dapat berupa tempat wisata atau fasilitas dukungan lainnya. Lokasi lahan juga dilihat dari segi fisik berupa elevasi tanahnya. Lahan yang terletak di kelerengan yang landai dan rata juga akan mempengaruhi harga lahan tersebut. Salah satu yang mempengaruhi harga lahan adalah posisi atau letak lahan. Tujuh belas masyarakat berpendapat bahwa lokasi lahan mempengaruhi harga lahan.

d. Ukuran lahan

Harga lahan yang ditentukan berdasarkan ukuran lahan tergantung pada persepsi masing-masing responden. Pemerintah dan *developer* menyatakan bahwa ukuran lahan tidak mempengaruhi harga lahan. Ada sebagian yang berpendapat bahwa semakin besar ukuran lahan maka semakin murah harga lahan tersebut, namun ada juga yang berpendapat bahwa harga lahan akan semakin tinggi jika semakin besar karena tergantung pada angka pengali per meter persegi. Namun, empat belas masyarakat berpendapat bahwa ukuran lahan mempengaruhi harga lahan. Besar kecilnya harga jual lahan terhadap ukuran lahan akan berkaitan dengan lokasi lahan berada dan bentuk lahan. Dengan demikian, penentuan ukuran lahan sebagai faktor yang berpengaruh tergantung pada penjual dan pembeli saat melakukan kegiatan transaksi jual beli lahan.

e. Ketersediaan fasilitas pendukung

Ketersediaan fasilitas pendukung mempengaruhi harga lahan karena sejalan dengan aksesibilitas. Jalan yang sudah bagus akan diiringi dengan tersedianya jaringan listrik dan drainase. Ketersediaan fasilitas pendukung yang ada di sebuah kawasan sangat berpengaruh sekali kepada harga lahan. Hal ini terjadi karena jika akses dan penerangan sudah bagus, masyarakat akan berpindah ke kawasan tersebut. Enam belas masyarakat berpendapat bahwa ketersediaan fasilitas pendukung di sekitar lahan memberikan pengaruh kepada harga lahan. Ketersediaan fasilitas pendukung yang ada di sekitar lahan akan menambah nilai dari lahan tersebut.

f. Legalitas lahan

Dalam hal ini, legalitas lahan sebagai faktor non fisik yang dimaksud adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR). Staf penilai Bapenda Kota Pekanbaru menjelaskan bahwa harga lahan berdasarkan NJOP tidak dilihat dari legalitas lahannya. NJOP ditetapkan berdasarkan zona, sehingga dalam satu zona tersebut, harga lahannya akan sama baik itu lahan dengan surat SHM maupun SKGR. Namun, jika dilihat dari segi harga jual beli saat bertransaksi, legalitas lahan pasti berpengaruh kepada harga lahan. Lahan yang berstatus SHM lebih mahal dibandingkan dengan SKGR. Lahan yang sudah memiliki sertifikat, akan lebih tinggi harganya. Sebab, proses pengukuran terhadap lahan sudah dilakukan dan sudah sesuai, sehingga kekuatan hukumnya lebih jelas dan sudah diakui oleh negara. Empat belas masyarakat berpendapat bahwa legalitas lahan mempengaruhi harga lahan. Lahan yang berstatus SHM normalnya harus lebih mahal dari pada lahan yang berstatus SKGR, karena faktor kekuatan surat tersebut.

Tabel 4. Faktor-Faktor Lain yang Mempengaruhi Harga Lahan

Faktor-faktor	Pemerintah	Developer	Masyarakat	Pengaruh
Aksesibilitas dari segi kelas jalan	✓	✓	✓	Ya
Aksesibilitas dari segi konstruksi jalan	✓	✓	✓	Ya
Lokasi	✓	✓	✓	Ya
Ukuran lahan	x	x	✓	Tidak
Ketersediaan fasilitas pendukung	✓	✓	✓	Ya
Legalitas lahan	✓	✓	✓	Ya

Sumber: Olahan Peneliti, 2020

Penetapan NJOP dilaksanakan tiga tahun sekali. Saat aktivitas awal pembangunan dilaksanakan pada tahun 2015, dilakukan penetapan NJOP oleh pemerintah dan terjadi perubahan angka NJOP yang semakin meningkat di kawasan sekitarnya. Kemudian, saat aktivitas pemerintahan sudah mulai dilaksanakan di gedung utama pada tahun 2019, dilakukan penetapan NJOP oleh pemerintah dan terjadi perubahan angka NJOP yang semakin meningkat di kawasan sekitarnya. NJOP dapat dijadikan sebagai acuan dalam melihat perkembangan sebuah wilayah. Semakin berkembang sebuah wilayah secara fisik, maka semakin tinggi angka NJOP yang ditetapkan dalam suatu wilayah. Perkembangan sebuah wilayah secara fisik juga dapat dilihat dari aspek lain, seperti aksesibilitas berupa jalan serta fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dibangun di sebuah wilayah. Dengan demikian, penetapan angka NJOP yang semakin meningkat di sekitar pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota tidak hanya dipengaruhi oleh pembangunan kawasan tersebut, tetapi juga aktor-faktor fisik yang dibangun di sekitar kawasan.

Perubahan harga lahan berdasarkan pasar lahan yang terjadi pada tahun 2018 meningkat secara drastis sebesar 900% dari 10 tahun yang lalu. Lahan yang dibeli pada tahun 2008 dengan harga Rp 20.000 sudah ditawarkan dengan harga Rp 200.000 pada tahun 2018. Namun, jika dilihat harga lahan berdasarkan NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah, perubahan harga lahan selama 7 tahun dari tahun 2012 hingga tahun 2019 meningkat paling tinggi sebesar 515% di Kelurahan Rejosari tepatnya di Jalan Amalia. Perubahan

terjadi dari harga lahan sebesar Rp 64.000 pada tahun 2012 menjadi Rp 394.000 pada tahun 2019.

Perkembangan teori nilai lahan yang dikemukakan oleh beberapa tokoh disempurnakan oleh Berry (1963) yang mengungkapkan bahwa kota memiliki pusat kota sebagai *grand peak* karena nilai lahan paling tinggi berada di pusat. Nilai lahan akan semakin menurun ke pinggir kota, namun terdapat puncak-puncak kecil yang disebut *mini peaks* yang memberikan pengaruh pada pola nilai lahan tersebut. Sebagai *mini peak* yang dibangun di pinggir kota, kawasan perkantoran pemerintah kota bertujuan untuk pemerataan pembangunan. Sejak kawasan perkantoran pemerintah kota dibangun pada tahun 2015, perubahan harga lahan berdasarkan NJOP sudah terjadi sebanyak dua kali dan semakin meningkat. Terjadinya perubahan harga lahan juga dibenarkan oleh pemerintah, pengembang (*developer*), dan masyarakat. Responden menyampaikan bahwa sejak kawasan perkantoran pemerintah kota dibangun, harga lahan mengalami perubahan yang semakin meningkat. Dengan demikian, munculnya *mini peak* di pinggir Kota Pekanbaru berupa kawasan perkantoran pemerintah kota memiliki pengaruh terhadap perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya.

Terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan menurut teori dan beberapa sumber. Faktor-faktor tersebut digunakan untuk mengidentifikasi bahwa pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota tidak menjadi satu-satunya faktor yang memiliki pengaruh pada perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya. Berdasarkan fenomena yang terjadi di kawasan amatan, bahwa selain pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota, terdapat faktor-faktor lain yang menjadi pertimbangan dan mempengaruhi dalam penetapan harga lahan. Faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan adalah sebagai berikut.

- a. Aksesibilitas berupa jalan yang ditinjau dari segi kelas jalan dan konstruksi jalan. Letak lahan yang berada di kelas jalan yang paling tinggi dengan konstruksi jalan yang bagus akan semakin mahal harganya. Pernyataan tersebut selaras dengan ungkapan O'Sullivan (2012) serta Sivitanidou dan Sivitanides (1995) mengenai derajat aksesibilitas sebuah daerah yang mempengaruhi harga lahan.
- b. Lokasi lahan yang terletak di dekat fasilitas umum dan fasilitas sosial sebagai pusat kegiatan akan meningkatkan harga dari lahan. Pernyataan tersebut selaras dengan ungkapan Ricardo (2001), Von Thunen (1826), dan Weber (1929) mengenai lokasi lahan yang dekat dengan pusat kegiatan, seperti pasar, akan mempengaruhi harga lahan tersebut.
- c. Ketersediaan fasilitas pendukung seperti jaringan listrik, jaringan telekomunikasi, dan jaringan drainase yang ada di sekitar lahan mempengaruhi harga lahan. Tersedianya fasilitas tersebut dinilai bahwa lahan tidak memiliki masalah di sekitarnya. Pernyataan tersebut selaras dengan ungkapan Rahman, dkk (1992) dan BPN (2014) bahwa sarana dan prasarana penunjang yang tersedia di sekitar lahan dapat memberikan pengaruh kepada harga lahan.
- d. Legalitas lahan sebagai faktor non fisik dapat memberikan pengaruh pada harga lahan. Lahan yang memiliki status SHM akan lebih mahal dibandingkan dengan lahan berstatus SKGR, karena dianggap sudah memiliki status hukum yang sangat kuat. Pernyataan tersebut selaras dengan ungkapan Thohir (2002), yakni aspek legalitas lahan adalah salah satu faktor yang mempengaruhi harga lahan.

Faktor fisik berupa ukuran lahan dapat mempengaruhi nilai dari sebuah lahan seperti yang disampaikan oleh Hidayati dan Harjanto (2003), Hindawan (2006), serta Wibowo dan Barus (2010). Namun, dari hasil penelitian yang ditemukan, ukuran lahan tidak dapat dijadikan sebagai acuan yang dapat diukur dalam mempengaruhi harga lahan. Hal ini terjadi karena perbedaan persepsi dari masing-masing pribadi mengenai ukuran lahan. Besar kecilnya harga lahan terhadap ukuran lahan akan berkaitan dengan aspek lain, seperti lokasi lahan berada dan bentuk lahan. Dengan demikian, penentuan ukuran

lahan sebagai faktor yang berpengaruh pada harga lahan tergantung pada penjual dan pembeli saat melakukan kegiatan transaksi jual beli lahan.

Penulis juga melakukan identifikasi pada faktor-faktor lain yang memiliki pengaruh pada harga lahan di luar pustaka yang sudah ditinjau. Faktor-faktor tersebut diidentifikasi melalui jawaban dari pertanyaan wawancara yang dilakukan secara terstruktur kepada pemerintah, *developer*, dan masyarakat. Faktor-faktor yang diungkapkan oleh responden adalah sebagai berikut.

- a. NJOP pada setiap lahan memiliki nilai berbeda-beda karena disesuaikan dengan zona yang sudah ditetapkan oleh pemerintah. NJOP ditetapkan dalam bentuk angka dengan satuan rupiah. Dengan demikian, NJOP mempengaruhi harga lahan yang akan ditetapkan oleh penjual karena harga lahan tersebut harus lebih tinggi dari NJOP lahannya.
- b. Fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di dekat lahan memberikan prospek untuk perkembangan wilayah ke depannya, sehingga harga lahan akan semakin meningkat.
- c. Permintaan dan penawaran pada pasar lahan mempengaruhi harga lahan, sehingga penetapan harganya disesuaikan dengan kondisi yang berlaku.

Ismawati (2011) menyebutkan bahwa pembangunan kawasan pemerintahan menimbulkan pengaruh sesuai dengan penelitian yang sudah dilakukan, yakni sebagai berikut.

- a. Munculnya fasilitas-fasilitas baru yang memadai, seperti sarana kesehatan, sarana pendidikan, dan sarana perniagaan.
- b. Perkembangan fisik berupa pola penggunaan lahan mengikuti bangunan-bangunan di kawasan pemerintahan. Hal ini terjadi di Kota Mungkid. Pada awalnya, perkembangan permukiman di kota ini cenderung *sprawl*. Namun, setelah kawasan pemerintahan baru dibangun, perkembangan permukiman cenderung linear di sepanjang Jalan Letnan Tukiyat mengikuti kawasan pemerintahan.
- c. Kawasan pemerintahan memicu pembangunan fisik di sekitar kawasan, sehingga muncul kegiatan-kegiatan yang mendukung kegiatan pemerintahan. Pembangunan dan perbaikan jalan setelah adanya kawasan pemerintahan, sehingga menciptakan kemudahan aksesibilitas bagi masyarakat yang ingin melakukan urusan administratif di gedung pemerintahan.

Pratiwi (2018) menyebutkan bahwa dalam penelitiannya mengenai perubahan nilai tanah di Kabupaten Boyolali, setelah dilakukan pemindahan pusat pemerintahan dapat disimpulkan bahwa perpindahan pusat pemerintahan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai tanah. Pengaruh tersebut diidentifikasi melalui perhitungan data transaksi jual beli yang dilakukan di Kabupaten Boyolali pada tahun 2014 hingga 2016. Wilayah yang paling berpengaruh adalah wilayah yang berjarak 0 sampai 5 km dari pusat pemerintahan yang baru, yaitu Kecamatan Mojosongo. Selain itu, kelas jalan juga mempengaruhi nilai tanah secara signifikan.

Hannonen (2008) memprediksi harga lahan perkotaan menggunakan *hedonic model* dengan membandingkan empat pendekatan, yaitu (1) *ordinary least squares estimation*, (2) *robust MM-estimation*, (3) *structural time series models*, dan (4) *robust local regression*. Model ini menunjukkan bahwa faktor utama yang mempengaruhi harga lahan adalah volume bangunan yang diizinkan, indeks harga rumah, arah utara, dan arah timur. Variabel independent ini merupakan variabel atribut yang paling signifikan berdasarkan hasil nilai t. variabel ukuran persil dan variabel indikator yang berbeda kurang berpengaruh terhadap harga lahan.

Pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota belum selesai secara keseluruhan. Jika pembangunan sudah selesai secara keseluruhan dan kegiatan pemerintahan sudah aktif dilaksanakan, beberapa tahun ke depan kawasan perkantoran pemerintah kota dapat diproyeksikan menjadi *mini peak* yang akan menimbulkan pengaruh yang lebih besar lagi kepada perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya.

KESIMPULAN

Pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya di Kota Pekanbaru. Pengaruh tersebut dilihat dari perubahan angka NJOP yang semakin meningkat sebanyak dua kali sejak pembangunan berlangsung. Hal ini menunjukkan bahwa kawasan di sekitar pembangunan semakin berkembang secara fisik yang dipicu oleh pembangunan tersebut. Perubahan harga lahan yang terjadi sejak kawasan perkantoran pemerintah kota dibangun dinilai cukup besar.

Pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota tidak dapat dijadikan sebagai faktor utama dalam perubahan harga lahan. Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi harga lahan, yaitu aksesibilitas, lokasi, ketersediaan fasilitas pendukung, dan legalitas lahan. Ukuran lahan tidak dapat dijadikan sebagai acuan terukur dalam mempengaruhi harga lahan, karena harus dikaitkan oleh faktor lain, seperti lokasi lahan dan bentuk lahan. Penulis juga mengidentifikasi faktor-faktor lain yang mempengaruhi harga lahan di luar tinjauan pustaka, yaitu NJOP; fasilitas umum dan fasilitas sosial; serta permintaan dan penawaran terhadap lahan.

PERNYATAAN RESMI

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Departemen Teknik Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Gadjah Mada, atas kesempatan untuk memanfaatkan materi hasil Tugas Akhir mahasiswa untuk dipublikasikan di dalam Jurnal Tata Loka.

DAFTAR PUSTAKA

- Barus, L. S., & Wibowo, A. P. (2010). Identifikasi Dinamika Harga Lahan di Kawasan Cipadu Kota Tangerang. *Planesa*, 1(1).
- Desi, N. S. (2008). *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Harga Tanah di Pinggiran Kota Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada.
- Drabkin, H. D. (1977). *Land Policy and Urban Growth*. Pergamon Press.
- Farhani, B. (2017). *Harga Tanah di Kawasan Perkotaan Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada.
- Ghifariansyah, M. F. S. (2019). Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan terhadap Harga Lahan Di Kota Bogor. *Jurnal Bumi Indonesia*, 8(1).
- Handayani, Nadiah. (2020). *Pengaruh Pembangunan Kawasan Perkantoran Pemerintah Kota Terhadap Perubahan Harga Lahan di Kawasan Sekitarnya di Kota Pekanbaru*. Universitas Gadjah Mada.
- Hannonen, M. (2008). Predicting Urban Land Prices: A Comparison of Four Approaches. *International Journal of Strategic Property Management*, 12, 217-236. <https://doi.org/10.3846/1648-715X.2008.12.217-236>
- Ismawati, I. (2011). *Pengaruh Lokasi Kegiatan Pemerintahan Terhadap Perkembangan Kota*. Universitas Gadjah Mada.
- McDonald, J. F., & McMillen, D. P. (2011). *Urban Economics and Real Estate: Theory and Policy*. NJ, USA: John Wiley & Sons, Inc.
- Nasucha, C. (1995). *Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah* (1st ed.). Jakarta: Megapoin.
- O'Sullivan, A. (2012). *Urban Economics* (Eighth Edi). <https://doi.org/10.12681/rp.18554>
- Pratiwi, D. (2018). *Identifikasi Perubahan Nilai Tanah di Kabupaten Boyolali Tahun 2014 - 2016 Akibat Perpindahan Pusat Pemerintahan*. Universitas Gadjah Mada.
- Ricardo, D. (2001). *The Principles of Political Economy and Taxation*. Retrieved from <http://socserv2.socsci.mcmaster.ca/~econ/ugcm/3ll3/michels/polipart.pdf>
- Sivitanidou, R., & Sivitanides, P. (1995). Industrial rent differentials: the case of Greater Los Angeles. *Environment & Planning A*, 27(7), 1133-1146. <https://doi.org/10.1068/a271133>
- Urbalita, A. W. (2014). *Pengaruh Jaringan Jalan dan Guna Lahan Terhadap Harga Lahan di Kawasan Perkotaan Yogyakarta*. Universitas Gadjah Mada.
- Webber, A. (1929). *Alfred Webber's Theory of Location of Industries*. <https://doi.org/10.4067/S0071-17132000003500023>
- Yunus, H. S. (2000). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.