



## Model Harga Lahan di Koridor Jalan Raya Manado – Bitung Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara

### Land Price Model in Manado – Bitung Highway Corridor Kalawat District North Minahasa Regency

Doddy Cristopher Item<sup>a</sup>, Ricky S. M. Lakat<sup>b</sup>, & Steven Lintong<sup>c</sup>

<sup>a</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

<sup>b</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

<sup>c</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia  
[doddyitem025@student.unsrat.ac.id](mailto:doddyitem025@student.unsrat.ac.id)

---

#### Abstrak

Kecamatan Kalawat merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Minahasa Utara yang berbatasan langsung dengan Kota Manado sehingga membuat masyarakat yang tinggal di Kecamatan Kalawat sebagian beraktivitas di Kota Manado. Kecamatan yang memiliki pertumbuhan penduduk terbanyak di Kabupaten Minahasa Utara. Pada Jalan raya Manado – Bitung merupakan jalan yang menghubungkan 2 Kota besar yang ada di Provinsi Sulawesi Utara yaitu Kota Manado dan Kota Bitung sehingga menyebabkan padatnya aktivitas yang ada di sepanjang jalan raya Manado – Bitung. Hal tersebut menyebabkan meningkatnya harga Lahan yang ada di Kecamatan Kalawat khususnya di area Koridor Jalan Raya Manado – Bitung. Penelitian ini bertujuan menganalisa dan menentukan model harga lahan di koridor jalan raya Manado – Bitung Kecamatan Kalawat dengan menggunakan analisis regresi sederhana dan analisis regresi linear berganda menggunakan 3 variabel penelitian yaitu harga lahan, jarak ke koridor, dan harga NJOP. Hasil penelitian menunjukkan parsial pertama, jarak ke koridor memiliki pengaruh negatif atau bertolak belakang terhadap nilai jual lahan, semakin tinggi jarak ke koridor semakin tinggi juga harga jual lahan, parsial kedua NJOP memiliki pengaruh positif terhadap nilai jual lahan. Secara simultan, pengaruh Jarak ke Koridor sangat mempengaruhi terhadap nilai jual lahan sedangkan NJOP pengaruh yang sangat kecil terhadap nilai jual lahan.

*Kata Kunci : Harga Lahan, Koridor Jalan, Analisis Regresi Sederhana, Analisis Regresi Linear Berganda*

---

#### Abstract

Kalawat Sub-District is one of the sub-districts in North Minahasa Regency which is directly adjacent to Manado City, so that some of the people who live in Kalawat Sub-district do their activities in Manado City. The district that has the highest population growth is in North Minahasa Regency. On the Manado - Bitung highway, a road that connects 2 major cities in North Sulawesi Province( Manado City and Bitung City). This has caused an increase in land prices in Kalawat District, especially in the Manado – Bitung Highway Corridor area. This study aims to analyze and determine the model of land prices in the Manado - Bitung highway corridor, using simple regression analysis and multiple linear regression analysis using 3 research variables, namely land prices, distance to the corridor, and NJOP prices. The results showed that the first partial, the distance to the corridor has a negative or opposite effect on the selling value of land, the second partial NJOP has a positive effect on the selling value of land. Simultaneously, the effect of Distance to the Corridor greatly affects the selling value of land, while the NJOP has very little effect on the selling value of land.

*Keywords : Land Price, Road Corridor, Simple Regression Analysis, Multiple Linear Regression Analysis*

---

## 1. Pendahuluan

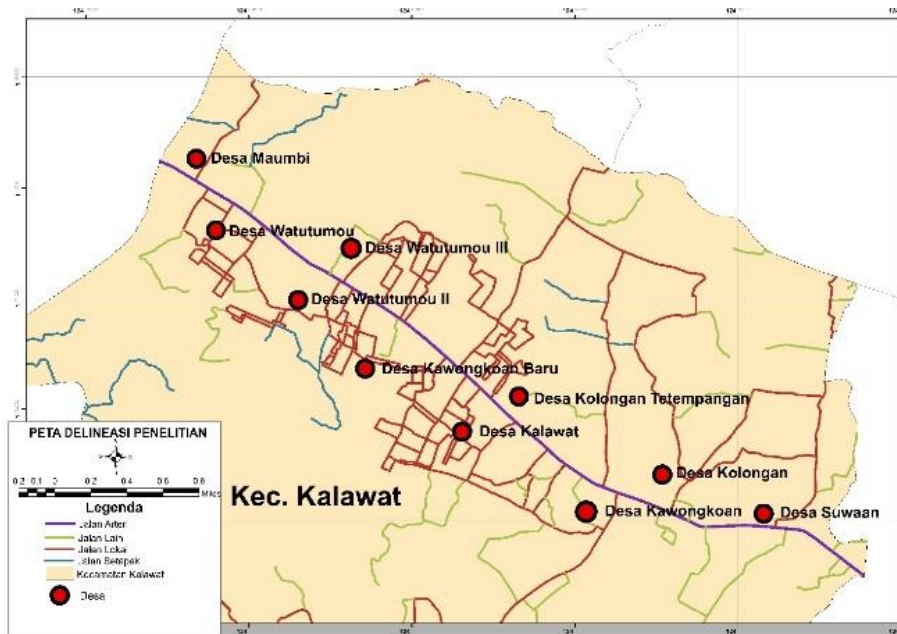
Lahan adalah suatu obyek di mukan bumi yang memiliki peran penting, dimana lahan menjadi pusat dari semua aktivitas yang dilakukan oleh manusia, mulai dari bertempat tinggal, melakukan aktivitas sosial dan melakukan segala jenis pekerjaan, Harga lahan adalah suatu satuan ukur dalam bentuk uang untuk digunakan dalam aktivitas transaksi jual beli lahan, berbeda dengan nilai lahan yang adalah representasi atau ukuran kemampuan lahan untuk memproduksi suatu hal yang dapat memberikan keuntungan. Dalam proses pembuatan janji transaksi antara penjual dan pembeli lahan tidak bisa dilakukan oleh penjual dan pembeli saja, tetapi perlu hadirnya seorang pejabat negara atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) seperti ada tertulis didalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998, tapi sangat disayangkan seorang PPAT ini tidak ada disemua wilayah sehingga wilayah-wilayah yang belum atau tidak mempunya PPAT sama sekali memerlukan seorang pembuat akta transaksi jual beli tanah dan dibantu oleh seorang camat. Kecamatan Kalawat merupakan salah satu dari beberapa Kecamatan yang berada di Kabupaten Minahasa Utara dan pada umumnya menjadi jalur penghubung Bitung dan Manado yang adalah 2 Kota besar terletak di Sulawesi Utara, dan menyebabkan Kecamatan Kalawat merupakan salah satu Kecamatan yang mengalami perkembangan dan peningkatan manusia paling banyak pada Kabupaten Minahasa Utara dalam setiap tahunnya pada tahun 2010 sampai tahun 2020 Kecamatan Kalawat memiliki peningkatan penduduk sebesar 6,109 jiwa berdasarkan hasil sensus 2020.

Pertumbuhan penduduk tentunya berdampak bagi penggunaan lahan dan semakin meningkatnya nilai jual lahan yang ada di Kecamatan Kalawat, hal ini menyebabkan terjadinya pengalihan fungsi lahan pada koridor atau lahan di pinggiran jalan raya Manado Bitung Kecamatan Kalawat yang awalnya digunakan untuk perumahan sekarang sebagian besar menjadi perdagangan dan jasa, dan menyebabkan perumahan dibangun jauh dari koridor jalan utama. Jalan raya Manado Bitung yang merupakan jalan yang menghubungkan dua dari beberapa Kota yang ada di Provinsi Sulawesi Utara yaitu Kota Manado dan Bitung, jalan ini banyak di lalui pengendara kendaraan roda dua sampai roda dua belas dan memiliki aktivitas yang begitu padat baik perdagangan dan jasa maupun aktivitas pendidikan. Maka dari itu peneliti merasa pentingnya mengangkat judul penelitian ini agar supaya peneliti dan pembaca mampu mengetahui nilai jual tanah dan dapat menentukan model harga jual tanah di area koridor Jalan Raya Manado-Bitung Kecamatan Kalawat Kabupaten Minahasa Utara.

## 2. Metode

### Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil tempat di Kecamatan Kalawat kabupaten Minahasa Utara, di Kecamatan Kalawat sendiri terdapat 12 desa, tetapi dalam penelitian ini terdapat 10 desa yang terletak di sepanjang koridor jalan Raya Manado-Bitung yaitu desa Maumbi, Suwaan, Watutumou, Watutumou II, Watutumou III, Kolongan, Kolongan Tetempangan, Kalawat, Kawongkoan, dan desa Kawongkoan Baru.



Gambar 1. Peta Delineasi Penelitian (Peneliti, 2023)

### Jenis Penelitian

Dalam penelitian ini peneliti memutuskan untuk menggunakan penelitian secara deskriptif agar peneliti bisa menampilkan data atau hasil analisa yang sudah diproses dalam bentuk angka dan lebih spesifik sehingga dapat mempermudah pembaca dalam membaca atau mempelajari penelitian ini, dan dalam melaksanakan proses penelitian ini peneliti perlu melakukan survey lapangan. Penelitian deskriptif yang digunakan bertujuan agar bisa menyediakan sebuah gambaran lengkap agar pembaca dapat memahami fenomena yang diteliti, serta menjelaskan semua variabel yang terkait dalam penelitian ini secara kuantitatif yaitu data yang akan diukur menggunakan skala numberik.

### Populasi dan Sample

Karena tidak bisa diketahui secara pasti berapa jumlah populasi masyarakat yang ada di Koridor Jalan Raya Manado – Bitung Kecamatan Kalawat maka penulis harus mengumpulkan data transaksi lahan yang sudah terjadi dari tahun 2020 sampai 2022 sebanyak mungkin yang bisa di kumpulkan untuk mendukung penelitian ini.

### Metode Analisis

Metode analisis dalam penelitian yang satu ini dilakukan dengan secara deskriptif kuantitatif bertujuan agar dapat mengetahui model harga lahan secara parsial dan simultan serta dapat meliputi perkembangan harga suatu lahan, terkait korelasi harga lahan terhadap beberapa faktor yang sangat dapat mempengaruhi harga suatu lahan tersebut di Koridor Jalan Raya Manado-Bitung, terdapat dua jenis analisis dalam penilitan ini sebagai berikut

#### Analisis Korelasi

Korelasi biasanya digunakan untuk mengetahui apakah ada maupun tidak adanya hubungan antara semua variabel yang akan di teliti, dalam penelitian ini akan menggunakan koefisien korelasi *product moment* yang berasal dari Karl Pearson dengan rumusnya sebagai berikut :

$$r_{xy} = \frac{N\sum xy - \sum X \cdot \sum Y}{\sqrt{[N\sum x^2 - (\sum X)^2][N\sum y^2 - (\sum Y)^2]}}$$

#### Analisis Regresi

Analisis Regresi yang berguna untuk mencari tahu berapa kuat hubungan semua variabel yang di teliti, pada penelitian yang satu ini akan menggunakan persamaan regresi sederhana untuk

parsial, dan persamaan regresi linear berganda buat simultan, dengan persamaan sebagai berikut :

Parsial

$$Y = a + b_1x_1$$

Simultan

$$Y = a + b_1x_1 + b_2x_2$$

### 3. Kajian Literatur

#### Pengertian Model

Menurut Mahmud Achmad suatu model adalah sebuah representasi dari objek tertentu, baik itu suatu benda, ataupun berbagai macam ide yang berbentuk dan yang sudah disederhanakan baik kondisi maupun fenomena suatu alam, sebuah model harus mengkaji beberapa informasi yang penting mengenai fenomena yang dikaji dengan tujuan untuk mengetahui sistem fenomena pada awalnya. Suatu model bisa juga dalam bentuk tiruan dari benda, sistem, maupun kejadian yang sebenarnya terjadi dan hanya berisi informasi yang sangat penting untuk di kaji.

#### Pengertian Harga

Harga merupakan sebuah satuan moneter dan ukuran lainnya yang mencakup barang maupun jasa dan biasanya sering ditukarkan sebagai tanda untuk memperoleh hak milik atau hak guna suatu barang maupun jasa yang diperlukan untuk menimbulkan kepuasan konsumen. Menurut Assauri pada tahun 2014 Harga juga menjadi unsur utama dalam marketing mix dan menghasilkan tanda terima dalam penjualan, sedangkan unsur yang lain hanya seperti unsur biaya saja. Menurut Kotler dan Armstrong pada tahun 2012 harga juga bisa didefinisikan dengan cara sempit yang adalah sejumlah uang yang harus ditagihkan untuk sebuah produk maupun jasa, atau dengan definisi luas harga bisa jadi sebagai jumlah nilai yang akan ditukarkan antara pembeli dan penjual dan memiliki keuntungan dalam membeli suatu produk maupun jasa yang diperlukan konsumen serta memungkinkan perusahaan dapat laba yang menguntungkan dengan harga yang dibayar konsumen. Sedangkan menurut Gitosudarmo pada tahun 2014, Harga yang dimaksud adalah suatu ukuran untuk menilai kepuasan orang terhadap produk yang diperlukan dan dibelinya.

#### Pengertian Lahan

Lahan bisa juga berarti sebagai land settlement yang merupakan satu tempat maupun suatu daerah yang dimana terdapat penduduk hidup dan berkumpul secara bersama-sama, dan penduduk dapat memanfaatkan lingkungan sekitar untuk bertahan, bertumbuh dan berkembang melangsungkan hidup mereka. Maka dari itu kita bisa lihat sangat jelas bahwa semua makhluk hidup membutuhkan suatu lahan untuk tumbuh dan berkembang, segala macam aktivitas manusia di atas permukaan bumi ini tidak lepas dan tidak akan lepas dari lahan yang memiliki fungsi yang berbeda-beda dalam penggunaannya. Menurut Kusri pada tahun 2011 penggunaan lahan merupakan semua campur tangan manusia yang terjadi secara tetap maupun tidak tetap yaitu berpindah-pindah terhadap sumber daya alam maupun sumber daya buatan, dan secara luasnya disebut lahan, bertujuan supaya mencukupi suatu kebutuhan manusia secara spiritual, material, ataupun keduanya. Menurut Juhadi pada tahun 2007 lahan atau land dalam bahasa inggrisnya adalah satu wilayah yang terletak di permukaan bumi, dan mencakup segala komponen biosfer yang tetap maupun yang memiliki sifat siklus di atas maupun di bawah lahan tersebut, seperti tanah atmosfer, relief, hidrologi, batuan induk, hewan, dan tumbuhan dan segala hal yang terjadi dikarenakan aktivitas manusia yang hidup pada masa yang lalu maupun pada masa sekarang ini semuanya itu berpengaruh terhadap lahan yaitu penggunaannya. Lahan juga berguna untuk satu sistem dan memiliki sejumlah komponen yang bisa terorganisir baik secara spesifik ataupun perilakunya berarah ke beberapa sasaran tertentu. Semua komponen lahan tersebut bisa dinilai sebagai sumberdaya alam maupun buatan dan hubungannya dengan aktivitas manusia untuk mencukupi kebutuhan kehidupannya.

### Pengertian Parsial dan Simultan

Kamus besar bahasa Indonesia atau biasa disingkat KBBI menyatakan bahwa arti dari kata parsial adalah sesuatu yang berhubungan atau suatu bagian dari keseluruhan. Istilah tersebut sering kali digunakan pada bidang penelitian ilmiah, maupun matematika. Secara bahasa parsial berarti satu bagian dari satu keseluruhan. Sedangkan parsial ini memiliki lawan kata yaitu menyeluruh atau biasa disebut simultan. Menurut KBBI simultan merupakan secara bersamaan atau serentak yang dilakukan, dengan kata lain semua arti simultan adalah lawan atau bertolak belakang dengan arti kata parsial.

## 4. Hasil dan pembahasan

### Analisis Korelasi

**Tabel 1.** Analisis Korelasi (Peneliti, 2023)

Correlations		Harga (Y)	Jarak (X1)	NJOP (X2)
Harga (Y)	Pearson Correlation	1	-.741**	.458**
	Sig. (2-tailed)		.000	.002
	N	43	43	43
Jarak (X1)	Pearson Correlation	-.741**	1	-.600**
	Sig. (2-tailed)	.000		.000
	N	43	43	43
NJOP (X2)	Pearson Correlation	.458**	-.600**	1
	Sig. (2-tailed)	.002	.000	
	N	43	43	43

Setelah melihat hasil dari analisa korelasi diatas yang menggunakan koefisien korelasi product momen Karl Pearson maka kita memiliki hasil sebagai berikut :

Variabel X1 (Jarak) memiliki nilai Pearson Correlation sebesar -0.741 terhadap variabel Y (Harga). Angka tersebut berarti menunjukkan adanya hubungan korelasi antara kedua variabel karena di bawah 0.5. Tanda ( - ) menunjukkan bahwa adanya hubungan yang berlawanan, jika Jarak (X1) bertambah maka variabel Y (Harga) akan berkurang, dan sebaliknya.

Variabel X2 (NJOP) Memiliki nilai Pearson Correlation sebesar 0.458\* terhadap variabel Y (Harga). Angka tersebut berarti menunjukkan adanya korelasi antara kedua variabel karena di bawah 0.5. Tanda ( \* ) menunjukkan bahwa semakin tinggi X2 (NJOP) maka akan semakin tinggi Y (Harga), dan sebaliknya.

### Analisis Regresi

#### Parsial 1 (Pengaruh X1 Terhadap Y)

**Tabel 2.** Analisis Regresi Parsial 1 (Peneliti, 2023)

Coefficients<sup>a</sup>

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		

1	(Constant)	148163335.360	13391025.723		11.064	.000
	Jarak (X1)	-7202774.699	1019334.812	-.741	-7.066	.000

a. Dependent Variable: Harga (Y)

$$Y = a + b1x1$$

$$Y = 148163335.360 - 7202774.699$$

Penjelasan dari hasil analisis diatas adalah seperti berikut :

Konstanta A dengan nilai 148.163,335 konstanta yang positif menjelaskan bahwa ketika nilai atau angka variabel X1 dianggap tidak ada sama sekali atau 0, harga suatu lahan dapat menjadi Rp. 148.163,335.

Jarak X1 sebesar -7.202,774 nilai negatif menjelaskan bahwa setiap ada bertambahnya jarak dengan jumlah sebesar 1 m(meter) dari letak koridor jalan maka nilai lahan menurun menjadi Rp. 7.202,774.

Parsial 2 (Pengaruh X2 terhadap Y)

**Tabel 3.** Analisis Regresi Parsial 2 (Peneliti, 2023)

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	24982909.007	14230630.252		1.756	.087
	NJOP (X2)	1.289	.418	.434	3.084	.004

a. Dependent Variable: Harga (Y)

$$Y = a + b2x2$$

$$Y = 24982303.007 + 1.289$$

Penjelasan dari hasil analisis diatas adalah seperti berikut :

Konstanta A dengan nilai 24.982,909 konstanta yang positif menjelaskan bahwa ketika nilai atau angka variabel X2 dianggap tidak ada sama sekali atau 0, harga suatu lahan dapat menjadi Rp. 24.982,909.

NJOP X2 sebesar 1.289 nilai positif menjelaskan bahwa setiap bertambahnya nilai NJOP sebanyak 1 satuan (satu rupiah) maka terjadi kenaikan harga sebesar Rp. 1.289.

Simultan (Pengaruh X1 dan X2 Terhadap Y)

**Tabel 4.** Analisis Regersi Simultan (Peneliti, 2023)

Coefficients <sup>a</sup>						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	145483412.916	23840380.391		6.102	.000
	Jarak (X1)	-7105112.708	1255127.046	-.731	-5.661	.000
	NJOP (X2)	.052	.383	.018	.137	.892

a. Dependent Variable: Harga (Y)

$$Y = a + b_1x_1 + b_2x_2$$

$$Y = 145483412.916 - 7105112.708 + 0.052$$

Pengertian yang bisa dijelaskan dari analisis diatas tadi seperti berikut :

Konstanta ( a ) memiliki nilai sebesar 145.483,410 nilai konstanta yang positif menjelaskan bahwa jika nilai variabel X1, dan X2 dianggap tidak ada sama sekali atau 0, harga suatu lahan dapat menjadi Rp. 145.483,410.

Jarak X1 memiliki nilai sebesar -7.105,112 nilai negatif menjelaskan bahwa setiap bertambahnya jarak sejumlah 1 m (meter) dari letak koridor dengan asumsi NJOP (X2) tidak ada sama sekali atau 0 maka akan terjadi penurunan harga sejumlah Rp. 7.105,112.

3. NJOP X2 memiliki nilai sebesar 0.052 nilai positif menjelaskan bahwa jika nilai NJOP (X2) naik 1 satuan (1 rupiah) dengan asumsi jarak ke koridor (X1) tidak ada sama sekali atau 0, akan terjadi peningkatan harga sejumlah Rp. 0.052.

## 5. Kesimpulan

Setelah proses analisis data yang sudah dilakukan maka kita bisa lihat beberapa kesimpulan yang bisa diambil yaitu model harga lahan secara parsial dengan harga lahan sama dengan jarak terhadap pengaruh harga transaksi lahan sehingga bisa dilihat dari hasil analisis bahwa jarak sangat berpengaruh terhadap harga jual lahan. Dari model ini dapat disimpulkan bahwa jarak ke koridor memiliki pengaruh negatif atau bertolak belakang terhadap nilai jual lahan, semakin tinggi jarak ke koridor semakin tinggi juga harga jual lahan tersebut dan sebaliknya. Sedangkan untuk analisis parsial yang kedua yaitu dimana harga lahan sama dengan NJOP di tambahkan dengan harga transaksi, dari analisis tersebut dapat kita lihat bahwa NJOP memiliki pengaruh positif terhadap nilai jual lahan semakin tinggi NJOP semakin tinggi juga harga jual lahan tersebut, dan sebaliknya.

Untuk model harga lahan secara simultan yaitu menggabungkan semua variabel yang diteliti dengan harga lahan sama dengan jarak dikurangi NJOP dan ditambah harga jual lahan maka bisa diambil kesimpulan bahwa pengaruh Jarak ke Koridor sangat mempengaruhi terhadap nilai jual lahan sedangkan NJOP pengaruh yang sangat kecil terhadap nilai jual lahan.

## Referensi

- Abdul Wahid Hasyim1\*, Ardi Bakhtiar Pandiangan2 , Wisnu Sasongko, Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan <http://journal.ummat.ac.id/index.php/geography> Vol. 8, No. 1, April 2020, Hal. 46-56 e-ISSN 2614-5529 | p-ISSN 2339-2835 PERBEDAAN HARGA PASAR LAHAN DAN KETETAPAN HARGA LAHAN OLEH PEMERINTAH (NJOP) DI KECAMATAN SIDOARJO
- Achmad, Mahmud, (2008). *Tehnik Simulasi dan Permodelan*, Yogyakarta. Baziad, A. 2002. *Kontrasepsi Hormonal*. Jakarta : PT Bina Pustaka Sarwono Prawirohardjo
- Anonim Kabupaten Minahasa Utara Dalam Angka 2022, BPS Kabupaten Minahasa Utara
- Celine Claudia Ticoalua , Franklin J.C. Papia b & Windy Mononimbar, S A B U A Volume 9 No. 2, 2020 P-ISSN 2085-7020 Sabua (Vol.9 No. 2, 2020) *Pemodelan Harga Lahan di Kecamatan Girian dan Kecamatan Maesa Kota Bitung*
- Chapin, Jr, F. Stuart and Edward Kaiser. (1995). *Urban Land Use and Planning. Fourth Edition. Illinois: University of Illinois Press.*
- Cheysya Lumenta1 Ricky Lakat, ST., MT2 Fela Warouw, ST., MENG., PH.D3, Model harga lahan menurut prediksi masyarakat di Bitungs Langowan Timur
- Darin-Drabkin H. (1977). *Land Policy and Urban Growth, Pergamon Press., England.*
- Dita & Putra, 2011. FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHIPERUBAHAN NILAI TANAH DAN BANGUNANPADA SUATU PROPERTI. *urnal Teknik Sipil KERN*Vol. 1 No. 1 Mei 2011
- Febriastuti, 2011. Analisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan di sekitar bandara Raja Haji Fisabilillah Kepulauan Riau (Kasus: Harga Lahan di Kecamatan Tanjungpinang Timur, Tanjungpinang, Kepulauan Riau).

Jonathan Sarwono, 2011. Analisis Jalur (Path Analysis)

Moughtin (1992). *Urban Design, Street and Square*

Nararya Adi Prasetya<sup>1</sup> dan PM. Broto Sunaryo<sup>2</sup> FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI HARGA LAHAN DI KAWASAN BANJARSARI KELURAHAN TEMBALANG, SEMARANG. Jurnal Teknik PWK Volume 2 Nomor 2 2013.

Von Thunen (1826). *The Isolated State*

William Alonso (*Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent, 1964*)

Way 1973 dalam Zuidam, 1979 *Terrain Analysis and Classification Using Aerial Photographs: A Geomorphological Approach. ITC Text Book of Photo-Interpretation, 1, Enschede.*