



Analisis Pengaruh Lebar Jalan, Jarak ke *Central Business District* (CBD) Utama Dan Lokal Terhadap Harga Tanah di Kabupaten Minahasa Utara

Bayu Rizki Fatoni *¹

¹Kantor Wilayah DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo, dan Maluku Utara

*Corresponding author: bayurizki87@gmail.com

ARTICLE INFO	ABSTRAK
Article history: Revised March 23, 2025 Accepted March 25, 2025	Penelitian ini untuk menjawab permasalahan adanya kenaikan harga tanah di Kabupaten Minahasa utara yang beraneka ragam baik lokasi maupun harganya. Tujuan penelitian ini untuk menentukan bagaimana pengaruh aksesibilitas (lebar jalan) ke harga tanah Kabupaten Minahasa Utara serta bagaimana pengaruh lokasi (jarak ke CBD utama dan jarak ke CBD lokal) ke harga tanah Kabupaten Minahasa Utara. Penelitian ini adalah penelitian asosiatif menggunakan aplikasi eviews. Sampel dalam penelitian ini diperoleh dengan menggunakan teknik purposive sampling dengan jumlah 64 sampel untuk periode penelitian tahun 2024. Hasil penelitian menunjukkan bahwa aksesibilitas (lebar jalan), peruntukan dan lokasi (jarak ke CBD Utama dan jarak ke CBD Lokal) secara statistik berpengaruh signifikan terhadap harga tanah.
Kata kunci: <i>Harga Tanah, CBD Utama, CBD Lokal, Lebar Jalan, Regresi</i>	
Keywords: <i>Land Price, Main CBD, Local CBD, Road Width, Regression</i>	ABSTRACT <i>This research is to answer the problem of increasing land values in North Minahasa district, which varies both in location and value. The aim of this research is to determine how accessibility (road width) influences the land value of North Minahasa Regency and how location (distance to the main CBD and distance to the local CBD) influences the land value of North Minahasa Regency. This research is associative research using the eviews application. The samples in this research were obtained using a purposive sampling technique with a total of 64 samples for the research period of 2024. The research results show that accessibility (road width), designation and location (distance to the Main CBD and distance to the Local CBD) statistically have a significant effect on land value.</i>

INTRODUCTION

Provinsi Sulawesi Utara mengalami perkembangan ekonomi yang sangat pesat dibandingkan dengan pertumbuhan ekonomi provinsi sekitarnya. Perkembangan ekonomi provinsi Sulawesi Utara terkait industri, dagang, maritim dan pendidikan berjalan sangat pesat. Akibatnya, harga tanah pada Provinsi Sulawesi Utara mengalami kenaikan tingkat harga tanah.

Di beberapa daerah penyangga Kota Manado sebagai ibukota Provinsi Sulawesi Utara adalah Kabupaten Minahasa, Kabupaten Minahasa Utara dan Kota Bitung, harga tanahnya telah berkembang pesat sehingga mendukung naiknya perekonomian kota dan kabupaten tersebut. Berdasarkan data dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, permasalahan yang terjadi di Kabupaten Minahasa Utara adalah adanya kenaikan harga tanah. Hal ini mendorong perlunya dilakukan kajian untuk mengetahui faktor yang menjadi pengaruh atas kenaikan harga tanah tersebut. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh lebar jalan, jarak ke CBD utama dan jarak ke CBD lokal terhadap harga tanah Kabupaten Minahasa Utara.

Beberapa penelitian mengenai pengaruh suatu pusat kegiatan kota terhadap harga tanah juga telah dilakukan, salah satunya studi penelitian yang dilakukan oleh (Kuncoro & Purwantohadi, 2004). Penelitiannya menganalisis pengaruh pusat perbelanjaan dengan harga tanah di Surabaya. Pada penelitian ini dilakukan pada lima pusat perbelanjaan di Surabaya. Menggunakan alat analisis



regresi dengan Data Panel periode tahun 1996 – 2001, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa factor penentu harga tanah di Kota Surabaya adalah harga tanah tahun sebelumnya, jumlah bangunan perkantoran, jumlah bangunan toko, jarak ke pusat perbelanjaan, dan jumlah bangunan bengkel/gudang/pertanian. Ada dua pusat perbelanjaan yang signifikan pengaruhnya terhadap harga tanah.

Penelitian lain oleh (Erfiana, 2015) menganalisis perubahan harga tanah menggunakan model regresi linier sederhana di wilayah eksplorasi minyak dan gas bumi di Bojonegoro. Penelitian ini dilakukan akibat adanya perubahan pemanfaatan lahan dari daerah pemukiman dan pertanian menjadi daerah penghasil minyak yang akan mempengaruhi harga dan harga tanah di sekitarnya. Akibat peralihan fungsi lahan menyebabkan perubahan harga tanah yang bergerak naik secara tidak terkontrol. Dengan menggunakan data hasil survei harga 15 tanah secara langsung dilapangan serta dilakukan analisis statistik menggunakan pemodelan regresi dapat memberikan pemodelan harga tanah yang dapat digunakan untuk prediksi harga tanah.

Penelitian lain oleh (Bintang, et al., 2017) menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi harga tanah di Kota Manado. Hasilnya menyimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi harga tanah di antaranya adalah lokasi dan aksesibilitas. Penelitian lain oleh (Safitri, et al., 2016) dilakukan terhadap klasifikasi NIR (Harga Indikasi Rata-rata) pada daerah sekitar CBD Mal di Kota Surabaya dengan jangkauan sejauh 3 kilometer dari obyek diatas. Hasil penelitian menghasilkan adanya kecenderungan harga tanah yang semakin rendah jika menjauh dari CBD.

Menurut (Dani, 2006), bahwa lokasi dari suatu kapling tanah sangat berpengaruh terhadap harga tanah yang didukung oleh struktur harga tanahnya, dijelaskan sebagai berikut :

- a. Pusat wilayah perdagangan mempunyai harga tanah dan harga tanah tertinggi dibandingkan dengan wilayah lain.
- b. Wilayah tempat pusat kerja, pusat pertokoan terletak di sekeliling perbatasan pusat kota mempunyai harga tanah tertinggi setelah pusat wilayah perdagangan.
- c. Makin jauh keluar sekeliling kawasan tersebut di atas terhadap kawasan perumahan dengan harga tanah dan harga tanah yang makin jauh dari pusat, maka harga tanahnya akan makin turun/berkurang.

Dalam prinsip dasar Teori Lokasi menurut Von Thunen (1826) menyatakan bahwa harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah tersebut ke/dari pusat kegiatan kota/*Central Business District (CBD)*. Pusat kota atau *CBD* dalam pemahaman Von Thunen adalah pasar (market), yang mencerminkan pusat kegiatan ekonomi. Semakin jauh dari *CBD* maka harga tanah akan semakin menurun (Harvey, 1996).

Harga tanah dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satu dari faktor yang mendukung adalah faktor lokasi. Lokasi dapat diuraikan dengan atribut aksesibilitas dan lingkungan. Harga tanah akan semakin meningkat harganya jika didukung dengan aksesibilitas seperti berdekatan dengan *Central Business District (CBD)*, lebar jalan, dekat dengan jalan raya, dan lain sebagainya. Harga tanah bertambah mahal karena semakin lebar jalan dan semakin dengan dengan CBD. Namun disisi lain, harga tanah juga dapat mengalami penurunan harga karena adanya pengaruh negatif seperti dekat dengan kuburan, tempat pembuangan sampah atau dekat dengan kawasan kumuh (Hidayati & Harjanto, 2001).

METHODS

Jenis riset yang dilakukan adalah penelitian asosiatif yang mempunyai tujuan untuk memperoleh informasi pengaruh maupun hubungan diantara dua variabel atau lebih (Sugiyono, 2007). Jenis riset ini mempunyai tujuan agar mendapatkan informasi pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen dan seberapa signifikan pengaruh tersebut. Sesuai macam datanya, penelitian tersebut tergolong penelitian kuantitatif, yakni penelitian yang memiliki format data berbentuk angka. Pendekatan Kuantitatif menekankan pada pengujian teori-teori melalui variabel-variabel penelitian dalam angka-angka dan melakukan analisis data dengan prosedur statistika dan permodalan sistematis.

Penelitian ini menggunakan data sekunder dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Kementerian Keuangan Republik Indonesia Tahun 2024.

Teknik analisis data untuk menyelesaikan solusi dan problem dalam riset ini berupa analisis regresi linier berganda *cross section* menggunakan aplikasi *EViews* dengan detail berikut.

1. Analisis regresi menjelaskan variabel bebas (*independent Variable*) Y berupa harga tanah, dan variabel tidak bebas berupa lebar jalan, CBD utama, CBD lokal.

2. Variabel bebas X1 berupa lebar jalan mengukur lebar jalan dalam satuan meter (m), X2 berupa CBD Utama mengukur jarak lokasi objek penelitian ke CBD Utama dengan satuan kilometer (km), X3 berupa CBD Lokal mengukur jarak lokasi objek penelitian ke CBD Lokal dengan satuan kilometer (km).
3. Variabel tidak bebas Y mengukur harga tanah yang ditampilkan dalam mata uang rupiah (Rp).
4. CBD utama merupakan pusat kota atau area strategis kota mandiri, pusat kegiatan ekonomi, bisnis, keuangan, dan komersial, seringkali menjadi pusat pemerintahan, nadi perekonomian kota atau negara dan menjadi ikon kota di mana ia berada, mengacu pada informasi data sekunder ekonomi.
5. CBD lokal merupakan bagian dari CBD utama merupakan pusat kegiatan ekonomi, bisnis, dan pemerintahan di suatu wilayah, inti kota yang berupa kawasan perdagangan, jasa, dan kebudayaan, di mana ia berada, mengacu pada informasi data sekunder ekonomi.

Model analisis regresi data *cross section* merupakan alat analisis yang memfokuskan titik tertentu dengan pengamatan pada sejumlah variable. Penaksiran model ekonomi memerlukan pengetahuan untuk memperoleh informasi kondisi yang nyata dari obyek yang diteliti. Model estimasi dalam penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_{it1} + \beta_2 X_{it2} + \beta_3 X_{it3} + u_{it}$$

Keterangan:

Y = Harga Tanah

β_0 = Konstanta

β_{1-3} = koefisien regresi

Xit1 = Variabel Lebar Jalan pada unit ke I pada waktu t

Xit2 = Variabel CBD Utama pada unit ke I pada waktu

Xit3 = Variabel CBD Lokal pada unit ke I pada waktu

U_{it} = Error atau variabel pengganggu Uji Asumsi Klasik

Untuk menghasilkan angka parameter model dugaan yang lebih sesuai, maka uji asumsi klasik yaitu: multikolinearitas, heterokedastisitas, dan autokorelasi. Uji ini untuk mengetahui apakah model tersebut ada penyimpangan.

RESULT AND DISCUSSION

Berdasarkan data sekunder dari Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, ringkasan data harga pada Kabupaten Minahasa Utara Provinsi Sulawesi Utara Tahun 2024 sesuai Tabel 1 berikut.

Tabel 1. Ringkasan Hasil Penelitian Data Harga Tanah Tahun 2024

Variabel	Rata-rata	Standar Deviasi	Min.	Mak.
Harga Penawaran Tanah per m2 per tahun (Rp)	1.429.270,75	442.676,2801	400.000	2.500.000
Lebar Jalan (m)	5,5	2,67	3	12
Jarak CBD Utama (km)	6,45	1,11	5,13	7,98
Jarak CBD Lokal (km)	3,16	1,26	1	4,6
Jumlah Data	64			

Pengujian asumsi klasik terhadap persamaan regresi antara lain berupa uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi. Hasil uji asumsi klasik menunjukkan bahwa persamaan regresi telah lolos uji asumsi klasik antara lain tidak terdapat multikolinearitas, tidak terdapat heterokedastisitas, dan tidak ada masalah autokorelasi. atau lolos uji autokorelasi.

Tabel 2. Ringkasan Hasil Uji Regresi Harga Tanah per Meter Persegi per Tahun (Rp)

Variabel	Koefisien	Standar Error	t-Statistic	Probabilitas
C	3.764.288	801.900,9	4,694206	0,0000
X1	112.900,4	22.125,87	5,102641	0,0000
X2	-285.548,5	103.299,55	-2,764278	0,0076
X3	-351.038,1	73.300,48	-4,789029	0,0000
R-squared 0,611473 atau 61,1473 persen				
Adjusted R- squared 0,592047 atau 59,2047 Persen				

Berdasarkan hasil regresi sesuai Tabel 2 dapat dijelaskan bahwa variabel lebar jalan (X1), jarak ke CBD Utama (X2), dan jarak ke CBD Lokal (X3), secara statistik signifikan pada $\alpha = 0,01$. Model ini mempunyai kekuatan prediksi yang baik dengan harga Adjusted R-squared sebesar 59,2047 persen. Hal ini menunjukkan bahwa variabel X1, X2 dan X3 mampu menjelaskan variabel Y sebesar 59 persen, sedangkan sisanya sebesar 41 persen dijelaskan oleh variabel lain.

Tabel 3. Ringkasan Hasil Analisis

Variabel	Koefisien	Probabilitas	Pengaruh
Lebar Jalan X1	112.900,4	0,0000	Signifikan
Jarak ke CBD Utama X2	-285.548,5	0,0076	Signifikan
Jarak ke CBD Lokal X3	-351.038,1	0,0000	Signifikan

Sesuai hasil pengujian sesuai Tabel 3 dapat dilihat tampilan dari variabel dependen dan tiap-tiap variabel independen berikut.

- 1) Lebar Jalan Pada Kabupaten Minahasa Utara secara statistik berpengaruh positif dan signifikan terhadap harga tanah. Harga koefisien regresi dengan arah positif sebesar 112.900,4, hal ini berarti bahwa variabel lebar jalan semakin bertambah maka semakin mahal harga tanahnya. Setiap bertambah 1 meter lebar jalan maka harga tanah per meter persegi akan bertambah rata-rata sebesar 112.900,4 rupiah (*ceteris paribus*). Hasil ini sesuai dengan teori bahwa semakin baik aksesibilitas jalan (semakin lebar) maka semakin mahal harga tanahnya.
- 2) Jarak ke CBD Utama secara statistik berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga tanah. Harga koefisien regresi dengan arah negatif sebesar -285.548,5, hal ini menunjukkan bahwa semakin jauh dari CBD utama maka semakin murah harga tanahnya. Setiap bertambah jauh sebesar 1 kilometer dari CBD Utama maka harga tanah akan semakin turun rata-rata sebesar -285.548,5, rupiah (*ceteris paribus*). Hasil ini sesuai dengan teori bahwa semakin dekat dengan CBD maka semakin mahal harga tanahnya.
- 3) Jarak ke CBD Lokal secara statistik berpengaruh negatif dan signifikan terhadap harga tanah. Harga koefisien regresi dengan arah negatif sebesar -351.038,1, hal ini menunjukkan bahwa semakin jauh dari CBD utama maka semakin murah harga tanahnya. Setiap bertambah jauh sebesar 1 kilometer dari CBD Lokal maka harga tanah akan semakin turun rata-rata sebesar -351.038,1, rupiah (*ceteris paribus*). Hasil ini sesuai dengan teori bahwa semakin dekat dengan CBD maka semakin mahal harga tanahnya.

CONCLUSION

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

- 1) Lebar jalan di Kabupaten Minahasa Utara secara statistik berpengaruh signifikan terhadap harga tanah per meter persegi. Lebar jalan bertambah 1 meter maka harga tanah per meter persegi naik sebesar 112.900,4 rupiah (*ceteris paribus*).
- 2) Jarak ke CBD Utama di Kabupaten Minahasa Utara secara statistik berpengaruh signifikan harga tanah per meter persegi. Hal ini berarti bahwa semakin jauh dari CBD Utama harga tanah per meter persegi semakin berkurang sebesar 285.548,5 rupiah (*ceteris paribus*).
- 3) Jarak ke CBD Lokal di Kabupaten Minahasa Utara secara statistik berpengaruh signifikan harga tanah per meter persegi. Hal ini berarti bahwa semakin jauh dari CBD Lokal maka harga tanah per meter persegi semakin berkurang sebesar 351.038,1 rupiah (*ceteris paribus*).

REFERENCES

- Bintang, A. P., Rotinsulu, T. O., & Engka, D.S.M., (2017). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Tanah Di Kota Manado. Universitas Sam Ratulangi. Manado.
- Dani, E. T. (2006). Analisa Pengaruh Perubahan Harga Tanah Akibat Perubahan Tata Guna Tanah Kabupaten Mojokerto. Program Studi Teknik Geomatika FTSP-ITS. Surabaya.
- Erfiana, N. (2015). Analisa Perubahan Harga Tanah Menggunakan Model Regresi Linier Sederhana di Wilayah Eksplorasi Minyak dan Gas Bumi (Studi Kasus: Blok Banyu Urip Kab. Bojonegoro, Jawa Timur). Program Studi Teknik Geomatika-ITS. Surabaya.
- Harvey, J., (1996). Urban Land Economics Fourth Edition. MACMILLAN PRESS LTD. London.

- Hidayati, W., & Harjanto, B. (2001). *Konsep Dasar Pehargaan Properti*. BPFE. Yogyakarta.
- Kuncoro, M., & Purwantohadi. (2004). *Lokasi Pusat Perbelanjaan dan Dampaknya Terhadap Harga Tanah di Surabaya: Analisis SIG dan Data Panel 1996-2001*. Fakultas Ekonomi UGM. Yogyakarta.
- Safitri, H.Y., Budisusanto, Y., Wahyu, U., & Dedyono, A. (2016). *Analisis Pengaruh Lokasi Central Business District Terhadap Harga Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus: Daerah Industri di Surabaya*. Program Studi Teknik Sipil dan Perencanaan-ITS. Surabaya.
- Sugiono. (2007). *Statistika Untuk Penelitian*. Alfabeta. Bandung.