

PENGARUH PEMBANGUNAN JALAN TOL SUTAMI TERHADAP NILAI LAHAN DISEKITARNYA

Muhammad Harum¹, Sutriani²

Staff Pengajar Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Sulawesi Barat, Jurusan Teknik
Arsitektur UIN Alauddin Makassar

e-mail: *¹Harum.Muhammad@yahoo.com, *²Sutrianishafa@gmail.com

Abstrak Luas lahan memiliki arti penting dalam sebuah tempat usaha yang berkaitan dengan kegiatan pergudangan. Semakin luas lahan maka semakin besar pemanfaatannya. Korelasi luas lahan dengan jalan tol diperoleh hasil yang menggambarkan bahwa nilai lahan memiliki keterkaitan jalan raya. Luas lahan akan mempengaruhi nilai jual lahan karena memiliki hubungan signifikan karena semakin luas lahan maka besar pula pengaruh untuk mendapatkan lahan di sekitar jalan tol terutama untuk pergudangan karena lokasi yang strategis berupa jalan bebas hambatan. Hasil penelitian menunjukkan variabel yang memiliki korelasi terhadap perubahan harga di sekitar Jalan Tol Sutami adalah; jarak dari ruas jalan, kondisi jalan, luas lahan, lebar jalan, jaringan utilitas, jarak ke pusat kota dan aksesibilitas.

Kata kunci : Nilai lahan, jalan.

Abstract Land area has significance in a place of business related to warehousing activities. The larger the land, the greater the utilization. The correlation of land area with toll road is obtained result which illustrates that the value of land has road linkage. Land area will affect the sale value of the land because it has a significant relationship because the greater the land area the greater the influence to obtain land around the toll road, especially for warehousing because of the strategic location of the highway. The results showed that variables that have correlation to price changes around Toll Road Sutami are; Distance from road segment, road condition, land area, road width, utility network, distance to city center and accessibility

Keywords : land price, street

¹Staff Pengajar Jurusan Sipil Fakultas Teknik Universitas Sulawesi Barat

²Jurusan Teknik Arsitektur UIN Alauddin Makassar

PENDAHULUAN

Perkembangan kota akibat pertumbuhan penduduk yang sangat pesat mengakibatkan meningkatnya tuntutan permintaan atas pengadaan, perbaikan dan pelayanan prasarana transportasi, baik dari segi kualitas maupun kuantitas, yang salah satunya infrastruktur jalan. Dalam mendorong pembangunan ekonomi perlu ketersediaan infrastruktur, terutama ketersediaan prasarana jalan sebagai salah satu kebutuhan penduduk kota yang dapat mendukung dan menunjang aksesibilitas dan mobilitas penduduk dalam berbagai aktivitas kegiatan perkotaan.

Pengembangan sektor transportasi mempunyai korelasi yang tinggi dengan pengembangan wilayah suatu wilayah yang berdampak pada perubahan nilai lahan (Tamin : 2004). Kota Makassar merupakan kota besar yang berada di Kawasan Timur Indonesia (KIT) mengalami pembangunan berbagai fasilitas infrastruktur, salah satunya jalan tol untuk mendorong pertumbuhan perekonomian dengan menghubungkan kawasan industri dan pelabuhan serta bandar udara. Selain itu jalan tol merupakan jalan alternatif dalam memecahkan persoalan kemacetan di Makassar.

Peranan Kota Makassar sebagai pusat koleksi dan distribusi bagi daerah belakangnya (*hinterland*) tidak hanya meliputi wilayah Provinsi Sulawesi Selatan, melainkan seluruh Sulawesi. Dalam skala nasional, Kota Makassar merupakan titik simpul kegiatan dalam distribusi barang bagi wilayah Indonesia Bagian Timur. Peranan mendapat dukungan dari pelayanan jasa transportasi yang baik karena didukung oleh transportasi darat, laut dan udara.

Dengan demikian, maka tuntutan terhadap peningkatan aktivitas kota semakin meningkat yang berimplikasi dari tuntutan dalam konteks keruangan, adalah meningkatnya kebutuhan lahan terutama untuk kegiatan perkotaan seperti jalan, perumahan, pendidikan, perdagangan, jasa, dan industri (Dardak. H : 2005). Salah satu tuntutan kebutuhan lahan adalah jaringan prasarana transportasinya yakni jalan tol sebagai jalan bebas hambatan.

Pembangunan Jalan Tol Sutami telah meningkatkan aksesibilitas terhadap kawasan yang dilaluinya dan memperlihatkan adanya perubahan guna lahan dari pertambangan dan persawahan menjadi kawasan pergudangan serta industri karena aksesibilitasnya yang baik terhadap lahan disekitarnya. Hal ini didukung dengan teori transportasi dan tata guna lahan (tamin). Akibat dari perbaikan prasarana transportasi berwujud jalan yang berinteraksi dengan perubahan guna lahan berdampak pada perubahan nilai lahan.

Pelayanan transportasi jalan meningkatkan naiknya nilai lahan suatu tempat yang seiring meningkatnya harga lahan (Morlok. E : 1985). Nilai lahan dalam suatu kota dianggap mempunyai kaitan yang erat dengan pola penggunaan lahan. Pola penggunaan lahan dan nilai lahan akan saling menentukan dengan berkembangnya areal perkotaan Kota Makassar ke arah utara dan timur, sehingga tempat yang mempunyai aksesibilitas yang tinggi akan meningkat dan cepat berkembang secara cepat.

Peningkatan aktivitas kota menjadi meningkat dalam konteks keruangan berupa meningkatnya kebutuhan terhadap lahan terutama untuk kegiatan perkotaan seperti perumahan, jalan, perdagangan, pergudangan, jasa dan industri (Dardak). Perkembangan areal perkotaan Kota Makassar sejalan konsep teori tentang perkembangan kota ke arah linear, maka variabel lokasi menjadi semakin penting sehingga sewa untuk tempat-tempat yang mempunyai aksesibilitas yang tinggi akan meningkat (Yunus. H.S : 2004).

Kenyataan menunjukkan pertumbuhan fisik Kota Makassar berkembang secara linier di sepanjang jaringan jalan (*ribbon development*), dan pola pemanfaatan lahannya bersifat campuran (*mixed land use*) dan mengindikasikan kecenderungan perkembangan pemanfaatan lahan yang bersifat ekstensif yang ditunjukkan sistem aktivitas pada daerah pinggiran kota, terutama pada kawasan industri, jasa dan pergudangan yang merupakan akses pintu masuk dan keluar Kota Makassar. Oleh karena itu perkembangan pembangunan tidak terlepas dari pembangunan infrastruktur fisik terutama jaringan jalan, sebagai pembentuk struktur ruang nasional yang memiliki keterkaitan yang kuat dengan pertumbuhan ekonomi suatu wilayah maupun sosial budaya kehidupan masyarakat (Dardak. H : 2005). Dalam konteks ekonomi, jalan sebagai modal sosial masyarakat merupakan tempat bertumpu perkembangan ekonomi, sehingga pertumbuhan ekonomi yang tinggi sulit dicapai tanpa ketersediaan jalan yang memadai.

Perbaikan transportasi berpengaruh pada perubahan guna lahan yang berdampak perubahan nilai lahan (Morlok. E : 1985). Hal ini yang terjadi pada kecenderungan pengembangan kawasan perumahan, pergudangan dan industri yang berada di ruas jalan tol di Kota Makassar. Meningkatnya pembangunan kawasan pergudangan dan industri disekitar ruas jalan tol telah memunculkan spekulasi harga lahan oleh para pemilik lahan, dan spekulasi tanah. Meningkatnya harga tanah secara tiba-tiba adalah pengaruh situasi pasar yang tidak transparan yang kemudian mengakibatkan persaingan dalam pembebasan tanah menjadi tidak sempurna (Simarta, DJ. A.: 1997).

Ketika ada isu mengenai suatu proyek pembangunan infrastruktur jalan pada lokasi tertentu ditanggapi para pemilik lahan, dan spekulasi tanah. Permasalahan hingga saat ini banyak program pemerintah yang didanai Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) maupun Anggaran Pendapatan Belanja Negara (APBN) sering mengalami kegagalan akibat harga lahan yang melonjak jauh dari taksiran semula yang direncanakan sebagai dampak harga pasar yang berlaku. Ketidakjelasan dalam penaksiran nilai lahan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai ukuran normatif tanah/lahan yang terjadi disekitar Jalan Tol Sutami Kota Makassar. Pengembangan jalan telah mempengaruhi nilai lahan disekitarnya dengan kenaikan nilai lahan yang tinggi sebagai akibat perbaikan infrastruktur transportasi.

METODOLOGI

Penelitian dilakukan di Jalan Tol Sutami tahun 2016. Lokasi penelitian difokuskan sepanjang jalan tol dan ada akses dengan pintu tol serta underpass. Populasi dan sampel diambil pada pemilik dan penyewa lahan berdasarkan pintu tol dan underpass. Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi lapangan, pembagian kuesioner dan dokumentasi. Observasi lapangan dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai nilai lahan. Sedangkan dokumentasi gambar dilakukan untuk menggambarkan kondisi yang terjadi di lapangan.

Adapun kegiatan penyebaran kuisisioner dilakukan untuk mendapatkan informasi terkait nilai lahan/harga lahan yang sesuai dengan SPPT Pajak Bumi dan Bangunan pada pemilik lahan/penyewa lahan. Dalam penyebaran kuisisioner dilakukan dengan teknik purposive sampling yakni mengambil sampel dari populasi yang ada. Rumus yang digunakan untuk

menentukan ukuran / jumlah sampel dalam lokasi penelitian yakni dengan menggunakan rumus Slovin (Suryono, dalam Suhanjaya : 2001) sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{N \cdot d^2 + 1}$$

Keterangan:

n = ukuran sampel minimal

N = ukuran populasi

$\alpha = 15\%$ Peluang kesalahan

Perolehan data sekunder diperoleh dari hasil wawancara dan dokumentasi. Teknik wawancara yang dimaksud adalah dengan cara bertanya langsung kepada responden, sedangkan teknik dokumentasi data adalah melakukan pengumpulan data berdasarkan dokumen yang ada, baik berupa laporan (skripsi, jurnal, dsb), catatan, berkas, atau bahan tertulis lainnya yang merupakan dokumen resmi serta terkait penelitian.

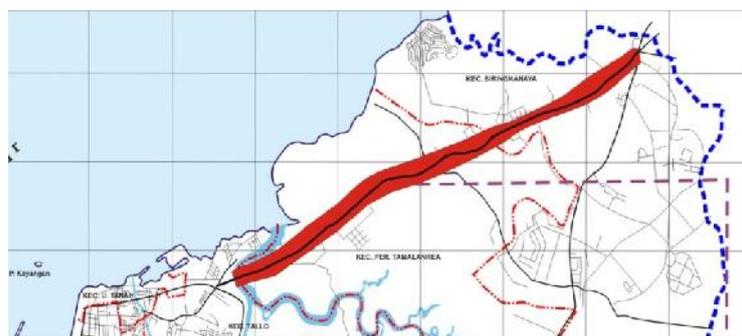
Dalam penelitian ini data yang diperoleh dianalisis menggunakan analisis Korelasi Spearman dengan program SPSS 22 Windows untuk menguji setiap variabel yang diteliti.

Tabel: Jumlah Sampel Untuk Lahan Berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Bumi dan Bangunan Di Ruas Jalan Tol Sutami

Kecamatan	Kelurahan	RW	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel
Biringkanaya	Bulurokeng dan Pai	RW 07/02	619	42
Biringkanaya	Sudiang	RW 01/02	583	41
Tamalanrea	Bira	RW 04	531	41
Tamalanrea	Paranglo'e	RW 04	404	40
Jumlah			2.137	164

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Lokasi Penelitian



Gambar 1: Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea. Berdasarkan administrasi pemerintahan Kota Makassar Jalan Tol Sutami berada di Wilayah Kelurahan Bira, Parangloe, Bulurokeng, Sudiang, dan Pai Kecamatan Biringkanaya sedangkan meliputi Kelurahan Bira dan Parangloe Kecamatan Tamalanrea

B. Kondisi Eksisting Lokasi Penelitian

1. Kondisi Eksisting Jalan Tol Sutami dan Nilai Lahan

Untuk mengetahui kondisi eksisting pengaruh jalan tol terhadap nilai lahan maka hal-hal yang perlu diteliti variabel penelitian sebelum dan sesudah pembangunan jalan tol terbangun. Jalan tol merupakan prasarana penting dalam menunjang kegiatan perekonomian di Kota Makassar dengan panjang jalan 7± km yang menghubungkan Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea serta Kawasan Pergudangan Paranglo'e dan KIMA (Kawasan Industri Makasssar) di Daya.

Adapun fasilitas di jalan tol berupa *rump*. *Rump* berfungsi sebagai tempat keluar dan masuk kendaraan pada jalan tol. Bangunan pelengkap lainnya adalah gardu tol dan jembatan tol. Gardu tol adalah tempat pembayaran tarif tol yang ingin melalui jalan tol. Sedangkan jembatan tol adalah sarana yang dipergunakan untuk menyeberangi jalan.

Tabel 1: Sarana Pendukung pada Jalan Tol Sutami

No	Gerbang tol	Asal Perjalanan	Tujuan Perjalanan
1	Tamalanrea	Tol Reformasi	Maros /bandara
2	Ramp Paranglo'e	KIMA/Daya	Tol Reformasi
3	Ramp Bira Barat	Baddokka/Maros	Maros /bandara
4	Ramp Bira Timur	KIMA/Tol Reformasi	Tol Reformasi
5	Biringkanaya	Maros /bandara	Tol Reformasi

Sumber :Kantor Pengelola Jalan Tol Sesi IV

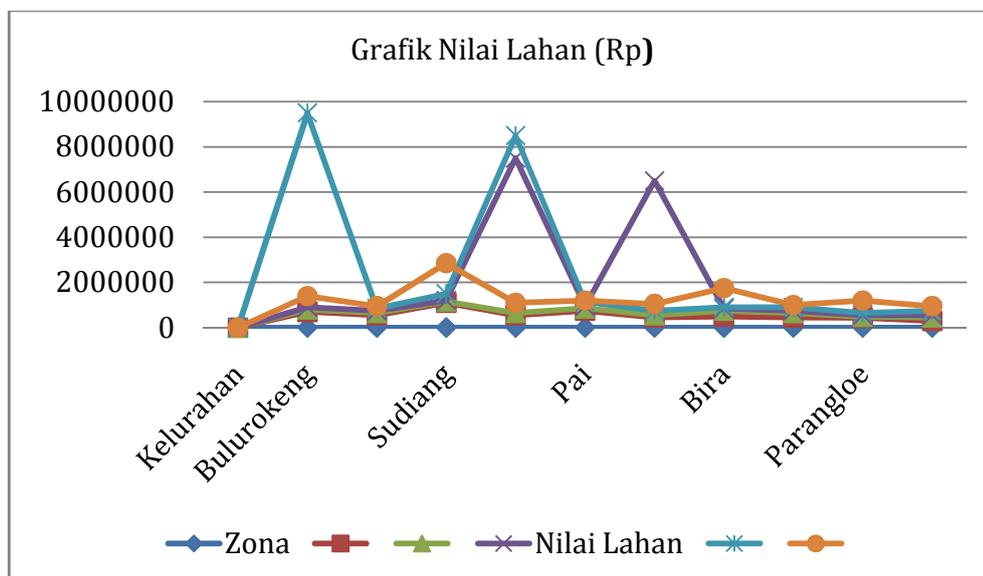
Kelengkapan jalan tol lainnya, berupa jembatan penyeberangan yang berfungsi memudahkan penduduk untuk melakukan penyeberangan bagi penduduk yang bermukim disekitar jalan tol. Jembatan penyeberangan terdapat di beberapa tempat seperti di Kelurahan Bulurokeng dan Bira Kecamatan Biringkanaya yang berjumlah jumlah satu unit. Selain itu Jalan Tol Sutami dilengkapi sarana jalan berupa sarana fisik bahu jalan dan lebar lajur jalan yang berfungsi sebagai tempat jalur kendaraan dan pembatas jalan dengan jalan lainnya dalam suatu ruas jalan. Lebar lajur pada tol terdiri dari lajur awal operasi dengan lebar 2 x 2,50 meter dan lajur akhir operasi 3 x 3, 50 meter. Sedangkan lebar bahu jalan terdiri dari lebar bahu luar dan bahu dalam. Lebar bahu dalam dan laur masingmasing 2 x 0,50 meter dan 2 x 2,50 meter.

2. Kondisi Nilai Lahan Disekitar Jalan Tol Sutami

Hasil penelitian dilapangan menunjukkan nilai lahan pada zona satu dari ruas Jalan Sutami sebelum Jalan Tol Sutamiterbangun memiliki nilai lahan yang tidak terlalu tinggi. Nilai lahan tertinggi pada tahun 1999 sebesar 250.000 permeter. Namun seiring setelah pembangunan jalan tol nilai lahan terendah mencapai Rp 1.100.000 Sedangkan nilai lahan tertinggi Rp. 2.850.000 pada tahun 2016 di Kelurahan sudiang sedangkan nilai lahan terendah pada tahun yang sama di Kelurahan Bulurokeng. Untuk nilai terendah pada zona satu berada di Kelurahan Parangloe sebesar Rp. 750.000 nilai lahan terendah pada zona dua dengan harga Rp 1.000.000 di Kelurahan Bira Kecamatan Tamalanrea. Perkembangan nilai lahan terjadi dalam lima tahu terakhir yang cukup signifikan. Pada tabel 2 dan gambar 2 memperlihatkan nilai lahan melonjak naik setiap tahunnya.

Tabel 2: Perkembangan harga lahan berdasarkan zona jarak dari ruas Jalan Tol Sutami (Rupiah/meter²) Tahun 2012-2016

No	Kelurahan	Zona	Tahun Nilai Lahan (Rp)				
			2012	2013	2014	2015	2016
1	Bulurokeng	1	700.000	800.000	900.000	9.500.000	1.400.000
		2	550.000	650.000	750.000	850.000	950.000
2	Sudiang	1	1.100.000	1.150.000	1.200.000	1.500.000	2.850.000
		2	550.000	650.000	7.500.000	8.500.000	1.100.000
3	Pai	1	750.000	850.000	950.000	1.150.000	1.200.000
		2	450.000	550.000	6.500.000	750.000	1.050.000
4	Bira	1	500.000	750.000	850.000	900.000	1.750.000
		2	450.000	650.000	750.000	900.000	1.000.000
5	Parangloe	1	435.000	475.000	555.000	650.000	1.200.000
		2	300.000	450.000	550.000	750.000	950.000



Gambar 2: Grafik Nilai Lahan

C. Faktor yang Berpengaruh Terhadap Nilai Lahan

Berdasarkan hasil analisis diperoleh hasil pengujian variabel penelitian terhadap faktor yang berpengaruh kuat terhadap perubahan nilai lahan di Jalan Sutami adalah jarak dari ruas jalan, jaringan utilitas, aksesibilitas, lebar jalan, pintu tol, kondisi jalan, jarak ke pusat kota. Besaran nilai korelasi variabel diuraikan sebagai berikut.

1. Jarak dari ruas jalan.

Pengaruh jarak dari ruas jalan tol memiliki koefisien korelasi (-0,642) yang menggambarkan bahwa nilai lahan berbanding lurus, yaitu semakin dekat dengan ruas jalan maka semakin tinggi harga lahan. Angka dengan nilai 1.000 mengandung makna bahwa jarak dari ruas jalan berkorelasi signifikan terhadap perubahan harga lahan. Hal ini di sebabkan karena jarak dari ruas jalan dengan harga lahan memiliki keterkaitan.

2. Jaringan utilitas.

Pengaruh jaringan utilitas diatas tata guna lahan akan mempengaruhi nilai lahan. Ketersediaan jaringan utilitas pada suatu lahan memiliki nilai yang tinggi misalnya jika terdapat sebuah jaringan listrik, telepon, air bersih dan drainase karena memberikan manfaat nilai ekonomi bagi pemilik lahan terutama pada pemanfaatan untuk pergudangan, industri dan permukiman. Walaupun dengan nilai angka korelasi yang rendah. Dimana angka (-0,394) mengandung arti bahwa ketersediaan utilitas akan membuat harga lahan akan mengalami kenaikan.

3. Aksesibilitas

Korelasi antara aksesibilitas dengan nilai lahan sangat signifikan dengan angka korelasi (-0,330). Adanya aksesibilitas pada suatu lokasi lahan dengan tempat usaha memiliki hubungan yang berbanding lurus. Kemudahan ke tempat tujuan menjadi pilihan dalam melakukan suatu perjalanan ke tempat aktivitas. Selain karena aksesibilitas yang baik juga dipengaruhi oleh jarak, waktu tempuh dan biaya transportasi dalam melakukan perjalanan. Orang biasanya lebih memilih waktu tempuh menjadi ukuran yang lebih baik dari pada jarak dalam melakukan suatu perjalanan. Hal ini menjadi ukuran pada lahan disekitar jalan tol yang didominasi pada kegiatan pergudangan dengan aktivitas pelabuhan.

4. Luas lahan.

Luas lahan memiliki arti penting dalam sebuah tempat usaha yang berkaitan dengan kegiatan pergudangan. Semakin luas lahan maka semakin besar pemanfaatannya. Korelasi luas lahan dengan jalan tol diperoleh hasil koefisien korelasi sebesar (-0,316) yang menggambarkan bahwa nilai lahan memiliki keterkaitan jalan raya. Luas lahan akan mempengaruhi nilai jual lahan karena memiliki hubungan signifikan karena semakin luas lahan maka besar pula pengaruh untuk mendapatkan lahan disekitar jalan tol terutama untuk pergudangan karena lokasi yang strategis berupa jalan bebas hambatan.

5. Lebar jalan

Lebar jalan sering kali menjadi permasalahan bagi siapapun jika ingin menggunakan kendaraan bermotor tak terkecuali mobil angkutan barang untuk kegiatan pergudangan. Hasil analisis koefisien yang berkorelasi sebesar (-0,311). Nilai ini dalam kategori angka korelasi yang rendah. Menggambarkan bahwa lebar jalan dengan nilai lahan berbanding lurus, yaitu semakin lebar jalan akses menuju lahan, maka semakin tinggi pula nilai lahan di sekitarnya. Hal ini diakibatkan karena lebar jalan berkaitan erat dengan kemudahan untuk berinteraksi dengan sarana transportasi untuk memudahkan pergerakan kendaraan baik ukuran kecil dan besar yang melaluinya dengan lancar.

6. Pintu tol

Pengaruh akses ke pintu tol terhadap perubahan harga lahan dengan jalan tol merupakan bagian dari aksesibilitas yang dapat memberikan kemudahan masuk atau keluar dari suatu tempat. Hasil analisis korelasi dengan angka (-0,301) memiliki adanya hubungan antara pintu tol dengan nilai lahan. Akses ke pintu tol dengan harga lahan memiliki hubungan keterkaitan, walaupun pengaruhnya rendah. Kenyataan dilapangan

yang dapat disimpulkan bahwa keberadaan pintu tol sebagai pintu masuk ke luar dari jalan tol tidak memberikan kemudahan bagi pemilik lahan disekitar jalan tol karena jalan tol dibatasi dengan tembok pagar beton.

7. Kondisi jalan

Kondisi jalan merupakan faktor yang menjadi penentu dalam melakukan perjalanan. Kondisi jalan dipandang penting untuk mempercepat waktu perjalanan. Hasil analisis korelasi diperoleh nilai (-0,274) yang menggambarkan bahwa hubungan antara kondisi jalan dengan nilai lahan berbanding lurus, yaitu semakin baik kondisi jalan makin semakin besar pula nilai lahan. Sedangkan angka (-0,274) termasuk korelasi rendah, kondisi jalan tol tak banyak berpengaruh terhadap nilai lahan disekitarnya karena adanya tembok pembatas jalan tol dengan lahan.

8. Jarak ke pusat kota

Jarak lahan ke pusat kota memiliki hubungan korelasi, dimana hubungan jarak ke pusat kota dengan harga lahan mempunyai angka yang rendah dengan nilai (-0,183) akan tetapi lahan yang dekat pusat kota akan memiliki harga lahan tinggi karena dekat dengan pusat kegiatan kota. Keterbatasan lahan dipusat pusat menjadi pemicu nilai lahan. Harga lahan otomatis akan naik sehingga nilai objek pajak naik.

KESIMPULAN

Faktor yang berpengaruh dan berkorelasi terhadap nilai disekitar Jalan Tol Sutami adalah jarak dari ruas jalan, jaringan utilitas, lebar jalan, aksesibilitas, luas lahan, pintu tol, kondisi jalan dan jarak kepusat kota yang menunjukkan faktor dari beberapa variabel yang berbeda karena adanya perbedaan karakteristik dari variabel.

DAFTAR REFERENSI

- Dardak Hermanto., 2005. *Pengembangan Jaringan Jalan Wilayah Sumatera Berbasis Penataan Ruang*, Makalah Konferensi Regional Teknik Jalan Ke-8 Wilayah Barat, Batam.
- Dardak Hermanto., 2005. Upaya Pemerintah Memenuhi Kebutuhan Infrastruktur Jalan, Makalah Sarasehan Prospek Pembangunan Jalan Tol di Indonesia. Jakarta
- Morlok, E. K., 1985. Pengantar Teknik dan Perencanaan transportasi Terjemahan Johan Kelanaputra dan Yani Sianipar. Erlangga, Jakarta.
- Santosa Wimpy, dkk., 2001. Tinjauan Atas Proyek MRT Jakarta, Simposium Ke-4 Forum Studi Transportasi Antar Perguruan Tinggi, Udayana Bali
- Tamin Ofyar 2007; Perencanaan dan Pemodelan Transportasi; ITB Bandung
- Simarta, DJ. A; 1997 Ekonomi Pertanahan dan Property di Indonesia, Konsep Fakta Analisis; CPIS Jakarta
- Suryono, 2011. Metodologi Penelitian Kesehatan. Mitra Cendikia Press, Yogyakarta
- Yunus, H.S., 2004. Struktur *Tata Ruang Kota*, Pustaka Pelajar, Jakarta