

## **Analisis Perbandingan Nilai Lahan Dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kecamatan Koto Tengah Tahun 2023**

**Hafief Putra Mondia<sup>1</sup>, Ahyuni<sup>2</sup>**

<sup>12</sup>Program Studi Geografi, Departemen Geografi, Universitas Negeri Padang  
e-mail: [hafiefputramonandia@gmail.com](mailto:hafiefputramonandia@gmail.com)

### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Menganalisis sebaran nilai lahan di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur pada tahun 2023. (2) Menganalisis sebaran nilai lahan berdasarkan NJOP di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur pada tahun 2023. (3) Menganalisis perbandingan nilai lahan dengan NJOP di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur pada tahun 2023. Jenis penelitian ini adalah kuantitatif dengan populasi penelitian adalah Kawasan Koto Tengah Barat dan Kawasan Koto Tengah Timur. Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel yaitu teknik Cluster Sampling. Sampel nilai lahan berjumlah 110 titik sampel. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Sebaran nilai lahan di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur dipengaruhi oleh status jalan, penggunaan lahan, dan kerentanan bahaya bencana tsunami. (2) Sebaran NJOP di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur dipengaruhi oleh status jalan dan penggunaan lahan. (3) Berdasarkan hasil overlay perbandingan NJOP dengan nilai lahan menunjukkan bahwa di Kawasan Koto Tengah Barat, Kelas Tinggi-Tinggi mendominasi dengan luas 228,12 Ha di Kelurahan Lubuk Buaya, sementara Kelas Sedang-Tinggi mencakup 123,03 Ha di Kelurahan Batang Kabung Ganting. Kelas Rendah-Rendah mendominasi seluas 382,56 Ha di Kelurahan Pasie Nan Tigo. Di Kawasan Koto Tengah Timur, kelas Tinggi-Tinggi mencakup 18,95 Ha di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Balai Gadang, Kelas Sedang-Sedang seluas 86,64 Ha di Batipuh Panjang, dan kelas Rendah-Sedang seluas 180,25 Ha di Kelurahan Lubuk Minturun.

**Kata kunci:** *Nilai Lahan, NJOP, Perbandingan, Kecamatan Koto Tengah.*

### **Abstract**

This study aims to: (1) Analyze the distribution of land values in the West and East Koto Tengah Areas in 2023. (2) Analyzing the distribution of land value based on NJOP in West and East Koto Tengah Areas in 2023. (3) Analyzing the comparison of land value with NJOP in West and East Koto Tengah Areas in 2023. This type of research is quantitative with the research population is West Koto Tengah Area and East Koto Tengah Area. The method used in sampling is the Cluster Sampling technique. The sample of land value amounted to 110 sample points. The results showed that: (1) The

distribution of land value in West and East Koto Tengah areas is influenced by road status, land use, and tsunami hazard vulnerability. (2) The distribution of NJOP in the West and East Koto Tengah areas is influenced by road status and land use. (3) Based on the results of the NJOP comparison overlay with land values, it shows that in the West Koto Tengah Area, the High-High Class dominates with an area of 228.12 Ha in Lubuk Buaya Village, while the Medium-High Class covers 123.03 Ha in Batang Kabung Ganting Village. The Low-Low class dominates with an area of 382.56 ha in Kelurahan Pasie Nan Tigo. In the East Koto Tengah area, the High-High class covers 18.95 hectares in Koto Panjang Iku Koto Balai Gadang urban village, the Medium-Medium class covers 86.64 hectares in Batipuh Panjang, and the Low-Medium class covers 180.25 hectares in Lubuk Minturun urban village.

**Keywords :** *Land value, NJOP, Comparison, Koto Tengah Sub-district.*

## **PENDAHULUAN**

Indonesia merupakan negara yang penuh dengan keanekaragaman budaya dan kekayaan alam, terus mengalami pertumbuhan pembangunan yang signifikan. Salah satu aspek penting dalam pembangunan adalah pengelolaan lahan yang efisien dan adil. Lahan merupakan sumber daya yang terbatas dan sangat berharga, sehingga penentuan nilai lahan yang tepat menjadi faktor krusial dalam perencanaan tata ruang, pembangunan infrastruktur, dan pengembangan ekonomi (Nuharta et al., 2020).

Keberadaan tanah yang begitu penting bagi manusia memberikan nilai terhadap tanah itu sendiri. Nilai tanah sendiri merupakan ukuran suatu tanah ditinjau dari apakah berkaitan dengan kondisi fisik tanah atau letak strategis negara, dan dikendalikan oleh faktor sosial, budaya, politik dan ekonomi (Ritohardoyo, 1981, dalam Noorhadi Rahardjo, 2013).

Salah satu cara untuk mengetahui nilai lahan adalah dengan menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP merupakan harga yang ditetapkan pemerintah sebagai dasar pengenaan pajak atas tanah dan bangunan. NJOP dapat berubah setiap tahunnya tergantung kondisi pasar dan kebijakan pemerintah (Saprudin & Mahmud, 2019). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diterbitkan sebagai dasar penetapan berbagai kebijakan pembangunan daerah (Noorhadi Rahardjo, 2013).

Faktanya, ada berbagai bentuk dan sumber harga properti yang beredar dalam kehidupan sehari-hari. Mekanisme yang beroperasi di pasar menentukan tingkat harga asli yang berlaku di pasar. Meskipun situasi harga tanah di pasar sering bersifat fluktuasi, harga tanah berdasarkan pemerintah cenderung statis (Noorhadi Rahardjo, 2013).

Kota Padang merupakan Ibu Kota Provinsi Sumatera Barat, menarik perhatian banyak orang dari daerah sekitarnya karena aktivitas yang lebih berkembang dan peluang pekerjaan yang tersedia. Kota ini juga dikenal memiliki sarana dan prasarana serta infrastruktur yang lebih maju dan berkembang pesat. Pembangunan yang terus berlanjut di Kota Padang dapat mempengaruhi nilai tanah di Kawasan tersebut,

cenderung meningkat seiring dengan peningkatan infrastruktur dan fasilitas yang disediakan (Nuharta et al., 2020).

Namun demikian, Kota Padang juga memiliki karakteristik yang perlu diperhatikan, seperti rawan terhadap bencana alam seperti bencana tsunami. Padang memiliki struktur tata ruang yang didominasi oleh wilayah pesisir, dengan sekitar 50% penduduknya tinggal di dataran rendah (Fijra, 2018). Meskipun ini adalah faktor risiko yang perlu diwaspadai, pembangunan yang berkelanjutan tetap menjadi magnet kuat bagi penduduk dari luar untuk tinggal dan bekerja di kota ini.

Kota Padang, sebagai pusat ekonomi dan administrasi di Provinsi Sumatera Barat, terus mengalami pertumbuhan pesat dalam beberapa tahun terakhir. Salah satu daerah yang menonjol dalam pertumbuhan ini adalah Kecamatan Koto Tengah. Kecamatan Koto Tengah merupakan salah satu Kecamatan di Kota Padang yang memiliki luas wilayah terbesar. Dengan memiliki luas wilayah yang besar maka Kecamatan ini dapat dibagi menjadi dua kawasan yaitu Kawasan Barat Dan Kawasan Timur, yang dipisahkan oleh Jalan Bypass yang didasarkan terhadap parameter kerentanan bahaya tsunami. Kedua Kawasan ini memiliki karakteristik yang berbeda-beda.

Dengan adanya pembagian kawasan ini, penilaian nilai lahan dapat dilakukan dengan lebih akurat. Seringkali terdapat perbedaan yang signifikan antara nilai lahan yang diperkirakan dengan NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah. Ketidaksesuaian ini dapat berdampak pada berbagai aspek, seperti investasi, pembangunan infrastruktur, dan pengenaan pajak yang tidak proporsional pada tersebut. Berdasarkan konteks yang telah dijelaskan sebelumnya, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan nilai lahan dengan NJOP yang terjadi di Kecamatan Koto Tengah. Berdasarkan konteks yang telah dijelaskan Maka dari itu, melalui penelitian ini bertujuan untuk “Analisis perbandingan Nilai Lahan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kawasan Koto Tengah Tahun 2023”

## **METODE**

Jenis Penelitian yang digunakan adalah kuantitatif dengan pendekatan spasial. Sistem informasi geografis digunakan untuk mengolah dan menganalisis perbandingan Nilai Lahan dengan NJOP di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur. Dalam penelitian ini, populasi yang diteliti adalah Kawasan Koto Tengah Barat Dan Timur 2023. Dalam penelitian ini, lokasi penelitian pada Kecamatan Koto Tengah dibagi menjadi dua Kawasan untuk memudahkan analisis dan melakukan perbandingan, yaitu kawasan Koto Tengah Barat dan Kawasan Koto Tengah Timur. Pembagian ini didasarkan pada Jalan Bypass.

Metode yang digunakan dalam pengambilan sampel adalah teknik cluster sampling. Untuk menentukan ukuran sampel, digunakan rumus Slovin dengan tingkat kesalahan (margin of error) sebesar 5%. Setelah menghitung dengan rumus Slovin, diperoleh bahwa ukuran sampel yang diperlukan adalah 110 sampel. Adapun data yang digunakan adalah Data primer yaitu langsung di lapangan. Sedangkan untuk data

sekunder diperoleh dari BAPPENDA berupa Data NJOP Kecamatan Koto Tangah Kota Padang.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Hasil

#### Analisis Nilai Lahan Di Kawasan Koto Tangah Barat Dan Timur

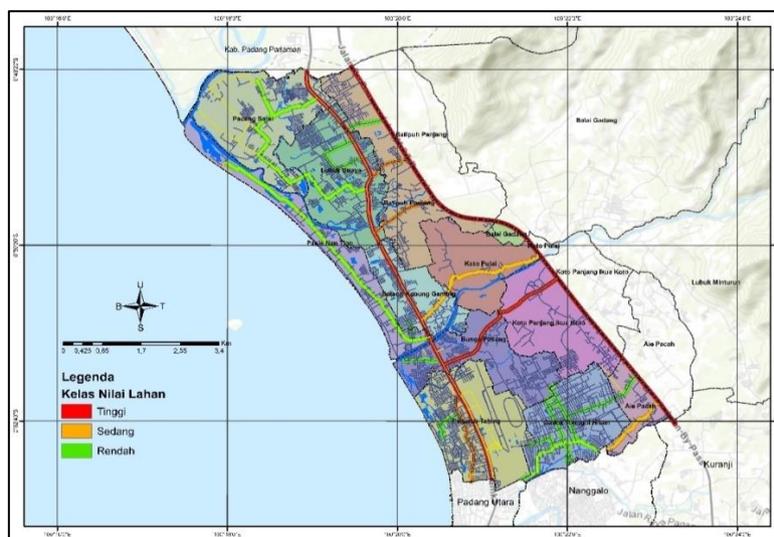
Sebaran Nilai Lahan di Kawasan Koto Tangah Barat dan Timur dipengaruhi oleh berbagai faktor penting seperti status jalan, penggunaan lahan, dan kerawanan tsunami. Berdasarkan survei yang dilakukan, Nilai Lahan di Koto Tangah Barat dan timur dapat dikategorikan ke dalam tiga interval yaitu pada tabel dibawah ini:

**Tabel 1. Nilai Harga Lahan di Kawasan Koto Tangah Barat**

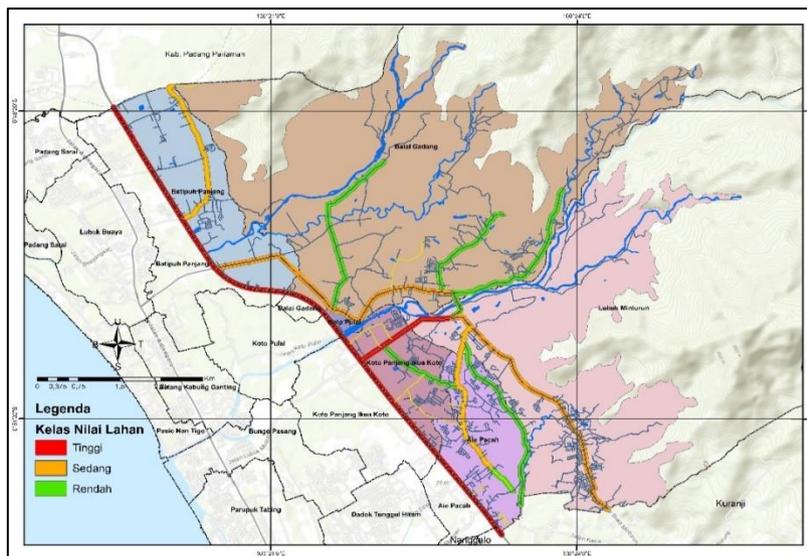
No	Kelas Interval	Kelas Nilai Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Rp.2.601.000 – Rp.3.700.000	Tinggi	248,52	40,74%
2.	Rp.1.501.000 – Rp. 2.600.000	Sedang	100,15	16,42%
3.	Rp.400.000 – Rp. 1.500.000	Rendah	261,31	42,84%
<b>Jumlah</b>			609,98	100,00%

**Tabel 2. Nilai Harga Lahan di Kawasan Koto Tangah Timur**

No	Kelas Interval	Kelas Nilai Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Rp.2.251.000 – Rp.3.700.000	Tinggi	129,96	29,41%
2.	Rp.1.526.000 – Rp. 2.250.000	Sedang	161,07	36,46%
3.	Rp.800.000 – Rp.1.525.000	Rendah	150,79	34,13%
<b>Jumlah</b>			441,82	100,00%



**Gambar 1. Peta Nilai Lahan Kawasan Koto Tangah Barat**



**Gambar 2. Peta Nilai Lahan Kawasan Koto Tangah Timur  
Nilai Lahan Berdasarkan NJOP di Kawasan Koto Tangah Barat dan Timur**

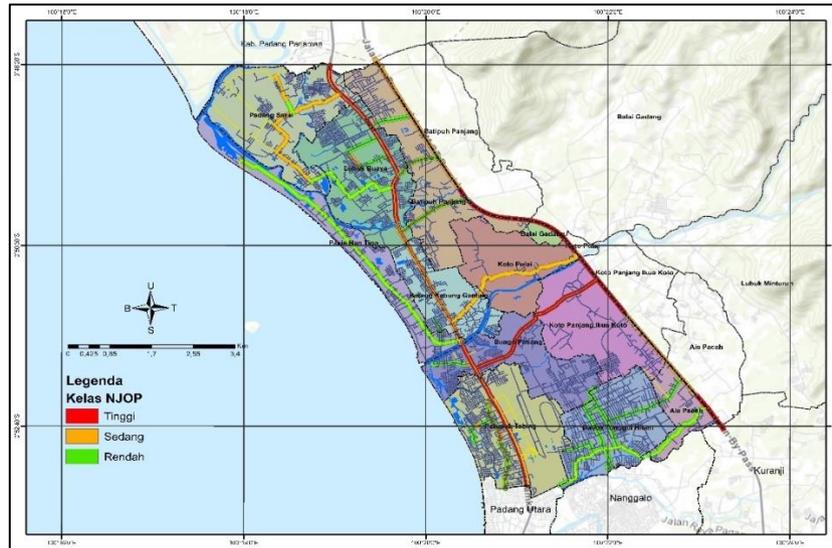
Analisis Nilai Lahan berdasarkan NJOP di Kawasan Koto Tangah Barat dan Timur menunjukkan variasi yang signifikan. Berdasarkan analisis yang dilakukan Rentang kelas Nilai Lahan NJOP terbagi menjadi tiga kelas interval yaitu pada tabel dibawah ini:

**Tabel 3. Nilai Lahan Berdasarkan NJOP di Kawasan Koto Tangah Barat**

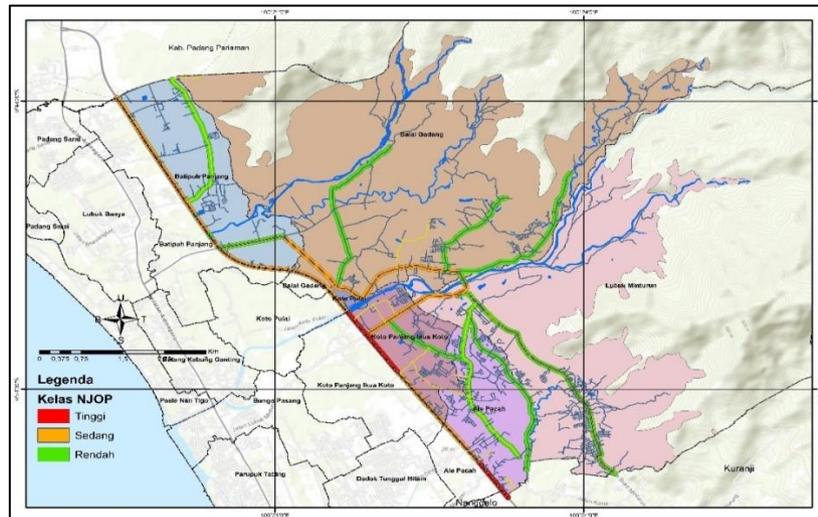
No	Kelas Interval	Kelas NJOP	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Rp.1.644.933 – Rp.2.410.866	Tinggi	163,44	25,97%
2.	Rp.879.867 – Rp. 1.644.932	Sedang	175,81	27,94%
3.	Rp.114.800 – Rp.879.866	Rendah	290,10	46,10%
<b>Jumlah</b>			629,35	100,00%

**Tabel 4. Nilai Lahan Berdasarkan NJOP di Kawasan Koto Tangah Timur**

No	Kelas Interval	Kelas NJOP	Luas (Ha)	Persentase (%)
1.	Rp.1.753.501 – Rp.2.606.800	Tinggi	25,88	5,73%
2.	Rp.900.201 – Rp. 1.753.500	Sedang	150,40	33,30%
3.	Rp.67.200 – Rp.900.200	Rendah	275,34	60,97%
<b>Jumlah</b>			451,63	100,00%



Gambar 3. Peta NJOP Kawasan Koto Tangah Barat



Gambar 4. Peta NJOP Kawasan Koto Tangah Timur

### Analisis Perbandingan Nilai Lahan dengan NJOP di Kawasan Koto Tangah Barat dan Timur

Selanjutnya dilakukan *overlay* yaitu Peta NJOP dan Nilai Lahan. Masing-masing peta memiliki 3 klasifikasi nilai lahan yaitu tinggi, sedang dan rendah. Maka terbentuklah matriks 3x3 yang menghasilkan 9 kelas nilai lahan berbeda dan luas yang berbeda. Berikut merupakan tabel matriks di Kawasan Koto Tangah Barat dan Timur:

**Tabel 5. Klasifikasi NJOP dengan Nilai Lahan di Kawasan Koto Tengah Barat**

		Klasifikasi Nilai Lahan		
		Tinggi	Sedang	Rendah
Klasifikasi Nilai NJOP	Tinggi	228,12 Ha	30,18 Ha	-
	Sedang	123,03 Ha	68,44 Ha	-
	Rendah	-	105,65 Ha	382,56 Ha

**Tabel 6. Klasifikasi NJOP dengan Nilai Lahan di Kawasan Koto Tengah Timur**

		Klasifikasi Nilai Lahan		
		Tinggi	Sedang	Rendah
Klasifikasi Nilai NJOP	Tinggi	18,95 Ha	-	-
	Sedang	86,64 Ha	55,64 Ha	3,17 Ha
	Rendah	3,81 Ha	180,25 Ha	147,81 Ha

Dalam melakukan Analisis Perbandingan Nilai Lahan dengan NJOP di Koto Tengah Barat dan Timur dilakukan pemerhatian terhadap beberapa parameter: penggunaan lahan, status jalan, Kerentanan tsunami. Berikut merupakan tabel perbandingan nilai lahan NJOP dan Nilai Lahan berdasarkan Parameter:

**Tabel 7. Perbandingan dan Luas Nilai Lahan Berdasarkan Parameter di Kawasan Koto Tengah Barat**

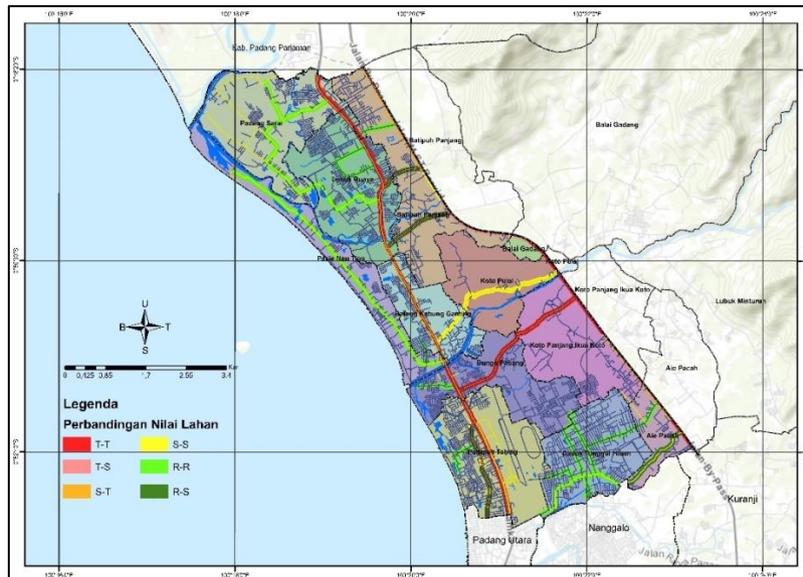
NJOP	Nilai Lahan	Luas (Ha)	Status Jalan	Luas (Ha)	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Kerentanan Tsunami	Kelurahan
Tinggi	Tinggi	228,12	Jalan Arteri	138,19	Pemukiman	58,8	Tinggi	Lubuk Buaya
			Jalan Kolektor	1,43	Pemukiman	0,64	Rendah	Koto Panjang Iku Koto

			Jalan Kolektor	19,78	Pemukiman	5,42	Tinggi	Parupuak Tabing
Sedang	Tinggi	86,64	Jalan Arteri	60,15	Pemukiman	21,46	Rendah	Parupuk Tabing
			Jalan Lokal	70,15	Pemukiman	36,4	Tinggi	Lubuk Buaya
			Jalan Lokal	23,16	Pemukiman	9,46	Rendah	Ikua Panjang Ikua Koto
	Sedang	30,18	Jalan Arteri	21,76	Pemukiman	4,77	Tinggi	Batipuh Panjang
			Jalan Kolektor	1,49	Pemukiman	0,94	Sedang	Batipuh Panjang
			Jalan Lokal	13,10	Pemukiman	11,05	Rendah	Batipuh Panjang
	Rendah Tinggi	3,17 123,03	Jalan Lokal	8,42	Pemukiman	3,14	Sedang	Batipuh Panjang
			Jalan Kolektor	0,03	Pemukiman	0,03	Rendah	Batipuh Panjang
			Jalan Arteri	79,15	Pemukiman	23,09	Tinggi	Batang Kabung Ganting
Rendah	Tinggi	3,81	Jalan Arteri	2,73	Pemukiman	1,21	Sedang	Aie pacah
			Jalan Kolektor	0,49	Pemukiman	0,31	Rendah	Ikua Panjang Ikua Koto
			Jalan Kolektor	1,64	Pemukiman	1,16	Tinggi	Pasie Nan Tigo
	Sedang	180,25	Jalan Arteri	63,09	Pemukiman	34,97	Rendah	Batang Kabung Ganting
			Jalan Lokal	42,24	Pemukiman	16,07	Tinggi	Batang Kabung Ganting
			Jalan Lokal	61,50	Pemukiman	33,25	Rendah	Ikua Panjang Ikua Koto
	Sedang	68,44	Jalan Arteri	15,88	Pemukiman	3,32	Tinggi	Batipuh Panjang
			Jalan Kolektor	6,80	Ladang	1,38	Rendah	Batang Kabung Ganting
			Jalan Kolektor	32,8	Pemukiman	17,08	Tinggi	Batang Kabung Ganting

**Tabel 8. Perbandingan dan Luas Nilai Lahan Berdasarkan Parameter di Kawasan Koto Tengah Timur**

NJOP	Nilai Lahan	Luas (Ha)	Status Jalan	Luas (Ha)	Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Kerentanan Bahaya Tsunami	Kelurahan
Tinggi	Tinggi	18,95	Jalan Arteri	12,90	Pemukiman	2,87	Rendah	Koto Panjang Ikua Koto
			Jalan Kolektor	1,43	Pemukiman	0,64	Rendah	Koto Panjang Ikua Koto
			Jalan Lokal	4,62	Pemukiman	1,42	Rendah	Aie Pacah
Sedang	Tinggi	86,64	Jalan Arteri	60,15	Pemukiman	21,46	Rendah	Batipuh Panjang
			Jalan Kolektor	3,33	Pemukiman	1,95	Rendah	Koto Panjang Ikua Koto
			Jalan Lokal	23,16	Pemukiman	9,46	Rendah	Batipuh Panjang
	Sedang	55,64	Jalan Arteri	41,05	Pemukiman	27,21	Rendah	Balai Gadang

Rendah	3,17	Jalan Kolektor	1,49	Pemukiman	0,94	Rendah	Balai Gadang	
		Jalan Lokal	13,10	Pemukiman	11,05	Rendah	Balai Gadang	
		Jalan Arteri	2,37	Pemukiman	1,57	Rendah	Lubuk Minturun	
		Jalan Kolektor	0,03	Pemukiman	0,03	Rendah	Koto Panjang Ikua Koto	
		Jalan Lokal	0,77	Pemukiman	0,46	Rendah	Lubuk Minturun	
Rendah	Tinggi	3,81	Jalan Arteri	2,73	Pemukiman	1,21	Rendah	Batipuh Panjang
			Jalan Kolektor	0,49	Pemukiman	0,31	Rendah	Batipuh Panjang
			Jalan Lokal	0,59	Pemukiman	0,13	Rendah	Batipuh Panjang
	Sedang	180,25	Jalan Arteri	63,09	Pemukiman	34,97	Rendah	Lubuk Minturun
			Jalan Kolektor	55,66	Pemukiman	26,74	Rendah	Batipuh Panjang
			Jalan Lokal	61,50	Pemukiman	33,25	Rendah	Lubuk Minturun
	Rendah	147,81	Jalan Arteri	5,12	Pemukiman	3,58	Rendah	Balai Gadang
			Jalan Kolektor	6,80	Ladang	1,38	Rendah	Aie Pacah
			Jalan Lokal	135,89	Pemukiman	53,08	Rendah	Balai Gadang



**Gambar 5. Peta Perbandingan Harga Nilai Lahan dengan NJOP di Kawasan Koto Tangah Barat**



Kawasan Koto Tengah Barat, area pemukiman yang berada di sepanjang jalan arteri utama seperti Jalan Prof. Dr. Hamka dan Jalan Adinegoro memiliki nilai lahan yang tinggi karena aksesibilitas yang baik dan tingginya permintaan untuk tempat tinggal di lokasi yang strategis. Demikian pula, di Koto Tengah Timur, area pemukiman di sepanjang Jalan Bypass dan Jalan Raya Lubuk Minturun menunjukkan nilai lahan yang tinggi karena faktor aksesibilitas dan penggunaan lahan yang intensif untuk pemukiman dan fasilitas umum.

Kerentanan tsunami juga merupakan faktor yang berpengaruh sebaran harga nilai lahan. Kawasan yang memiliki tingkat Kerentanan tsunami rendah cenderung memiliki nilai lahan yang lebih tinggi karena risiko bencana yang lebih rendah. Berdasarkan data yang ada, luas area dengan nilai lahan tinggi dan tingkat Kerentanan tsunami rendah di Koto Tengah Barat mencapai 6.80 (Ha), sedangkan di Koto Tengah Timur luasnya mencapai 7.37 (Ha). Area dengan Kerentanan tsunami Sedang dan tinggi cenderung memiliki nilai lahan yang lebih rendah.

#### **Nilai Lahan Berdasarkan NJOP di Koto Tengah Barat dan Timur**

Berdasarkan penelitian, di Kawasan Koto Tengah Barat, Nilai Lahan kategori tinggi dengan NJOP berkisar antara Rp 1.644.933 hingga Rp 2.410.866, terkonsentrasi di sepanjang jalan-jalan arteri utama seperti Jalan Prof. Dr. Hamka, Jalan Adinegoro, dan Jalan Raya Bypass. Untuk kategori NJOP sedang dengan rentang harga antara Rp 879.867 hingga Rp 1.644.932 dengan nilai NJOP terdistribusi di sekitar jalan kolektor. Kategori NJOP rendah, dengan rentang harga antara Rp 114.800 hingga Rp 879.866 dengan nilai NJOP cenderung berada di area jalan lokal.

Sementara itu Kawasan Koto Tengah Timur, Nilai Lahan kategori tinggi berdasarkan NJOP berkisar antara Rp. 1.753.501 hingga Rp. 2.606.800 terkonsentrasi di sepanjang arteri utama. Penggunaan lahan di area ini didominasi oleh pemukiman dan fasilitas umum. Kategori NJOP sedang, dengan rentang harga antara Rp. 900.201 hingga Rp. 1.753.500, masih berkonsentrasi pada jalan arteri dan kolektor. Penggunaan lahan di area ini juga meliputi pemukiman serta beberapa fasilitas komersial dan jasa. Kategori NJOP rendah, dengan rentang harga antara Rp. 67.200 hingga Rp. 900.200, umumnya berada di area jalan lokal yang kurang terhubung dengan infrastruktur utama, Penggunaan lahan di area ini masih terdapat berada pada penggunaan lahan pemukiman.

Kerentanan tsunami dalam analisis nilai lahan NJOP tidak terlalu dijadikan patokan oleh pemerintah. Daerah yang memiliki kerentanan tsunami rendah masih cenderung memiliki nilai lahan yang rendah meskipun risikonya lebih kecil. Namun, di Kawasan Koto Tengah Barat, terdapat area dengan nilai NJOP tinggi yang berada di Kawasan rentan terhadap tsunami tinggi. Sebaliknya, ada area dengan nilai NJOP rendah yang sering kali berada di kawasan dengan kerentanan tsunami tinggi, mengurangi minat investasi karena risiko bencana yang lebih besar. Dengan demikian, analisis Nilai Lahan dan NJOP di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur menunjukkan bahwa Status jalan yang baik dan strategis, serta penggunaan lahan yang optimal, cenderung meningkatkan nilai lahan.

## **Analisis Perbandingan Nilai Lahan dengan NJOP di Koto Tengah Barat dan Timur**

Perbandingan antara Kawasan Koto Tengah Barat dan Kawasan Koto Tengah Timur menunjukkan bahwa Kawasan Koto Tengah Barat memiliki luas yang lebih besar untuk kategori nilai lahan dan NJOP tinggi-tinggi, yaitu 228,12 ha, dibandingkan dengan Kawasan Koto Tengah Timur yang hanya memiliki 18,95 ha. Untuk kategori tinggi-sedang, Kawasan Koto Tengah Barat memiliki luas 30,18 ha, sementara Kawasan Koto Tengah Timur tidak memiliki kategori tersebut. Kategori sedang-tinggi di Kawasan Koto Tengah Barat juga mendominasi dengan luas 123,03 ha,

Di Kawasan Koto Tengah Barat, kawasan dengan nilai lahan dan NJOP tinggi-tinggi serta sedang-tinggi dominan berada di jaringan jalan arteri dan memiliki kerentanan bahaya tsunami tinggi, terutama di Kelurahan Lubuk Buaya dan Kelurahan Batang Kabung Ganting. Sebaliknya, di Kawasan Koto Tengah Timur, kawasan tinggi-tinggi berlokasi di sepanjang jaringan jalan arteri dengan kerentanan tsunami rendah, khususnya di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto, sedangkan kawasan sedang-tinggi berlokasi di jaringan jalan arteri dengan kerentanan tsunami rendah, terutama di Kelurahan Batipuh Panjang.

Kawasan Koto Tengah Timur memiliki kategori rendah-tinggi, yang tidak ditemukan di Kawasan Koto Tengah Barat. Untuk kategori rendah-sedang, Kawasan Koto Tengah Timur memiliki luas yang lebih besar, yaitu 180,25 ha, yang terletak di sekitar jalan arteri, khususnya di Kelurahan Lubuk Minturun. Sebaliknya, Kawasan Koto Tengah Barat hanya mencakup 105,65 ha untuk kategori ini. Untuk kategori sedang-sedang, Kawasan Koto Tengah Timur memiliki luas 55,64 ha, yang masih dominan dibandingkan dengan Kawasan Koto Tengah Barat. Sementara itu, kategori rendah-rendah di Kawasan Koto Tengah Barat, dengan luas 382,56 ha, lebih mendominasi dibandingkan dengan Kawasan Koto Tengah Timur yang hanya mencakup 147,81 ha.

## **SIMPULAN**

Berdasarkan dari hasil penelitian dan analisa data yang telah dilakukan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut: Sebaran nilai lahan di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur dipengaruhi oleh aksesibilitas jalan, penggunaan lahan, dan kerentanan tsunami. Nilai lahan tinggi cenderung ditemukan di sepanjang jalan arteri utama, nilai lahan sedang ditemukan sepanjang jalan kolektor dan nilai lahan rendah ditemukan di sepanjang jalan Lokal. Penggunaan lahan yang mendominasi yaitu pemukiman. Penelitian menunjukkan bahwa nilai lahan tinggi di Kawasan Koto Tengah Barat dan Timur terkonsentrasi di sepanjang jalan arteri utama. NJOP sedang berada sepanjang jalan kolektor dan NJOP rendah berada di sepanjang jalan Lokal dengan penggunaan lahan dominasi yaitu pemukiman. sementara untuk kerentanan bahaya tsunami pemerintah tidak terlalu dijadikan patokan dalam perhitungan NJOP. Berdasarkan hasil overlay perbandingan NJOP dengan nilai lahan menunjukkan bahwa di Kawasan Koto Tengah Barat, Kelas Tinggi-Tinggi mendominasi dengan luas 228,12 Ha di Kelurahan Lubuk Buaya, sementara Kelas Sedang-Tinggi mencakup

123,03 Ha di Kelurahan Batang Kabung Ganting. Kelas Rendah-Rendah mendominasi seluas 382,56 Ha di Kelurahan Pasie Nan Tigo. Di Kawasan Koto Tangah Timur, kelas Tinggi-Tinggi mencakup 18,95 Ha di Kelurahan Koto Panjang Ikua Koto Balai Gadang, Kelas Sedang-Sedang seluas 86,64 Ha di Batipuh Panjang, dan kelas Rendah-Sedang seluas 180,25 Ha di Kelurahan Lubuk Minturun.

## DAFTAR PUSTAKA

- Faathir Nugraditama, M., & Akil, A. (2020). Analisis Faktor Penentu Harga Lahan di Kota Makassar (Studi Kasus: Kawasan Makassar, Panakkukang, dan Manggala). *Jurnal Wilayah Dan Kota Maritim*, 8(2), 78–86.
- Fijra, R. (2018). Penentuan Lokasi Tempat Evakuasi Akhir Pengungsi Pada Ancaman Bencana Tsunami Kota Padang. *Jurnal Teknosains*, 7(2), 111. <https://doi.org/10.22146/teknosains.27101>
- Hasyim, A. W., Pandiangan, A. B., & Sasongko, W. 2020. Perbedaan Harga Pasar Lahan dan Ketetapan Harga Lahan Oleh Pemerintah (NJOP) di Kawasan Sidoarjo. *Jurnal Kajian, Penelitian dan Pengembangan Pendidikan*
- Lumenta, C. H., Lakat, R. S. M., & Warouw, F. (2022). Model Harga Lahan Menurut Preferensi Masyarakat Di Kawasan Langowan Timur. *Jurnal Perencanaan Wilayah Dan Kota*, 9(1), 144–154.
- Maarij, U. R. A. (2014). Perbandingan Harga Lahan Di Pasaran Dengan Harga Lahan Njop Secara Spasial Di Kawasan Mlati, Kabupaten Sleman. *Doctoral Dissertation, Universitas Gadjah Mada*, 5–24.
- Nuharta, I. G. K., Muktibowo, A. K., & Paturusi, S. A. (2020). Perubahan Nilai Tanah Zonasi Kawasan di Desa Kutuh Sejak Berkembangnya Obyek Daya Tarik Wisata Pantai Pandawa. *JGISE: Journal of Geospatial Information Science and Engineering*, 3(2), 143. <https://doi.org/10.22146/jgise.60475>
- Rahardjo, Noorhadi. 2013. *Dinamika Perubahan dan Pemodelan Spasial Harga Lahan di Kota Yogyakarta dan Sekitarnya*. Disertasi. Yogyakarta : Sekolah Pascasarjana Gadjah Mada Universitas
- Razif, R., & Wati, K. (2019). Tingkat Akurasi Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Terhadap nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio (Studi Kasus padakecamatan Muara Satu Kota Lhokseumawe). *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan*, 7(1), 11. <https://doi.org/10.29103/jak.v7i1.1834>
- Syarifuddin, Pratama, A., Irfandi, & Arafat, Y. (2022). Pengaruh Nilai Lahan Terhadap Harga Lahan di Koridor Jalan I Gusti Nurah Rai Kota Palu. *Jurnal Ruang*, 16(2), 47–53.
- Wenur, A. S., Kawatu, F., & Bacillius, A. (2021). Analisis penentuan nilai jual objek pajak (njop) pajak bumi dan bangunan perdesaan perkotaan (PBB-P2) berdasarkan kelas di kelurahan Lowu Utara Kawasan ratahan. *Jurnal Manajemen Dan Bisnis*, 6(2). <http://ejournal.fekon-unima.ac.id/index.php/JAK/article/view/2585>