

## INTISARI

Pusat kota, sebagai salah satu bagian wilayah kota, memiliki konsentrasi kegiatan perkotaan tertinggi karena lengkapnya fasilitas pelayanan yang tersedia. Harga lahan di pusat kota cenderung lebih mahal dibandingkan dengan harga lahan di pinggir kota. Teori ekonomi lahan diungkapkan oleh Berry (1963) bahwa nilai lahan dari pusat kota (*grand peak*) akan mengalami penurunan ke arah pinggir kota, namun terdapat perubahan pola nilai lahan pada lokasi tertentu karena adanya pengaruh dari puncak-puncak kecil (*mini peaks*). Kawasan perkantoran pemerintah kota merupakan salah satu *mini peak* yang dibangun di pinggir Kota Pekanbaru. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi pengaruh pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota terhadap perubahan harga lahan serta faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan selain pembangunan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode deduktif kualitatif yang dilakukan di koridor jalan menuju kawasan perkantoran pemerintah kota dan permukiman terbangun di administrasi kelurahannya. Data dikumpulkan secara sekunder dari dinas terkait dan wawancara langsung kepada pemerintah, pengembang (*developer*), dan masyarakat sebagai pemilik lahan. Data dianalisis secara kualitatif dengan membandingkan perubahan yang terjadi dan mengelompokkan hasil wawancara lalu ditarik kesimpulan. Penentuan sampel penelitian menggunakan metode *purposive sampling*, dengan kriteria responden yang memahami informasi terkait perubahan harga lahan di wilayah amatan.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan kawasan perkantoran pemerintah kota berpengaruh terhadap perubahan harga lahan di kawasan sekitarnya karena terjadi perubahan NJOP yang semakin meningkat. Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi harga lahan selain pembangunan kawasan perkantoran tersebut, yaitu aksesibilitas, lokasi, ketersediaan fasilitas dan legalitas hukum. Selain itu, diidentifikasi juga beberapa faktor lain yang ditemukan di kawasan amatan, yaitu NJOP, fasilitas umum dan fasilitas sosial, serta permintaan dan penawaran.

**Kata kunci:** NJOP, harga lahan, kawasan perkantoran pemerintah

## **ABSTRACT**

*It is known that city centers have the highest concentration of urban activities, resulting from various of service facilities available. Hence, land prices in the city center tend to be more expensive compared to suburbs area. The theory of land economics was invented by Berry (1963) that the value of land from the center of the city (grand peak) would decrease towards the edge of the city, but there was a change in the pattern of land values at certain locations due to the influence of mini peaks. The municipal government administration center is one of the mini peaks that was built on the outer part of Pekanbaru. This study aims to identify influences between the development of municipal government administration center on the changes in land prices and factors that affect land prices other than the development.*

*This study uses a deductive qualitative method that is conducted in the corridor of the road leading to the municipal government administration center and the settlement built in the village administration. The data is collected secondary from relevant agencies and interviews directly with the government, developers, and the community as landowners. The data were analyzed qualitatively by comparing the changes that occurred and grouping the results of the interview and then drawing conclusions. The sampling in this study uses the purposive sampling method, with the criteria of respondents who understand information related to changes in land prices in the observed area.*

*The results of this study indicate that the development of municipal government administration center influences the changes in land prices in the surrounding sub-districts due to changes in the sale value of the tax object (Nilai Jual Objek Pajak/NJOP) which are increasing. There are factors that affect land prices in addition to the development of the municipal government administration center, namely accessibility, location, availability of facilities and legal legality. In addition, several other factors were identified in the observation area, namely NJOP; public and social facilities; and demand and supply.*

**Keywords:** NJOP, land prices, government administration center