

Pengaruh Lokasi, Jarak *Central Business District*, dan Aksesibilitas terhadap Nilai Wajar Sewa Penempatan Mesin ATM di Kota Manado, Indonesia

Goklas Tunggul Partoho

Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo, dan Maluku Utara, DJKN, Kementerian Keuangan
goklasatoz@gmail.com

Rasyidah Nadir

Jurusan Akuntansi, Politeknik Negeri Ujung Pandang
rrasyidah_nadir@yahoo.co.id

Ismail Gaffar

Balai Diklat Keuangan Makassar, BPPK, Kementerian Keuangan
maildhury@gmail.com

(Diserahkan: 17-November-2023; direvisi: 12-November-2023; diterima: 13-Januari-2024; dipublikasikan: 15-Januari-2024)

Abstract

State Property that has not been optimized for use can be utilized by third parties. One of them, banking companies to invest in the placement of ATM machines in certain locations according to corporate needs. However, the use of BMN does not reduce the Standard of Goods and Standard Needs of the ministry/agency work unit in service delivery. The utilization of BMN is subject to rental fees as a contribution to Non-Tax State Revenue. This study aims to examine the effect of location, CBD distance, and accessibility on the fair value of ATM machine placement rent in Manado City, North Sulawesi Province, Indonesia. This study uses a quantitative approach with ATM rental data collection method through field survey techniques. Meanwhile, the analysis technique used in processing 45 ATM rental data is Multiple Regression Analysis through the Eviews 10 (Econometric Views) program tool. The results of this study, showed 55.81% independent variables explained the dependent variable. Meanwhile, 44.19% is explained by other variables and error values. The study concluded that simultaneously location, CBD distance, and accessibility positively affect the fair value of ATM machine placement rent.

Keywords: Location; CBD distance; Accessibility; fair value of rent; ATM

Abstrak

Barang Milik Negara yang belum dioptimalkan penggunaannya, dapat dimanfaatkan oleh pihak ketiga. Salah satunya, perusahaan perbankan untuk investasi penempatan mesin ATM pada lokasi tertentu sesuai rencana kebutuhan korporasi. Namun, pemanfaatan BMN dimaksud tidak mengurangi Standar Barang dan Standar Kebutuhan satuan kerja kementerian/lembaga dalam pemberian layanan. Pemanfaatan BMN tersebut dikenakan biaya sewa sebagai kontribusi terhadap Penerimaan Negara Bukan Pajak. Penelitian ini bertujuan untuk menguji pengaruh lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas terhadap nilai wajar sewa penempatan mesin ATM di Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Indonesia. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode pengumpulan data sewa ATM melalui teknik survei lapangan. Sedangkan, teknik analisis yang digunakan dalam mengolah 45 data sewa ATM adalah Analisis Regresi Berganda melalui alat bantu program Eviews 10 (*Econometric Views*). Hasil penelitian ini, menunjukkan 55,81% variabel independen menjelaskan variabel dependen. Sedangkan, 44,19% dijelaskan oleh variabel lain dan nilai error. Studi ini menyimpulkan bahwa secara simultan lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas berpengaruh positif terhadap nilai wajar sewa penempatan mesin ATM.

Kata Kunci: Lokasi; Jarak CBD; Aksesibilitas; Nilai Wajar Sewa; ATM.

PENDAHULUAN

Manado merupakan salah satu kota di bagian Utara Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) dan menjadi Ibu Kota Provinsi Sulawesi Utara (Sulut) dengan julukan Kota Nyiur Melambai (2018, Tumiwa & Husein). Perekonomian Sulut periode triwulan I tahun 2023 mengalami pertumbuhan sebesar 5,26% (2023, BPS Provinsi). Sementara, pertumbuhan perekonomian Kota Manado tahun 2022 tumbuh sebesar 5,64% (2023, BPS Kota Manado), hal ini didukung luas wilayah administratif sekitar 157,26 km² dengan 11 kecamatan dan 87 kelurahan (2023, BPS Kota Manado).

Pertumbuhan ekonomi Kota Manado, tentunya mendorong perkembangan sektor perbankan. Salah satunya, melalui penyediaan infrastruktur perbankan agar memudahkan masyarakat dalam mengakses fasilitas keuangan. Apalagi, perkembangan teknologi dan kemajuan industri perbankan yang mampu mempengaruhi pola kebiasaan masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan. Mesin ATM (Automatic Teller Machine) adalah salah satu bentuk inovasi teknologi yang telah memudahkan masyarakat dalam melakukan transaksi keuangan tanpa harus datang ke bank atau kantor cabang. Sehingga, diperlukan penempatan mesin ATM pada lokasi yang strategis dan mudah diakses oleh masyarakat mulai dari dalam gedung perbankan, pusat perbelanjaan, hingga area publik seperti lahan dan/atau gedung pemerintahan, jalanan dan taman kota.

Berdasarkan catatan Bank Indonesia Per Juli 2022 jumlah unit ATM yang ada di Sulut sebanyak 1.057 unit (2022, BI Provinsi Sulut) dengan jumlah nominal transaksi penggunaan debit/ATM pada triwulan II Tahun 2022 mengalami peningkatan sebesar 17,3% (yoy), sementara jumlah nominal transaksi kartu ATM pada triwulan II Tahun 2022 tercatat sebesar Rp16,92 triliun, meningkat sebesar 17,3% (yoy) dibandingkan dengan periode yang sama tahun sebelumnya. Hal ini menandakan bahwa keberadaan ATM masih menjadi alternatif pilihan terbaik bagi masyarakat Sulut dalam melakukan transaksi

baik tunai maupun non tunai, meskipun transaksi uang elektronik juga digalakkan dan mengalami peningkatan sebesar 20,4% (yoy) pada triwulan II 2022 dengan nominal Rp424 miliar.

Sejalan hal tersebut, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) selaku Pengelola Barang Milik Negara (BMN) turut serta dalam mendukung pertumbuhan ekonomi melalui pemanfaatan sewa aset yang berdampak pada Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP), tentunya didasarkan atas hasil kerja penatausahaan BMN secara baik, sehingga menunjukkan adanya potensi BMN yang masih perlu dioptimalkan (Gaffar, 2017).

Optimalisasi BMN, salah satunya melalui mekanisme pemanfaatan oleh perbankan untuk investasi penempatan mesin ATM. Pemanfaatan aset dimaksud, tidak mengurangi Standar Barang dan Standar Kebutuhan (SBSK), serta kualitas pelayanan kepada pengguna layanan sesuai dengan tugas pokok dan fungsi masing-masing K/L.

Penetapan persetujuan pemanfaatan sewa BMN dalam jangka waktu tertentu oleh pengelola sebagai tindak lanjut atas permohonan pihak ketiga melalui satuan kerja K/L, tidak selalu berjalan mulus atau berakhir dengan perjanjian sewa karena salah satunya disebabkan oleh penetapan besaran nilai wajar sewa sebagai kontribusi PNBP berdasarkan hasil analisis Penilai Pemerintah dianggap belum mencerminkan kondisi pasar (2020, Riyanto).

Merujuk pada ketentuan Fair Value berdasarkan Financial Accounting Standards Board (FASB) Statement No. 157 adalah harga yang akan diterima dalam penjualan aset atau pembayaran untuk mentransfer kewajiban dalam transaksi yang tertata antara partisipan di pasar dan tanggal pengukuran (Penman, 2007). Sementara Suwardjono (2008) mengartikan fair value adalah jumlah rupiah yang disepakati untuk suatu objek dalam suatu transaksi antara pihak-pihak yang berkehendak bebas tanpa tekanan atau keterpaksaan.

Pandangan pemerintah terhadap Nilai Wajar diartikan sebagai nilai tukar aset atau

penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar (PP 71, 2010). Lebih lanjut melalui PP 27 (2014) ditegaskan bahwa nilai wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk penyelesaian kewajiban antara pelaku pasar yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar pada tanggal penilaian.

Besaran nilai wajar sebagai dasar penetapan tarif PNBPN untuk kepentingan pemanfaatan BMN melalui sewa, tentunya dipengaruhi oleh beberapa faktor, namun tidak terbatas pada lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas.

Keterbatasan lahan akibat kebutuhan aktivitas ekonomi berdampak pada tingkat nilai jual atau sewa objek mengikuti posisi dimana objek bersangkutan berada karena penentuan lokasi didasarkan pada aspek ekonomi. Sehingga, lokasi dalam penelitian ini merujuk pada kondisi kualitas area penempatan mesin ATM, apakah berada pada area komersial atau tidak.

Lebih lanjut Thunen (1982) menjelaskan bahwa tingkat sewa lahan paling mahal berada pada pusat pasar, dan makin rendah apabila semakin jauh dari pasar, dengan kata lain bahwa semakin tinggi kemampuan untuk membayar sewa lahan, maka makin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat pusat pasar atau pusat kota, hal ini sejalan dengan Adhiani & Haryanto (2016); Saprudin & Mahmud (2019); dan Sutawijaya (2004).

Teori lokasi memiliki prinsip bahwa harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah baik “ke” maupun “dari” pusat kegiatan kota (CBD). Sementara, CBD itu sendiri dimaknai sebagai pasar yang mencerminkan pusat kegiatan ekonomi. Olehnya itu, jarak CBD menjadi faktor penentu nilai tanah yang memiliki aksesibilitas atau jarak dengan pusat kota dan pusat kegiatan ekonomi (Levy, 1985).

Hal ini pula sejalan dengan Bintang (2017) bahwa setiap penambahan jarak tanah ke CBD dan jarak tanah ke jalan utama berdampak pada penurunan nilai tanah. Demikian pula dengan Safitri (2016) bahwa

semakin jauh radius dari daerah industri, maka kecenderungan nilai tanah semakin tinggi. Sehingga, jarak CBD dalam penelitian ini merujuk pada radius (meter) dari atau ke titik pusat CBD.

Sebuah lokasi dengan status kategori baik tentunya dipengaruhi oleh sistem prasarana transportasi yang baik pula, karena dengan tersedianya transportasi maka aksesibilitas menjadi semakin tinggi atau baik dan mudah dicapai, dan hal ini akan berimbas pada tingkat minat untuk memiliki lokasi dimaksud (Tamin, 1998).

Aksesibilitas adalah konsep yang menggabungkan sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi yang menghubungkannya atau suatu ukuran kenyamanan atau kemudahan mengenai cara lokasi tata guna lahan berinteraksi satu sama lain dan “mudah” atau “susah” nya lokasi tersebut dicapai melalui sistem jaringan transportasi (Black, 1981). Sehingga, aksesibilitas dalam penelitian ini merujuk pada posisi booth ATM (indoor atau outdoor), durasi waktu akses, frekuensi penggunaannya, jarak lokasi ke jalan utama, kondisi jalan, lebar jalan, kemudahan angkutan umum.

Berkaitan hal tersebut di atas, dipandang perlu untuk dilakukan pengujian terhadap aspek yang mempengaruhi besaran nilai wajar sewa penempatan booth ATM baik secara langsung maupun tidak langsung untuk memperoleh gambaran nilai wajar sewa yang mencerminkan kondisi pasar. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh lokasi, jarak CBD (*Central Business District*), dan aksesibilitas terhadap nilai wajar sewa penempatan booth ATM di Kota Manado.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode korelasional (Arikunto, 2015), karena tujuannya adalah untuk mengetahui seberapa besar pengaruh antara variabel independen berupa lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas terhadap variabel dependen yaitu nilai wajar sewa penempatan mesin ATM.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebanyak 45 data sewa ATM tahun 2022 yang tersebar Kota Manado.

Pengumpulan data dimaksud diperoleh berdasarkan metode survei melalui teknik survei lapangan. Sedangkan, metode analisis yang digunakan dalam pengolahan data sewa ATM sebanyak 45 data adalah Analisis Regresi Berganda dengan alat bantu pengolahan data melalui program Eviews 10 (*Econometric Views*).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil uji F yang merupakan uji statistik yang bertujuan untuk mengetahui pengaruh seluruh variabel independen, dalam hal ini lokasi, jarak CBD (*Central Business District*), dan aksesibilitas yang secara simultan atau bersama-sama mempengaruhi variabel dependen dalam hal ini nilai wajar penempatan mesin ATM. Nilai prob (F-statistic) atau p-value menunjukkan angka 0,00 atau lebih kecil dari nilai rujukan dengan tingkat signifikansi (alpha) sebesar 5%. Hasil dimaksud bermakna bahwa lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas sebagai variabel independen secara bersama-sama atau simultan berpengaruh signifikan terhadap nilai wajar sewa penempatan ATM sebagai variabel dependen. Hal ini menandakan bahwa tingkatan kualitas Lokasi, radius jauh atau dekatnya Jarak CBD, dan kualitas Aksesibilitas akan berdampak pada peningkatan atau penurunan terhadap Nilai Wajar Sewa. Adapun hasil model persamaan regresi sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Wajar Sewa Penempatan ATM} &= \\ &+ 1*\text{Lokasi} - 2*\text{Jarak CBD} + \\ &3*\text{Aksesibilitas} + \epsilon \\ &\text{atau} \\ &= 5.749.900, + 4.511.878 * (\text{Lokasi}) - \\ &3.463,20 * (\text{Jarak CBD}) + 3.720.105 \\ &(\text{Aksesibilitas}). \end{aligned}$$

Sementara, hasil uji t yang merupakan uji statistik dan bertujuan untuk mengetahui pengaruh variabel independen secara individual (parsial) terhadap variabel dependen, dengan hasil sebagai berikut:

1. Nilai prob (t-statistic) atau p-value variabel Lokasi menunjukkan angka 0,000 atau lebih kecil dari nilai rujukan dengan tingkat sig-

nifikansi (alpha) sebesar 5% (0,050). Hasil dimaksud bermakna bahwa lokasi berpengaruh signifikan terhadap nilai wajar sewa penempatan ATM. Sementara, nilai koefisien regresi untuk lokasi adalah (4.511.878) dan bertanda positif. Hal ini mengindikasikan pengaruh positif, yang bermakna bahwa semakin baik kualitas Lokasi, maka Nilai Wajar Sewa Penempatan ATM semakin tinggi.

2. Nilai prob (t-statistic) atau p-value variabel Jarak CBD menunjukkan angka 0,0001 atau lebih kecil dari nilai rujukan dengan tingkat signifikansi (alpha) sebesar 5% (0,050). Hasil dimaksud bermakna bahwa Jarak CBD berpengaruh signifikan terhadap nilai wajar sewa penempatan ATM. Sementara, nilai koefisien regresi untuk Jarak CBD adalah (-3.463,197) dan bertanda negatif. Hal ini mengindikasikan pengaruh negatif, yang bermakna bahwa semakin jauh jarak penempatan mesin ATM dari titik CBD, maka Nilai Wajar Sewa Penempatan ATM semakin rendah.
3. Nilai prob (t-statistic) atau p-value variabel Aksesibilitas menunjukkan angka 0,1608 atau lebih besar dari nilai rujukan dengan tingkat signifikansi (alpha) sebesar 5% (0,050). Hasil dimaksud bermakna bahwa Tingkat besaran kualitas Aksesibilitas secara parsial tidak akan mempengaruhi besaran nilai wajar sewa penempatan ATM.

Uji koefisien determinasi (uji R-squared) merupakan uji untuk mengetahui seberapa besar pengaruh seluruh variabel independen (Lokasi, Jarak CBD, dan Aksesibilitas) terhadap variabel dependen (Nilai Wajar Penempatan ATM). Nilai koefisien R Square menunjukkan 0,558134 atau 55,81%, yang artinya bahwa variabel Nilai Wajar dipengaruhi sebesar 55,81% oleh variabel Lokasi, Jarak CBD, dan Aksesibilitas, sedangkan sisanya 44,19% dipengaruhi oleh variabel lain di luar penelitian ini.

Berdasarkan persamaan regresi di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Nilai konstanta atau sebesar 5.749.900, dengan makna apabila nilai lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas sebesar 0, maka nilai wajar sewa ATM sebesar 5.749.900,

2. Nilai 1 sebesar 4.511.878, yang berarti bahwa dengan asumsi jarak cbd dan aksesibilitas tetap, maka setiap perubahan atau peningkatan status lokasi menjadi lebih baik sebesar 1 tingkatan akan menaikkan nilai variabel lokasi sebesar Rp4.511.878,00.
3. 2 sebesar -3.463,197 yang diasumsikan lokasi dan aksesibilitas tetap, maka setiap penambahan jarak atau menjauh 1 m dari titik CBD akan mengurangi nilai wajar sewa ATM sebesar -Rp3.463.197,
4. 3 sebesar 3.720.105, yang diasumsikan lokasi dan jarak CBD tetap, maka setiap perubahan status aksesibilitas menjadi lebih baik akan menaikkan nilai wajar sewa ATM sebesar Rp3.720.105,00

Tabel 1 Uji Hipotesis

Variable	Coeffisient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	5.749.900,	3365054,	1,708	0,0951
Lokasi	4.511.878,	947533,9	4,761	0.0000
Jarak CBD	-3.463,197	827,3610	-4,185	0,0001
Aksesibilitas	3.720.105,	2604517,	1,428	0,1608
R-square		0,558134		
Adjusted R Square		0,525803		
S.E. of regression		4135661,		
F-statistic		17,26279		
Prob. (F-statistic)		0,000000		

Hasil penelitian dimaksud sebagaimana pada tabel 1 di atas, dapat diimplementasikan melalui analisis nilai wajar penilaian penempatan mesin ATM di Kota Manado. Namun, dengan asumsi bahwa nilai wajar tersebut hanya dipengaruhi oleh 3 (tiga) faktor, dan apabila menggunakan permodelan secara full tanpa mempertimbangkan faktor lain dan penyesuaian melalui perbandingan pasar, maka dapat dijelaskan melalui contoh dengan rincian sebagai berikut:

1. Satu unit booth ATM ditempatkan pada sebuah lokasi kategori sangat baik (4), berada pada pusat komersial atau titik CBD utama (0 m) dengan aksesibilitas kategori sangat baik (4), sehingga diperoleh estimasi nilai wajar sewa penempatan mesin ATM sebesar Rp38.677.832,00.
- $$= 5.749.900, + 4.511.878 * (4) - 3.463,20 * (0) + 3.720.105 (4)$$
- $$= 5.749.900, + 18.047.512, - 0 + 14.880.420,$$
- $$= 5.749.900, + 32.927.932,$$
- $$= 38.677.832,$$

2. Satu unit booth ATM ditempatkan pada sebuah lokasi kategori jelek (1), berada sekitar 3,6 km dari pusat komersial atau titik CBD dengan aksesibilitas kategori jelek (1), sehingga diperoleh estimasi nilai wajar sewa penempatan mesin ATM sebesar Rp1.514.374,00.
- $$= 5.749.900, + 4.511.878 * (1) - 3.463,20 * (3600) + 3.720.105 (1)$$
- $$= 5.749.900, + 4.511.878, - 12.467.509,20 + 3.720.105,$$
- $$= 5.749.900, - 4.235.526,$$
- $$= 1.514.374,$$

Berdasarkan hasil uji hipotesis pada Tabel 1 di atas, nilai koefisien konstanta menunjukkan angka (5.749.900) dan positif. Hasil dimaksud mengindikasikan bahwa Lokasi, Jarak CBD, dan Aksesibilitas secara bersama-sama mempengaruhi Nilai Wajar Sewa Penempatan ATM dengan pengaruh sebesar 55,81% pada tingkat keyakinan 95%. Hal ini, bermakna bahwa variabel independen berbanding lurus dengan variabel dependen, dalam artian semakin baik kualitas ke-

beradaan lokasi (pusat komersial) penempatan mesin ATM, semakin dekat jarak penempatan mesin ATM dari atau ke titik CBD, dan semakin baik kemudahan dalam mengakses ATM, maka semakin baik atau tinggi pula nilai wajar sewa penempatan mesin ATM.

Hasil penelitian ini mendukung teori dan konsep beberapa penelitian terdahulu, meskipun belum ada penelitian yang mengkaji secara persis sama dengan objek penelitian.

Lokasi berpengaruh positif terhadap Nilai Wajar Sewa Penempatan Mesin ATM. Hal ini mendukung teori lokasi yang berpandangan bahwa keterbatasan lahan akibat kebutuhan aktivitas ekonomi berdampak pada tingkat nilai jual atau sewa lokasi objek yang didasarkan pada aspek ekonomi (Thunen, 1982).

Thunen (1982) menegaskan kembali bahwa tingkatan sewa lahan paling mahal berada pada pusat pasar, dan makin rendah apabila semakin jauh dari pasar, dengan kata lain bahwa semakin tinggi kemampuan untuk membayar sewa lahan, maka semakin besar kemungkinan kegiatan itu berlokasi dekat pusat pasar atau pusat kota.

Pandangan pengaruh faktor lokasi di atas, didukung oleh penelitian terdahulu: Riyanto (2020) menemukan bahwa lokasi properti di pusat perbelanjaan berpengaruh terhadap nilai sewa properti; sementara temuan Saprudin & Mahmud (2019) bahwa lokasi objek pajak berpengaruh terhadap nilai tanah; sedangkan Adhiani & Haryanto (2016) menemukan bahwa harga sewa dipengaruhi oleh faktor lokasi.

Jarak CBD berpengaruh negatif terhadap Nilai Wajar Sewa Penempatan Mesin ATM. Hal ini sejalan dengan prinsip teori lokasi yang dikemukakan oleh Levy (1985) bahwa harga tanah ditentukan oleh panjang jarak geografi lokasi tanah baik “ke” maupun “dari” pusat kegiatan kota (CBD). Penelitian ini juga mendukung hasil penelitian terdahulu yang menekankan bahwa setiap terdapat tambahan jarak dari pusat CBD, maka akan berpengaruh negatif atau mengurangi nilai suatu objek, diantaranya: Riyanto (2020); Bintang (2017); Safitri (2016); Sutawijaya (2004).

Aksesibilitas secara parsial tidak berpengaruh terhadap Nilai Wajar Sewa Penempatan Mesin ATM. Hal ini menandakan bahwa perilaku penggunaan mesin ATM oleh nasabah perbankan di Kota Manado berorientasi pada aspek kebutuhan bertransaksi. Sehingga, tidak menjadi kendala dalam mengakses mesin ATM yang tersebar pada Kota Manado, karena penempatan mesin ATM tersebut sebagian besar berada pada wilayah pusat kota. Sementara wilayah pusat Kota masih terpusat, dan mudah dijangkau dari berbagai arah.

Secara simultan dengan faktor lain, aksesibilitas memiliki pengaruh terhadap Nilai Wajar Sewa Penempatan Mesin ATM. Hal ini sejalan dengan konsep aksesibilitas yang menggabungkan antara sistem pengaturan tata guna lahan secara geografis dengan sistem jaringan transportasi, yang mengukur tingkat kenyamanan atau kemudahan suatu lokasi dicapai (Black, 1981). Penelitian terdahulu juga mendukung bahwa faktor aksesibilitas berpengaruh terhadap nilai tanah/harga sewa (Bintang, 2017) dan (Adhiani & Haryanto, 2016).

Penelitian ini memiliki keterbatasan dalam penyajian data baik jumlah maupun objek data survei ATM. Data yang digunakan masih terbatas pada data sewa ATM Bank Pemerintah, dan untuk memperoleh data dimaksud perlu mekanisme permintaan ijin terlebih dahulu kepada pihak terkait sebelum dilakukan verifikasi dan survei lapangan dalam rangka memperoleh berbagai atribut data yang dibutuhkan.

KESIMPULAN

Penelitian ini mengkaji pengaruh lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas terhadap nilai wajar sewa penempatan mesin ATM di Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, Indonesia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa secara simultan atau bersama-sama faktor lokasi, jarak CBD, dan aksesibilitas berpengaruh positif terhadap nilai wajar sewa penempatan Mesin ATM.

Berdasarkan temuan yang diperoleh, dipandang perlu untuk dilakukan kajian lebih lanjut terkait dengan faktor lain yang dapat mempengaruhi variabel dependen, agar nanti-

nya besaran persentase tingkat pengaruh variabel independen terhadap variabel dependen semakin tinggi.

DAFTAR PUSTAKA

- Adhiani & Haryanto. 2016. Harga sewa bangunan di koridor Jalan Raya Kalimalang dipengaruhi oleh faktor lokasi, aksesibilitas, infrastruktur, dan kesesuaian kawasan. *Jurnal Pengembangan Kota – The review of urban studies and development*. 4 (2), 177-185.
- Arikunto. 2015. *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Bank Indonesia Perwakilan Provinsi Sulawesi Utara. 2022. *Laporan Perekonomian Provinsi Sulawesi Agustus 2022*.
- Bintang, Andika. dkk. 2017. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah di Kota Manado. *Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah Universitas Samratulangi*, 19(2).
- Black, J.A. 1981. *Urban Transport Planning: Theory and Practice*, London, Cromm Helm.
- BPS Provinsi Sulawesi Utara. 2023. *Berita Resmi Statistik – Pertumbuhan Ekonomi Sulawesi Utara Triwulan I-2023*.
- BPS Kota Manado. 2023. *Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Manado Menurut Pengeluaran Tahun 2018 – 2022*.
- BPS Kota Manado. 2023. *Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Manado Menurut Pengeluaran Tahun 2018 – 2022*.
- Gaffar, Ismail, Hasanuddin, Basri, & Kusumawati, Andi. 2017. Pengaruh Inventarisasi Aset, Sumber Daya Manusia Terhadap Optimalisasi Aset dengan Sistem Informasi sebagai Variabel Moderasi. *Jurnal Analisis*, 6(2): 164-172.
- Levy, J.M. 1985. *Urban and Metropolitan Economics*. McGraw-Hill Book Company, p.64.
- Penman, Stephen H. 2007. *Financial reporting quality: is fair value plus or a minus? Accounting and Business Research Special Issues: International Accounting Policy Forum*. pp.33-44.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan.
- Riyanto, Edy. 2020. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Sewa Properti untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM). *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*. Vol. 2 No. 1_hla. 9 – 18.
- Saprudin & Mahmud, Usep. 2019. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Studi Tentang Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Bogor. *Jurnal Ilmiah Manajemen Forkamma*, 3(1):28-45.
- Sutawijaya, Adrian. 2004. Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Nilai Tanah sebagai Dasar Penilaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB di Kota Semarang. *Jurnal Ekonomi Pembangunan, Kajian Ekonomi Negara Berkembang*, 9 (1):65-78.
- Suwardjono. 2008. *Teori Akuntansi: Perencanaan Pelaporan Keuangan*. Yogyakarta: BPFE.
- Safitri, Heri Yuli. dkk. 2016. Analisis Pengaruh Loasi *Central Business District* Terhadap Nilai Tanah di Daerah Sekitarnya (Studi Kasus: Daerah Industri di Surabaya). *Jurnal Teknik ITS*, 5(2):A744-A749.
- Tamin, Ofyar Z. 1998. *Perencanaan dan Permodelan Transportasi: Edisi Kedua*. Jurusan Teknik Sipil Institut Teknologi Bandung.
- Tumiwa, A. J. & Husein, H.A.K. 2018. Local Wisdom of the Multicultural Society of North Sulawesi Makes Manado the Most Tolerant City in Indonesia. *Proceeding 2018 International Student Conference on Islamic Studies (ISCIS)*, IAIN Manado. Yogyakarta: Istana Agency.