

ANALISIS PENGARUH KEBERADAAN APARTEMEN TERHADAP HARGA TANAH DI KAWASAN PERKOTAAN MAKASSAR, MAROS, SUNGGUMINASA DAN TAKALAR (MAMMINASATA)

Andi Abdul Manaf
manaf_sinjai@yahoo.com

Rini Rachmawati
rachmawati@geo.ugm.ac.id

Abstract

Mamminasata Metropolitan Region that been appointed to be Andalan Area based on the government rule No. 47 year 1997 is one of the world's scale center of developments and services orientation for the east region of Indonesia. The method that used in this study is Sequential Exploratory mixed method. The results showed that as many as three (3) apartments being built in Mamminasata, there are Royal Apartments, VidaView Apartments and Superblock Saint Morizt Penthouse and Residence which are all of it took place in the CBD (Central Business District) of Makassar, Kelurahan Masale, Kecamatan Rappocini. Makassar city is currently in literally need of vertical housing in the city, especially apartment, but the current commercial apartments in Makassar are still limited rent for temporary shelters such as hotels, instead of to be occupied permanently as a shelter in the city. The existence of the apartments have effect on the land value around apartments by 80.09% in the category of 'influence'. Because of apartments provide added attribute to the land value such as increased economic activity, and employment opportunities. In addition to apartments there are also other facilities that affect land prices around the CBD include the mall and shopping centers, hotels and offices.

Keywords: *Effect, Settlement, Vertical Housing, Apartment, Land Prices, Mamminasata.*

Abstrak

Kawasan Andalan Wilayah Metropolitan Mamminasata yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 47 tahun 1997 adalah salah satu pusat pertumbuhan dan orientasi pelayanan berskala internasional serta penggerak utama di Kawasan Timur Indonesia. Metode yang digunakan adalah *Mix Method* Sekuensial Ekploratori. Hasil penelitian menunjukkan sebanyak 3 (tiga) apartemen sedang dibangun di Mamminasata yaitu Royal Apartemen, VidaView Apartemen, dan Superblok *Saint Morizt Penthouse and Residence*, ketiganya bertempat di CBD (Central Business District) Kota Makassar, Kelurahan Masale. Kota Makassar sangat membutuhkan hunian vertikal dalam kota khususnya Apartemen, akan tetapi saat ini apartemen masih komersial sebatas disewakan untuk hunian sementara seperti hotel, bukan untuk ditempati sebagai hunian dalam kota pada umumnya. Keberadaan apartemen memiliki pengaruh terhadap harga tanah di sekitar apartemen sebesar 80,09 % dalam kategori 'berpengaruh'. Hal ini karena apartemen memberikan nilai tambah terhadap nilai lahan di sekitarnya seperti peningkatan kegiatan ekonomi, dan juga lapangan kerja. Selain apartemen terdapat juga fasilitas lain yang mempengaruhi harga tanah di sekitar CBD kota Makassar diantaranya adalah Mall dan pusat perbelanjaan, hotel, dan kantor.

Kata kunci: *Pengaruh, Permukiman, Apartemen, Harga Tanah, Kawasan Perkotaan Mamminasata*

PENDAHULUAN

Peraturan Pemerintah No. 47 tahun 1997 tentang RTRWN menetapkan Kawasan Mamminasata sebagai Kawasan Andalan Wilayah metropolitan Mamminasata. Perpres No. 5 Tahun 2011 tentang rencana tata ruang kawasan perkotaan Makassar, Maros, Sungguminasa, dan Takalar (Mamminasata) menetapkan tujuan dari pengembangan Kawasan Perkotaan Mamminasata adalah sebagai salah satu pusat pertumbuhan wilayah dan/atau pusat orientasi pelayanan berskala internasional serta penggerak utama di Kawasan Timur Indonesia. Sehingga hal ini semakin menjadikan kawasan Mamminasata sangat penting untuk diperhatikan pengelolaan perkotaannya untuk perkembangan wilayah Indonesia Timur.

Keberadaan Apartemen di Mamminasata mulai berkembang akhir-akhir ini. Hal ini dengan dikenalnya Kota Makassar sebagai pusat perkembangan di Indonesia Timur. Hal ini tentu mempengaruhi harga tanah di sekitar Apartemen tersebut. Oleh karena itu penelitian ini dilakukan dengan tujuan menganalisis pengaruh keberadaan Apartemen terhadap harga tanah di Mamminasata.

Penelitian ini memiliki tujuan yaitu: (1) Mengetahui keberadaan Apartemen di Mamminasata. (2) Mengetahui kebutuhan hunian Apartemen di Mamminasata. (3) Mengetahui pengaruh Apartemen terhadap harga tanah di Mamminasata.

Daerah Pusat Kegiatan atau Central Business District (CBD) merupakan pusat kehidupan sosial, ekonomi, budaya dan politik dalam suatu kota sehingga pada zona ini terdapat bangunan utama untuk kegiatan sosial ekonomi, budaya dan politik. Rute-rute transport dari segala penjuru memusat ke zona ini sehingga zona ini merupakan zona dengan derajat aksesibilitas tertinggi (*the most accessible zone within the urban area*) (Yunus, 1999).

Apartemen yang dikaji pada penelitian ini yaitu apartemen yang letaknya berada di CBD kota Makassar. Apartemen tentu tidak selalu harus berada di CBD, hal ini tergantung pada target pasar dari Apartemen itu sendiri.

Terkait dengan hubungan antara harga tanah dengan lokasinya pada fasilitas dan infrastruktur perkotaan, Pearce dan Turner (1990) mengatakan, faktor non-manusia berkenaan dengan eksternalitas yang diterima oleh tanah tersebut. Jika eksternalitas bersifat positif, seperti dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, dan adanya sarana jalan, maka tanah akan bernilai tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas, meskipun luas dan bentuk tanah itu sama. Jika tanah menerima eksternalitas yang bersifat negatif, seperti dekat dengan sampah, jauh dari pusat kota/perekonomian, tidak bebas banjir, maka tanah

akan bernilai rendah jika dibandingkan dengan tanah yang tidak menerima eksternalitas yang negatif.

Tanah mempunyai kekuatan ekonomis di mana nilai atau harga tanah sangat tergantung pada penawaran dan permintaan. Dalam jangka pendek penawaran sangat inelastis, ini berarti harga tanah pada wilayah tertentu akan tergantung pada faktor permintaan, seperti kepadatan penduduk dan tingkat pertumbuhannya, tingkat kesempatan kerja dan tingkat pendapatan masyarakat serta kapasitas sistem transportasi dan tingkat suku bunga (Eckert, 1990).

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah *Mix Method*, gabungan antara kuantitatif dan kualitatif. *Mix Method* yang dilakukan pada penelitian ini yaitu *Sekquential Exploratory*. Yaitu metode dikombinasikan secara berurutan pertama menggunakan metode kualitatif dan urutan kedua menggunakan metode kuantitatif. (Creswell, 2009)

Ketiga apartemen yang ada di kawasan perkotaan Mamminasata semuanya berada di satu kelurahan, yaitu di kelurahan Masale, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar, area ini merupakan area CBD pusat bisnis di kota Makassar. Sehingga penelitian ini difokuskan kajiannya pada Kota Makassar.

Apartemen yang dikaji pada penelitian ini semuanya berada pada satu area dan satu kelurahan sehingga, kajian mengenai harga tanah dan juga pengaruhnya terhadap daerah sekitar apartemen tidak dibedakan masing-masing apartemen, akan tetapi kajian disamakan menjadi satu. Unit analisis dalam penelitian ini adalah area tanah sekitar fasilitas dalam radius 1000 meter, dan juga kawasan perkotaan Mamminasata.

Data yang diambil dari observasi lapangan berupa data koordinat lokasi Apartemen. Data selanjutnya yang diambil adalah informasi dari pemerintah kota Makassar yaitu Dinas Tata Ruang Kota Makassar, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Kota Makassar dan Badan Perencanaan Daerah Kota Makassar dengan melakukan dengan *In-depth Interview*. Hal ini juga dilakukan pada *stakeholder* di masyarakat sekitar apartemen yaitu Lurah Masale dan ketua RT ketiga apartemen. Hasil dari *In-depth Interview* ini berupa transkrip wawancara yang digunakan untuk mengetahui kebutuhan Mamminasata khususnya Kota Makassar terhadap apartemen. Data yang ketiga yaitu data yang digunakan untuk melihat bagaimana pengaruh apartemen terhadap harga tanah di sekitar yaitu dengan menggunakan kuesioner, pengambilan data diambil dari masyarakat sekitar apartemen yang dinilai memiliki pemahaman tentang kondisi harga tanah di

kelurahan Masale. Metode Sampling yang digunakan dalam penelitian ini yaitu Quota Sampling, Pemilihan responden dilakukan dengan memilih orang-orang yang dianggap paham mengenai kondisi harga tanah di sekitar apartemen. Hasil dari kuesioner ini direkapitulasi dan disajikan dengan tabel frekuensi untuk melihat pengaruh apartemen terhadap harga tanah.

Tabel 1. Data yang dikumpulkan

No.	Jenis Data	Data	Cara Pengumpulan Data
1.	Primer	Persebaran Lokasi Apartemen di Mamminasata	Obeservasi
2.	Primer	Kebutuhan akan apartemen di kawasan perkotaan Mamminasata	<i>Indepth Interview</i> Pemerintah Kota
3	Primer	Hubungan antara keberadaan apartemen dan harga tanah.	Kuesioner Penelitian.
			<i>Indepth Interview</i> stakeholder sekitar apartemen
5.	Sekunder	Rencana Tata Ruang Wilayah kota Makassar	Dinas Tata Ruang Kota Makassar

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Sebaran Lokasi Apartemen di Mamminasata

Saat ini sudah ada tiga proyek apartemen yang sedang dikerjakan di Kota Makassar yang ketiganya berada kawasan CBD kota Makassar, di Kelurahan Masale, Kecamatan Rappocini. Diantara apartemen yang dibangun saat ini adalah Royal Apartemen, VidaView Apartemen dan Saint Morizt Apartemen. Sebaran lokasi apartemen di Kota Makassar dapat dilihat pada Gambar 1.

Pembangunan apartemen di kota Makassar telah dimulai sejak tahun 2008 yaitu Royal Apartemen, akan tetapi terhambat pembangunannya karena masalah internal dari pihak pengembang sehingga pembangunan Royal Apartemen baru selesai pada tahun 2014. Sedangkan Vidaview Apartemen dan Saint Morizt mengikuti Royal Apartemen pada tahun-tahun terakhir ini. Berdasarkan wawancara dari dinas tata ruang diketahui bahwa developer baru melihat adanya perkembangan pasar untuk apartemen pada

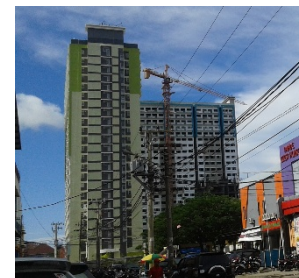
tahun-tahun terakhir ini karena pembangunan Royal apartemen yang telah selesai dan salah satu *tower*-nya telah ditempati.

Berikut ini merupakan informasi terkait ketiga apartemen yang dibangun di CBD Kota Makassar, Kelurahan Masale, Kecamatan Rappocini, Kota Makassar.

1) *Royal Apartemen*

Berdasarkan hasil wawancara mendalam dengan dinas tata ruang kota Makassar diketahui bahwa pembangunan Royal Apartemen telah dimulai sejak tahun 2008, kemudian pembangunannya terhenti hingga tahun 2011. Sebelumnya pekerjaan proyek pembangunan Royal Apartemen ini dipegang oleh PT Asindo yang kemudian pada tahun 2011 diambil alih PT Tri Daya hingga sekarang.

Sejak dua tahun terakhir, peminat apartemen di Kota Makassar kini bergeser ke para pekerja profesional. Di antaranya para akademisi bergelar profesor, dokter, dan pengacara, serta pekerja profesional di perusahaan-perusahaan BUMN maupun perusahaan milik swasta yang beroperasi di Makassar. Tak sedikit di antara pekerja profesional tersebut yang membeli dengan tunai. Padahal harga per unit apartemen tersebut tak 'murah'. Dijual per unit mulai Rp 315 juta hingga Rp 1,6 miliar.



Gambar 2. Tower A Royal Apartemen (Manaf, 2015)

Penjualan apartemen di Kota Makassar saat ini mengalami perkembangan yang sangat baik. Menurut Dedi J Sunarto, Direktur Utama PT Tridaya Land, perusahaan kontraktor pembangunan Royal Apartemen, sebelumnya masyarakat memiliki trauma tentang adanya hunian vertikal ini. Namun seiring dengan pembangunannya yang hampir rampung maka masyarakat dari mulut ke mulut mulai memsosialisasikan. Sementara data penjualan Royal Apartemen yang juga berada di wilayah Panakkukang, sudah menjual sekitar 1.890 unit apartemen dari total 2.100 unit yang disediakan. (www.tribunnews.com)

2) *Vida View Apartemen*

VidaView Apartmen berada di sebelah timur Royal Apartemen, sehingga agak ke dalam area CBD kota Makassar di Rappocini dan Panakukang. Sama seperti Royal Apartemen, VidaView juga berada di

Jalan Topaz, Kelurahan Masale, Kecamatan Rappocini. VidaView Apartemen merupakan Apartemen kedua yang dibangun di Kota Makassar mengikuti suksesnya pemasaran Royal Apartemen. VidaView Apartemen akan memiliki 2 tower menurut informasi yang didapatkan dari hasil observasi lapangan, *Tower Ashton* telah memasuki tahap finishing pembangunan, sedangkan *Tower Brentsville* masih dalam proses pengerjaan beton. Berikut adalah gambar dari VidaView Apartemen yang didapatkan dari observasi lapangan.

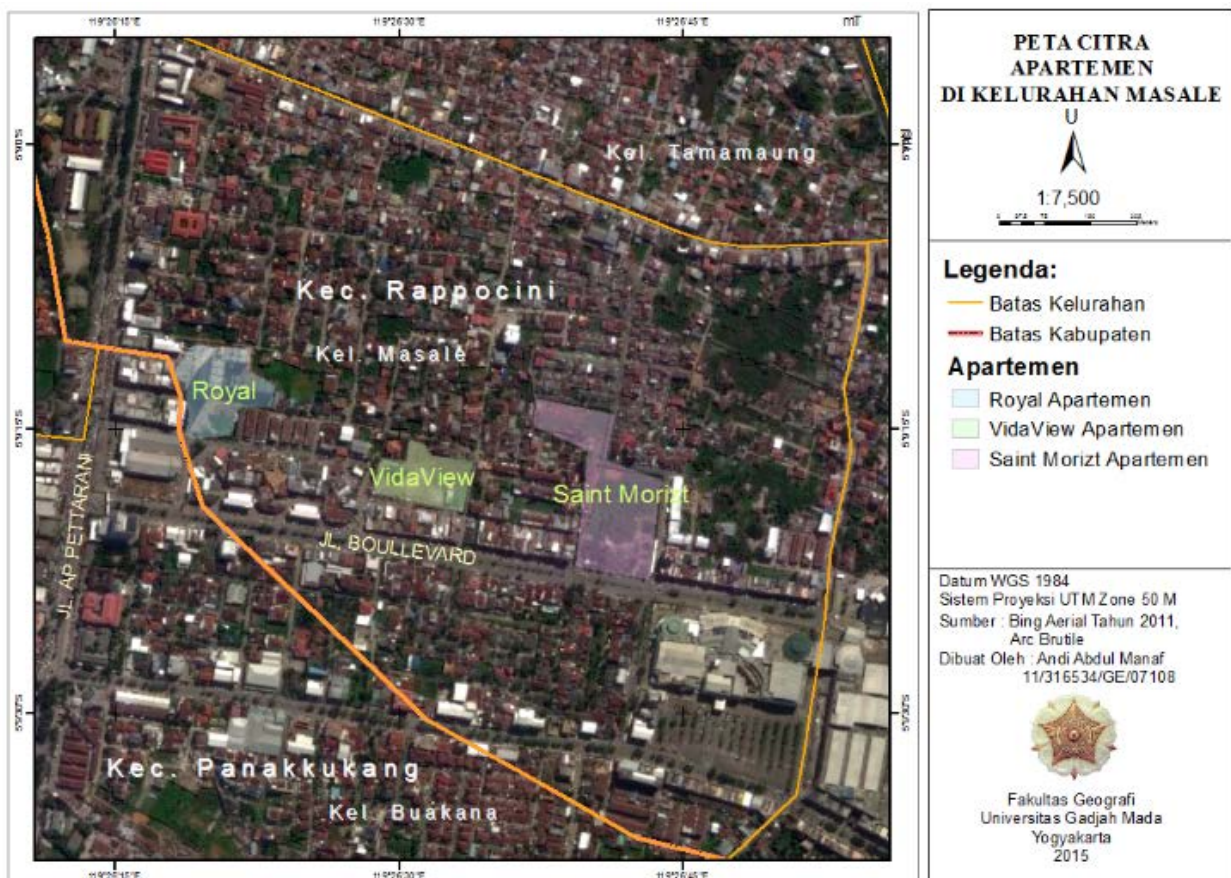


Gambar 3. VidaView Apartemen (Manaf, 2015)

Pengembang dari VidaView Apartemen merupakan kerjasama dari Group *developer* antara Galesong Group dan Ciputra Group. Grup Ciputra adalah *developer* terkemuka dengan berbagai proyek di Indonesia maupun mancanegara seperti *Citraland* Surabaya, *CitraRaya* Tangerang, *Mal Ciputra* Jakarta, *CitraGrand* Cibubur, *Ciputra Hanoi International*

City, Grand Phnom Penh International City, dan masih banyak lagi lainnya. Selama puluhan tahun, Grup Ciputra telah membangun reputasi yang ekselen dalam pengembangan properti yang berkualitas dan kepuasan pelanggan yang konsisten. DR. Ir. Ciputra, pendiri Grup Ciputra telah menjalankan bisnis properti selama lebih dari 40 tahun. Dia dianggap sebagai guru, sekaligus 'begawan' dalam dunia bisnis properti Indonesia, juga merupakan pendiri dari grup *developer* raksasa lain seperti Metropolitan dan Grup Jaya yang mengembangkan mega-mega proyek yang kini menjadi icon properti di Indonesia, di antaranya Pondok Indah (Jakarta Selatan), Taman Impian Jaya Ancol (Jakarta Utara), Pantai Indah Kapuk (Jakarta Utara) dan Bumi Serpong Damai (Tangerang). (www.vidaviewmakassar.com)

Meskipun belum selesai dibangun, saat ini penjualan VidaView Apartemen berjalan dengan baik seperti halnya Royal Apartemen. *Product Manager* (PM) VidaView Kris Suyanto mengatakan bahwa tren penjualan apartemen di Makassar saat ini cukup pesat dibandingkan beberapa tahun sebelumnya. Vida View Apartemen yang berada di Jl Topaz Raya, Kecamatan Panakkukang, Makassar, misalnya. Dari 570 unit apartemen untuk tower pertama dan tower kedua yang dipasarkan, kini tersisa 80 unit. (www.tribunnews.com)



Gambar 1. Peta Citra Apartemen di Kelurahan Masale

3) *Saint Morizt Apartemen*

Berbeda dengan kedua apartemen yang lain, Saint Morizt berada di Jl. Boulevard sebelah timur VidaView Apartemen. *Saint Morizt* memiliki lokasi yang sangat strategis karena berada di Jl. Boulevard yang merupakan jalan utama. Berbeda dengan VidaView dan Royal Apartemen yang lokasinya agak masuk ke dalam blok area. Selain itu, *Saint Morizt Penthouse and Residence* juga menggunakan kapling tanah yang paling luas dibandingkan dengan proyek apartemen yang lain yaitu seluas 227 meter persegi, hal ini karena Saint Morizt merupakan sebuah mega blok yang tidak hanya terdiri dari apartemen akan tetapi dilengkapi dengan fasilitas yang lain. Saat penelitian ini dilaksanakan, proses pembangunan Saint Morizt Apartemen baru saja mulai, di mana pada bulan Mei 2015 lalu telah dilakukan *Signing Ceremony* oleh pihak pengembang dan juga kontraktor dari Saint Morizt. Pihak *developer* menargetkan perampungan Tower 1, bangunan 51 lantai, di kawasan *St Morizt Penthouse and Residence*, pada Januari 2018 mendatang.



Sumber : www.thestmoriztmakassar.com

Gambar 4. Desain Ilustrasi Saint Morizt Apartemen

Developer dari Saint Morizt Apartemen adalah PT Lippo Karawaci yang merupakan perusahaan pengembang properti terintegrasi dan terbesar di Indonesia, PT Lippo Karawaci Tbk (Lippo Karawaci) secara resmi menunjuk PT PP (Persero) Tbk sebagai kontraktor utama pembangunan struktur St. Morizt Makassar. Target pasar dari St. Morizt adalah kalangan atas pebisnis yang menginginkan gaya hidup modern. Apartemen merupakan salah satu fasilitas yang dibangun oleh *Saint Morizt Penthouse and Residence*. Saint Morizt adalah *superblock* yang mengusung konsep *All-in-One Place*, dibangun diatas lahan seluas 2,7 hektar.

2. Pembangunan dan Kebutuhan Apartemen di Kawasan Perkotaan Mamminasata

Apartemen adalah salah satu bentuk hunian vertikal yang berada di tengah kota untuk kalangan menengah ke atas. Maksud dari penelitian ini adalah mengetahui kebutuhan Kawasan Perkotaan Mamminasata akan Apartemen sebagai hunian untuk memenuhi kebutuhan permukiman kota, mengingat

bahwa kendala yang dihadapi dalam pemenuhan kebutuhan permukiman kota adalah lahan, khususnya untuk permukiman dalam kota. Metode yang digunakan pada Sub-bab ini adalah metode kualitatif dengan melakukan analisis deskriptif terhadap data *indepth interview* pemerintah Kota Makassar yang dalam hal ini Badan Perencanaan Daerah, Dinas Tata Ruang, serta Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan Kota Makassar. Analisis difokuskan untuk menggali informasi sejauh mana kebutuhan akan apartemen di Kota Makassar untuk memenuhi kebutuhan perumahan di dalam kota.

1) Pembangunan Apartemen di Mamminasata

Perkembangan hunian vertikal di kota Makassar sangatlah pesat, pembangunan hotel di kota Makassar mencapai 5 – 10 hotel per tahun. Pembangunan hunian vertikal seperti rumah susun dan apartemen dalam pemenuhan kebutuhan permukiman memang dibutuhkan mengingat tingkat ketersediaan lahan yang semakin berkurang dengan harga tanah yang semakin mahal, ditambah lagi dengan adanya apartemen yang ditujukan untuk kalangan menengah ke atas, hal ini juga karena rumah-rumah tipe 70 yang berada di pinggiran kota Makassar seperti daerah Sudiang dan Daya saat ini harganya berada pada 600 juta rupiah per unitnya bahkan lebih, apabila masyarakat membeli apartemen dengan harga yang sama maka bisa mendapatkan rumah dengan tipe yang kurang lebih sepadan dan sudah berada di dalam kota, sehingga hal ini menjadi alasan bagi masyarakat kalangan atas untuk membeli apartemen di dalam kota.

Pemerintah Kota Makassar sangat mendukung perkembangan apartemen di Makassar terutama karena hal ini akan meningkatkan pertumbuhan ekonomi di Kota Makassar juga, selama pembangunan apartemen sesuai dengan peraturan yang ada, apabila izin pembangunan sesuai dengan RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Kota Makassar maka pemerintah akan mendukung perkembangan apartemen di Kota Makassar.

2) Kebutuhan Apartemen Mamminasata

Keberadaan hunian vertikal untuk mencukupi kebutuhan akan permukiman dalam Kota Makassar sangat tinggi, khususnya hunian vertikal berupa apartemen di dalam kota. Apartemen yang dibangun di kota Makassar saat ini dalam perkembangannya merupakan bentuk dari mulai tumbuhnya pasar peminat apartemen sebagai permukiman komersial, yaitu untuk investasi dan bisnis, meskipun saat ini Kota Makassar memiliki kebutuhan yang sangat tinggi terhadap hunian vertikal dalam kota. Saat ini untuk dijadikan sebagai tempat tinggal tetap, masyarakat masih memilih untuk membeli rumah di pinggiran kota dengan resiko harus membayar biaya transportasi

ke dalam kota setiap hari untuk bekerja. Hal ini karena sifat dari apartemen di kota Makassar masih sebatas hunian sewa sementara. Ditambah lagi pemilik apartemen harus membayar biaya operasional rutin yang juga tidak sedikit.

Perumahan di pinggiran kota Makassar merupakan pilihan bagi kalangan menengah ke bawah. Hal ini dikarenakan perumahan di dalam kota sudah sangat mahal dan tidak mungkin dibeli oleh masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah, untuk masyarakat berpenghasilan menengah ke atas juga bahkan banyak developer yang mengembangkan perumahan elite di pinggiran kota. Permukiman dalam kota yang masih ada saat ini sebagian besar merupakan penduduk lama Kota Makassar. Penduduk baru yang ingin tinggal di dalam kota dan memiliki penghasilan yang cukup maka lebih memilih membeli rumah dengan harga milyaran untuk ditinggali dibandingkan dengan membeli apartemen.



Gambar 5. *Citraland Celebes*, salah satu perumahan elite di daerah Pao-Pao di pinggiran Kota Makassar

Pembeli apartemen saat ini merupakan kalangan atas elite kota Makassar seperti professor, pejabat dan juga orang asli Makassar yang sukses di luar, seperti di Ambon, Papua atau Jakarta. Kemudian apartemen yang dibeli disewakan untuk orang luar Makassar yang ingin tinggal sementara dalam waktu lumayan lama, sehingga lebih murah menyewa apartemen dibandingkan tinggal di hotel selama berada di Makassar

3. Pengaruh Keberadaan Apartemen terhadap Harga Tanah

Keberadaan fasilitas publik dan juga infrastruktur merupakan salah satu penyebab yang paling sering memberikan dampak pada peningkatan harga tanah secara drastis. Telah banyak penelitian yang membuktikan hal ini. Salah satu tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui pengaruh keberadaan apartemen terhadap harga tanah di sekitarnya.

Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan yang ketiga ini adalah metode kuantitatif. Data yang telah diperoleh menggunakan kuesioner dengan penilaian skala likert diolah dalam bentuk tabel frekuensi yang akan menunjukkan bagaimana pengaruh apartemen terhadap harga tanah.

1) Kondisi Harga Tanah Kota Makassar

Kota Makassar merupakan daerah dengan harga tanah yang cukup mahal. Harga tanah di pusat Kota Makassar bisa mencapai 7 juta per meternya hal ini tentu sangat tinggi dan memiliki dampak yang besar terhadap pembangunan Kota Makassar. Ditambah lagi dengan banyaknya mafia tanah yang memperparah keadaan harga tanah di Kota Makassar. Ada beberapa hal yang menyebabkan harga properti di Makassar melambung tinggi. Pertama, permintaan sangat besar. Bisnis pengembangan perumahan sedang menggeliat. Pengembang lokal dan nasional ramai-ramai membangun hunian dan pusat bisnis. Warga dari kawasan timur Indonesia juga beramai-ramai membeli hunian di Makassar, baik untuk investasi, maupun untuk ditinggali. Ekonomi di Makassar sedang tumbuh, makanya kota ini kian ramai dikunjungi. Kedua, lahan sempit, tingginya permintaan tanah menyebabkan lahan di Makassar kian sempit. Dulunya rawa, sawah, sekarang dibangun perumahan, tak mengenal pinggiran maupun pusat kota, semua tanah di Makassar akan laku jika dijual. Saat ini sangat sedikit lahan kosong yang tersedia di Makassar untuk dibangun.

Harga tanah yang tinggi di Makassar memberikan dampak yang buruk pada pembangunan di Makassar khususnya bagi pemerintah. Berdasarkan hasil *indepth interview* Dinas Perumahan Kota Makassar diketahui bahwa pemerintah Kota Makassar mengalami kendala dalam pelaksanaan proyek pembangunan di Kota Makassar yaitu pada pembebasan lahan proyek pembangunan, seperti contohnya pada proyek *fly over* Jl. AP Pettarani – Jl. Urip Sumoharjo menuju Bandara Sultan Hasanuddin mengalami hambatan pembangunan karena adanya kesulitan dalam pembebasan lahan. Contoh lain yaitu pembebasan lahan untuk pembangunan *Ring Road* Kota Makassar, pemerintah mengalami kesulitan akibat dari melambungnya harga tanah.



Sumber: makassar.tribunnews.com

Gambar 6. *Fly Over* Simpanglima Kota Makassar yang mengalami masalah pembebasan lahan saat pembangunannya

Dampak lain secara tidak langsung dari mahalannya harga tanah di Kota Makassar adalah dari pihak developer perumahan. Penyediaan perumahan dilakukan oleh *developer*, sedangkan dari pemerintah Kota Makassar hanya memberikan izin pembangunan, apabila sesuai dengan RTRW maka dapat dilakukan pembangunan, termasuk juga penyediaan fasilitas perumahan dan juga infrastrukturnya dilakukan semua oleh *developer*, sedangkan pemerintah hanya menghitung rasio yaitu 60 % untuk pembangunan dan 40 % untuk PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas). *Developer* seharusnya dalam pembangunan perumahan juga membangun infrastruktur yang menunjang seperti jalan masuk ke area perumahan. Akan tetapi karena lahan yang melambung tinggi maka penyediaan fasilitas dan infrastruktur dilakukan seadanya sehingga sering terjadi jalan menuju perumahan sangat sempit dan tidak memadai.

Upaya pemerintah dalam mengendalikan harga tanah yang sangat tinggi di Kota Makassar saat ini sangat sedikit. Usaha pengendalian harga tanah yang dilakukan adalah dengan konsolidasi lahan, yaitu penetapan batas harga tanah berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dari zona-zona tanah yang ditetapkan oleh pemerintah. Di Kota Makassar hal ini dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar dan juga Dinas Pertanahan. Akan tetapi diabaikan oleh masyarakat, pemerintah masih sulit mengendalikan penjualan tanah. Meskipun pemerintah menetapkan batas harga tertentu, apabila masyarakat memiliki uang untuk membeli tanah dengan harga tertentu maka mereka berhak menjual tanah dengan harga yang mahal. Hal ini terjadi khususnya di dalam kota dengan harga yang sangat mahal. Sehingga patokan harga tanah berupa NJOP 300 ribu per meter misalnya, masyarakat sering menjual 2 sampai 4 kali lipat dari NJOP menjadi 600 ribu hingga 1,2 juta rupiah per meter. Atau tanah dengan NJOP sebesar 1 juta rupiah dapat meningkat menjadi 2 sampai 4 juta rupiah per meter.

2) Harga Tanah di Sekitar Apartemen

Berdasarkan hasil *indepth interview* baik dari pemerintah Kota Makassar maupun dari *stakeholder* masyarakat sekitar apartemen di kelurahan Masale diketahui bahwa keberadaan apartemen meningkatkan harga tanah di sekitar apartemen, akan tetapi masih ada banyak faktor lain yang mengakibatkan peningkatan harga tanah di sekitar apartemen. Selain itu keberadaan apartemen juga meningkatkan kegiatan ekonomi yang ada di sekitar apartemen. Akan tetapi pengaruh harga tanah ini hanya berlaku di area sekitar kelurahan Masale, sedangkan area di seberang jalan Boulevard tidak terpengaruh meskipun jaraknya terhadap apartemen juga dekat, tetapi tidak berada pada satu blok area dengan ketiga apartemen.

Menurut *stakeholder* dari masyarakat sekitar apartemen, harga tanah di sekitar apartemen melonjak tinggi setelah adanya pembangunan apartemen. Ketua RT 6 di lokasi pembangunan Saint Morizt Apartemen mengatakan bahwa harga tanah sebelum adanya pembangunan adalah sekitar 5 juta rupiah per meternya, setelah adanya pembangunan Saint Morizt Apartemen, harga tanah di sekitar melonjak menjadi 6-7 juta per meter. Sedangkan di RT 3 yang merupakan lokasi pembangunan VidaView Apartemen, ketua RT setempat menjelaskan bahwa harga tanah sebelum adanya pembangunan apartemen adalah sekitar 4-5 juta per meter akan tetapi setelah ada pembangunan apartemen VidaView, harga tanah di sekitar apartemen naik hingga 5-6 juta per meternya.

Harga tanah adalah sesuatu yang bersifat relatif dan sulit untuk diukur terutama pada skala detil sebuah blok area. Hal ini dikarenakan setiap orang bisa saja menilai harga tanah mereka sesuai dengan keinginan secara bebas. Pihak yang menentukan harga dari sebuah kapling tanah adalah pemiliknya, dalam hal ini pihak yang paling mengetahui harga tanah di sebuah blok area adalah pemilik tanah di area tersebut. Sehingga cara terbaik untuk mengetahui harga tanah sebuah area khususnya blok area skala detil adalah dari masyarakat yang tinggal di area tersebut. Akan tetapi harga tanah adalah sesuatu yang relatif berbeda setiap orang tergantung tingkat pemahaman dan pengalamannya mengenai harga tanah, dan juga sensitif sehingga setiap orang tidak dapat memberikan informasi mengenai harga tanah begitu saja kepada semua pihak secara tepat. Metode yang digunakan untuk mendapatkan informasi yang lebih baik adalah dengan mengetahui sikap atau pendapat masyarakat terkait pengaruh keberadaan apartemen terhadap harga tanah.

Metode yang digunakan untuk mengetahui pengaruh keberadaan apartemen terhadap harga tanah adalah metode kuantitatif, fokus metode ini adalah untuk membuktikan apakah keberadaan apartemen memiliki pengaruh terhadap harga tanah, sedangkan bagaimana pengaruhnya maka dilakukan penggalian informasi dengan *in-depth interview*. Pengambilan data dilakukan dengan cara mengambil data tentang sikap atau pendapat masyarakat mengenai keberadaan apartemen dalam pengaruhnya pada harga tanah sekitar menggunakan kuesioner. Skala pengukuran yang digunakan pada kuesioner adalah skala likert (Widoyoko, 2012).

Informasi mengenai harga tanah adalah informasi yang bersifat relatif, tergantung dari tingkat pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki oleh masyarakat, sehingga responden yang dipilih adalah masyarakat yang tinggal di sekitar apartemen dalam radius 1000 meter dari salah satu apartemen yang dianggap memiliki pengetahuan tentang keadaan

harga tanah di kelurahan Masale, jumlah populasi yang diwakili sampel tidak diketahui. Untuk mengetahui siapa saja yang memiliki pemahaman mengenai keadaan harga tanah di sekitar apartemen, peneliti diarahkan oleh *stakeholder* setempat, yaitu ketua RT dari 4 area RT yang menjadi lokasi dimulainya pencarian responden.

Setiap responden diberikan 10 pernyataan mengenai pengaruh fasilitas berupa apartemen terhadap harga tanah di sekitarnya, dengan pilihan respon yang diberikan pada setiap pernyataan di kuesioner ada 5 yaitu sangat tidak setuju, tidak setuju, biasa saja, setuju dan sangat setuju. Skor tertinggi yang dapat diperoleh dari sebuah pernyataan adalah 5 dan terendah 1, sehingga dengan 7 pernyataan yang dihitung maka skor tertinggi adalah 35 (100%) dan skor terendah yang dapat diberikan oleh seorang responden adalah 7 (20%). Kriteria objektif yang digunakan pada penelitian ini juga ada 5, dengan range sebesar 80% maka digunakan interval sebesar 16%, sehingga kriteria objektifnya adalah 20-36% Sangat Tidak Berpengaruh, 37-52% Tidak Berpengaruh, 53-68% Biasa Saja, 69-84% Berpengaruh dan 85-100% Sangat Berpengaruh.

Hasil yang diperoleh dari pengolahan data yang didapatkan dari 32 responden cukup memuaskan, menunjukkan pengaruh apartemen terhadap harga tanah di sekitarnya yaitu sebesar 80,09 % yang masuk ke kategori Berpengaruh (lihat Tabel 2).

Tabel 2. Distribusi Frekuensi Pengaruh Apartemen Terhadap Harga Tanah

Kelas ke-	Skor	Batas kelas	Persen pengaruh (%)	Frekuensi (fi)
1.	19-21	18.5-21.5	54.29 - 60.00	3
2.	22-24	21.5-24.5	62.85 - 68.57	1
3.	25-27	24.5-27.5	71.43 - 77.14	6
4.	28-30	27.5-30.5	80.00 - 85.71	16
5.	31-33	30.5-33.5	88.57 - 94.29	6
		Average:	80.09 (Berpengaruh)	32

Sebanyak 32 orang atau 100% responden terlibat dalam penelitian ini, 11 orang atau 34,4% responden diantaranya memberikan skor dalam kategori Sangat Berpengaruh, 17 orang atau 53,1% responden memberikan skor dalam kategori Berpengaruh, dan 4 orang atau 12,5% responden memberikan skor pada kategori Biasa Saja (lihat Tabel 3).

Tabel 3. Kategori Pengaruh Apartemen Terhadap Harga Tanah Per Jumlah Responden

NO.	KATEGORI PENGARUH	JUMLAH RESPONDEN	PERSEN (%)
1.	Sangat Berpengaruh	11	34.40
2.	Berpengaruh	17	53.10
3.	Biasa Saja	4	12.50
4.	Tidak Berpengaruh	0	0.00
5.	Sangat Tidak Berpengaruh	0	0.00
	Total	32	100.00

Hasil yang didapatkan ini merupakan gambaran dari respon masyarakat dalam menilai pengaruh antara keberadaan apartemen terhadap harga tanah di sekitarnya, sehingga tidak dapat memberikan informasi seberapa besar perubahan harga tanah di sekitar area apartemen setelah pembangunan.

Perkembangan apartemen di Kota Makassar masih tergolong sangat baru, sehingga besar pengaruhnya terhadap harga tanahnya dan juga perkembangan ekonomi kota masih belum bisa terlihat secara jelas. Akan tetapi kedepannya dipastikan bahwa perkembangan apartemen di Kota Makassar akan memberikan dampak berupa perkembangan ekonomi dan juga kenaikan harga tanah. Hal ini terutama di area CBD Kota Makassar tempat pertama pembangunan apartemen, ditambah lagi dengan mega blok Saint Moritz Apartemen yang diprediksi akan menjadi ikon terbesar Kota Makassar di Panakkukang jika pembangunan sesuai dengan yang direncanakan.

3) Faktor Pengaruh Lain terhadap Harga Tanah Sekitar Apartemen

Penelitian ini dilakukan untuk melihat bagaimana pengaruh apartemen terhadap harga tanah di area sekitarnya sehingga untuk melihat bagaimana besar pengaruh tersebut maka dibutuhkan perbandingan dengan pengaruh objek lain selain apartemen terhadap harga tanah di dalam blok area tersebut.

Berdasarkan hasil *indepth interview* dengan Dinas Perencanaan Daerah dan juga dari stakeholder masyarakat diketahui bahwa terdapat beberapa fasilitas lain di daerah Kelurahan Masale yang keberadaannya juga mempengaruhi harga tanah di blok area tersebut, diantaranya adalah Mall atau pusat perbelanjaan, hotel dan gedung kantor. Sehingga selain pengambilan data respon masyarakat terhadap pengaruh keberadaan apartemen, juga diberikan lembar kuesioner mengenai keberadaan Mall, Hotel dan Kantor terhadap harga tanah di kelurahan Masale. Hasil yang didapatkan dapat dilihat pada Tabel 4.

Perbandingan antara pengaruh apartemen terhadap harga tanah dengan pengaruh fasilitas lain

terhadap harga tanah berdasarkan Tabel 4.3 diketahui bahwa Kantor memiliki pengaruh terhadap harga tanah paling kecil yaitu dengan skor 25,59 atau 73,13 % dan termasuk pada kategori 'Berpengaruh', kemudian penilaian terhadap faktor Hotel memberikan skor 25,97 atau 74,2 % yang termasuk dalam kategori 'Berpengaruh', pengaruh apartemen terhadap harga tanah menunjukkan skor sebesar 28,03 atau 80,09 % yang juga termasuk pada kategori 'Berpengaruh'. Sedangkan dari fasilitas yang diteliti maka Mall atau pusat perbelanjaan menjadi fasilitas yang paling berpengaruh terhadap harga tanah dengan skor 30,31 atau 86,61 % yang termasuk dalam kategori 'Sangat Berpengaruh'.

Tabel 4. Distribusi Frekuensi Faktor Pengaruh Harga Tanah di Kelurahan Masale

No	Persen Pengaruh (%)	Frekuensi (fi)			
		Kantor	Hotel	Apartemen	Mall
1.	54.29 - 60.00	1	2	3	0
2.	62.85 - 68.57	11	7	1	2
3.	71.43 - 77.14	10	14	6	2
4.	80.00 - 85.71	9	6	16	11
5.	88.57 - 94.29	1	3	6	14
6.	97.14 - 100.00	0	0	0	3
	Rata-Rata Persen Pengaruh	73.13%	74.20%	80,09%	86,61%

Kelurahan Masale merupakan daerah yang termasuk dalam CBD Kota Makassar, sehingga daerah ini merupakan pusat kegiatan ekonomi, bisnis dan pelayanan Kota Makassar, hal ini membuat daerah Kelurahan Masale dan sekitarnya banyak dibangun Hotel, Apartemen, restoran, *mall*, pusat perbelanjaan dan juga pusat pelayanan lainnya. Salah satu *mall* yang terkenal di Kota Makassar yaitu Mall Panakkukang juga berada dekat dengan daerah ini. Sedangkan Mall Panakkukang adalah pusat pelayanan terbesar yang menjadikan kegiatan perekonomian di daerah ini berkembang. Hal ini sesuai dengan hasil wawancara mendalam yang dilakukan dengan Dinas Perumahan dan Bangunan Kota Makassar yang mengatakan bahwa pembangunan Mall merupakan yang paling cepat memberikan dampak berupa pusat pertumbuhan baru di pinggiran kota, seperti yang terjadi di sebelah selatan Kota Makassar di sekitar Tanjung Bunga, dulunya sangat sepi. Akan tetapi setelah dibangunnya Mall GTC, TransStudio Makassar, dan juga

TransStudio Mall, pembangunan di daerah itu mejadi sangat cepat, harga tanah pun melambung tinggi. Hal ini juga terjadi di bagian utara Kota Makassar di daerah Tamalanrea, yang harga tanahnya melambung tinggi sejak dibangunnya M'tos (*Makassar Town Square*).

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

- 1) Lokasi apartemen di Makassar saat penelitian ini dilaksanakan sudah ada tiga proyek apartemen yang sedang dikerjakan, yang ketiganya berada kawasan *Central Bussiness Distrct* (CBD) Kota Makassar, di Kelurahan Masale, Kecamatan Rappocini. Diantara apartemen yang dibangun saati ini adalah Royal Apartemen, VidaView Apartemen dan Saint Morizt Apartemen.
- 2) Keberadaan hunian vertikal untuk mencukupi kebutuhan akan permukiman dalam Kota Makassar sangat tinggi khususnya kebutuhan akan apartemen di dalam kota. Akan tetapi Apartemen yang dibangun di kota Makassar saat ini dalam perkembangannya merupakan bentuk dari mulai tumbuhnya pasar peminat apartemen sebagai permukiman komersial, yaitu untuk investasi dan bisnis. Sehingga apartemen belum berfungsi sebagai hunian tetap di dalam kota dan hanya sebatas hunian sewa seperti hotel.
- 3) Berdasarkan hasil pengolahan data kuesioner yang didapatkan dari 32 responden diketahui pengaruh apartemen terhadap harga tanah berdasarkan pendapat masyarakat sekitar apartemen adalah sebesar 80,09 % yang masuk ke kategori 'Berpengaruh'. Sedangkan jika dibandingkan dengan faktor pengaruh lain maka secara berurutan yang paling mempengaruhi harga tanah adalah Mall, Apartemen, Hotel dan Kantor.

2. Saran

- 1) Penelitian ini hanya mengetahui gambaran umum pengaruh apartemen terhadap harga tanah berdasarkan pendapat dari masyarakat sekitar apartemen, sehingga saran untuk penelitian selanjutnya adalah dengan menggunakan instrumen yang memungkinkan untuk lebih terukur sehingga dapat diketahui harga tanah secara pasti sebelum dan sesudah dibangunnya apartemen. Juga dengan memperbanyak responden sehingga data yang diperoleh lebih bisa mewakili populasi yang diinginkan.
- 2) Penelitian selanjutnya untuk melihat lebih jelas mengenai pengaruh fasilitas terhadap harga tanah sebaiknya dilengkapi dengan data harga tanah dari

berbagai waktu sebelum dan sesudah dibangunnya fasilitas agar dapat terlihat jelas pengaruhnya.

- 3) Apartemen saat ini hanya digunakan sebagai hunian komersial untuk disewakan seperti halnya hotel, hal ini karena kurang pemahannya mayoritas masyarakat mengenai kepemilikan apartemen dan keuntungan tinggal di apartemen dibandingkan rumah hunian biasa, sehingga dibutuhkan sosialisasi lebih kepada masyarakat yang ingin tinggal di dalam kota untuk memanfaatkan hunian vertikal dalam kota seperti apartemen.

DAFTAR PUSTAKA

- Creswell, John W. (2009). *Research Design : Qualitative, Quantitative and Mixed Methods Approaches*. California : Sage Publication Inc.
- Eckert, J.K, 1990. "Property Appraisal and Assessment Administration", IAAO. Chicago Illinois, Chicago.
- Gunawan, Hendra. 2014. "Professor Makassar Borong Apartemen". [http://www.tribunnews.com /bisnis/ 2014 /08 /26 / profesor- makassar- borong- apartemen](http://www.tribunnews.com/bisnis/2014/08/26/profesor-makassar-borong-apartemen). Diakses Juli 2015.
- Herdiansyah, Haris. 2013. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Paruntung, Malla. 2004. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan Kota Jayapura". Program Pascasarjana. Universitas Diponegoro : Semarang.
- Pearce, David W dan Turner. 1990. "Design of Urban Facility", The John Hopkins University. Baltimore.
- Republik Indonesia. 1997. *Peraturan Pemerintah Nomer 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional*. Sekretariat Kabinet RI. Jakarta.
- Widyoko, Eko. 2012. *Teknik Penyusunan Instrumen Penelitian*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.