

Nilai Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*

Desi Tri Anita Sari^{1)*}, Ihsan²⁾, Abdul Rachman Rasyid³⁾

¹⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: desitrianitasari12@gmail.com

²⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: ace.ihsan@gmail.com

³⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: ranchman_rasyid@yahoo.com

ABSTRACT

The rapid development of the city and increasing population, has led to an increase in land requirements. Increasing land requirements will result in higher land values. Makassar City is one of the metropolitan cities that is currently experiencing a crisis of land availability. This happened because the high level of development in the Makassar City, so that demand for land values to be increased. The purpose of this study was to find out and identify the land value of Makassar City based on Rent-Bid Curve. This study uses a library approach and field research. The library approach is done by reading theories relating to land values from the study literature, and used to obtain secondary data. Field research was conducted by observation to determine the conditions of land use in the Makassar City. The analytical method used by descriptive quantitative and qualitative, to describe the land value of Makassar City based on research variables. Spatial analysis was used to identify the land values of Makassar City based Rent-Bid Curve on distance and land use. Correlation analysis was used to determine the relationship of distance and land value. The results of this study indicate that land value of Makassar City is influenced by distance, which is getting closer to the city center, the land value is higher. While the farther from the city center, land values is be the lower. In addition, land use also affects the land value in Makassar City, with the most influential land use is commercial.

Keywords: Land value, Rent-Bid Curve, City of Makassar

ABSTRAK

Perkembangan pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk di suatu kawasan perkotaan menyebabkan kebutuhan lahan semakin meningkat. Kebutuhan lahan yang meningkat akan mengakibatkan nilai tanah juga semakin tinggi. Kota Makassar merupakan salah satu kota metropolitan yang saat ini mengalami krisis ketersediaan lahan. Hal ini terjadi karena tingginya tingkat pembangunan di Kota Makassar sehingga hal tersebut menjadikan penawaran terhadap nilai tanah semakin meningkat. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan mengidentifikasi nilai tanah Kota Makassar berdasarkan *Rent-Bid Curve*. Penelitian ini menggunakan pendekatan kepustakaan dan penelitian lapangan. Pendekatan kepustakaan dilaksanakan dengan cara membaca teori terkait nilai tanah dari studi literatur, dan digunakan untuk mendapatkan data sekunder. Penelitian lapangan dilaksanakan dengan cara observasi untuk mengetahui kondisi penggunaan lahan di Kota Makassar. Metode analisis yang digunakan adalah analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif untuk menguraikan nilai tanah Kota Makassar berdasarkan variabel penelitian. Analisis spasial digunakan untuk mengidentifikasi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve* berdasarkan jarak dan penggunaan lahanserta analisis korelasi digunakan untuk mengetahui hubungan jarak dan terhadap nilai tanah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa nilai tanah di Kota Makassar dipengaruhi oleh jarak, dimana semakin mendekati pusat kota, nilai tanah semakin tinggi. Sedangkan semakin jauh dari pusat kota, nilai tanah semakin rendah. Selain itu, penggunaan lahan juga mempengaruhi nilai tanah di Kota Makassar, dengan penggunaan lahan yang paling berpengaruh yaitu komersial.

Kata Kunci: Nilai tanah, *Rent-Bid Curve*, Kota Makassar

PENDAHULUAN

Pesatnya pertumbuhan kota-kota besar dipengaruhi oleh kompleksnya fungsi yang dijalankan. Pertumbuhan pembangunan yang pesat tentunya membuat kebutuhan lahan akan semakin meningkat. Hal ini didorong oleh melesatnya pertumbuhan penduduk.

Bertambahnya jumlah penduduk pada suatu wilayah berdampak pada kebutuhan akan ruang yang semakin tinggi serta memiliki dampak lanjutan dengan adanya persaingan dalam hal memperoleh ruang dengan kriteria yang sesuai dengan penunjang aktivitasnya.

*Corresponding author. Tel.: +62-852-5446-6496
Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

Permintaan lahan/tanah berimbas pada semakin tingginya nilai tanah. Nilai tanah merupakan suatu penilaian atas lahan yang didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomis dalam hubungannya produktivitas dan strategi ekonominya (Mayangsari, 2015).

Teori terkait nilai tanah sudah ada sejak abad ke-19 dan semakin berkembang seiring dengan berjalannya waktu. William Alonso (1964) mengembangkan sebuah teori terkait sewa tanah yaitu "*Rent-Bid Curve*" yang membahas tentang keterkaitan antara lokasi, jarak, dan penggunaan lahan di suatu kota. Dalam mengembangkan teorinya, Alonso merumuskan 4 asumsi agar supaya teori tersebut dapat digunakan yaitu: (1) Pada suatu kota memiliki satu pusat kota (*one center*), (2) Kota tersebut terletak pada daerah dataran, (3) Biaya transportasi disesuaikan dengan jarak yang akan ditempuh dari segala arah, (4) Setiap jengkal tanah akan dijual kepada penawar tertinggi (*highest bidder*), namun karena dalam satu kota pada ada pihak atau badan yang memiliki hak monopoli atas sewa tanah, maka asumsi keempat Alonso tidak berlaku untuk keadaan seperti ini (Yunus, 2012).

Kota Makassar adalah salah satu kota metropolitan di Indonesia dengan jumlah penduduk mencapai 1.489.001 jiwa pada tahun 2018 (BPS Kota Makassar Dalam Angka, 2018), yang saat ini menghadapi isu terkait krisis ketersediaan lahan/tanah, sedangkan permintaan akan lahan/tanah semakin tinggi. Hal ini sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk dari tahun ke tahun, sehingga menjadikan kebutuhan akan tanah di Kota Makassar semakin meningkat

Peningkatan kebutuhan akan tanah di Kota Makassar merupakan implikasi dari beragamnya penggunaan lahan di kawasan perkotaan, baik untuk pemanfaatan lahan untuk pemerintahan, perdagangan dan jasa, permukiman, pendidikan, industry, dan lain sebagainya. Sehingga dari penjelasan tersebut penentuan zona nilai tanah diperlukan untuk mengetahui perubahan nilai tanah akibat dari berbagai kepentingan dalam penggunaan tanah.

Oleh karena itu, melalui permasalahan-permasalahan tersebut, penulis tertarik melakukan penelitian terkait nilai tanah dengan judul "Nilai

Tanah Kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*' dengan tujuan untuk mengetahui kondisi nilai tanah Kota Makassar dalam kaitannya terhadap lokasi, jarak, dan penggunaan lahan.

Berikut adalah rumusan masalah dalam penelitian ini: 1) bagaimana kondisi nilai tanah Kota Makassar? 2) bagaimana nilai tanah kota Makassar Berbasis *Rent-Bid Curve*? Adapun tujuan penelitian adalah mengetahui kondisi nilai tanah Kota Makassar dan mengidentifikasi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve*.

TINJAUAN PUSTAKA

Tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis serta memiliki kedudukan yang strategis karena bisa mempengaruhi kehidupan orang banyak (Shinta, 1997) dalam (Ganesha, 2009). Tanah merupakan sumber daya yang diperlukan oleh setiap orang, perusahaan atau pemerintahan untuk memenuhi kegiatan industry, perdagangan dan jasa, pertanian, pertambangan, dan lain sebagainya (Mayangsari, 2015).

Penggunaan tanah merupakan implementasi dari aktivitas manusia di suatu tempat. Berdasarkan sifatnya, ada 2 jenis penggunaan tanah yaitu: pertama penggunaan tanah yang bersifat perkotaan dimana dengan ciri penggunaannya lebih intensif, seperti perumahan, perdagangan dan jasa, industry, dan lain sebagainya. Kedua, penggunaan tanah yang bersifat pedesaan dengan ciri penggunaan tanahnya adalah untuk kegiatan yang membutuhkan bidang atau tanah yang luas seperti pertanian, perkebunan, tambak, dan lain sebagainya. Diantara keduanya terdapat penggunaan tanah yang bersifat peralihan, yaitu penggunaan tanah tidak seluruhnya bersifat pedesaan dan belum seluruhnya bersifat perkotaan.

Klasifikasi penggunaan tanah di setiap wilayah tidak harus sama, tergantung pada tujuan pembuatan klasifikasi tersebut yang disesuaikan dengan kondisi wilayah bersangkutan dimana tiap-tiap golongan harus dapat menggambarkan keadaan wilayah yang sebenarnya. Untuk membedakan berbagai jenis penggunaan tanah, terdapat banyak bagan klasifikasi tanah yang digunakan oleh seluruh dunia. Salah satunya adalah klasifikasi penggunaan tanah menurut I

Made Sandy (1995) dalam (Ganesha, 2009) yaitu: 1) tanah perumahan; 2) tanah jasa dan perdagangan; 3) tanah pertanian; 4) tanah kosong; dan 5) tanah industri.

Menurut Nususcha (1994) dalam (Rachmawati, 2015), harga tanah adalah ukuran nominal dalam bentuk satuan uang untuk luasan tertentu yang berlaku di pasaran. Harga tanah dan nilai tanah mempunyai hubungan fungsional, dimana harga tanah merupakan fungsi dari nilai tanah. Artinya naik turun harga tanah ditentukan oleh perubahan nilai tanah. Berbicara tentang harga tanah, menurut Hutagalung (1997) dalam (Sunaryo, 2013), di masyarakat umum terdapat 5 istilah yang sering digunakan, yaitu: harga pasar, harga dasar, harga nilai jual objek pajak (NJOP), harga PPAT, dan harga pembebasan tanah.

Harga pasar merupakan harga yang ditentukan oleh penjual dan pembeli dalam suatu transaksi. Harga dasar merupakan harga perkiraan yang digeneralisasikan dari harga pasar. Harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) merupakan harga pasar yang didasarkan pada besar kecilnya nilai tanah sesuai dengan yang dikenakan pajak. Harga PPAT adalah harga tanah yang dicatat PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) di dalam akta tanah. Harga pembebasan tanah adalah harga tanah yang didasarkan pada besarnya ganti rugi yang diberikan kepada pemilik tanah.

Nilai tanah adalah adalah ukuran kemampuan tanah dalam memproduksi secara langsung untuk memberikan keuntungan ekonomis. Menurut Notham (1975) dalam (Prasetya, 2013), melihat nilai tanah dalam 2 pandangan, yaitu nilai tanah kota yang terwujud dalam harga pasar dan harga taksiran. Nilai tanah kota yang terwujud dalam harga pasar atau harga transaksi merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang sering menjadi ukuran sebagai dasar dalam menentukan tawaran, bukan berdasarkan pertimbangan keadaan bidang tanahnya, tetapi lebih didasari oleh kebutuhan dan kemampuan dari pihak penjual dan pembeli. Selanjutnya, harga taksiran yaitu harga yang biasanya ditentukan berdasarkan taksiran umum atau tawaran yang berlaku di suatu tempat didasarkan pada pengamatan terhadap kondisi sosial ekonomi bidang tanahnya, sehingga harga taksiran lebih

bersifat objektif dibandingkan dengan harga pasar yang subjektif.

Terdapat beberapa teori mengenai nilai tanah, tetapi secara umum teori tersebut erat hubungannya antara lokasi dengan nilai tanah. Penilaian tanah yang akurat merupakan informasi yang sangat penting dalam proses pengambilan keputusan atau kebijakan, informasi tersebut diperlukan untuk menetapkan penilaian objek pajak, investasi, perencanaan dan pelaksanaan pembangunan (Subangkit, 2004).

Teori mengenai nilai lahan sudah ada sejak abad 19. Tokoh yang pertama kali mencetuskan teori mengenai nilai lahan adalah David Ricardo (1821) dalam bukunya "*Principle of Political Economy and Taxation*". Teori Ricardo merujuk pada sewa lahan (land rent) yang dipengaruhi oleh tingkat kesuburan tanah dan mengabaikan faktor lokasi dari pusat kota. Selanjutnya teori nilai lahan dikembangkan oleh Von Thunen (1826).

Von Thunen menyatakan bahwa pola penggunaan lahan sangat ditentukan oleh biaya transportasi yang dikaitkan dengan jarak dan sifat barang dagangan khususnya hasil pertanian. Von Thunen mengkondisikan. Ada empat hal yang harus dipenuhi, yaitu : (1) *isolated state*; (2) *uniform plain*; (3) "*transportation costs*" berbanding lurus dengan jarak; dan (4) maximize profits (Yunus, 2012). Dari sinilah maka muncul istilah "*Location Rent*". Teori Von Thunen ini memiliki banyak kekurangan, yang antara lain bahwa semua kota tidak memiliki kondisi fisik lingkungan yang sama (uniform plain). Sehingga kota akan memiliki pola penggunaan lahan yang berbeda-beda sesuai dengan karakteristik wilayahnya.

Berdasarkan kekurangan di atas, maka William Alonso (1964) mengembangkan teori yang lain dengan mencetuskan Teori Bid Rent. Alonso juga mengemukakan empat asumsi yaitu: (1) *one center*; (2) *flat, features less plain*; (3) biaya transportasi sebanding dengan jarak; dan (4) adanya highest bidder sehingga dimungkinkan terjadinya free market competition. Melalui asumsi-asumsi tersebut pasaran tanah perkotaan akan berjalan serupa dengan pasaran tanah bidang pertanian. Setiap lokasi tanah akan dijual pada penawar tertinggi. "*The Best Use of Land*" adalah

fungsi yang memperoleh keuntungan terbesar dari lokasi yang bersangkutan.

The Rent-Bid Curve berkaitan 3 jenis pola penggunaan lahan, yaitu: 1) *retailing* yang memiliki *rent-bid curve* paling curam atau paling tinggi karena pertimbangan aksesibilitas di mana fungsi ini membutuhkan derajat aksesibilitas paling tinggi; 2) *industrial* yang memiliki *rent-bid curve* agak landai (sedikit lebih rendah) dibandingkan dengan *retailing*. Meskipun aksesibilitas juga menentukan kelangsungan kegiatan industri, namun aksesibilitas lebih kepada distribusi hasil industri yang dijual ke luar kota; dan 3) *residential* menunjukkan *rent-bid curve* paling landai (sangat rendah), kecuali jika *retailing* dekat dengan pusat kota.

Secara keseluruhan akan tercipta bentuk kurvalinier tentang "*land values*" (nilai-nilai lahan) yang pada jarak relatif dekat dengan pusat kota akan meningkat dengan tajam, dan semakin jauh dari pusat kota akan semakin landai.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kepustakaan dan penelitian lapangan. Pendekatan kepustakaan dilaksanakan dengan cara membaca teori terkait nilai tanah dari studi literatur, dan digunakan untuk mendapatkan data sekunder. Sedangkan, penelitian lapangan dilaksanakan dengan cara observasi untuk mengetahui kondisi penggunaan lahan di Kota Makassar.

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Makassar difokuskan kepada 135 kelurahan di daerah daratan dengan menghitung nilai tanah dari masing-masing kelurahan yang ada di Kota Makassar.

Variabel penelitian untuk mengetahui nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve* terdiri dari dua yaitu nilai tanah pada jarak dari pusat kota dan nilai tanah pada penggunaan lahan berdasarkan jarak dair pusat kota. Dalam penelitian ini, data-data yang dibutuhkan dibedakan menjadi data primer dan data sekunder yang dikumpulkan dengan beberapa metode.



Gambar 1. Peta lokasi penelitian (Kota Makassar)
Sumber: RTRW Kota Makassar diolah oleh penulis, 2019

Adapun kebutuhan data, jenis data, dan metode pengumpulan data ditunjukkan pada tabel berikut:

Tabel 1. Kebutuhan data, jenis data, dan metode pengumpulan data

No.	Kebutuhan Data	Jenis Data	Metode Pengumpulan Data
1	Nilai Tanah	Data Sekunder	Pengambilan data pada instansi dinas terkait, dalam hal ini data nilai tanah diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bappenda) Kota Makassar.
2	Peta Nilai Tanah	Data Sekunder	Pengambilan data pada instansi dan dinas terkait. Dalam hal ini, peta nilai tanah diperoleh dari data nilai tanah yang sudah di olah bersama dengan database Shapefile RTRW Kota Makassar. Data RTRW di dapatkan dari Dinas Tata Ruang Makassar.
3	Kondisi Geografis	Data Sekuder	Pengambilan data pda instansi dan dinas terkait. Dalam hal ini, kondisi geografis diperoleh dari data online Badan Pusat Statistk (BPS) Kota Makassar.
4	Penggunaan Lahan	Data Sekunder	Pengambilan data pada instansi dan dinas terkait. Dalam hal ini, data penggunaan laha diperoleh dari data database Shapefile RTRW Kota Makassar. Data RTRW di dapatkan dari Dinas Tata Ruang Makassar.
		Data Primer	Observasi lapangan, berupa dokumentasi penggunaan lahan di Kota Makassar.
5	Peta Penggunaan Lahan	Data Sekunder	Pengambilan data pada instansi dan dinas terkait. Dalam hal ini, peta penggunaan lahan diperoleh dari pengolahan database Shapefile RTRW Kota Makassar. Data Shapefile RTRW di dapatkan dari Dinas Tata Ruang Makassar.

Nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve* dianalisis dengan menggunakan tiga alat analisis yaitu (1) analisis deskriptif kuantitatif dan kualitatif yang digunakan untuk menguraikan nilai tanah Kota Makassar berdasarkan variabel penelitian. (2) Analisis spasial juga digunakan untuk mengidentifikasi nilai tanah Kota Makassar berbasis *Rent-Bid Curve* berdasarkan jarak dan penggunaan lahan serta alat yang digunakan yaitu aplikasi *ArcGis* 10.5, (3) analisis korelasi yang digunakan untuk mengetahui hubungan jarak dan nilai tanah. Analisis korelasi yang dilakukan yaitu analisis parsial dengan menggunakan *Microsoft Excel* 2016 sebagai alat analisis.

Nilai tanah disimbolkan sebagai (Y) dan jarak sebagai (X). Berdasarkan pada nilai X dan Y kemudian dibuatkan rumus pada kolom *Excel* sebagai berikut:

=CORREL (array1;array2)

Array 1 merupakan data di kolom X (jarak) dan Array 2 merupakan data di kolom Y (nilai tanah). Nilai korelasi berkisar antara 1 sampai -1, nilai semakin mendekati 1 atau -1 berarti hubungan antara dua variabel semakin kuat. Sebaliknya jika nilai mendekati 0 berarti hubungan antara dua variabel semakin lemah. Nilai positif (+) menunjukkan hubungan searah yaitu jika X naik, maka Y naik, sementara jika hasil korelasi bernilai negatif (-) menunjukkan hubungan terbalik jika X naik, maka Y turun.

Untuk membuat kesimpulan hubungan antara dua variabel X dan Y, maka koefisien korelasi yang harus dipenuhi sebagai berikut: 1) 0,00 - 0,199: hubungan korelasinya sangat lemah; 2) 0,20 - 0,399: hubungan korelasinya lemah; 3) 0,40 - 0,599: hubungan korelasinya sedang; 4) 0,60 - 0,799: hubungan korelasinya kuat; dan 5) 0,80 - 1,000: hubungan korelasinya sangat kuat.

Hasil dari korelasi parsial menggunakan *Microsoft Excel* tersebut kemudian akan diuraikan dalam bentuk diagram menggunakan *scatter diagram*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Nilai tanah di Kota Makassar memiliki nilai yang cukup bervariasi dimana nilai tanah terendah adalah Rp 64.000,00/m² dan nilai tanah tertinggi adalah Rp 18.375.000,00/m². Berikut nilai tanah

Kota Makassar yang telah diklasifikasikan menjadi 5 bagian, yaitu: 1) nilai tanah Rp 100.000/m² – Rp 200.000/m² = sangat rendah; 2) nilai tanah Rp 200.000/m² – Rp 1.000.000/m² = rendah; 3) nilai tanah Rp 1.000.000/m² – Rp 2.000.000/m² = sedang; 4) nilai tanah Rp 2.000.000/m² – Rp 5.000.000/m² = tinggi; dan 5) nilai tanah Rp 5.000.000/m² – Rp 10.000.000/m² = sangat tinggi.

Hasil klasifikasi nilai tanah diatas diperoleh dari perhitungan nilai tanah rata-rata yang merupakan nilai pasar wajar rerata, yang dapat mewakili nilai tanah di dalam suatu zona nilai tanah dimana dalam penelitian ini, nilai tanah dikelompokkan berdasarkan nilai tanah per-kelurahan yang ada di Kota Makassar.

Tabel 2. Luasan nilai tanah Kota Makassar berdasarkan hasil klasifikasi

No	Klasifikasi Nilai Tanah	Luasan (m ²)
1	Sangat Rendah	3.419.421 m ²
2	Rendah	70.319.867 m ²
3	Sedang	59.072.486 m ²
4	Tinggi	36.606.749 m ²
5	Sangat Tinggi	5.303.606 m ²
Jumlah		174.722.130 m²

Luasan nilai diatas diperoleh dari hasil hitungan antara luas nilai tanah yang sudah diklasifikasikan dengan luas lokasi penelitian menggunakan rumus, sebagai berikut:

$$\% \text{luasan nilai tanah} = \frac{\text{Luasan Nilai Tanah (m}^2\text{)}}{\text{Luasan Lokasi Penelitian (m}^2\text{)}} \times 100$$

Luasan nilai tanah diuraikan berdasarkan pembagian letak lokasi dengan merujuk kepada arah mata angin, yaitu Kota Makassar bagian Utara, Kota Makassar bagian Timur, Kota Makassar bagian Selatan, dan Kota Makassar bagian Tengah. Luasan klasifikasi nilai tanah di jabarkan sebagai berikut: 1) klasifikasi nilai tanah sangat rendah terdapat di bagian tengah Kota Makassar dengan total luasan sebesar 3.419.421 m² atau 2% dari luas Kota Makassar yaitu 174.722.130 m²; 2) klasifikasi sangat rendah terdapat di sebagian bagian Utara dan Timur dengan total luasan sebesar 70.319.867 m² atau 40% dari luas Kota Makassar yaitu 174.722.130 m²; 3) klasifikasi nilai tanah sedang berada di sebagian bagian Utara, Timur dan Selatan dengan total luasan sebesar 59.072.486 m² atau 34% dari luas Kota Makassar yaitu 174.722.130 m²; 4) klasifikasi nilai tanah tinggi terdapat di sebagian bagian Utara, Timur

dan Selatan dengan total luasan sebesar 36.606.749 m² atau 21% dari luas Kota Makassar yaitu 174.722.130 m²; dan 5) klasifikasi nilai tanah sangat tinggi terdapat di sebagian bagian Utara dan Selatan dengan total luasan sebesar 5.303.606 m² atau 3% dari luas Kota Makassar yaitu 174.722.130 m².

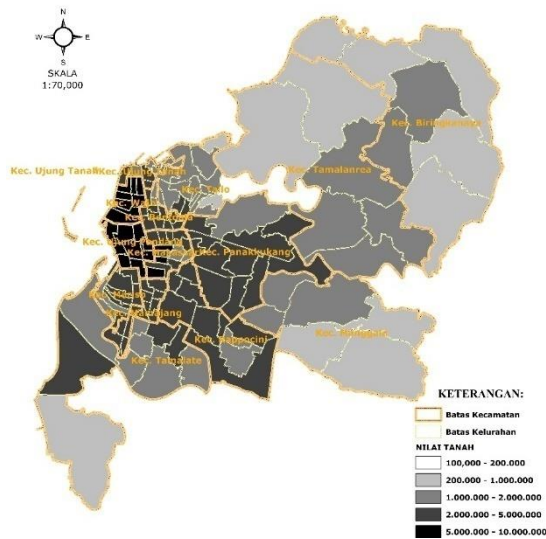


KETERANGAN:

- Nilai Tanah Sangat Rendah
- Nilai Tanah Rendah
- Nilai Tanah Sedang
- Nilai Tanah Tinggi
- Nilai Tanah Sangat Tinggi

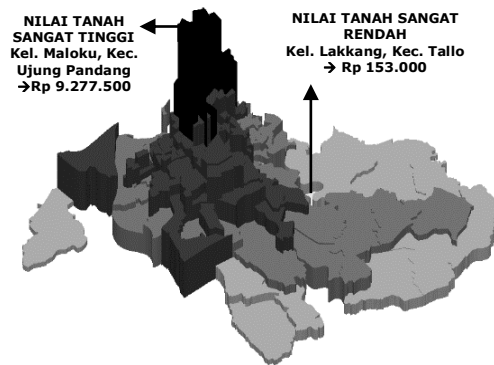
Gambar 2. Persentase luasan nilai tanah Kota Makassar

Berdasarkan hasil uraian luasan klasifikasi nilai tanah Kota Makassar, dapat dilihat bahwa nilai tanah yang sangat tinggi berada di sekitar pusat Kota Makassar, dapat dilihat pada Gambar 3 Peta Nilai Tanah. Perlu diketahui bahwa luasan Kota Makassar dihitung berdasarkan database *shapefile* RTRW Kota Makassar, sehingga luasan yang dihasilkan tidak sesuai dengan luasan yang sebenarnya. Berikut Peta Nilai Tanah Kota Makassar yang didapatkan dari hasil olah data nilai tanah menggunakan aplikasi *ArcGis* 10.5.



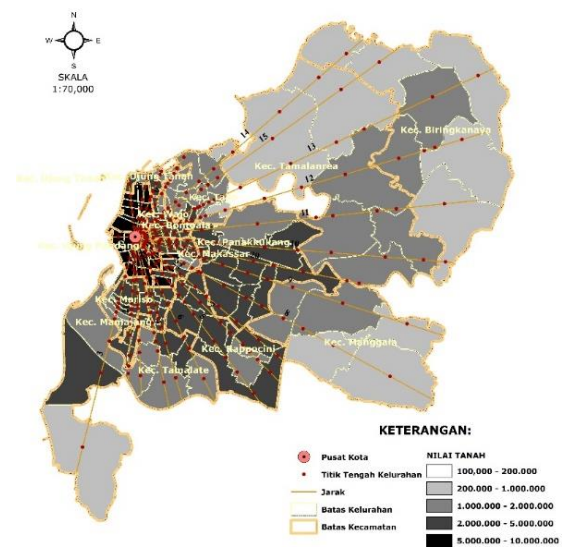
Gambar 3. Peta Nilai Tanah Kota Makassar
Sumber: RTRW Kota Makassar dianalisis oleh Penulis, 2019

Untuk lebih jelasnya, Peta Nilai Tanah Kota Makassar juga dibuat dalam bentuk 3D sebagai berikut:



Gambar 4. Peta 3D nilai tanah Kota Makassar
Sumber: RTRW Kota Makassar dianalisis oleh Penulis, 2019

Nilai tanah pada jarak dari Pusat Kota Makassar dihasilkan dari analisis spasial yaitu *overlay* Peta Nilai Tanah Kota Makassar dengan Peta Jarak di mana jarak yang digunakan ialah jarak yang dibuat secara manual yakni membuat garis jarak sebanyak 23 garis, dimana masing-masing garis jarak menghasilkan jarak dari pusat kota dan titik tengah kelurahan yang dilewati oleh garis. Berikut peta jarak yang telah *overlay* dengan peta nilai tanah Kota Makassar:

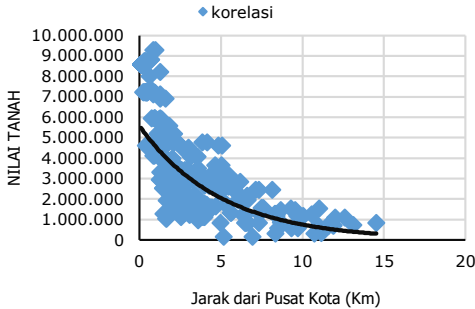


Gambar 5. Peta nilai tanah pada jarak terhadap pusat Kota Makassar
Sumber: RTRW Kota Makassar dianalisis oleh Penulis, 2019

Selanjutnya, untuk mengetahui bagaimana hubungan antara jarak dan nilai tanah, dilakukan perhitungan korelasi person pada aplikasi *Microsoft Excel* 2016 dengan menggunakan rumus $=\text{correl}(\text{array1}(\text{jarak}), \text{array2}(\text{nilai tanah}))$. Berikut hasil

hitungannya korelasi antara jarak dan nilai tanah ditampilkan menggunakan *scatter diagram*, sebagai berikut:

HUBUNGAN NILAI TANAH DAN JARAK



Gambar 6. Hubungan nilai tanah jarak dari pusat Kota Makassar

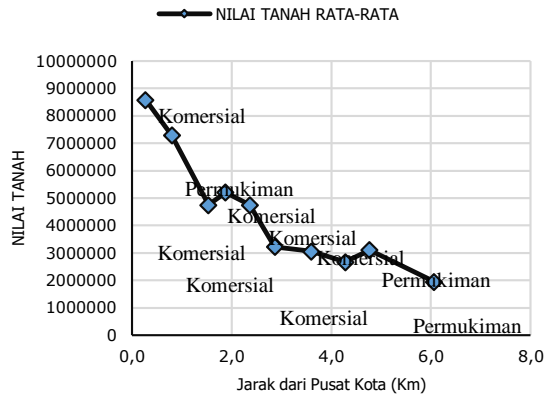
Hasil dari perhitungan korelasi person sebesar -0,68. Garis *tredline* miring ke kiri menunjukkan sifat hubungan negatif (-) dimana dalam korelasi person jika dua variabel yang dihubungkan bernilai negatif maka dikategorikan sempurna atau dengan kata lain, jarak dan nilai tanah memiliki hubungan yang kuat akan tetapi dalam artian hubungan terbalik, bahwa semakin dekat jarak dari Pusat Kota Makassar maka akan semakin tinggi nilai tanah, sedangkan semakin jauh jarak dari Pusat Kota Makassar maka akan semakin rendah nilai tanah.

Nilai tanah berdasarkan jarak dari pusat Kota Makassar terhadap penggunaan lahan di analisis berdasarkan *Rent-Bid Curve* dengan memilih tiga kategori penggunaan lahan yang mempengaruhi nilai tanah pada perkotaan, yaitu komersial, industri, dan permukiman. Jarak diambil dari salah satu garis jarak yang telah dibuat, yaitu pada garis 6 (enam).

Berdasarkan uraian data yang di sajikan pada gambar 7 menunjukkan bahwa sebanyak 12 titik kelurahan yang dilalui oleh garis jarak terdapat 2 kategori penggunaan lahan yang mempengaruhi nilai tanah yaitu komersil dan permukiman. Berdasarkan teori nilai lahan, dijelaskan bahwa nilai lahan dan penggunaan lahan mempunyai kaitan yang sangat erat. Penggunaan lahan komersial mempengaruhi tingginya nilai tanah, sedangkan penggunaan lahan permukiman menunjukkan nilai tanah menjadi rendah. Namun pada garis jarak tersebut terdapat satu kelurahan

dalam klasifikasi nilai tanah sangat tinggi dengan penggunaan lahan permukiman. Hal ini disebabkan karena lokasi kelurahan tersebut berada pada jarak yang dekat dengan Pusat Kota Makassar.

NILAI TANAH BERDASARKAN JARAK TERHADAP PENGGUNAAN LAHAN



Gambar 7. hubungan nilai tanah berdasarkan jarak terhadap penggunaan lahan Kota Makassar

KESIMPULAN

Kota Makassar memiliki nilai tanah yang cukup beragam dan terdiri dari 5 klasifikasi yaitu sangat rendah, rendah, sedang, tinggi, sangat tinggi. Nilai tanah sangat tinggi terletak di Pusat Kota Makassar dengan persentase luasan sebesar 3% dari luas keseluruhan Kota Makassar dan nilai tanah sangat rendah terletak di daerah pinggiran Kota Makassar dengan persentase luasan sebesar 2% dari luas keseluruhan Kota Makassar.

Nilai tanah Kota Makassar berdasarkan hasil interpretasi *Rent-Bid Curve* dinyatakan bahwa adanya hubungan kuat antara nilai tanah, jarak dari pusat kota, dan penggunaan lahan. Hal ini ditandai dengan kondisi nilai tanah pada jarak yang relatif dekat dengan Pusat Kota Makassar semakin tinggi, sedangkan pada jarak yang relatif jauh dari Pusat Kota Makassar nilai tanah semakin rendah. Selain itu nilai tanah terhadap penggunaan lahan dipengaruhi oleh jarak. Adapun penggunaan lahan yang paling berpengaruh pada tingginya nilai tanah di Kota Makassar yaitu penggunaan lahan komersial.

DAFTAR PUSTAKA

Badan Pusat Statistik Kota Makassar (2018). *Kota Makassar dalam Angka*.
 Fachrozy AP, d (2016). *Sistem Informasi Geografi Pemetaan Zona Nilai Tanah Kota Samarinda Menggunakan*

- Framework PMapper*. Prosiding Seminar Saind dan Teknologi FMIPA Unmul Vol.1 No.1, 59.
- Ganesha, H. S. (2009). *Pola Keruangan Harga Tanah Kecamatan Cobleng*.
- Mayangsari, M. F. (2015). *Pemetaan Zona Nilai Tanah Berdasarkan Harga Pasar Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis*. Jurnal Geodesi Undip, 166.
- Payung, G. (2016). *Penentuan Pusat Pertumbuhan Wilayah Pengaruhnya Berbasis Z-Core Analysis dan Grafity Index (Studi Kasus: Provinsi Maluku)*. Gowa: Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Unhas.
- Prasetya, N. A. (2013). *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang*. Jurnal Teknik PWK Volume 2 Nomor 2 2013, 225.
- Yunus, H. S. (2012). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.