

**SKRIPSI**

**TINJAUAN HUKUM ALIH FUNGSI LAHAN RUANG  
TERBUKA HIJAU MENJADI LAHAN KOMERSIL DI  
LAPANGAN KAREBOSI KOTA MAKASSAR**

**Disusun dan diajukan oleh:**

**SASKIA NUR FIWISYA  
NIM B011171505**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM/HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR  
2022**

**HALAMAN JUDUL**

**TINJAUAN HUKUM ALIH FUNGSI LAHAN RUANG TERBUKA HIJAU  
MENJADI LAHAN KOMERSIL DI LAPANGAN KAREBOSI KOTA  
MAKASSAR**

**OLEH  
SASKIA NUR FIWISYA  
B011171505**

**SKRIPSI**

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana pada  
Departemen Hukum Perdata Program Studi Ilmu Hukum**

**PEMINATAN HUKUM AGRARIA  
DEPARTEMEN HUKUM KEPERDATAAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR**

**2022**

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

**TINJAUAN HUKUM ALIH FUNGSI LAHAN RUANG TERBUKA HIJAU  
MENJADI LAHAN KOMERSIL DI LAPANGAN KAREBOSI KOTA  
MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

**SASKIA NUR FIWISYA**

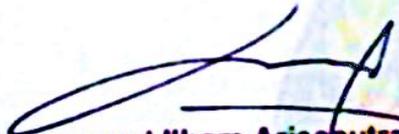
**B011171505**

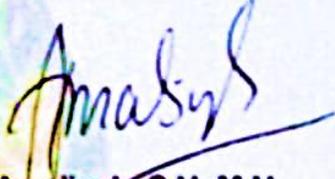
Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka  
Penyelesaian Studi Program Sarjana Departemen Hukum Perdata  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin  
pada tanggal 18 Februari 2022  
dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

**Menyetujui,**

**Pembimbing Utama,**

**Pembimbing Pendamping**

  
**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra S.H., M.Kn.**  
NIP. 198408182010121005

  
**Amaliyah, S.H., M.H.**  
NIP. 198702262014042001

**Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum,**



**Dr. Masku, S.H., LL.M.**  
NIP. 19761291999031005

## **PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa:

Nama : Saskia Nur Fiwisya

Nomor Induk Mahasiswa : B011171505

Peminatan : Hukum Agraria

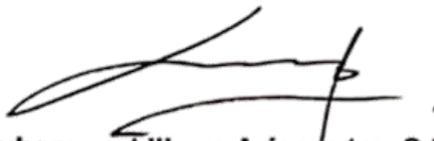
Departemen : Hukum Keperdataan

Judul : Tinjauan Hukum Alih Fungsi Lahan  
Ruang Terbuka Hijau di Lapangan  
Karebosi Kota Makassar

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

Makassar, 31 Januari 2022

**Pembimbing Utama**



**Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn**

NIP. 198408182010121005

**Pembimbing Pendamping**



**Amaliyah, S.H., M.H.**

NIP. 198702262014042001



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
FAKULTAS HUKUM

Jln. Perintis Kemerdekaan KM.10 Kota Makassar 90245, Propinsi Sulawesi Selatan  
Telp : (0411) 587219,546686, Website: <https://lawfaculty.unhas.ac.id>

**PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI**

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : SASKIA NUR FIWISYA  
N I M : B011171505  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Departemen : Hukum Keperdataan  
Judul Skripsi : Alih Fungsi Lahan Terbuka Hijau menjadi Lahan Komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Makassar, Februari 2022

a.n. Dekan  
Wakil Dekan Bidang Akademik, Riset  
dan Inovasi



Prof. Dr. Manzah Halim SH., M.H., M.A.P.  
N.P. 19731231199903 1 003

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Saskia Nur Fiwisya

NIM : B011171505

Program Studi : Ilmu Hukum

Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul Tinjauan Hukum Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Menjadi Lahan Komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain, apabila di kemudian hari Skripsi karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 31 Januari 2022  
Yang Menyatakan



(Saskia Nur Fiwisya)

## ABSTRAK

**SASKIA NUR FIWISYA (B011171505), “Tinjauan Hukum Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau Menjadi Lahan Komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar”** dibimbing oleh **Muhammad Ilham Arisaputra** dan **Amaliyah**.

Penelitian ini bertujuan untuk menguraikan dampak alih fungsi ruang terbuka hijau menjadi lahan komersil di Lapangan Karebosi pada Jl. Kartini, yaitu *Kanrerong* dan menguraikan bentuk tanggung jawab pemerintah dalam mengatasi hal tersebut. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian empiris. Pengumpulan data dilakukan menggunakan studi lapangan melalui wawancara dengan narasumber dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian bahwa alih fungsi ruang terbuka hijau menjadi lahan komersil yang terjadi di Lapangan Karebosi Kota Makassar bertujuan untuk menertibkan pedagang kaki lima yang mengganggu estetika Kota Makassar. Dampak yang ditimbulkan dari adanya alih fungsi ini bersifat jangka panjang, yaitu buruknya kualitas udara dan dapat menimbulkan banjir. Adapun bentuk tanggung jawab pemerintah adalah dengan merencanakan dan menjalankan pembangunan ruang terbuka hijau di Kota Makassar secara berkelanjutan yang dilakukan di enam titik pada tahun ini, yaitu median tengah Jalan Arief Rate, jalur hijau Jalan Jendral Ahmad Yani, Jalan Nusantara Baru, Jalan Penghibur, Jalan Penghibur Pasar Ikan dan Jalan Haji Bau Kota Makassar, serta meminimalisir alih fungsi lahan ruang terbuka hijau. Pemerintah juga melakukan pendataan ruang terbuka hijau setiap tahunnya agar menjadi acuan di tahun berikutnya sampai mencapai kewajiban 30% RTH di wilayah perkotaan.

Kata Kunci : **Alih Fungsi; Ruang Terbuka Hijau; Lahan Komersil; Lapangan Karebosi**

## ABSTRACT

**SASKIA NUR FIWISYA (B011171505), with the title of “Legal Review of the Transfer of Green Open Space Land Functions into Commercial Land in Karebosi Field of Makassar City” under the guidance and supervised by Muhammad Ilham Arisaputra as the Main Supervisor and Amaliyah as the Co-Supervisor**

This research aims to outline the impact of the transfer of green open space in Karebosi Field on Jl. Kartini, namely *Kanrerong* and outline the form of Government responsibility in order this. The type of the research used is empirical research. Data is collected using field studies through interviews with valid sources and literatire studies.

The results is that the transfer of the function of green open space into commercial land that occurred in Karebosi Field of Makassar City aims to regulate street vendors who interfere with the aesthetics of Makassar City. The impact of this transfer of functions is long-term, namely poor air quality and can cause flooding. The form of Government responsibility is to plan and run the construction of green open space in Makassar City in a sustainable manner at six points this year, that is in the middle median of Arief Rate Street, the green lanes of Jendral Ahmad Yani Street, Nusantara Baru Street, Penghibur Street, Penghibur Pasar Ikan Street and Haji Bau Street in Makassar City. Also to minimize the transfer of the function of green open space land. The Government also conducts a data collection of green open space every year to become a reference in the following year until it reaches 30% green open space in urban areas.

Key word : **Tranfer Function; Green Open Space; Commercial Land; Karebosi Field**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Segala puji dan syukur atas kehadiran Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang atas berkah limpahan rahmat dan hidayah-Nya terutama nikmat umur dan nikmat kesehatan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini dengan judul **“Tinjauan Hukum Alih Fungsi Ruang Terbuka Hijau Menjadi Lahan Komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar** sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum pada jenjang Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. Salam dan shalawat kita panjatkan kepada junjungan kita Nabi Besar Muhammad SAW yang telah membawa kita dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang dan sebagai Nabi yang telah menjadi suri tauladan bagi seluruh umat muslim di muka bumi ini.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua penulis, Wibowo Sampoerno dan Yoyoh Sofia Hartati yang telah bersabar menghadapi penulis dalam penyusunan skripsi, memberikan banyak motivasi, dukungan, dan do'a yang tulus untuk penulis. Terima kasih yang mendalam karena tidak pernah menyerah dalam mendidik dan membesarkan penulis dengan penuh kasih sayang serta tidak pernah bosan memberikan nasihat yang

membangun bagi penulis. Terima kasih kepada adekku Kamila Putri Fiwisya yang turut memberikan dukungan, doa, serta semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung serta memberikan semangat kepada penulis baik secara langsung maupun tidak langsung kepada yang terhormat:

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A. selaku Rektor Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Ir. Muh. Restu, MP selaku Wakil Rektor I, Prof. Dr. Sumbangan Baja, M.Phil, Ph.D selaku Wakil Rektor II, Prof. Dr. drg. A. Arsunan Arsin, M.Kes selaku Wakil Rektor III, dan Prof. dr. Muh. Nasrum Massi, Ph.D selaku Wakil Rektor IV.
2. Ibu Prof. Dr Farida Patittingi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P. selaku Wakil Dekan I, Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II, dan Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. M.A.P. selaku Wakil Dekan III.
3. Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Pembimbing Utama dan Ibu Amaliyah, S.H., M.H. selaku Pembimbing Pendamping yang telah meluangkan waktunya dan senantiasa memberikan arahan serta nasihat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

4. Ibu Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H. selaku Penguji I dan Bapak Dr. Zulkifli Aspan, S.H., M.H. selaku Penguji II yang telah memberikan saran dan kritik kepada penulis sehingga skripsi ini menjadi lebih baik.
5. Bapak Prof. Winner Sitorus, S.H., M.H., LL.M. selaku Ketua Departemen Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
6. Bapak Dr. Maskun, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Hasanuddin.
7. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu, nasihat, serta arahan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
8. Seluruh staff akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah membantu penulis dalam segala urusan administrasi serta hal-hal lainnya yang diperlukan penulis selama proses penyusunan skripsi ini.
9. Kepada pengelola perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan perpustakaan pusat Universitas Hasanuddin terima kasih atas waktu dan tempat selama penelitian penulis berlangsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
10. Seluruh pihak di Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dan Kantor Dinas Lingkungan Hidup Kota Makassar.

11. Kepada partnerku Muhammad Luthfi Ichsan Syam, S.M. Terima kasih atas doa, waktu, dan dukungannya.
12. Keluarga Besar H. Syarief dan Djoko Sampoerno, terima kasih atas segala doa dan dukungannya.
13. Sahabatku Riayanti Rusmana, Audi Ainun Hamid, Nur Ainun Hasanuddin, S.H., Terima kasih telah menemani masa kuliah dan selalu berbagi cerita.
14. Sahabat “Terzheyeng” Mutmainnah, S.H., Andi Nisa Aulia Hidayanti, S.H., Andi Nurul Muafiyah Ertasmin, Andi Nurul Indah Pratiwi, S.H., Atri Fatrilya, S.H. Terima kasih atas segala cerita selama masa perkuliahan dukungan dan waktu yang berharga yang diberikan kepada penulis.
15. Sahabatku Annisaa Hidayani Roem Dali dan Nurarmayani, S.H. Terima kasih telah menemani masa-masa adaptasi ku disaat menjadi mahasiswa baru.
16. Sahabat “Halal” Indah Lestari Muhaimin, S.Ak., Fitriani R, S.M., Nurul Trisha Febriyanty. Terima kasih telah menemani masa SMA sampai saat ini.
17. Keluarga besar Garda Tipikor Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan pengalaman berharga selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

18. Untuk teman-teman seangkatan Pledoi 2017, teman-teman seperjuangan MKU E, dan teman-teman KKN semoga kita semua sukses dunia akhirat.

Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan dan perbuatan tulus yang telah diberikan dengan segala rahmat dan karunia-Nya. Tulisan ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, Penulis tetap membutuhkan saran dan kritik yang bersifat membangun.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi seluruh pembacanya. Aamiin Ya Rabbal Aalamiin...

*Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabaraktuh.*

Makassar, 31 Januari 2022

**SASKIA NUR FIWISYA**

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN SAMPUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN JUDUL.....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI.....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI.....</b>	<b>v</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>viii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xviii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Keaslian Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>10</b>
A. Hak Penguasaan atas Tanah .....	10
1. Pengertian Tanah.....	10
2. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah .....	11
3. Pengaturan Hak Penguasaan Atas Tanah.....	14

4. Hierarki Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah .....	15
B. Alih Fungsi Lahan.....	21
1. Pengertian Lahan .....	21
2. Pengertian Alih Fungsi Lahan.....	22
3. Faktor-faktor Terjadinya Alih Fungsi Lahan.....	24
C. Ruang Terbuka Hijau .....	25
1. Pengertian Ruang Terbuka Hijau .....	25
2. Dasar Hukum Ruang Terbuka Hijau.....	26
3. Manfaat Ruang Terbuka Hijau .....	28
4. Fungsi Ruang Terbuka Hijau .....	29
5. Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau .....	30
D. Lahan Komersil .....	30
1. Pengertian Lahan Komersil.....	30
2. Pengertian Aktivitas Komersial .....	31
3. Perkembangan Kawasan Komersial .....	32
E. Lapangan Karebosi Kota Makassar .....	33
1. Sejarah Lapangan Karebosi .....	33
2. Revitalisasi Lapangan Karebosi .....	35
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>37</b>
A. Tipe Penelitian.....	37
B. Lokasi Penelitian .....	37
C. Populasi dan Sampel .....	38
D. Jenis dan Sumber Data.....	38
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Analisis Data.....	40
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS.....</b>	<b>41</b>

A. Dampak Alih Fungsi Ruang Terbuka Hijau menjadi Lahan Komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar.....	41
B. Tanggung Jawab Pemerintah Kota Makassar terhadap Alih Fungsi Ruang Terbuka Hijau menjadi Lahan Komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar .....	59
<b>BAB V PENUTUP.....</b>	<b>94</b>
A. Kesimpulan.....	94
B. Saran .....	95
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>96</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>101</b>

## DAFTAR TABEL

<b>Nomor Tabel</b>	<b>Halaman</b>
<b>Tabel 1</b> Matriks Presentase RTH Publik dan Privat Kota Makassar ...	66
<b>Tabel 2</b> Ketersediaan RTH Kota Makassar .....	71
<b>Tabel 3</b> Rencana Pemenuhan RTH Kota Makassar tahun 2034 .....	75
<b>Tabel 4</b> Rencana Pembangunan RTH Kota Makassar.....	81

## DAFTAR GAMBAR

Nomor Gambar	Halaman
<b>Gambar 1</b> Peta Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar .....	60

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pemanfaatan dan penggunaan tanah di daerah perkotaan untuk berbagai keperluan telah mengubah keadaan alamiah lahan ke dalam beberapa sektor. Ada tanah yang disediakan untuk pemukiman penduduk, perdagangan dan industri, keperluan rekreasi, perkantoran dan sebagainya. Perubahan ekologi terjadi sesuai dengan perkembangan penduduk secara etnis, status, kelas, dan kultural sehingga pola pemukiman mengalami pemisahan. Perhatian atas ekologi perkotaan juga karena kemajuan teknologi.<sup>1</sup>

Peran serta pemerintah dan masyarakat dalam pembangunan merupakan proses pembaharuan yang berkelanjutan dan terus menerus dari satu keadaan tertentu kepada suatu keadaan yang dianggap lebih baik. Pembangunan yang dimaksudkan meliputi segala segi kehidupan baik politik, ekonomi, sosial, maupun budaya. Pembangunan akan berhasil apabila melibatkan peran serta masyarakat di dalam melaksanakan pembangunan tersebut. Ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD NRI 1945) bahwa bumi dan air kekayaan alam yang terkandung di

---

<sup>1</sup> Ilham Daeng Makkelo, "Sejarah Perkotaan : Sebuah Tinjauan Historiografis dan Tematis", Jurnal Ilmu Budaya (Journal of Cultural Sciences), Vol. 12 nomor 2 2017, hlm. 89-90.

dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Untuk kebijakan pertanahan suatu daerah perlu dilengkapi dengan Rencana Tata Guna Tanah/Ruang dan Penatagunaan Tanah (selanjutnya disebut RTGT) dan tidak dapat dipisahkan dari Rencana Kota/Rencana Umum Tata Ruang Kota (selanjutnya disebut RUTRK) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (selanjutnya disingkat UU Penataan Ruang). RTGT merupakan bentuk nyata pelaksanaan Pasal 2, Pasal 14 dan Pasal 15 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan juga undang-undang lain yang mengatur penggunaan tanah. Tujuan RTGT adalah mengatur persediaan, peruntukan, penggunaan tanah agar memberi manfaat yang lestari, optimal, serasi, dan seimbang. Fungsi RTGT bukan hanya untuk prosedur penyediaan tanah, tetapi juga sebagai pengarahan kegiatan penggunaan tanah jangka pendek maupun jangka panjang sehubungan dengan rencana pembangunan. RTGT harus benar-benar menjabarkan kebijaksanaan pembangunan sehingga RTGT tersebut disusun setelah adanya penggarisan kebijaksanaan pembangunan.<sup>2</sup>

Untuk meningkatkan kualitas ekologis suatu kota dapat dilakukan dengan cara membentuk Ruang Terbuka Hijau atau RTH.

---

<sup>2</sup> Hasni, 2010, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 44.

RTH di perkotaan merupakan bagian dari penataan ruang kota yang memberikan manfaat ekologi yang tinggi tidak hanya untuk mempertahankan kualitas lingkungan tetapi juga menjadi kebanggaan dan identitas warga kotanya. RTH juga memberi arti penting dari struktur pembentuk kota yang memiliki fungsi utama sebagai penunjang ekologi kota, serta memiliki fungsi tambahan seperti fungsi sosial, fungsi ekonomi, fungsi estetika dan arsitektural kota.<sup>3</sup>

RTH adalah sebuah ruang terbuka yang dapat digunakan untuk publik yang memiliki vegetasi yang baik untuk menyeimbangkan lingkungan kota besar. RTH sangat penting keberadaannya untuk menjadi paru-paru kota yang mampu menyerap polusi udara dan menjadi area resapan air yang bisa mengurangi risiko banjir.

Pentingnya keberadaan RTH ditunjukkan dalam kesepakatan dari penyelenggaraan Konferensi Tingkat Tinggi (KTT) Bumi I di Rio de Janeiro, Brasil (1992) dan dipertegas kembali dalam KTT Bumi II di Johannesburg, Afrika Selatan (2002), disepakati bahwa sebuah kota idealnya memiliki luas RTH minimal 30%.<sup>4</sup> Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam Pasal 29 UU Penataan Ruang menentukan bahwa proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30% dari luas kota.<sup>5</sup> Hal ini sesuai dengan Pasal 3 butir a, Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2014 tentang

---

<sup>3</sup> Nirwono Joga dan Iwan Ismaun, 2011, *RTH 30%! Resolusi (Kota) Hijau*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 95.

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 92.

<sup>5</sup> Ardiyanti Permata Ayu, "Peran Ruang Terbuka Hijau dalam Citra Kota", Jurnal Ilmiah Desain & Konstruksi Vol.18, Nomor 1 Juni 2019, hlm. 54.

Penataan dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau yang mengatur bahwa Ruang Terbuka Hijau paling rendah berjumlah 30% dari luas kota untuk wilayah publik dan 10%-20% untuk wilayah privat sebagai paru-paru kota. Berdasarkan Peraturan Menteri (Permen) Pekerjaan Umum (PU) Nomor 5 Tahun 2008 Tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan mengharuskan sebuah kota dengan jumlah penduduk minimal 480.000 jiwa harus memiliki RTH dalam bentuk hutan kota seluas 4 m<sup>2</sup>/penduduk.

Kota Makassar merupakan kota metropolitan yang memiliki wilayah dataran cukup luas dengan perkembangan masyarakat yang pesat. Perkembangan kota ini mendorong masyarakat untuk bermigrasi ke kota karena merupakan pusat segala aktivitas dengan sarana maupun prasarana yang memadai, serta sosial budaya yang semakin maju. Hal ini menyebabkan tingginya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal.

Menurut Direktur Eksekutif Wahana Lingkungan Hidup Indonesia (Walhi) Sulawesi Selatan, Muhammad Al Amin bahwa RTH di Kota Makassar sangat minim, yaitu hanya 7,5% dari luas daratan kurang lebih 175,77km<sup>2</sup>.<sup>6</sup> Lingkungan sangat berpengaruh terhadap keberlangsungan aktivitas makhluk hidup utamanya manusia. Jasa lingkungan ialah manfaat yang diperoleh masyarakat dari hubungan

---

<sup>6</sup> [www.antaraneews.com](http://www.antaraneews.com), *Minim ruang terbuka hijau di Makassar, sebut Walhi Sulsel*, diakses pada tanggal 28 Mei 2021.

timbang balik yang dinamis yang terjadi di dalam lingkungan hidup, antara tumbuhan, binatang, jasa renik, dan lingkungan non hayati. Salah satu penghasil jasa lingkungan terkhusus di wilayah perkotaan adalah RTH.<sup>7</sup>

Kepala Bidang Pengendalian Ruang terbuka Hijau Dinas Lingkungan Hidup Kota Makassar mengatakan bahwa sepanjang Tahun 2020 terjadi penurunan RTH sebesar 0,11% dari 7,59% menjadi 7,48% di Tahun 2021. Hal ini disebabkan karena adanya pengurangan pohon di sepanjang Jalan AP Pettarani akibat pengerjaan proyek tol layang. Kompensasi terhadap berkurangnya RTH telah dialihkan ke sejumlah wilayah, hanya saja masih berupa bibit.<sup>8</sup>

Saat ini Lapangan Karebosi di Kota Makassar yang menjadi titik nol kilometer fungsinya telah menjadi pusat perbelanjaan yang berada di bawah tanah, yaitu karebosi link dan di area Jalan Kartini yang telah menjadi pusat kuliner, yaitu *Kanrerong*. Perwakilan masyarakat telah menggugat atas alih fungsi lahan tersebut dan telah menjadi suatu kasus yang dikaji pokok permasalahannya sampai tingkat kasasi. Apabila pembangunan terus dilakukan, maka akan menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan dan masyarakat. Pihak yang seharusnya bertanggung jawab juga membiarkan pembangunan

---

<sup>7</sup> website <https://klikhijau.com/read/apa-itu-jasa-lingkungan-dan-imbal-jasa-lingkungan/> diakses pada tanggal 9 April 2021.

<sup>8</sup> website [www.tribunnews.com](http://www.tribunnews.com), *Ruang Terbuka Hijau (RTH) Makassar berkurang Jadi 7 persen*, diakses pada tanggal 25 Agustus 2021.

terus berlanjut tanpa mempertimbangkan risikonya. Oleh karena itu, penulis ingin mengkaji lebih lanjut permasalahan tersebut dengan menguraikan Tinjauan Hukum Alih Fungsi Ruang Terbuka Hijau menjadi Lahan Komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana dampak alih fungsi lahan ruang terbuka hijau menjadi lahan komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar terhadap ruang terbuka hijau yang telah beralih fungsi menjadi lahan komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menguraikan dampak alih fungsi lahan terbuka hijau menjadi lahan komersil di lapangan Karebosi Kota Makassar.
2. Untuk menguraikan bentuk tanggung jawab pemerintah Kota Makassar terhadap ruang terbuka hijau yang telah beralih fungsi menjadi lahan komersil di Lapangan Karebosi Kota Makassar.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat teoritis, diharapkan dapat menjadi bahan pengembangan ilmu pengetahuan dibidang hukum agraria dan sebagai bahan referensi bagi pihak yang terkait, yaitu Pemerintah Kota Makassar dalam hal pengadaan ruang terbuka hijau di Kota Makassar.
2. Manfaat praktis, bagi penulis sebagai persyaratan menyelesaikan studi di Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Unhas dan

bagi peneliti selanjutnya dapat dijadikan bahan masukan mengenai alih fungsi lahan ruang terbuka hijau seiring dengan pembangunan kota yang masif.

#### **E. Keaslian Penelitian**

Berdasarkan hasil penelusuran ditemukan beberapa penelitian yang memiliki kemiripan, namun keaslian penelitian ini dapat penulis pertanggungjawabkan kebenarannya. Adapun penelitian tersebut, antara lain:

1. Skripsi Namira Puspandari (110110080145), "Alih Fungsi Ruang Terbuka Hijau di Kota Bandung dalam Pelestarian Fungsi Lingkungan", Fakultas Hukum Universitas Padjajaran, 2013. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pengaturan alih fungsi RTH di Kota Bandung tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan, namun peraturan daerah terkait seperti RT/RW Kota Bandung mengamanatkan pemulihan fungsi RTH yang telah beralih fungsi.
2. Skripsi Nopitasari Suparjo (B12112135), "Aspek Hukum Penyediaan Ruang Terbuka Hijau dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar", Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2016. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan penyediaan RTH di Kota Makassar mengacu kepada regulasi yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Makassar di antaranya Peraturan Daerah tentang Penghijauan, Peraturan

Daerah tentang Penataan dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau, Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2034. Pelaksanaan penyediaan RTH Kota Makassar meliputi perencanaan, pemanfaatan, pengawasan dan pengendalian.

3. Skripsi Nuryanto Al-Tadom (B11110366), "Tinjauan Hukum Terhadap Alih Fungsi Lahan Bumi Perkemahan menjadi Lahan Parkir di Kabupaten Maros", Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2017. Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme alih fungsi lahan bumi perkemahan menjadi lahan parkir di Kabupaten Maros, tidak berlangsung sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Maros. Pada Perda RT/RW Kabupaten Maros tidak ditemukan rencana pengembangan potensi wisata alam di wilayah objek alih fungsi lahan bumi perkemahan menjadi lahan parkir.
4. Skripsi Haryugiana (B11115348), "Alih Fungsi Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Pabrik ke Kawasan Perumahan", Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hukum Hakim dalam memutus perkara pembangunan perumahan di kawasan RTH pabrik, yakni pihak Tergugat selain wanprestasi juga tidak mempunyai iktikad baik dalam melaksanakan perjanjian serta tanah perkara

merupakan jalur hijau atau ruang terbuka hijau yang tidak dapat didirikan bangunan di atasnya berdasarkan Perda Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Tata Ruang Wilayah Kota Makassar tahun 2005-2015. Selain itu, pihak Tergugat tidak cukup dapat membuktikan dalil bantahannya. Selanjutnya perjanjian jual beli rumah dengan pihak pengembang perumahan yang dalam hal ini PT Mitra Sari Makassar yang dibangun dengan mengalihfungsikan lahan RTH dianggap tidak pernah ada oleh hakim, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat bagi para pihak.

5. Tesis Lely Mahartina Khoiru Ummah, S.H. (031814153076), "Pengendalian Alih Fungsi Lahan Ruang Terbuka Hijau dalam Rangka Mencegah Kerusakan Lingkungan", Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2020. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Ruang Terbuka Hijau yang dialihfungsikan untuk hal lain tentunya harus melihat pada RT/RW kota tersebut dan yang paling penting adalah tepat sasaran, khususnya tidak merusak lingkungan. Beralihnya fungsi ruang terbuka hijau itu harus memiliki dampak positif bagi masyarakat.

Penelitian ini memiliki perbedaan, yaitu difokuskan pada dampak dan tanggung jawab Pemerintah Kota Makassar dalam beralih fungsinya salah satu Ruang Terbuka Hijau di Kota Makassar, yaitu Lapangan Karebosi. Oleh karena itu, penulis dapat mempertanggungjawabkan originalitas penelitian ini.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Hak Penguasaan atas Tanah

##### 1. Pengertian Tanah

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan sebagai:<sup>9</sup>

- 1) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali;
- 2) Keadaan bumi di suatu tempat;
- 3) Permukaan bumi yang di beri batas.

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksudkan disini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya, melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis. Hak tanah sebagai bagian dari bumi diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Pasal 4 ayat (1), yaitu :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik yang sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum<sup>10</sup>.”

Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat dimiliki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh karena itu, hak-hak yang

---

<sup>9</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>10</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 10.

timbul di atas hak atas permukaan bumi (hak atas tanah) termasuk di dalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat di atasnya merupakan suatu persoalan hukum. Termasuk kepada pengertian hak atas tanah meliputi kepemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang haknya telah dimiliki, kecuali jika ada kesepakatan lain dengan pihak lain (Pasal 500 dan 571 BW).<sup>11</sup>

Tanah merupakan kebutuhan dasar manusia sehingga bukan hal yang baru jika setiap orang akan selalu berusaha memiliki dan menguasainya. Hal tersebut dapat memicu atau menjadi peluang timbulnya suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Masalah pertanahan di Indonesia tidak dapat ditangani dan diselesaikan dengan menggunakan pendekatan hukum saja, melainkan dengan pendekatan holistik (komprehensif) seperti politik, sosial budaya, ekonomi (kesejahteraan) dan ekologi.<sup>12</sup>

## **2. Pengertian Hak Penguasaan Atas Tanah**

Hak penguasaan atas tanah berisi serangkaian wewenang, kewajiban, dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib, atau dilarang untuk diperbuat yang merupakan isi hak penguasaan itulah

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid 1 Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, hlm.17.

<sup>12</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, "Penerapan Prinsip-Prinsip Good Governance Dalam Penyelenggaraan Reforma Agraria di Indonesia", *Jurnal Yuridika*: Volume 28, Nomor 2 Mei - Agustus 2013, hlm. 189.

yang menjadi kriteria atau tolak ukur pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah. Jadi, hak penguasaan atas tanah adalah hak-hak yang memberi wewenang kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk berbuat semata dengan tanah yang dikuasai.<sup>13</sup>

Pengertian penguasaan terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam aspek publik. Pasal 2 UUPA menentukan, bahwa :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan hal-hal yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termasuk dalam ayat (1) memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut;
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa;
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.
- (3) Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
- (4) Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah swantara dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

---

<sup>13</sup> Ali Achmad Chomzah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 5.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 Tentang Penatagunaan Tanah, mendefinisikan penguasaan tanah adalah hubungan hukum antara orang perorangan, kelompok masyarakat atau badan hukum dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA. Ada penguasaan yuridis, yang biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisiknya dilakukan oleh pihak lain, misalnya seseorang yang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri akan tetapi disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah.

Penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik, misalnya kreditor (bank) pemegang hak jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan agunan (jaminan), akan tetapi secara fisik penguasaannya tetap pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat. Ada penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 dan Pasal 2 UUPA.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Urip Santoso, Op. Cit., hlm 73.

### 3. Pengaturan Hak Penguasaan Atas Tanah

Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua, yaitu:<sup>15</sup>

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum. Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam penguasaan atas tanah, sebagai berikut :
  - a) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
  - b) Menetapkan isinya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya;
  - c) Mengatur hal-hal mengenai subyeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya; dan
  - d) Mengatur hal-hal mengenai tanahnya.
2. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret. Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subyek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, sebagai berikut :

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hlm. 74.

- a) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak penguasaan atas tanah tertentu;
- b) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak lain;
- c) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- d) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya; dan
- e) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

#### **4. Hierarki Hak-Hak Penguasaan Atas Tanah**

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, antara lain:<sup>16</sup>

- a. Hak Bangsa Indonesia Atas Tanah, Pasal 33 ayat (3) UUD NRI 1945 mengatur:

"Bumi dan Air dan kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat."

Hak Bangsa Indonesia atas tanah ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan lebih lanjut tentang hak

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

penguasaan atas tanah ini dimuat dalam Pasal 1 ayat (1) sampai dengan ayat (3) UUPA.

Hak Bangsa Indonesia atas tanah mempunyai sifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA). Selain itu juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah Negara Republik Indonesia merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA).

b. Hak Menguasai dari Negara Atas Tanah

Hak menguasai dari Negara atas tanah bersumber pada Hak Bangsa Indonesia atas tanah, yang hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung unsur publik. Isi wewenang hak menguasai dari Negara atas tanah sebagaimana dimuat dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA, antara lain :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan tanah, antara lain:
  - a. Membuat suatu rencana umum mengenai persediaan, peruntukan, dan penggunaan tanah untuk berbagai keperluan (Pasal 14 UUPA jo. UU Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang).
  - b. Mewajibkan kepada pemegang hak atas tanah untuk memelihara tanah, termasuk menambah kesuburan dan mencegah kerusakannya (Pasal 15 UUPA).
  - c. Mewajibkan kepada pemegang hak atas (pertanian) untuk mengerjakan atau mengusahakan tanahnya sendiri secara aktif dengan mencegah cara-cara pemerasan (Pasal 10 UUPA).

- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan tanah, antara lain:
  - a. Menentukan hak-hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara Indonesia baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, atau kepada 34 badan hukum. Demikian juga hak atas tanah yang dapat diberikan kepada warga negara asing (Pasal 16 UUPA).
  - b. Menetapkan dan mengatur mengenai pembatasan jumlah bidang dan luas tanah yang dapat dimiliki atau dikuasai oleh seseorang atau badan hukum (Pasal 7 jo. Pasal 17 UUPA).
- 3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai tanah, antara lain:
  - a. Mengatur pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia (Pasal 19 UUPA jo. PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
  - b. Mengatur pelaksanaan peralihan hak atas tanah.
  - c. Mengatur penyelesaian sengketa-sengketa pertanahan baik yang bersifat perdata maupun tata usaha negara, dengan mengutamakan cara musyawarah untuk mencapai kesepakatan.

c. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

Masyarakat hukum adat adalah sekelompok orang yang terikat oleh tatanan hukum adatnya sebagai warga bersama suatu persekutuan hukum karena kesamaan tempat tinggal ataupun atas dasar keturunan.<sup>17</sup> Kedudukan hak ulayat masyarakat hukum adat diatur dalam Pasal 3 UUPA, yaitu:

“Dengan mengingat ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1 dan Pasal 2 pelaksanaan hak-hak ulayat dan pelaksanaan hak-hak serupa itu dari masyarakat-masyarakat hukum adat, menurut kenyataannya masih ada harus sedemikian rupa sehingga sesuai dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa serta tidak boleh bertentangan dengan undang-undang dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi”.

---

<sup>17</sup> Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penetapan Hak Komunal atas Tanah Masyarakat Hukum Adat dan Masyarakat yang Berada dalam Kawasan Tertentu.

Hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.<sup>18</sup> Pada Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 1999 tentang Pedoman Penyelesaian Masalah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat, hak ulayat adalah kewenangan menurut adat yang dipunyai oleh masyarakat hukum adat tertentu atas wilayah tertentu yang merupakan lingkungan hidup para warganya untuk mengambil manfaat dari sumber daya alam (SDA), termasuk tanah dalam wilayah tersebut, bagi kelangsungan hidup dan kehidupannya, yang timbul dari hubungan secara lahiriah dan batiniah secara turun temurun dan tidak terputus antara masyarakat hukum adat tertentu dengan wilayah yang bersangkutan.<sup>19</sup>

Hak komunal adalah hak milik bersama atas tanah suatu masyarakat hukum adat, atau hak milik bersama atas tanah yang diberikan kepada masyarakat yang berada dalam kawasan tertentu. Menurut Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 10 Tahun 2016 berbunyi :

- (1) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dalam bentuk Hak Komunal.
- (2) Subjek Hak Komunal dapat diberikan:
  - a. masyarakat hukum adat;
  - b. masyarakat yang berada dalam suatu Kawasan tertentu.

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, Op. Cit., hlm 79

<sup>19</sup> Aminuddin Salle (et.al.), 2010, *Bahan Ajar Hukum Agraria*, AS Publishing, Makassar, hlm. 100.

- (3) Masyarakat yang berada dalam Kawasan Tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat berbentuk koperasi, unit atau bagian dari desa, atau kelompok masyarakat lainnya yang telah memenuhi persyaratan untuk dapat diberikan hak atas tanah menurut peraturan ini.
- (4) Proses pemberian Hak Komunal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang berada dalam kawasan hutan atau wilayah tertentu dilakukan oleh tim IP4T.

d. Hak Perseorangan Atas Tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (Pasal 16 dan 51 UUPA), hak atas tanah ditentukan berdasarkan :

1. Hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh perseorangan itu meliputi (Pasal 16 ayat (1) UUPA) :
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha(HGU);
  - c. Hak Guna Bangunan(HGB);
  - d. Hak Pakai;
  - e. Hak Sewa;
  - f. Hak Membuka Tanah;
  - g. Hak memungut Hasil Hutan;
  - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.
2. Wakaf tanah, yaitu penguasaan atas tanah bekas hak milik, yang oleh pemiliknya dipisahkan dari harta kekayaannya dan melegalkan untuk selama-lamanya guna kepentingan umum. Perwakafan diatur dan dilindungi dalam Pasal 29 dan 31 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Pasal 49

ayat (3) UUPA jo. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 tentang Perwakafan Tanah Milik jo. Permendagri Nomor 6 Tahun 1977 tentang Tata Cara Pendaftaran Tanah Mengenai Perwakafan Tanah Milik.

3. Hak Jaminan atas tanah yang disebut juga sebagai hak tanggungan yang dapat dibebankan kepada Hak Milik, HGU, HGB dan Hak Pakai. Hak tanggungan diatur dalam Pasal 25, Pasal 33, Pasal 39, dan Pasal 51 UUPA jo. UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
4. Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang satuan rumah susun. Pasal 46 ayat (1) disebutkan bahwa hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik yang bersifat perseorangan dan terpisah, dan selanjutnya pada Pasal 46 ayat (2) disebutkan bahwa hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan atas NPP, yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuam yang bersangkutan. Jadi, dalam hak milik atas satuan rumah susun terdapat dua unsur pemilikan yaitu pemilikan perseorangan yang dapat dimiliki secara terpisah, dan unsur pemilikan bersama.

## **B. Alih Fungsi Lahan**

### **1. Pengertian Lahan**

Lahan adalah bagian daratan dari permukaan bumi sebagai suatu lingkungan fisik yang meliputi tanah beserta segenap faktor yang mempengaruhi penggunaannya seperti iklim, relief, aspek geologi, dan hidrologi yang terbentuk secara alami maupun akibat pengaruh manusia.<sup>20</sup> Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) lahan adalah tanah terbuka atau tanah garapan.<sup>21</sup>

Menurut pandangan S Ritohardoyo, penggunaan lahan memiliki banyak definisi dan pengertian namun semuanya mengacu pada makna yang sama, yakni berkaitan dengan kegiatan manusia di permukaan bumi untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Kajian penggunaan lahan secara rinci mencakup enam aspek, yakni subjek, objek, bentuk, orientasi, metode, dan hasil penggunaan lahan. Perubahan penggunaan lahan dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk yang sangat pesat, pertumbuhan penduduk yang sangat pesat mempengaruhi kebutuhan hidup manusia, berlangsungnya kebutuhan hidup yang meningkat tidak didasari oleh penambahan lahan, maka akan menyebabkan perubahan penggunaan lahan untuk

---

<sup>20</sup> Pasal 1 Ketentuan Umum Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan.

<sup>21</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia.

kebutuhan hidup manusia baik secara ekonomi atau sosial dan budaya<sup>22</sup>.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting karena sebagian besar dari kehidupan manusia adalah bergantung pada tanah. Tanah mempunyai berbagai macam arti dalam kehidupan kita sehari-hari, maka perlu adanya batasan untuk mengetahui dalam arti apa istilah tanah itu digunakan. Tanah adalah tempat bermukim dari sebagian besar umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha pertanian dan atau perkebunan sehingga pada akhirnya tanah pulalah yang menjadi tempat peristirahatan terakhir bagi manusia<sup>23</sup>.

## **2. Pengertian Alih Fungsi Lahan**

Alih fungsi lahan merupakan tindakan mengubah fungsi awal dari suatu lahan menjadi fungsi lain secara tetap. Berdasarkan Pasal 1 UU Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-hak Tanah dan Benda-benda yang ada Diatasnya, bahwa syarat utama diperkenankannya pencabutan hak atas tanah untuk kepentingan umum.

Tindakan alih fungsi lahan harus memenuhi syarat pengalih fungsian yang sesuai dalam Pasal 2 PP Nomor 19 Tahun 2021

---

<sup>22</sup> S Ritohardoyo, 2013, *Penggunaan dan Tata Guna Lahan*, Penerbit Ombak, Yogyakarta hlm.13.

<sup>23</sup> Muhammad Ilham Arisaputra, 2015, *Reforma Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 55.

tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, bahwa:

“Tanah untuk Kepentingan Umum digunakan untuk Pembangunan :

- a. pertahanan dan keamanan Nasional;
- b. jalan umum, jalan tol, terowongan, jalur kereta api, stasiun kereta api dan fasilitas operasi kereta api;
- c. waduk, bendungan, bendung, irigasi, saluran air dan sanitasi dan bangunan pengairan lainnya;
- d. pelabuhan, bandar udara, dan terminal;
- e. infrastruktur minyak, gas, dan panas bumi;
- f. pembangkit, transmisi, gardu, jaringan dan/atau distribusi tenaga listrik;
- g. jaringan telekomunikasi dan informatika pemerintah;
- h. tempat pembuangan dan pengolahan sampah;
- i. rumah sakit Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- j. fasilitas keselamatan umum;
- k. pemakaman umum Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- l. fasilitas social, fasilitas umum, dan ruang terbuka hijau publik;
- m. cagar alam dan cagar budaya;
- n. kantor Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, atau desa;
- o. penataan permukiman kumuh perkotaan dan/atau konsolidasi tanah serta perumahan untuk masyarakat berpenghasilan rendah dengan status sewa termasuk untuk pembangunan rumah umum dan rumah khusus;
- p. prasarana Pendidikan atau sekolah Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
- q. prasarana olahraga Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah
- r. pasar umum dan lapangan parkir umum;
- s. kawasan industri hulu dan hilir minyak dan gas yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- t. kawasan ekonomi khusus yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara atau badan usaha milik daerah;
- u. kawasan industri yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;

- v. kawasan pariwisata yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- w. kawasan ketahanan pangan yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah;
- x. kawasan pengembangan teknologi yang diprakarsai dan/atau dikuasai oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, badan usaha milik negara, atau badan usaha milik daerah.

### **3. Faktor-faktor Terjadinya Alih Fungsi Lahan**

Seiring dengan tingginya pertumbuhan penduduk di perkotaan, baik akibat proses migrasi dari desa ke kota maupun akibat kelahiran secara alamiah, maka peningkatan kebutuhan akan ruang pun semakin meningkat. Pertumbuhan penduduk tersebut berdampak pada tingginya intensitas perubahan penggunaan lahan dan bergesernya fungsi lahan berdasarkan alokasi yang sudah ditetapkan dalam dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah. Faktor yang berpengaruh terhadap perubahan luas RTH adalah pertumbuhan lahan kosong yang berperan nyata negatif terhadap perubahan luas RTH, sedangkan pertumbuhan jumlah fasilitas kesehatan merupakan variabel yang potensial berperan positif terhadap perubahan luas RTH<sup>24</sup>.

Ada tiga faktor penting yang menyebabkan terjadinya alih fungsi lahan, yaitu:<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Santun R.P. Sitorus, Sukapti Ivana Devi Patria, Dyah R. Panuju, "Analisis Perubahan Penggunaan Lahan Ruang Terbuka Hijau di Jakarta Timur", Jurnal Lanskap Indonesia, Vol. 4, Nomor 2 2012, hlm. 35.

<sup>25</sup> Ita Rustiati Ridwan, "Faktor-Faktor Penyebab dan Dampak Konversi Lahan Pertanian", Jurnal Universitas Pendidikan Indonesia Vol. 9, Nomor 2 2009, hlm. 5.

- a. Faktor eksternal merupakan faktor yang disebabkan oleh adanya dinamika pertumbuhan perkotaan, demografi maupun ekonomi.
- b. Faktor internal lebih melihat sisi yang disebabkan oleh kondisi sosial-ekonomi rumah tangga pengguna lahan
- c. Faktor kebijakan, yaitu aspek regulasi yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun daerah yang berkaitan dengan perubahan fungsi lahan. Kelemahan pada aspek regulasi atau peraturan itu sendiri terutama terkait dengan masalah kekuatan hukum, sanksi pelanggaran, dan akurasi objek lahan yang dilarang dikonversi.

## **C. Ruang Terbuka Hijau**

### **1. Pengertian Ruang Terbuka Hijau**

Pada Pasal 1 Butir 31 UU Penataan Ruang diatur bahwa RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam. Sedangkan dalam Pasal 1 Butir 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan (RTHKP) adalah bagian dari ruang terbuka suatu kawasan perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi dan estetika.

Berdasarkan Pasal 1 UU Penataan Ruang dan Peraturan Menteri PU Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan, pengertian Ruang Terbuka Hijau adalah :

“area memanjang/jalur dan atau mengelompok yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman,

baik yang tumbuh tanaman secara alamiah maupun yang sengaja ditanam”.

Berdasarkan Pasal 1 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Penataan dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau terbagi menjadi 2, yaitu :

- a. Ruang Terbuka Hijau Publik adalah ruang terbuka hijau yang penyediaan dan pemeliharannya merupakan tanggung jawab Pemerintah Kota;
- b. Ruang Terbuka Hijau Privat adalah ruang terbuka hijau yang penyediaan dan pemeliharannya merupakan tanggung jawab perseorangan, lembaga swasta, masyarakat yang dikelola melalui izin pemanfaatan ruang dari Pemerintah Daerah.

## **2. Dasar Hukum Ruang Terbuka Hijau**

Dasar hukum pengaturan Ruang Terbuka Hijau, sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28 H ayat (1) tentang hak seseorang atas lingkungan hidup yang baik dan sehat.
- 2) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional
- 4) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung

- 5) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota
- 6) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1996 tentang Pedoman Perubahan Pemanfaatan Lahan Perkotaan
- 7) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan (Permendagri RTHKP)
- 8) Permen Menteri Pekerjaan Umum Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan (Permen PU)
- 9) Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 147 Tahun 2004 tentang Pedoman Koordinasi Penataan Ruang Daerah
- 10) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 25 Tahun 1997 tentang Penghijauan
- 11) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2014 tentang Penataan dan Pengelolaan Ruang Terbuka Hijau
- 12) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar tahun 2015-2034

Peraturan mengenai RTH yang tertulis di atas belum mengatur RTH secara menyeluruh. Pasal mengenai alih fungsi RTH tidak diatur, yang diatur hanya tentang presentase wajib RTH

di kota padahal hal ini sangat penting karena minimnya lahan RTH di kota-kota besar.

### 3. Manfaat Ruang Terbuka Hijau

RTH memiliki banyak manfaat, antara lain<sup>26</sup>:

- a. **RTH memiliki fungsi ekologi.** RTH merupakan ‘paru-paru’ kota atau wilayah. Tumbuhan dan tanaman hijau dapat menyerap kadar karbondioksida (CO<sup>2</sup>), menambah oksigen, menurunkan suhu dengan keteduhan dan kesejukan tanaman, menjadi area resapan air, serta meredam kebisingan.
- b. **RTH menjadi ruang tempat warga dapat bersilaturahmi dan berekreasi.** Anak-anak mendapatkan ruang untuk bermain, sehingga tidak terlalu banyak menghabiskan waktu di depan televisi atau video game. Masyarakat dapat berjalan kaki, berolahraga, dan melakukan aktivitas lainnya.
- c. **RTH memiliki fungsi estetis.** Kehadiran RTH memperindah pemukiman, komplek perumahan, perkantoran, sekolah, mall, dan lain-lain.
- d. **RTH dalam tata kota memiliki fungsi planologi.** RTH dapat menjadi pembatas antara satu ruang dengan ruang lainnya yang berbeda peruntukannya.
- e. **RTH memenuhi fungsi pendidikan.** RTH menjadi ruang tempat satwa dan tanaman yang bisa dijadikan sarana belajar. Apabila anak-anak juga dilibatkan dalam pengelolaan RTH, maka akan mendapat pelajaran *soft skill* yang penting dan mungkin tak bisa didapatkan dibangku sekolah, belajar berorganisasi dan menghayati nilai-nilai luhur dari upaya menjaga kelestarian lingkungan.
- f. **RTH memiliki fungsi ekonomis.** Jenis-jenis tanaman tertentu punya nilai jual dan nilai konsumsi, misalnya bunga, buah-buahan, kayu-kayuan. Apabila ditata dengan baik, RTH bukan saja menjadi lokasi wisata yang strategis, namun juga menghasilkan nilai ekonomi bagi pengelolanya. Oleh karena itu, keberadaan RTH dapat menyejahterakan masyarakat di sekitarnya.

---

<sup>26</sup> Website Ciptakarya PU, <http://sim.ciptakarya.pu.go.id/p2kh/knowledge> diakses pada tanggal 11 Juni 2021.

#### 4. Fungsi Ruang Terbuka Hijau

RTH memiliki fungsi, antara lain: <sup>27</sup>

1. Fungsi utama (intrinsik), yaitu fungsi ekologis antara lain:
  - a) memberi jaminan pengadaan RTH menjadi bagian dari sistem sirkulasi udara (paru-paru kota);
  - b) pengatur iklim mikro agar sistem sirkulasi udara dan air secara alami dapat berlangsung lancar;
  - c) sebagai peneduh;
  - d) produsen oksigen;
  - e) penyerap air hujan;
  - f) penyedia habitat satwa;
  - g) penyerap polutan media udara, air dan tanah, serta;
  - h) menahan angin.
2. Fungsi tambahan (ekstrinsik), yaitu:
  - a. Fungsi sosial dan budaya:
    - 1) menggambarkan ekspresi budaya lokal;
    - 2) merupakan media komunikasi warga kota;
    - 3) tempat rekreasi;
    - 4) wadah dan objek pendidikan, penelitian, dan pelatihan dalam mempelajari alam.
  - b. Fungsi ekonomi, yaitu:
    - 1) sumber produk yang bisa dijual, seperti tanaman bunga, buah, daun, sayur mayur;
    - 2) bisa menjadi bagian dari usaha pertanian, perkebunan, kehutanan dan lain-lain.
  - c. Fungsi estetika, yaitu:
    - 1) meningkatkan kenyamanan, memperindah lingkungan kota baik dari skala mikro: halaman rumah, lingkungan permukiman, maupun makro: lansekap kota secara keseluruhan;
    - 2) menstimulasi kreativitas dan produktivitas warga kota;
    - 3) pembentuk faktor keindahan arsitektural;
    - 4) menciptakan suasana serasi dan seimbang antara area terbangun dan tidak terbangun.

Dalam suatu wilayah perkotaan, empat fungsi utama ini dapat dikombinasikan sesuai dengan kebutuhan, kepentingan, dan keberlanjutan kota seperti perlindungan tata air, keseimbangan

---

<sup>27</sup> Direktorat Jendral Penataan Ruang, 2008, *Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan*, Direktorat Jendral Penataan Ruang Departemen Pekerjaan Umum, Jakarta, hlm. 5.

ekologi dan konservasi hayati. Jika terjadi disfungsi dari keempat fungsi utama ini, maka terjadi efek jangka panjang seperti ketidakseimbangan iklim di kota tersebut.

## 5. Klasifikasi Ruang Terbuka Hijau

Berdasarkan fungsi dan luasan, ruang terbuka hijau dibedakan atas:<sup>28</sup>

- a. Ruang terbuka makro, yaitu mencakup daerah pertanian, perikanan, hutan lindung, hutan kota dan pengaman di ujung landasan bandar udara;
- b. Ruang terbuka medium, yaitu mencakup pertamanan kota, lapangan olahraga, Tempat Pemakaman Umum (TPU);
- c. Ruang terbuka mikro, yaitu mencakup taman bermain (*playground*) dan taman lingkungan (*community park*).

## D. Lahan Komersil

### 1. Pengertian Lahan Komersil

Lahan komersial merupakan sebuah lahan yang bisa digunakan untuk berbagai bentuk perdagangan ataupun perusahaan besar.<sup>29</sup> Suatu lahan menjadi lahan komersil dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya adalah meningkatnya perkembangan dan aktivitas di perkotaan.

Terdapat berbagai macam aktivitas yang menjadi ciri perkotaan, antara lain permukiman, industri, komersial, dan lain-lain. Setiap aktivitas tersebut memiliki karakteristik yang berbeda-beda sehingga

---

<sup>28</sup> Materi Kuliah Dr. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H.

<sup>29</sup> Website <https://www.rumah.com/panduan-properti/tata-guna-lahan> diakses pada tanggal 9 April 2021.

mempengaruhi pemilihan ruang dan lokasi aktivitasnya. Berdasarkan teori Chapin, perkembangan kota akan selalu dihubungkan dengan penggunaan lahan perkotaan, dimana terdapat tiga sistem kunci yang mempengaruhi, yaitu sistem aktifitas, sistem pengembangan, dan sistem lingkungan.<sup>30</sup>

Aktivitas perekonomian perdagangan dan jasa (komersial) adalah sektor yang paling mudah tumbuh ditempat-tempat strategis. Pengertian komersial, yaitu kawasan pusat kegiatan perniagaan kota, dan mempunyai pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota. Sehubungan dengan unsur lahan, aktivitas ini diukur oleh dua faktor, yaitu kemampuan keuangan untuk membeli lahan dan karakteristik lahan yang dapat menunjang aktivitas tersebut. Bila dua hal tersebut bertemu dengan penawaran lahan di suatu tempat, maka dimungkinkan terjadinya perubahan fungsi suatu lahan menjadi 3 fungsi komersial.<sup>31</sup>

## **2. Pengertian Aktivitas Komersial**

Menurut Sungguh, aktivitas komersial adalah kegiatan pertukaran atau jual/beli barang dan jasa untuk mendapatkan keuntungan dengan cara perdagangan dan seluruh kegiatan pendukungnya seperti transportasi, komunikasi, perbankan, dan

---

<sup>30</sup> Chapin, F.S and J. Kaiser, 1979, *Urban Land Use Planning*, University of Chicago Press. Chicago, p. 55.

<sup>31</sup> Astriana Harjanti L2D 097 432, 2002, Tugas Akhir "Identifikasi faktor-faktor penyebab perubahan penggunaan lahan pemukiman menjadi komersial di kawasan Kemang Jakarta Selatan. ", Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.

sebagainya. Kegiatan komersil berupa toko secara luas dibagi menjadi lima kategori, yaitu<sup>32</sup>

1. *Convenience shop*, yaitu konsumen membeli barang secara reguler pada toko jenis ini;
2. *Shopping shop*, yaitu konsumen membeli barang-barang secara kurang reguler pada toko jenis ini;
3. *Speciality shop*, yaitu pada toko jenis ini, interval konsumen dalam membeli barang cukup lama dan tidak jelas intervalnya; dan
4. *Department and multiple stores*, yaitu dalam satu bangunan department store berisi banyak jenis toko, dan service shop yang biasanya berupa workshop dan terkadang berupa tempat grosir.

### 3. Perkembangan Kawasan Komersial

Menurut Kaiser, dkk terdapat empat variabel yang digunakan untuk mengukur faktor yang mempengaruhi perkembangan kawasan komersial, yaitu:<sup>33</sup>

1. Aksesibilitas menuju area pasar dan akses langsung ke jalan raya;
2. Jangkauan aktivitas komersial yang ada harus disesuaikan dengan jenis komersialnya sehingga mampu memenuhi sasaran dari yang diharapkan;
3. *Suitable terrain* perkembangan aktivitas komersial yang melihat kesesuaian lokasi dimana harusnya beroperasi pada lokasi dengan topografi yang relatif datar; dan
4. Ketersediaan prasarana.

Kaiser, dkk juga menambahkan beberapa faktor yang dapat mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial, yaitu :

---

<sup>32</sup> Balchin, P. N., & Kieve, J. L., 1982, *Urban Land Economics*, The Macmilan Press, London, p. 100.

<sup>33</sup> Kaiser, E. J., Godschalk, D. R., & Chapin, F. S. 1995, *Urban land use planning*, University of Illinois Press, Illinois, p. 48.

1. Ekonomi dalam konteks teori ekonomi, lahan ditentukan oleh pasar lahan perkotaan sehingga berpengaruh pada harga dan perkembangan aktivitas komersial;
2. Nilai sosial masyarakat, berpengaruh dalam perkembangan aktivitas komersial akibat dari proses ekologi dalam fisik kota dan proses organisasi dalam struktur sosial masyarakat;
3. Kepentingan umum, berpengaruh dalam perkembangan aktivitas komersial karena kepentingan masyarakat yang harus didahulukan.

## **E. Lapangan Karebosi Kota Makassar**

### **1. Sejarah Lapangan Karebosi**

Kerajaan Tallo merupakan cikal bakal kerajaan yang pertama kali di tanah Anging Mammiri. Kerajaan Tallo yang mengundang kerajaan-kerajaan lainnya untuk berkumpul di alun-alun, seperti Somba ri Gowa, Mangkau ri Bone, dan Payungnga di Luwu. Semua kerajaan tersebut disinyalir memiliki hubungan pertalian darah dan persaudaraan dengan Kerajaan Tallo.<sup>34</sup>

Berdasarkan peta yang terpajang di Museum Kota Makassar, Lapangan Karebosi dahulu adalah sebuah hamparan sawah kerajaan. Ketika itu, pada tanggal 24 Desember 1632, puluhan rakyat Gowa secara sukarela turut serta menanam padi di sawah kerajaan yang bernama Karebosi. Lapangan Karebosi dulunya juga berfungsi sebagai alun-alun perjamuan para raja se-Sulawesi Selatan sebagai

---

<sup>34</sup> Rengky Irawan Putra Wahyudi, 2012, *Penerapan Hak Guna Ruang Bawah Tanah Sebagai Lembaga Baru Hak Atas Tanah dalam Perspektif Perkembangan Hukum Tanah Nasional Indonesia (Tinjauan Yuridis Hak Atas Tanah – Ruang Bawah Tanah di Kawasan Karebosi Link di Kota Makassar)*. Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, hlm. 100.

tempat berkumpul untuk bermusyawarah dalam mengambil suatu kebijakan maupun keputusan, atau melakukan acara besar tertentu.<sup>35</sup>

Pada masa pemerintahan Belanda, masyarakat bangsawan Gowa memberi kewenangan *Vereenigde Oostindische Compagnie* (VOC) merubah Karebosi menjadi Koningsplein atau sebagai ruang publik dan tempat latihan pasukan Belanda. Setelah Indonesia merdeka, namanya berubah menjadi Lapangan Karebosi, dimasa kemerdekaan lapangan ini lebih banyak difungsikan sebagai lapangan olahraga. Sampai tahun 1990-an beberapa kali menjadi lokasi pameran yang disebut pasar malam. Pernah pula dijadikan tempat berjualan sejumlah pedagang kaki lima.<sup>36</sup>

Sebelum bernama Karebosi, lapangan ini dahulu bernama “Parang Lampe”, yang berarti lapangan panjang dan lebar. Nama itu kemudian berubah menjadi Karebosi terkait dengan beberapa peristiwa sejarah yang terjadi di tempat itu.<sup>37</sup>

Sejarah penamaan Karebosi, konon dimulai dari turunnya hujan deras disertai kilat tujuh hari yang mengakhiri kemarau panjang selama tujuh tahun. Setelah hujan reda, muncul tujuh gundukan tanah yang dari masing-masing gundukan keluar seorang berjubah kuning. Mereka hanya muncul sesaat. Masyarakat menyebut mereka Karaeng Anggerang Bosi, atau Tuan yang Membawa Hujan. Itulah kenapa

---

<sup>35</sup> Website [www.mediawarta.com](http://www.mediawarta.com), “Karebosi, Antara Sejarah dan Mistis”, diakses pada tanggal 16 Juli 2021, pukul 21.28 WIB.

<sup>36</sup> Andreq Indrawan Aidina dkk., “Lapangan Karebosi Kota Makassar (1990-2017)”, *Jurnal Sejarah*, Universitas Negeri Makassar, 17 November 2020, hlm. 5.

<sup>37</sup> Rengky Irawan Putra Wahyudi, Op. Cit., hlm. 99.

areal ini kini disebut Karebosi yang berawal dari kalimat Kanro Bosi (hujan sebagai anugerah Tuhan). Sumber lain mengatakan bahwa sejarah Lapangan Karebosi yang dulunya merupakan alun-alun kerajaan Tallo merupakan singkatan dari namanya, Karaeng Bunga Rosina (Karebosi) sebagai penghargaan terhadap jasa dan kebijaksanaannya.<sup>38</sup> Menurut epos masyarakat Makassar, Karaeng Bunga Rosina atau Raja Bunga Mawar Tallo adalah seorang gadis aristokrat dari keturunan Raja Tallo yang sangat cantik, pintar dan bijak bertutur serta santun.<sup>39</sup>

## **2. Revitalisasi Lapangan Karebosi**

Revitalisasi lapangan karebosi mulai dilaksanakan pada tahun 2006. Hal ini dilakukan karena secara visual, kondisi lapangan karebosi telah mengalami penurunan kualitas yang disebabkan oleh sistem drainase dalam lapangan yang tidak berfungsi sehingga menimbulkan genangan air mencapai 60 cm. Kemudian Pemerintah Kota Makassar melakukan sayembara desain revitalisasi lapangan karebosi pada pertengahan tahun 2006 dengan tujuan mencari *masterplan* yang akan menjadi acuan pemerintah. Revitalisasi lapangan karebosi akan menaikkan elevasi lapangan sekitar 40-60 cm dari permukaan jalan untuk menghindari genangan air saat musim hujan.

---

<sup>38</sup> *Website* mediawarta, Loc. Cit.

<sup>39</sup> Rengky Irawan Putra Wahyudi, Loc. Cit., hlm. 101.

Masa pengelolaan revitalisasi lapangan karebosi sesuai dengan kerja sama antara Pemerintah Kota Makassar dan investor berlangsung selama 30 tahun. Setelah itu, aset akan dikembalikan ke Pemkot Makassar sesuai dengan perjanjian kerja sama dengan PT Tosan Lestari Permai untuk untuk Mega Proyek Revitalisasi Lapangan Karebosi Nomor: 426.23//026/S.PERJA/EKBANG dan Nomor : 074/TPL/X/2007, antara Pemkot Makassar dengan PT Tosan Permai Lestari tentang Bangun Guna Serah dalam rangka Revitalisasi Lapangan Karebosi tertanggal 11 Oktober 2007. Hak atas tanah yang terdapat pada kawasan Karebosi tersebut dikelola oleh Pemkot Makassar atas dasar hak pengelolaan. Oleh karena itu, diterbitkanlah sertifikat hak guna bangunan atas nama PT Tosan Permai Lestari termasuk lapangan karebosi dan lahan bawah tanah yang berada dibawahnya. Lapangan Karebosi juga masuk ke salah satu program utama pengembangan, peningkatan, pemantapan, dan rehabilitasi fasilitas Kawasan Karebosi dan sekitarnya sebagai *landmark* kota dan ruang terbuka hijau. Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar tahun 2015-2034 mengatur bahwa:

“Kawasan Karebosi dan sekitarnya termasuk kedalam Pusat Pelayanan Kota (PPK) I sebagai pusat perdagangan jasa, *landmark* kota, ruang terbuka hijau di kawasan pusat kota. Khusus Lapangan Karebosi untuk bagian atas (permukaan) difungsikan sebagai *space* publik, RTH, RTNH, dan landmark Kota. Sementara untuk bagian bawah tanah (*underground*) dapat digunakan sebagai kawasan perdagangan.”