

**PENATAGUNAAN TANAH UNTUK KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI
TERPADU BERDASARKAN RENCANA UMUM TATA RUANG
WILAYAH KOTA MAKASSAR 2005 - 2025**

Skripsi
Untuk memenuhi sebagian Persyaratan
Untuk mencapai derajat sarjana S-1
Program Studi Ilmu Pemerintahan, Konsentrasi Keagrariaan



Oleh
Arif Supam Wijaya
E 121 03 704

4-12-08
Suspul
Wijaya
121
281
SKR-500
WIJ
P

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2008

LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi

**PENATAGUNAAN TANAH UNTUK KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI
TERPADU BERDASARKAN RENCANA UMUM TATA RUANG
WILAYAH KOTA MAKASSAR 2005 - 2025**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh
Arif Supam Wijaya
E 121 03 704

Telah dipertahankan didepan panitia ujian skripsi
Pada tanggal 14 November 2008
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

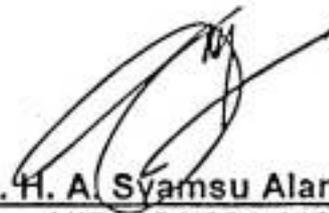
Menyetujui :

Pembimbing I



Dr. Hasrat Arlef Saleh, MS
NIP. 130 878 520

Pembimbing II



Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si
NIP. 131 864 112

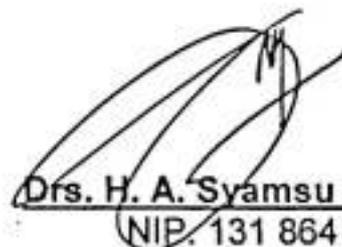
Menyetujui :

Dekan,
u.b Pembantu Dekan I



Dr. M. Kausar Bailusy, MA
NIP. 130 936 998

Ketua Program Studi
Ilmu Pemerintahan



Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si
NIP. 131 864 112

HALAMAN TIM EVALUASI

Telah diterima oleh tim evaluasi skripsi sarjana Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin untuk memenuhi syarat-syarat guna memperoleh gelar sarjana Ilmu Politik dan Pemerintahan Spesialis Keagrariaan pada Program Studi S1 Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan Jurusan Ilmu Politik dan Pemerintahan.

Judul Skripsi : Penatagunaan Tanah Untuk Kawasan Pendidikan Tinggi
Terpadu Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah
Kota Makassar 2005-2025

Di susun oleh

Nama : Arif Supam wijaya

Nim : E 121 03 704

Makassar, Desember 2008

Tim Evaluasi :

Ketua	: Dr. Hasrat Arief Saleh, MS	(.....)
Sekretaris	: A. Lukman Irwan, S.IP	(.....)
Anggota	: 1. Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si	(.....)
	2. Drs. A. M. Rusli, M.Si	(.....)
	3. H. Suhardiman Syamsu, S.Sos, MS	(.....)
Konsultan I	: Dr. Hasrat Arief Saleh, MS	(.....)
Konsultan II	: Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si	(.....)

ABSTRACT

Arif Supam Wijaya, E 121 03 704. "Use Arrangement of Land for Integrated High Education Area Based on Public Plan of Makassar's Space Arrangement 2005-2025". Supervised by Dr. Hasrat Arief Saleh, MS and Drs. H.A. Syamsu Alam M.Si.

With the ratification of the laws number 26 of 2007 on National Space Arrangement which specifically regulates the span of time for that of city's or regency's lasting for twenty years, any regional rule made must refers to it. For Makassar, the regional law number 6 of 2006 is what regulates its space. Since it still works for the periods of 2005 up to 2025 as highlighted in that rule.

This descriptive research took place in three integrated high education areas out of thirteen : Panakukang, Tallo and Tamalanrea sub district. It comprised interview, observation and documentation. The population was people from the above mentioned sub districts. The informers were the Mayor of Makassar, The Head of Commission C who are responsible for region planning in Local Representative Council of Makassar, The Head of Regional Planning Development Board of Makassar and the Head of Makassar Space Arrangement and Residence Sub Sector. The data were analyzed qualitatively which were supported by quantities data.

This use arrangement of land is of urgency to sustain academic activities at state high education (state university). It means that Makassar which develops rapidly requires that city be well arranged in order to enhance the quality of its graduates. If its achieved the city's vision as a city of education will come into being soon. To observe the arrangement, some indicators may be helpful: population, green space, residences, public building region, mixed area, activity centre system and transportation facilities.

KATA PENGANTAR

Assalamu Alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena atas berkah dan karunia-Nyalah sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini dengan judul "Penatagunaan Tanah Untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005 – 2025". Dan tidak lupa, Shalawat dan Salam teruntuk pada junjungan kita, Rasulullah, Nabiullah Muhammad SAW, yang telah membawa umat manusia dari alam kegelapan menuju alam yang terang benderang.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis menyadari sepenuhnya bahwa hanya berkat pertolongan Allah SWT jualah sehingga segala kendala dan tantangan dapat dilalui oleh penulis. Atas selesainya skripsi, merupakan hasil bantuan dan sumbangsih dari berbagai pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan ini, perkenankanlah penulis menghaturkan ucapan terima kasih yang tulus dari lubuk hati yang paling dalam, yaitu kepada :

1. Prof. Dr. dr. Idrus A. Paturusi, Sp.B, Sp.BO selaku Rektor Universitas Hasanuddin Makassar
2. Deddy T. Tikson. P. Hd selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin
3. Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas

Hasanuddin dan selaku Pembimbing II yang telah banyak mengarahkan dan memotivasi penulis sehingga skripsi ini bisa terselesaikan dan bermanfaat.

4. Drs. A. M. Rusli, M.Si selaku Ketua Program Kerjasama Ilmu Pemerintahan Fisip Unhas dengan Badiklat Depdagri.
5. Dr. Hasrat Arief Saleh, MS selaku Pembimbing I dan Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si selaku Pembimbing II atas kesediaan dan keikhlasannya meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing dan mengarahkan penulis sehingga skripsi ini dapat selesai
6. Para Dosen dari Jurusan Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan yang telah mengajar dan mendidik selama penulis menjadi mahasiswa
7. Para staf pengelola Program Studi Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan
8. H. M. Anis Kama, SH, M.Si selaku Kepala BAPPEDA Kota Makassar
9. Drs. Muh. Masri Tiro, M.Sc selaku Kepala Sub Bidang Tata Ruang dan Pemukiman Kota Makassar
10. Ir. H. Burhanuddin Odja selaku Ketua KOMISI C Bidang Perencanaan Daerah DPRD Kota Makassar
11. Segenap sahabat, teman-teman di Jurusan Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Keagrariaan dan khususnya teman-teman di Percetakan Abdi Agung (kanda Idhul, Resi, Pammank, Odhe, Link, Amin, dll, dsb) yang telah banyak memberikan bantuan, dorongan dan doa

12. Teristimewa teruntuk kedua orang tua tercinta Achmad Nampo, S.Ag dan Nasirah, S.Pdi yang telah memberikan segalanya kepada penulis dalam mengarungi hidup ini dan kakanda Amar Ma'ruf, S.Pi yang telah banyak membantu.

Akhirnya hanya kepada Allah SWT jualah, penulis memohon kiranya memberikan pahala yang setimpal kepada mereka yang telah disebutkan namanya diatas maupun mereka yang tidak sempat disebutkan namanya satu per satu atas segala sumbangsuhnya yang selama ini diberikan kepada penulis. Dan dengan segala kerendahan hati, penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya atas segala kekurangan dan kekhilafan yang ada dalam skripsi ini. Oleh karenanya, kritikan dan saran yang konstruktif sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini.

Akhir kata, penulis ucapkan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis dan kepada pihak yang memerlukannya. Atas segala perhatiannya penulis ucapkan banyak terima kasih.

Wassalamu Alaikum Wr. Wb

Tamalanrea, November 2008

Penulis

DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Penelitian.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	8
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Metode Penelitian.....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
2.1. Landasan Teori	17
2.2. Pengertian	19
2.3. Kerangka Konseptual	24
BAB III GAMBARAN UMUM KOTA MAKASSAR.....	31
3.1. Profil Kota Makassar	31
3.2. Statistik Kota Makassar	33

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
4.1. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar	42
4.1.1. Perumusan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar..	42
4.1.2. Kebijakan Penatagunaan Tanah dalam Penataan Ruang ...	51
4.1.3. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota	54
4.2. Sosialisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar	54
4.3. Indikator Peluang dan Tantangan Penatagunaan Tanah Kota Makassar	57
4.3.1. Jumlah Penduduk	57
4.3.2. Ruang Terbuka Hijau	59
4.3.3. Kawasan Pemukiman	65
4.3.4. Kawasan Bangunan Umum	67
4.3.5. Kawasan Campuran	68
4.3.6. Sistem Pusat Kegiatan	71
4.3.7. Prasarana Transportasi	73
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	75
5.1. Kesimpulan	70
5.2. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA.....	78
LAMPIRAN	
Peta Kawasan Terpadu Kota Makassar	
Peta 3 (tiga) kecamatan (Panakkukang, Tallo, Tamalanrea)	

DAFTAR TABEL

Tabel	halaman
Tabel 3.1. Luas Wilayah dan Persentase Terhadap Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Makassar	28
Tabel 3.2. Jumlah Kelurahan, RW, RT dan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Makassar Tahun 2006	29
Tabel 4.1. Jumlah Penduduk Dirinci Menurut 3 (Tiga) Kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2006	49
Tabel 4.2. Luas Wilayah dan Persentase Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu terhadap Luas Wilayah Kota Makassar	52
Tabel 4.3. Luas Lahan dan Lahan Kering Menurut Penggunaannya di Kota Makassar 2006	54
Tabel 4.4. Target Lahan Kawasan	61
Tabel 4.5. Luas Lahan dan Lahan Kering Menurut Penggunaannya di Kota Makassar 2006	62
Tabel 4.6. Penggunaan Lahan di Kota Makassar Tahun 2006	63

BAB I PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Penelitian

Dinamika pertumbuhan penduduk dan kegiatan pembangunan yang semakin tinggi mengakibatkan kebutuhan akan tanah terus meningkat dan dilain pihak penyediaan tanah bagi keperluan pembangunan semakin sulit dan seringkali menimbulkan masalah terutama dalam luasan yang besar. Masalah tanah menjadi semakin penting dan kompleks karena luasnya relatif tetap, sedangkan permintaan terus bertambah.

Tanah adalah unsur ruang yang strategis dan pemanfaatannya terkait dengan penataan ruang wilayah yang mengandung komitmen untuk menerapkan penataan secara konsekuen dan konsisten dalam kerangka kebijakan pertanahan yang berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang serta Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015, maka dalam pemanfaatan ruang perlu dikembangkan penatagunaan tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2003 tentang Penatagunaan Tanah yang disebut pula pengelolaan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah.

Dengan disahkannya Undang-Undang (UU) Nomor 26 Tahun 2007 tentang Tata Ruang Nasional, maka seluruh perda tata ruang diharuskan mengacu pada UU tersebut. Tata Ruang Nasional ini diharapkan dapat menjadi dasar dalam pengarahannya lokasi kegiatan pembangunan. Penataan ruang ini merupakan manifestasi pelaksanaan pembangunan yang berdasarkan pada landasan konstitusional (pasal 33 ayat 3 UUD 1945), yang menghendaki agar sumber daya alam dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat dengan memperhatikan keseimbangan antara kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah.

Oleh karena itu, patut dikembangkan kebijakan pertanahan untuk meningkatkan pemanfaatan dan penggunaan tanah secara adil, transparan dan produktif dengan mengutamakan hak-hak rakyat setempat. Disamping itu dalam pelaksanaan penataan ruang sangat diperlukan kerjasama yang baik antara masyarakat pemegang hak atas tanah dengan pemerintah. Karenanya diperlukan suatu komunikasi yang efektif antara keduanya melalui penyuluhan, bimbingan, pendidikan dan latihan.

Dalam melaksanakan pembangunan nasional, sebagaimana diamanatkan dalam GBHN, telah ditetapkan pola pembangunan yang berwawasan lingkungan. Namun dilain pihak kegiatan pembangunan harus memanfaatkan sumber daya alam semaksimal mungkin, termasuk memaksimalkan fungsi bagian wilayah kota melalui penataan ruang.

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 ditegaskan bahwa penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Hal ini dimaksudkan untuk menciptakan ruang tempat manusia dan mahluk hidup lainnya untuk melakukan aktivitasnya, juga agar tetap terjaga keseimbangan antara pemanfaatan melalui pembangunan sumber daya buatan dengan pengendalian, monitoring serta implementasinya melalui penyusunan pedoman penataan dan pedoman pengendaliannya.

Tanah di perkotaan dewasa ini menunjukkan fungsionalitas yang semakin tinggi terhadap pembangunan. Artinya tanah memiliki nilai guna dan nilai ekonomis yang tinggi, sehingga tidak sedikit permasalahan yang menyangkut dengan tanah muncul ke permukaan, yang tidak hanya sekedar mengakibatkan dampak hukum, tetapi juga berdampak pada kehidupan politik, sosial, ekonomi dan hankam.

Dalam hubungannya dengan penataan ruang kota, tanah merupakan penunjang utama dalam pembangunan fisik, guna menata kota kearah yang didambakan yang memberikan kenyamanan, keindahan dan kesejahteraan bagi seluruh penduduknya. Permasalah prinsipil yang sering kali muncul dalam penataan kota diakibatkan oleh adanya pertumbuhan kota yang sangat cepat, terjadinya perkembangan kota yang sporadik yang disebabkan tidak memadainya persediaan lahan/tanah untuk memenuhi desakan kebutuhan dan menampung

pertumbuhan kegiatan-kegiatan perkotaan. Sementara perkembangan jumlah penduduk di wilayah perkotaan semakin meninggi oleh adanya arus urbanisasi yang menuntut pemerintah daerah setempat untuk menyediakan fasilitas, prasarana dan sarana perkotaan.

Penyediaan fasilitas, sarana dan prasarana perkotaan tersebut ditentukan oleh adanya persediaan lahan/tanah yang cukup. Tanpa lahan yang memadai, pembangunan fisik kota tidak dapat dilaksanakan. Hal tersebut menuntut pemerintah untuk selalu berusaha mencari alternatif untuk melakukan usaha pengadaan tanah, baik yang bersumber dari tanah negara maupun yang bersumber dari tanah yang dikuasai masyarakat. Bagi pengadaan tanah yang bersumber dari tanah rakyat tidak sedikit permasalahan yang ditimbulkannya karena sering terbentur pada masalah kesukaran pembebasan tanah. Terutama untuk menentukan titik temu mengenai pemberian dan perolehan ganti rugi. Disatu pihak, pembangunan membutuhkan lahan dan dipihak lain rakyat pemilik tanah enggan menyerahkan hak milik atas tanahnya karena panitia pembebasan tanah kadang tidak dapat menyelesaikan pemberian ganti rugi yang sepadan dengan harga tanah.

Memang disadari bahwa tanah merupakan penunjang utama dalam pembangunan perkotaan. Pembangunan kawasan perkotaan selalu membutuhkan lahan yang cukup luas, tetapi tidak berarti membawa dampak terutama dampak sosial. Tersedianya lahan yang cukup juga tidak berarti persoalan pembangunan kota dapat terselesaikan, tanpa

memperhatikan peruntukan dan penggunaannya sesuai dengan Perencanaan Umum Tata Ruang Kota.

Ketidaksesuaian antara penggunaan tanah dan peruntukannya dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) merupakan masalah utama dalam pelaksanaannya. Hal ini biasanya disebabkan oleh desakan masyarakat setempat dan terlebih lagi desakan dari pihak investor yang ingin menanamkan modalnya di kota untuk mengembangkan kawasan fungsional perkotaan yang juga kadang-kadang tidak sesuai dengan peruntukannya dalam RUTRK. Ketidaksesuaian pemanfaatan suatu lahan/kawasan dengan RUTRK dapat mengganggu konsentrasi lingkungan. Tidak efektifnya pemerintah setempat dalam menentukan peruntukan dan penggunaan lahan bagi suatu kawasan dalam RUTRK mengakibatkan terjadinya kawasan pembangunan yang tidak seimbang antara peruntukan dan penggunaan lahan pada kawasan lain.

Bahwa kebutuhan tanah bagi pembangunan kota akan semakin meningkat sesuai dengan dinamika kegiatan kota dan pertumbuhan jumlah penduduk, sedangkan meningkatnya luas tanah kota relatif terbatas. Yang mana dapat mengakibatkan timbulnya konflik-konflik antara berbagai kepentingan, seperti dalam hal menentukan lokasi bagi suatu kegiatan, dimana lokasi tidak cukup tersedia, jenis peruntukan suatu kawasan, skala yang akan dipakai pada suatu tanah, kompensasi dan nilai lokasi serta jenis peruntukannya. Terlebih lagi masalah bagaimana mendapatkan kemudahan penyediaan tanah dari lokasi-lokasi

yang sudah dikuasai oleh masyarakat. Olehnya itu dibutuhkan suatu sistem untuk mengatur dan mengelola tanah yang tepat, serasi dan terpadu untuk kegiatan pembangunan kota dalam bentuk manajemen lahan yang merupakan bagian dari kebijaksanaan dalam RUTRK.

Setiap interaksi dalam sistem Tata Ruang Kota yang menyangkut berbagai sektor dan bidang akan berpengaruh terhadap proses penyusunan perencanaan kota. Begitu pula penjabaran dan pelaksanaannya lebih lanjut. Karena perlu mendapat perhatian bahwa tujuan penataan ruang perkotaan dalam perencanaan kota, bukan hanya semata-mata mengejar tercapainya wujud kota secara fisik. Tetapi juga harus memperhatikan keselarasan dan keseimbangan antara prinsip-prinsip tata guna tanah, agar dapat menciptakan sistem nilai yang bertumpu pada hakikat keadilan, kemanusiaan dan kesejahteraan sosial, utamanya bagi masyarakat sebagai objek penataan ruang kota. Dengan hasil akhir bahwa pembangunan dan penataan ruang kota berjalan dengan sebaik mungkin dan masyarakat dapat merasakan hasil pembangunan tanpa adanya intimidasi dari pihak-pihak tertentu terutama dalam pelaksanaan tata ruang.

Untuk itu segala permasalahan yang menyangkut bidang pertanahan harus diselesaikan melalui prosedur hukum yang berlaku dan dibutuhkan keseimbangan dalam hal partisipasi dan tanggung jawab dari semua pihak yang terkait, baik itu masyarakat maupun pemerintah.

Dalam konteks lokal, kota Makassar merupakan pintu gerbang Indonesia Timur dan memegang posisi kunci dalam kancah pembangunan nasional. Sebagai daerah yang mempunyai catatan sejarah yang panjang, kota Makassar kini telah menjadi salah satu kota metropolitan di Indonesia yang ditandai dengan jumlah penduduk diatas 1 (satu) juta orang. Dengan segala permasalahan yang ada, kota Makassar tetap dituntut untuk memacu roda pembangunan yang berimplikasi terhadap penatagunaan tanah. Hal ini merupakan konsekuensi logis dari pembangunan dan oleh karenanya perencanaan dan implementasi penataan ruang kota Makassar harus dilaksanakan secara komprehensif dan disiapkan secara matang.

Dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 pasal 4 menjelaskan bahwa Visi Penataan Ruang Kota adalah mewujudkan Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan, Budaya, dan Jasa yang berorientasi Global, Berwawasan Lingkungan dan Paling Bersahabat. Sedangkan pada pasal 5 menyatakan bahwa Misi Penataan Ruang Kota Makassar sebagai arahan penataan ruang wilayah adalah :

1. Membangun Kota Makassar yang berbasis pada masyarakat
2. Mengembangkan lingkungan kehidupan perkotaan yang berkelanjutan
3. Mengembangkan Kota Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan, Budaya dan Jasa Berskala Nasional dan Internasional.

Dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 pasal 8 menjelaskan bahwa karakteristik fisik dan perkembangannya, Makassar dibagi atas 13 (tiga belas) Kawasan Terpadu dan 7 (tujuh) Kawasan Khusus. Kemudian pada pasal 9 dijelaskan bahwa salah satu kawasan pengembangan terpadu adalah kawasan pendidikan tinggi terpadu yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Panakukang, Tamalanrea dan Tallo.

Mengacu pada peraturan daerah tersebut, maka penatagunaan tanah kota Makassar harus dilaksanakan sebaik mungkin agar visi dan misi penataan ruang kota Makassar dapat tercapai dengan sukses.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis mengajukan skripsi dengan judul : **"Penatagunaan Tanah Untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Makassar 2005-2025"**.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian diatas, maka rumusan masalah penelitian adalah sebagai berikut :

- a. Apa parameter yang digunakan dalam proses pelaksanaan penatagunaan tanah untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Makassar ?

- b. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Makassar khususnya untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu ?
- c. Bagaimanakah upaya yang dilakukan oleh instansi terkait untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Makassar khususnya untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu ?

1.3. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Peluang dan tantangan pelaksanaan penatagunaan tanah untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu berdasarkan rencana umum tata ruang wilayah Makassar
- b. Untuk menilai kesesuaian parameter yang digunakan dalam mengembangkan kawasan pendidikan tinggi terpadu dengan kondisi ketiga kecamatan (Panakkukang, Tallo dan Tamalanrea
- c. Untuk mengetahui masalah-masalah yang menjadi kendala utama dalam penataan ruang untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu di kota Makassar
- d. Untuk mengetahui pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005 – 2015 pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu

1.4. Manfaat Penelitian

- a. Dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu pemerintahan yang berhubungan dengan keagrariaan pada khususnya
- b. Sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Kota Makassar dan instansi yang terkait dalam menyusun regulasi tentang penatagunaan tanah untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu dalam penataan ruang kota.
- c. Dapat menambah dan memperkaya khazanah ilmu pengetahuan dan merupakan referensi bagi peneliti berikutnya, terkhusus yang *concern* terhadap masalah penatagunaan tanah untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu dalam penataan ruang kota
- d. Bagi peneliti dan akademisi, hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan pembelajaran dalam kegiatan-kegiatan penelitian selanjutnya serta sebagai bentuk nyata dari pengabdian pada negara.

1.5. Metode Penelitian

1.5.1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian tipe deskriptif kualitatif yang bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai peluang dan tantangan penatagunaan tanah kota Makassar untuk kawasan

pendidikan tinggi terpadu, sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2025.

1.5.2. Lokasi penelitian dan Narasumber

Lokasi penelitian berada di Kota Makassar, dengan narasumber berasal dari instansi Dinas Tata Ruang Kota Makassar, Walikota Makassar, BAPPEDA, DPRD Kota Makassar.

- a. Data Primer, yaitu pengumpulan data melalui *Field Research*, terutama dengan menggunakan metode wawancara yang berkaitan dengan masalah yang dibahas. Dalam hal ini yang diwawancarai adalah pejabat dari instansi terkait
- b. Data Sekunder, yaitu pengumpulan data yang dilakukan melalui *Library Research*, terutama melalui penelusuran buku-buku, laporan-laporan penelitian dan naskah-naskah ilmiah lainnya

1.5.3. Teknik pengumpulan data

- a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)
 - Observasi, yaitu melakukan pengamatan secara langsung terhadap keadaan dan posisi pemanfaatan ruang
 - Wawancara, yaitu melakukan *interview* dengan pihak-pihak yang terkait terhadap penelitian ini
- b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Yaitu dengan mengumpulkan data dengan cara membaca dan menelaah beberapa literatur maupun buku-buku serta peraturan

perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder.

1.5.4. Definisi Operasional

Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu adalah kawasan pusat pendidikan tinggi dengan standar global, image yang baik dan atmosfer akademik yang tinggi dengan membatasi kegiatan pemanfaatan ruang yang bertentangan dengan fungsi utama kawasan, menata kawasan kosong sekitar kawasan Sungai Tallo untuk kawasan penelitian dengan model pemanfaatan ruang berbasis lingkungan yang berstandar global, serta mendorong tumbuhnya ruang-ruang pendukung kawasan. Kawasan Pendidikan Terpadu terdiri dari 3 kecamatan, yaitu Kec. Panakkukang, Tallo dan Tamalanrea dengan total luas wilayah sekitar 56,72 km².

Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu merupakan KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pendidikan tinggi yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid.

1.5.4.1. Penatagunaan Tanah Untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu

Penatagunaan tanah untuk kawasan pendidikan tinggi terpadu yang dimaksud dalam penelitian ini adalah segala upaya yang dilakukan oleh

pemerintah kota Makassar di wilayah kecamatan Panakukang, Tamalanrea, dan Tallo antara lain:

- a. Penataan bangunan umum pada kawasan pendidikan tinggi, Penataan kawasan perdagangan dan jasa, Pembangunan kembali fasilitas perdagangan dan perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan menyediakan ruang bagi pengusaha ekonomi lemah serta penataan terminal penumpang secara terpadu, Pembangunan kembali fasilitas perdagangan dengan peningkatan sarana parkir serta penyediaan sarana dan prasarana pejalan kaki.
- b. Peremajaan pasar lama dan pengaturan moda angkutan umum, Perbaikan lingkungan pasar lama dengan peningkatan sarana dan prasarana pejalan kaki, Pengembangan ruas Timur, termasuk penyelesaian persimpangan jalan arteri dan pengelolaan kawasan koridor Sungai Tallo yang diprioritaskan Pembangunan dan peningkatan jaringan dan jalan arteri yang mendukung sistem transportasi antar wilayah.
- c. Pembatasan lalu lintas melalui penerapan kebijakan kawasan terbatas lalu lintas (*restricted zone*) serta pengaturan parkir, Pembangunan jaringan jalan lokal yang berfungsi sebagai jalan tembus, Pembangunan fasilitas sarana dan prasarana transportasi yang terpadu dengan sistem angkutan umum massal, Penataan moda angkutan umum yang disesuaikan dengan hirarki jalan, Penataan manajemen lalu lintas dan penyediaan kelengkapan sarana lalu lintas pada kawasan yang padat lalu lintas terutama di sekitar pusat-pusat keramaian.

- d. Pembangunan Permukiman mengikuti konsep dan fungsi dari pengembangankawasan sebagai kawasan pendidikan tinggi Perbaikan bangunan rumah dan lingkungan di kawasan permukiman kumuh ringan melalui Program Tribina (bina fisik, bina ekonomi, dan bina sosial); Pelestarian bentuk dan fungsi bangunan dalam rangka pemugaran Pelestarian dan perbaikan lingkungan permukiman padat.

Secara Umum Hal ini disinerjikan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- 1) Mendorong pembangunan sentra-sentra bisnis pendidikan, pemukiman, asrama-asrama, sarana rekreasi dan sarana perpustakaan serta dekat dengan kawasan penelitian terpadu sebagai kegiatan pendukung fungsi utama kawasan.

Dalam hal ini, yang dimaksud dengan sentra bisnis pendidikan adalah usaha-usaha yang berkaitan serta menunjang aktivitas pendidikan. Termasuk usaha mal, warnet, makanan/minuman, fotokopi, alat tulis kantor, dll.

- 2) Mengembangkan jaringan jalan baru untuk mewujudkan titik orientasi baru bagi Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu dengan memanfaatkan daya tarik sungai sebagai tolak banding alam.

Daya tarik sungai disini dimaksudkan bahwa pengembangan jaringan jalan baru tidak boleh lebih rendah dari ketinggian tanah disekitar sungai. Hal ini dimaksudkan agar ketika sewaktu-waktu air sungai

meluap maka jalanan tidak akan terkena banjir yang akan menghambat aktivitas masyarakat pengguna jalan. Selain itu, pengembangan jaringan jalan baru harus menggunakan sistem drainase yang baik. Sehingga lahan yang sebelumnya menjadi daerah penampungan air di kala musim hujan dan sekarang telah beralih fungsi menjadi pemukiman, dapat mengalirkan langsung air hujan menuju sungai terdekat. Dalam upaya pengembangan jaringan jalan baru, sebenarnya Pemerintah Kota Makassar telah menyiapkan konsep *Middle Ring Road* (MRR), yang dimulai dari kawasan industri Makassar, melalui Kampus STMIK Dipanegara, Porong, Antang dan berakhir di Jl. Sultan Alauiddin. Untuk konsep *Outer Ring Road* (ORR), merupakan konsep pengembangan jalan yang menghubungkan antara MAMINASATA (Makassar, Sungguminasa, Maros, Takalar). Namun oleh karena keterbatasan dana, maka konsep jalan baru tersebut belum dapat direalisasikan.

- 3) Mengembangkan dan menata kawasan Ruang Terbuka Hijau pada keseluruhan kawasan dengan standar yang tinggi dan dengan ratio tutupan hijau (*greencover*) minimum 50% (lima puluh persen) atau diatas standar optimal 47% (empat puluh tujuh persen).

Untuk merealisasikan target rasio tutupan hijau, maka akan dikeluarkan kebijakan mengenai penanaman tanaman pohon-pohon pelindung yang ditargetkan minimal 1 rumah 1 pohon.

1.5.4.2. Faktor yang mempengaruhi dalam pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang

Faktor-faktor yang mempengaruhi proses pelaksanaan penatagunaan tanah untuk kawasan pendidikan tinggi terpadu dapat dilihat dari beberapa indikator antara lain :

a). Bangunan pemukiman dan geografis, dalam hal ini yang dimaksudkan bahwa pembangunan pemukiman harus terkontrol agar pengimplementasian penatagunaan tanah dapat dengan mudah dilaksanakan

b). Kesiapan masyarakat, dalam hal ini yang dimaksudkan bahwa harus terjadi sinergitas antara Pemerintah Kota Makassar dengan masyarakat Makassar agar tercipta pembangunan yang harmonis

c). Anggaran daerah, dalam hal ini yang dimaksudkan bahwa pembangunan daerah tidak terlepas dari kemampuan anggaran daerah untuk merealisasikannya

d). Pembebasan tanah

Pendanaan untuk pembebasan tanah pada beberapa proyek pelebaran jalan termasuk Jl. Perintis Kemerdekaan, telah mendapat alokasi anggaran dari Pemerintah Kota Makassar dan telah memasuki tahap sosialisasi pada masyarakat yang tanahnya dilalui proyek pelebaran jalan.

3. Upaya yang dilakukan oleh instansi yang terkait untuk mengatasi kendala dalam pelaksanaan penatagunaan tanah untuk kawasan pendidikan tinggi

terpadu. Ada beberapa upaya yang dilaksanakan pemerintah kota Makassar antara lain:

- 1) Melakukan sosialisasi kepada masyarakat (sosialisasi perda)
- 2) Mencari investor untuk melakukan penanaman modal
- 3) Memberikan ganti rugi yang layak atas pembebasan lahan
- 4) Penerbitan izin-izin yang berkaitan dengan pengembangan kawasan pendidikan tinggi terpadu (HGB & HGU)
- 5) Membangun sarana penunjang antara lain :
 - a) Perbaikan dan pelebaran jalan
 - b) Transportasi dan komunikasi
 - c) Memperbaiki sanitasi air dan sistem kelistrikan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

Sebagai produk hukum, Rencana Tata Ruang disusun berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saat ini telah dikeluarkan Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 yang menggantikan UU No. 24 Tahun 1992 tentang penataan ruang, yang memuat beberapa perubahan penting. Salah satu diantaranya adalah rentang waktu pelaksanaan atau usia sebuah produk Rencana Tata Ruang yang diperpanjang hingga 20 tahun. Konsekuensi dari perubahan Undang-Undang Penataan Ruang tersebut adalah penyesuaian atau proses ratifikasi terhadap semua bentuk produk hukum tata ruang termasuk Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar yang hanya memiliki rentang pelaksanaan rencana selama 10 tahun atau hingga 2015. Dengan adanya penyesuaian ini maka RTRW Kota Makassar akan berlaku hingga tahun 2025. Dengan demikian pelaksanaan penatagunaan tanah kota Makassar harus mengacu terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2025.

Dalam hal ini, kawasan pendidikan tinggi terpadu sebagai salah satu kawasan dari 13 kawasan terpadu yang tertuang dalam PERDA KOTA MAKASSAR Nomor 6 tahun 2006, menjadi urgen untuk dianalisis secara

mendalam. Hal ini dikarenakan oleh fungsi kawasan tersebut yang berorientasi pada pengembangan dan peningkatan kualitas aspek sumber daya manusia Kota Makassar. Tidak dapat dipungkiri bahwa sumber daya manusia merupakan kunci kemajuan suatu daerah. Dengan sumber daya manusia yang berkualitas, daerah akan mampu membangun dirinya secara modern dengan tetap tidak mengesampingkan nilai-nilai kearifan lokal (*local wisdom*). Penulis mengambil fokus penatagunaan tanah untuk kawasan pendidikan tinggi terpadu juga oleh karena adanya pertimbangan dengan melihat realitas perkembangan Kecamatan Tamalanrea, sebagai tempat tumbuh berkembangnya beberapa universitas termasuk Universitas Hasanuddin. Realitas di lapangan menunjukkan bahwa Tamalanrea yang seharusnya difokuskan pada pengembangan institusi pendidikan tinggi, ternyata menjadi wilayah favorit para pengusaha untuk membuka usaha. Secara sederhana, fakta ini dapat kita lihat dengan menjamurnya ruko-ruko sepanjang Jl. Perintis Kemerdekaan. Padahal dalam PERDA Kota Makassar Nomor 6 tahun 2006, telah diatur bahwa Kecamatan Tamalanrea bersama Kecamatan Tallo dan Panakkukang diorientasikan menjadi kawasan pendidikan tinggi terpadu. Misorientasi yang terjadi di lapangan menunjukkan hal yang kontradiktif dengan regulasi yang telah dibuat. Dengan demikian, Pemerintah Kota Makassar seharusnya cepat menyadari dan mengevaluasi perkembangan 13 kawasan terpadu termasuk kawasan

pendidikan tinggi terpadu. Sehingga regulasi yang telah dibuat mengenai penatagunaan tanah di kota Makassar tidak menjadi sia-sia begitu saja.

2.2. Pengertian

Kawasan Terpadu selanjutnya dapat disingkat KT adalah kawasan yang memiliki fungsi lebih dari satu, terdiri atas fungsi utama dan penunjang, yang saling terkait dan bersinergi serta saling mempengaruhi dan mendukung dalam satu sistem. Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar pasal 9 menjelaskan mengenai kawasan pengembangan terpadu, yakni :

1. Kawasan Pusat Kota, yang berada pada bagian tengah Barat dan Selatan Kota mencakup wilayah Kecamatan Wajo, Bontoala, Ujung Pandang, Mariso, Makassar, Ujung Tanah dan Tamalate. Kawasan Pusat Kota adalah kawasan terpadu yang tumbuh sebagai pusat Kota dengan percampuran berbagai kegiatan, memiliki fungsi strategis dalam peruntukannya seperti kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya serta kegiatan pelayanan Kota
2. Kawasan Permukiman Terpadu, yang berada pada bagian tengah pusat dan Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Manggala, Panakukang, Rappocini dan Tamalate. Kawasan Permukiman Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pemusatan dan pengembangan permukiman atau tempat

tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungannya yang terstruktur secara terpadu

3. Kawasan Pelabuhan Terpadu, yang berada pada bagian tengah Barat dan Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Ujung Tanah dan Wajo
Kawasan Pelabuhan Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas kepelabuhanan dan segala persyaratannya
4. Kawasan Bandara Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea
Kawasan Bandara Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas bandara dan segala persyaratannya
5. Kawasan Maritim Terpadu, yang berada pada bagian Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea. Kawasan Maritim Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan kemaritiman yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang

yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid

6. Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Panakukang, Tamalanrea dan Tallo. Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pendidikan tinggi yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid
7. Kawasan Penelitian Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tallo. Kawasan Penelitian Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan penelitian yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid
8. Kawasan Budaya Terpadu, yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate. Kawasan Budaya Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan budaya yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid

9. Kawasan Olahraga Terpadu, yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate. Kawasan Olahraga Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan olahraga yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid
10. Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu, yang berada pada bagian tengah Barat Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate. Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis dan pariwisata yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid
11. Kawasan Bisnis Global Terpadu, yang berada pada bagian tengah Barat Kota, mencakup wilayah Kecamatan Mariso. Kawasan Bisnis Global Terpadu adalah kawasan terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis global yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid.

Kawasan Khusus adalah kawasan yang membutuhkan penanganan khusus akibat fungsi dengan tingkat kompleksitas, tingkat strategis, dan

tingkat sensitifitas yang tinggi yang sangat berpengaruh dan memberi dampak vital bagi perkembangan pembangunan Kota. Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar pasal 10 menjelaskan mengenai kawasan pengembangan khusus, yakni :

1. Kawasan Khusus Pariwisata Maritim, yang berada pada kepulauan Spermonde Makassar, mencakup wilayah Kecamatan Ujung Pandang dan Ujung Tanah
2. Kawasan Khusus Pengembangan Sungai Tallo, yang berada sepanjang koridor Sungai Tallo
3. Kawasan Khusus Pengembangan Sungai Jeneberang yang berada sepanjang koridor Sungai Jeneberang
4. Kawasan Khusus Pengendalian Pantai Makassar, yang berada sepanjang \pm 35 km pesisir pantai Makassar
5. Kawasan Khusus Konservasi Budaya, yang letak dan posisinya tersebar di beberapa titik dalam wilayah Kota Makassar
6. Kawasan Khusus Pusat Energi dan Bahan Bakar Terpadu, yang letaknya berada di bagian Utara Kota (muara Sungai Tallo), mencakup wilayah Kecamatan Tallo
7. Kawasan Khusus Tempat Pembuangan dan Pemrosesan Sampah Terpadu, berada pada Kecamatan Manggal

2.3. Kerangka Konseptual

a. Konsep Penatagunaan Tanah

Soemadi (1988:38) mengemukakan bahwa tanah mempunyai tiga makna, yaitu :

- Tanah sebagai media pertumbuhan yang nilainya ditentukan dari kemampuannya menghasilkan (produktivitas)
- Tanah sebagai baha galian/tambang atau baha urugan yang diukur dengan berat (ton atau volumenya)
- Tanah sebagai luasan/wilayah sekaligus berarti ruang (*space*) nilai diukur berdasarkan luas (hektar/Ha atau meter persegi)

Menurut Salindeho (1988 : 163) berbicara tentang tanah bukan berarti bicara tentang "makna" kata "tanah". Tetapi sebenarnya yang dimaksud dengan tanah adalah tanah "hak", entah ia gersang, entah dapat dikikis bagian atasnya yang dapat dijual untuk dijadikan tanah timbunan.

Menurut Jayadinata (Rustan, 2001 : 18), bahwa tata guna tanah adalah pengaturan penggunaan tanah. Lebih lanjut beliau mengatakan bahwa tata tanah dapat ditinjau menurut suatu wilayah dalam keseluruhan. Karena wilayah terdiri atas pedesaan dan perkotaan, maka tata guna tanah dapat berupa tata guna tanah pedesaan dan tata guna perkotaan.

Menurut Parlindungan (1993 : 38-39), untuk sampai kepada suatu perencanaan yang matang untuk pengembangan tata guna tanah tersebut antara lain :

- Keterpaduan antar instansi dan perlu menginsyafi bahwa sudah terlalu lama kita bicara secara sektoral dan selalu tidak menguntungkan kepada pembangunan
- Berbagai kendala yang harus diatasi seperti tidak meratanya penduduk di seluruh Indonesia
- Berbagai produk hukum yang meninjau dari sesuatu objek yang berlainan solusinya
- Belum ada daftar yang mantap atas seluruh aset yang ada, seperti hak-hak atas tanah yang ada, jenis-jenis hak, kemampuan dari tanah-tanah tersebut penggunaannya belum tertib. Masih tidak beraturan penggunaan tanah, adanya industri di daerah pemukiman dan sebagainya
- Keterkaitan antara perpajakan dengan pemukiman yang terbina baik
- Perkembangan industri yang mempergunakan tanah-tanah pertanian subur dan berdampak mengganggu keswasembadaan pangan nasional

b. Konsep Tata Ruang

Menurut Undang-Undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang pasal 1 menyatakan bahwa penataan ruang adalah suatu

sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Pada pasal 2 dijelaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas :

➤ Keterpaduan

Yang dimaksud dengan "keterpaduan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengintegrasikan berbagai kepentingan yang bersifat lintas sektor, lintas wilayah, dan lintas pemangku kepentingan. Pemangku kepentingan, antara lain, adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

➤ keserasian, keselarasan, dan keseimbangan

Yang dimaksud dengan "keserasian, keselarasan, dan keseimbangan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungannya, keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antardaerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan perdesaan.

➤ Keberlanjutan

Yang dimaksud dengan "keberlanjutan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan menjamin kelestarian dan kelangsungan daya dukung dan daya tampung lingkungan dengan memperhatikan kepentingan generasi mendatang.

➤ keberdayagunaan dan keberhasilgunaan

Yang dimaksud dengan "keberdayagunaan dan keberhasilgunaan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengoptimalkan manfaat ruang dan sumber daya yang terkandung di dalamnya serta menjamin terwujudnya tata ruang yang berkualitas.

➤ Keterbukaan

Yang dimaksud dengan "keterbukaan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan memberikan akses yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mendapatkan informasi yang berkaitan dengan penataan ruang.

➤ kebersamaan dan kemitraan

Yang dimaksud dengan "kebersamaan dan kemitraan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan melibatkan seluruh pemangku kepentingan.

➤ perlindungan kepentingan umum

Yang dimaksud dengan "perlindungan kepentingan umum" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan mengutamakan kepentingan masyarakat.

➤ kepastian hukum dan keadilan

Yang dimaksud dengan "kepastian hukum dan keadilan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundangundangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan

dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi hak dan kewajiban semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

➤ Akuntabilitas

Yang dimaksud dengan "akuntabilitas" adalah bahwa penyelenggaraan penataan ruang dapat dipertanggungjawabkan, baik prosesnya, pembiayaannya, maupun hasilnya.

Dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 pasal 1 menjelaskan :

- Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya
- Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak
- Penataan Ruang adalah proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang
- Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang
- Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya dapat disingkat RTRW merupakan hasil perencanaan tata ruang wilayah

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 pasal 6 menyatakan bahwa tujuan penataan ruang kota adalah :

1. Terwujudnya kehidupan masyarakat yang sejahtera, berbudaya, dan berkeadilan
2. Terselenggaranya pemanfaatan ruang wilayah yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan hidup sesuai dengan kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, kemampuan masyarakat dan pemerintah, serta kebijakan pembangunan nasional dan daerah
3. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sebesar-besarnya sumber daya manusia
4. Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung dan kawasan budidaya.

c. Konsep Pendidikan Tinggi Terpadu

Menurut Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 tahun 2006 Pasal 1 tentang ketentuan umum ayat 40 menjelaskan bahwa Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu adalah kawasan terpadu (KT) yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pendidikan tinggi yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid.

BAB III

GAMBARAN UMUM KOTA MAKASSAR

3.1. Profil Kota Makassar

Secara geografis kota Makassar terletak antara $119^{\circ} 24'17'38''$ Bujur Timur (East Longitude) dan $5^{\circ} 8'6'19''$ Lintang Selatan (South Latitude). Dimana kota Makassar berbatasan sebelah utara dengan Kabupaten Maros, sebelah timur Kabupaten Maros, sebelah selatan Kabupaten Gowa dan sebelah barat adalah Selat Makassar. Luas wilayah Kota Makassar tercatat $175,77 \text{ km}^2$ yang meliputi 14 kecamatan, 143 kelurahan, 971 RW dan 4.789 RT.

Awal kota dan bandar Makassar berada di muara sungai Tallo dengan pelabuhan niaga kecil di wilayah itu pada penghujung abad XV. Sumber-sumber Portugis memberitakan, bahwa bandar Tallo itu awalnya berada dibawah Kerajaan Siang di sekitar Pangkajene, akan tetapi pada pertengahan abad XVI, Tallo bersatu dengan sebuah kerajaan kecil lainnya yang bernama Gowa, dan mulai melepaskan diri dari kerajaan Siang, yang bahkan menyerang dan menaklukan kerajaan-kerajaan sekitarnya. Akibat semakin intensifnya kegiatan pertanian di hulu sungai Tallo, mengakibatkan pendangkalan sungai Tallo, sehingga bandarnya dipindahkan ke muara sungai Jeneberang, disinilah terjadi pembangunan kekuasaan kawasan istana oleh para ningrat Gowa-Tallo yang kemudian membangun pertahanan

benteng Somba Opu, yang untuk selanjutnya seratus tahun kemudian menjadi wilayah inti Kota Makassar.

Perang Dunia Kedua dan pendirian Republik Indonesia mengubah wajah Makassar. Hengkangnya sebagian besar warga asingnya pada tahun 1949 dan nasionalisasi perusahaan-perusahaan asing pada akhir tahun 1950-an menjadikannya kembali sebuah kota provinsi. Bahkan, sifat asli Makassar-pun semakin menghilang dengan kedatangan warga baru dari daerah-daerah pedalaman yang berusaha menyelamatkan diri dari kekacauan akibat berbagai pergolakan pasca revolusi. Antara tahun 1930-an sampai tahun 1961 jumlah penduduk meningkat dari kurang lebih 90.000 jiwa menjadi hampir 400.000 orang, lebih daripada setengahnya pendatang baru dari wilayah luar kota.

Hal ini dicerminkan dalam penggantian nama kota menjadi Ujung Pandang berdasarkan julukan "Jumpangang" yang selama berabad-abad lamanya menandai Kota Makassar bagi orang pedalaman pada tahun 1971. Baru pada tahun 1999 kota ini dinamakan kembali Makassar, tepatnya 13 Oktober berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999, Nama Ujung Pandang dikembalikan menjadi Kota Makassar dan sesuai Undang-Undang Pemerintahan Daerah luas wilayah bertambah kurang lebih 4 mil kearah laut 10.000 Ha.

3.2. Statistik Kota Makassar

Penduduk Kota Makassar tahun 2006 tercatat sebanyak 1.223.540 jiwa yang terdiri dari 611.049 laki-laki dan 612.491 perempuan. Sementara itu

jumlah penduduk Kota Makassar tahun 2005 tercatat sebanyak 1.193.434. Komposisi penduduk menurut jenis kelamin dapat ditunjukkan dengan rasio jenis kelamin. Rasio jenis kelamin penduduk kota Makassar yaitu sekitar 99,76 %, yang berarti setiap 100 penduduk wanita terdapat 99 penduduk laki-laki.

Penyebaran penduduk kota Makassar dirinci menurut kecamatan, menunjukkan bahwa penduduk masih terkonsentrasi di wilayah kecamatan Tamalate, yaitu sebanyak 148.589 jiwa atau sekitar 12,14 % dari total penduduk, disusul kecamatan Rappocini sebanyak 139.491 jiwa (11,40 %). Kecamatan Panakkukang sebanyak 131.229 jiwa (10,73 %) dan yang terendah adalah kecamatan Ujung Pandang sebanyak 27.941 jiwa (2,28 %).

Ditinjau dari kepadatan penduduk kecamatan Makassar adalah terpadat yaitu 32.093 jiwa per km², disusul kecamatan Mariso (29.293 jiwa per km²), kecamatan Bontoala (28.703 per km²). Sedangkan kecamatan Biringkanaya merupakan kecamatan dengan kepadatan penduduk terendah yaitu sekitar 2.605 jiwa per km², kemudian kecamatan Tamalanrea 2.732 jiwa per km², Manggala (4.003 jiwa per km²), kecamatan Ujung Tanah (7.957 jiwa per km²), kecamatan Panakkukang 10.071 jiwa per km². Wilayah-wilayah yang kepadatan penduduknya masih rendah tersebut masih memungkinkan untuk pengembangan daerah pemukiman terutama di 3 (tiga) kecamatan yaitu Biringkanaya, Tamalanrea, Manggala.

Pada tahun 2006, pencari kerja yang tercatat sebanyak 56.209 orang yang terdiri dari laki-laki sebanyak 25.674 orang dan perempuan sebanyak

30.535 orang. Dari jumlah tersebut dapat dilihat bahwa pencari kerja menurut tingkat pendidikan SMA yang menempati peringkat pertama yaitu sekitar 49,49 %, disusul tingkat pendidikan sarjana 35,31 %. Selama periode 2003-2006 terlihat bahwa pencari kerja di Kota Makassar cenderung meningkat, dimana tahun 2003 pencari kerja tercatat sebanyak 33.561 orang, tahun 2004 sebanyak 42.430 orang dan tahun 2006 sebanyak 56.209 orang. Sedang tahun 2005 mengalami penurunan yaitu 26.319 orang atau turun sekitar 4,24 %.

Dalam bidang pendidikan, untuk tahun 2006/2007 di Kota Makassar, jumlah sekolah dasar sebanyak 463 unit dengan jumlah guru sebanyak 5.103 orang dan jumlah murid sebanyak 124.975 orang. Jumlah SLTP sebanyak 165 unit dengan jumlah guru sebanyak 4.027 orang dan jumlah murid sebanyak 55.997 orang. Jumlah SLTA 106 unit dengan jumlah guru sebanyak 1.533 orang dan jumlah murid sebanyak 35.674 orang.

Dalam bidang kesehatan, pada tahun 2006 di Kota Makassar terdapat 15 rumah sakit, yang terdiri dari 7 rumah sakit pemerintah/ABRI, 7 rumah sakit swasta serta 1 rumah sakit khusus.

Dalam bidang keagamaan, tempat peribadatan umat Islam berupa mesjid dan mushalla pada tahun 2006 masing-masing berjumlah 864 buah dan 112 buah. Tempat peribadatan Kristen berupa gereja masing-masing 90 buah gereja protestan dan 57 buah gereja Katholik. Tempat peribadatan untuk agama Buddha dan Hindu masing-masing berjumlah 23 buah dan 1 buah.

Dalam bidang kesejahteraan keluarga, pada tahun 2006 di Kota Makassar, jumlah keluarga pra keluarga sejahtera 68.858 keluarga dan keluarga sejahtera I sebanyak 45.653 keluarga dengan jumlah kepala keluarga sebanyak 234.023.

Dalam bidang sosial lainnya, di Kota Makassar pada tahun 2006, jumlah anak asuh yang tercatat yang ditampung di 81 panti asuhan ada sebanyak 4.241 anak yang diasuh. Sedangkan jumlah gelandangan/pengemis dan anak jalanan di Kota Makassar tahun 2006 sebanyak 345 orang dan 1.540 orang. Sedangkan jumlah kerugian yang diakibatkan oleh penyebab kebakaran tahun 2006 telah tercatat sebanyak 146 kali dan jumlah korban yang meninggal sebanyak 3 orang dan luka sebanyak 13 orang.

Dalam bidang energi, pada tahun 2006, jumlah pelanggan listrik PLN Cabang Makassar sebanyak 227.565 pelanggan. Dari jumlah tersebut energi yang terjual sebesar 1.254.031.861 kwh dengan jumlah nilai sebesar Rp. 746.617.680.535. Produksi air bersih (ledeng) di Kota Makassar tahun 2006 yang disalurkan oleh PDAM sebanyak 32.411.407 M³ dengan jumlah pelanggan sebanyak 130.483 pelanggan.

Dalam bidang transportasi dan komunikasi, panjang jalan di Kota Makassar pada tahun 2006 sepanjang 1.593,46 KM. Dibandingkan tahun 2005 panjang jalan tidak mengalami perubahan. Tahun 2006, untuk kondisi jalan baik mengalami penurunan 31,56 %, akibatnya kondisi jalan rusak. Rusak berat naik 96,77 % dari tahun 2005. Sedangkan jumlah kendaraan bermotor ajib uji di Kota Makassar pada tahun 2006 adalah sebanyak 39.289

kendaraan dengan rincian mobil bus sebanyak 4.550 kendaraan, mobil penumpang sebanyak 4.050 kendaraan dan mobil truk sebanyak 7.020 kendaraan. Dibandingkan tahun 2005 jumlah kendaraan bermotor wajib uji mengalami kenaikan sebesar 72,45 % di tahun 2006.

Tabel 3.1. Luas Wilayah dan Persentase Terhadap Luas Wilayah Menurut Kecamatan di Kota Makassar

Kode Wilayah	Kecamatan	Luas Area (km ²)	Persentase (%)
010	Mariso	1,82	1,04
020	Mamajang	2,25	1,28
030	Tamalate	20,21	12,07
031	Rappocini	9,23	5,25
040	Makassar	2,52	1,43
050	Ujung Pandang	2,63	1,50
060	Wajo	1,99	1,13
070	Bontoala	2,10	1,19
080	Ujung Tanah	5,94	3,38
090	Tallo	5,83	3,32
100	Panakkukang	17,05	9,70
101	Manggala	24,14	13,73
110	Biringkanaya	48,22	27,43
111	Tamalanrea	31,84	18,11
7371	Makassar	175,77	100

Sumber : BPS 2007

Berdasarkan pencatatan Stasiun meteorologi maritim Paotere, secara rata-rata kelembaban udara kota Makassar sekitar 79 persen, temperatur udara sekitar 25,1^o – 29,1^o c dan rata-rata kecepatan angin 4,2 knot.

Tabel 3.2. Jumlah Kelurahan, RW, RT dan Penduduk Menurut Kecamatan di Kota Makassar Tahun 2006

Kecamatan	Kelurahan	RW	RT	Penduduk
Mariso	9	50	230	53.314
Mamajang	13	57	292	58
Tamalate	10	101	553	58.968
Rappocini	10	89	480	148.589
Makassar	14	71	308	139.491
Ujung	10	37	140	80.874
Pandang	8	45	159	27.941
Wajo	12	58	262	34.178
Bontoala	12	51	201	60.276
Ujung Tanah	15	82	504	47.267
Tallo	11	91	445	132.158
Panakkukang	6	66	368	131.229
Manggala	7	91	420	96.632
Biringkanaya	6	82	427	125.636
Tamalanrea				86.987
Makassar	143	971	4.789	1.223.540

Sumber : BPS 2007

Jumlah anggota DPRD kota Makassar tahun 2006 sebanyak 45 orang merupakan wakil dari 7 fraksi, 3 orang adalah perempuan. Hal ini menunjukkan bahwa kaum perempuan telah diperhitungkan untuk menduduki jabatan legislatif sekalipun persinya masih relatif kecil sebesar 6,67 %. Dalam menjalankan tugasnya, DPRD Kota Makassar pada tahun 2006 telah menghasilkan 17 peraturan daerah, 24 keputusan dewan dan 25 keputusan pimpinan dewan.

3.2. Profil Kecamatan

3.2.1. Kecamatan Panakkukang

Kecamatan Panakkukang merupakan daerah bukan pantai dengan topografi ketinggian wilayah sampai dengan 500 meter dari permukaan laut.

Kecamatan Panakkukang terdiri dari 11 kelurahan dengan luas wilayah 17,15 km². Berdasarkan jenis kelamin, jumlah penduduk tahun 2005 untuk laki-laki sekitar 62.343 jiwa dan perempuan sekitar 67.624.

Letak Kecamatan Panakkukang berbatasan dengan :

- a. Sebelah Utara : Kec. Ujung Pandang
- b. Sebelah Timur : Kec. Mamajang
- c. Sebelah Selatan : Kec. Tamalate
- d. Sebelah Barat : Selat Makassar

Berikut tabel luasan masing-masing kelurahan :

Kelurahan	Luas (Km ²)
01. Paropo	1,94
02. Karampuang	1,46
03. Pandang	1,16
04. Masale	1,32
05. Tamamaung	1,27
06. Karuwisi	0,85
07. Sinrijala	0,17
08. Karuwisi Utara	1,72
09. Pampang	2,73
10. Panaikang	2,35
11. Tello Baru	2,18
Kecamatan	17,15

Sumber : BPS 2007 (Profile Kecamatan)

3.2.2. Kecamatan Tamalanrea

Kecamatan Tamalanrea merupakan daerah pantai dan bukan pantai dengan topografi ketinggian antara permukaan laut. Empat kelurahan merupakan daerah bukan pantai yaitu; Tamalanrea Indah, Tamalanrea Jaya, Tamalanrea dan Kapasa. Sedangkan dua daerah lainnya yaitu; Parangloe dan Bira merupakan daerah pantai. Kecamatan Tamalanrea terdiri dari 6 kelurahan dengan luas wilayah 31,86 km². Jumlah penduduk pada tahun 2005 yaitu sebesar 84.890 jiwa dengan rincian, untuk penduduk laki-laki sekitar 41.257 dan perempuan sekitar 43.633 jiwa. Letak Kecamatan Tamalanrea berbatasan dengan :

- a. Sebelah Utara : Selat Makassar
- b. Sebelah Timur : Kec. Biringkanaya
- c. Sebelah Selatan : Kec. Panakkukang
- d. Sebelah Barat : Kec. Panakkukang

Berikut tabel luasan masing-masing kelurahan :

Kelurahan	Luas (Km ²)
01. Tamalanrea Indah	4,74
02. Tamalanrea Jaya	2,98
03. Tamalanrea	4,15
04. Kapasa	4,18
05. Parangloe	6,53
06. Bira	9,28
Kecamatan	31,86

3.2.3. Kecamatan Tallo

Kecamatan Tallo terdiri atas 15 kelurahan dengan luas wilayah 7,71 km². Sebanyak 3 kelurahan merupakan daerah pantai dan 12 kelurahan lainnya merupakan daerah bukan pantai, dengan topografi ketinggian antara permukaan laut. Jumlah penduduk tahun 2005 sekitar 128.141 jiwa, dengan rincian untuk penduduk laki-laki sekitar 63.710 jiwa dan perempuan sekitar 64.431 jiwa. Letak Kecamatan Tallo berbatasan dengan :

- e. Sebelah Utara : Selat Makassar
- f. Sebelah Timur : Kec. Tamalanrea
- g. Sebelah Selatan : Kec. Bontoala dan Kec. Panakkukang
- h. Sebelah Barat : Kec. Bontoala dan Kec. Ujung Tanah

Berikut tabel luasan masing-masing kelurahan :

Kelurahan	Luas (Km²)
01. Bunga Eja Beru	0,30
02. Lembo	0,33
03. Kalukuang	0,41
04. La'Latang	0,46
05. Rappo Jawa	0,16
06. Tammua	0,92
07. Rappokalling	0,89
08. Wala-walaya	0,11
09. U.Pandang Baru	0,41
10. Suangga	0,50
11. Pannampu	0,46
12. Kalukubodoa	0,89
13. Buloa	0,61
14. Tallo	0,61
15. Lakkang	0,65
Kecamatan	7,71

Sumber : BPS 2007 (Profile Kecamatan)

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Sebelum membahas mengenai hasil penelitian, penulis akan mengemukakan beberapa hal yang berhubungan dengan pelaksanaan PERDA No. 6 tahun 2006, yaitu :

1. Menurut Kepala BAPPEDA Kota Makassar, H. M. Anis Kama, SH, M.Si, MH, mengatakan bahwa perda tersebut belum memiliki rencana detail untuk dijabarkan dalam langkah-langkah konkrit untuk diimplementasikan di lapangan. Menurut beliau bahwa pembuatan rencana detail perda tersebut dilakukan setelah terbitnya Undang-Undang No. 26 tahun 2007, dengan catatan bahwa rencana detail dibuat maksimal tiga tahun setelah undang-undang tersebut terbit. (wawancara tanggal 20 Maret 2008).
2. Menurut Walikota Makassar, Ir. Ilham Arief Sirajuddin, mengatakan bahwa pemilihan tiga kecamatan (Tallo, Panakkukang, Tamalanrea) menjadi kawasan pendidikan tinggi terpadu telah melalui analisis dan pertimbangan yang matang. Beberapa parameter yang digunakan diantaranya kuantitas kampus, infrastruktur yang tersedia dan akses transportasi. (wawancara tanggal 5 April 2008).
3. Menurut Kepala Sub Bidang Tata Ruang dan Pemukiman Kota Makassar, Drs. Muh. Masri Tiro, M.Sc mengatakan bahwa izin bangunan yang diterbitkan sebelum tahun 2006 tidak bisa dikontrol sesuai dengan yang diamanatkan oleh PERDA No. 6 tahun 2006. Hal ini dikarenakan perda

tersebut berlaku sejak tahun 2005 dan baru disahkan pada tahun 2006. Sehingga pelaksanaan perda tersebut tidak dapat berlaku mundur. (wawancara tanggal 9 April 2008).

Pembuatan parameter dan pelaksanaan survey topografi awal untuk penentuan parameter pengembangan semua kawasan (terpadu, khusus) dilaksanakan oleh PT. ARYA JASA KONSULTAN MAKASSAR. (wawancara tanggal 28 April 2008)

4. Ketua KOMISI C Bidang Perencanaan Daerah DPRD Kota Makassar, Ir. H. Burhanuddin Odja, mengatakan bahwa pelaksanaan perda tersebut membutuhkan 34 rencana penjabaran detail, sedangkan yang tersedia baru 7 rencana penjabaran detail. Dan untuk membuat rencana penjabaran detail lainnya harus melibatkan instansi-instansi yang terkait dan membutuhkan dana yang besar, oleh karena proses observasi harus dilaksanakan secara detail. (wawancara tanggal 17 April 2008).

Dari hasil wawancara diatas, dapat ditarik sebuah benang merah bahwa pelaksanaan PERDA No. 6 tahun 2006 belum dapat dilaksanakan secara sempurna oleh karena belum tuntasnya pembuatan rencana penjabaran detail sebanyak 34 buah. Hal ini sangat rawan, mengingat perda ini mengatur tata ruang wilayah kota Makassar sejak tahun 2005 sampai pada tahun 2015 dan diperpanjang hingga tahun 2025 berdasarkan Undang-Undang No. 26 tahun 2007 tentang penataan ruang. Pemerintah kota Makassar termasuk unsur legislatif seharusnya menyadari realitas ini, karena perda yang telah

dibuat ini akan menjadi sebuah onggokan kertas tanpa mempunyai makna akibat tiadanya implementasi di lapangan.

Dalam PERDA No. 6 tahun 2006, kawasan pendidikan tinggi terpadu diartikan sebagai kawasan tinggi yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pendidikan tinggi yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid. Adapun misi yang diemban oleh kawasan pendidikan tinggi terpadu adalah meningkatkan fungsi kawasan sebagai pusat pendidikan tinggi dengan standar global, image yang baik dan atmosfir akademik yang tinggi, membatasi kegiatan pemanfaatan ruang yang bertentangan dengan fungsi utama kawasan, menata kawasan kosong sekitar sungai Tallo dengan model pemanfaatan ruang berbasis lingkungan yang berstandar global serta mendorong tumbuhnya ruang-ruang pendukung kawasan.

Dengan terpilihnya 3 kecamatan yaitu, Kecamatan Tallo, Kecamatan Panakkukang dan Kecamatan Tamalanrea tentunya telah melewati pertimbangan yang matang, sehingga ketiga kecamatan tersebut memang kondusif untuk dijadikan sebagai kawasan pendidikan tinggi terpadu. Dalam upaya merealisasikan ketiga kecamatan tersebut menjadi kawasan pendidikan tinggi terpadu, maka pelaksanaannya di lapangan harus menggunakan strategi yang efektif dan efisien. Adapun Strategi Pengembangan Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu meliputi :

- a. Mengembangkan kawasan Daerah Aliran Sungai (DAS) belakang Kampus Universitas Hasanuddin, Kampus Universitas Muslim Indonesia dan Kampus Universitas 45 menjadi pengikat kawasan dan menjadi muka baru yang ditata dengan standar global sekaligus memanfaatkan peluang untuk menata kawasan secara terencana dan mengalihkan orientasi lama pada koridor Jalan Perintis Kemerdekaan. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan standar global yaitu bahwa standar pembangunan dan pengembangan daerah harus mengacu pada standarisasi yang digunakan secara global dan telah diadopsi menjadi standar nasional, misalnya ketentuan mengenai luasan ruang terbuka hijau untuk perkotaan
- b. Mendorong pembangunan sentra-sentra bisnis pendidikan, permukiman, asrama-asrama, sarana rekreasi dan sarana perpustakaan serta dekat dengan kawasan penelitian terpadu sebagai kegiatan pendukung fungsi utama kawasan. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan sentra bisnis pendidikan adalah usaha-usaha yang berkaitan serta menunjang aktivitas pendidikan. Termasuk usaha warnet, makanan/minuman, fotokopi, alat tulis kantor, dll.
- c. Mengembangkan jaringan jalan baru untuk mewujudkan titik orientasi baru bagi Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu dengan memanfaatkan daya tarik Sungai sebagai tolak banding alam. Daya tarik sungai disini dimaksudkan bahwa pengembangan jaringan jalan baru tidak boleh lebih

rendah dari ketinggian tanah disekitar sungai. Hal ini dimaksudkan agar ketika sewaktu-waktu air sungai meluap maka jalanan tidak akan terkena banjir yang akan menghambat aktivitas masyarakat pengguna jalan. Selain itu, pengembangan jaringan jalan baru harus menggunakan sistem drainase yang baik. Sehingga lahan yang sebelumnya menjadi daerah penampungan air di kala musim hujan dan sekarang telah beralih fungsi menjadi pemukiman, dapat mengalirkan langsung air hujan menuju sungai terdekat.

- d. Mengembangkan dan menata kawasan Ruang Terbuka Hijau pada keseluruhan kawasan dengan standar yang tinggi dan dengan rasio tutupan hijau (*greencover*) minimum 50% (lima puluh persen) atau diatas standar optimal 47% (empat puluh tujuh persen).

Strategi diatas hanya dapat dilaksanakan jika Pemerintah Kota Makassar mempunyai komitmen yang kuat dan mampu bersinergi dengan masyarakat sejauh sosialisasi dan komunikasi kepada masyarakat berjalan lancar.

4.1. Pelaksanaan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

4.1.1. Perumusan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

Penataan ruang merupakan salah satu aspek yang semakin mendapat perhatian pemerintah sejak Periode Lima Tahun (PELITA). Hal ini terjadi karena berbagai permasalahan yang timbul di daerah dan menuntut penyelesaian dari segi tata ruang. Selama itu, semakin pesatnya perkembangan Kota Makassar dalam pelaksanaan

pembangunan yang mempunyai bentuk dan sifat yang beraneka ragam, semakin disadari pula bahwa pembangunan yang terarah lokasinya akan memberikan hasil yang lebih besar secara keseluruhan. Untuk itu berbagai usaha telah dilakukan oleh pemerintah untuk menata ruang secara lebih intensif. Penyusunan rencana umum tata ruang wilayah kota Makassar didasarkan pada pemanfaatan ruang yang serasi dan optimal sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung wilayahnya, mengingat kota Makassar merupakan salah satu kota terbesar di kawasan timur Indonesia. Secara historis kota Makassar telah dikenal sedari dulu sebagai salah satu bandar niaga terbesar di nusantara. Makassar pernah menjadi salah satu kota niaga terkemuka dunia yang dihuni lebih 100.000 orang (dan dengan ini termasuk ke-20 kota terbesar dunia, Pada zaman itu jumlah penduduk Amsterdam, Belanda, baru mencapai sekitar 60.000 orang) yang bersifat kosmopolitan dan multikultural. Pada awal abad ke-19, Makassar dijuluki "kota kecil terindah di seluruh Hindia-Belanda" (*Joseph Conrad*, seorang penulis Inggris-Polandia terkenal) dan menjadi salah satu *port of call* utama bagi baik para pelaut-pedagang Eropa, India dan Arab dalam pemburuan hasil-hasil hutan yang amat laku di pasaran dunia maupun perahu-perahu pribumi yang beroperasi di antara Jawa, Kalimantan, Sulawesi dan Maluku.

Dalam rangka penyusunan rencana umum tata ruang wilayah Kota Makassar, seluruh unsur dalam suatu wilayah dilibatkan. Masyarakat sebagai salah satu unsur penting harus diikutkan dalam penyusunan rencana umum tata ruang wilayah kota Makassar. Bentuk peran serta masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah kota Makassar sebagaimana disebutkan dalam pasal 15 butir c dan d, PP RI No. 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban Serta Bentuk Dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang. Dalam Peraturan Pemerintah (PP) NO. 69 Tahun 1996 menjelaskan beberapa hal yang menyangkut peran serta masyarakat dalam penataan ruang, yaitu bahwa dalam kegiatan penataan ruang masyarakat berhak :

- a. Berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang
- b. Mengetahui secara terbuka rencana tata ruang wilayah, rencana tata ruang kawasan, rencana rinci tata ruang kawasan
- c. Menikmati manfaat ruang dan atau pertambahan nilai ruang sebagai akibat dari penataan ruang
- d. Memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang.

Dalam kegiatan penataan ruang masyarakat wajib untuk :

- a. Berperan serta dalam memelihara kualitas ruang
- b. Berlaku tertib dalam keikutsertaannya dalam proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Peran serta masyarakat dalam proses perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dapat berbentuk :

- a. Pemberian masukan untuk menentukan arah pengembangan wilayah yang akan dicapai
- b. Pengidentifikasian berbagai potensi dan masalah pembangunan termasuk bantuan untuk memperjelas hak atas ruang wilayah, termasuk perencanaan tata ruang kawasan
- c. Pemberian masukan dalam merumuskan perencanaan tata ruang wilayah
- d. Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II
- e. Pemberian informasi, saran, pertimbangan, atau pendapat dalam penyusunan strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II
- f. Pengajuan keberatan terhadap rancangan Rencana Tata Ruang wilayah
- g. Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II
- h. Kerja sama dalam penelitian dan pengembangan
- i. Bantuan tenaga ahli.

Peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II dapat berbentuk :

- a. Pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan yang berlaku
- b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan berkenaan dengan wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan dan perdesaan
- c. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana tata ruang yang telah ditetapkan
- d. Konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lainnya untuk tercapainya pemanfaatan ruang yang berkualitas
- e. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan Rencana Tata Ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II
- f. Pemberian masukan untuk penetapan lokasi pemanfaatan ruang
- g. Kegiatan menjaga, memelihara, dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan.

Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dapat berbentuk :

- a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang

- b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban kegiatan pemanfaatan ruang dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang.

Peran serta masyarakat dalam penyusunan rencana rinci tata ruang kawasan di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dapat berbentuk :

- a. Pemberian kejelasan hak atas ruang kawasan
- b. Pemberian informasi, saran, pertimbangan, atau pendapat dalam penyusunan rencana pemanfaatan ruang
- c. Pemberian tanggapan terhadap rancangan rencana rinci tata ruang kawasan
- d. Kerja sama dalam penelitian dan pengembangan
- e. Bantuan tenaga ahli
- f. Bantuan dana.

Peran serta masyarakat dalam pemanfaatan ruang kawasan di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dapat berbentuk :

- a. Pemanfaatan ruang daratan dan ruang udara berdasarkan peraturan perundang-undangan, agama, adat, atau kebiasaan yang berlaku
- b. Bantuan pemikiran dan pertimbangan berkenaan dengan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan
- c. Penyelenggaraan kegiatan pembangunan berdasarkan rencana rinci tata ruang kawasan

- d. Konsolidasi pemanfaatan tanah, air, udara, dan sumber daya alam lain untuk tercapainya pemanfaatan ruang kawasan yang berkualitas
- e. Perubahan atau konversi pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana rinci tata ruang kawasan
- f. Pemberian usulan dalam penentuan lokasi dan bantuan teknik dalam pemanfaatan ruang
- g. Kegiatan menjaga, memelihara, dan meningkatkan kelestarian fungsi lingkungan kawasan.

Peran serta masyarakat dalam pengendalian pemanfaatan ruang kawasan di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II dapat berbentuk :

- a. Pengawasan terhadap pemanfaatan ruang kawasan di wilayah Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II, termasuk pemberian informasi atau laporan pelaksanaan pemanfaatan ruang kawasan
- b. Bantuan pemikiran atau pertimbangan untuk penertiban dalam kegiatan pemanfaatan ruang kawasan dan peningkatan kualitas pemanfaatan ruang kawasan.

Pemerintah wajib menyelenggarakan pembinaan untuk menumbuhkan serta mengembangkan kesadaran, memberdayakan dan meningkatkan tanggung jawab masyarakat dalam penataan ruang. Pembinaan ini dilakukan oleh instansi terkait, dengan cara :

- a. Memberikan dan menyelenggarakan penyuluhan, bimbingan, dorongan, pengayoman, pelayanan, bantuan teknik, bantuan hukum, pendidikan, dan atau pelatihan
 - b. Menyebarkan semua informasi mengenai proses penataan ruang kepada masyarakat secara terbuka
 - c. Mengumumkan dan menyebarkan rencana tata ruang kepada masyarakat
 - d. Menghormati hak yang dimiliki masyarakat
 - e. Memberikan penggantian yang layak kepada masyarakat atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang
 - f. Melindungi hak masyarakat untuk berperan serta dalam proses perencanaan tata ruang, menikmati pemanfaatan ruang yang berkualitas dan pertambahan nilai ruang akibat rencana tata ruang yang ditetapkan serta dalam menaati rencana tata ruang
 - g. Memperhatikan dan menindaklanjuti saran, usul, atau keberatan dari masyarakat dalam rangka peningkatan mutu penataan ruang.
- Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi :
- a. Pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota

- b. Pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- c. Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota
- d. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/kota.

Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota meliputi :

- a. Perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota
- b. Pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota
- c. Pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

Dengan demikian, dalam merumuskan perencanaan tata ruang, masyarakat seharusnya ikut memberikan informasi, saran, pertimbangan dan pendapat dalam penyusunan rencana umum tata ruang wilayah kota Makassar.

Secara umum dalam proses pembuatan PERDA No. 6 tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005 – 2015, Pemkot Makassar menyerahkan proses penyusunan draftnya kepada Dinas Pekerjaan Umum (PU) Kota Makassar yang kemudian ditenderkan pada pihak swasta. Dalam tender tersebut pihak PT. **ARYA JASA KONSULTAN MAKASSAR** memenangkannya dan melaksanakan proses survei topografi awal untuk penentuan parameter pengembangan suatu kawasan. (wawancara dengan Kepala Sub Bidang Tata Ruang dan Pemukiman Kota Makassar, Drs. Muh. Masri Tiro, M.Sc, tanggal 28 April 2008).

Setelah itu, pihak ARYA JASA KONSULTAN kemudian melaporkan hasil survei tersebut kepada pihak Dinas PU Kota Makassar. Kemudian bersama dengan BAPPEDA Kota Makassar serta instansi terkait lainnya, draft perda tersebut diselesaikan dan kemudian dibawa kepada pihak legislatif, dalam hal ini ditangani oleh KOMISI C DPRD Kota Makassar yang membidangi masalah perencanaan daerah. Perda tersebut kemudian ditetapkan pada tanggal 10 Desember 2005.

4.1.2. Kebijakan Penatagunaan Tanah dalam Penataan Ruang

Rencana umum tata ruang wilayah kota pada dasarnya merupakan penataan tanah/ruang suatu kota yang dilakukan secara terpadu dan terkoordinasi dengan sumber daya manusia dan sumber daya alam. Dalam penataan, dikehendaki adanya keselarasan pengembangan dan pembangunan antara ruang buatan/fisik bangunan dan lingkungan sehingga menjadi satu kesatuan tata lingkungan yang dinamis dan terencana. Penataan tanah perkotaan bertujuan untuk mengatur ruang suatu kota sehingga terjadi interaksi ruang yang terencana. Hal yang diatur adalah konsolidasi tanah dimana tujuannya untuk mengoptimalkan penggunaan tanah, pemanfaatan, peningkatan produktivitas dan konservasi kelestarian lingkungan. Disamping itu diatur pula masalah penyediaan sarana dan prasarana perkotaan yang merupakan salah satu elemen yang direncanakan penggunaannya bagi kepentingan pembangunan kota. Penataan tanah dalam penataan ruang kota didasarkan rencana umum tata ruang wilayah

yang berlaku dan telah disahkan menjadi peraturan daerah oleh DPRD Kota Makassar. Dalam penatagunaan tanah, selain aspek kesesuaiannya untuk dikembangkan, juga perlu diperhatikan statusnya. Penggunaan dan status tanah merupakan dua sisi yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Dalam menentukan kebijaksanaan penatagunaan tanah, ada hal-hal yang perlu dijadikan pertimbangan, yaitu :

- Kondisi fisik tanah yang mencakup letak geografis, topografis, ketinggian dan kemiringan tanah
- Kemampuan tanah untuk dikembangkan berbagai potensi sektoral
- Status atau penguasaan tanah serta berbagai peraturan perundangan yang akan membatasi pengembangan potensi sektoral dari wilayah
- Arahan peruntukan dan penggunaan tanah diselaraskan dengan tahapan pembangunan daerah

Mengenai kebijakan pertanahan juga diatur dalam pasal 8 PP No. 16 tahun 2003 tentang Penatagunaan Tanah menyebutkan bahwa pemegang hak atas tanah wajib menggunakan dan dapat memanfaatkan tanah sesuai Rencana Tata Ruang Wilayah, serta memelihara tanah dan mencegah kerusakan tanah. Yang dimaksud dengan wajib menggunakan tanah adalah pemegang hak atas tanah mematuhi syarat-syarat penggunaan dan adalah pemegang hak atas tanah dapat meninggalkan nilai tambah dengan cara melakukan

kegiatan lain yang tidak mengganggu penggunaan tanahnya. Memelihara tanah adalah upaya untuk melindungi fungsi tanah, misalnya kemampuan tanah terhadap tekanan perubahan dan/atau dampak negatif yang ditimbulkan oleh sesuatu kegiatan, agar tetap mampu mendukung perikehidupan manusia dan makhluk hidup lain. Kerusakan tanah adalah keadaan tanah yang tidak dapat lagi dimanfaatkan sesuai dengan fungsi kawasan sebagai akibat tindakan yang secara langsung atau tidak langsung menimbulkan perubahan terhadap sifat fisik dan hayatinya.

Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 16 tahun 2003 tentang Penatagunaan Tanah menjelaskan bahwa penatagunaan tanah berasaskan keterpaduan, berdayaguna dan berhasilguna, serasi, selaras, seimbang, berkelanjutan, keterbukaan, persamaan, keadilan dan perlindungan hukum. Penatagunaan tanah bertujuan untuk :

- a. Mengatur penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah bagi berbagai kebutuhan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah
- b. Mewujudkan penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan tanah agar sesuai dengan arahan fungsi kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah

- c. Mewujudkan tertib pertanahan yang meliputi penguasaan, penggunaan dan pemanfaatan Tanah termasuk pemeliharaan tanah serta pengendalian pemanfaatan tanah

Kebijakan penatagunaan tanah diselenggarakan terhadap :

- a. Bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya baik yang sudah atau belum terdaftar
- b. Tanah negara
- c. Tanah ulayat masyarakat hukum adat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang berlaku.

4.1.3. Pengendalian Pemanfaatan Ruang Kota

Pengendalian pemanfaatan ruang Kota Makassar mencakup kegiatan pengawasan dan penertiban dalam pemanfaatan ruang agar sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan. Dan hasil pemantauan diketahui bahwa pengawasan dimaksudkan untuk menghindari terjadinya konflik pemanfaatan ruang. Sedangkan kegiatan penertiban sebagai tindakan penyelesaian dari apa yang diarahkan dalam rencana.

4.2. Sosialisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

Sosialisasi Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan kewajiban pemerintah sebagaimana diamanatkan dalam UU Penataan Ruang. Untuk mengetahui sosialisasi atau penyebarluasan Sosialisasi Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar dapat dilihat melalui intensitas sosialisasi

yang dilakukan pemerintah, pengetahuan masyarakat dan sumber pengetahuan masyarakat. Secara umum kondisi di Kota Makassar menunjukkan bahwa pelaksanaan penataan ruang di Kota Makassar kurang memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah, sebagaimana diamanatkan Undang-Undang No. 24 Tahun 1992 Pasal 4 ayat (2) sub c bahwa setiap orang berhak memperoleh penggantian yang layak atas kondisi yang dialaminya sebagai akibat pelaksanaan kegiatan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang ; Pasal 24 ayat (3) bahwa pelaksanaan penataan ruang untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang. Fenomena ini dapat dilihat di sekitar Jl. Perintis Kemerdekaan dan Jl. Urip Sumoharjo, dimana spanduk-spanduk dari masyarakat setempat ramai bertebaran yang berisikan tuntutan ganti rugi terhadap pengambilan tanah mereka untuk pelebaran jalan. Walaupun program pelebaran jalan tersebut ditujukan untuk kepentingan orang banyak (*public*), tetap harus menghargai dan menghormati hak kepemilikan individu terhadap tanahnya. Kekecewaan masyarakat yang tanahnya terkena proyek pelebaran jalan, pada umumnya disebabkan tidak terjalinnya sebuah komunikasi yang intens antara pihak Pemkot Makassar dengan masyarakat pemilik tanah.

Kondisi tersebut menunjukkan Pemerintah Kota Makassar dalam melaksanakan pembangunan belum transparan dan sosialisasi Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar belum dijadikan prioritas

dalam berbagai program kerja. Hal ini menyimpang dari ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 25 PP No. 24 Tahun 1992 yang menyatakan bahwa agar penyebarluasan informasi tentang penataan ruang, menumbuhkan serta mengembangkan kesadaran dan tanggung jawab masyarakat melalui penyuluhan bimbingan, pendidikan dan pelatihan. Dalam pasal 4 ayat (2) UU No. 24 tahun 1992 dinyatakan bahwa setiap orang berhak mengetahui Rencana Tata Ruang.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005 – 2015 adalah rencana yang menjadi pedoman peruntukan lahan (ruang) di suatu kawasan tertentu. Pedoman tersebut diperlukan agar penggunaan lahan (ruang) dapat mendatangkan manfaat maksimal bagi masyarakat, sekaligus untuk menghindari dampak yang merugikan berbagai pihak.

Pada kenyataannya Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar tersebut belum sepenuhnya ditaati dan masih terdapat pelanggaran. Bentuk pelanggaran yang terjadi adalah penggunaan lahan tidak sesuai dengan peruntukan suatu kawasan atau penggunaan bangunan tidak sesuai dengan peruntukannya, seperti penggunaan rumah tinggal sebagai tempat kegiatan usaha serta mendirikan bangunan tidak sesuai dengan izin pemberiannya. Faktanya di lapangan terlihat bahwa di sekitar Jl. Perintis Kemerdekaan, pendirian Rumah Toko (RUKO) ramai bermunculan. Apalagi pendirian Mal M'TOZ dan Super Market ALFA di sekitar Jl. Perintis Kemerdekaan 8, semakin mengaburkan fungsi Tamalanrea sebagai salah satu daerah Kawasan Pendidikan Tinggi

Terpadu. Pembangunan RUKO yang tidak terkendali juga marak dilaksanakan di 3 (tiga) daerah Kecamatan Tallo, Panakkukang dan Tamalanrea. Hal ini sebenarnya bukan menjadi kesalahan pihak swasta, karena sebagai orang yang memiliki jiwa entrepreneurship, tentunya mereka berusaha memanfaatkan peluang usaha yang ada. Fakta ini seharusnya menjadikan Pemerintah Kota Makassar untuk lebih menegatkan pelaksanaan perda mengenai Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar berupa pembatasan izin pendirian ruko yang tidak sesuai dengan fungsi kawasan tersebut.

4.3. Indikator Peluang dan Tantangan Penatagunaan Tanah Kota Makassar

Untuk mengukur peluang dan tantangan penatagunaan tanah untuk kawasan pendidikan tinggi terpadu dapat dilihat melalui beberapa indikator diantaranya :

4.3.1. Jumlah Penduduk

Dalam Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu jumlah penduduk dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 238.775 jiwa.

Tabel 4.1. Jumlah Penduduk Dirinci Menurut 3 (Tiga) Kecamatan Di Kota Makassar Tahun 2006

Kode Wilayah	Kecamatan	Penduduk		Laju Pertumbuhan Penduduk (%)
		2000	2006	
090	Tallo	128,141	132,158	2,27
100	Panakkukang	129,967	131,229	0,97
111	Tamalanrea	84,890	86,987	1,07
TOTAL		342,998	350,374	3,597

Sumber : BPS 2007

Pada Tabel 4.1 dapat kita ukur bahwa populasi penduduk dalam rentang waktu tahun 2000-2006 di 3 (tiga) kecamatan yang diperuntukkan untuk kawasan pendidikan tinggi terpadu telah melebihi angka 238.775 jiwa dengan selisih angka mencapai 111.559. Artinya dalam jangka waktu 9 tahun mendatang sampai tahun 2015 selisih ini akan semakin bertambah.

Dalam PERDA No. 6 tahun 2006 telah menegaskan bahwa jumlah penduduk untuk kawasan pendidikan tinggi terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai 238.775 yang berarti bahwa penduduk di tiga kecamatan tidak boleh melebihi jumlah tersebut, setidaknya sampai pada tahun 2025. Pada tahun 2000 saja, jumlah penduduk 3 kecamatan tersebut telah mencapai 342.998 yang telah melebihi target penduduk untuk kawasan pendidikan tinggi terpadu. Hal tersebut sangatlah mengherankan, karena PERDA No. 6 tahun 2006 disahkan pada tahun 2006 dan membuat target yang tidak realistis. Karena sejak tahun 2000 jumlah penduduk sudah melebihi target yang ditetapkan oleh PERDA No. 6 tahun 2006. Dengan

demikian, penulis dapat mengambil kesimpulan bahwa parameter atau target jumlah penduduk yang ditetapkan dalam perda tersebut tidak sesuai dengan konteks kependudukan yang ada.

4.3.2. Ruang Terbuka Hijau

Menurut Undang-Undang No. 26 tahun 2007 menjelaskan bahwa Ruang Terbuka Hijau adalah area memanjang/jalur dan atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

Didalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan dijelaskan bahwa Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTHKP adalah bagian dari suatu kawasan perkotaan yang diisi oleh tumbuhan dan tanaman guna mendukung manfaat ekologi, sosial, budaya, ekonomi dan estetika.

Sedangkan menurut PERDA No. 6 tahun 2006 menjelaskan bahwa Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya dapat disebut RTH adalah kawasan atau areal permukaan tanah yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu, dan atau sarana kota/lingkungan, dan atau pengaman jaringan prasarana, dan atau budidaya pertanian.

Dari uraian diatas terjadi beberapa perbedaan pengertian antara regulasi dalam Undang-Undang, Peraturan Menteri (PERMEN) dan peraturan daerah (PERDA). Perbedaan pengertian dalam memahami Ruang Terbuka

Hijau dapat berarti bahwa ditingkat pemerintah tidak ada sebuah kesatuan konsep yang bisa diaplikasikan secara konsisten.

Tabel 4.2. Luas Wilayah dan Persentase Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu terhadap Luas Wilayah Kota Makassar

Kode Wilayah	Kecamatan	Luas Area (km ²)	Persentase (%)
090	Tallo	5,83	3,32
100	Panakkukang	17,05	9,70
111	Tamalanrea	31,84	18,11
7371	Makassar	54,72	31,13

Sumber : BPS 2007

Dalam PERDA No. 6 tahun 2006 menjelaskan bahwa persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu ditargetkan sebesar 7% (tujuh persen) dari luas kawasan pendidikan tinggi terpadu, dengan arahan strategi pengembangannya sebagai berikut :

- a. Mengembangkan penghijauan di pusat-pusat kegiatan dalam kawasan pendidikan terpadu (Universitas Hasanuddin, Universitas Cokroaminoto, STIMIK Dipanegara, Universitas Islam Negeri Makassar, Universitas Muslim Indonesia, Universitas 45)
- b. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan serta hijau produktif di pekarangan
- c. Mempertahankan lahan pemakaman (Pekuburan Kristen Pannara) dan lapangan olah raga milik kampus
- d. Meningkatkan ruang terbuka hijau di daerah-daerah pemukiman yang terdapat dalam kawasan ini

- e. Melestarikan taman-taman lingkungan yang terdapat dalam kawasan kampus dan permukiman penduduk serta pengadaan RTH Umum melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa kawasan
- f. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hijau produktif sebagai RTH sementara pada lahan tidur
- g. Mendorong penanaman pohon-pohon besar/pelindung pada halaman kampus, rumah, dan ruas jalan

Penetapan target sebesar 7 % dari luas kawasan pendidikan tinggi terpadu untuk ruang terbuka hijau (PERDA No. 6 tahun 2006, pasal 15 ayat 8), berarti mencapai lahan seluas 3,8304 Km² (7 % dari total luas 3 kecamatan yakni 54,72 km²). Dalam mengukur pelaksanaan dan pencapaian target ruang terbuka hijau di kawasan pendidikan tinggi terpadu, maka data statistik BPS akan dijadikan acuan dalam melakukan penghitungan. Namun oleh karena tidak adanya data yang mendukung dari BPS mengenai ruang terbuka hijau, maka penulis berusaha melakukan pendekatan melalui data-data yang ada dalam buku "Makassar Dalam Angka 2007", terbitan Badan Pusat Statistik Kota Makassar kerjasama dengan Badan Perencanaan Pembangunan daerah Kota Makassar.

Setelah melihat penggunaan lahan berdasarkan tiap kecamatan, maka penulis menggunakan data luas lahan sawah dan lahan kering menurut penggunaannya di Kota Makassar sebagai media untuk melihat pencapaian ruang terbuka hijau.

Tabel 4.3. Luas Lahan dan Lahan Kering Menurut Penggunaannya di Kota Makassar 2006 (Dalam Hektar)

Kode Wilayah	Kecamatan	Luas Tanah Sawah	Pekarangan/Lahan untuk Bangunan dan halaman sekitarnya	Lahan Tegal/Kebun	Lahan Ladang Huma
090	Tallo	15	202	10	-
100	Panakkukang	2	382	-	-
111	Tamalanrea	632	1.151	196	-
	Jumlah	649	1.735	206	-

Sumber : BPS 2007

Dari Tabel 4.3. yang masuk dalam klasifikasi ruang terbuka hijau adalah tanah sawah, lahan tegal/kebun dan lahan ladang huma yang mencapai total 855 Ha atau 8,55 Km² (1 Km² = 100 hektar). Dengan target seluas 3,8304 Km² untuk ruang terbuka hijau pada kawasan pendidikan tinggi terpadu, berarti terjadi kelebihan target lahan seluas 4,7196 Km². Walaupun melebihi target, angka-angka tersebut belum dapat mewakili realitas yang sebenarnya oleh karena Tanah Sawah dan Lahan Tegal/Kebun baru dapat dimasukkan kedalam klasifikasi ruang terbuka hijau ketika dilakukan penanaman.

Yang patut menjadi perhatian bahwa dengan adanya proyek pelebaran jalan mulai dari Jl. Urip Sumoharjo sampai ke Daya, maka banyak pepohonan dipinggir jalan yang harus ditebang sehingga mengurangi lahan untuk ruang terbuka hijau. Kawasan Hijau Binaan adalah bagian dari kawasan hijau di luar kawasan hijau lindung untuk tujuan penghijauan yang dibina melalui penanaman, pengembangan, pemeliharaan maupun pemulihan vegetasi

yang diperlukan dan didukung fasilitasnya yang diperlukan baik untuk sarana ekologis maupun sarana sosial kota yang dapat didukung fasilitas sesuai keperluan untuk fungsi penghijauan tersebut. Pengembangan kawasan hijau lindung dilakukan melalui pembinaan kawasan sesuai dengan fungsinya, meliputi: kawasan pesisir pantai Utara Kota sebagai kawasan hutan bakau dan kawasan hilir Sungai Tallo sebagai kawasan hutan bakau dan area pembibitan *mangrove*. Kawasan Hijau Binaan meliputi :

- a. RTH berbentuk areal dengan fungsi sebagai fasilitas umum
- b. RTH berbentuk jalur untuk fungsi pengaman, peneduh, penyangga dan atau keindahan lingkungan

Rencana Pengembangan Kawasan Hijau Binaan Kawasan Pendidikan Terpadu menempati wilayah perencanaan seluas 232,59 Ha. Peningkatan kualitas dan kuantitas kawasan hijau binaan dilakukan melalui :

- a. Pemeliharaan dan pengadaan baru RTH dengan pengembangan penggunaan tanaman keras berkanopi besar
- b. Pemeliharaan dan pengadaan hutan kota baru di setiap wilayah Kota
- c. Pengembalian fungsi RTH yang telah terkonversi
- d. Pengembangan jalur hijau pada sempadan sungai dan di bawah jaringan listrik tegangan tinggi
- e. Pengembangan RTH di lingkungan yang penggunaannya dapat sekaligus sebagai sarana olahraga, rekreasi, serta taman lingkungan perumahan

- f. Pengadaan RTH baru pada peremajaan kawasan-kawasan terbangun
- g. Meningkatkan peran serta aktif masyarakat dalam pemeliharaan dan pengembangan RTH

Pemanfaatan ruang kawasan hijau binaan di kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu meliputi :

- a. Penghijauan jalur jalan dengan jenis tanaman berbunga dan penanaman pohon pelindung sesuai dengan wilayahnya, terutama di daerah sepanjang Jalan Urip Sumaharjo dan Perintis Kemerdekaan
- b. Penanaman pohon pelindung yang berfungsi sebagai peneduh terutama di sepanjang sempadan Sungai Tallo
- c. Penanaman pohon pelindung di areal pemakaman yang berfungsi sebagai peneduh terutama pada kawasan pekuburan Panaikang
- d. Penataan dan pemeliharaan taman-taman kota sebagai wadah bagi warga bersosialisasi
- e. Pengadaan lahan untuk ruang terbuka hijau khususnya di kawasan pemukiman yang padat penduduk

Dari penuturan Ketua KOMISI C Bidang Perencanaan Daerah DPRD Kota Makassar, Ir. H. Burhanuddin Odja, (wawancara tanggal 13 Mei 2008), menyatakan bahwa dalam rangka meningkatkan persentase ruang terbuka hijau di semua kawasan terpadu Kota Makassar, maka akan segera dikeluarkan kebijakan 1 rumah 1 pohon. Langkah ini diambil sekaligus untuk meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai urgensi penghijauan kota,

apalagi wacana *Global Warming* sudah mendunia dan menjadi agenda prioritas dalam setiap pembangunan suatu negara/daerah.

4.3.3. Kawasan Pemukiman

Kawasan Permukiman adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan permukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur dengan Koefisien Dasar Bangunan lebih besar dari 20% (dua puluh persen). Dimana Koefisiensi Dasar Bangunan yang selanjutnya dapat disebut KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang Kota. Rencana Pengembangan Kawasan Pemukiman pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 1.085,16 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut :

- a. Mengembangkan pola perbaikan lingkungan pada kawasan pemukiman kumuh ringan (pampang-pesisir sungai pampang) berikut dengan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai
- b. Mengembangkan kawasan pemukiman KDB rendah dalam areal kawasan
- c. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap
- d. Melengkapi fasilitas umum di kawasan pemukiman

- e. Membatasi perubahan fungsi kawasan pemukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya

Pemanfaatan ruang kawasan pemukiman di Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu meliputi :

- a. Pembangunan pemukiman mengikuti konsep dan fungsi dari pengembangan kawasan sebagai kawasan pendidikan tinggi
- b. Perbaikan bangunan rumah dan lingkungan di kawasan pemukiman kumuh ringan melalui Program Tribina (bina fisik, bina ekonomi, dan bina sosial)
- c. Pelestarian bentuk dan fungsi bangunan dalam rangka pemugaran
- d. Pelestarian dan perbaikan lingkungan pemukiman padat

Pemanfaatan ruang untuk kawasan permukiman dilakukan dengan pembangunan perumahan melalui berbagai program yang disesuaikan dengan kondisi kawasan, yaitu :

- a. Pembangunan baru pada lingkungan siap bangun baik yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun maupun yang berdiri sendiri
- b. Pemugaran terhadap bangunan dan lingkungan perumahan bersejarah atau berciri khas budaya tertentu
- c. Pemeliharaan lingkungan perumahan terhadap kawasan yang sudah mantap

- d. Perbaikan lingkungan terhadap kawasan perumahan kumuh kategori ringan
- e. Peremajaan terhadap kawasan perumahan kumuh kategori sedang dan berat dengan membangun Rumah Susun Murah/Sederhana

4.3.4. Kawasan Bangunan Umum

Kawasan Bangunan Umum adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan perkantoran, perdagangan, jasa, pemerintahan dan fasilitas umum/fasilitas sosial beserta fasilitas penunjangnya dengan Koefisien Dasar Bangunan lebih besar dari 20% (dua puluh persen). Rencana pengembangan kawasan bangunan umum pada Kawasan Pendidikan Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 166,14 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut :

- a. Mendorong pengembangan bangunan umum yang terintegrasi baik dengan konsep pengembangan kawasan pendidikan secara terpadu
- b. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai
- c. Membatasi pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran sepanjang jalan arteri primer dengan memperhatikan lalu lintas dan penyediaan parkir

- d. Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan pelayanan pada masyarakat
- e. Mengendalikan perkembangan kawasan campuran terutama yang berada pada jalan arteri primer
- f. Mengendalikan pengembangan bangunan umum secara terbatas yang terintegrasi dengan penataan kawasan sekitar Sungai Tallo

Pemanfaatan ruang kawasan bangunan umum Kawasan Pendidikan Tinggi

Terpadu meliputi :

- a. Penataan bangunan umum pada kawasan pendidikan tinggi
- b. Penataan kawasan perdagangan dan jasa

4.3.5. Kawasan Campuran

Kawasan Campuran adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan kegiatan campuran bangunan umum dengan permukiman beserta fasilitasnya dengan Koefisien Dasar Bangunan lebih besar dari 20% (dua puluh persen). Pengembangan kawasan campuran pada kawasan pendidikan tinggi Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 139,52 Ha. Pemanfaatan Ruang Kawasan Campuran di masing-masing 13 (tiga belas) kawasan terpadu diarahkan pada peningkatan intensitas bangunan dan perbaikan lingkungan disertai dengan penyediaan infrastruktur yang memadai, penataan kawasan bangunan umum campuran,

serta pengembangan kawasan campuran bangunan umum dengan perumahan secara vertikal terutama kawasan pusat Kota.

Dalam mengukur pelaksanaan dan pencapaian target lahan untuk kawasan pemukiman, kawasan bangunan umum dan kawasan campuran di kawasan pendidikan tinggi terpadu, maka data statistik BPS akan dijadikan acuan dalam melakukan penghitungan. Namun oleh karena tidak adanya data yang mendukung dari BPS mengenai kawasan pemukiman, maka penulis berusaha melakukan pendekatan melalui data-data yang ada dalam buku "Makassar Dalam Angka 2007", terbitan Badan Pusat Statistik Kota Makassar kerjasama dengan Badan Perencanaan Pembangunan daerah Kota Makassar. Setelah melihat penggunaan lahan berdasarkan tiap kecamatan, maka penulis menggunakan data luas lahan sawah dan lahan kering menurut penggunaannya di Kota Makassar sebagai media untuk melihat pencapaian luas lahan untuk ketiga kawasan tersebut

Tabel 4.4. Target Lahan Kawasan

Jenis Kawasan	Target Lahan (Hektar)
1. Kawasan Pemukiman	1.085,16
2. Kawasan Bangunan Umum	166,14
3. Kawasan Campuran	139,52
JUMLAH	1.390,82

Sumber : PERDA No. 6 Tahun 2006

Tabel 4.5. Luas Lahan dan Lahan Kering Menurut Penggunaannya di Kota Makassar 2006 (Dalam Hektar)

Kode Wilayah	Kecamatan	Luas Tanah Sawah	Pekarangan/Lahan untuk Bangunan dan halaman sekitarnya	Lahan Tegal/Ke-bun	Lahan Ladang Huma
090	Tallo	15	202	10	-
100	Panakkukang	2	382	-	-
111	Tamalanrea	632	1.151	196	-
	Jumlah	649	1.735	206	-

Sumber : BPS 2007

Dari Tabel 4.5. yang masuk dalam klasifikasi gabungan kawasan pemukiman, kawasan bangunan umum dan kawasan campuran adalah pekarangan/lahan untuk bangunan dan halaman sekitarnya yang mencapai total 1.735 Ha atau 17,35 Km² (1 Km² = 100 hektar). Dengan target seluas 1.390,82 Ha untuk ketiga kawasan tersebut pada kawasan pendidikan tinggi terpadu, berarti terjadi kelebihan target lahan seluas 344,18 Ha.

Dalam buku "Makassar Dalam Angka 2007" juga ditampilkan data mengenai penggunaan lahan di kota Makassar yang bisa dijadikan acuan dalam melihat pelaksanaan pengembangan kawasan terpadu. Namun data-data tersebut masih sulit untuk dijadikan acuan dalam melihat sejauhmana realisasi di lapangan. Disamping itu, oleh karenanya tidak adanya data-data spesifik yang dibuat oleh BPS mengenai kawasan terpadu Kota Makassar, maka penulis hanya menggunakan data yang ditampilkan dalam buku "Makassar Dalam Angka 2007".

Tabel 4.6. Penggunaan Lahan di Kota Makassar Tahun 2006

Penggunaan Lahan	Luas (Hektar)	Persentase terhadap luas kota
1. Pekarangan Lahan untuk bangunan dan halaman sekitarnya	7.343	41,78
2. Tegall/kebun/lading/huma	1.016	5,78
3. Lahan Sawah	2.700	15,36
4. Lainnya	4.868	27,7
5. Penggembalaan padang rumput	-	-
6. Lahan sementara tidak diusahakan	194	1,1
7. Lahan tanaman kayu-kayuan	-	-
8. Perkebunan	-	-
9. Rawa-rawa (yang tidak ditanami)	96	0,55
10. Tambak	1.360	7,74
11. Kolam/Tebat/Empang	-	-
JUMLAH	17.577	100

Sumber : BPS 2007

4.3.6. Sistem Pusat Kegiatan

Kawasan Sistem Pusat Kegiatan adalah kawasan yang diarahkan bagi pemusatan berbagai kegiatan campuran maupun yang spesifik, memiliki fungsi strategis dalam menarik berbagai kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya serta kegiatan pelayanan kota menurut hierarki terdiri dari sistem pusat kegiatan utama yang berskala kota, regional, nasional dan internasional dan sistem pusat penunjang yang berskala lokal. Pemanfaatan

ruang untuk Sistem Pusat Kegiatan di Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu, meliputi :

- a. Pembangunan kembali fasilitas perdagangan dan perbaikan lingkungan fasilitas perdagangan dengan menyediakan ruang bagi pengusaha ekonomi lemah serta penataan terminal penumpang secara terpadu
- b. Pembangunan kembali fasilitas perdagangan dengan peningkatan sarana parkir serta penyediaan sarana dan prasarana pejalan kaki
- c. Peremajaan pasar lama dan pengaturan moda angkutan umum
- d. Perbaikan lingkungan pasar lama dengan peningkatan sarana dan prasarana pejalan kaki

Pemanfaatan ruang pada sistem pusat kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa khususnya pada pusat bisnis dan pusat perbelanjaan diarahkan sebagai berikut :

- a. Dilaksanakan berdasarkan Panduan Rancang Kota dan Panduan Pembangunan Kawasan
- b. Dapat diisi dengan kegiatan campuran antara kegiatan perdagangan dan jasa dengan perumahan, baik secara horisontal maupun vertikal
- c. Pembangunan per persil dilakukan berdasarkan Panduan Rancang Kota dan Panduan Pembangunan Kawasan dengan memperhitungkan keseimbangan antara manfaat ruang dan kewajiban penyediaan prasarana dan fasilitas umum
- d. Pengembangan prasarana untuk pejalan kaki

- e. Pengembangan sistem pengelolaan kawasan (*estate management*)
- f. Pengembangan kemitraan antara pemerintah, swasta dan masyarakat dalam perencanaan, pembiayaan, dan pelaksanaan pembangunan

4.3.7. Prasarana Transportasi

Dari penuturan Ketua KOMISI C Bidang Perencanaan Daerah DPRD Kota Makassar, Ir. H. Burhanuddin Odja, (wawancara tanggal 13 Mei 2008), menyatakan bahwa panjang jalan di Kota Makassar sekitar 1600 Km dari target sebesar 2500 Km. Memang diakui pertumbuhan panjang jalan yang ada tidak mengikuti pertumbuhan jumlah kendaraan di Kota Makassar. Karena tidak mungkin sebagian besar daerah hanya dijadikan sebagai jalan untuk sekedar mengakomodasi para pengguna jalan. Untuk itu memang diperlukan pengaturan dan pengontrolan kepemilikan kendaraan pribadi. Selanjutnya Ir. H. Burhanuddin Odja menyatakan bahwa untuk mengembagkan jaringan jalan di Tamalanrea, maka akan dibuat 2 (dua) tipe jalan, yakni Middle Ring Road (MRR) dan Outer Ring Road (ORR). Jalanan baru tersebut akan melalui kampus STMIK dan Jl. Sultan Alauddin. Terkhusus untuk Jl. Perintis Kemerdekaan akan diteruskan pengembangan badan jalan sampai kearah Daya, oleh karena anggaran yang dibutuhkan telah dicairkan. Dan sekarang ini telah memasuki tahap sosialisasi pada masyarakat umum, khususnya masyarakat yang tanahnya digunakan untuk

pelebaran jalan tersebut. Adapun Pengembangan prasarana transportasi di Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu meliputi :

- a. Pengembangan ruas Timur, termasuk penyelesaian persimpangan jalan arteri dan pengelolaan kawasan koridor Sungai Tallo yang diprioritaskan
- b. Pembangunan dan peningkatan jaringan dan jalan arteri yang mendukung sistem transportasi antar wilayah
- c. Pembatasan lalu lintas melalui penerapan kebijakan kawasan terbatas lalu lintas (*restricted zone*) serta pengaturan perparkiran
- d. Pembangunan jaringan jalan lokal yang berfungsi sebagai jalan tembus
- e. Pembangunan fasilitas sarana dan prasarana transportasi yang terpadu dengan sistem angkutan umum massal
- f. Penataan moda angkutan umum yang disesuaikan dengan hirarkhi jalan
- g. Penataan manajemen lalu lintas dan penyediaan kelengkapan sarana lalu lintas pada kawasan yang padat lalu lintas terutama di sekitar pusat-pusat keramaian

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. KESIMPULAN

- a. Penyusunan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005 – 2015 pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu tidak sesuai dengan realitas sosial yang dihadapi. Dengan kata lain bahwa pembuatan sebagian parameter dalam PERDA No. 6 Tahun 2006 kurang sesuai dengan realitas dilapangan
- b. Pelaksanaan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005 – 2015 pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu belum dapat direalisasikan, oleh karena belum lengkapnya 34 rencana penjabaran detail. Dengan demikian rentang waktu sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2008 sekarang, perda tersebut tidak dilaksanakan.
- c. Pembangunan dan pengembangan Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu belum terealisasi, oleh karena belum adanya rencana penjabaran detail
- d. Sosialisasi PERDA No. 6 Tahun 2006 khususnya pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu, tidak sampai pada masyarakat Kota Makassar, sehingga tidak terjadi sinergi antara masyarakat dengan pemkot dalam membangun Kota Makassar

5.2. SARAN

- a. Sesegera mungkin melaksanakan Revisi ulang PERDA No. 6 Tahun 2006 pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu mengingat parameter yang digunakan tidak kontekstual dan belum mengcover UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- b. Pembuatan 34 rencana penjabaran detail untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015, khususnya pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu segera dilakukan, agar pelaksanaan di lapangan dapat segera diimplementasikan
- c. Dalam perumusan dan penyusunan rencana tata ruang pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu yang akan ditetapkan menjadi peraturan daerah guna memberikan kepastian perlindungan hukum, hendaknya mengikutsertakan masyarakat yang tanahnya terkena penataan ruang, agar dapat memberikan saran, pendapat bahkan keberatan mengenai rencana tata ruang tersebut
- d. Rencana tata ruang pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu seharusnya disosialisasikan kepada masyarakat baik sebelum maupun setelah ditetapkan menjadi peraturan daerah
- e. Untuk menghindari berbagai permasalahan dalam penataan ruang khususnya pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu, hendaknya instansi yang terkait benar-benar menerapkan dan menegakkan instrumen pengawasan, disertai dengan adanya kerja sama yang baik antara pemerintah dan masyarakat
- f. Seharusnya ada mekanisme teguran, paksaan ataupun sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran rencana tata ruang pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu

- g. Dengan adanya pelebaran jalan terhadap Jl. Perintis Kemerdekaan yang membuat pohon-pohon di pinggir jalan ditebang, maka demi mencapai target 7 % Ruang Terbuka Hijau untuk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu seharusnya segera diadakan penanaman ulang pohon pinggir jalan
- h. Hendaknya Pemerintah Kota Makassar melakukan pendekatan secara intensif terhadap perguruan-perguruan tinggi untuk mendukung terlaksananya sebuah Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu, terutama pembuatan Ruang Terbuka Hijau (RTH)
- i. Hendaknya Pemerintah Kota Makassar bekerjasama secara intensif dengan badan Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar dalam hal penyediaan data-data yang berhubungan dengan tata ruang kota Makassar, khususnya pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu. Hal ini dibutuhkan agar kiranya Pemkot dapat dengan mudah melihat pencapaian target berdasarkan statistik yang tersedia. Misalnya data mengenai luas kawasan pemukiman, luas kawasan bangunan umum, dan lain-lain.

DAFTAR PUSTAKA

- Amien, S. 2003, *Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang*.
<http://www.bkl.rn.bappenas.go.id>
- Budiharjo, E. 1997. *Tata Ruang Perkotaan*. Alumni, Bandung.
- Harsono, B. 1999. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya)*, Jilid 1. Djambatan, Jakarta.
- Salindeho, J. 1988. *Masalah Tanah dalam Pembangunan*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Sitorus dan Noadyawati. 1995. *Hak Atas Tanah dan Kondominium*. Dasamedia Utama, Jakarta.
- Soemadi. 1998. *Tata Guna Tanah II*. Cetakan Keempat, Yogyakarta.
- Makassar Dalam Angka 2007**. Kerjasama Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Badan Pusat Statistik Kota Makassar
- Juniarso dan Sudik. *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Otonomi Daerah*.

Sumber-Sumber lain :

- Undang-Undang Republik Indonesia No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional
- Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan

Peraturan Pemerintah (PP) No. 16 Tahun 2003 tentang Penatagunaan Tanah

Peraturan Pemerintah (PP) No. 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Peraturan Pemerintah (PP) No. 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang

Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 62 Tahun 2000 tentang Koordinasi Penataan Ruang Nasional

Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015