

SKRIPSI



PEMBANGUNAN WILAYAH PESISIR TANJUNG BUNGA
KOTA MAKASSAR DALAM PERSPEKTIF
PENATAAN RUANG

OLEH :

RIRI AZMARNI RAZAK
B111 04 046

PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS HASANUDDIN	
Tgl. Terima	27 - 5 - 09
Asal Dari	Hulu
Banyaknya	1 ek
Harga	100

SKR - H09

RAZ

BAGIAN HUKUM KEPERDATAAN
PROGRAM KEKHUSUSAN HUKUM AGRARIA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2009

HALAMAN JUDUL

**PEMBANGUNAN WILAYAH PESISIR TANJUNG BUNGA KOTA
MAKASSAR DALAM PERSPEKTIF PENATAAN RUANG**

Oleh :

**RIRI AZMARNI RAZAK
BIII 04 046**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi
Sarjana dalam Program Kekhususan Hukum Agraria
Program Studi Ilmu Hukum**

Pada

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
APRIL 2009**

PENGESAHAN SKRIPSI

PEMBANGUNAN WILAYAH PESISIR TANJUNG BUNGA KOTA MAKASSAR DALAM PERSPEKTIF PENATAAN RUANG

Disusun dan diajukan oleh :
RIRI AZMARNI RAZAK
BIII04046

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian Skripsi yang di bentuk
dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program
Kekhususan Hukum Agraria Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
Pada Hari Jumat, 8 Mei 2009 dan
dinyatakan di terima.

Panitia Ujian

Ketua



Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum
NIP. 131 961 602

Sekretaris



Hj. Sri Sisyaning Nur, S.H.,M.H
NIP. 131 876 816



A.n.Dekan
Pembantu Dekan I



Dr. Muh. Guntur, S.H.,M.H
NIP.132009123

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa Skripsi mahasiswa :

Nama : Riri Azmarni Razak
Nomor Pokok : B111 04046
Program Kekhususan : Hukum Keperdataan (Hukum Agraria)
Judul Skripsi : Pembangunan Wilayah Pesisir Tanjung
Bunga Kota Makassar dalam Perspektif
Penataan Ruang

Telah diperiksa dan disetujui oleh pembimbing, dengan demikian yang bersangkutan dapat menggunakannya untuk diajukan di hadapan panitia ujian skripsi.

Makassar, 16 April 2009

Pembimbing I



Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum
NIP. 131 961 602

Pembimbing II



Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H
NIP. 131 876 816

PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa :

Nama : RIRI AZMARNI RAZAK
Nomor Induk : BIII 04 046
Bagian : Hukum Keperdataan
Judul Skripsi : Pembangunan Wilayah Pesisir Tanjung Bunga Kota
Makassar dalam Perspektif Penataan Ruang

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

Makassar, 20 April 2009

A n. Dekan

Peribantu Dekan I



[Handwritten Signature]
Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H., M.H.
NIP. 132 009 123

ABSTRAK

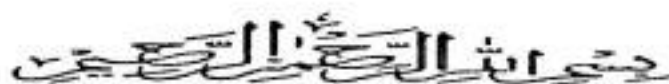
RIRI AZMARNI RAZAK (B11104046), *Pembangunan Tanjung Bunga Dalam Perspektif Penataan Ruang* (dibimbing oleh Farida Patittingi dan Sri Susyanti Nur).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah pembangunan di daerah Tanjung Bunga secara keseluruhan sudah sesuai dengan peruntukannya berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 dan bagaimana bentuk pengawasan Dinas Tata Ruang terhadap pembangunan yang dilakukan di daerah Tanjung Bunga.

Penelitian ini dilaksanakan di daerah Tanjung Bunga dengan lokasi pengembangan yang dilakukan oleh PT. GMTDC Tbk (Gowa Makassar Tourism Development Corporation), dengan mengambil 20 orang Responden, yaitu pihak Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, pihak Bapedalda (Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Kota Makassar / Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar), dan pihak pengembang sebagai Nara Sumber melalui teknik wawancara, serta dengan pengamatan secara aktual dari gejala dan fakta yang diteliti.

Temuan yang diperoleh dari penelitian ini adalah bahwa pembangunan Tanjung Bunga tidak sesuai dengan peruntukannya, yang antara lain disebabkan oleh : (1) Pengembangan daerah Tanjung Bunga dilakukan kurang memperhatikan dampak lingkungan yang akan terjadi, dan tidak sepenuhnya mengikuti ketentuan yang telah dijelaskan dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 dalam Wilayah pengembangan (WP) IV. (2) Pengembangan dilakukan kurang memperhatikan aspirasi dan peran serta masyarakat. (3) Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang tidak maksimal sebagaimana yang di haruskan dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No. 24 Tahun 2005 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

UCAPAN TERIMA KASIH



Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT atas berkat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, yang merupakan salah satu syarat untuk mencapai gelar sarjana pada Program Reguler Pagi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.

Penulis menyadari bahwa dengan kemampuan dan pengalaman yang masih sangat terbatas sehingga skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu, dengan senang hati penulis bersedia menerima kritik yang berupa petunjuk bagi tercapainya kesempurnaan skripsi ini.

Dalam mewujudkan skripsi ini mulai dari tahap penelitian sampai kepada tahap penulisan, penulis mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak, baik bantuan yang berupa moril maupun yang berupa bantuan materil.

Tak lupa penulis mengucapkan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Kedua Orang Tua tercinta yang telah membesarkan dan membiayai hingga penulis dapat menyelesaikan kuliah. Terspesial buat ayahku tersayang (**dr. H. Abdul Razak**) (Alm), yang telah mengabdikan hidupnya sampai akhir hayatnya untukku dan adik-adikku, terima kasih

yang tak terhingga. Dan teristimewa buat ibuku tersayang (**Hj. Hasmawati Mananohas**), yang tetap tegar dan sabar dalam membiayaiku, membimbingku, serta mendoakanku, sehingga penulis dapat menyelesaikan kuliah, terima kasih yang tak terhingga. Adik-adikku tersayang (**D'Rhinie & D'Mizu**), terima kasih atas spirit dan doanya. Semoga kita semua dapat mencapai cita-cita masing-masing serta menjadi kebanggaan bagi orang tua kita (**AMIN**). Kandaku tersayang (**M. Taufiq Amin, S.H**), terima kasih atas bimbingan dan doanya selama ini, serta terima kasih banyak atas semua bantuannya dalam segala urusanku hingga penulis menyelesaikan kuliah dan menyelesaikan skripsi ini.

2. Bapak **Prof. Dr. Syamsul Bachri, S.H.,M.H** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.
3. Bapak **Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H.,M.H** selaku Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.
4. Bapak **Dr. Anshory Ilyas, S.H.,M.H** selaku Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.
5. Ibu **Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum** selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.
6. Bapak **Dr. Anwar Borahima, S.H.,M.H** selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan, atas pengarahan serta persetujuannya, sehingga judul

yang diajukan oleh penulis dapat dikembangkan menjadi sebuah skripsi, yang merupakan syarat terakhir untuk mencapai gelar Sarjana Hukum.

7. Ibu **Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.Hum** selaku Pembimbing I, dan ibu **Hj. Sri Susyanti Nur, S.H.,M.H** selaku Pembimbing II, atas segala bantuannya dalam memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penyusunan skripsi ini.
8. Staf dosen yang telah mengamalkan ilmu pengetahuannya dan staf karyawan akademik yang telah banyak membantu selama penulis menjalani pendidikan di Program Reguler Pagi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar.
9. Pimpinan dan staf karyawan Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, atas kesediannya menerima dan membantu penulis dalam melaksanakan penelitian.
10. Pimpinan dan staf karyawan Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Daerah Kota Makassar / Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar, atas kesediannya menerima dan membantu penulis dalam melaksanakan penelitian.
11. Pimpinan dan staf karyawan PT. Gowa Makassar Tourism Development Corporation Tbk (pihak pengembang Wilayah Pesisir Tanjung Bunga), atas kesediannya menerima dan membantu penulis dalam melaksanakan penelitian.

12. Semua keluargaku, baik yang di Makassar maupun di Kendari, terima kasih atas segala motivasi, spirit, dan doanya selama ini.

13. Teman-teman terbaikku (**Yani, Lisda**, dan semua teman-teman **Fakultas Hukum SAKSI_04**), serta semua rekan-rekan yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas dukungan dan kebersamaannya selama ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan pihak-pihak yang membutuhkannya. Amin

Makassar, 2 Februari 2009

Penulis

C. Teknik Pengumpulan Data	42
D. Analisis Data	44
BAB IV PEMBAHASAN	45
A. Apakah Pembangunan Wilayah Tanjung Bunga di Kota Makassar secara keseluruhan sudah sesuai dengan peruntukannya berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota Makassar	45
B. Bagaimana bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan terhadap wilayah Tanjung Bunga	68
BAB V PENUTUP	76
A. Kesimpulan	76
B. Saran	78
DAFTAR PUSTAKA	80
LAMPIRAN	82

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	ii
PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
PERSETUJUAN MENEMPUH UJIAN SKRIPSI	v
ABSTRAK	vi
UCAPAN TERIMA KASIH	vii
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang	9
B. Tinjauan Umum Penataan Ruang	13
C. Dinas Tata Ruang dan Bangunan	31
D. Pengelolaan Wilayah Pesisir secara Berkelanjutan	34
BAB III METODE PENELITIAN	41
A. Lokasi Penelitian	41
B. Jenis dan Sumber Data	42

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kegiatan pembangunan ekonomi meliputi berbagai aktivitas, pembangunan, mulai dari pembangunan sektor perumahan, industri, transportasi, perdagangan dan lain-lain. Aktivitas-aktivitas pembangunan tersebut tentu saja memerlukan tanah dan ruang sebagai tempat untuk menampung kegiatan yang dimaksud. Ini berarti berhubungan erat dengan masalah lingkungan tempat aktivitas pembangunan tersebut berlangsung.

Pada hakekatnya lokasi pusat kegiatan ekonomi terdapat di kawasan-kawasan perkotaan. Untuk dapat mewujudkan efisiensi pemanfaatan ruang sebagai tempat berlangsungnya kegiatan-kegiatan ekonomi dan sosial budaya, maka kawasan perkotaan perlu dikelola secara optimal melalui penataan ruang. Sebagai salah satu proses kegiatan penataan ruang, penyusunan rencana tata ruang kawasan perkotaan perlu diselenggarakan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari Rencana Tata Ruang Wilayah. Ruang dilihat sebagai wadah dimana keseluruhan interaksi sistem sosial (yang meliputi manusia dengan seluruh kegiatan sosial, ekonomi, dan budaya)

dengan ekosistem (sumber daya alam dan sumber daya buatan) berlangsung. Interaksi ini tidak selalu secara otomatis berlangsung seimbang dan saling menguntungkan berbagai pihak yang ada karena adanya perbedaan kemampuan, kepentingan dan adanya sifat perkembangan ekonomi yang akumulatif. Oleh karena itu, ruang perlu ditata agar dapat memelihara keseimbangan lingkungan dan memberikan dukungan yang nyaman terhadap manusia serta makhluk hidup lainnya dalam melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal. (<http://www.penataanruang.net/taru/nspm/11/Bab1.pdf>).

Penggunaan oleh setiap aktivitas pembangunan diatas sedikitnya akan mengubah rona lingkungan awal menjadi rona lingkungan baru, sehingga terjadi perubahan kesinambungan lingkungan, yang kalau tidak dilakukan penggarapan secara cermat dan bijaksana, akan terjadi kemerosotan kualitas lingkungan, merusak dan bahkan memusnahkan kehidupan habitat tertentu dalam ekosistem bersangkutan. Oleh karena itu, penataan ruang perlu didasarkan pada pemahaman potensi dan keterbatasan alam, perkembangan kegiatan sosial ekonomi yang ada, serta tuntutan kebutuhan peri kehidupan saat ini dan kelestarian lingkungan hidup di masa yang akan datang. Upaya pemanfaatan ruang dan pengelolaan lingkungan ini dituangkan dalam suatu kesatuan rencana tata ruang.

Melihat kondisi tersebut di atas, pembangunan di Indonesia, khususnya Kota Makassar, harus memiliki suatu perencanaan atau konsep tata ruang, yang sering disebut dengan *master plan*, di mana konsep tersebut sebagai arahan dan pedoman dalam melaksanakan pembangunan, sehingga masalah-masalah yang akan timbul yang diakibatkan dari hasil pembangunan akan dapat diminimalisir. Namun demikian, konsep tata ruang sebagai pedoman dan arahan pembangunan sebagian besar masih belum menunjukkan hasil sesuai dengan tujuan dan arahan yang ditetapkan.

Masalah tata ruang, baik dalam ruang lingkup makro maupun mikro, kini semakin mendapatkan perhatian yang cukup serius. Adalah suatu fakta bahwa jumlah penduduk serta kebutuhan yang semakin meningkat, baik secara kualitatif maupun kuantitatif. Demikian juga teknologi yang semakin maju diarahkan sebagai usaha bagi penyediaan sarana dalam memenuhi kebutuhan manusia yang kian meningkat, namun di lain pihak, disadari atau tidak, bahwa pada dasarnya ruang atau tanah yang tersedia masih tetap seperti sediakala. Selain adanya keterbatasan tanah, permasalahan tata ruang semakin rumit, karena kondisi perekonomian Indonesia pada saat ini semakin hari semakin pesat. Kondisi tersebut perlu diwaspadai, terutama yang berkaitan dengan para pelaku kegiatan bisnis dalam penggunaan dan pemanfaatan ruang yang kian besar.

Pengelolaan tata ruang menjadi bertambah penting manakala tekanan terhadap penggunaan ruang semakin besar dikarenakan selain kondisi perekonomian yang pesat juga diakibatkan oleh pertumbuhan penduduk, yang berimbas kepada pertumbuhan kawasan perumahan dan pemukiman. (H. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2008 : 20-21).

Berkenaan dengan pembangunan daerah, Kota Makassar mempunyai kedudukan strategis sebagai pusat pelayanan dan pengembangan di Provinsi Sulawesi Selatan bahkan sebagai pusat pelayanan bagi Kawasan Timur Indonesia. Hal tersebut mempunyai konsekuensi bagi Pemerintah Kota Makassar dalam mengelola berbagai potensi yang ada serta mengatasi kendala dan tantangan yang dihadapi. Salah satu bentuk pengelolaan yang sangat potensial di Makassar adalah pembangunan wilayah Tanjung Bunga.

Dalam pembangunan kewilayahan yang berkelanjutan, sangat dibutuhkan peran serta kelembagaan penataan ruang atau di kenal dengan Dinas Tata Ruang dan Bangunan, karena Lembaga Penataan Ruang merupakan pihak yang melaksanakan proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.

Penyelenggaraan penataan ruang wilayah dalam kegiatannya meliputi perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang, menjadi tugas dan tanggung jawab Gubernur untuk Rencana

Tata Ruang Wilayah Provinsi, maupun Bupati/Walikota untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota. Dimana dalam pelaksanaan melibatkan seluruh instansi terkait yang ada di daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya masing-masing.

Sejauh ini pengembangan wilayah Tanjung Bunga sedang dilaksanakan oleh pemerintah kota Makassar dengan mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 sebagai acuan dan konsepnya. Namun, yang menjadi pertanyaan adalah apakah penyelenggaraan penataan ruang di daerah Tanjung Bunga secara keseluruhan sudah sesuai dengan tujuannya yaitu terlaksananya perencanaan tata ruang secara terpadu dan menyeluruh, terwujudnya tertib pemanfaatan ruang, dan terselenggaranya pengendalian pemanfaatan ruang.

Berdasarkan pengamatan pendahuluan, ternyata masih ada pemukiman liar, rumah susun, dan bangunan elit yang berada pada satu lokasi. Padahal jika merujuk pada Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 Pasal 8 tentang Wilayah Pengembangan (WP), dimana dalam undang-undang ini menyebutkan bahwa Wilayah Pengembangan (WP) IV dibagian bawah Sungai Balang Beru (Danau Tanjung Bunga), tepatnya batas bagian bawah dari Sungai Balang Beru sampai dengan batas administrasi Kabupaten Gowa, dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada pengembangan kawasan

secara terpadu untuk pusat kegiatan kebudayaan, pusat bisnis global terpadu yang berstandar internasional, pusat bisnis dan pariwisata terpadu dan pusat olahraga terpadu. Tentu itu suatu hal yang masih berbeda dari kenyataannya. Mengingat keterbatasan pengetahuan penulis tentang ini, maka penulis ingin meneliti tentang pembangunan wilayah Tanjung Bunga dalam aspek penataan ruangnya, yang tentunya juga sangat melibatkan peran lembaga penataan ruang dalam hal ini Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar yang berada dibawah naungan pemerintah daerah Kota Makassar dalam melaksanakan pembangunan wilayah Tanjung Bunga.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar Belakang di atas, maka penulis menetapkan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Apakah pembangunan wilayah Tanjung Bunga di Kota Makassar secara keseluruhan sudah sesuai dengan peruntukannya berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Kota Makassar?
2. Bagaimana bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar sebagai lembaga yang berwenang mengatur dan mengendalikan pemanfaatan ruang dan bangunan, terhadap pembangunan wilayah Tanjung Bunga?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui apakah pembangunan wilayah pesisir Tanjung Bunga di Kota Makassar sudah sesuai dengan peruntukannya yang telah ditentukan dalam Undang-undang Penataan Ruang maupun Peraturan-peraturan Daerah Kota Makassar yang berkaitan dengan penataan ruang di wilayah Kota Makassar.
- b. Untuk mengetahui bagaimana bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar terhadap pembangunan wilayah Tanjung Bunga.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

a. Kegunaan Teoritis

Hasil dari penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan diskusi untuk pembahasan mengenai tata ruang dan dapat dijadikan sebagai referensi oleh mahasiswa terhadap penulisan-penulisan yang terkait dengan penataan ruang selanjutnya.

b. Kegunaan Praktis

Hasil dari penelitian ini selanjutnya dapat memberikan masukan yang berarti dalam penerapan hukum agraria di Indonesia. Selain itu, dapat pula menjadi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya dan hukum keagrariaan pada khususnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Ruang, Tata Ruang, dan Penataan Ruang

Menurut Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Pasal 1 angka 1, Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Sedangkan menurut D.A. Tisnamidjaja, yang dimaksud dengan pengertian ruang adalah :

"Wujud fisik wilayah dalam dimensi geografis dan geometris yang merupakan wadah bagi manusia dalam melaksanakan kegiatan kehidupannya dalam suatu kualitas hidup yang layak."

Ruang sebagai salah satu tempat untuk melangsungkan kehidupan manusia, juga sebagai sumber daya alam merupakan salah satu karunia Tuhan kepada bangsa Indonesia. Dengan demikian ruang wilayah Indonesia merupakan suatu aset yang harus dapat dimanfaatkan oleh masyarakat dan bangsa Indonesia secara terkoordinasi, terpadu dan seefektif mungkin dengan memperhatikan faktor-faktor lain seperti ekonomi, sosial, budaya, hankam, serta kelestarian lingkungan untuk mendorong terciptanya pembangunan nasional yang serasi dan seimbang.

Selanjutnya, dalam keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 327/KPTS/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.

Pasal 1 angka 2 Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, menjelaskan yang dimaksud dengan tata ruang adalah wujud struktural ruang dan pola ruang. Adapun yang dimaksud dengan wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentuk rona lingkungan alam, lingkungan sosial, lingkungan buatan yang secara hierarkis berhubungan satu dengan yang lainnya. Sedangkan yang dimaksud dengan pola pemanfaatan ruang meliputi pola lokasi, sebaran permukiman, tempat kerja, industri, pertanian, serta pola penggunaan tanah perkotaan dan pedesaan, di mana tata ruang tersebut adalah tata ruang yang direncanakan, sedangkan tata ruang yang tidak direncanakan adalah tata ruang yang terbentuk secara alami, seperti aliran sungai, gua, gunung dan lain-lain. (H. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2008 : 23-24).

Selanjutnya masih dalam peraturan tersebut, yaitu Pasal 1 angka 5 yang dimaksud dengan penataan ruang adalah suatu sistem proses

perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang. Sistem penataan ruang dalam hal ini merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan antara yang satu dan yang lain dan harus dilakukan sesuai dengan kaidah penataan ruang sehingga diharapkan dapat mewujudkan pemanfaatan ruang yang berhasilguna dan berdayaguna serta mampu mendukung pengelolaan lingkungan hidup yang berkelanjutan, tidak terjadi pemborosan pemanfaatan ruang, dan tidak menyebabkan terjadinya penurunan kualitas ruang.

Pada dasarnya, penataan ruang bertujuan agar pemanfaatan ruang yang berwawasan lingkungan, pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung dan budi daya dapat terlaksana, dan pemanfaatan ruang yang berkualitas dapat tercapai. Upaya penataan ruang ini juga dilakukan untuk menciptakan pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*) dalam kaitan dengan pertumbuhan ekonomi dan pemerataannya. Tata ruang mengandung arti penataan segala sesuatu yang berada di dalam ruang sebagai wadah penyelenggara kehidupan. Tata ruang pada hakikatnya merupakan lingkungan fisik yang mempunyai hubungan organisatoris/fungsional antara berbagai macam objek dan manusia yang terpisah dalam ruang-ruang tertentu. Di dalam tata ruang tercakup distribusi tindakan manusia dan kegiatannya untuk mencapai

tujuan. (<http://indrajayaadriand.wordpress.com/2008/07/11/tugas-1-bu-nanny-perencanaan-pembangunan-wilayah-dan-kota>).

Penataan ruang yang didasarkan pada karakteristik, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta didukung oleh teknologi yang sesuai akan meningkatkan keserasian, keselarasan dan keseimbangan subsistem. Hal itu berarti akan dapat meningkatkan kualitas ruang yang ada. Karena pengelolaan subsistem yang satu berpengaruh pada subsistem yang lain dan pada akhirnya dapat mempengaruhi sistem ruang wilayah nasional secara keseluruhan, pengaturan penataan ruang menuntut dikembangkannya suatu sistem keterpaduan sebagai ciri utama. Hal itu berarti perlu adanya suatu kebijakan nasional tentang penataan ruang yang dapat memadukan berbagai kebijakan pemanfaatan ruang. Seiring dengan maksud tersebut, pelaksanaan pembangunan dilaksanakan, baik oleh pemerintah, pemerintah daerah, maupun masyarakat, baik pada tingkat pusat maupun pada tingkat daerah, harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dengan demikian, pemanfaatan ruang oleh siapapun tidak boleh bertentangan dengan rencana tata ruang. (H. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik, 2008 : 214).

B. Tinjauan Umum Penataan Ruang

1. Hak Menguasai Negara dalam Penataan Ruang

Pada dasarnya penataan ruang harus benar-benar mengacu pada konsep dasar hukum penataan ruang yang tertuang di dalam pembukaan Undang-undang Dasar 1945 dimana pada alenia ke-4 menyatakan bahwa "melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia". Sehingga oleh Mochtar Koesoematmadja mengatakan bahwa :

"Substansi dari tujuan penerapan oleh alinea ini terhadap konsep pembangunan tata ruang adalah pada satu hal saja yakni ketertiban (order). Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum, kebutuhan akan ketertiban ini merupakan syarat utama dan pokok (fundamental) bagi adanya masyarakat yang teratur".

Selanjutnya dalam Pasal 33 ayat (1) UUD 1945 amandemen ke empat, berbunyi "Bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Ketentuan tersebut memberikan hak penguasaan kepada negara atas seluruh sumber daya alam Indonesia, dan memberikan kewajiban kepada negara untuk menggunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Kalimat tersebut mengandung makna, negara mempunyai kewenangan untuk melakukan pengelolaan, mengambil dan memanfaatkan sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan yang dikehendaki. Untuk dapat mewujudkan tujuan negara tersebut, khususnya untuk meningkatkan kesejahteraan umum dan mencerdaskan kehidupan bangsa, berarti negara harus dapat melaksanakan pembangunan sebagai penunjang dalam tercapainya tujuan tadi dengan suatu perencanaan yang cermat dan terarah. Apabila kita cermati dengan seksama, kekayaan alam yang ada dan dimiliki oleh negara, yang kesemuanya itu memiliki suatu nilai ekonomis, maka dalam pemanfaatannya pun harus diatur dan dikembangkan dalam pola tata ruang yang terkoordinasi, sehingga tidak akan adanya perusakan terhadap lingkungan hidup.

Hak Menguasai dari Negara sebagai pelimpahan Hak Bangsa, tidak akan terhapus, selama negara Republik Indonesia masih ada sebagai negara yang merdeka dan berdaulat. Dalam Peraturan Pemerintah No. 8 Tahun 1953 (uraian nomor 124 C) dijelaskan, bahwa hak Menguasai dari Negara meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Republik Indonesia, baik tanah-tanah yang tidak atau yang belum maupun yang sudah dihaki dengan hak-hak perorangan. Tanah-tanah yang tidak atau yang belum dihaki dengan hak-hak perorangan dalam UUPA disebut Tanah-tanah

yang dikuasai langsung oleh Negara, yang dalam administrasi pertanahan disingkat menjadi Tanah-tanah Negara. (Boedi H, 2005 : 278).

Hak menguasai dari Negara adalah sebutan yang diberikan oleh UUPA kepada lembaga hukum dan hubungan hukum konkret antar Negara dan tanah Indonesia, yang rinci isi dan tujuannya dalam Pasal 2 ayat (1 dan 2) sebagai berikut :

- (1) Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu, pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat 1 Pasal ini memberi wewenang untuk :
 - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut.
 - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
 - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Mengenai tugas dan kewenangan yang disebut dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a terdapat ketentuannya yang khusus dalam Pasal 14 yang mewajibkan pemerintah untuk menyusun suatu "Rencana Umum", yang kemudian akan dirinci lebih lanjut dalam rencana-rencana regional dan daerah oleh Pemerintah Daerah.

Kewenangan membuat rencana tersebut mendapat pengaturan umum dalam Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Penataan ruang secara umum mengandung pengertian sebagai suatu proses yang meliputi proses perencanaan, pelaksanaan atau pemanfaatan ruang, dan pengendalian pelaksanaan atau pemanfaatan ruang yang harus berhubungan satu sama lain.

Sesuai dengan Undang-undang No. 26 Tahun 2007, khusus pada Pasal 20 ayat (3) disebutkan bahwa perencanaan untuk penataan ruang untuk Tata Ruang Nasional haruslah berjangka waktu 20 tahun, pada Pasal 23 ayat (3) untuk Tata Ruang Provinsi jangka waktu rencana tata ruang wilayahnya juga 20 tahun, dan pada Pasal 26 ayat (4) menyebutkan bahwa perencanaan tata ruang untuk wilayah kabupaten sama seperti pada rencana tata ruang nasional dan provinsi yakni berjangka waktu 20 tahun.

Dalam bagian penjelasan Undang-undang Penataan Ruang (UUPR) Pasal 26 ayat (2) dikemukakan bahwa Rencana Tata

Ruang Wilayah Kabupaten/Kota menjadi pedoman bagi pemerintah daerah untuk menetapkan lokasi kegiatan pembangunan dalam memanfaatkan ruang serta dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah tersebut dan sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang, sehingga pemanfaatan ruang dalam pelaksanaan pembangunan selalu sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota yang sudah ditetapkan. Hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 28 UUPR, bahwa ketentuan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 25, Pasal 26 dan Pasal 27 berlaku mutatis mutandis untuk perencanaan tata ruang wilayah kota, dengan ketentuan selain rincian dalam Pasal 26 ayat (1) UUPR, ditambahkan pula :

- a. Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau; Keberadaan ruang terbuka hijau di setiap kota memiliki tiga fungsi penting yaitu ekologis, sosial-ekonomi dan evakuasi. Dalam UUPR No. 26 tahun 2007 disebutkan, jumlah RTH di setiap kota harus sebesar 30 persen dari luas kota tersebut. ([http://perencanaankota.blogspot.com/search/label/RuangTerbukaHijau\(RTH\)](http://perencanaankota.blogspot.com/search/label/RuangTerbukaHijau(RTH))).

- b. Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka nonhijau; dan
- c. Rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal dan ruang evakuasi bencana, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

Pemberlakuan secara mutatis mutandis ini dimaksudkan bahwa ketentuan mengenai perencanaan tata ruang wilayah kabupaten berlaku pula dalam perencanaan tata ruang wilayah kota.

Rencana Tata Ruang Wilayah kota dapat ditinjau kembali atau disempurnakan, apabila strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang wilayah kota yang bersangkutan perlu ditinjau kembali dan/atau disempurnakan sebagai akibat dari penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan dinamika pembangunan. Peninjauan kembali dan/atau penyempurnaan yang diperlukan untuk mencapai strategi pelaksanaan pemanfaatan ruang dilakukan minimal 5 tahun sekali.

Perihal perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang, sebagai manifestasi penataan ruang, sebagaimana dalam uraian berikut ini :

1) Perencanaan Tata Ruang Kota

Dalam beberapa tahun terakhir ini nampak bahwa perencanaan tata ruang semakin dirasakan pentingnya dalam usaha pengarahannya dan pengendalian pembangunan, utamanya di wilayah-wilayah yang berkembang pesat seperti Jakarta, Bogor (Puncak), Cianjur dan begitu pula Makassar.

Tanpa perencanaan tata ruang yang baik dapat mengakibatkan pemanfaatan ruang yang kurang tepat yang bisa merugikan bagi pemanfaat ruang itu sendiri dan pemanfaatan ruang lain disekitarnya, bahkan pengaruhnya bisa dirasakan oleh pemanfaat ruang yang berjarak jauh dari ruang yang salah penggunaannya.

Menurut Hammar (Safri DS, 2006 : 30) perencanaan tata ruang dilakukan guna menentukan arah pengembangan yang akan dicapai dilihat dari segi ekonomi, sosial, budaya, daya dukung dan daya tampung lingkungan, serta fungsi pertahanan keamanan; mengidentifikasi berbagai potensi dan masalah pembangunan dalam suatu wilayah perencanaan; perumusan perencanaan tata ruang; dan penetapan rencana tata ruang.

Pelaksanaan kegiatan perencanaan dan pelaksanaan rencana tata ruang kota diselenggarakan oleh Badan Perencanaan Pembangunan Daerah. Dalam pelaksanaannya

dituntut untuk mengadakan koordinasi, integrasi dan sinkronisasi dengan berbagai instansi yang terkait, serta diwajibkan memperhatikan aspirasi masyarakat. Tujuan perencanaan kota pada dasarnya adalah agar kehidupan dan penghidupan warga kota aman, tertib, lancar dan sehat melalui perwujudan pemanfaatan ruang kota yang serasi dan seimbang sesuai dengan kebutuhan dan kemampuan daya dukung pertumbuhan dan perkembangan kota.

2) Pemanfaatan Ruang

Filosofi perencanaan ruang wilayah merupakan tahapan proses pembangunan untuk mensejahterakan masyarakat melalui upaya:

- a. Mewujudkan keterpaduan dalam penggunaan sumber daya dengan memperhatikan sumber daya manusia;
- b. Meningkatkan pemanfaatan sumber daya secara berdaya guna, berhasil guna, dan tepat guna untuk meningkatkan kualitas sumber daya manusia;
- c. Mewujudkan perlindungan fungsi ruang dan mencegah serta menanggulangi dampak negatif terhadap lingkungan;
- d. Mewujudkan keseimbangan kepentingan, kesejahteraan, dan keamanan. (http://www.google.com/search?rlz=1B2RNFA_enl)

D281&hl=id&q=pengertian+penataan+ruang+kota&btnG=Telusuri+dengan+Google&lr=&aq=f&oq=).

Hal-hal yang perlu dikembangkan dalam pemanfaatan ruang adalah :

- a. Pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya.
- b. Perangkat yang bersifat insentif dan disinsentif dengan menghormati hak penduduk sebagai warga negara.
- c. Ketentuan mengenai pola pengelolaan tata guna tanah, tata guna air, tata guna udara, dan tata guna sumber daya alam lainnya.

Hal yang patut diperhatikan dalam penerapan insentif dan disinsentif adalah tidak boleh mengurangi hak penduduk sebagai warga negara yang meliputi pengaturan atas harkat dan martabat yang sama, dan hak memperoleh dan mempertahankan ruang hidupnya.

Struktur dan pola pemanfaatan ruang merupakan kegiatan menyusun tata ruang yang produknya menitikberatkan kepada pengaturan tatanan komponen lingkungan alam hayati, dan lingkungan alam non-hayati, lingkungan buatan, dan lingkungan sosial yang secara hierarkis dan fungsional berhubungan satu sama lain membentuk tata ruang.

Hal yang perlu diperhatikan dalam pemanfaatan ruang adalah strategi dan arahan kebijaksanaan yang mempertimbangkan kemampuan teknologi dan ilmu pengetahuan, data dan informasi serta biaya yang diperlukan. Kapasitas ilmu pengetahuan, dan teknologi untuk mengolah dan merencanakan penataan ruang tersebut antara lain pengetahuan tentang lingkungan hidup, sosiologi, watak orang/penduduk Indonesia di desa maupun di kota, adat-istiadat dan agama yang banyak memegang peranan. Hal tersebut menurut Parlingungan (Safri DS, 2006 : 37) bermanfaat untuk membedakan daerah perkotaan yang menginginkan suatu *privacy* dan *security* serta daerah pedesaan yang menginginkan kebersamaan tanpa tembok pemisah antara hak seorang dengan yang lainnya.

3) Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Dalam penjelasan Pasal 35 Undang-undang Penataan Ruang dikemukakan bahwa agar pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang dilakukan melalui penetapan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi :

- Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana

rinci tata ruang. Peraturan zonasi berisi kebutuhan yang harus, boleh, dan tidak boleh dilaksanakan pada zona pemanfaatan ruang yang dapat terdiri atas ketentuan tentang amplop ruang (koefisien dasar ruang hijau, koefisien dasar bangunan, koefisien lantai bangunan, dan garis sempadan bangunan), penyediaan sarana dan prasarana, serta ketentuan lain yang dibutuhkan untuk mewujudkan ruang yang aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.

- Perizinan adalah perizinan yang terkait dengan izin pemanfaatan ruang yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan harus dimiliki sebelum pelaksanaan pemanfaatan ruang. Izin yang dimaksud adalah izin lokasi/fungsi ruang, amplop ruang, dan kualitas ruang.
- Penerapan insentif atau disinsentif secara terpisah dilakukan untuk perizinan skala kecil/individual sesuai dengan peraturan zonasi, sedangkan penerapan insentif dan disinsentif secara bersamaan diberikan untuk perizinan skala besar/kawasan dimungkinkan adanya pemanfaatan ruang yang dikendalikan dan didorong pengembangannya secara bersamaan.

Disinsentif berupa pengenaan pajak yang tinggi, dapat dikenakan untuk pemanfaatan ruang yang tidak sesuai rencana tata ruang yang tidak sesuai melalui penetapan nilai

jual objek pajak dan nilai jual kena pajak sehingga pemanfaatan ruang membayar pajak lebih tinggi.

Insentif dapat diberikan antar pemerintah daerah yang saling berhubungan berupa subsidi silang dari daerah yang penyelenggaraan penataan ruangnya memberikan dampak kepada daerah yang dirugikan, atau antara pemerintah dan swasta dalam hal pemerintah memberikan preferensi kepada swasta sebagai imbalan dalam mendukung perwujudan rencana tata ruang.

2. Penataan Ruang Dalam Pengembangan Wilayah

Kebijakan sentralisasi pada masa lalu membuat ketergantungan daerah-daerah kepada pusat semakin tinggi dan nyaris mematikan kreatifitas masyarakat beserta seluruh perangkat Pemerintah di daerah. Sementara itu dalam era desentralisasi, partisipasi masyarakat dan azas keterbukaan cenderung untuk dijadikan pedoman dengan asumsi bahwa pelaksanaan prinsip tersebut akan menghasilkan kebijakan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Dengan kata lain, terdapat rasa memiliki masyarakat terhadap kebijakan yang ditetapkan dan muncul komitmen untuk melaksanakannya sehingga pembangunan yang berkelanjutan dapat diwujudkan. Pada posisi lain dengan diberlakukannya Undang-undang Otonomi Daerah, telah

memberikan legitimasi untuk menyerahkan kewenangan dalam proses penyelenggaraan penataan ruang kepada daerah. Konsekuensi dari kondisi tersebut antara lain adalah memberikan kemungkinan banyaknya Kabupaten/Kota yang lebih memikirkan kepentingannya sendiri, tanpa memikirkan sinergi dalam perencanaan tata ruang dan pelaksanaan pembangunan dengan Kabupaten/Kota lainnya untuk sekedar mengejar targetnya dalam lingkup masing-masing.

Untuk mensinergikan kepentingan masing-masing Kabupaten/Kota diperlukan satu dokumen produk penataan ruang yang bisa dijadikan pedoman untuk menangani berbagai masalah lokal, lintas wilayah, dan yang mampu memperkecil kesenjangan antar wilayah yang disusun dengan mengutamakan peran masyarakat secara intensif. Pada akhirnya, penataan ruang diharapkan dapat mendorong pengembangan wilayah dalam rangka meningkatkan kualitas hidup masyarakat (*city as engine of economic growth*) yang berkeadilan sosial (*social justice*) dalam lingkungan hidup yang lestari (*environmentaly sound*) dan berkesinambungan (*sustainability sound*) melalui penataan ruang. (http://bppd.slemankab.go.id/?mod=detail_artikel&id=3).

3. Asas dan Tujuan Penataan Ruang

Berdasarkan Pasal 2 Undang-undang Penataan Ruang (UUPR) No. 26 Tahun 2007 ditegaskan bahwa dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia, penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

a. 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 yang dimaksud antara lain adalah pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat.

b. Keserasian, Keselarasan, dan Keseimbangan

Yang dimaksud dengan "keserasian, keselarasan, 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 antar daerah serta antara kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

c. 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.

d. Keberdayagunaan dan Keberhasilgunaan

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

e. 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.

f. Kebersamaan dan Kemitraan

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

g. Perlindungan Kepentingan Umum

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

h. Kepastian Hukum dan Keadilan

Yang dimaksud dengan "kepastian hukum dan keadilan" adalah bahwa penataan ruang diselenggarakan dengan berlandaskan hukum/ketentuan peraturan perundang-undangan dan bahwa penataan ruang dilaksanakan dengan mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat serta melindungi semua pihak secara adil dengan jaminan kepastian hukum.

i. Akuntabilitas

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

Adapun yang menjadi tujuan penataan ruang ditegaskan dalam Pasal 3 UUPR bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

- a. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;

- b. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia;
- c. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Pengertian "aman" yang dimaksud disini adalah ini adalah situasi masyarakat dapat menjalankan aktivitas kehidupannya dengan terlindungi dari berbagai ancaman. Kemudian yang dimaksud dengan "nyaman" adalah keadaan masyarakat dapat mengartikulasikan nilai sosial budaya dan fungsinya dalam suasana yang tenang dan damai. Sementara itu, yang dimaksud dengan "produktif" adalah proses produksi dan distribusi berjalan secara efisien sehingga mampu memberikan nilai tambah ekonomi untuk kesejahteraan masyarakat sekaligus meningkatkan daya saing. Dan yang dimaksud dengan "berkelanjutan" adalah kondisi kualitas lingkungan fisik dapat dipertahankan bahkan dapat ditingkatkan, termasuk pula antisipasi untuk mengembangkan orientasi ekonomi kawasan setelah habisnya sumber daya alam tak terbarukan.

4. Klasifikasi Penataan Ruang

Dalam rangka klasifikasi penataan ruang ditegaskan dalam Pasal 4 UUPR bahwa penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan

sistem fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan dan nilai strategis kawasan.

Selanjutnya dalam Pasal 5 UUPR ayat (1, 2, 3, 4 dan 5) ditegaskan sebagai berikut :

- (1) Penataan ruang berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan.
- (2) Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya.
- (3) Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.
- (4) Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan pedesaan.
- (5) Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Selanjutnya, ditegaskan seperti berikut ini dalam Pasal 6 ayat (2-5) UUPR :

Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer.

- a. Penataan ruang wilayah nasional meliputi ruang wilayah yurisdiksi dan wilayah kedaulatan nasional yang mencakup ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan.
- b. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- c. Ruang laut dan ruang udara, pengelolaannya diatur dengan undang-undang tersendiri.

"Komplementer" yang dimaksud di sini adalah bahwa penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota saling melengkapi satu sama lain, bersinergi, dan tidak terjadi tumpang tindih kewenangan dalam penyelenggaraannya.

C. Dinas Tata Ruang dan Bangunan

Sebagaimana diketahui, istilah pemerintahan mempunyai dua arti, yaitu fungsi pemerintahan atau kegiatan memerintah dan sebagai organisasi pemerintahan atau kumpulan dari jabatan-jabatan. Dalam arti sebagai organisasi, pemerintahan tentu memiliki tujuan yang akan dicapainya, yang tidak berbeda dengan organisasi pada umumnya terutama dalam hal kegiatan yang akan diimplementasikan dalam

rangka mencapai tujuan, yakni dituangkan dalam bentuk rencana-rencana. Negara dalam kualitas sebagai organisasi pasti memiliki tujuan. Begitupun juga bagi negara Republik Indonesia, tujuan negara Indonesia tertuang dalam alinea keempat pembukaan Undang-undang Dasar 1945. Dalam pembukaan tersebut mengindikasikan bahwa Indonesia sebagai negara hukum yang menganut konsepsi *welfare state* atau konsepsi negara kesejahteraan. (Hasni, 2008 : 1)

Sebagai negara hukum yang bertujuan mewujudkan kesejahteraan umum, setiap kegiatan, di samping harus diorientasikan pada tujuan yang hendak dicapai, juga harus menjadikan hukum yang berlaku sebagai aturan kegiatan kenegaraan, pemerintahan, dan kemasyarakatan. Seperti diketahui hukum mempunyai banyak fungsi, menurut CFG. Sunaryati Hartono, dalam bukunya *Hukum Ekonomi Pembangunan Indonesia (2006:47)* bahwa hukum dalam pembangunan mempunyai empat fungsi, yaitu :

- a. Hukum sebagai pemeliharaan ketertiban dan keamanan;
- b. Hukum sebagai sarana pembangunan;
- c. Hukum sebagai sarana penegak keadilan;
- d. Hukum sebagai sarana pendidikan masyarakat.

Selain itu, menurut Syachran Basah :

"Salah satu fungsi hukum adalah direktif, di samping fungsi lainnya seperti integratif, perspektif, dan korektif. Fungsi direktif, yaitu sebagai pengarah dalam membangun untuk

membentuk masyarakat yang hendak dicapai sesuai dengan tujuan kehidupan bernegara.*

Berkaitan dengan adanya tujuan negara, dan salah satu fungsi hukum yaitu sebagai sarana dalam pembangunan, maka tujuan pemeritahan disini dituangkan dalam bentuk rancangan-rancangan serta diatur dalam suatu perundang-undangan dan peraturan-peraturan daerah lainnya, seperti yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No. 24 Tahun 2005 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, yang pada bab III Pasal 3, 4, dan 5 telah diatur jelas tentang bagaimana kedudukan, tugas pokok, dan fungsi dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Menurut Peraturan Daerah Kota Makassar No. 24 Tahun 2005 ini, Dinas Tata Ruang merupakan unsur pelaksana Pemerintah Kota yang dipimpin oleh seorang Kepala yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah yang tugas pokoknya merumuskan, membina dan mengendalikan kebijakan di bidang perencanaan tata ruang, pengendalian kawasan, penataan dan penertiban bangunan serta pengusutan.

Dalam melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No. 24 Tahun 2005 Pasal 4,

maka dalam Pasal 5 Dinas Tata Ruang dan Bangunan menyelenggarakan fungsi :

- a. Penyusunan rumusan kebijaksanaan teknis operasional perencanaan dan pengendalian tata ruang dan pemanfaatan bangunan;
- b. Penyusunan rumusan kebijaksanaan teknis operasional di bidang penataan bangunan;
- c. Perencanaan dan program pembinaan dan pengawasan penelitian gambar situasi bangunan dan penyelenggaraan dokumentasi;
- d. Pembinaan dan pemberian izin dan pelayanan umum dibidang mendirikan bangunan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

D. Pengelolaan Wilayah Pesisir secara Berkelanjutan

Menurut Undang-undang No. 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil, Wilayah Pesisir adalah daerah peralihan antara ekosistem darat dan laut yang dipengaruhi oleh perubahan di darat dan laut. Sedangkan pengelolaan Wilayah Pesisir adalah suatu proses perencanaan, pemanfaatan, pengawasan, dan pengendalian Sumber Daya antar sektor, antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah, antara ekosistem darat dan laut, serta antara ilmu pengetahuan dan manajemen untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Reklamasi pantai adalah kegiatan penimbunan dan pengeringan bagian perairan laut ditepi pantai untuk dimanfaatkan sebagai kawasan budidaya. Rencana reklamasi pantai termuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota. Rencana reklamasi pantai sebelum dituangkan kedalam RTRW kabupaten/kota terlebih dahulu meminta persetujuan dari Menteri Dalam Negeri. Penyelenggaraan reklamasi pantai wajib memperhatikan kepentingan lingkungan, pelabuhan, kawasan pantai berhutan bakau, nelayan, dan fungsi-fungsi lain yang ada dikawasan pantai serta keberlangsungan ekosistem pantai sekitarnya. Bahan material untuk reklamasi pantai, diambil dari lokasi yang memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan. Bupati/Walikota bertanggungjawab dalam pelaksanaan reklamasi pantai. ([http://perencanaankota.blogspot.com/search/label/Reklamasi Pantai](http://perencanaankota.blogspot.com/search/label/Reklamasi%20Pantai)).

Sebagai negara kepulauan, wilayah pesisir dan lautan di Indonesia memiliki nilai strategis dengan berbagai keunggulan komparatif dan kompetitif yang dimilikinya sehingga berpotensi menjadi *prime mover* (penggerak utama) pengembangan wilayah nasional. Bahkan secara historis menunjukkan bahwa wilayah ini telah berfungsi sebagai pusat kegiatan masyarakat karena berbagai keunggulan fisik dan geografis yang dimilikinya (<http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/MenPRLautITS43.pdf/08/10/2003>).

Arti strategis ini dilandasi empat hipotesa pokok, yaitu :

Pertama, Indonesia merupakan negara kepulauan terbesar di dunia memiliki sebanyak 17.508 pulau (pulau besar dan kecil) dengan kekayaan lautan yang luar biasa besar dan beragam, maka sudah seharusnya arus utama pembangunan berbasis dan lautan akan memberikan manfaat bagi kemajuan dan kesejahteraan bangsa secara keseluruhan.

Kedua, Semakin meningkatnya kegiatan pembangunan dan jumlah penduduk, serta semakin menipisnya sumberdaya alam daratan, maka sumberdaya dan lautan akan menjadi tumpuan harapan bagi kesinambungan pembangunan ekonomi nasional di masa mendatang.

Ketiga, dalam menuju era industrialisasi, wilayah dan lautan merupakan prioritas utama untuk pusat pengembangan industri, pariwisata, agribisnis, agroindustri pemukiman, transportasi dan pelabuhan. Kondisi demikian bagi kota-kota yang terletak di wilayah industri terus dikembangkan menuju tata ekonomi baru dan industrialisasi.

Keempat, dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah (Undang-undang No. 32 Tahun 2004 dan Undang-undang No. 33 Tahun 2004), tentang Pemerintah Daerah dan tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka provinsi dan

kabupaten dengan otonomi terbatas mempunyai peluang besar untuk memanfaatkan, mengelola dan melindungi wilayah pesisir dan laut untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dalam batas kewenangan wilayah laut provinsi 12 mil laut diukur dari garis pantai, dan kewenangan kabupaten sejauh sepertiga dari kewenangan provinsi. Pengelolaan wilayah pesisir dan laut oleh daerah tidak terlepas dari misi dan visi secara nasional dan komitmen bangsa dalam melindungi wilayah pesisir dan laut, pendekatan pemanfaatan dan konservasi perlu dilakukan dengan kehati-hatian agar tidak mengurangi peluang generasi yang akan datang juga menikmati kehidupan yang lebih baik dari sekarang. (<http://komitmenku.wordpress.com/2008/10/28>).

Ekosistem memang memiliki peran strategis dan prospek yang cerah bagi pembangunan nasional. Namun, selama ini pola pembangunan sumber daya pesisir ini bersifat tidak optimal dan berkelanjutan. Salah satu faktor penyebab yang utama adalah perencanaan dan pelaksanaan pembangunan sumber daya pesisir yang dijalankan secara sektoral dan terpilah-pilah. Perencanaan dan pelaksanaan pembangunan sumber daya yang tidak dilakukan secara terpadu dikhawatirkan hanya akan merusak sumber daya tersebut karena karakteristik dan dinamika alamiah ekosistem secara ekologis saling terkait satu sama lain. Pengelolaan wilayah pesisir secara

terpadu merupakan suatu pendekatan pengelolaan wilayah pesisir yang melibatkan dua atau lebih ekosistem, sumber daya, dan kegiatan pemanfaatan guna mencapai pembangunan wilayah Pesisir secara berkelanjutan. Oleh karena itu, diperlukan informasi tentang potensi pembangunan yang dapat dikembangkan di suatu wilayah pesisir beserta permasalahan yang ada, baik aktual maupun potensial. Kegiatan di daerah pariwisata dan rekreasi dapat menimbulkan masalah ekologis yang khusus dibandingkan dengan kegiatan ekonomi lain, mengingat bahwa keindahan dan keaslian alam merupakan modal utamanya. Bila suatu wilayah Pesisir dibangun untuk tempat rekreasi, biasanya fasilitas-fasilitas pendukung lainnya juga berkembang pesat. Oleh karena itu perencanaan pengembangan pariwisata di wilayah pesisir hendaknya dilakukan secara menyeluruh, termasuk diantaranya inventarisasi dan penilaian sumber daya yang cocok untuk pariwisata, perkiraan tentang berbagai dampak terhadap lingkungan, hubungan sebab dan akibat dari berbagai macam tata guna lahan disertai dengan perincian kegiatan untuk masing-masing tata guna, serta pilihan pemanfaatannya.

Yang menjadi tantangan mendasar bagi perencana dan pengelola wilayah pesisir adalah bagaimana memfasilitasi pembangunan ekonomi, dan pada saat yang sama, meminimalkan dampak negatif dari segenap kegiatan pembangunan dan bencana alam sesuai daya

dukung lingkungan , sehingga pembangunan ekonomi dapat berlangsung secara berkesinambungan. (<http://blog.360.yahoo.com/blog/n3m71Hgwf69JnB0wd5ou2o-?cq=1&p=7>).

Oleh karena itu, agar pemanfaatan sumber daya pesisir dan laut dapat terselenggara secara optimal, diperlukan upaya penataan ruang sebagai salah satu bentuk intervensi kebijakan dan penanganan khusus dari pemerintah dengan memperhatikan kepentingan *stakeholders* lainnya. Selain itu, implementasi penataan ruang perlu didukung oleh program-program sektoral baik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, dan masyarakat, termasuk dunia usaha. (http://www.penataanruang.net/taru/Makalah/Men_PRLaut-ITS43.pdf/08/10/2003).

Mengingat, dalam UU No. 27 Tahun 2007 telah jelas diuraikan pada konsideran menimbang (huruf b) bahwa wilayah pesisir memiliki keragaman potensi sumber daya alam yang tinggi, dan sangat penting bagi pengembangan sosial, ekonomi, budaya, lingkungan, dan penyangga kedaulatan bangsa, oleh karena itu perlu dikelola secara berkelanjutan dan berwawasan global, dengan memperhatikan aspirasi dan partisipasi masyarakat, dan tata nilai bangsa yang berdasarkan norma hukum nasional. Jadi, pemanfaatan sumberdaya dan lautan sudah selayaknya dikelola dengan baik dan optimal untuk menunjang pembangunan ekonomi nasional dalam rangka

mengantarkan bangsa ini menjadi makmur, adil dan sejahtera, dengan tidak menyepelkan aspirasi dan partisipasi masyarakatnya.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis tetapkan untuk melakukan penelitian adalah di Kota Makassar Provinsi Sulawesi Selatan, yaitu :

1. Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, dengan alasan bahwa Dinas Tata Ruang dan Bangunan ini mempunyai kedudukan, tugas pokok dan fungsi organisasi terhadap pelaksanaan kebijakan Pemerintah Daerah Kota Makassar yang berkaitan dengan penataan ruang Kota Makassar khususnya pada wilayah Tanjung Bunga yang akan penulis teliti.
2. Kantor Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Daerah (Bapedalda) / Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar), dengan alasan bahwa Bapedalda mempunyai tugas menyelenggarakan tugas umum pemerintahan dan pembangunan di bidang pengendalian dampak lingkungan hidup yang meliputi pencegahan dan penanggulangan pencemaran dan kerusakan lingkungan hidup serta pemulihan kualitas lingkungan hidup.

3. Daerah Tanjung Bunga yang merupakan lokasi pengembangan wilayah di kota Makassar.

B. Jenis dan Sumber Data

Di dalam penyusunan skripsi ini penulis menggunakan dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder :

1. Data primer adalah data yang diperoleh dengan mengadakan wawancara dan penelitian langsung dengan pihak Pimpinan/Wakil Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Pimpinan/Wakil Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Kota Makassar, dan pihak yang terkait dengan daerah Tanjung Bunga baik itu dari Pengembang Tanjung Bunga maupun dari Masyarakat Tanjung Bunga sehubungan dengan penulisan skripsi ini.
2. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan berupa literatur dokumen-dokumen dan bahan tertulis yang berhubungan dengan materi yang akan dibahas.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi adalah :

1. *Field Research*, yaitu mengadakan penelitian di lapangan secara langsung pada objek yang dituju, dengan mengambil data yang diperlukan. Dalam metode *Field Research* ini ditempuh jalur penelitian:

- b. Metode *interview*, yaitu peneliti mengadakan wawancara atau tanya jawab dengan pihak Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, pihak Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Kota Makassar, dan pihak yang terkait dengan daerah Tanjung Bunga baik itu dari Pengembang Tanjung Bunga maupun dari Masyarakat Tanjung Bunga untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan.
 - c. Metode dokumentasi, yaitu peneliti mengambil data dari dokumen-dokumen atau arsip-arsip yang diberikan oleh pihak Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, pihak Badan Pengendalian Dampak Lingkungan Kota Makassar, dan pihak yang terkait dengan daerah Tanjung Bunga baik itu dari Pengembang Tanjung Bunga maupun dari Masyarakat Tanjung Bunga yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.
2. *Library Research*, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan data sekunder yaitu data yang didapatkan dengan menelaah buku-buku, peraturan perundang-undangan, karya tulis serta data yang didapatkan dari penelusuran melalui media internet atau media lain yang ada hubungannya dengan penulisan skripsi.

D. Analisis Data

Berdasarkan kedua jenis data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif yaitu dengan menguraikan dan menjelaskan permasalahan-permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.

BAB IV

PEMBAHASAN

A. Kesesuaian pembangunan Wilayah Tanjung Bunga di Kota Makassar secara keseluruhan dengan peruntukannya berdasarkan Rencana Tata Ruang Kota Makassar

Sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa penelitian ini berlokasi di Kawasan Pariwisata Tanjung Bunga yang saat ini tengah dikembangkan sebagai kota baru oleh Pemerintah Kota Makassar. Seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Makasar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 tentang wilayah pengembangan, bahwa Wilayah Pengembangan (WP) IV dibagian bawah Sungai Balang Beru (Danau Tanjung Bunga), tepatnya batas bagian bawah dari Sungai Balang Beru sampai dengan batas administrasi Kabupaten Gowa, dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada pengembangan kawasan secara terpadu untuk pusat kegiatan kebudayaan, pusat bisnis global terpadu yang berstandar internasional, pusat bisnis dan pariwisata terpadu dan pusat olahraga terpadu yang sekaligus menjadi sentra primer baru bagian Selatan Kota. Sehingga dengan demikian maka ada 4 (empat) jenis

pengembangan kawasan yang telah diperuntukkan untuk daerah Tanjung Bunga .

Dalam hal pembangunan Wilayah Tanjung Bunga, Pemerintah Daerah Kota Makassar menyerahkan pembangunannya kepada pihak pengembang yakni PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Development Corporation*). Oleh karena itu, penulis akan membahas mengenai pembangunan yang telah dilakukan oleh pengembang, maka sebelumnya penulis terlebih dahulu mendeskripsikan beberapa kondisi historis Wilayah Tanjung Bunga.

1. Letak dan kondisi geografis Wilayah Tanjung Bunga
 - a. Wilayah Utara, berbatasan dengan Selat Makassar dan Teluk Losari;
 - b. Wilayah Selatan, berbatasan dengan Sungai Jeneberang dan Taman Mini Somba Opu;
 - c. Wilayah Barat, berbatasan dengan Kota Makassar dan Jalan Nuri;
 - d. Wilayah Timur, berbatasan dengan Selat Makassar.

Pada dasarnya kawasan Tanjung Bunga merupakan daerah dengan kondisi hampir 90% merupakan lahan/tanah kosong (rawa-rawa) yang tidak berpenghuni kecuali daerah sekitar Barombong dan Sungai Jeneberang yang berlokasi di sekitar Kecamatan Tamalate.

Berdasarkan kondisi alamnya, Tanjung Bunga memiliki potensi berupa sungai, danau serta pantai. Dengan ketiga potensi alam tersebut, maka Tanjung Bunga sangat prospektif untuk berkembang menjadi salah satu daerah tujuan wisata andalan Propinsi Sulawesi Selatan. Disamping itu, ketiga potensi alam tersebut juga memiliki peran penting untuk pengembangan kegiatan olahraga, khususnya olahraga air. Sungai Jeneberang, Danau Tanjung Bunga serta Pantai Akkarena sangat potensial dan strategis untuk dikembangkan menjadi pusat pembinaan dan peningkatan prestasi olahraga Sulawesi Selatan. Keunggulan lain yang dimiliki oleh Tanjung Bunga adalah dari aspek letak lokasi kawasan. Selain berdampingan langsung dengan Kota Makassar dan Kabupaten Gowa, lokasi Tanjung Bunga juga tepat berada di titik simpul pembangunan Kota Raya Mamminasata (Maros, Makassar, Sungguminasa, Takalar).

Dengan letak lokasi tersebut, maka kawasan Tanjung Bunga menjadi sangat potensial dan strategis bagi pengembangan kegiatan perekonomian serta investasi. Termasuk untuk pengembangan daerah permukiman baru sebagai bagian dari upaya perluasan wilayah Kota Makassar dan Kabupaten Gowa. Keunggulan serta potensi pengembangan tersebut merupakan karakteristik kawasan yang hanya dimiliki oleh Tanjung Bunga.

Berdasarkan jenisnya, Kawasan Tanjung Bunga termasuk ke dalam kategori Wisata Alam yang berjenis Wisata Pantai (*Marine tourism*), merupakan kegiatan wisata yang ditunjang oleh sarana dan prasarana untuk berenang, memancing, menyelam, dan olahraga air lainnya, termasuk sarana dan prasarana akomodasi, makan dan minum. Lahan Tanjung Bunga memiliki luas sekitar 1000 hektar tersebar di Kecamatan Mariso, Tamalate, dan 300 hektar di Kecamatan Pallangga, Kabupaten Gowa. Areal tersebut digunakan untuk perumahan 30,6% (306 hektar); komersial 18,8% (183 hektar); hotel dan tempat pariwisata 11,1% (111 hektar); fasilitas umum, sosial dan ruang terbuka 10,4% (104 hektar); dan prasarana jalan dan kanal 29,6% (296 hektar).

2. Pengembangan Kawasan Tanjung Bunga

Pada rencana pengembangan (*Site Plan*) yang diberikan oleh pihak PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Development Corporation*), dapat di lihat bahwa mulai dari tahun 1998 sampai sekarang, realisasi dari rencana itu baru sekitar 20% yang telah dilaksanakan, hal ini sesuai pengakuan pihak pengembang. Adapun strategi pengembangan yang dilakukan oleh pihak PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Development Corporation*) dalam melaksanakan pembangunan Tanjung Bunga meliputi :

1. Melakukan pengembangan dalam empat (4) tipe kawasan, yaitu kawasan pariwisata, kawasan bisnis, kawasan permukiman, dan kawasan olahraga.
2. Dari 20% pengembangan empat (4) tipe kawasan tersebut, kawasan yang sementara ini dibangun di dominasi oleh pengembangan kawasan permukiman dengan persentasi 90% perumahan, yaitu :
 - a) Taman Kahyangan;
 - b) Taman Toraja;
 - c) Taman Nirwana;
 - d) Taman Losari;
 - e) Taman Masamba;
 - f) Menteng Garden;
 - g) Beach House & Villa Pantai Biru;
 - h) Osaka Garden;
 - i) Villa Danau Biru;
 - j) Water Side Villas.

Beberapa aspek yang dikedepankan oleh perusahaan dalam mengembangkan kawasan permukiman di Tanjung Bunga, antara lain sebagai berikut :

- a) Aspek Pengwilayahan, yaitu dengan memisahkan kompleks perumahan dari aktivitas bisnis dan perdagangan.

- b) Aspek Disain, dengan menyediakan bangunan dengan gaya arsitektur modern dan ramah lingkungan.
 - c) Aspek Kenyamanan, yaitu menyediakan pelayanan keamanan lingkungan perumahan selama 24 jam.
 - d) Aspek Sosial-Lingkungan, dengan menyediakan *public space* untuk daerah hijau dan ruang bermain bagi penghuni.
3. Untuk pengembangan kawasan bisnis, telah dibangun :
- a) Rukan Gajah Mada;
 - b) Ruko Somba Opu Blok A & AA;
 - c) Ruko Somba Opu Blok B;
 - d) Kavling Niaga Blok C & D;
 - e) Kavling Multiguna.

Yang menempati hampir sepanjang pinggir kiri dan kanan jalan Metro Tanjung Bunga.

4. Selain pengembangan kawasan lain, untuk mendukung kelancaran segala akses, pengembang juga membangun beberapa fasilitas yaitu :

Fasilitas :

- a) Jalan Utama & Lingkungan;
- b) Jaringan Drainase;
- c) Jaringan Listrik;

- d) Jaringan Telepon;
- e) Jaringan Air Bersih.

Fasilitas Umum :

- a) Akkarena Recreation Center;
- b) Rowing & Canoeing Center;
- c) Sarana Kesehatan;
- d) Fasilitas Pendidikan.

Sarana Sosial :

- a) Kantor Camat;
- b) Sarana Ibadah.

5. Pembangunan kawasan Tanjung Bunga telah di mulai sejak tahun 1998 yang diprakarsai oleh GMTDC (*Gowa Makassar Tourism Development Corporation*). Konsep pengembangan PT. GMTDC Tbk untuk Tanjung Bunga adalah Konsep Pengembangan Pembangunan kawasan Tanjung Bunga yang dilaksanakan berdasarkan konsep Kota Mandiri yang dijabarkan ke dalam empat (4) zona pengembangan, yaitu pariwisata, ekonomi, niaga, permukiman dan olahraga. Konsep ini dimaksudkan untuk menciptakan suasana kota Tanjung Bunga yang apik, serasi dan tertata rapih serta memiliki nilai ekonomis yang tinggi.

6. Melakukan Pengembangan Kawasan Pariwisata, dengan mengembangkan potensi alam Pantai Akkarena yang merupakan area wisata yang tepat dan wisata primadona bagi masyarakat Sulawesi Selatan dan berada di pantai barat Selat Makassar guna pengembangan wisata bahari. Beberapa sarana dan prasarana pariwisata yang dikembangkan untuk melengkapi industri pariwisata di Tanjung Bunga adalah *commercial recreation center*, fasilitas wisata air, *games center*, *play land*, *art and culture shop*, *harbor activities*, *water park*, *parking area*, hotel dan restoran.
7. Beberapa sarana dan prasarana wisata yang telah disediakan di Pusat Rekreasi Akkarena meliputi Dermaga Akkarena, Plaza Oval, Menara Air, Taman Bermain Anak-anak, Restoran Akkarena, Pusat Permandian Pantai Akkarena, *meeting room*, Poliklinik serta fasilitas wisata air.
8. Melakukan pengembangan kawasan bisnis dan komersial dengan Fasilitas pemiagaan yang disediakan, antara lain seperti pusat-pusat perbelanjaan, perkantoran, perbankan, *amusement*, *convention center* serta *exhibition center*. Pengembangan kawasan ini dipusatkan di sepanjang jalan Metro Tanjung Bunga, yang merupakan jalan poros utama Kota Raya Mamminasata. hal ini dimaksudkan agar keberadaan

kawasan bisnis ini tidak hanya memberi nilai tambah bagi pengembangan kawasan Tanjung Bunga kedepan tetapi sekaligus akan menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru yang akan menopong pembangunan Propinsi Sulawesi Selatan, khususnya bagi kota-kota yang berada disekitarnya, seperti Maros, Makassar, Gowa dan Takalar (Mamminasata).

9. Pada akhir tahun 2002 telah dibangun GTC (*Global Trade Center*). Pusat bisnis dan perdagangan terbesar di Kawasan Timur Indonesia ini dibangun di atas lahan seluas 20.000 m² dan berkonstruksi 4 (empat) lantai. Area parkir dibangun di lantai 4 (empat) dan dapat menampung sekitar 1500 unit mobil. Pembangunan GTC (*Global Trade Center*) ini adalah tahap pertama dari rencana pembangunan MCD (*Makassar Commercial District*) di atas lahan seluas 150.000 m². Selain GTC (*Global Trade Center*), juga akan dibangun apartemen, hotel, *hypermarket*, perkantoran, pertokoan serta sarana dan prasarana penunjang kegiatan bisnis lainnya.
10. Melakukan Pengembangan Kawasan Olahraga dengan memanfaatkan potensi alam Danau Tanjung Bunga yang saat ini telah dikembangkan sebagai Venues Dayung. Danau ini memenuhi standart internasional dari FISA (*Federation Internationale des Societes d'Aviron*), baik untuk

penyelenggaraan event olahraga dayung nasional dan internasional maupun sebagai *Regatta Coars*. Selain memanfaatkan Danau Tanjung Bunga untuk pengembangan olahraga dayung, perusahaan juga mengembangkan berbagai fasilitas olahraga di Pantai Akkarena. Fasilitas-fasilitas tersebut diantaranya adalah *Jet Ski* dan Lapangan Voli Pantai.

11. Membangun jembatan di barombong yang membelah sungai Jeneberang.
12. Membangun jalan raya dengan lebar jalan 4-5 meter yang menghubungkan kota Makassar ke arah selatan gowa.
13. Menutup aliran sungai Jenneberang bagian barat dan bagian timur.
14. menimbun jalan dengan maksud Meninggikan jalan sepanjang Tanjung Bunga.
15. Melakukan reklamasi pantai yang menghubungkan reklamasi pantai losari dan paotere.

Komentar Penulis :

Berdasarkan hasil pengamatan penulis di daerah Tanjung Bunga, maka ada beberapa hal yang penulis perhatikan, yaitu :

1. Terhadap pembangunan 4 (empat) kawasan, penulis menilai bahwa ada pengembangan yang tidak sesuai dengan apa yang telah menjadi porsi atau peruntukannya. Sebagaimana yang

ditentukan pada Pasal 8 Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang wilayah pengembangan, bahwa untuk Wilayah Pengembangan (WP) IV dibagian bawah Sungai Balang Beru (Danau Tanjung Bunga), tepatnya batas bagian bawah dari Sungai Balang Beru sampai dengan batas administrasi Kabupaten Gowa, dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada pengembangan kawasan secara terpadu untuk pusat kegiatan kebudayaan, pusat bisnis global terpadu yang berstandar internasional, pusat bisnis dan pariwisata terpadu dan pusat olahraga terpadu yang sekaligus menjadi sentra primer baru bagian Selatan Kota. Sehingga dengan demikian maka ada 4 (empat) jenis pengembangan kawasan yang telah diperuntukkan untuk daerah Tanjung Bunga, dan permukiman tidak termasuk dalam peruntukan wilayah pengembangan (WP) IV.

Namun, dari keterangan yang penulis dapatkan baik itu dari pihak pengembang maupun dari pihak masyarakat, bahwa ternyata dari rencana pengembangan yang akan dilakukan oleh pihak pengembang di dominasi oleh pembangunan kawasan permukiman/perumahan (dapat di lihat pada *Site Plan* Tanjung Bunga). Hal ini juga dapat kita saksikan dengan kasat mata bagaimana realisasi pembangunan Tanjung Bunga sampai hari ini masih tetap di dominasi hampir 90% oleh pengembangan permukiman. Padahal jika mengingat ketentuan yang ada, wilayah

Tanjung Bunga sama sekali tidak ada peruntukan untuk pengembangan permukiman, karena peruntukan pemukiman berada pada Wilayah Pengembangan (WP) III, yang dipusatkan pada sebelah Barat dari Jalan Andi Pengerang Pettarani sampai dengan Pantai Losari dan batas bagian atas dari Sungai Balang Beru (Danau Tanjung Bunga).

Pemukiman yang di bangun atas dasar pengembangan perumahan elit secara tidak langsung berimplikasi bahwa daerah ini sangat sulit untuk di jangkau oleh masyarakat menengah kebawah. Penulis juga menilai bahwa keberadaan rumah-rumah elit yang berdampingan dengan rumah masyarakat setempat dapat berpotensi mengakibatkan kesenjangan sosial yang berkelanjutan .

2. Dalam pengembangan wilayah bisnis, penulis menemukan beberapa ruko yang dibangun di sepanjang jalan Metro Tanjung Bunga sangat banyak dan tidak memperhatikan intensitas ruang, dimana ruko-ruko tersebut dibangun tanpa ada kesesuaian KLB (Koefisien Lantai Bangunan), KDB (Koefisien Dasar Bangunan), dan KTB (Koefisien Tapak Besmennya) . Pembangunan ruko-ruko atau gedung-gedung dengan tujuan komersil seperti ini tentu dapat berakibat fatal. Seperti robohnya gedung, tanah longsor dan yang paling penting hal ini tentu mengakibatkan tidak adanya unsur estetika keindahan alam dari kawasan tersebut. Sebagai contoh, jika

lahan yang diperuntukkan untuk bangunan ruko, dan didalamnya disediakan untuk penataan halaman, namun semua di tutupi gedung maka tentu sangat tidak enak dipandang.

Jadi, jika pembangunan satu ruko saja tidak memperhatikan fungsi intensitas ruang ini maka pembangunan beberapa ruko yang melebihi aturan KLB, KDB, dan KTB, bagi penulis sudah tentu pemanfaatan ruang tersebut tidak sesuai dengan peruntukannya.

3. Dahulu penduduk di kawasan Barombong yang hendak menjejak Makassar tanpa naik rakit, pasti akan melewati jembatan Sungguminasa atau memutar sekitar 25 kilometer ke arah timur. Namun, sejak jembatan Barombong dibangun, jarak kedua tempat itu tinggal 5 kilometer saja. Begitu pula dengan warga Galesong yang dulu mesti melewati daerah Limbung di Kabupaten Gowa Tanjung Bunga untuk ke Makassar dengan jarak sekitar 60 km, dengan adanya jembatan Barombong hanya menempuh jarak sekitar 15 km. Kawasan Barombong dan Galesong terletak di kawasan dengan dinamika yang relatif pesat utamanya pada kegiatan perikanan dan perdagangan.

Galesong merupakan wilayah strategis karena bertetangga dengan Tanjung Bunga Makassar, meski pengembangan wilayahnya belum optimal. Walaupun merupakan salah satu daerah penopang ekonomi kabupaten Takalar dan bertetangga dengan

Makassar, namun ada yang penulis anggap rancu karena kondisi jalan rayanya sebagian rusak, dan hampir setiap tahun selalu mengalami kerusakan. Jika kita melihat jalan poros dari Limbung ke Galesong, jalan yang hanya berjarak sekitar 10 kilometer ini ibarat jalan kampung yang hanya layak dilewati mobil perang. Sangat disayangkan jika melihat PAD (Pendapatan Asli Daerah) Takalar banyak dihasilkan dari dua kecamatan ini. Banyak orang di daerah ini yang meminta kepada pemerintah provinsi agar mengalokasikan dana bagi pembangunan jalan lintas kabupaten/kota tersebut. Entah mana yang benar, apakah menjadi tanggung jawab pemerintah kabupaten atau provinsi? Sejak tahun 2002, gencarnya pengembangan kota yang diprakarsai oleh PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Development Corporation*) dan hadirnya mall GTC (*Global Trade Center*) Tanjung Bunga, berdampak pula pada mengalirnya tenaga kerja dan pengunjung dari warga sekitar. Kawasan Tanjung Bunga selain menjadi magnet belanja warga Makassar, juga memikat perhatian warga Barombong maupun Galesong. Ini dapat dilihat dari ramainya kendaraan dari selatan kota yang melewati poros jembatan Barombong setiap hari. Sayangnya, pengembangan kota Makassar ke arah selatan ini utamanya setelah pembangunan jembatan di Barombong yang membelah sungai Jeneberang tidak dibarengi dengan perluasan

jalan raya. Lebar jalan raya mulai daerah Barombong ke arah kota Galesong hanya sekitar 4-5 meter atau seperempat dari jalan di Tanjung Bunga yang menghubungkan mall GTC (*Global Trade Center*) dan pantai Losari. Bayangkan, jika lebar jalan hanya sekitar 4 meter dan arus kendaraan yang semakin padat. Hal ini akan semakin bertambah semrawut dan rawan kecelakaan jika rencana pemkot Makassar untuk membuka trayek selatan kota lewat Tanjung Bunga ke Barombong dibuka.

Pembukaan jembatan Makassar-Barombong pada tahun 2005 memang memberikan dampak pada keadaan sosial ekonomi warga Makassar hingga Barombong, seperti mengalminya tenaga kerja bangunan, karyawan toko dan mall. Maraknya pembangunan perumahan dan pusat pusat hiburan di sepanjang pantai Tanjung Bunga, Akkarena, juga berpengaruh nyata yaitu semakin ramainya alur transportasi warga dari dan/atau ke Makassar lewat jalan ini. Di sepanjang Barombong telah dibangun banyak perumahan atau *real estate* dari yang kelas menengah hingga kelas *elite*.

Sebagai gambaran rawannya kecelakaan, disebutkan oleh M. Amir, seorang warga masyarakat bagian selatan Tanjung Bunga yang bekerja pada salah satu *ticketing agency* di Makassar yang setiap hari melewati poros Barombong. Telah banyak terjadi kecelakaan, dan menurutnya, bahwa penyebab rawannya

kecelakaan adalah padatnya kendaraan roda dua seperti pagandeng (sepeda), dan kendaraan bermotor roda dua, sementara ruas jalan sangat sempit. Belum lagi kalau pengendara ugal-ugalan. Yang paling rawan adalah jalan sempit di sekitar daerah Bontolebang - Tamasaju, Beban.jalan di sepanjang wilayah ini adalah jalan yang bahunya sangat labil dan sempit. Sisi jalan aspal dengan selokan rumah warga sangat kontras dengan elevasi yang tajam. Sempit dan relatif tinggi sehingga bagi pengendara yang tidak hati-hati sangat mudah tergelincir ke sisi jalan, apalagi pada malam hari.

Banyak masyarakat yang mengaku sering menyaksikan kejadian tragis, seperti banyak kecelakaan pengendara dan pemakai jalan sepanjang Galesong melewati Barombong. Sangat disayangkan melayangnya jiwa warga dengan sia-sia di jalan raya. Ini menjadi serius karena jalan dan segala pemak-pemiknya mestinya menjadi tanggung jawab pemerintah. Jika mall, taman hiburan dan rekreasi, serta pembangunan real estate menyerbu kota dan pemerintah yang mempertanggungjawabkannya maka mestinya sarana dan prasarana sosial warga disekitarnya juga di tata dengan bagus. Tata ruang yang kacau hanya akan beresiko pada kerawanan sosial yang sangat mahal. Demikian halnya jika infrastruktur jalan tidak di tata dan dibenahi akan berdampak pada

semakin tingginya tingkat kecelakaan jalan raya. Kejadian seperti tersebut diatas akan terus berlangsung jika belum ada langkah-langkah konkrit dari pemerintah kota Makassar.

4. Penutupan aliran sungai Jenneberang bagian barat dan bagian timur merupakan tindakan yang sangat tidak tepat menurut penulis. Bagi warga Makassar, banjir adalah masalah klasik namun membayangkan solusi konkrit pemerintah kota adalah kesia-siaan. Langkah yang ditawarkan sangat tidak efektif karena sifatnya insidental, tidak berkelanjutan. Ketika warga memprotes kanal dan muara sungai yang menyempit, pemerintah kota melonggarkan izin pendirian mall dan perumahan elit. Ketika sampah kota menyerbu aliran sungai, pemerintah mendukung mereklamasi wilayah resapan air. Luasan ekosistem menjadi berkurang karena konversi yang semakin intensif seperti yang terjadi di beberapa wilayah dari arah selatan hingga timur kota. Bayangkan resikonya, jika daerah sepanjang kurang lebih 20 kilometer dari Barombong hingga Tallo dalam beberapa tahun ke depan dicekoki bangunan berpondasi beton. Tanggul diperlebar, bangunan hotel semakin marak di tepi pantai, pada rumah warga dibangun pondasi semen hingga sedalam 2 meter dan mengambil wilayah laut. Lalu, pada saat bersama, sungai Tello, sungai Jeneberang, tanpa henti membawa sedimen, lumpur dan sampah kota hingga terjadi

penyempitan di muaranya. Minimnya drainase, pengelolaan sampah dan limbah kota yang asal-asalan kelak akan mengundang bencana banjir, khususnya dikawasan tempat pemukiman warga/masyarakat setempat yang terkena dampak negatif dari adanya pembangunan Tanjung Bunga, kondisi sosial mereka sangat memprihatinkan baik itu dari segi ekonomi maupun dari segi kesehatannya.

Namun, tidak semua pembangunan daerah Tanjung Bunga ini mengakibatkan dampak negatif, karena disisi lain terdapat juga dampak positif yang sangat menguntungkan dalam dunia bisnis, serta terbukanya lapangan kerja yang diadakan oleh pengembang dalam merekrut tenaga kerja. Kondisi ini seakan-akan membenarkan suatu perkataan yang sering kita dengar bahwa yang kuat itu adalah orang-orang kaya, sedangkan yang lemah adalah orang-orang miskin. Sungguh ini suatu keadaan yang sangat membuktikan bahwa selama ini warga/masyarakat Tanjung Bunga hanya menunggu kebijakan adanya bantuan dari pemerintah ataupun dari pengembang, akan tetapi harapan mereka akan kebijakan itu sampai sekarang belum pernah direalisasikan di lokasi yang terkena dampak negatif dari pembangunan wilayah Tanjung Bunga yang dilaksanakan oleh pihak PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Development Corporation*).

Pada umumnya, kondisi sosial warga/masyarakat di daerah Tanjung Bunga relatif baik. Ini dikarenakan sebagian besar dari warga/masyarakat Tanjung Bunga adalah orang-orang yang bermukim diperumahan-perumahan yang telah disediakan khusus lengkap dengan segala fasilitas umumnya oleh pihak pengembang. Selain itu, sebagian besar dari mereka juga bekerja sebagai Pegawai Negeri Sipil, Pengusaha, Wiraswasta, dan lain-lain. Karena itu, nasib mereka tentu tidaklah sama dengan nasib warga/masyarakat yang bekerja sebagai nelayan, usaha serabutan, kuli bangunan, dan lain-lain. Kondisi ini lebih memprihatinkan lagi, karena mereka bermukim di daerah yang terkena dampak negatif langsung dari pembangunan wilayah Tanjung Bunga ini.

Salah satu daerah yang terkena dampak negatif langsung dari pembangunannya yaitu di bagian Kecamatan Tamalate. Berdasarkan penelitian, disini penulis menemukan masalah tentang kondisi sosial warga/masyarakat Tanjung Bunga di sekitar pemukiman warga/masyarakat. Hampir semua warga/masyarakat yang penulis wawancarai berkata hal yang sama, bahwa mereka sudah berpuluh-puluh tahun tinggal di daerah Tanjung Bunga tersebut dengan pendapatan yang pas-pasan, dan dengan adanya pembangunan di daerah Tanjung Bunga ini mereka bukannya ikut merasakan dan menikmati keindahan alam daerah Tanjung Bunga,

melainkan kehidupan mereka seakan-akan semakin terpuruk. Tentu saja hal itu yang mereka rasakan saat ini, karena dengan adanya pembangunan daerah Tanjung Bunga ini mereka semua terancam akan kehilangan hak milik atas tanah mereka meskipun tanah tersebut bersertifikat resmi. Hal ini dikarenakan pihak pengembang yang ingin memperluas pembangunan daerah Tanjung Bunga seperti pada *Site Plan* Tanjung Bunga. Akan tetapi disini pengembang tidak menyediakan lahan baru untuk warga/masyarakat ini tempati, dan harga yang pengembang tawarkan kepada warga/masyarakat relatif murah. Harga tanah yang dimiliki warga/masyarakat akan dipatok kurang lebih seharga Rp 5.000 (lima ribu rupiah) per meternya oleh pengembang, sementara kondisi perekonomian Indonesia saat ini semakin buruk karena krisis ekonomi yang dihadapi negara kita. Tentu saja hal ini berimbas kepada semakin mahalnya kebutuhan-kebutuhan pokok. Warga/masyarakat menilai harga yang ditawarkan oleh pihak pengembang sangat murah jika dibandingkan dengan harga tanah saat ini. Masalah ini hanya sebagian kecil dari beberapa masalah yang mereka hadapi setiap harinya. Mata pencaharian mereka pun kini semakin terancam, karena sebagian besar dari mereka adalah nelayan. Sungai Jeneberang yang dulunya menjadi tempat mereka mengais rejeki, kini sudah tidak dapat mereka manfaatkan lagi. Hal

ini terjadi karena adanya peraturan yang dikeluarkan oleh pihak pengembang tentang larangan untuk turun ke sungai Jeneberang demi keindahan pemandangan kawasan pariwisata Tanjung Bunga meskipun jarak dari pusat keramaian pariwisata Tanjung Bunga sudah sangat jauh. Tentu saja mereka harus pandai-pandai mencari pekerjaan baru lagi untuk menambah biaya sehari-hari mereka. Bahkan akses jalan yang sekarang mereka pakai sehari-hari untuk berhubungan keluar jalan itupun rencananya akan ditutup oleh pihak pengembang, sedangkan menurut pengakuan dari mereka kepada penulis bahwa jalan itu adalah satu-satunya jalan penghubung ke jalan raya, dan bila nanti pengembang sudah menutupnya siap atau tidak mereka terpaksa harus memanjat pagar untuk dapat keluar ke jalan raya karena tidak ada pilihan lain. Dan sampai sekarang tidak ada satu pihak pun yang mau melihat keadaan mereka, baik itu dari pihak pemerintah yang berwenang maupun dari pihak pengembang Tanjung Bunga.

Selanjutnya dari segi kesehatan yang dirasakan oleh warga/masyarakat disekitar daerah yang terkena dampak negatif langsung dari pembangunan daerah Tanjung Bunga ini, sebagian besar dari mereka yang mengeluhkan munculnya berbagai penyakit yang disebabkan oleh banjir. Para warga/masyarakat mengeluhkan saluran air yang ditutup total oleh pihak pengembang di bagian

tempat tinggal mereka. Karena penutupan saluran air ini maka mereka yang sangat merasakan dampaknya. Hal ini mengakibatkan rumah mereka kebanjiran terus-menerus, apalagi bila musim hujan telah tiba, sedangkan tempat tinggal mereka sangat berpotensi untuk menjadi langganan banjir meskipun curah hujan tidak seintensif pada waktu musim hujan tiba. Menurut pengakuan salah satu Warga/masyarakat bahwa rumahnya tergenang air kotor hampir sampai mencapai pinggang orang dewasa. Oleh karena itu mereka terpaksa mengungsikan anak-anak mereka ke tempat saudara meskipun jaraknya sangat jauh dari tempat tinggal mereka. Dengan adanya banjir yang terus-menerus didalam rumah para warga/masyarakat ini tidak diragukan lagi kalau tempat tinggal mereka adalah sasaran utama tempat berkembangbiaknya bibit-bibit penyakit, mulai dari gatal-gatal/penyakit kulit, muntaber/diare, sampai pada penyakit demam berdarah (DBD). Kondisi ini tentu menjadikan kehidupan sosial mereka akan sangat sulit untuk dilalui setiap harinya. Karena masalah-masalah akan berdatangan setiap hari disekitar mereka.

Namun, sangat disayangkan sekali tidak ada satupun pihak-pihak yang berwenang yang mau turun ke lokasi untuk menyaksikan sendiri masalah-masalah yang warga/masyarakat hadapi hampir setiap hari. Padahal pemerintah ada karena adanya

rakyat (warga/masyarakat) yang memilih mereka, mempercayakan kepada mereka untuk bertanggungjawab dalam melayani segala kebutuhan yang diwakilinya yaitu rakyat. Akan tetapi segala bentuk peraturan manapun yang berlaku di negara kita ini, belum ada satupun yang benar-benar memperhatikan kesejahteraan rakyat, karena seperti yang penulis dengar dari masyarakat di sekitar Kecamatan Tamalate ini sudah hampir berkali-kali janji-janji dari pemerintah untuk memberikan subsidi bahan bakar minyak (BBM), namun pada kenyataannya hasilnya selalu nihil, warga/masyarakat tidak pernah mendapatkan bantuan apapun.

5. Penimbunan jalan dengan maksud Meninggikan jalan sepanjang Tanjung Bunga menurut hemat penulis juga bukan merupakan langkah penataan ruang yang baik. Karena dengan meninggikan wilayah Tanjung Bunga, logikanya elevasi menjadi terbalik. Daerah kawasan Rajawali menjadi landai namun disebaliknya permukiman elite berjejer. Jalan sepanjang Tanjung Bunga rupanya lebih tinggi dari lingkungan didalamnya. Di Makasar, jika kita melewati kawasan Tanjung Bunga, mata kita akan tersita oleh dua penampakan yang kontras. Pembangunan rumah-rumah mewah, mall, dan taman hiburan dan suasana kampung Lette atau Rajawali yang semrawut dan kumuh. Ini radius yang tidak terlalu

jauh. Terjadi ketimpangan sosial dan lingkungan di sepanjang Tanjung Bunga.

Penulis menilai bahwa strategi pengembang yang membangun kawasan Tanjung Bunga dengan dalih membangun kota Mandiri dengan konsep dan citra apik serasi, dan tertata rapi dengan cara ini sudah sangat jauh dari yang di harapkan.

6. Di Tanjung Bunga, pengembangan oleh korporasi PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Devolopment Corporation*) dengan membangun infrastruktur berdampak pada besarnya volume reklamasi. Tindakan pengembang mengakibatkan berton-ton semen, pasir, rangka beton dan besi cakar ayam di hunjam untuk membangun gedung-gedung, perumahan, dan ruko pantai losari dan paotere. Jika pembangunan Tanjung Bunga, reklamasi demi pemukiman dan infrastruktur terus berjalan serta pembuangan sampah dan aliran limbah kota yang melewati kanal-kanal semakin intensif, banjir pasti akan menghadang.

B. Bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang Dan Bangunan terhadap Wilayah Tanjung Bunga

Berdasarkan Pasal 11 Ayat (1) huruf a Undang-undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007, bahwa dalam penyelenggaraan penataan ruang, Pemerintah Daerah Kota berwenang untuk

melakukan pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kota. Merujuk dari adanya kewenangan pemerintah daerah tersebut, maka dalam pembangunan daerah Tanjung Bunga tentunya berangkat karena adanya izin dari Pemerintah Daerah Kota Makassar. Dengan adanya izin dari pemerintah ini maka sudah tentu pemerintah juga mempunyai peran yang sangat penting dalam setiap pemanfaatan ruang dalam kota Makassar.

Seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa ada tiga wewenang yang di pegang oleh Pemerintah Daerah Kota yaitu mengatur, membina, dan mengawasi segala pelaksanaan penataan ruang kota, maka dari sini penulis ingin mengkaji bagaimana upaya-upaya pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar sebagai lembaga yang berwenang mengatur dan mengendalikan pemanfaatan ruang dan bangunan. Salah satu wewenang dari Pemerintah Daerah Kota Makassar yaitu kegiatan mengawasi pelaksanaan penataan ruang, karena itu dalam hal ini Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar sebagai lembaga atau instansi pemerintah yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah Kota Makassar dalam hal ini Walikota Makassar, dan diberikan wewenang untuk membina dan memberikan izin kepada pihak pengembang yaitu PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Development*

Corporation), dalam rangka pengembangan daerah Tanjung Bunga Kota Makassar sesuai dengan peruntukannya dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015.

Menurut Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006, Dinas Tata Ruang dan Bangunan mempunyai tugas pokok merumuskan, membina dan mengendalikan kebijakan di bidang perencanaan tata ruang, pengendalian kawasan, penataan dan penertiban bangunan serta pengusutan. Selanjutnya dalam Pasal 5 dilelaskan bahwa dalam melaksanakan tugas sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 tadi, Dinas Tata Ruang dan Bangunan menyelenggarakan fungsinya, yaitu:

- a. Penyusunan rumusan kebijaksanaan teknis operasional perencanaan dan pengendalian tata ruang dan pemanfaatan bangunan;
- b. Penyusunan rumusan kebijaksanaan teknis operasional di bidang penataan bangunan;
- c. Perencanaan dan program pembinaan dan pengawasan penelitian gambar situasi bangunan dan penyelenggaraan dokumentasi;

- d. Pembinaan dan pemberian izin dan pelayanan umum di bidang mendirikan bangunan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian dalam Pasal 55 Undang-undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007, menjelaskan bagaimana pengawasan terhadap penataan ruang, yaitu :

- (1) Untuk menjamin tercapainya tujuan penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan pengawasan terhadap kinerja pengaturan, pembinaan dan pelaksanaan penataan ruang;
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tindakan pemantauan, evaluasi dan pelaporan;
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya;
- (4) Pengawasan pemerintah dan pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan melibatkan peran masyarakat;
- (5) Peran masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan dengan menyampaikan laporan dan/atau pengaduan kepada pemerintah dan pemerintah daerah.

Dalam upaya pengawasan penataan ruang, seperti yang dijelaskan pada Pasal 56 Ayat (1 dan 2) UUPR menegaskan bahwa pemantauan dan evaluasi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 55 ayat (2) dilakukan dengan mengamati dan memeriksa kesesuaian antara penyelenggaraan penataan ruang dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dan apabila hasil pemantauan dan evaluasi terbukti telah terjadi penyimpangan administratif dalam penyelenggaraan penataan ruang, maka pemerintah dan/atau pemerintah daerah mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan kewenangannya.

Berdasarkan dengan keterangan yang penulis dapatkan dari pihak Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, bahwa selama ini kinerja dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar tidak maksimal. Hal tersebut dikarenakan oleh faktor internal dari instansi ini. Salah seorang staf di bagian perencanaan mengatakan bahwa setiap pembangunan yang direncanakan di Kota Makassar, perencanaannya dibuat oleh pengembang dan/atau pengelola sendiri, sehingga Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar hanya sebagai tempat perizinan saja. Dari keterangan yang penulis dapatkan bahwa selama ini Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar tidak pernah merumuskan ataupun mengatur tentang pemanfaatan ruang dan bangunan, kantor mereka hanya menjadi

tempat perizinan mengenai ukuran lokasi yang akan dimanfaatkan dan antisipasi terhadap amdal yang akan terjadi. Begitupun yang terjadi pada pembangunan wilayah Tanjung Bunga. Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar hanya menjalankan pemantauan dan evaluasi pada pembangunan yang dianggap tidak sesuai dengan yang telah disepakati dalam perizinannya.

Dengan adanya keterangan yang demikian dari pihak Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, maka penulis menganggap bahwa kinerja dari instansi pemerintah ini belum sepenuhnya dijalankan sesuai dengan yang diatur dalam Undang-undang Penataan Ruang No. 26 Tahun 2007 dan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 24 Tahun 2005 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar. Dalam hal ini Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar tidak pernah merumuskan kebijaksanaan teknis operasional perencanaan dan pengendalian tata ruang dan pemanfaatan bangunan secara terperinci sesuai dengan rencana induk kota, karena pihak pengembang dan/atau pengelola yang merencanakan segala bentuk pemanfaatan ruang, sehingga instansi pemerintah ini hanya sebagai tempat perizinan saja dalam hal pemanfaatan ruang dan bangunan Kota Makassar. Padahal seperti yang telah dijelaskan dalam Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Makassar No. 24 Tahun 2005,

bahwa tugas pokok dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar adalah merumuskan, membina dan mengendalikan di bidang perencanaan tata ruang, pengendalian kawasan, penataan dan penertiban, serta pengusutan, dan dalam melaksanakan tugas-tugas tersebut Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar perlu menyelenggarakan fungsinya sebagaimana yang telah dijelaskan dalam Pasal 5. Akan tetapi, setelah penulis melakukan penelitian pada instansi pemerintah ini maka demikianlah fakta yang penulis dapatkan, bahwa kinerja Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dalam hal pembangunan daerah Tanjung Bunga, hanya memberikan izin kepada pihak pengembang yakni PT. GMTDC Tbk (*Gowa Makassar Tourism Development Corporation*) berdasarkan porsi peruntukan tanahnya yang telah disepakati dalam *Site Plan* Tanjung Bunga sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan memantau setiap pembangunan yang dikerjakan oleh pengembang agar tidak melebihi dari porsi tanahnya yang telah disepakati. Jadi, pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar yaitu memantau dan memberikan teguran kepada pihak pengembang

apabila pembangunannya telah melebihi dari yang telah ditentukan dalam *Masterplan/Siteplan* Tanjung Bunga.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Setelah penulis melakukan penelitian dengan langsung mengamati perkembangan pengembangan kawasan Tanjung Bunga Makassar, penulis mengambil kesimpulan bahwa tindakan oleh pengembang dengan membangun kawasan permukiman yang sangat mendominasi dari seluruh jumlah lahan atau ruang yang diperuntukkan untuk pengembangan wilayah IV adalah merupakan sebuah penyimpangan dari penataan ruang yang telah diatur dalam Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015. Oleh karena itu, pembangunan wilayah Tanjung Bunga tidak sesuai dengan peruntukannya, karena setelah penulis melakukan penelitian pada lokasi pembangunan Tanjung Bunga berbagai masalah timbul di sekitar masyarakat, baik itu dari segi lingkungan, segi sosial warga/masyarakat, maupun pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam hal ini pihak pengembang tidak konsisten dengan perjanjian peruntukan yang telah disepakati. Beberapa pelanggaran telah dilakukan oleh pihak pengembang, sehingga pembangunan Tanjung Bunga tidak sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan yuridisnya. Pelanggaran yang dilakukan oleh pihak pengembang antara lain tidak konsistennya dalam hal melaporkan segala bentuk hasil pembangunan Tanjung Bunga baik itu dari segi ukuran dan peraturan yang telah ditetapkan maupun dari setiap dampak lingkungan yang timbul selama dan sesudah dari setiap pembangunan yang dilakukan, yang dalam ketentuannya pihak pengembang wajib memberi laporan kepada pihak Bapedalda sekurang-kurangnya 6 (enam) bulan sekali. Namun pada kenyataannya tidak pernah ada laporan dalam bentuk konkrit yang diterima oleh pihak Bapedalda selama pembangunan Tanjung Bunga berjalan dan bahkan sampai saat ini.

2. Bentuk pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan tidak maksimal seperti yang diharapkan. Dinas Tata Ruang dan Bangunan dalam mengawasi pelaksanaan pembangunan wilayah Tanjung Bunga hanya sebagai tempat perizinan. Jika proposal telah diajukan oleh pihak pengembang maka Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar hanya

sekedar menyetujui tanpa mau lebih tahu secara detail kondisi riil di lapangan. Disadari atau tidak, menurut kesimpulan penulis tindakan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan ini merupakan penyimpangan dari tugas yang harus dipertanggungjawabkan kelak. Disamping itu, kurangnya koordinasi antara pihak-pihak yang saling berkaitan dalam pembangunan Tanjung Bunga juga menjadi pemicu terjadinya pelanggaran-pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang berlaku.

B. Saran

1. Dalam hal pembangunan daerah Tanjung Bunga, pengembang sebaiknya lebih memperhatikan dengan teliti apa saja yang menjadi ketentuan peruntukannya dalam perundang-undangan yang berlaku, sehingga pelanggaran dalam pembangunan daerah Tanjung Bunga akan dapat diminimalisir.
2. Dalam pelaksanaan pembangunan daerah Tanjung Bunga sebaiknya pengembang lebih memperhatikan AMDAL (Ancaman Dampak Lingkungan).
3. Dalam setiap upaya pengembangan, sebaiknya pengembang lebih memperhatikan kepentingan masyarakat kalau perlu melakukan upaya persuasif dengan melibatkan peran serta masyarakat.

4. Dalam rangka pengembangan yang lebih terkontrol, pihak pengembang sebaiknya secara aktif melakukan pelaporan berjangka ke Bapedalda dan Dinas Tata Ruang dan Bangunan, sehingga terjadi koordinasi dalam rangka pengawasan yang efektif.
5. Dalam hubungannya dengan kepentingan masyarakat, pemerintah sebaiknya jangan terlalu memikirkan kepentingan ekonomi, sementara yang diuntungkan hanya segelintir orang. Selain itu dalam upaya pengembangan kedepan Dinas Tata Ruang juga harus membuka ruang dialog terbuka kepada semua *stakeholder* terutama masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya)*, Djambatan, Jakarta;
- _____, 2006, *Hukum Agraria Indonesia (Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah)*, Djambatan, Jakarta;
- Hasni, 2008, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*, Rajawali Pers, Jakarta;
- Ichsan Hidayat, 2006, *Bisnis Properti Vol. 4 No. 037 September*, Panangian Media Properti, Jakarta;
- Maria, S.W, 2006, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, Jakarta;
- Prasetijo Rijadi, 2005, *Pembangunan Hukum Penataan Ruang dalam Konteks Kota Berkelanjutan*, Airlangga University Press, Surabaya;
- Safri, D.S, 2006, *Penatagunaan Tanah Berdasarkan Rencana Umum Tata Ruang Kota Watampone*, Skripsi Program Sarjana Hukum - Universitas Hasanuddin, Makassar.

Sumber Lain :

Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*;

Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*.

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

Peraturan Daerah Peraturan Daerah Kota Makassar No. 24 Tahun 2005 tentang *Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar*;

Undang-undang No. 27 Tahun 2007 tentang *Pengelolaan Wilayah dan Pulau-pulau Kecil*.

<http://www.penataanruang.net/taru/nspm/11/Bab1.pdf>;

<http://komitmenku.wordpress.com/2008/10/28/strategi-pengelolaan-sumberdaya-wilayah--dan-lautan-untuk-mendukung-pembangunan-berkelanjutan-di-kabupaten-kepulauan-mentawai>;

<http://www.penataanruang.net/taru/Makalah MenPRLaut-ITS43.pdf>;

http://blog.360.yahoo.com/blog-n3m71Hqwf69JnB0_wd5ou2o-?cq=1&p=7;

<http://www.tanjungbunga.com>;

[http://www.google.com/search?rlz=1B2RNFA_enID281&hl=id&q=pengertian+penataan+ruang+kota&btnG=Telusuri+dengan+Google&lr=&aq=f&oq=;](http://www.google.com/search?rlz=1B2RNFA_enID281&hl=id&q=pengertian+penataan+ruang+kota&btnG=Telusuri+dengan+Google&lr=&aq=f&oq=)

[http://perencanaankota.blogspot.com/search/label/Reklamasi Pantai](http://perencanaankota.blogspot.com/search/label/Reklamasi%20Pantai);

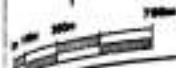
http://bppd.slemankab.go.id/?mod=detail_artikel&id=3;

<http://indrajayaadriand.wordpress.com/2008/07/11/tugas-1-bu-nanny-perencanaan-pembangunan-wilayah-dan-kota>.



LAMPIRAN

UTARA



- AREAL TERBUKA (SEKITAR LUKMA & BOBANA)
- PERUMAHAN
- AREAL TAMPIL BUNDA (KORPORATIF)
- KORPORAL (PERUMAHAN & PERKANTORAN)
- SEKOLAH (SMP/MTs)
- KORPORAL (HOTEL & PARIWISATA)
- PERUMAHAN BOLA

SELAT MAKASSAR

TELUK LOSARI

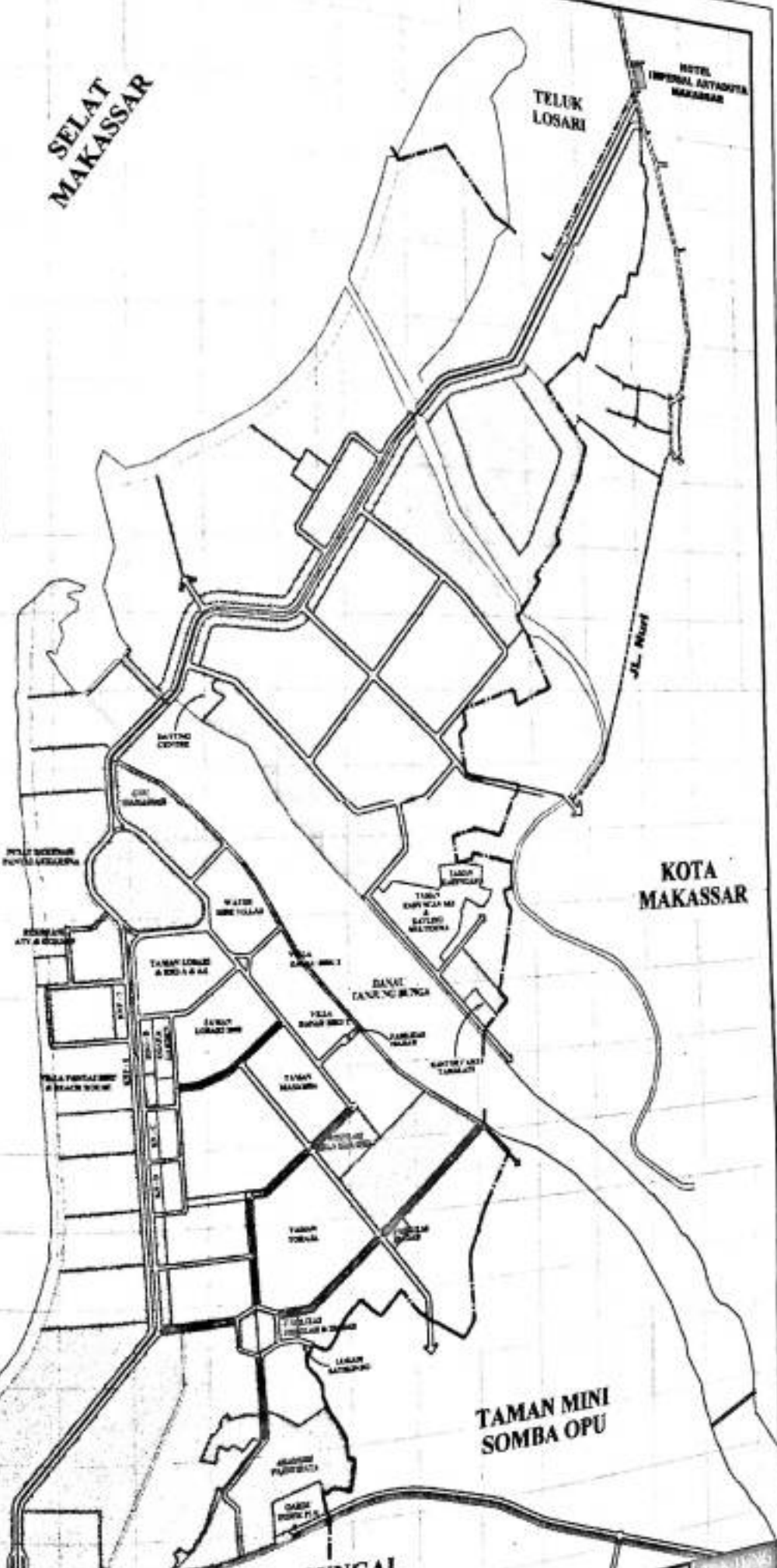
HOTEL IMPERIAL ARTADUTA MAKASSAR

KOTA MAKASSAR

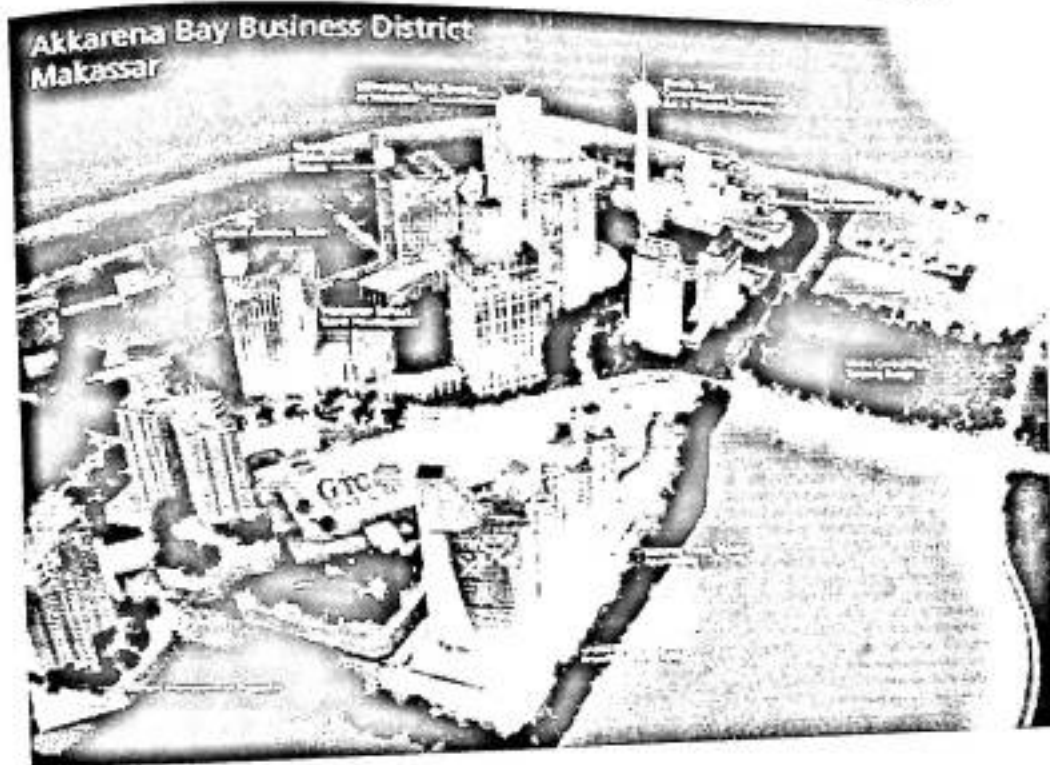
TAMAN MINI SOMBA OPU

SUNGAI JENEBERANG

MASTER PLAN TANJUNG BUNGA



SITE PLAN PEMBANGUNAN TANJUNG BUNGA



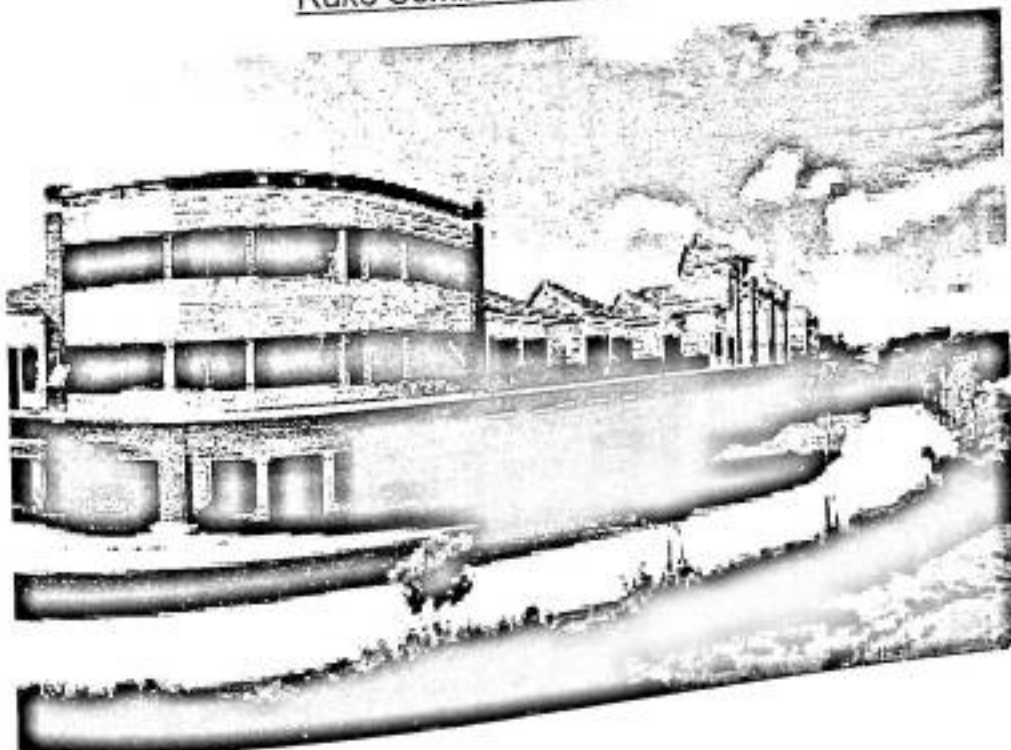
Kantor Camat Tamalate Tanjung Bunga

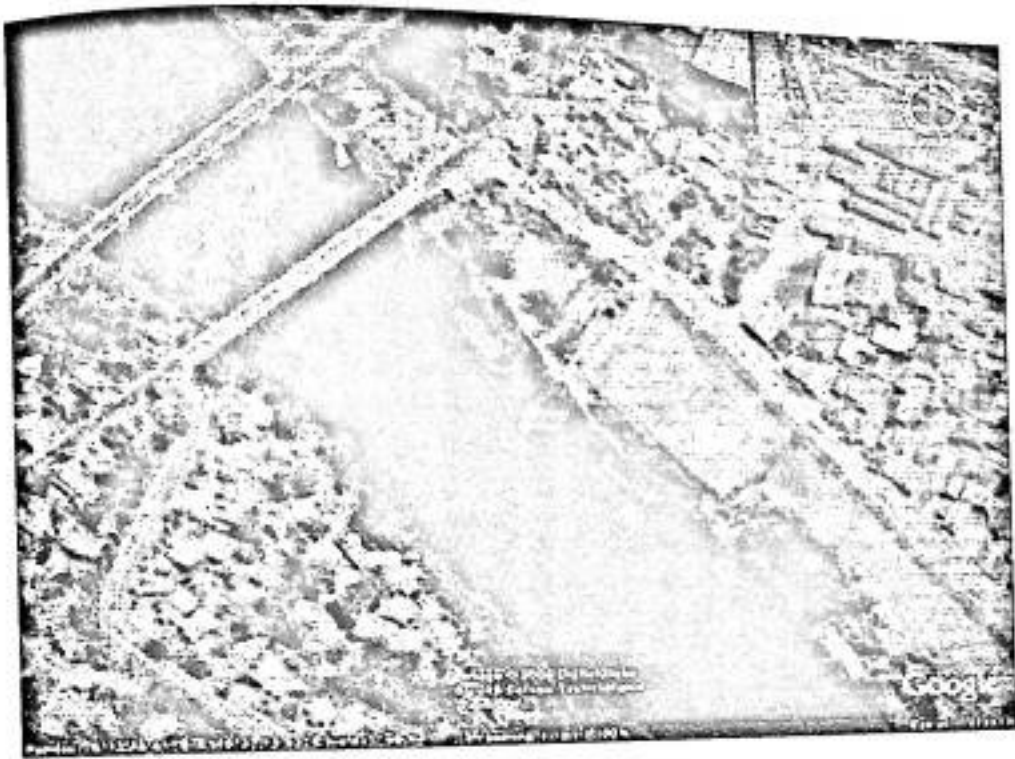


Salah Satu Ruko Yang Dibangun

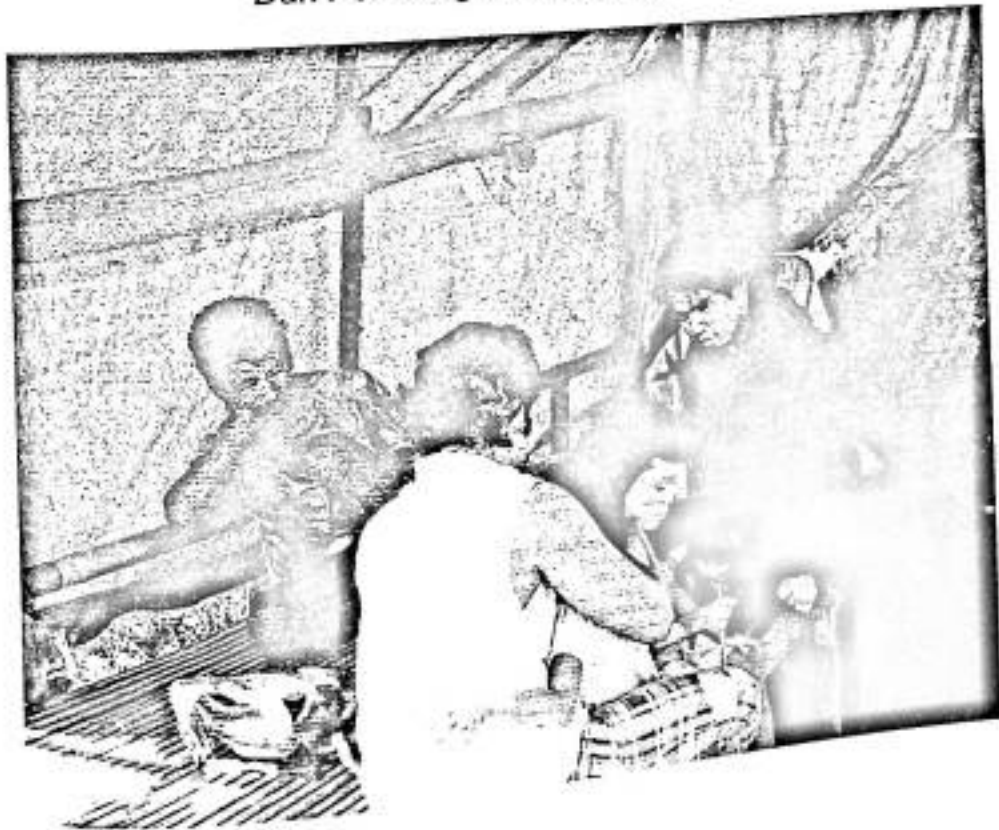


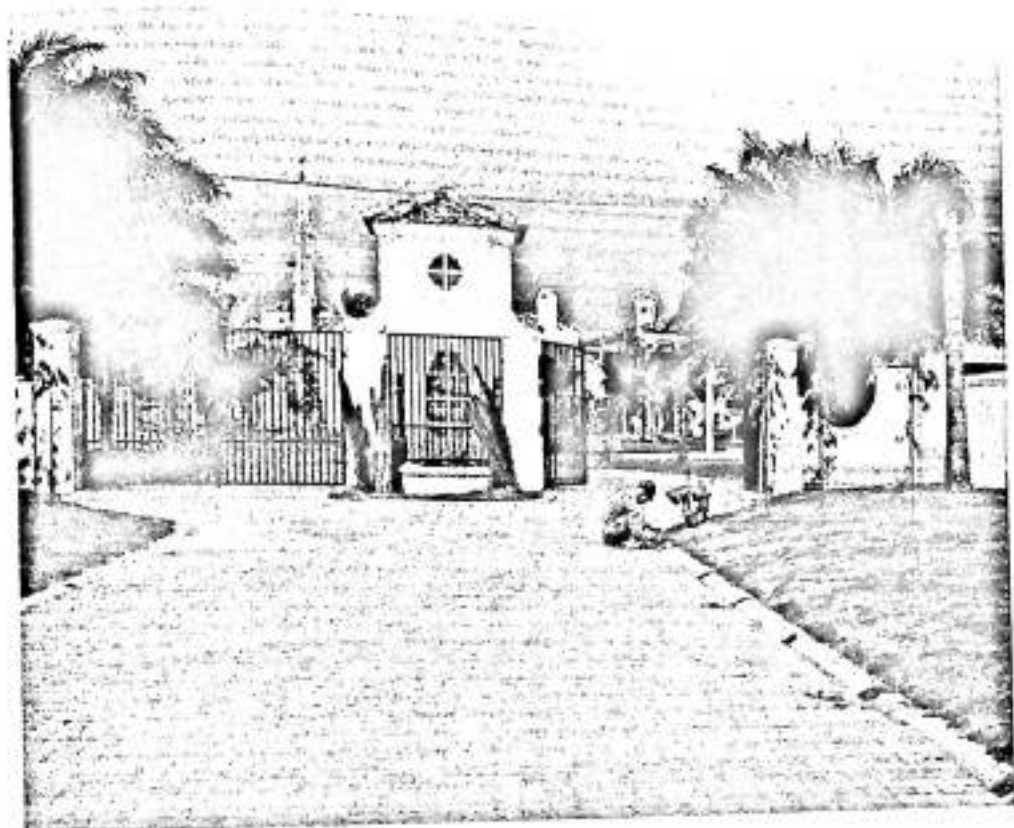
Ruko Somba Opu Blok A & AA

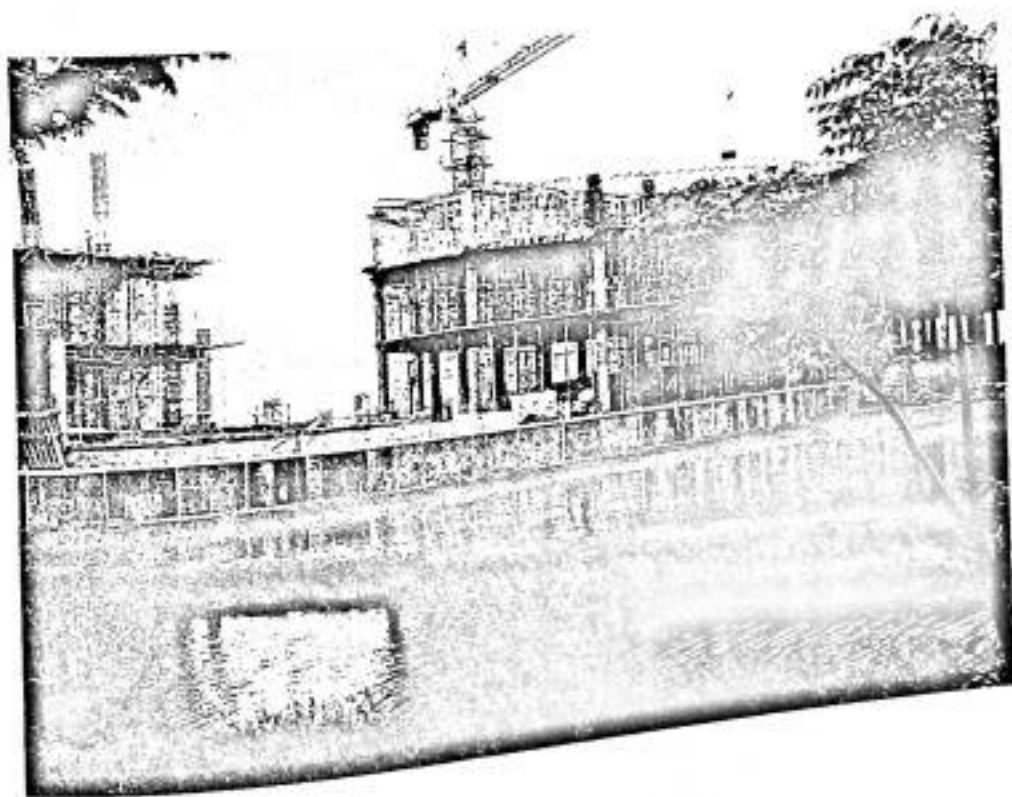
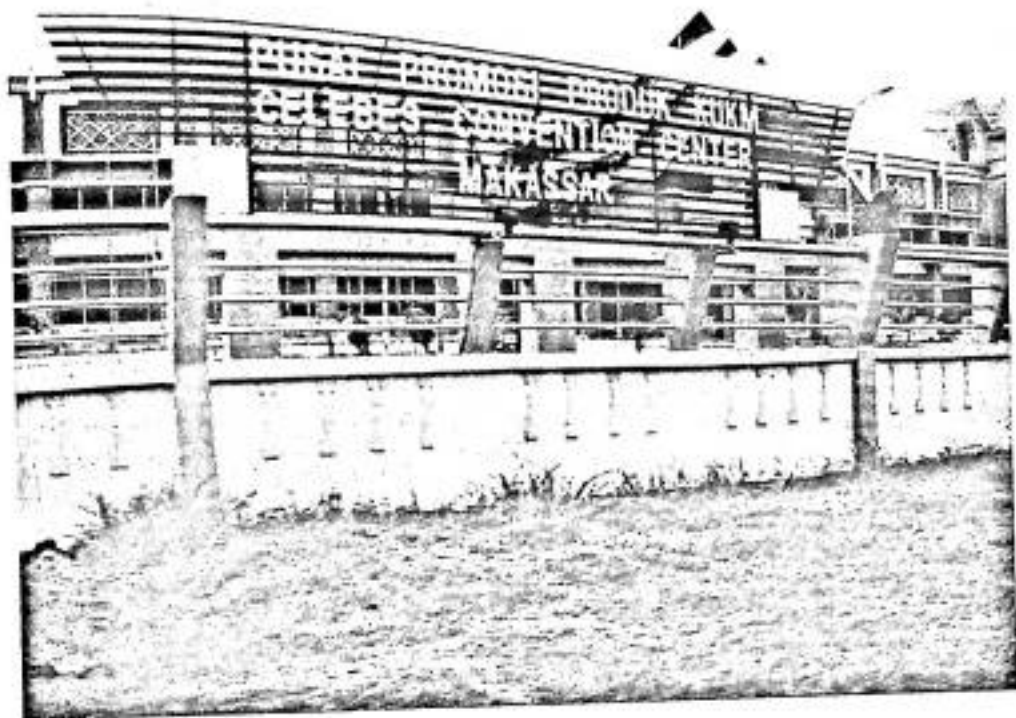




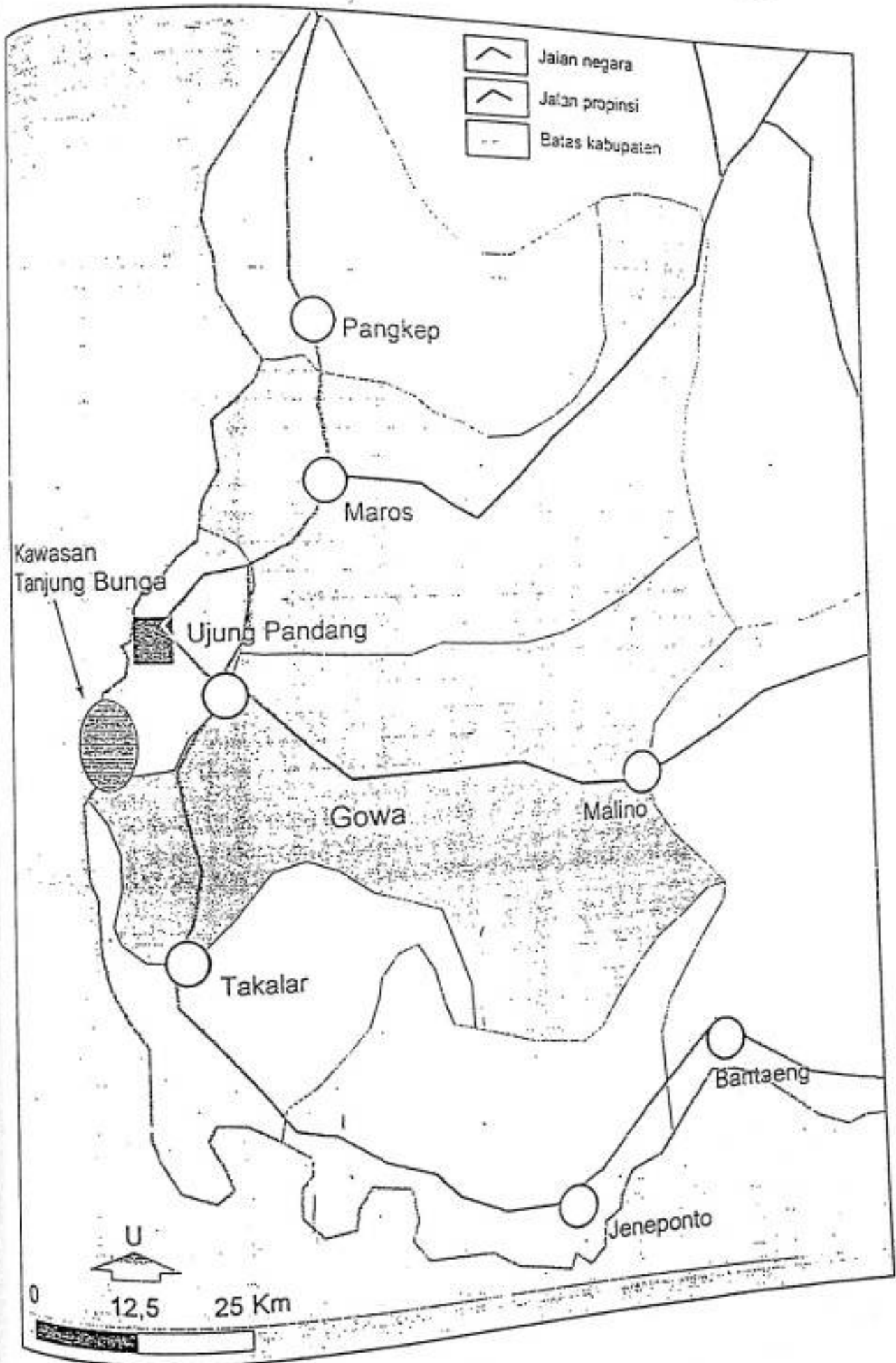
*Salah Satu Keluarga Yang Terkena Dampak Negatif
Dari Pembangunan Tanjung Bunga*







PETA LOKASI PEMBANGUNAN KAWASAN TANJUNG BUNGA



118° 45' BT 119° 00' BT 119° 15' BT

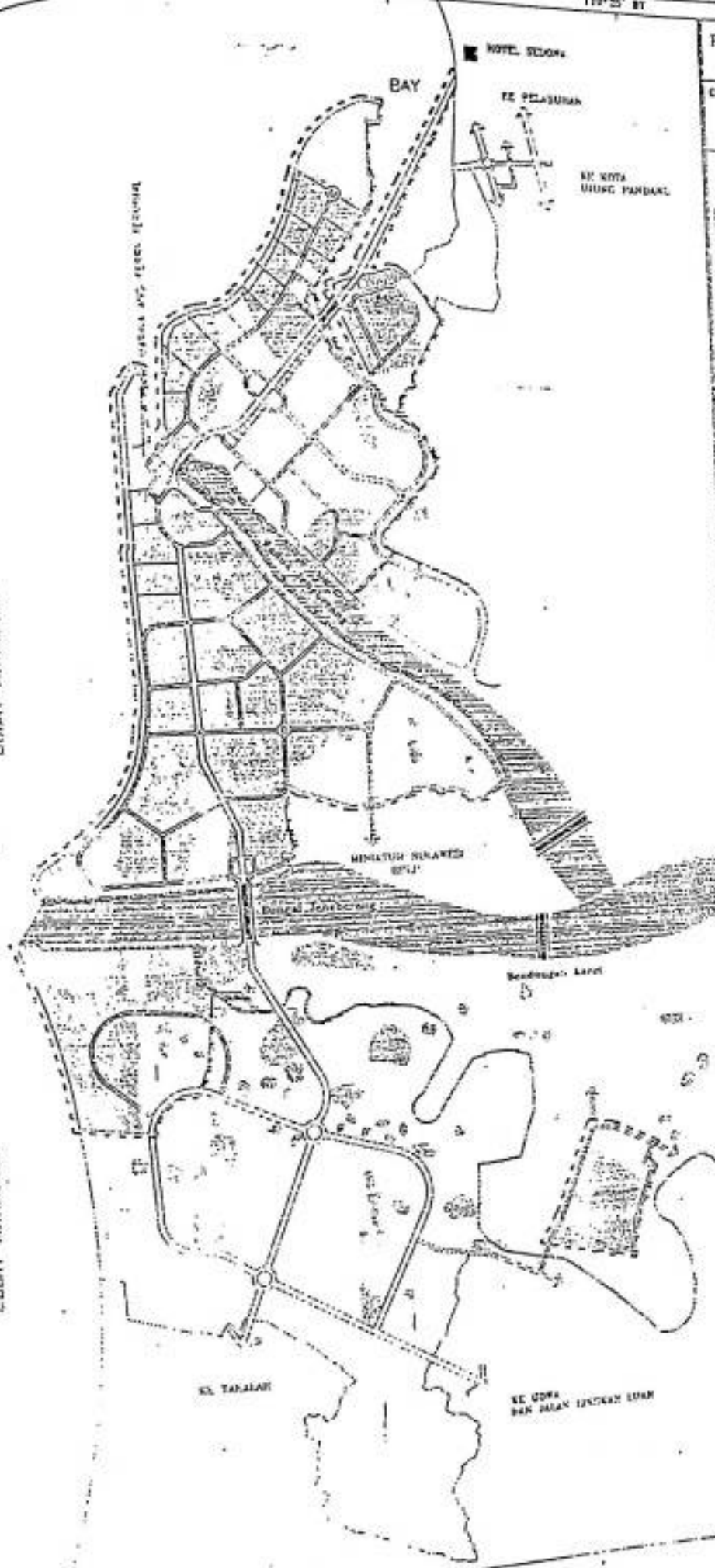
**RENCANA PENGELOLAAN LINGKUNGAN
KAWASAN TANJUNG BUNGA**

Gambar: 2.1
**LOKASI PENGELOLAAN DAMPAK
PENCEMARAN LAHAR**

- Keterangan:
-  Batas Kawasan Perencanaan
 -  Laut
 -  Daerah yang telah dibersihkan
 -  Daerah yang akan dibersihkan
yang akan dikelola

SELAT MAKASSAR

SELAT MAKASSAR

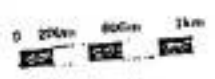


Perusahaan:



G M T D C

**PT. GOWA MAKASSAR TOURISM
DEVELOPMENT CORPORATION**
R. Sungai Soddang No. 42
Ujung Pandang



NUMERIK: Tanjung Bunga Township Development
JTC International PTE LTD

PERUSAHAAN PERENCANA	PT:
PT. PANGRITA PRATAMA KONSULTAN	
Jalan Panimbang Suddang Temp. Kecamatan 8 No. 9	
Tele 811-4200 Fax. 811-4200	
Ujung Pandang	



PT. PANGRITA PRATAMA KONSULTAN
Jalan Panimbang Suddang Temp. Kecamatan 8 No. 9
Tele 811-4200 Fax. 811-4200
Ujung Pandang

TANJUNG BUNGA

WISATA ALAM, PERSAWAHAN, DAN PERIKANAN
 SERTA KAWASAN PERINDUSTRIAN

Daftar : 1.1

RETAI ORKAS PEMERINTAH JALAN YANG BERJALAN
 KENDARAAN PADA SAAT PERILAKU PERALATAN

Keterangan :

-  BATAH KAMPUNG
-  JALAN
-  JALAN
-  JALAN
-  JALAN
-  JALAN

KAB. MAROS

JUUNG PANGANG

KAB. GOWA

BENDUNGAN
 HILL - HILL

Lokasi Pengambilan
 Bahan Tambunan

Ke Takalar

KAB. TAKALAR

Selat MAKASSAR



Suplier : PAPPIDA KUDYA JUUNG PANGANG
 DAN KAMPUNGAN GOWA

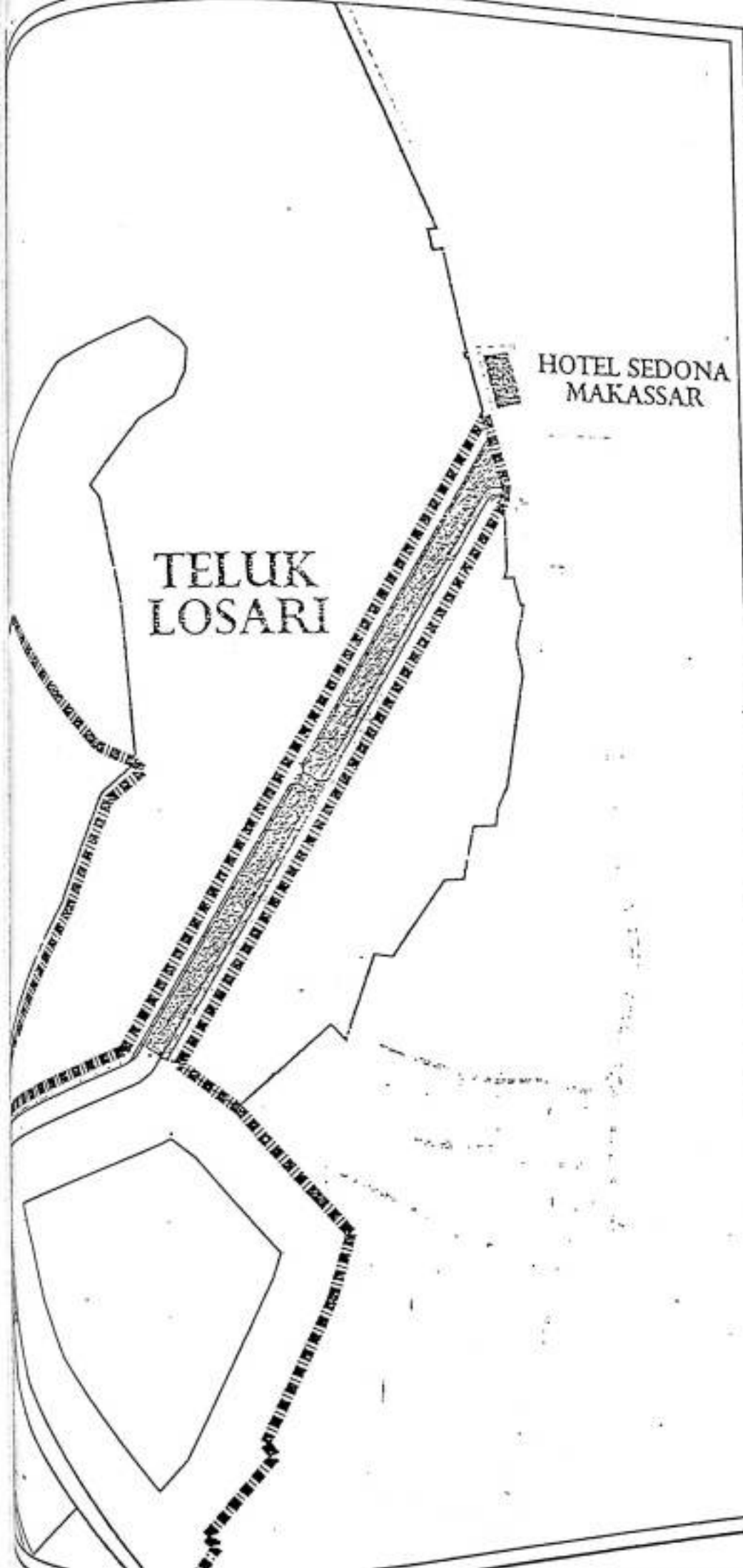
PE PABRIKITA PRATAMA KUBURATAN
 Jalan Pabrikita Bontolung Bontolung Kecamatan II No. 9
 Telp. 0411-485555 Fax. 0411-485559
 Ujung Pandang

ANDAL REGIONAL KAWASAN
TANJUNG BUNGA

JUDUL GAMBAR :
PETA JALAN AKSES LAUT


KETERANGAN :

-  JALAN AKSES LAUT
-  BATAS KAWASAN
-  JALAN EXISTING
-  LAUT



PENGEMBANG :
GMTDC
PT. GUYA MALLISIA TRADING DEVELOPMENT CONSULTING
Jl. WISATA TANJUNG BUNGA CAT. 3-5
TANJUNG BUNGA, BENGKALU BANGSA BUKIT
SELAYUT SELATAN, INDONESIA

TANGGAL :	SKALA :
3 DESEMBER 1999	1 : 100 M

DIREKTOR :	
ER	
INSPEKSI :	

PELAKSANA STUDI :



PT. PANGRITA PRITAMA ENGINEERING
Jalan Pembangunan Industri Lingsi, Jember 5
Telp. 0411-858811 Fax. 0411-858812
Jember, Pasuruan

SELAT MAKASSAR

TAMAN HIDUAI
C.MULP

TELUK
LOSARI

SELAT
MAKASSAR

MENJULI KE JALAN
POROS GOWA TARALAR

SELAT
MAKASSAR

TAMAN MIPA
SOMBA GPM


SUNGAI JENBERANG

ANDAL REGIONAL KAWASAN TANJUNG BUNGA

JUDUL GAMBAR :

PETA JALAN AKSES DARAT

KETERANGAN :

-  KATEGORI I (lebar jalan 36 m)
-  KATEGORI II (lebar jalan 30 m)
-  KATEGORI III (lebar jalan 20 m, 16 m & 12 m)
-  BATAS KAWASAN
-  JALAN EXISTING
-  BATAS KOTAMADYA
-  LAUT

PENGEMBANG :

GMTDC

PT. GURA MAKASSAR TRADING DEVELOPMENT CORPORATION

Jl. RING ROAD TANJUNG BUNGA RT. 3-4
TANJUNG BUNGA, DISTRICT PANGKAJENE
SULAWESI SELATAN, INDONESIA

TANGGAL :

3 DESEMBER 1999

SKALA :

1 : 400 M

DEKORASI :

ER

UTARA

REVISI :

REVISI :

PELAKSANA KIVIM :




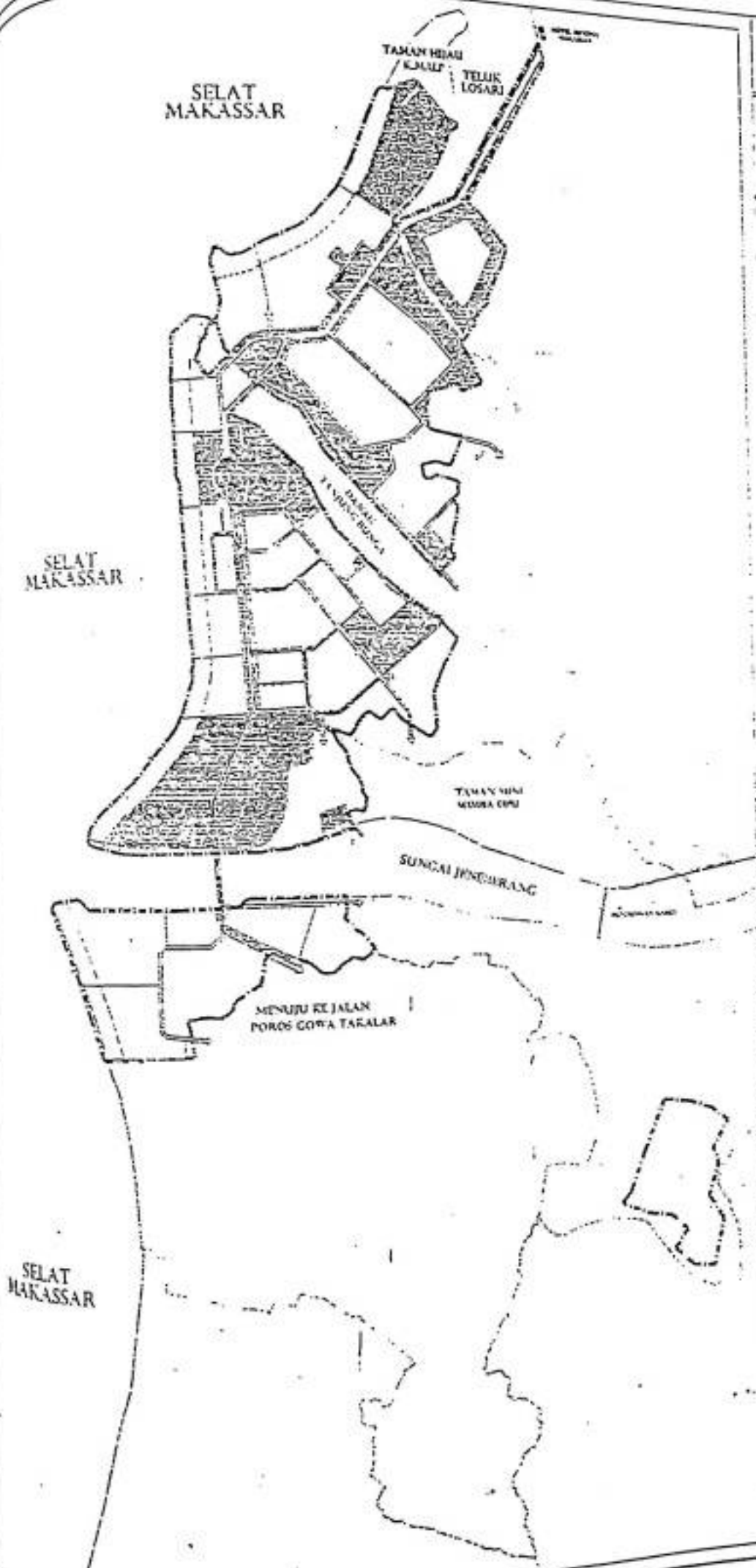
PT. PANCARITA PRATIAMA EDUTEKSIAN
Jalan Pembangunan Sumatera Utara, Jakarta 10110
Telp. 021-6388000 Fax. 021-6388000
Ujung Pandang

PROJ. 1011-1000-0000 (ER)

**ANDAL REGIONAL KAWASAN
TANJUNG BUNGA**

JUDUL GAMBAR :
PETA LOKASI PENGELOLAAN LINGKUNGAN
KECIKATAN PEMBANGUNAN FASILITAS
KOMERSIAL, UMUM DAN SOSIAL


- KETERANGAN :
-  KOMERSIAL
 -  FASILITAS UMUM DAN SOSIAL
 -  BATAS KAWASAN
 -  JALAN EKISTING
 -  BATAS KOTAMADYA
 -  LAUT



PENGEMBANG :
GMTDC
PT. GEMILANG MANDIRI TRADING DEVELOPMENT OFFICE
R. WISNU SARUNG BONGA NO. 3-5
DARANG BONG LING PANGHE BONG
SELAYUT SELAYUT, INDONESIA

TANGGAL : 3 DESEMBER 1999
SKALA : 1 : 400 A

PEKANSAR : E.R
DIPERIKSA :
MPEKANSAR :
UTARA



PELAKSANA STUDI :
 PT. PANORITA PRATIKA EDISON
Jalan Pendidikan Sumatera Utara, Medan 5
Telp. 061-4222200 Fax. 061-4222200
Ujung Padang

SELAT
MAKASSAR







TAMAN HEMAH
K. MUIP TELUK
LOGARU

ANDAL REGIONAL KAWASA
TANJUNG BUNGA

JUDUL GAMBAR :

PETA LOKASI PENDELOAN TEMPAT REKREASI
RILANG TERBUKA DAN LAPANGAN GOLF

KETERANGAN :

-  REKREASI DAN S. TERBUK
-  REKREASI DAN GOLF
-  BATAS KAWASAN
-  BATAS KOTAMADYA
-  JALAN EKISTENS
-  LAUT

SELAT
MAKASSAR

TAMAN MERS
SOMBA OPI

SUNGAI JENBERANG

MUNDU KE JALAN
POROS GOYA TATAR

SELAT
MAKASSAR

PENGEMBANG :

GMTDC

PT. GORA KREASIA TOURISM DEVELOPMENT P/PTD

JL. WISATA BUNGA BANGSA NO. 1-4
DARANG BUNGA, KABUPATEN BUNGA
SULAWESI SELATAN, INDONESIA

TANGGAL :

3 DESEMBER 1999

SKALA :

1 : 400

ORIENTASI :

ER

UTAR



PELAKSANA STUDI :



PT. PANCRITTA PRITAMA SDP
Jalan Pendidikan Indonesia Komplek
No. 142-142A Jl. 401-40
Ujung Pandang

SELAT
MAKASSAR

SELAT
MAKASSAR

SELAT
MAKASSAR

TAMAN IRRAWI
K. MULI

TELUK
LOSARI

SUNGAI JENDERANG

TAMAN MIN
SOMBA OPI

MENJAU KE JALAN
POROS GOWA TAKALAR

ANDAL REGIONAL KAWASAN TANJUNG BUNGA

JUDUL GAMBAR :
PETA LOKASI PENGELOMPOKAN FASILITAS HOTEL,
PERKANTORAN DAN JASA KOMERSIAL

KETERANGAN :

- KOMERSIAL / KANTOR
- HOTEL / COTTAGES
- PERUMAHAN
- KOMERSIAL / GOLF
- PASOS / PASUM
(termasuk: rumah sakit,
sekolah, fasilitas, dll)
- PERUMAHAN
SANGAT SEDEPILANA
- JALAN AKSES LAUT
- JALAN AKSES DARAT
- BATAS KAWASAN
- BATAS KOTAMADYA
- JALAN EXISTENG
- LAUT
- SEMPADAN PASIRAL
(ruang terbuka)

PENGEMBANG :
GMTDC

PT. GOLF KAWASAN TOURIS DEVELOPMENT CORPORATION
R. NISKO TANJUNG BUNGA DEP. 3-3
TANJUNG BUNGA, KABUPATEN BUNGA
SULAWESI SELATAN, INDONESIA

TANGGAL :
3 DESEMBER 1999

SKALA :
1 : 400 M

DALAM RANGKAIAN :
ER

UTARA

PELAKSANA STUDI :

PT. PANCRITIA PRATAMA ENGINEERING
Ruang Perencanaan dan Konsultasi
Jl. Raya Makassar - Makassar
Telp. 0411-8222111 Fax. 0411-8222112
Ujung Pandang

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN

Jalan Urip Sumoharjo No. 8 Makassar 90144
Telp. +62411 - 435550 Fax +62411 - 436567
Email : ditbang@Makassar.go.id Home Page : [Http://www.Makassar.go.id](http://www.Makassar.go.id)



SURAT KETERANGAN

No: 047/219/DTRE/17/2009

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SUKRI HASANUDDIN, SE, MSI
Pekerjaan : Kepala Bagian Tata Usaha Dinas Tata Ruang dan Bangunan
Kota Makassar

MENERANGKAN

Bahwa yang tersebut namanya dibawah ini telah mengadakan penelitian pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar ;

Nama : RIRI AZMARNI. R
No.Pokok/Jurusan : B 111 04 046 / Kekhususan Hukum Agraria
Pekerjaan : Mahasiswa UNHAS Makassar.
Alamat : Jl. Batua Raya No. 81 Makassar
Judul : "PEMBANGUNAN WILAYAH PESISIR TANJUNG BUNGA KOTA
MAKASSAR DALAM PERSPEKTIF PENATAAN RUANG"

Sesuai dengan Surat Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Kota Makassar Nomor 070/3569-1/KKB/XII/08 tanggal 9 Desember 2008 perihal Izin Penelitian.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 17 April 2009

Kepala Dinas
Kepala Bagian Tata Usaha

SUKRI HASANUDDIN, SE, MSI
Pangkat Pembina Tk. I
Nip. 19620112 198901 1 001

PEMERINTAH KOTA MAKASSAR
**DINAS PENGELOLAAN LINGKUNGAN HIDUP
DAN KEINDAHAN**

Jalan Jenderal Urip Sumoharjo No. 8 ☎ (0411) 457001 Makassar

SURAT KETERANGAN PENELITIAN
Nomor : 070/ 167 /DPLHK/ W /2009

yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Drs. Muh. Natsir Hamzah
Jabatan : Kepala Bagian Tata Usaha
Alamat : Jl. Jend. Urip Sumoharjo No. 8 Makassar

yang ini menerangkan bahwa

Nama : RIRI ASMARUJ.R
No. Pokok : B III 04 046
Instansi/Pekerjaan : MAHASISWA UIHAS
Alamat : JL. BATUA RYA NO. 81 MAKASSAR
Judul : " PEMBANGUNAN WILAYAH PESISIR TANJUNG BURGA KOTA MAKASSAR
DALAM PERSPEKTIF PENATAAN RUANG "

yang bersangkutan telah melaksanakan Penelitian/Pengambilan data pada Dinas
Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar dari tanggal 9 Des 2009
sampai dengan 09 Feb. 2009

Demikian Keterangan ini diberikan kepada yang bersangkutan, untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

Makassar, 17 April 2009

An. KEPALA DINAS
Kepala Bagian Tata Usaha



MUH. NATSIR HAMZAH
Pangkat : Pembina Tk. I
NIP. : 010 121 463

Penggunaan leges Berdasarkan
Perda No. 5 Tahun 2004 Tentang
atribusi Jasa Ketatausahaan.

- Tembusan Yth :
1. Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar;
 2. Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Kota Makassar;
 3. Peninggal.