

SKRIPSI
IMPLEMENTASI PERATURAN TATA RUANG
KAWASAN PERGUDANGAN TERPADU
KOTA MAKASSAR

Disusun dan diajukan oleh

IRFANDI
B021171501



HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
KOTA MAKASSAR
2021

HALAMAN JUDUL

**IMPLEMENTASI PERATURAN TATA RUANG KAWASAN
PERGUDANGAN TERPADU KOTA MAKASSAR**

**OLEH
IRFANDI
B021 171 501**

SKRIPSI

**Sebagai Tugas Akhir dalam Rangka Penyelesaian Studi Sarjana Pada
Program Studi Hukum Administrasi Negara**

**PROGRAM STUDI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2021**

PENGESAHAN SKRIPSI

**IMPLEMENTASI PERATURAN TATA RUANG
KAWASAN PERGUDANGAN TERPADU
KOTA MAKASSAR**

Disusun dan diajukan oleh

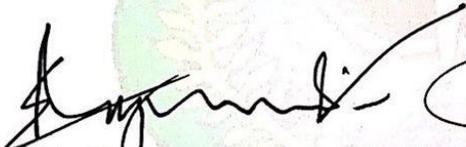
**IRFANDI
B021 17 1501**

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Sarjana Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 18 Agustus 2021 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping


Prof. Dr. Muhammad Yunus, S.H., M.Si.
NIP. 19570801 198503 1 005


Dr. Kahar Lahae, S.H., M.Hum.
NIP. 19661231 199002 1 001

Ketua Program Studi
Sarjana Hukum Administrasi Negara


Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn.
NIP. 19840818201012 1 005



PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Irfandi
NIM : B021171501
Program Studi : Hukum Administrasi Negara
Jenjang : S1

Menyatakan dengan ini bahwa Skripsi dengan judul Implementasi Tata Ruang Kawasan Pergudangan Terpadu Kota Makassar adalah karya saya sendiri dan tidak melanggar hak cipta pihak lain. Apabila di kemudian hari Skripsi Karya saya ini terbukti bahwa sebagian atau keseluruhannya adalah hasil karya orang lain yang saya pergunakan dengan cara melanggar hak cipta pihak lain, maka saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 23 Juli 2021

Yang menyatakan

A 10000 Indonesian postage stamp is shown, featuring the Garuda Pancasila emblem and the text '10000', 'REPUBLIK INDONESIA', and 'METRAL TEMPEL'. The stamp is partially obscured by a large, stylized signature in black ink.

Irfandi

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalmu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam atas segala limpahan rahmat dan hidayah-Nya yang senantiasa dicurahkan kepada penuliss sehingga penulis mampu menyelesaikan sebuah karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul: **“Implementasi Peraturan Tata Ruang Kawasan Pegudangan Terpadu Kota Makassar”** sebagai salah satu syarat penyelesaian program studi Studi Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Salam dan shalawat senantiasa tercurahkan kepada junjungan Nabi besar Muhammad SAW. Karena berkat perjuangan beliau dalam menggulung tikar-tikar kebatilan dan menggelar permadani-permadani kebaikan sehingga kita semua bisa sampai dalam fase kehidupan yang terang benderang dengan cahaya islam. Semoga teladan beliau dapat menjadi kiblat dalam menjalani kehidupan yang fana ini.

Dalam tahapan penyelesaian skripsi ini telah dilakukan dengan segenap kemampuan yang penulis telah curahkan didalamnya. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih memiliki kekurangan karena

sesungguhnya penulis dengan penuh sadar bahwa kesempurnaan hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, segala bentuk kritik dan saran yang membangun penulis harapkan agar kedepannya dapat menulis karya yang lebih baik.

Pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua penulis, kepada Ayahanda Tercinta H. Asriadi dan Ibunda Hj. Nurheni atas segala kasih sayang, doa dan dukungannya yang tiada henti, sehingga penulis dapat sampai pada titik ini. Begitu pula saudari Kasriani, S.E., atas semua motivasi belajarnya, dan adik bungsu penulis Taqy Zhafran Alfarizqy yang senantiasa memberikan semangat bagi penulis. Terima kasih atas semuanya dan semoga Allah SWT senantiasa menjaga dan melindungi mereka.

Pada kesempatan ini pula penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Bapak Prof. Dr. Muhammad Yunus, S.H., M.Si., selaku Pembimbing I dan Bapak Dr. Kahar Lahae, SH.,M.Hum. selaku pembimbing II, terima kasih atas segala kesabaran, petunjuk, saran, bimbingan dan waktu yang telah diluangkan untuk penulis. Begitu pula dengan Bapak Prof. Dr. Ir. Abrar Saleng S.H., M.H., dan Bapak Muh. Zulfan Hakim, S.H., M.H. selaku dewan penguji yang telah memberikan masukan dan saran-sarannya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, tak lain penulis selalu mendapat doa, dukungan, kritik maupun saran dari semua pihak. Oleh karena itu, penulis menggunakan kesempatan ini untuk mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya :

1. Ibu Prof. Dr. Dwia Aries Tina Palubuhu, MA. selaku Rektor Universitas Hasanuddin dan Wakil Rektor, staf serta jajarannya.
2. Ibu Prof. Dr. A. Farida Patittingi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Dr. Syamsuddin Muchtar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin dan Bapak Dr. Muh. Hasrul, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Dr. Muhammad Ilham Arisaputra, S.H., M.Kn. selaku Ketua Program Studi Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. Dosen-dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak memberikan ilmu yang sangat berharga bagi penulis.
5. Seluruh Staf Akademik dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah banyak membantu penulis selama berada di Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin khususnya kepada Pak

Ronny, Kak Tri, Pak Gunawan, Pak Usman, Pak Ramalang, dan Pak Bunga.

6. Pemerintah Kota Makassar, khususnya Dinas Penataan Ruang, Dinas Perdagangan dan Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu beserta jajarannya yang telah membantu dan memberikan kesempatan kepada penulis untuk meneliti di wilayah kerjanya.
7. Guru-guru yang telah mendidik penulis di SDN 56 Lanca, SMPN 1 Mangkutana, dan SMAN 4 Luwu Timur.
8. Terima kasih kepada saudara-saudara se-angkatan Pledoi 2017, teman teman seperjuangan Prodi Hukum Administrasi Negara, Badan Eksekutif Mahasiswa FH-UH Periode 2018/2019, Dewan Perwakilan Mahasiswa FH-UH Periode 2019/202, teman-teman FORMAHAN FH-UH, LeDHAK FH-UH, dan LP2KI FH-UH.
9. Terima kasih kepada sahabat KKN UNHAS Gelombang 104 (TIM RELAWAN BANJIR).
10. Terima kasih kepada orang yang penulis kasihi, Alvina Dhamayanti, yang selalu memberikan dukungan, semangat, perhatian, dan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi.
11. Terima kasih kepada para teman Guudboys yakni M. Faisal Ar Djide, S.H., Najib, Erval, Emil, Egy, Fauzan, Fadhil Ahmad, Rafly, Apri, Fathur,

Adjie, Agung, Andrian, Hadi, Anas, Ihza, Arjun dan Dwiky yang telah setia menemani dan membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi

12. Terima kasih kepada teman teman Sejoli yakni Andi Ritha, Nuru Aulia, Krisda, Yuliana, Wanda, Astuti, Hermawan yang juga selalu menemani dan membantu penulis dalam mengerjakan skripsi.

13. Terima kasih kepada sahabat Anana Kah di Lanra yakni, Intan Rifana, Khafifa, Andrayani atas dukungan serta kesediaannya menyediakan tempat bediskusi dalam mengerjakan skripsi.

14. Terima kasih juga kepada kakanda Rapa' yakni Muhammad Ikhsan, Reformasi BA, Yapto Jabir, Arfan, Ading, Wais, Fajri, Adit, Husnul, dan Andi Al Amri, S.H. yang juga telah membantu dan menemani penulis dalam menyelesaikan skripsi.

15. Terima kasih kepada adinda ARINA (Aura, Reza, Insi, Nisten, Ajeng) untuk kesediaannya membersamai penulis mengerjakan skripsi.

Dan akhirnya penulis hanya bisa mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan sumbangsi yang telah diberikan, semoga Allah SWT membalas kebaikan itu.

Makassar, 23 Juli 2021

Penulis

DAFTAR ISI

SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	1
BAB I PENDAHULUAN	3
A. Latar Belakang	3
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian	10
E. Keaslian Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tata Ruang	14
1. Pengertian Tata Ruang.....	14
2. Asas dan Tujuan Tata Ruang.....	17
3. Rencana Tata Ruang dan Tata Ruang Wilayah.....	18
B. Kewenangan Pemerintah	27
1. Kewenangan Pemerintah Kota Dalam Penataan Ruang	31
2. Kewenangan Pemerintah Dalam Penataan Kawasan Pergudangan	
36	
C. Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Wilayah	38
1. Pengaturan Zonasi	39
2. Perizinan	40
3. Pengawasan.....	42
4. Sanksi	44
D. Kawasan Pergudangan Terpadu	47

1. Pengertian Kawasan Pergudangan Terpadu	47
2. Klasifikasi Gudang	48
3. Ketentuan Peraturan Zonasi Kawasan Pergudangan Terpadu	50
BAB III METODE PENELITIAN.....	52
A. Jenis dan Lokasi Penelitian	52
B. Sumber Data	52
C. Populasi dan Sampel.....	53
D. Teknik Pengumpulan Data	53
E. Analisis Data	54
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	55
A. Implementasi Peraturan Tata Ruang Kawasan Pergudangan Terpadu Kota Makassar	55
B. Implikasi Hukum Penerapan Kebijakan Tata Ruang Kawasan Pergudangan Terpadu di Kota Makassar	73
BAB V PENUTUP.....	78
A. Kesimpulan	78
B. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN.....	84

ABSTRAK

Irfandi (B021171501), Implementasi Peraturan Tata Ruang Kawasan Pergudangan Terpadu Kota Makassar. Di bawah bimbingan Bapak Muhammad Yunus Sebagai Pembimbing I, dan Bapak Kahar Lahae Sebagai Pembimbing II.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi peraturan tata ruang kawasan pergudangan terpadu Kota Makassar dan apakah implikasi hukum dari kebijakan tata ruang kawasan pergudangan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan data penelitian yang diperoleh melalui data primer dan data sekunder. Pengumpulan data primer diperoleh melalui wawancara langsung terhadap instansi terkait, sedangkan data sekunder bersumber dari peraturan perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan terkait.

Adapun hasil penelitian ini, yaitu **Pertama**, implementasi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 yang secara khusus dalam Pasal 61 mengatur penataan ruang Kawasan Pergudangan Terpadu di Kota Makassar tersebut belum diimplementasikan secara maksimal. Oleh karena masih terdapatnya penyimpangan terhadap pemanfaatan ruang dan bangunan dengan keberadaan Gudang diluar wilayah Kawasan Pergudangan serta peralihan fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuan izinnya. **Kedua**, implikasi hukum timbul akibat dari penerapan kebijakan penataan ruang Kawasan Pergudangan Terpadu di Kota Makassar adanya sanksi administratif yang diberikan kepada pelanggar yang memanfaatkan ruang dan bangunan di wilayah bukan peruntukannya serta melakukan peralihan fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan ketentuannya. Hal ini diatur dalam ketentuan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034.

Kata kunci: Penataan Ruang, Kawasan Pergudangan, Kota Makassar.

ABSTRACT

Irfandi (B021171501), Implementation of Spatial Regulations for Integrated Warehousing Areas of Makassar City. Under the guidance of Mr. Muhammad Yunus as Supervisor I, and Mr. Kahar Lahae as Supervisor II.

This study aims to determine the implementation of spatial regulations for the integrated warehousing area of Makassar City and what are the legal implications of the spatial policy of the warehousing area.

This study uses empirical legal research methods with research data obtained through primary data and secondary data. Primary data collection is obtained through direct interviews with relevant agencies, while secondary data is sourced from laws and regulations and related literature or reading materials.

The results of this study, **First**, the implementation of Regional Regulation Number 4 of 2015 concerning the 2015-2034 Makassar City Spatial Plan which specifically in Article 61 regulates the spatial planning of the Integrated Warehousing Area in Makassar City has not been implemented optimally. Therefore, there are still irregularities in the use of space and buildings with the existence of warehouses outside the area of warehousing and the transition of building functions that are not in accordance with the provisions of the permit. **Second**, legal implications arise as a result of the implementation of the policy on spatial planning for the Integrated Warehousing Area in Makassar City, with administrative sanctions given to violators who use space and buildings in areas that are not their intended use and transfer the function of buildings that are not in accordance with the provisions. This is regulated in the Makassar City Regional Regulation Number 4 of 2015 concerning the 2015-2034 Makassar City Spatial Plan.

Keywords: Spatial Planning, Warehousing Area, Makassar City.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Negara berkembang ditandai dengan adanya perkembangan cukup pesat dibidang industri dan perdagangan. Hadirnya suatu industri menjadi salah satu faktor penyokong pertumbuhan ekonomi suatu negara. Bidang industri menciptakan atau mengolah bahan baku dan/atau memanfaatkan sumber daya sehingga menghasilkan suatu barang atau produk yang mempunyai nilai yang kemudian barang atau produk tersebut diperjualbelikan pada sektor perdagangan. Dalam bidang industri dan perdagangan, ada beberapa unsur penunjang yang ada diantaranya adalah keberadaan suatu gudang yang memiliki fungsi sebagai tempat atau wadah untuk menyimpan bahan baku maupun barang jadi atau produk.

Hampir semua sektor baik industri, perdagangan, bahkan kuliner membutuhkan suatu Gudang dalam menjalankan usahanya. Bidang perdagangan seperti toko dan distributor membutuhkan Gudang untuk menyimpan barang dagangannya. Karena fungsinya sebagai penyimpanan, semua kegiatan yang terjadi harus dilakukan secara efektif dan efisien demi menunjang kegiatan operasional perusahaan.

Perkembangan suatu negara membawa dampak besar bagi pertumbuhan ekonomi, namun disisi lain perkembangan negara yang pesat

menimbulkan persoalan baru seperti halnya masalah tata ruang. Keberadaan industri dan perdagangan di suatu wilayah akan membawa masalah baru di wilayah tersebut, seperti persoalan lingkungan karena keberadaan teknologi industri hingga persoalan kekacauan lalu lintas dikarenakan aktivitas dari kegiatan bongkar muatan di gudang.

Pembangunan memang harus tetap dilaskanakan untuk mengatasi masalah-masalah lingkungan sebagai akibat keterbelakangan pembangunan dan kemiskinan penduduk, tetapi tidak merusak atau mencemarkan lingkungan, yang selanjutnya dikenal dengan kebijakan pembangunan berwawasan lingkungan (*eco-development*) atau kebijakan pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).¹

Kota Makassar adalah salah satu kota yang memiliki peran penting dalam pembangunan nasional di Indonesia. Kota ini memiliki beberapa potensi sumberdaya alam yang menjadi unggulan antara lain; pariwisata, pertanian, perikanan, industri dan agroindustri merupakan kawasan yang diarahkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dan Pusat Kegiatan Wilayah (PKW).

Pusat kegiatan Nasional (PKN) adalah kawasan metropolitan Mamminasata yang terdiri dari kota Makassar, kabupaten maros, sungguminasa, dan kabupaten takalar. Sedangkan Pusat Kegiatan Wilayah PKW merupakan kawasan perkotaan berfungsi sebagai simpul kegiatan

¹ Muhammad Akib, 2014, *Hukum Lingkungan: Perspektif Global dan Nasional*, Raja Grafindo Persada: Jakarta, hlm.9

perdagangan dan jasa skala regional yang mendukung Pusat Kegiatan Nasional, sebagai pusat kegiatan industri serta transportasi di provinsi Sulawesi Selatan.²

Pembangunan di wilayah Kota Makassar dengan memanfaatkan ruang wilayah secara serasi, selaras, seimbang, berdaya guna, berhasil guna, berbudaya dan berkelanjutan dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat, perlu disusun Rencana Tata Ruang Wilayah dan dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor pemerintah daerah dan masyarakat. Adanya Rencana Tata Ruang Wilayah untuk mengarahkan pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu yang dilaksanakan secara bersama oleh pemerintah, pemerintah daerah, masyarakat, dan atau dunia usaha dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, maka strategi dan arahan kebijakan pemerintah wilayah nasional perlu dijabarkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.³

Berkembangnya kota Makassar didasari oleh visi dan misi pemerintah kota Makassar yaitu untuk menjadikan kota Makassar sebagai pusat perekonomian di Indonesia Timur dan menjadikan Kota Makassar sebagai kota dunia. Semakin berkembangnya kota Makassar menimbulkan peningkatan

² Penjelasan Atas Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 1 Tahun 2019 *Tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Tahun 2018-2023*, hlm 14.

³ Hardianti, *Pelaksanaan Pengembangan Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu Berdasarkan RT/RW Kota Makassar*, 2014, Skripsi, hlm 2.

volume bisnis dan populasi penduduk, baik pendatang dari wilayah Sulawesi Selatan maupun pendatang dari berbagai kawasan di Indonesia yang menyebabkan bertambahnya kawasan pemukiman dan tempat usaha.

Implikasi dari bertambahnya kawasan pemukiman dan tempat usaha ialah semrawutnya pola tata ruang untuk kawasan yang ada. Imbas dari semrawutnya pola tata ruang untuk kawasan industri pada umumnya dan kawasan pergudangan pada khususnya banyak gudang-gudang yang didirikan didalam kota yang dampaknya sangat besar terhadap penyumbang aktivitas kemacetan di kota dikarenakan kegiatan distribusi barang.

Pengaturan pemanfaatan ruang merupakan salah satu kewenangan pemerintah, mulai tingkat pusat sampai tingkat daerah. Oleh karena itu, dalam proses pengaturan dan pemanfaatan ruang kota harus dilaksanakan secara bersama-sama, terpadu dan menyeluruh, dalam upaya mencapai tujuan pembangunan. seperti yang diamanahkan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dalam Pasal 1 ayat (9) yang menyatakan bahwa: "Pengaturan penataan ruang adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang".

Pengaturan pemanfaatan ruang di Kota Makassar telah ada dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015 – 2034 yang mengatur kawasan peruntukan industri sebagai turunan dari Undang-Undang 26 Tahun 2007

Tentang Penataan Ruang sebagai payung hukum diharapkan agar dalam penataan ruang terkhusus kawasan industri di daerah dapat lebih baik lagi.

Dalam Pasal 1 angka (8) Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015 – 2034 bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang selanjutnya disingkat RTRWK Makassar, adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan penjabaran strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional, kawasan strategis nasional dan provinsi ke dalam struktur dan pola ruang wilayah Kota Makassar. Dan Pada Pasal 3 menjelaskan bahwa rencana tata ruang wilayah kota makassar berperan sebagai alat untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan antar wilayah dan kesinambungan pemanfaatan ruang di Kota Makassar.

Terkait dengan pengaturan tata ruang kawasan pergudangan Kota Makassar, dalam Pasal 61 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015 – 2034 bahwa kawasan pergudangan merupakan kawasan yang mendukung kegiatan pelabuhan laut, dan bandar udara ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Biringkanaya, dan sebagian wilayah Kecamatan Tamalanrea.

Kemudian, dalam Pasal 1 Peraturan Walikota Nomor 93 Tahun 2005 tentang Pengaturan Kegiatan Gudang Dalam Kota Makassar disebutkan Agar kegiatan pergudangan/gudang barang perniagaan dalam kota Makassar tidak menimbulkan dampak yang merugikan terhadap lingkungan hidup maupun lalu

lintas kendaraan dan prasarana kota, maka kegiatan pergudangan/gudang hanya dapat dilakukan pada:

- a. Kelurahan Bira Kecamatan Tamalanrea;
- b. Kelurahan Kapasa Kecamatan Tamalanrea;
- c. Kelurahan Pai Kecamatan Biringkanaya;
- d. Kelurahan Daya Kecamatan Biringkanaya;
- e. Kelurahan Untia Kecamatan Biringkanaya;

Selain daripada wilayah tersebut dilarang untuk melakukan usaha/kegiatan pergudangan/gudang.

Namun, pada kenyataannya masih ditemukan gudang yang berada diluar wilayah peruntukan kawasan pergudangan. Berdasarkan keterangan dari Kepala Dinas Perdagangan Kota Makassar , Andi Muhammad Yasir menyebutkan bahwa tercatat ada 51 gudang ekspedisi yang beroperasi di Kecamatan Tallo. Berdasarkan data, ada 19 gudang yang berizin, 31 selebihnya tak memiliki izin.⁴ Selain itu, ada gudang-gudang yang tidak menggunakan papan nama usaha untuk menutupi atau mengelabui petugas atas aksi pengoperasian gudangnya. Gudang yang beroperasi di dalam Kota Makassar, salah satunya terlihat di jalan Adipura Raya, kelurahan Karuwisi Utara, kecamatan Panakukang.⁵

Tak hanya itu, beberapa gudang yang masih beroperasi di jalan Yasudarso berdasarkan hasil pantauan dari Anggota Komisi A Bidang Hukum

⁴<https://makassar.sindonews.com/berita/32024/2/pekan-ini-dinas-perdagangan-makassar-tertibkan-gudang-dalam-kota>. (Berita *Online*)

⁵<https://bugispos.com/2019/02/16/trc-tindaki-keberadaan-gudang-dalam-kota-makassar/> (Berita *Online*)

dan Pemerintahan DPRD Kota Makassar Kasrudi bersama dengan Satpol PP pada hari Rabu tanggal 3 Februari 2021. Dari hasil pantauan tersebut sebagian gudang diakui masih beroperasi normal, dan beranggapan bahwa hal ini perlu segera untuk ditindaklanjuti.⁶

Dalam wawancara yang dihimpun oleh tim sindonews makassar, Kasrudi mengatakan bahwa:

“Jadi sebenarnya kita sudah minta itu disegel, itu seluruh gudang, karena sudah jelas itu menurut Perda nda boleh lagi ada aktivitas pergudangan diluar Daerah Biringkanaya dan Tamalanrea.”

Kemudian Anggota Komisi B Bidang Ekonomi dan Keuangan DPRD Kota Makassar Muliaty mengatakan meski cukup meresahkan dan sudah menjadi persoalan klasik, pemerintah diminta jangan gegabah dalam mengambil langkah, apalagi dengan kondisi Covid-19 saat ini. Upaya pemindahan harus dilakukan secara persuasif. Menurutnya regulasi yang telah ditetapkan pemerintah Kota semestinya efektif, hanya saja hal ini harus dilakukan serentak sehingga tidak terjadi rasa iri antar pengusaha.⁷

Berangkat dari uraian-uraian tersebut diatas dari beberapa permasalahan terhadap keberadaan gudang dalam kota yang terdapat diwilayah yang bukan peruntukkan kawasan pergudangan sesuai dengan

⁶<https://makassar.sindonews.com/read/324958/711/dprd-minta-percepat-penertiban-gudang-dlam-kota-makassar-1612450930>. (Berita *Online*)

⁷ *Ibid.*

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015 – 2034 yang berlaku, terdapat beberapa masalah yang ditimbulkan, selain menyalahi aturan tata ruang juga memberikan dampak kemacetan bagi pengguna jalan dan masyarakat sekitar akibat dari aktivitas bongkar dan muat. Maka dari itu penulis mencoba untuk mengangkat judul penelitian **“Implementasi Peraturan Tata Ruang Kawasan Pergudangan Terpadu Kota Makassar”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi peraturan tata ruang Kawasan pergudangan terpadu Kota Makassar?
2. Apakah implikasi hukum dari kebijakan tata ruang Kawasan Pergudangan Terpadu Kota Makassar?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui bagaimana implementasi peraturan tata ruang Kawasan pergudangan terpadu Kota Makassar
2. Untuk mengetahui Apakah implikasi hukum dari kebijakan tata ruang Kawasan pergudangan terpadu Kota Makassar

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

- a. Diharapkan sebagai bahan bacaan atau kajian hukum serta berguna untuk menambah dan memperluas khazanah ilmu pengetahuan hukum dalam pada khususnya bidang hukum administrasi negara.
- b. Diharapkan juga agar memberi kontribusi dan masukan bagi pelaksanaan penataan ruang dan wilayah kawasan perdagangan terpadu di Kota Makassar guna tercapai kesesuaian pola tata ruang.

2. Manfaat Praktis

Dapat digunakan sebagai bahan referensi kepustakaan dan sebagai bahan informasi kepada peneliti lainnya dalam menyusun karya ilmiah yang berkaitan dengan judul tersebut.

E. Keaslian Penelitian

Penelitian yang dilakukan oleh M. Hadyaka Wiradewa (B 121 12 109) Mahasiswa Strata Satu (S1) Program Studi Hukum Administrasi Negara, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin, dengan judul "*Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peraturan Walikota Nomor 93 Tahun 2005 Tentang Pengaturan Kegiatan Gudang Dalam Kota Makassar*" pada tahun 2016. Dengan Rumusan Masalah:

1. Bagaimana pelaksanaan Peraturan Walikota Makassar No.93 Tahun 2005 Tentang Pengaturan Kegiatan Gudang Dalam Kota Makassar?

2. Apa saja Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan Peraturan Walikota Makassar No.93 Tahun 2005 tentang Pengaturan Kegiatan Gudang Dalam Kota Makassar?

Berdasarkan rumusan masalahnya penelitian ini lebih menagcu terhadap seperti apa pelaksaan peraturan kegiatan gudang dalam Kota Makassar dan apa saja faktor-faktor yang menjadi penghambat dan pendukung dalam pelaksanaan Peraturan walikota Nomor 93 Tahun 2005 Tentang Pengaturan Kegiatan Gudang Dalam Kota Makassar.

Sedangkan penelitian yang dilakukan oleh penulis pada hakikatnya menekankan terhadap tata kelola pengaturan tata ruang kawasan pergudangan. Dengan rumusan masalah:

1. Bagaimana Implementasi peraturan tata ruang Kawasan pergudangan terpadu Kota Makassar?
2. Apakah implikasi hukum dari kebijakan tata ruang Kawasan Pergudangan Terpadu Kota Makassar?

Ditinjau dari segi rumusan masalah, yang dimana penulis mengangkat rumusan masalah terkait bagaimana implementasi peraturan tata ruang kawasan pergudangan terpadu di Kota Makassar dan apakah implikasi hukum dari kebijakan penataan ruang tersebut berdasarkan Pasal 61 Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015 – 2034 bahwa kawasan pergudangan

merupakan kawasan yang mendukung kegiatan pelabuhan laut, dan bandar udara ditetapkan di sebagian wilayah Kecamatan Biringkanaya, dan sebagian wilayah Kecamatan Tamalanrea.

Berdasarkan uraian-uraian diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan mengenai letak perbedaan dari kedua penelitian berdasarkan rumusan masalah dan dasar hukum yang digunakan oleh keduanya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tata Ruang

1. Pengertian Tata Ruang

Menurut peraturan perundang-undangan yaitu Undang-undang 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang disebutkan bahwa:

a. Ruang

Dalam pasal 1 angka 1 (satu) Undang-Undang Penataan Ruang disebutkan bahwa:

“Ruang adalah wadah yang meliputi daratan, ruang lautan dan ruang udara sebagai suatu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lainnya hidup melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya.”

Ruang diartikan sebagai seluruh permukaan bumi yang merupakan lapisan biosfera, tempat hidup tumbuh-tumbuhan, hewan dan manusia. Ruang dapat merupakan suatu wilayah yang mempunyai batas geografi yaitu batas menurut keadaan fisik, social atau pemerintahan yang terjadi dari sebagian permukaan bumi dan lapisan tanah di bawahnya.⁸

Menurut Aca Sugandhy yang dikutip oleh A.M Yunus Wahid, ruang adalah wadah dalam tiga dimensi (trimatra): tinggi, lebar, dan

⁸ Hasni. 2010. *Hukum Penataan Ruang dan Penggunaan Tanah*. Jakarta. Rajawali Pers. Hlm 43.

kedalaman menyangkut bumi, air (sungai, danau, dan udara di atasnya secara terpadu, sehingga peruntukan, pemanfaatan, dan pengelolaannya mencapai taraf yang optimal bagi kesejahteraan masyarakat Indonesia.⁹

Melihat pula pada Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 327/KPTS/M/2002 Tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ruang disebutkan bahwa:

“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.”

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya dalam pengertian ruang pada Pasal 1 UUPR, yang mengatakan bahwa ruang terbagi ke dalam beberapa kategori, sebagai berikut:

1. Ruang Daratan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan, termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah..
2. Ruang Lautan adalah ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan laut dimulai dari sisi laut dari garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya, dimana negara Indonesia memiliki hak yuridiksinya.

⁹ A.M Yunus Wahid, 2014, *Pengantar Hukum Tata Ruang*, Kencana, Jakarta, Hlm 6.

3. Ruang Udara adalah ruang yang terletak diatas ruang daratan dan ruang lautan sekitar wilayah negara dan melekat pada bumi dimana negara Indonesia memiliki hak yuridiksinya.

b. Tata Ruang

Pada Pasal 1 angka 2 (dua) Undang-Undang Penataan Ruang yang menjelaskan bahwa tata ruang adalah “wujud struktur dan pola ruang”. Yang dimaksud dengan struktur ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarki memiliki hubungan fungsional, sedangkan pola ruang dapat diartikan sebagai distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Menurut Yunus Wahid, tata ruang dengan pendekatan pada kata “tata” adalah pengaturan susunan ruangan suatu wilayah/daerah (kawasan) sehingga tercipta persyaratan yang bermanfaat secara ekonomi, budaya, dan politik, serta menguntungkan bagi perkembangan masyarakat sekitar. Sedangkan pada penekanan “ruang” adalah wadah dalam tiga dimensi (trimatra): tinggi, lebar, dan kedalaman menyangkut bumi, air (sungai, danau, dan lautan) serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, dan udara diatasnya secara terpadu, sehingga peruntukan, pemanfaatan, dan

pengelolaannya mencapai taraf yang optimal bagi kesejahteraan masyarakat Indonesia.¹⁰

2. Asas dan Tujuan Tata Ruang

a. Asas

Berdasarkan pasal 2 Undang-Undang Penataan Ruang ditegaskan bahwa penataan ruang diselenggarakan berdasarkan asas:

1. Keterpaduan
2. Keserasian, keselarasan dan keseimbangan
3. Keberlanjutan
4. Keberadayagunaan dan keberhasilgunaan
5. Keterbukaan
6. Kebersamaan dan kemitraan
7. Perlindungan Hukum dan Keadilan
8. Kepastian Hukum dan Keadilan
9. Akuntabilitas

b. Tujuan

Tujuan penataan ruang menurut pasal 3 Undang-Undang Penataan Ruang yaitu untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan wawasan nusantara dan ketahanan nasional dengan:

¹⁰ *Ibid.*

1. Terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
2. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
3. Terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

3. Rencana Tata Ruang dan Tata Ruang Wilayah

a. Rencana Tata Ruang

Dalam perspektif hukum administrasi negara, rencana merupakan salah satu instrumen pemerintahan yang bersifat hukumnya berada diantara peraturan kebijaksanaan, perundang-undangan, ketetapan, dengan demikian perencanaan memiliki bentuk sendiri dan mempunyai tujuan sendiri.

Dalam Pasal 1 angka 13 (tiga belas) Undang-Undang Penataan Ruang telah menjelaskan bahwa perencanaan tata ruang adalah:

“Perencanaan tata ruang merupakan suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.”

b. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW)

Solihin dalam bukunya memberikan pengertian tentang tata ruang wilayah adalah:

“Mengatur, mengelola, menangani, mempotensikan segala hal yang ada diatas bumi, air dan ruang angkasa untuk digunakan bagi kesejahteraan manusia yang tinggal dalam ruang tersebut untuk memenuhi kepentingannya sesuai dengan kaidah-kaidah hukum yang mengatur penggunaan ruang.”¹¹

Dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah sebagai acuan dalam pemanfaatan lahan di wilayahnya. Tata ruang wilayah ditetapkan melalui Peraturan Daerah (PERDA) yang mengikat setiap pengambilan kebijakan. Demikian strategisnya tata ruang wilayah ini dalam pengaturan pemanfaatan ruang, sehingga harus diimbangi dengan Kajian Lingkungan Hidup Strategis (KLHS) agar mampu terwujud pembangunan berkelanjutan.¹²

Klasifikasi penataan ruang ditegaskan dalam Undang-Undang Penataan Ruang bahwa penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan.

1. Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional

Rencana umum tata ruang nasional adalah arahan kebijakan

¹¹ Solihin Abdullah Wahab, 1991, *Analisis Kebijakan dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara*, Jakarta, Bina Aksara, halaman 18.

¹² Hasni, 2016, *Hukum Penataan Ruang dan Penatagunaan Tanah*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 53.

dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional yang disusun guna menjaga integritas nasional, keseimbangan dan keserasian perkembangan antar wilayah dan antar sektor, serta keharmonisan antar lingkungan alam dengan lingkungan buatan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Rencana tata ruang wilayah nasional memiliki cakupan secara nasional dengan wawasan nusantara sebagai acuan. Mengatur tata ruang secara nasional, terutama dalam penentuan fungsi dan peran kota/kabupaten di Indonesia. Pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Penataan Ruang penyusunan rencana tata ruang wilayah nasional harus memerhatikan:

- 1) Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional;
- 2) Perkembangan permasalahan regional dan global, serta hasil pengkajian implikasi penataan ruang nasional;
- 3) Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan serta stabilitasi ekonom;
- 4) Keselarasan aspirasi pembangunan nasional dan pembangunan daerah;
- 5) Daya dukung dan daya dukung tampung lingkungan hidup;
- 6) Rencana pembangunan jangka panjang nasional;
- 7) Rencana tata ruang kawasan strategis nasional; dan
- 8) Rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana tata ruang

wilayah kabupaten/kota.

Mengenai apa saja yang harus dimuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional telah dimuat dalam Pasal 20 Undang-Undang Penataan Ruang sebagai berikut:

(1) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional memuat:

- a. Tujuan, kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah nasional;
- b. Rencana struktur ruang wilayah nasional yang terkait dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana utama;
- c. Rencana pola ruang wilayah nasional yang meliputi kawasan lindung nasional dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional;
- d. Penetapan kawasan strategis nasional;
- e. Arahan pemanfaatan ruang yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- f. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional, arahan perizinana, arahan insentif dan disensitif, serta arahan sanksi.

(2) Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang

- nasional;
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah nasional;
 - c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah nasional;
 - d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antarwilayah provinsi, serta keserasian antarsektor;
 - e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
 - f. Penataan ruang kawasan strategis nasional; dan
 - g. Penataan ruang wilayah provinsi dan kabupaten/kota.
- (3) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah nasional adalah 20 (dua puluh) tahun.
- (4) Rencana tata ruang wilayah nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (5) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang, rencana tata ruang wilayah nasional ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (6) Rencana tata ruang wilayah nasional diatur dengan peraturan

pemerintah.

2. Renacan Tata Ruang Wilayah Provinsi

Rencana umum tata ruang provinsi adalah rencana kebijakan operasional dari RTRW Nasional yang berisi strategis pengembangan wilayah provinsi, melalui optimasi pemanfaatan sumber daya, sinkronisasi pengembangan sektor, koordinasi lintas wilayah kabupaten/kota dan sektor. Serta pembagian peran dan fungsi kabupaten/kota di dalam pengembangan wilayah secara keseluruhan.

Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi (RTRWP) disusun oleh Pemerintah Provinsi dengan memperhatikan kepentingan pengembangan provinsi. Acuan yang digunakan adalah Rencana Tata Ruang Nasional (RTRWN), dengan mendorong peran setiap provinsi, secara keuangan nasional, dengan penataan ruang yang sesuai. Pedoman lain yang digunakan adalah pedoman bidang penataan ruang, rencana pembangunan jangka panjang daerah.

Mengenai apa saja yang harus dimuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten telah dimuat dalam Pasal 23 Undnag-Undang Penataan Ruang sebagai berikut:

- a. Tujuan, kebijakan, dan strategis penataan ruang wilayah provinsi;
- b. Rencana struktur ruang wilayah provinsi yang meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya yang berkaitan dengan kawasan

perdesaaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi;

- c. Rencana pola ruang wilayah provinsi yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi;
- d. Penetapan kawasan strategis provinsi;
- e. Arahan pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- f. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota

Rencana umum tata ruang kabupaten/kota adalah penjabaran RTRW provinsi ke dalam kebijakan dan strategis pengembangan wilayah kabupaten/kota yang sesuai dengan fungsi dan peranannya di dalam rencana pengembangan wilayah provinsi secara keseluruhan, strategi pengembangan wilayah ini selanjutnya dituangkan ke dalam rencana struktur dan rencana pola ruang operasional. Dalam penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota telah ditegaskan pada Pasal 25 sebagai berikut:

- (1) Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada:

- a. Rencana tata ruang wilayah nasional dan rencana tata ruang wilayah provinsi;
- b. Pedoman dan petunjuk pelaksanaan bidang penataan ruang; dan
- c. Rencana pembangunan jangka panjang daerah.

(2) Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten harus memperhatikan:

- a. Perkembangan permasalahan provinsi dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang kabupaten;
- b. Upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi kabupaten;
- c. Keselarasan aspirasi pembangunan kabupaten;
- d. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- e. Rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- f. Rencana tata ruang wilayah kabupaten yang berbatasan; dan
- g. Rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten.

Mengenai apa saja yang harus dimuat dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten telah dimuat dalam Pasal 26 Undang-Undang Penataan Ruang sebagai berikut:

(1) Rencana tata ruang wilayah kabupaten memuat:

- a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah kabupaten;

- b. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten;
- c. Rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
- d. Penetapan kawasan strategis kabupaten;
- e. Arahan pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- f. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

(2) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi pedoman untuk:

- a. Penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- b. Penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
- c. Pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang di wilayah kabupaten;
- d. Mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan antarsektor;
- e. Penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi; dan

- f. Penataan ruang kawasan strategis kabupaten.
- (3) Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan.
- (4) Jangka waktu rencana tata ruang wilayah kabupaten adalah 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Rencana tata ruang wilayah kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (6) Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara, wilayah provinsi, dan/atau wilayah kabupaten yang ditetapkan dengan Undang-Undang, rencana tata ruang wilayah kabupaten ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.
- (7) Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.

B. Kewenangan Pemerintah

Setiap penyelenggaraan kenegaraan dan pemeritahan harus memiliki legitimasi, yaitu kewenangan yang diberikan oleh Undang-undang. Menurut H.D Stout yang dikutip oleh Ridwan HR wewenang adalah pengertian yang

berasal dari hukum organisasi pemerintahan, yang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintahan oleh subjek hukum publik didalam hubungan hukum publik.¹³ Kewenangan pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif dan dengan begitu dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintah dengan warga negara.¹⁴

Menurut P.Nicolai yang dikutip oleh Ridwan HR kewenangan yang didalamnya terkandung hak dan kewajiban adalah:

“Kemampuan untuk melakukan tindakan hukum tertentu (yaitu tindakan-tindakan yang dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum, dan mencakup mengenai timbul ;enyapnya akibat hukum). Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu, sedangkan kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu”.¹⁵

Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terbagi atas daerahdaerah, dimana setiap daerah provinsi, daerah kabupaten, dan daerah kota mempunyai pemerintahan daerah yang diatur dengan undang-undang. Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan

¹³ Ridwan HR, 2018, *Hukum Administrasi Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 98.

¹⁴ *Ibid*, hlm.99

¹⁵ *Ibid*.

mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.¹⁶

Daerah otonom sebagai satuan pemerintahan yang mandiri yang memiliki wewenang atributif, terlebih lagi sebagai subjek hukum (*publick rechtspersoon publick legal entity*) berwenang membuat peraturan-peraturan untuk menyelenggarakan rumah tangganya. Wewenang mengatur ini ada pada pemerintah daerah (pejabat administrasi daerah) dan DPRD sebagai pemegang fungsi legislasi di daerah.¹⁷ Sejatinya, daerah otonom ialah daerah yang diberi kebebasan bertindak untuk mengurus sendiri rumah tangganya dengan tetap diawasi oleh pemerintah pusat sebagai pemberi wewenang atributif.

Ketika menyinggung tentang sumber-sumber kewenangan, maka secara umum terdapat 3 (tiga) sumber kewenangan yaitu atribusi, delegasi dan mandat. Atribusi (*Attributie*), adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan. Delegasi (*Delegatie*), adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari suatu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya. Mandat (*Mandaat*), terjadi

¹⁶ Deddy Supriadi, 2001, "*Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*", Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm.12

¹⁷ Bagir Manan, 2000, *Menyongsong Fajar Otonomi Daerah*, Pusat Studi Hukum FHUI, Jakarta, hlm.70

ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangan dijalankan oleh organ lain atas namanya.¹⁸

Dalam UU No. 23 Tahun 2014, telah diatur mengenai asas-asas yang kemudian dianut dalam Pemerintah Daerah di Indonesia dewasa ini. Penulis mengambil definisi masing-masing asas dengan meminjam definisi dari undang-undang Pemerintahan Daerah tersebut. Desentralisasi diartikan sebagai penyerahan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan Asas Otonomi. Untuk definisi dekonsentrasi adalah diartikan sebagai pelimpahan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat kepada gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat, kepada instansi vertikal di wilayah tertentu, dan/atau kepada gubernur dan bupati/wali kota sebagai penanggung jawab urusan pemerintahan umum. Sedangkan, tugas pembantuan adalah penugasan dari Pemerintah Pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau dari Pemerintah Daerah provinsi kepada Daerah kabupaten/kota untuk melaksanakan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah provinsi.

¹⁸ Ridwan HR, Op.Cit. hlm.102

Membahas tentang desentralisasi, penyelenggaraan pemerintahan daerah melalui sistem desentralisasi yang berinti pokok atau bertumpu pada otonomi sangat mutlak dalam negara demokrasi. Ditegaskan, bahwa prinsip universal dari demokrasi adalah “dari rakyat, oleh rakyat, dan untuk rakyat”. Melalui prinsip tersebut dikembangkan sistem pemerintahan terdesentralisasi sebagai anak kandung demokrasi. Esensi desentralisasi adalah “memecahkan masalah setempat, dengan cara setempat, dan oleh orang setempat”. Melalui desentralisasi, lebih banyak rakyat – baik secara langsung maupun melalui wakil-wakilnya di parlemen – dilibatkan dalam proses perumusan, pelaksanaan dan evaluasi kebijakan publik untuk kepentingan masyarakat. Dengan cara demikian, rakyat akan lebih merasa ikut memiliki negara atau daerah karena mereka dilibatkan secara aktif sejak awal, terutama dalam menyusun kebijakan publik yang menyangkut kepentingan mereka (Sadu Wasistiono dan Yonatan, 2009 : 6).

1. Kewenangan Pemerintah Kota Dalam Penataan Ruang

Penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan amanah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berimplikasi pada kebijakan politik hukum yang ditempuh oleh pemerintah terhadap pemerintahan daerah sehingga dapat mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan, menurut asas otonomi dan tugas pembantuan, diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui

peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah, dengan mempertimbangkan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan, dan kekhususan daerah dalam sistem NKRI (Siswanto Sunarno, 2009 : 2)

Dalam Pasal 7 Undang-Undang Penataan Ruang disebutkan tentang tugas Negara dalam hal ini Pemerintah bahwa:

- (1) Negara menyelenggarakan penataan ruang untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), negara memberikan kewenangan penyelenggaraan penataan ruang kepada Pemerintah dan pemerintah daerah.
- (3) Penyelenggaraan penataan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan tetap menghormati hak yang dimiliki orang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada hakikatnya, ketentuan Pasal tersebut jelas menerangkan dengan tegas bahwa tugas Negara dalam hal ini Pemerintah agar dapat menyelenggarakan penataan ruang yang baik demi kemakmuran rakyat.

Ketentuan pasal 8 Undang-undang Penataan Ruang yang dikutip oleh A.M Yunus Wahid, menegaskan tiga kelompok atau kategori wewenang pemerintah dalam penataan ruang, yaitu wewenang pemerintah dalam: (1)

Penyelenggaraan penataan ruang; (2) Pelaksanaan penataan ruang; dan (3) Pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis nasional, yang masing-masing diatur secara tegas.¹⁹ Perlu dikemukakan bahwa Undang-Undang Tentang Penataan Ruang ini membedakan antara “penyelenggaraan” dan “pelaksanaan” penataan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan dan pengawasan pemanfaatan ruang (pasal 1 butir 6 Undang-Undang Penataan Ruang). Pelaksanaan penataan ruang adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang meliputi pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang (pasal 1 butir 11 Undang-Undang Penataan Ruang). Jadi, pelaksanaan penataan hanya salah satu dari kegiatan penyelenggaraan penataan ruang.²⁰

Selanjutnya, mengenai wewenang pemerintah daerah kabupaten dan pemerintah kota dalam bidang penataan ruang, secara jelas tertuang dalam pasal 11 ayat (1) sampai ayat (6) Undang-Undang Penataan Ruang, sebagai berikut:

- (1) Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam penyelenggaraan penataan ruang meliputi:

¹⁹ A.M Yunus Wahid, Op.Cit. hlm. 114

²⁰ *Ibid.*

- a. pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dan kawasan strategis kabupaten/kota;
- b. pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota;
- c. pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota;
dan
- d. kerja sama penataan ruang antarkabupaten/ kota.

(2) Wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- a. perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/ kota;
- b. pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
- c. pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.

(3) Dalam pelaksanaan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, pemerintah daerah kabupaten/kota melaksanakan:

- a. penetapan kawasan strategis kabupaten/kota;
- b. perencanaan tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota;
- c. pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota; dan
- d. pengendalian pemanfaatan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

- (4) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), pemerintah daerah kabupaten/kota mengacu pada pedoman bidang penataan ruang dan petunjuk pelaksanaannya.
- (5) Dalam pelaksanaan wewenang sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), pemerintah daerah kabupaten/kota:
- a. menyebarluaskan informasi yang berkaitan dengan rencana umum dan rencana rinci tata ruang dalam rangka pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota; dan
 - b. melaksanakan standar pelayanan minimal bidang penataan ruang
- (6) Dalam hal pemerintah daerah kabupaten/kota tidak dapat memenuhi standar pelayanan minimal bidang penataan ruang, pemerintah daerah provinsi dapat mengambil langkah penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ketentuan Pasal 1 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Penataan Ruang tersebut, menegaskan adanya tiga kelompok wewenang pemerintah daerah kabupaten/kota dalam bidang penataan ruang, yaitu:

1. Wewenang dalam *penyelenggaraan* penataan ruang, yang merupakan kelompok wewenang yang bersifat strategis.
2. Wewenang dalam *pelaksanaan* penataan ruang, yang merupakan kelompok wewenang yang lebih bersifat teknis operasional.
3. Wewenang berkaitan dengan penataan ruang *kawasan strategis*, yang merupakan kelompok wewenang yang mengandung sifat strategis dan

sifat teknis sekaligus.penetapan dan pengendalian mengandung sifat strategis, perencanaan dan pemanfaatan lebih bersifat teknis.²¹

2. Kewenangan Pemerintah Dalam Penataan Kawasan Pergudangan

Kewenangan pemerintah Kota dalam melaksanakan penataan ruang kawasan pergudangan terpadu terletak pada Undang-Undang Penataan Ruang sebagai alas hukumnya. Diterangkan dengan jelas bahwa pemerintah kota berwenang untuk melakukan kegiatan pengaturan, pembinaan, dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota.

Melalui prinsip otonomi daerah, maka pemerintah menetapkan suatu Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 sebagai payung hukum dalam melakukan kegiatan pengaturan, pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan penataan ruang yang tetap berkorelasi dengan Undang-Undang Penataan Ruang sebagai alas hukumnya.

Selanjutnya, dalam Pasal 2 Peraturan Walikota Makassar No.93 Tahun 2005 tentang Pengaturan Kegiatan Gudang Dalam Kota Makassar ditentukan mengenai tugas pokok dan fungsi unit kerja sebagai berikut :

1. Dinas Perhubungan Kota Makassar, melakukan penataan, pengaturan dan pengawasan lalu lintas kendaraan/jalur operasional truk

²¹ *Ibid.* hlm.125.

kontainer/tronton/trailer yang beroperasi dalam kota Makassar, serta penindakan terhadap pelanggaran atas ketentuan jalur operasional kendaraan dimaksud ;

2. Dinas Perindustrian, Perdagangan, Koperasi dan Penanaman Modal Kota Makassar, melakukan pembinaan, penataan dan pengawasan atas ketentuan izin usaha/kegiatan gudang atau ruang penyimpanan dalam kota Makassar ;
3. Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, melakukan penataan dan pengawasan atas pembangunan dan pemanfaatan bangunan dalam Kota Makassar ;
4. Dinas Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Keindahan Kota Makassar, melakukan Pembinaan, Pemantauan dan Pengawasan lingkungan atas kegiatan pergudangan/gudang dalam kota Makassar ;
5. Satuan Polisi Pamong Praja Kota Makassar, melakukan pengawasan dan penindakan atas pelanggaran ini, dengan berkoordinasi unit kerja terkait ;
6. Kantor Pelayanan Perizinan Kota Makassar, melakukan pendataan, inventarisasi dan verifikasi atas izin usaha/kegiatan pergudangan/gudang yang berada dalam wilayah Kota Makassar selanjutnya dilaporkan kepada Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Makassar dan Walikota Makassar.

7. Camat dan Lurah pada jajaran Pemerintah Kota Makassar, melakukan pendataan dan inventarisasi atas kegiatan pergudangan/gudang yang berada dalam wilayah kerja camat dan lurah untuk selanjutnya dilaporkan kepada Kantor Satuan Polisi Pamong Praja Kota Makassar dan Walikota Makassar.²²

C. Pengendalian Pemanfaatan Ruang dan Wilayah

Dalam Pasal 87 RTRWK Makassar menyatakan:

- (1) ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota digunakan sebagai acuan dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kota.
- (2) ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota meliputi:
 - a. Ketentuan umum peraturan zonasi;
 - b. Ketentuan perizinan
 - c. Ketentuan pemberian insentif dan disinsentif; dan
 - d. Ketentuan sanksi.

²² M. Hadyaka Wiradewa, 2016, *Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peraturan Walikota Nomor 93 Tahun 2005 Tentang Pengaturan Kegiatan Gudang Dalam Kota Makassar*. Skripsi, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin. hlm.55 - hlm.56.

(3) pengendalian pemanfaatan ruang dilakukan melalui mekanisme perizinan pemanfaatan ruang dengan berpedoman pada rencana rinci tata ruang.

1. Pengaturan Zonasi

Dalam penataan ruang, zonasi adalah bagian penting yang tidak boleh diabaikan. Melalui zonasi ditetapkan pada suatu wilayah diperuntukkan kegiatan apa saja, misalnya untuk perkantoran, pemukiman, industri atau ruang terbuka hijau dan ruang publik lainnya. Dengan zonasi ini juga dapat diketahui apakah suatu ruang akan dilakukan alih fungsi atau tidak.

Peraturan zonasi merupakan ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengadilannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Rencana rinci tata ruang wilayah kabupaten/kota dan peraturan zonasi yang melengkapi rencana rinci tersebut menjadi salah satu dasar dalam pengadilan pemanfaatan ruang sehingga pemanfaatan ruang dapat dilakukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.²³

Peraturan zonasi ini menjadi suatu rencana dan alat kontrol baik bagi pemerintah maupun masyarakat itu sendiri. Bagi pemerintah, dalam memberikan ijin semestinya peraturan zonasi menjadi ukuran apakah ijin atas

²³ Hasni. *Loc.Cit.* Hlm 154

apa yang diminta oleh masyarakat dapat diberikan atau tidak. Begitu juga dengan masyarakat, idealnya setiap akan membeli sebidang tanah yang perlu diketahui bukan saja apa status haknya seperti Hak Milik atau Hak Guna bangunan (HGB).

2. Perizinan

Menurut Sjahran Basah yang dikutip oleh Ridwan HR, izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam hal kongkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.²⁴

Izin dalam arti luas merupakan salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Izin ialah suatu persetujuan dari penguasaan berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Dengan memberi izin, penguasa memperkenankan orang yang memohonnya melakukan untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu yang sebenarnya dilarang. Inimenyangkut perkenaan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya. Ini adalah paparan luas dari pengertian izin.

²⁴ Ridwan HR, 2018. *Op.Cit.* 198.

Dalam Pasal 115 ayat (3) RTRWK Makassar menyatakan:

“Pemberian izin pemanfaatan ruang diberikan oleh pejabat yang berwenang dengan mengacu pada rencana tata ruang dan ketentuan peraturan zonasi sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini.”

Herman Hermit menyatakan bahwa Undang-Undang Penataan Ruang memperlakukan perizinan sebagai berikut:

- a. Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- b. Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum.
- c. Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.²⁵

Pada hakikatnya, perizinan dalam tata ruang wilayah berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mengatur, mengelola dan mengendalikan pola tata

²⁵ Herman Hermit, 2008. *Pembahasan Undang-Undang Penataan Ruang (Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007)*, Mandar Maju, Bandung, hlm, 139

ruang yang ada agar bisa dimanfaatkan sesuai ketentuan izin yang diberlakukan diwilayah tersebut.

3. Pengawasan

Pada hakikatnya, pengawasan diperuntukkan sebagai acuan dalam menghindari adanya kemungkinan penyelewengan atau penyimpangan atas tujuan yang akan dicapai. Pengawasan dicita-citakan alat bantu dalam melaksanakan kebijakan yang telah ditetapkan untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan secara efektif dan efisien.

Menurut Handoko (2009:360–361) menjelaskan bahwa “Pengawasan adalah suatu usaha sistematis untuk menetapkan standar pelaksanaan dengan tujuan – tujuan perencanaan, merancang sistem informasi umpan balik, membandingkan kegiatan nyata dengan standar yang telah ditetapkan sebelumnya, menentukan dan mengukur penyimpangan-penyimpangan serta mengambil tindakan koreksi yang diperlukan untuk menjamin bahwa sumber daya perusahaan dipergunakan dengan cara yang efektif dan efisien dalam pencapaian tujuan-tujuan perusahaan.” Adapun menurut Siagian (2007:54) “Pengawasan adalah keseluruhan upaya pengamatan pelaksanaan kegiatan operasional guna menjamin bahwa berbagai kegiatan tersebut sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan sebelumnya.”

Sedangkan menurut Prajudi atmosudirdjo dalam bukunya dasar-dasar manajemen mengatakan bahwa: “pengawasan itu terdiri atas segala aktivitas dan tindakan untuk mengamankan rencana dan keputusan yang tidak kita buat dan sedang dilaksanakan serta diselenggarakan.” Dengan kata lain pengawasan adalah keseluruhan aktivitas dan tindakan-tindakan (*measures, maatregelen*) kita untuk menjamin atau membuat agar supaya semua pelaksanaan dan penyelenggaraan (*operation*) berlangsung, karena tindakan-tindakan tersebut masih diperlukannya diadakan unsur pengawasan serta berakhir sesuai dengan apa yang telah direncanakan, diputuskan dan dikomandokan.²⁶

Berangkat dari penjelasan beberapa ahli tersebut, dapat dilihat bahwa pengawasan pada hakekatnya adalah suatu tindakan untuk menila apakah yang direncanakan (*das sollen*) berjalan dengan sesuai apa yang ada pada kenyataannya (*dassein*). Jika ditarik teori pengawasan kedalam tata ruang, pengawasan ini menjadi salah satu poin penting yang perlu diperhatikan sebagaimana pentingnya dalam penerapan pemerintahan yang baik (*good governance*).

Pengawasan dikatakan efektif apabila membantu suatu usaha dalam mengatur pekerjaan agar dapat terlaksana dengan maksimal. Fungsi

²⁶ D.J. Mamesah, 1995. *Sistem Administrasi Keuangan Daerah*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 129-130.

pengawasan menjadi fungsi final dalam proses manajemen. Fungsi tersebut terdiri dari unsur-unsur tugas *monitoring* dan *evaluatif* aktivitas perusahaan agar targetnya dapat dicapai.

4. Sanksi

Menurut *Black's Law Dictionary*, *sanction* (sanksi) “*a penalty or coercive measure that results from failure to comply with a law, rule, or order (a sanction for discovery abuse)*” atau sebuah hukuman atau tindakan memaksa yang dihasilkan dari kegagalan untuk mematuhi undang-undang.²⁷

Selanjutnya, menurut Hans Kelsen, sanksi didefinisikan sebagai reaksi koersif masyarakat atas tingkah laku manusia (fakta sosial) yang mengganggu masyarakat. Setiap sistem norma dalam pandangan Hans Kelsen selalu bersandar pada sanksi. Esensi dari hukum adalah organisasi dari kekuatan, dan hukum bersandar pada sistem paksaan yang dirancang untuk menjaga tingkah laku sosial tertentu. Dalam kondisi-kondisi tertentu digunakan kekuatan untuk menjaga hukum dan ada sebuah organ dari komunitas yang melaksanakan hal tersebut. Setiap norma dapat dikatakan legal apabila dilekati sanksi, walaupun norma itu harus dilihat berhubungan dengan norma yang lainnya.²⁸

²⁷ Samsul Ramli dan Fahrurrazzi, 2014, *Bacaan Wajib Swakelola Pengadaan Barang/Jasa*, Visimedia Pustaka, Jakarta, hal. 191.

²⁸ Antonius Cahyadi dan E. Fernando M. Manullang, 2007, *Pengantar Ke Filsafat Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal. 84.

Berangkat dari beberapa penjelasan mengenai sanksi, dalam tata ruang wilayah dianggap penting diterapkannya suatu sanksi dalam upaya pengendalian tata ruang wilayah. Sanksi menjadi unsur pengendali penting dalam upaya penegakan pemanfaatan ruang dan wilayah yang berkesusian.

Terkait ketentuan pengenaan sanksi dalam pengendalian ruang dan wilayah kawasan perdagangan diatur dalam Pasal 123 RTRWK Makassar yang menyatakan:

- (1) Ketentuan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf d merupakan acuan bagi pemerintah kota dalam melakukan tindakan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang, rencana pola ruang, dan ketentuan umum peraturan zonasi yang diatur dalam Peraturan Daerah ini;
- (2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan dalam bentuk sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan bidang penataan ruang.

Selanjutnya, ditegaskan dalam pasal 128 bahwa:

“Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. penghentian sementara kegiatan;

- c. penghentian sementara pelayanan umum;
- d. penutupan lokasi;
- e. pencabutan izin;
- f. pembatalan izin;
- g. pembongkaran bangunan;
- h. pemulihan fungsi ruang; dan/atau
- i. denda administratif.

Kemudian mengenai ketentuan pidana ditegaskan dalam Pasal 142 yang menyatakan bahwa:

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam 126 dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Dalam Pasal 69 ayat (1) Undang-Undang Penataan Ruang menyebutkan bahwa:

“Setiap orang yang tidak menaati rencana tata ruang yang telah ditetapkan sebagaimana dalam pasal 61 huruf a yang mengakibatkan perubahan fungsi ruang, dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Lanjut dalam pasal 70 ayat (1) Undang-Undang Penataan Ruang yang menyebutkan bahwa:

“Setiap orang yang memanfaatkan ruang tidak sesuai dengan izin pemanfaatan ruang dari pejabat yang berwenang sebagaimana dalam pasal 61 huruf b dipidana dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan denda paling banyak Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Tak hanya pengenaan sanksi, pemberian disinsentif perlu diberlakukan guna menertibkan pemanfaatan ruang, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 120 ayat (3) RTRWK Makassar yang menyatakan bahwa:

“Disinsentif dikenakan terhadap pemanfaatan ruang yang perlu dicegah, dibatasi, atau dikurangi keberadaannya yang tidak sesuai dengan rencana struktur ruang, rencana polarsuara, dan ketentuan umum peraturan zonasi yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.”

D. Kawasan Pergudangan Terpadu

1. Pengertian Kawasan Pergudangan Terpadu

Dalam ketentuan Umum Pasal 1 poin 22 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Tata Ruang disebutkan bahwa:

“Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.”

Dalam peraturan Peraturan Menteri Perdagangan R.I No.90/M-DAG/PER/12/2014 tentang Penataan dan Pembinaan Gudang pada pasal 1 ayat (1) bahwa;

“Gudang adalah suatu ruangan tidak bergerak yang tertutup dan/atau terbuka dengan tujuan tidak untuk dikunjungi oleh umum, tetapi untuk dipakai khusus sebagai tempat penyimpanan barang yang dapat diperdagangkan dan tidak untuk kebutuhan sendiri.”

Sementara pada Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1965 tentang Pergudangan menyebutkan bahwa:

“Gudang ialah suatu ruangan yang dapat ditutup dengan tujuan tidak dikunjungi oleh umum melainkan untuk dipakai khusus sebagai tempat penyimpanan barang-barang perniagaan, dan memenuhi syarat-syarat lain yang ditetapkan oleh Menteri Perdagangan.”

Kawasan pergudangan terpadu adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pergudangan yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid.²⁹

2. Klasifikasi Gudang

Peraturan Menteri Perdagangan R.I Nomor : 90/M-DAG/PER/12/2014 tentang Penataan dan Pembinaan Pergudangan pada Pasal 2, gudang diklasifikasikan berdasarkan dua jenis, yakni gudang terbuka dan gudang tertutup. Adapun klasifikasi tersebut adalah :

- A. Gudang Tertutup (gudang yang merupakan bangunan tertutup yang menggunakan pendingin atau tidak menggunakan pendingin)
 - a) Gudang tertutup golongan A, dengan kriteria ;

²⁹ Syamsu Rijal, 2008, *Kebutuhan Ruang Terbuka Hijau Dikota Makassar Tahun 2017*, Jurnal Hutan dan Masyarakat, hal. 72.

1. Luas antara 100 m² (seratus meter persegi) sampai dengan 1.000 m² (seribu meter persegi);
 2. Kapasitas penyimpanan antara 360m³ (tiga ribu enam ratus meter kubik) sampai dengan 9.000m³ (sembilan ribu meter kubik);
- b) Gudang tertutup golongan B, dengan kriteria ;
1. Luas di atas 1.000 m² persegi (seribu meter persegi) sampai dengan 2.500 m² (dua ribu lima ratus meter persegi); dan
 2. Kapasitas penyimpanan antara 3.600m³ (tiga ribu enam ratus meter kubik) sampai dengan 9.000 m³ (sembilan ribu meter kubik);
- c) Gudang tertutup golongan C, dengan kriteria ;
1. Luas di atas 2.500m² (dua ribu lima ratus meter persegi) ; dan
 2. Kapasitas penyimpanan paling sedikit 762m³ (tujuh ribu enam puluh dua meter kubik) atau 500 ton (lima ratus ton)
- d) Gudang Tertutup golongan D, dengan kriteria ;
1. Gudang berbentuk silo atau tangki (tempat untuk menyimpan barang dalam bentuk cair, gas, curah, atau biji-bijian, yang konstruksinya terbuat dari baja, besi, aluminium, beton atau dari kayuyang fungsi dan kekuatannya disesuaikan dengan karakteristik barang yang disimpan) ; dan

2. Kapasitas penyimpanan paling sedikit 762m³ (tujuh ratus enam puluh dua meter kubik) atau 500 ton (lima ratus ton).
- B. Gudang Terbuka (gudang yang merupakan lahan terbuka dengan batasbatas tertentu). Gudang terbuka dengan kriteria luas paling sedikit 1000m² (seribu meter persegi).

3. Ketentuan Peraturan Zonasi Kawasan Pergudangan Terpadu

Dalam Pasal 110 RTRWK Makassar menyatakan:

“Ketentuan umum peraturan zonasi untuk kawasan peruntukan pergudangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (3) huruf e meliputi:

- a. Kegiatan yang diperbolehkan meliputi: kegiatan pemanfaatan ruang untuk kegiatan pergudangan dan fasilitas penunjang meliputi: perkantoran, terminal barang, fasilitas sosial, dan jasa-jasa penunjang pergudangan berupa jasa ekspedisi;
- b. Kegiatan yang diperbolehkan bersyarat meliputi: kegiatan pemanfaatan ruang untuk mendukung kegiatan pergudangan dan pemanfaatan ruang lainnya yang mendukung kegiatan disekitar kawasan pergudangan sesuai dengan penetapan KDB, KLB, dan KDH yang ditetapkan; dan
- c. Kegiatan yang tidak diperbolehkan meliputi: kegiatan selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

- d. Penerapan intensitas pemanfaatan ruang meliputi:
1. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang meliputi: ketentuan KDB, KLB, KDH, KTB ketinggian bangunan, dan GSB terhadap jalan;
 2. penerapan ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang berbasis mitigasi bencana;
 3. pengembangan pusat pemukiman ke arah intensitas tinggi dengan KWT paling tinggi 60% (enam puluh persen); dan
 4. penyediaan RTH paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari luas kawasan perkotaan.
- e. penyediaan prasarana dan sarana paling rendah meliputi:
1. prasarana dan sarana pendukung berupa akses jalan, parkir, dan bongkar muat yang memadai;
 2. prasarana dan sarana pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal; dan
 3. lokasi dan jalur evakuasi bencana.”