

SKRIPSI



INDONESIA KURSUS PEMERAHAN KAWASAN  
PEMILIKYAN TERBUKA DAN RENCANA  
TANAH DAN KAWASAN TANAH  
(PERATURAN DAERAH MAKASSAR NO. 6 TAHUN 2006)

Oleh:

ANDI ASWAR

B111 06 046

SKR - H10  
ASW  
E

BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR

2010

**SKRIPSI**



**TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN  
PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA  
TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR  
(PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR NO. 6 TAHUN 2006)**

**Oleh:**

**ANDI ASWAR**

**B111 06 046**

**BAGIAN HUKUM ADMINISTRASI NEGARA  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS HASANUDDIN**

**MAKASSAR**

**2010**

**TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN  
PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA  
TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR  
(PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR NO. 6 TAHUN 2006)**

Oleh:

ANDI ASWAR

B11106046

SKRIPSI

Diajukan sebagai tugas akhir dalam rangka Penyelesaian Studi Sarjana  
dalam Program Kekhususan Hukum Administrasi Negara  
Program Studi Ilmu Hukum

Pada

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS HASANUDDIN

MAKASSAR  
JULI 2010

## PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Andi Aswar

Nomor Pokok : B11106046

Bagian : Hukum Administrasi Negara

Judul skripsi : Tinjauan Yuridis Penerapan Kawasan Pengembangan  
Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar  
( Peraturan Daerah Kota Makassar No.6 Tahun 2006 )

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan pada ujian skripsi.

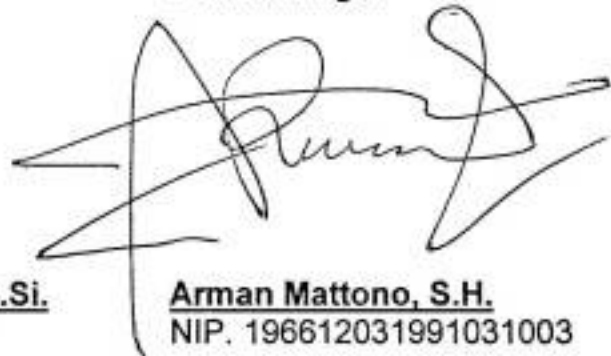
Makassar, 26 Juli 2010

Pembimbing I



Prof. Dr. M. Yunus Wahid, S.H., M.Si.  
NIP. 195708011985031005

Pembimbing II



Arman Mattono, S.H.  
NIP. 196612031991031003

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya menyatakan dengan sesungguhnya :

Nama	: Andi Aswar
Nomor Pokok	: B 111 06 046
Program Studi	: Ilmu Hukum
Bagian	: Hukum Administrasi Negara

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR (PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR NO. 6 TAHUN 2006)** adalah bukan merupakan hasil karya tulis orang lain baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali dalam bentuk kutipan yang telah disebutkan sumbernya.

Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan apabila pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia mendapat sanksi akademik.

Makassar, 26 Juli 2010

**A. ASWAR**

**PENGESAHAN SKRIPSI  
(SKRIPSI)**

**TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN  
PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA  
TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR  
(PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR NO. 6 TAHUN 2006)**

Disusun dan diajukan oleh :

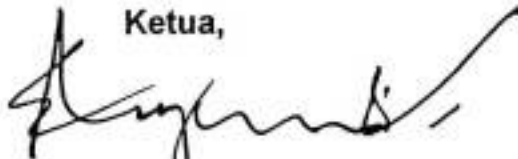
**ANDI ASWAR**

**B111 06 046**

Telah dipertahankan di hadapan panitia ujian skripsi yang dibentuk dalam rangka penyelesaian Studi Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Pada Hari Kamis, 5 Agustus 2010 Dan Dinyatakan Lulus

**PANITIA UJIAN**

**Ketua,**



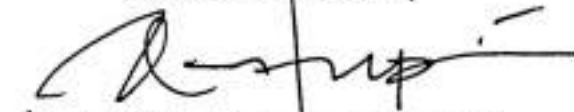
Prof. Dr. M. Yunus Wahid, S.H., M.Si.  
NIP. 195708011985031005

**Sekretaris**



Arman Mattono, S.H.  
NIP. 196612031991031003

**A.n.Dekan  
Pembantu Dekan I,**



Prof. Dr. Muh. Guntur, S.H., M.H.  
NIP. 196501081990021001

## ABSTRAK

**ANDI ASWAR, B111 06 046, "Tinjauan Yuridis Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar ( Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 )" (dibimbing oleh M. Yunus Wahid . selaku Pembimbing I dan Arman Mattono, selaku Pembimbing II).**

Tujuan penelitian adalah *pertama*, untuk mengetahui Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar dan Kendala-Kendala Dalam Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.

Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data yaitu Penelitian Lapangan (*field research*) dan Penelitian Kepustakaan (*Library Research*). Adapun jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer yang diperoleh langsung berupa data Laporan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar serta data-data yang berkaitan dengan pembahasan dalam skripsi. Sedangkan data sekunder diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan yakni berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, artikel-artikel yang ada di media elektronik maupun media massa yang penulis gunakan sebagai penunjang penulisan skripsi.

Hasil penelitian menyatakan bahwa Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar sebagai amanat peraturan perUndang-undangan yang dilakukan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah dan Dinas Tata Ruang dan Bangunan belum berjalan maksimal dikarenakan adanya rencana tata ruang yang tidak direncanakan.

## KATA PENGANTAR

Assalamu alaikum wr.wb.

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR (Perturan Daerah No. 6 Tahun 2006) ”** disusun untuk memenuhi serta melengkapi syarat perolehan gelar Sarjana Hukum (S1) Program Studi Ilmu Hukum Bagian Hukum Administrasi Negara (HAN) Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Skripsi ini tidak akan selesai tanpa adanya bantuan maupun dukungan dari berbagai pihak. Untuk itu melalui kesempatan ini penulis ucapkan terima kasih sedalam-dalamnya terutama kepada kedua orang tuaku Ayahanda **Drs. A. Wahid KT** dan Ibunda **Hj. Andi Hasnah** serta Bapak Prof. Dr. M. Yunus Wahid , S.H., M.Si. dan Bapak Arman Mattono , S.H. selaku Pembimbing I dan II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

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

1. Bapak Prof. Dr. Aswanto, S.H., M.H., DFM. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin beserta para Pembantu Dekan.



2. Bapak Prof. Dr.Ahmad Ruslan, S.H., M.H., Dr. Marwati Riza , S.H., M.H. dan Kasman Abdullah, S.H., M.H. selaku dosen penguji, terima kasih atas perhatian serta saran-saran yang diberikan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
4. Kepala Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Kota Makassar, Bapak Ir. H. Andi Oddang Wawo, M.Si. beserta seluruh staf pegawai kantor Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Kota Makassar atas bantuan dan perhatiannya selama penulis melakukan penelitian pada instansi yang bersangkutan.
5. Kepala BAPPED beserta jajarannya atas bantuan dan perhatiannya selama penulis melakukan penelitian.
6. Bapak Ir. Supardi selaku Kepala Seksi Penelitian Dan Pengembangan Bidang Tata Ruang dan Ir. Darwis Herman selaku Kepala Sub. Bidang Fisik & Prasarana BAPPEDA.
7. Bapak dan Ibu Dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah memberikan ilmu pengetahuan, bimbingan serta arahan kepada penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Unhas.
8. Seluruh Staf Pegawai Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin atas bantuannya selama penulis kuliah di Fakultas Hukum.
9. Terima Kasih kepada keluarga besarku, terutama buat bapak ibu dan kakak-kakakku.
10. Sahabat sejawatiku Mamat, Opan, Ilham, Aslam, Iwan, Zul, Iccang dan teman- teman lain yang tidak sempat disebutkan namanya.

11. Angkatan Eksaminasi 06 stefy, yuli, ani, nia, mulia, ina, rusli, erik, dan teman-teman lain yang tidak sempat disebutkan namanya.
12. Teman-teman Peserta KKN Profesi Hukum Angkatan III FH UH Lokasi Pengadilan Negeri Maros. Nasir, Rusli, Ian, Anto, Sefri, Nanda, St. Fatimah, Eka, Dwi, Dika, Lili, Aspar, dan Ambo Tang.
13. Seluruh Teman - teman Anggota UKM Pencinta Alam Recht Faculteit (CAREFA)
14. Teman - teman Mahasiswa Bagian Hukum Administrasi negara, Holand, Ulfa, Putra, Nasir, Amel, Ayu, Adenk, Marwan, Dayat, khususnya Arwinny terima kasih atas semua perhatian, bantuan, dukungan yang telah diberikan selama ini kepada penulis semoga Allah Swt. membalasnya.Amin
15. Ucapan terima kasihku kepada semua pihak yang mungkin tidak disebutkan namanya atas segala do'anya, bantuannya, dukungannya kepada penulis. Semoga mendapat balasan dari Allah Swt.  
Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini bermanfaat dan memberikan wawasan pengetahuan bagi pembaca.

Makassar, 26 Juli 2010

Penulis

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PERNTATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
A. Ruang Lingkup Hukum Tata Ruang.....	9
1. Ruang.....	9
2. Tata Ruang.....	11
3. Rencana Tata Ruang.....	12
4. Kawasan Pedesaan.....	16
5. Kawasan Perkotaan.....	16
6. Kawasan Lindung.....	17

7. Kawasan Budidaya.....	17
B. Dasar Hukum Tata Ruang.....	17
C. Pengaturan Tata Ruang di Indonesia.....	20
D. Rencana Tata Ruang Wilayah.....	25
1. Muatan Rencana Tata Ruang.....	27
2. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi.....	30
3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.....	38
4. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.....	46
E. Kawasan Pengembangan Terpadu Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006.....	48
1. Kawasan Pengembangan Terpadu.....	48
2. Wilayah Kawasan Pengembangan Terpadu.....	49
3. Strategi dalam pengembangan kawasan terpadu.....	54
4. Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang.....	69
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>75</b>
A. Lokasi Penelitian.....	75
B. Teknik Pengumpulan Data.....	75
C. Jenis dan Sumber Data.....	76
D. Analisis Data.....	77
<b>BAB IV PEMBAHASAN</b>	
A. Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam RTRW Kota Makassar.....	78

B. Kendala Kendala Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam RTRW Kota Makassar.....	165
--	-----

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	168
B. Saran.....	168

<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>170</b>
----------------------------	------------

**LAMPIRAN**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

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 dan memberikan dukungan yang melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya secara optimal.

Penataannya perlu didasarkan pada pemahaman potensi dan keterbatasan alam, perkembangan kegiatan sosial ekonomi yang ada, serta tuntutan kebutuhan per 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.

Wilayah negara Indonesia terdiri dari wilayah nasional sebagai satu kesatuan wilayah provinsi dan wilayah kabupaten/kota yang masing-masing merupakan sub-sistem ruang menurut batasan administrasi. Dapat digambarkan bahwa di dalam sub-sistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan manfaat sumber daya alam dengan sumber daya buatan, dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda.

Secara makro, kegiatan pembangunan ekonomi meliputi berbagai aktivitas, pembangunan, mulai dari pengembangan sektor perumahan, industri, transportasi, perdagangan dan lain-lain.

Aktivitas pembangunan diatas tentu saja memerlukan lahan dan ruang sebagai tempat untuk menampung kegiatan dimaksud. Ini berarti berhubungan erat dengan masalah lingkungan tempat aktivitas pembangunan tersebut berlangsung. Penggunaan lahan oleh setiap aktivitas pembangunan sedikitnya akan mengubah 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.

pembangunan di Indonesia khususnya di beberapa kawasan perkotaan tertentu harus memiliki suatu perencanaan atau konsep tata ruang, yang dulu sering disebut dengan *master plan* dimana konsep tersebut sebagi 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. Apabila kita lihat hasil pembangunan kota-kota memiliki rencana dapat dikatakan hampir sama saja dengan hasil pembangunan kota yang tanpa rencana, sehingga dapat menimbulkan kesan dengan atau rencana kota hasilnya akan sama saja.

Pembangunan di Kota Makassar tidak terencana dengan baik. Utamanya dari sisi konsistensi terkait tata ruang dan wilayah. Kawasan yang tadinya diperuntukkan untuk ruang hijau, sudah banyak yang dialihfungsikan jadi kawasan bisnis. Jadilah rumah toko atau bangunan lain yang tidak sesuai dari rencana awal.

Kawasan perumahan sudah banyak dicampur dengan kawasan lain. Termasuk bisa disulap jadi kawasan bisnis. Akibatnya,



kesemrawutan tak bisa dihindari. Padahal, sekiranya konsisten dengan aturan, maka kawasan perkotaan ini akan lebih tertata dengan baik.

Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar itu sudah diatur dalam Peraturan Daerah (Perda) Nomor 6 Tahun 2006. Namun kenyataannya, pembangunan yang berjalan sekarang ini sudah tidak sesuai dengan RTRW tersebut.

Pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam Kota Makassar sudah banyak yang tidak sesuai dengan Perda Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut. Akibatnya yang muncul justru kesemrawutan. Bahkan dampak buruk yang paling dirasakan masyarakat adalah terjadinya kemacetan dimana-mana.

Pada Perda Rencana Tata Ruang Wilayah tersebut Pemerintah Kota telah memetakan ruang kota Makassar dalam 13 Kawasan Terpadu. Kawasan yang dimaksud antara lain, Kawasan Pusat Kota yaitu kawasan yang tumbuh sebagai pusat kota dengan pencampuran berbagai kegiatan. Kawasan ini memiliki fungsi strategis dalam peruntukannya seperti kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya, serta kegiatan pelayanan kota. Ada juga Kawasan Pemukiman Terpadu. Kawasan ini diarahkan dan diperuntukkan bagi pemusatan dan pengembangan pemukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungannya yang terstruktur. Kawasan Pelabuhan Terpadu yang meliputi kawasan Pelabuhan Makassar, dan

Kawasan Bandara Terpadu yang meliputi seluruh area Bandara Internasional Sultan Hasanuddin.

Kawasan Maritim Terpadu yaitu kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan kemaritiman. Adapula Kawasan Industri Terpadu yang meliputi seluruh area Kawasan Industri Makassar yang juga terletak di wilayah Biringkanaya.

Pemerintah Kota Makassar juga telah mendesain Kawasan Pergudangan Terpadu yang terletak di wilayah Tamalanrea dan Biringkanaya. Hanya saja, jika mengamati aplikasi di lapangan dewasa ini, kawasan pergudangan ini yang paling sulit direalisasikan. Meskipun Walikota Makassar juga telah mengeluarkan SK Walikota Nomor 93 Tahun 2005. Intinya, semua pergudangan yang ada dalam kota harus dipindahkan ke kawasan pergudangan terpadu tersebut paling lambat akhir 2007 lalu. Tapi faktanya, hingga 2010 ini, masih banyak gudang yang beroperasi dalam kota.

Bukti lain Pemerintah Kota tidak konsisten dalam *site plan* kota yang telah dirancang adalah penentuan Kawasan Pendidikan Tinggi yang Terpadu yang dipusatkan di sekitar Jalan Perintis Kemerdekaan. Sebab, fakta yang ada di lapangan saat ini, justru di kawasan itu juga telah banyak ditumbuhi bangunan mal. Termasuk ruko-ruko banyak menjamur di kawasan ini.

Kawasan terpadu lainnya yang telah dibuat Pemerintah Kota Makassar adalah Kawasan Penelitian Terpadu. Kawasan ini dipusatkan di Pulau Lakkang. Di samping itu, ada juga kawasan Budaya Terpadu yang dipusatkan di Benteng Somba Opu.

Kawasan Olahraga Terpadu yakni kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai tempat pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan olahraga yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid. Di samping itu, ada juga Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu yang dipusatkan di Tanjung Bunga dan Kawasan Bisnis Global Terpadu yang dipusatkan di wilayah Kecamatan Mariso.

Tujuan negara, khususnya untuk terciptanya suatu kesejahteraan dan mencerdaskan kehidupan bangsa berarti harus dapat melaksanakan pembangunan dengan mengarahkan kepada substansi yang akan dituju secara terpadu dan berdasarkan suatu perencanaan yang cermat. Selain itu juga dalam melaksanakan suatu perencanaan harus tetap berada pada kerangka peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Harian Fajar 17 Mei 2010)

Berdasarkan uraian tersebut diatas dan pertimbangan-pertimbangan bahwa adanya 13 Kawasan Pengembangan Terpadu dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar menarik untuk dikaji, maka hal ini mendorong penulis untuk mengangkat masalah ini dalam bentuk skripsi dengan judul: **"TINJAUAN YURIDIS**

dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar menarik untuk dikaji, maka hal ini mendorong penulis untuk mengangkat masalah ini dalam bentuk skripsi dengan judul: **"TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR ( Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 )"**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka yang menjadi rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah penerapan kawasan pengembangan terpadu dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar ?
2. Apakah kendala-kendala dalam penerapan kawasan pengembangan terpadu dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, adapun tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui penerapan kawasan pengembangan terpadu dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam penerapan kawasan pengembangan terpadu dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.

## **2. Kegunaan Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kegunaan sebagai berikut:

### **1. Kegunaan Teoritis**

Sebagai bahan rujukan dan referensi bagi para akademisi, dan peminat ilmu Hukum Administrasi Negara khususnya di bidang Hukum Tata Ruang.

### **2. Kegunaan Praktis**

Diharapkan dapat digunakan sebagai bahan penelitian lebih lanjut dan sebagai bahan perbandingan serta tambahan pustaka bagi pihak yang berkepentingan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Ruang Lingkup Hukum Tata Ruang

##### 1. Ruang

Menurut Budi Supriyatno (2009 : 22) disebutkan bahwa: ruang berasal dari bahasa latin disebut *spatium*. Dalam bahasa Inggris *Spatial*. Pengertian ruang biasanya diartikan dengan tempat dimana terdapat benda-benda terletak seolah-olah sebagai wadah. Jika orang mempunyai ruang berarti mempunyai tempat untuk melakukan kegiatan dalam rangka pencapaian tujuan. Ruang didefinisikan sebagai tempat tempat atau wadah bagi manusia atau makhluk lainnya yang hidup dalam rangka melakukan kegiatan untuk melangsungkan kehidupan di dunia.

Apabila dianalisa lebih lanjut defenisi tersebut mengandung makna antara lain: *pertama*, sebagai wadah bagi manusia dan makhluk hidup lainnya, *kedua*, ruang dapat dipakai untuk kegiatan dalam rangka melangsungkan kehidupan. Dengan demikian ruang

merupakan tempat bagi kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya untuk melakukan kegiatan kelangsungan hidupnya.

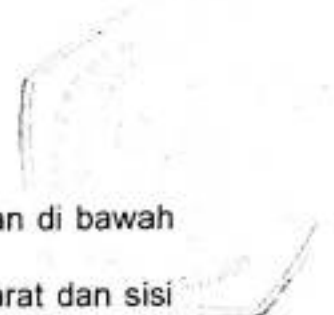
Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang dimaksud dengan ruang adalah:

"Wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi dalam satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya."

Ruang sebagai salah satu tempat untuk kelangsungan hidup 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, social, 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 ruang adalah:

"Wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah tempat manusia dan makhluk hidup lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya."

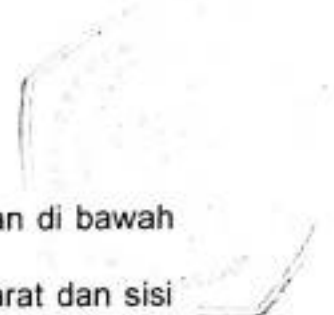
- 
- a. Ruang daratan adalah: ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan, termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah.
  - b. Ruang laut adalah ruang yang terletak diatas dan dibawah permukaan laut dimulai dari sisi laut dari sisi garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya di mana Indonesia memiliki hak yurisdiksinya.
  - c. Ruang Udara adalah ruang yang terletak di atas ruang daratan dan atau ruang laut sekitar wilayah Negara dan melekat pada bumi, di mana Negara Indonesia memiliki yurisdiksinya.

## **2. Tata ruang**

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."

Wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan system jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan yang dimaksud dengan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungasi budidaya .



- 
- a. Ruang daratan adalah: ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan, termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah.
  - b. Ruang laut adalah ruang yang terletak diatas dan dibawah permukaan laut dimulai dari sisi laut dari sisi garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya di mana Indonesia memiliki hak yurisdiksinya.
  - c. Ruang Udara adalah ruang yang terletak di atas ruang daratan dan atau ruang laut sekitar wilayah Negara dan melekat pada bumi, di mana Negara Indonesia memiliki yurisdiksinya.

## **2. Tata ruang**

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."

Wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan system jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan yang dimaksud dengan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungasi budidaya .

- a. Ruang daratan adalah: ruang yang terletak di atas dan di bawah permukaan daratan, termasuk permukaan perairan darat dan sisi darat dari garis laut terendah.
- b. Ruang laut adalah ruang yang terletak diatas dan dibawah permukaan laut dimulai dari sisi laut dari sisi garis laut terendah termasuk dasar laut dan bagian bumi di bawahnya di mana Indonesia memiliki hak yurisdiksinya.
- c. Ruang Udara adalah ruang yang terletak di atas ruang daratan dan atau ruang laut sekitar wilayah Negara dan melekat pada bumi, di mana Negara Indonesia memiliki yurisdiksinya.

## **2. Tata ruang**

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."

Wujud struktural pemanfaatan ruang adalah susunan pusat-pusat permukiman dan system jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hirarkis memiliki hubungan fungsional. Sedangkan yang dimaksud dengan pola ruang adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungasi budidaya .

Menurut D.A. Tisnaamdjaja ( 2007 : 23),

Tata 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"

Selanjutnya masih dalam peraturan tersebut, yaitu pasal 1 angka 5 yang dimaksud penataan ruang adalah "Suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang."

### 3. Rencana Tata Ruang

Perencanaan atau *planning* merupakan suatu proses, sedangkan hasilnya berupa "rencana" (*plan*), dapat dipandang sebagai suatu bagian dari setiap kegiatan yang lebih sekedar reflex yang berdasarkan perasaan semata. Tetapi yang penting, perencanaan merupakan suatu komponen yang penting dalam setiap keputusan sosial, setiap unit keluarga, kelompok, masyarakat, maupun pemerintah terlibat dalam perencanaan pada saat membuat keputusan atau kebijaksanaan-kebijaksanaan untuk mengubah sesuatu dalam dirinya atau lingkungannya.

Pada negara hukum dewasa ini, suatu rencana tidak dapat dihilangkan dari hukum administrasi. Rencana dapat dijumpai pada berbagai bidang kegiatan pemerintahan, misalnya dalam pengaturan tata ruang. Rencana merupakan keseluruhan tindakan yang saling

berkaitan dari tata usaha negara yang mengupayakan terlaksananya keadaan tertentu yang tertib (teratur). Rencana yang demikian itu dapat dihubungkan dengan stelse perizinan (misalkan suatu perizinan pembangunan akan ditolak oleh karena tidak sesuai dengan rencana peruntukannya).

Perencanaan adalah suatu bentuk kebijaksanaan, sehingga dapat dikatakan bahwa perencanaan adalah sebuah *species* dari *genus* kebijaksanaan. Masalah perencanaan berkaitan erat dengan perihal pengambilan keputusan serta pelaksanaannya. Perencanaan dapat pula sebagai pemecahan masalah secara saling terkait secara berpedoman kepada masa depan.

**Saul M. Katz** (2008 : 25), mengemukakan alasan atau dasar dari diadakannya suatu perencanaan adalah:

- a. Perencanaan diharapkan terdapat suatu kegiatan, adanya pedoman bagi pelaksanaan kegiatan-kegiatan, yang ditujukan kepada pencapaian suatu perkiraan.
- b. Perencanaan diharapkan terdapat suatu perkiraan terhadap hal-hal dalam masa pelaksanaannya yang akan dilalui. Perkiraan tidak hanya dilakukan mengenai potensi-potensi dan prospek-prospek perkembangan, tetapi juga mengenai hambatan-hambatan dan risiko-risiko yang mungkin dihadapi, dengan perencanaan mengusahakan agar ketidakpastian dapat dibatasi sedikit mungkin.

- c. Perencanaan memberikan kesempatan untuk memilih berbagai alternatif tentang cara atau kesempatan untuk memilih kombinasi terbaik.
- d. Dengan perencanaan dilakukan penyusunan skala prioritas. Memilih urutan-urutan dari segi pentingnya suatu tujuan, sarana maupun kegiatan usahanya.
- e. Dengan adanya rencana, maka akan ada suatu alat pengukur atau standar untuk mengadakan pengawasan atau evaluasi.

Dalam kamus tata ruang ditemukan yang dimaksud dengan rencana tata ruang adalah "rekayasa atau metode pengaturan perkembangan tata ruang dikemudian hari".

Selanjutnya dalam keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah No. 327/KPTS/2002 tentang penetapan enam rencana Pedoman Bidang Penataan Ruang yang dimaksud dengan Rencana Tata Ruang adalah "hasil perencanaan struktur dan pola pemanfaatan ruang".

Struktur pemanfaatan ruang adalah susunan unsur-unsur pembentukan lingkungan secara hirarkis dan saling berhubungan dengan satu sama lainnya.

Maksud diadakannya perencanaan tata ruang adalah untuk mensesuaikan berbagai kegiatan sektor pembangunan, sehingga dalam memanfaatkan lahan dan ruang dapat dilakukan secara optimal, efisien, dan serasi. Sedangkan tujuan diadakannya adanya

suatu perencanaan tata ruang adalah untuk mengarahkan struktur dan lokasi beserta hubungan fungsionalnya yang serasi dan seimbang dalam rangka pemanfaatan sumber daya manusia, sehingga tercapainya hasil pembangunan yang optimal dan efisien bagi peningkatan kualitas manusia dan kualitas lingkungan hidup secara berkelanjutan.

Penataan ruang sebagai suatu proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang merupakan satu kesatuan sistem yang tidak dapat terpisahkan satu sama lainnya. Untuk menciptakan suatu penataan ruang yang serasi harus memerlukan suatu perundang-undangan yang serasi pula diantara peraturan pada tingkat tinggi sampai pada peraturan pada tingkat bawah, sehingga terjadi suatu koordinasi dalam penataan ruang.

Klasifikasi perencanaan tata ruang dikenal sebagai perencanaan tata ruang kota, dan secara umum perencanaan tata ruang kota selalu diidentifikasi ke perencanaan fisik semata, yakni gambar dari perencanaan kota, taman, bangunan perumahan, bangunan perkantoran dan lain sebagainya. Namun dengan semakin pesatnya perkembangan zaman, perencanaan fisik sudah tidak tepat lagi, oleh karena dalam proses pembentukan perencanaan kota tidak hanya diperlukan suatu perencanaan fisik semata. Dalam kenyataannya di lapangan, kegiatan suatu perencanaan kota akan

dihadapkan pada berbagai permasalahan sosial, lingkungan, ekonomi, hukum, politik dan permasalahan-permasalahan lainnya lagi. Salah satu contoh adalah seorang perencana yang akan melakukan kegiatan pembangunan pusat perbelanjaan, maka ia tidak hanya perencanaan desain fisik semata, akan tetapi ia harus melakukan pengoptimalisasian dari akibat yang akan ditimbulkan terhadap lingkungan, baik itu lingkungan hidup maupun lingkungan masyarakat sosial di sekitarnya.

#### **4. Kawasan Pedesaan**

Kawasan pedesaan dalam konsep penataan ruang adalah kawasan yang memiliki kegiatan utama pertanian termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pemukiman pedesaan, pelayanan jasa pemerintah, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

#### **5. Kawasan Perkotaan**

Kawasan perkotaan dalam konsep penataan ruang adalah kawasan yang memiliki kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat pemukiman, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa, pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.

## 6. Kawasan Lindung

Kawasan Lindung dalam konsep penataan ruang adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.

## 7. Kawasan Budidaya

Kawasan Budidaya dalam konsep penataan ruang adalah kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi atau potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

## B. Dasar Hukum Tata Ruang

**Mochtar Koesoemaatmadja** mengonstatir bahwa tujuan pokok penerapan hukum apabila hendak direduksi pada satu hal saja adalah ketertiban (*order*). Ketertiban adalah tujuan pokok dan pertama dari segala hukum, kebutuhan akan ketertiban ini, merupakan syarat pokok (*fundamental*) bagi adanya masyarakat yang teratur; di samping itu tujuan lainnya adalah tercapainya keadilan yang berbeda-beda isi dan ukurannya, menurut masyarakat pada zamannya.

Konsep dasar hukum penataan ruang, tertuang di dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 alenia ke-4 yang berbunyi:



"Melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah dar Indonesia dan untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa, dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia"

Selanjutnya dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, amandemen ke empat berbunyi :

"bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk 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 bahwa negara mempunyai kewenangan untuk melakukan pengelolaan, mengambil dan memanfaatkan sumber daya alam guna terlaksananya kesejahteraan yang di kehendaki.

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 pola tata ruang terkoordinasi, sehingga tidak akan adanya perusakan terhadap lingkungan hidup.

Upaya pelaksanaan perencanaan penataan ruang yang bijaksana adalah kunci dalam pelaksanaan tata ruang agar tidak merusak lingkungan hidup, dalam konteks penguasaan negara atas dasar sumber daya alam, melekat didalam kewajiban negara untuk melindungi, melestarikan dan memulihkan lingkungan hidup secara utuh. Artinya, aktivitas pembangunan yang dihasilkan dari perencanaan tata ruang pada umumnya bernuansa pemanfaatan sumber daya alam tanpa merusak lingkungan.

Selanjutnya, dalam mengomentari konsep **Roscoe Pound**, **Mochtar Koesoemaatmadja** (2009 : 29) mengemukakan bahwa hukum haruslah menjadi sarana pembangunan. Disini berarti hukum haruslah mendorong proses modernisasi. Artinya hukum yang dibuat haruslah sesuai dengan cita-cita keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Sejalan dengan fungsi tersebut maka pembentuk undang-undang meletakkan berbagai dasar yuridis dalam melakukan berbagai kegiatan pembangunan, sebagai salah satunya yaitu dalam pembuatan undang-undang mengenai penataan ruang.

Untuk lebih mengoptimalisasikan konsep penataan ruang, maka peraturan-peraturan perundang-undangan telah banyak diterbitkan oleh pihak pemerintah, di mana salah satu peraturan perundang-undangan yang mengatur penataan ruang adalah undang-undang No. 26 Tahun 2007 Tentang penataan ruang.

Undang-undang No. 26 Tahun 2007 merupakan undang-undang pokok yang mengatur tentang pelaksanaan penataan ruang. Keberadaan undang-undang tersebut diharapkan selain sebagai konsep dasar hukum dalam melaksanakan perencanaan tata ruang, juga diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan acuan pemerintah dalam penataan dan pelestarian lingkungan hidup.

### **C. Pengaturan Tata Ruang di Indonesia**

Peraturan yang berkaitan dengan penataan ruang (kota) modern di Indonesia telah mulai diperhatikan ketika kota jayakarta (kemudian menjadi Batavia) dikuasai oleh belanda pada awal abad ke 17, tetapi peraturan tersebut baru dikembangkan secara intensif pada awal abad ke-20. Peraturan pertama yang dapat dicatat di sini adalah *De Statuten van 1642* yang dikeluarkan oleh VOC khusus untuk kota Batavia. Peraturan ini tidak hanya mengatur pembangunan jalan, jembatan, dan bangunan lainnya, tetapi juga merumuskan wewenang dan tanggung jawab pemerintah kota.

Peraturan pembangunan kota mulai diperhatikan lagi setelah pemerintah Hindia Belanda menerbitkan Undang-undang Desentralisasi pada tahun 1903 yang mengatur pembentukan pemerintah kota dan daerah. Di mana undang-undang ini memberikan hak kepada kota-kota untuk mempunyai pemerintahan, administrasi, dan keuangan kota sendiri.

Tugas pemerintah kota di antaranya adalah pembangunan dan pemeliharaan jalan dan saluran air, pemeriksaan bangunan dan perumahan, perbaikan perumahan dan perluasan kota. Berdasarkan undang-undang ini dibentuklah pemerintahan otonom yang disebut *Gemeente*, baik di Jawa maupun di luar Jawa. Tak lama kemudian, pada tahun 1905 diterbitkan *Localen-Raden Ordonantie*, Stb. 1905/191 tahun 1905 yang antara lain berisi pemberian wewenang kepada pemerintahan kota untuk menentukan prasyarat persoalan dalam pembangunan kota, perencanaan kota yang menyeluruh. Hal inilah yang memicu dimulainya pengembangan peraturan perencanaan kota di Indonesia, meski pada saat itu belum ada peraturan pemerintah yang seragam.

Peraturan pembangunan kota tidak dapat dipisahkan dengan usaha-usaha **Thomas Karsten**, yang dalam kegiatannya dari tahun 1920-an sampai 1940 telah menghasilkan dasar-dasar yang kokoh bagi pengembangan peraturan pembangunan kota yang menyeluruh, antara lain untuk penyusunan rencana umum, rencana detail, dan peraturan bangunan. Laporan **Karsten** mengenai pembangunan kota Hindia Belanda yang diajukan pada kongres desentralisasi pada tahun 1920 tidak hanya berisikan konsep dasar pembangunan kota dan peran pemerintah kota, tetapi juga merupakan petunjuk praktis yang dapat digunakan sebagai pedoman untuk penyusunan berbagai jenis rencana.

Peraturan yang penting bagi perencanaan kota yang disahkan pada tahun 1926 adalah *Bijblad*, di mana peraturan ini menjadi dasar bagi kegiatan perencanaan kota sebelum perang kemerdekaan. Kemudian dilanjutkan pada tahun 1933, kongres disentralisasi di Indonesia meminta pemerintahan Hindia Belanda untuk memusatkan persiapan peraturan perencanaan kota tingkat pusat. Menyusul permintaan ini, diberlakukan suatu panitia perencanaan kota sebagai pengganti *Bijblad*. Pada tahun 1938 pemerintah Hindia Belanda menyusun RUU perencanaan Wilayah Perkotaan di Jawa yang berisikan persyaratan pembangunan kota untuk mengatur kawasan-kawasan perumahan, transportasi, tempat kerja dan rekreasi.

Masuknya Jepang ke Indonesia dan adanya perang kemerdekaan Indonesia menyebabkan RUU perencanaan wilayah perkotaan di Jawa baru disahkan pada tahun 1948 dengan nama *Stadvorming Ordonantie*, Stb 1948/168 (SVO, atau Ordonasi Pembentukan Kota), yang kemudian diikuti dengan peraturan pelaksanaannya yaitu *Stadvormingverordening*, Stb. 1949/40 (SVV atau Peraturan Pembentukan kota).

SVO dan SVV diterbitkan untuk mempercepat pembangunan kembali wilayah-wilayah yang hancur akibat peperangan dan pada mulanya hanya diperuntukkan bagi 15 kota, yakni Batavia, Tegal, Pekalongan, Semarang, Salatiga, Surabaya, Malang, Padang, Tegal,

Palembang, Banjarmasin, Cilacap, Tangerang, Bekasi, Kebayoran dan Pasar minggu.

Pesatnya perkembangan kota dan berubahnya karakteristik kota menyebabkan SVO tidak sesuai lagi untuk mengatur penataan ruang di Indonesia, selain hanya diperuntukkan bagi 15 kota; ordonansi ini hanya menciptakan dan mengatur kawasan-kawasan elit, serta tidak mampu mengikuti perkembangan yang ada. Karena itulah pemerintah Indonesia mengajukan RUU Bina Kota pada tahun 1970 yang dipersiapkan oleh Departemen PUTL. RUU ini mencakup ketentuan-ketentuan antara lain tahapan pembangunan, pembiayaan pembangunan, konsultasi publik, ganti rugi, pelaksanaan pembangunan, peraturan bangunan, dan peremajaan kota. Namun usulan tersebut tidak pernah disetujui.

Berikut ini akan diuraikan sekilas perkembangan peraturan yang berkenaan dengan penataan ruang, khususnya untuk perencanaan ruang kota yang telah diterbitkan oleh Menteri Dalam Negeri dan Menteri Pekerjaan Umum:

1. Surat Edaran Mendagri No.18/3/8 Tahun 1970 tentang Perencanaan Pembangunan Kota untuk ibu kota kabupaten yang masih mengacu pada SVO.
2. Peraturan Mendagri No. 4 Tahun 1980 tentang penyusunan Rencana Kota, di mana peraturan ini menyusun rencana kota yang

menyeluruh, dan disertai dengan peraturan-peraturan lainnya sebagai ketentuan pelaksanaannya.

3. SKB Mendagri dan Menteri PU No. 650-1595 dan No. 503/KPTS/1985 tentang tugas-tugas dan tanggung jawab Perencanaan Kota yang menyerahkan urusan administrasi ke Depdagri dan urusan teknis ke Dept PU, serta menyeragamkan jenis dan spesifikasi kota.
4. Kepmen PU No. 640/KPTS/1986 tentang Perencanaan Tata Ruang kota.
5. Permendagri No. 2 Tahun 1987 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota yang mengatur aspek administrasi perencanaan kota.
6. Kepmendagri No. 7 Tahun 1986 tentang Penetapan Batas-Batas Wilayah Kota di seluruh Indonesia.
7. Imendagri No. 14 Tahun 1988 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau dan Wilayah Perkotaan.

Setelah melalui proses yang panjang, akhirnya Indonesia menyusun Undang-undang No. 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang, yang akhirnya undang-undang tersebut disahkan dan berlaku. Namun seiring dengan adanya perubahan terhadap paradigma pemerintahan daerah, yaitu dengan diberlakukannya konsep otonomi daerah melalui ketentuan Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, maka ketentuan mengenai penataan ruang mengalami perubahan yang ditandai dengan digantikannya ketentuan

Undang-undang No. 24 Tahun 1992 menjadi Undang-undang no. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, dan berlaku sampai saat ini. Undang-undang No. 26 Tahun 2007 ini dimaksudkan untuk menyelesaikan persoalan definisi dan tumpang tindihnya pengawasan pemanfaatan sumber daya alam dan ruang beserta isinya. Sejalan dengan itu telah terbit Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan.

#### **D. Rencana Tata Ruang Wilayah**

Perencanaan tata ruang adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang. Perencanaan tata ruang dilakukan untuk menghasilkan (Pasal 14 Undang-undang No.26 Tahun 2007):

##### **a. Rencana umum tata ruang**

Rencana umum tata ruang dibedakan menurut wilayah administrasi pemerintahan, karena kewenangan mengatur pemanfaatan ruang dibagi sesuai dengan pembagian administrasi pemerintahan.

Rencana umum tata ruang secara berhirarki terdiri atas:

- Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
- Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.



b. Rencana rinci tata ruang, yang terdiri atas:

- Rencana tata ruang pulau/kepulauan dan rencana tata ruang kawasan strategis nasional;
- Rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; merupakan rencana rinci untuk Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi;
- Rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota yang dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.

Penataan ruang wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 6 ayat (4) Undang-undang No.26 Tahun 2007).

Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional, Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi, dan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota mencakup ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang didalam bumi (Pasal 15 Undang-undang No.26 Tahun 2007). Penataan ruang wilayah nasional, penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota dilakukan secara berjenjang dan komplementer. Pengertian "komplementer" 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.

## 1. Muatan Rencana Tata Ruang

Dalam pasal 17 ayat (1) dinyatakan bahwa muatan rencana tata ruang mencakup rencana struktur ruang dan rencana pola ruang.

### a. Rencana struktur ruang (Pasal 17 ayat (2)):

- Rencana sistem pusat pemukiman

Dalam sistem wilayah, pusat pemukiman adalah kawasan perkotaan yang merupakan pusat kegiatan sosial ekonomi masyarakat, baik pada kawasan perkotaan maupun pada kawasan pedesaan. Dalam sistem internal perkotaan, pusat pemukiman adalah pusat pelayanan kegiatan perkotaan.

- Rencana sistem jaringan prasarana

Antara lain mencakup sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, sistem persampahan dan sanitasi serta sistem jaringan sumber daya air.

### b. Rencana pola ruang meliputi peruntukan (Pasal 17 ayat (3)) :

- Kawasan lindung adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan;
- Kawasan budi daya adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan

potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.

Kawasan lindung adalah:

- a. kawasan yang memberikan perlindungan kawasan yang bawahannya, antara lain kawasan hutan lindung, kawasan bergambut, dan kawasan resapan air;
- b. kawasan perlindungan setempat, antara lain sempadan pantai, sempadan sungai, kawasan sekitar danau/waduk, dan ruang terbuka hijau kota;
- c. kawasan suaka alam, pelestarian alam dan cagar budaya, antara lain kawasan suaka alam, kawasan suaka alam laut dan perairan lainnya, kawasan pantai berhutan bakau, taman nasional, taman nasional laut, taman hutan raya, taman wisata alam, cagar alam, cagar alam laut, suaka margasatwa, suaka margasatwa laut, serta kawasan cagar budaya dan ilmu pengetahuan;
- d. kawasan rawan bencana alam, antara lain kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, dan kawasan rawan banjir;
- e. kawasan lindung lainnya, misalnya taman buru, cagar biosfer, kawasan perlindungan plasma nutfah, kawasan pengungsian satwa, dan terumbu karang; dan

- f. kawasan lindung geologi, antara lain kawasan rawan letusan gunung berapi, kawasan rawan gempa bumi.

Kawasan budi daya adalah:

- a. kawasan peruntukan hutan produksi;
- b. kawasan peruntukan hutan rakyat;
- c. kawasan peruntukan pertanian;
- d. kawasan peruntukan perikanan;
- e. kawasan peruntukan pertambangan;
- f. kawasan peruntukan pemukiman;
- g. kawasan peruntukan industri;
- h. kawasan peruntukan pariwisata;
- i. kawasan tempat beribadah;
- j. kawasan pendidikan;
- k. kawasan pertahanan keamanan.

Peruntukan kawasan lindung dan kawasan budi daya meliputi peruntukan ruang untuk kegiatan pelestarian lingkungan, sosial, budaya, ekonomi, pertahanan dan keamanan. Dalam rangka pelestarian lingkungan, dalam rencana tata ruang wilayah ditetapkan kawasan hutan paling sedikit 30 % dari luas daerah aliran sungai. Penetapan proporsi luas kawasan hutan terhadap luas daerah aliran sungai dimaksudkan untuk menjaga keseimbangan tata air, karena sebagian besar wilayah Indonesia mempunyai curah dan intensitas hujan yang tinggi, serta mempunyai konfigurasi daratan yang

bergelombang, berbukit dan bergunung yang peka akan gangguan keseimbangan tata air seperti banjir, erosi, sedimentasi, serta kekurangan air.

Distribusi luas kawasan hutan disesuaikan dengan kondisi daerah aliran sungai, antara lain meliputi morfologi, jenis batuan, serta bentuk pengaliran sungai dan anak sungai. Dengan demikian kawasan hutan tidak harus terdistribusi secara merata pada setiap wilayah administrasi yang ada di dalam daerah aliran sungai.

Penyusunan rencana tata ruang harus memperhatikan keterkaitan antar wilayah, antar fungsi kawasan, dan antar kegiatan kawasan. Keterkaitan antar wilayah merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antar wilayah, yaitu wilayah nasional, wilayah provinsi, dan wilayah kabupaten/kota. Keterkaitan antar fungsi kawasan merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antar kawasan, antara lain meliputi keterkaitan antara kawasan lindung dan kawasan budidaya. Keterkaitan antar kegiatan kawasan merupakan wujud keterpaduan dan sinergi antar kawasan, antara lain meliputi keterkaitan antar kawasan perkotaan dan kawasan pedesaan.

## **2. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi**

Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi mengacu pada (Pasal 22 ayat (1):

- Rencana Tata ruang Wilayah Nasional;

- Pedoman bidang penataan ruang; dan
- Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah.

Dalam penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi harus memperhatikan:

- a. perkembangan permasalahan nasional dan hasil pengkajian implikasi penataan ruang provinsi;
- b. upaya pemerataan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi provinsi;
- c. kesetaraan aspirasi pembangunan provinsi dan pembangunan kabupaten / kota;
- d. daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- e. rencana pembangunan jangka panjang daerah;
- f. rencana tata ruang wilayah provinsi yang berbatasan;
- g. rencana tata ruang kawasan strategis provinsi; dan
- h. rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota.

Muatan rencana tata ruang wilayah provinsi (pasal 23 ayat(1)) meliputi :

- a. Tujuan, kebijakan, dan strategi penataan ruang wilayah provinsi;
- b. Rencana struktur ruang wilayah provinsi, meliputi sistem perkotaan dalam wilayahnya, yang berkaitan dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya, dan sistem jaringan prasarana wilayah provinsi (pasal 23 ayat (1));

Rencana struktur ruang wilayah provinsi merupakan arahan perwujudan sistem perkotaan dalam wilayah provinsi dan jaringan prasarana wilayah provinsi yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah provinsi, selain untuk melayani kegiatan skala provinsi yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi, dan sistem jaringan sumber daya air, termasuk seluruh daerah hulu bendungan/waduk dari daerah aliran sungai.

Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi digambarkan sistem perkotaan dalam wilayah provinsi dan peletakan jaringan prasarana wilayah, yang menurut peraturan perundang-undangan, pengembangan dan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi dengan sepenuhnya memperhatikan struktur ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional. Rencana struktur ruang wilayah provinsi memuat rencana struktur ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

c. Rencana pola ruang wilayah provinsi, meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi;

Pola ruang wilayah provinsi merupakan gambaran pemanfaatan ruang wilayah provinsi, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya, yang ditinjau dari berbagai sudut pandang akan lebih berdaya guna dan berhasil guna dalam

mendukung pencapaian tujuan pembangunan provinsi apabila dikelola oleh pemerintah daerah provinsi dengan sepenuhnya memperhatikan pola ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.

Kawasan lindung provinsi adalah kawasan lindung yang secara ekologis merupakan satu ekosistem yang terletak lebih dari satu wilayah kabupaten/kota, kawasan lindung yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya yang terletak di wilayah kabupaten/kota lain, dan kawasan-kawasan lindung lain yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi.

Kawasan budi daya yang mempunyai nilai strategis provinsi merupakan kawasan budi daya yang dipandang sangat penting bagi upaya pencapaian pembangunan provinsi dan/atau menurut peraturan perundang-undangan perizinan dan/atau pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah provinsi. Kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis provinsi dapat berupa kawasan permukiman, kawasan kehutanan, kawasan pertanian, kawasan pertambangan, kawasan perindustrian, dan kawasan pariwisata. Rencana pola ruang wilayah provinsi memuat rencana pola ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.



d. Penetapan kawasan strategis provinsi;

Kawasan strategis provinsi adalah wilayah yang penataannya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

e. Arahan pemanfaatan ruang wilayah provinsi, yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan;

Indikasi program utama adalah petunjuk yang memuat usulan program utama, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan, dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Indikasi program utama merupakan acuan utama dalam penyusunan program pemanfaatan ruang yang merupakan kunci dalam pencapaian tujuan penataan ruang, serta acuan sektor dalam menyusun rencana strategis beserta besaran investasi. Indikasi program utama lima tahunan disusun untuk jangka waktu rencana 20 (dua puluh) tahun.

f. Arahan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah provinsi, yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

Pasal 23 ayat (2) menyatakan bahwa rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi pedoman untuk:

a. penyusunan rencana pembangunan jangka panjang daerah;

- b. penyusunan rencana pembangunan jangka menengah daerah;
- c. pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam wilayah provinsi;
- d. mewujudkan keterpaduan, keterkaitan, dan keseimbangan perkembangan antar wilayah kabupaten/kota, serta keserasian antarsektor;
- e. penetapan lokasi dan fungsi ruang untuk investasi;
- f. penataan ruang kawasan strategis provinsi; dan
- g. penataan ruang wilayah kabupaten/kota.

Rencana tata ruang wilayah provinsi menjadi acuan bagi instansi pemerintah daerah serta masyarakat untuk mengarahkan lokasi dan memanfaatkan ruang dalam menyusun program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang di daerah yang bersangkutan. Selain itu, rencana tersebut menjadi dasar dalam memberikan rekomendasi pengarahannya pemanfaatan ruang. Rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana pembangunan jangka panjang provinsi serta rencana pembangunan jangka menengah provinsi merupakan kebijakan daerah yang saling mengacu.

#### Jangka Waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi

##### a. Jangka Waktu

- \* Dalam pasal 23 ayat (3) dinyatakan bahwa jangka waktu rencana tata ruang wilayah provinsi adalah 20 (dua puluh) tahun. Rencana tata

ruang disusun untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun dengan visi yang lebih jauh ke depan yang merupakan mitra spasial dari rencana pembangunan jangka panjang daerah.

Apabila jangka waktu 20 (dua puluh) tahun rencana tata ruang berakhir, maka dalam penyusunan rencana tata ruang yang baru, hak yang telah dimiliki orang yang jangka waktunya melebihi jangka waktu rencana tata ruang tetap diakui.

b. Peninjauan Kembali RTRW Provinsi

Rencana tata ruang wilayah provinsi ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun. Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal, serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali rencana tata ruang wilayah provinsi berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena adanya perubahan kebijakan dan strategi nasional yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah provinsi dan/atau terjadi dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar; atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan dan strategi nasional dan tidak terjadi dinamika

internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar.

Dalam kondisi lingkungan strategis tertentu yang berkaitan dengan bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau perubahan batas teritorial negara dan/atau wilayah provinsi yang ditetapkan dengan undang-undang, rencana tata ruang wilayah provinsi ditinjau kembali lebih dari 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun.

Dinamika internal provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi secara mendasar, antara lain berkaitan dengan bencana alam skala besar dan pemekaran wilayah provinsi dan kabupaten/kota yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan. Peninjauan kembali dan revisi dalam waktu kurang dari 5 (lima) tahun dilakukan apabila terjadi perubahan kebijakan nasional dan strategi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang provinsi dan/atau dinamika internal provinsi yang tidak mengubah kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah nasional. Peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah provinsi dilakukan bukan untuk pemutihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

#### c. Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi

Rencana tata ruang wilayah provinsi ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi (pasal 23 ayat (6)). Penetapan

rancangan peraturan daerah provinsi tentang rencana tata ruang wilayah provinsi dan rencana rinci tata ruang terlebih dahulu harus ada rekomendasi dari Gubernur kemudian mendapat persetujuan substansi dari Menteri (Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang penataan ruang). Termasuk rencana tata ruang kawasan strategis provinsi juga ditetapkan dengan peraturan daerah provinsi.

### **3. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten**

Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada (pasal 25 ayat (1)):

- 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.

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 / kota;
- c. Keselarasan aspirasi pembangunan kabupaten;
- d. Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;

Daya dukung dan daya tampung wilayah kabupaten diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang penyusunannya dikoordinasikan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang lingkungan hidup.

- e. Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah;
- f. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang berbatasan; dan
- g. Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Kabupaten.

Muatan rencana tata ruang wilayah kabupaten meliputi:

- 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;

Struktur ruang wilayah kabupaten merupakan gambaran sistem perkotaan wilayah kabupaten dan jaringan prasarana wilayah kabupaten yang dikembangkan untuk mengintegrasikan wilayah kabupaten selain untuk melayani kegiatan skala kabupaten yang meliputi sistem jaringan transportasi, sistem jaringan energi dan kelistrikan, sistem jaringan telekomunikasi,

dan sistem jaringan sumber daya air, termasuk seluruh daerah hulu bendungan atau waduk dari daerah aliran sungai.

Dalam rencana tata ruang wilayah kabupaten digambarkan sistem pusat kegiatan wilayah kabupaten dan peletakan jaringan prasarana wilayah yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan pengembangan dan pengelolaannya merupakan kewenangan pemerintah daerah kabupaten. Rencana struktur ruang wilayah kabupaten memuat:

- rencana struktur ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional; dan
- rencana tata ruang wilayah provinsi yang terkait dengan wilayah kabupaten yang bersangkutan.

c. Rencana pola ruang wilayah kabupaten yang meliputi :

- kawasan lindung kabupaten; dan
- kawasan budi daya kabupaten.

Pola ruang wilayah kabupaten merupakan gambaran pemanfaatan ruang wilayah kabupaten, baik untuk pemanfaatan yang berfungsi lindung maupun budi daya yang belum ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi.

Pola ruang wilayah kabupaten dikembangkan dengan sepenuhnya memperhatikan pola ruang wilayah yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang

Wilayah Provinsi. Rencana pola ruang wilayah kabupaten memuat rencana pola ruang yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi yang terkait dengan wilayah kabupaten yang bersangkutan.

d. Penetapan kawasan strategis kabupaten;

Kawasan strategis kabupaten adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

e. Arahannya pemanfaatan ruang wilayah kabupaten; berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan.

Indikasi program utama adalah petunjuk yang memuat usulan program utama, perkiraan pendanaan beserta sumbernya, instansi pelaksana, dan waktu pelaksanaan, dalam rangka mewujudkan pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang. Indikasi program utama merupakan acuan utama dalam penyusunan program pemanfaatan ruang yang merupakan kunci dalam pencapaian tujuan penataan ruang, serta acuan sektor dalam menyusun rencana strategis beserta besaran investasi. Indikasi program utama lima tahunan disusun untuk jangka waktu rencana 20 (dua puluh) tahun.



- f. Ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah kabupaten; berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

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.

Rencana tata ruang wilayah kabupaten menjadi dasar untuk penerbitan perizinan lokasi pembangunan dan administrasi pertanahan. Rencana tata ruang wilayah kabupaten 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.

Rencana tata ruang kawasan perdesaan (kawasan perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi) merupakan bagian dari rencana tata ruang wilayah kabupaten yang dapat disusun sebagai instrumen pemanfaatan ruang untuk mengoptimalkan kegiatan pertanian yang dapat berbentuk kawasan agropolitan. Kawasan agropolitan adalah kawasan yang terdiri atas satu atau lebih pusat kegiatan pada wilayah perdesaan sebagai sistem produksi pertanian dan pengelolaan sumber daya alam tertentu yang ditunjukkan oleh adanya keterkaitan fungsional dan hierarki keruangan satuan sistem permukiman dan sistem agrobisnis. Rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana pembangunan jangka panjang daerah merupakan kebijakan daerah yang saling mengacu. Penyusunan rencana tata ruang wilayah kabupaten mengacu pada rencana pembangunan jangka panjang kabupaten begitu juga sebaliknya.

Jangka Waktu Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten:

a. Jangka Waktu

Jangka waktu rencana tata ruang wilayah kabupaten adalah 20 (dua puluh) tahun. Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun pasal 26 ayat (4).

## b. Peninjauan Kembali

Rencana tata ruang wilayah kabupaten ditinjau kembali 1 (satu) kali dalam 5 (lima) tahun. Peninjauan kembali rencana tata ruang merupakan upaya untuk melihat kesesuaian antara rencana tata ruang dan kebutuhan pembangunan yang memperhatikan perkembangan lingkungan strategis dan dinamika internal serta pelaksanaan pemanfaatan ruang.

Hasil peninjauan kembali rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota berisi rekomendasi tindak lanjut sebagai berikut:

- a. perlu dilakukan revisi karena adanya perubahan kebijakan dan strategi nasional dan/atau provinsi yang mempengaruhi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten dan/atau terjadi dinamika internal kabupaten yang mempengaruhi pemanfaatan ruang kabupaten secara mendasar, atau
- b. tidak perlu dilakukan revisi karena tidak ada perubahan kebijakan dan strategi nasional dan/atau provinsi dan tidak terjadi dinamika internal kabupaten yang mempengaruhi pemanfaatan ruang kabupaten secara mendasar.

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.

Peninjauan kembali dan revisi dalam waktu kurang dari 5 (lima) tahun dilakukan apabila strategi pemanfaatan ruang dan struktur ruang wilayah kabupaten yang bersangkutan menuntut adanya suatu perubahan yang mendasar sebagai akibat dari penjabaran Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional dan/atau Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan dinamika pembangunan di wilayah kabupaten yang bersangkutan. Peninjauan kembali dan revisi rencana tata ruang wilayah kabupaten dilakukan bukan untuk pemulihan penyimpangan pemanfaatan ruang.

#### Penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten

- Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.
- Rencana detail tata ruang kabupaten dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota yang merupakan rencana rinci tata ruang kabupaten ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten.

Penetapan rancangan peraturan daerah kabupaten tentang rencana tata ruang wilayah kabupaten dan rencana rinci tata ruang diatur dengan Peraturan Menteri (Permen).

#### 4. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Perencanaan tata ruang wilayah kota yaitu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang wilayah kota sama dengan perencanaan tata ruang wilayah kabupaten. Akan tetapi muatan rencana tata ruang wilayah kota ada beberapa penambahan.

Muatan rencana tata ruang wilayah kota harus juga mencakup:

- a. Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau;

Pengertian RTH, (1) adalah suatu tapang yang ditumbuhi berbagai tetumbuhan, pada berbagai strata, mulai dari penutup tanah, semak, perdu dan pohon (tanaman tinggi berkayu); (2) "sebentang lahan terbuka tanpa bangunan yang mempunyai ukuran, bentuk dan batas geografis tertentu dengan status penguasaan apapun, yang di dalamnya terdapat tetumbuhan hijau berkayu dan tahunan (perennial woody plants), dengan pepohonan sebagai tumbuhan penciri utama dan tumbuhan lainnya (perdu, semak, rerumputan, dan tumbuhan penutup tanah lainnya), sebagai tumbuhan pelengkap, serta benda-benda lain yang juga sebagai pelengkap dan penunjang fungsi RTH yang bersangkutan" (Purnomohadi, 1995).

Ruang terbuka hijau terdiri dari :

- Ruang terbuka hijau publik;

Ruang terbuka hijau publik merupakan ruang terbuka hijau yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah kota yang digunakan untuk kepentingan masyarakat secara umum, yang termasuk ruang terbuka hijau publik, antara lain, adalah taman kota, taman pemakaman umum, dan jalur hijau sepanjang jalan, sungai, dan pantai.

Proporsi ruang terbuka hijau pada wilayah kota paling sedikit 30 (tiga puluh) % dari luas wilayah kota. Proporsi 30 (tiga puluh) % merupakan ukuran minimal untuk menjamin keseimbangan ekosistem kota, baik keseimbangan sistem hidrologi dan sistem iklimat, maupun sistem ekologis lain, yang selanjutnya akan meningkatkan ketersediaan udara bersih yang diperlukan masyarakat, serta sekaligus dapat meningkatkan nilai estetika kota.

Proporsi ruang terbuka hijau publik pada wilayah kota paling sedikit 20% dari luas wilayah kota. Proporsi ruang terbuka hijau publik seluas minimal 20 % yang disediakan oleh pemerintah daerah kota dimaksudkan agar proporsi ruang terbuka hijau minimal dapat lebih dijamin pencapaiannya sehingga memungkinkan pemanfaatannya secara luas oleh masyarakat. Distribusi ruang terbuka hijau disesuaikan dengan sebaran penduduk dan hierarki pelayanan dengan memperhatikan rencana struktur dan pola ruang.

- Ruang terbuka hijau privat.

Yang termasuk ruang terbuka hijau privat adalah kebun atau halaman rumah/gedung milik masyarakat/swasta yang ditanami tumbuhan.

- b. Rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka non hijau; Untuk lebih meningkatkan fungsi dan proporsi ruang terbuka hijau di kota, pemerintah, masyarakat, dan swasta didorong untuk menanam tumbuhan di atas bangunan gedung miliknya.
- 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 kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

#### **E. Kawasan Pengembangan Terpadu berdasarkan peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006**

1. Pengertian Kawasan Pengembangan Terpadu Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2006

Pasal 1 angka 13 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 menyatakan pengertian kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu. Sedangkan Pengertian Kawasan Terpadu menurut Peraturan

Daerah Kota Makassar No.6 Tahun 2006 Pasal 1 angka 28 menyatakan:

"Kawasan Terpadu selanjutnya dapat disingkat KT adalah kawasan yang memiliki fungsi lebih dari satu, terdiri atas fungsi utama dan penunjang. Masing-masing dari dua fungsi ini saling terkait dan bersinergi serta saling mempengaruhi dan mendukung fungsi utama dalam satu sistem."

## 2. Wilayah Kawasan Pengembangan Terpadu

Menurut Peraturan Daerah No.6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005- 2015 Pasal 9 terdapat 13 Kawasan Pengembangan Terpadu. Adapun Kawasan Pengembangan Terpadu Kota Makassar antara lain:

### 1. Kawasan Pusat Kota

Kawasan Pusat Kota adalah Kawasan Terpadu yang tumbuh sebagai pusat kota dengan pencampuran berbagai kegiatan, memiliki fungsi strategis dalam peruntukannya seperti kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya serta kegiatan pelayanan Kota (Pasal 1 angka 30 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Pusat Kota yakni yang berada pada bagian tengah barat dan selatan kota mencakup wilayah Kecamatan Wajo, Bontoala, Ujung Pandang, Mariso, Makassar, Ujung Tanah dan Tamalate.

### 2. Kawasan Permukiman Terpadu

Kawasan Permukiman Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pemusatan dan pengembangan permukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan



sarana lingkungannya yang terstruktur secara terpadu (Pasal 1 angka 31 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Permukiman Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah pusat dan Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Manggala, Panakukang, Rappocini dan Tamalate.

### 3. Kawasan Pelabuhan Terpadu

Kawasan Pelabuhan Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas kepelabuhanan dan segala persyaratannya (Pasal 1 angka 32 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Pelabuhan Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah Barat dan Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Ujung Tanah dan Wajo.

### 4. Kawasan Bandara Terpadu

Kawasan Bandara Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas bandara dan segala persyaratannya (Pasal 1 angka 33 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Bandara Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea.

#### 5. Kawasan Maritim Terpadu

Kawasan Maritim Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan kemaritiman yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 34 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Maritim Terpadu yakni yang berada pada bagian Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea.

#### 6. Kawasan Industri Terpadu

Kawasan Industri Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan industri yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 35 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Industri Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea dan Biringkanaya.

#### 7. Kawasan Pergudangan Terpadu

Kawasan Pergudangan Terpadu adalah Kawasan Terpadu 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 (Pasal 1 angka 36 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Pergudangan Terpadu yakni yang berada pada bagian Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea, Biringkanaya dan Tallo.

#### 8. Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu

Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pendidikan tinggi yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 37 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Panakukang, Tamalanrea dan Tallo.

#### 9. Kawasan Penelitian Terpadu

Kawasan Penelitian Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan penelitian yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 38 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Penelitian

Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tallo.

#### 10. Kawasan Budaya Terpadu

Kawasan Budaya Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan budaya yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 39 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Budaya Terpadu yakni yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate.

#### 11. Kawasan Olahraga Terpadu

Kawasan Olahraga Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan olahraga yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 40 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Olahraga Terpadu yakni yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate.

#### 12. Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu

Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan

pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis dan pariwisata yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 41 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah Barat Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate.

### 13. Kawasan Bisnis Global Terpadu

Kawasan Bisnis Global Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis global yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 42 Perda No.6 Tahun 2006). Kawasan Bisnis Global Terpadu yakni yang berada pada bagian tengah Barat Kota, mencakup wilayah Kecamatan Mariso.

### 3. Strategi dalam pengembangan kawasan terpadu sesuai dengan fungsi kawasannya antara lain:

#### 1. Pusat Kota

- Mendorong pengembangan kawasan strategis skala Nasional & Internasional pada kawasan ekonomi prospektif terutama di kawasan sekitar Karebosi, Sepanjang Pantai Losari, Kawasan Pecinan Utara

Makassar, Koridor Jln Jend. Sudirman – Jln DR. Ratulangi dan Koridor Jl. A.P.Pettarani.

- Mengembangkan sarana dan fasilitas transportasi yang mendukung pengembangan system angkutan umum missal.
- Mengembangkan Program peremajaan Kawasan kumuh berat terutama pada Konsentrasi Kawasan kumuh Mariso, Kawasan kumuh sekitar jln. Abubakar Lambogo & Kawasan Kumuh Baraya dengan peremajaan terbatas untuk pembangunan rumah susun murah

Dengan Sistem :

- Tanpa menggusur
- Bergulir
- Mutualistis
- Mix Use
- 3 In 1
- Merevitalisasi kawasan pantai losari secara terpadu dengan mereklamasi terbatas ruang pantai hanya untuk ruang publik.
- Membatasi Pembangunan pada ruang belakang pantai losari sekitar kawasan Makassar Golden Hotel (MGH) dengan membuat jalan arteri "pembatas" sampai ke

depan benteng jumpandang sekaligus memecahkan masalah kemacetan akibat bottle neck pada daerah sekitar MGH dan Memperkuat eksistensi benteng jumpandang.

- Menata system drainase Kawasan Pesisir pantai Makassar dengan pembuatan saluran tangkap sepanjang Pantai yang dilengkapi dengan system instalasi pengolahan limbah.
- Mengembangkan sistem interkoneksi antara Jaringan Transportasi Darat dan jaringan Transportasi Air serta Jaringan Pedestrian secara terpadu dengan sistem transportasi Makro.
- Mendukung Pembangunan kawasan Highrise Building yang sudah terencana
- dengan standar Global seperti pada Kawasan Kompleks Apartemen Marbella Makassar

## 2. Kawasan Permukiman Terpadu

- Mendorong pembangunan kluster permukiman dengan standar yang baik dan baku dan memberikan kemudahan kepada setiap developer yang mampu Mewujudkan dan Memelihara Kawasannya dengan Keasrian yang tinggi & estetik dalam kegiatan melaksanakan kelanjutan Pembangunan Kawasannya.

- Mendukung Pembangunan Kawasan sentra primer timur Baru pada Kawasan Panakukang Mas sebagai CBD kawasan Permukiman.
- Mengembangkan dan menata sistim drainase kawasan permukiman terpadu serta menetapkan control levening terhadap kawasan-kawasan permukiman tersebut agar bebas banjir dan bebas genangan.
- Mendorong pertumbuhan kawasan permukiman kepadatan sedang sampai tinggi dalam upaya efisiensi pemanfaat ruang.

### 3. Kawasan Pelabuhan Terpadu

- Mendukung Rencana pembangunan pelabuhan soekarno-hatta tahap 2 dan peningkatannya menjadi pelabuhan skala Internasional serta menjadi hubport di Timur Indonesia.
- Mendukung pola pemanfaat ruang baru dengan jalan kegiatan reklamasi rencana sesuai dengan kaidah lingkungan dalam rangka memanfaatkan hasil sedimentasi yang ada.
- Mengembangkan ruang-ruang kawasan yang baru hasil reklamasi terencana menjadi sentra-sentra primer



baru di utara dengan fungsi-fungsi yang mendukung Fungsi Utama Kegiatan Kepelabuhanan.

- Mengembangkan Jaringan jalan dan jembatan baru menyusuri pesisir pantai utara Makassar sebagai jalan arteri alternatif tanpa melalui Jalan bebas hambatan menghubungkan kepada semua Sistem Pusat Kegiatan Kawasan-kawasan Ekonomi.
- Mengembangkan ruang-ruang kawasan yang baru hasil reklamasi terencana menjadi sentra-sentra primer baru di utara dengan fungsi-fungsi yang mendukung Fungsi Utama Kegiatan Kepelabuhanan.
- Menata kembali ruang-ruang kawasan berkualitas rendah dengan peremajaan ruang kawasan dengan model rumah susun murah..
- Meningkatkan kualitas DAS dengan kegiatan Normalisasi Sungai Tallo Mulai dari Muara sampai menuju ke hulu.

#### 4. Kawasan Bandara Terpadu

- Mendukung pembangunan Bandara Internasional Hasanuddin Tahap 2 dengan fungsi-fungsi baru yang strategis.
- Mendukung pembangunan jalan bebas hambatan Makassar – Mandai

- Mengendalikan Koefisien lantai bangunan sesuai dengan persyaratan bandara pada wilayah kawasan keselamatan operasi penerbangan (KKOP).
- Mengembangkan kawasan Pusat Industri kecil yang berikat pada koridor KKOP.
- Mengembangkan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada koridor Mandai – Makassar.
- Membangun jaringan transportasi air dengan sarana terminal & dermaga yang terkoneksi dengan jaringan jalan tersingkat menuju Bandara dalam bentuk koridor wisata sebagai terobosan dalam upaya meningkatkan kegiatan Parawisata berdasarkan keunggulan dan keunikan lokal.

#### 5. Kawasan Maritim Terpadu

- Melanjutkan pembangunan Kawasan Permukiman Nelayan terpadu di Untia dengan melengkapi sarana dan prasarana yang lebih layak.
- Mendukung kegiatan reklamasi terencana guna penyediaan ruang untuk pembangunan pelabuhan perikanan nusantara
- Mengembangkan pembangunan jaringan jalan baru ke Kawasan Bandara, Kawasan Pelabuhan, Kawasan Pergudangan & Kawasan Industri.

- Mengembangkan sentra-sentra primer baru yang melengkapi dan memperkuat fungsi kemaritiman Kawasan diantaranya Kawasan Bisnis Maritim, Kawasan Rekreasi Pesisir, Kawasan Eco Tourism Mangrove", Kawasan Industri Maritim, & Pusat Restaurant seafood.
- Mengembangkan Kawasan RTH koridor pesisir pantai utara
- Menerapkan prinsip-prinsip mitigasi pada setiap kegiatan pembangunan pada kawasan ini.

#### 6. Kawasan Industri Terpadu

- Mendorong pengembangan kimia yang menjadi magnet kawasan.
- Mendorong pembangunan IPA, IPAL dan Power Plant untuk memenuhi kebutuhan Kawasan ini.
- Menetapkan control intensitas bangunan dengan ketat dan menentukan waktu dimana Intensitas Bangunan Industri harus dinaikkan.
- Mendukung Pembangunan Jalan Bebas Hambatan Makassar – Mandai.
- Mengembangkan Jaringan Jalan baru menuju Kawasan ini.

- Mendorong pembangunan sentra-sentra kegiatan Bisnis Industri, Permukiman pekerja industri, dan Pusat Kegiatan sektor informal.

#### 7. Kawasan Pergudangan Terpadu

- Mendukung kegiatan pembangunan bagian-bagian kawasan pergudangan yang terencana.
- Mengembangkan sistim drainase kawasan yang terpadu dengan sistim kanalisasi yang juga mampu di fungsikan sebagai sarana transportasi air dalam upaya membebaskan kawasan dari bahaya banjir & genangan serta menghidupkan kegiatan parawisata.
- Mendorong pembangunan sentra-sentra Bisnis, Permukiman, Rekreasi dan Pusat Kegiatan sektor Informal didalam mendukung fungsi utama kawasan.

#### 8. Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu

- Mengembangkan kawasan Daerah Aliran Sungai belakang Kampus Unhas, Kampus UMI & Kampus Universitas 45 menjadi pengikat Kawasan dan menjadi muka baru yang ditata dengan standar global sekaligus memanfaatkan peluang untuk menata kawasan secara terencana dan mengalihkan orientasi lama pada koridor Jln Perintis Kemerdekaan.

- Mendorong pembangunan sentra sentra bisnis pendidikan, permukiman, asrama-asrama, sarana rekreasi dan sarana Perpustakaan serta dekat dengan Kawasan Penelitian terpadu sebagai kegiatan pendukung Fungsi Utama Kawasan.
- Mengembangkan jaringan jalan baru untuk mewujudkan titik orientasi baru bagi Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu dengan memanfaatkan daya tarik sungai sebagai Benchmark alam.
- Mengembangkan dan menata kawasan Ruang Terbuka Hijau pada Keseluruhan Kawasan dengan standar yang tinggi dan dengan ratio greencover minimum 50 % atau diatas standar optimal 47 %.

#### 9. Kawasan Penelitian Terpadu

- Mengembangkan Kawasan Pulau Lakkang yang merupakan delta sungai Tallo sebagai Pusat Riset dan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi yang terpadu untuk memenuhi percepatan pembangunan dalam usaha untuk menguasai teknologi Unggulan khususnya bidang Maritim dan Agropolitan. Kawasan-kawasan iptek seperti ini adalah salah satu kunci yang paling menentukan kemajuan suatu wilayah scienceland di Shanghai, technopark di

Curitiba Brazil, silicon vally di Amerika & India, dan multimedia super corridor di Malaysia.

- Menetapkan menjadi Pusat Kawasan Hijau Binaan dengan tingkat green sebesar minimum 60 %.
- Mengembangkan Prasarana jaringan jalan baru yang melintasi Kawasan ini serta prasarana instalasi pengolahan limbah (IPAL) untuk menjaga kualitas lingkungan yang ada.
- Mendorong Pembangunan sentra-sentra permukiman berkepadatan rendah, Sarana Eco tourism, sarana Bisnis berwawasan Lingkungan dan Sarana wisata & olahraga air sebagai pendukung dan pelengkap Kegiatan Utama.

#### 10. Kawasan Budaya Terpadu

- Menetapkan kawasan sekitar benteng somba opu sebagai kawasan konservasi budaya & sejarah dan menjadi Pusat Budaya Sulawesi Selatan yang di tata secara terpadu.
- Mengembangkan dengan jalan me re masterplan kawasan Taman Miniatur Sulawesi (TMS) menjadi Kawasan somba opu heritage & theme park yang terpadu guna untuk memperkuat nilai produktivitas ekonomi kawasan ini yang selama ini cenderung

sangat terlantar dan ter degradasi barat secara Fisik yang disebabkan oleh besarnya beban biaya pemeliharaan.

- Mengalihkan Orientasi Entrance ke Arah Barat melewati pinggir Danau Tanjung Bunga dan membuka entrance utama yang baru dari arah Selatan melalui pinggir sungai Jeneberang.
- Mengembangkan Kawasan ini menjadi Pusat Hijau Binaan dengan tingkat greencover minimum 60 %.
- Mengembangkan sentra-sentra bisnis berwawasan budaya, kegiatan wisata air, kegiatan mice dan Kegiatan Hotel serta Restaurant sebagai kegiatan pendukung dan pelengkap Fungsi Utama Kawasan.

#### 11. Kawasan Olahraga Terpadu

- Mendorong pembangunan stadion sepak bola dan lapangan-lapangan olahraga lainnya baik untuk sarana latihan maupun untuk match atau pertandingan yang didesain secara terpadu dengan Konsep SIMBIOSIS mutualistis antara konsep sport, tourism & bussines dan antara Olahraga darat dan Olahraga laut di sepanjang garis pantai Barombong.

- Mengembangkan sistim transportasi jaringan massa menuju kawasan ini sebagai kawasan tujuan bagian selatan kota.
- Mendukung kegiatan me "RE SHAPING " terencana bentuk pesisir pantai Barombong dengan jalan mereklamasi pesisir pantai dari deposit pasir hasil sedimentasi alam sebagai upaya mitigasi terhadap bencana sepanjang pesisir pantai Barombong. Dan mendukung pemanfaatan ruang untuk kegiatan sport, tourism & busines hasil dari kegiatan reklamasi dan mereshaping pantai Barombong.
- Mendorong tumbuhnya sentra-sentra Bisnis Olahraga, Kegiatan Wisata air & darat, Ruang-ruang permukiman ber atmosfir resort sebagai kegiatan – kegiatan pendukung dan pelengkap dari Fungsi utama kawasan.
- Mengembangkan RTH dengan tingkat green cover minimum 50 % sebagai upaya untuk mengeleminir kecepatan angin yang berlebih serta upaya untuk menurunkan tempratur lingkungan dalam rangka mendukung tuntutan atmosfir Kawasan.

## 12. Kawasan Bisnis dan Parawisata Terpadu



- Mendorong kelanjutan pembangunan kota baru tanjung bunga sesuai dengan masterplan yang telah di sahkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan penetapan komposisi yang seimbang antara Kawasan bisnis, wisata dan permukiman.
- Mengembangkan fungsi jalan metro yang merupakan fasum dari Kawasan ini sebagai jalan lingkaran kota yang sangat strategis dan penting yang menghubungkan Kawasan Pusat Kota dengan Kawasan Barat dan Selatan Kota.
- Mengembangkan Kawasan danau tanjung bunga menjadi kawasan wisata publik dan Kawasan Olahraga Air berstandar Internasional serta menjadi Kawasan pusat jajan dan makanan unggulan Makassar di sepanjang kedua pesisir danau dengan atmosfer yang berwawasan Lingkungan.
- Mendukung kegiatan Re-Shaping Terencana Bentuk Pesisir Pantai Tanjung Bunga melalui kegiatan reklamasi dari deposit pasir hasil sedimentasi alam dalam upaya mitigasi pesisir pantai Tanjung Bunga terhadap Bencana memanfaatkannya menjadi Kawasan waterfront city dengan standar dan style

Internasional pada Kawasan sekitar Muara Pembuangan Danau Tanjung Bunga (Ex Sungai Balang Beru)

- Mengembangkan Kawasan Riverside Sungai Jeneberang sebelah Barat Rubber Dam sebagai jalur transportasi air Kota dan kawasan sebelah timur Rubber dam sebagai kawasan Wisata air "bergerak".
- Mengembangkan RTH dengan tingkat green cover minimum 50 % untuk mewujudkan kenyamanan lingkungan yang baik dan asri diseluruh kawasan ini.
- Mendorong pembangunan sentra-sentra bisnis baru, kegiatan wisata yang lengkap dan spesifik serta unik dan permukiman-permukiman bernuansa resort dengan standar dan style Internasional.

### 13. Kawasan Bisnis Global Terpadu

- Mengembangkan kawasan tanah tumbuh yang merupakan tanah kosong milik negara sebagai Pusat BISNIS berstandar global yang terpadu dan menjadi wajah internasional Kota Makassar.
- Mengembangkan pembangunan Kawasan dengan KLB tinggi dan KDB rendah dengan pola pemanfaatan ruang standar Internasional dalam upaya mewujudkan

misi Kawasan sebagai wajah masa depan Kota Makassar.

- Mendorong percepatan Pembangunan Celebes Convention Center.
- Mengembangkan pembangunan sistim jaringan jalan baru yang terpadu pada kawasan ini.
- Mempercepat kegiatan Re - Shaping bentuk pesisir pantai Kawasan Tanah Tumbuh dan sekitarnya dengan jalan reklamasi Kawasan sekitar Tanah tumbuh dari deposit pasir hasil sedimentasi alam berdasarkan kaidah-kaidah lingkungan sebagai usaha untuk memenuhi kebutuhan mitigasi pantai Tanah Tumbuh dan Pantai Losari dan memanfaatkan ruang hasil reklamasi secara terencana dan produktif sesuai dengan Fungsi Utama Kawasan.
- Mendorong Percepatan dan Keberlanjutan pembangunan RUSUN di Mariso sebagai usaha untuk meremajakan Kawasan Kumuh yang ada di sekitar Kawasan ini.
- Mengembangkan RTH di keseluruhan kawasan dengan tingkat greencover minimum 60 %.

#### 4. Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang

Rencan Struktur Tata Ruang Wilayah Kota Makassar terdiri dari, Rencan persebaran penduduk, Rencana pengembangan kawasan Hijau, Rencan pengembangan Kawasan pemukiman, Rencana pengembangan bangunan umum, Rencana pengembangan Kawasan Industri, Rencan pengembangan Kawasan Pergudangan, Rencana pengembangan Kawasan sistem pusat kegiatan, Rencana pengembangan prasarana

Kebijakan dan strategi pengembangan tata ruang

Kebijakan pengembangan tata ruang adalah :

- Memantapkan fungsi kota sebagai kota jasa skala nasional dan internasional
  - Memprioritaskan arah pengembangan kota ke arah koridor timur, barat, utara, dan membatasi pengembangan ke arah selatan agar tercapai keseimbangan ekosistem.
  - Melestarikan fungsi dan keserasian lingkungan hidup di dalam penataan ruang dengan mengoptimalkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
  - Mengembangkan sistem prasarana dan sarana kota yang berintegrasi dengan sistem regional, nasional dan internasional
- Strategi pengembangan tata ruang

Untuk mewujudkan visi dan misi pembangunan Daerah, maka strategi pengembangan Tata Ruang yang ditempuh adalah :

1. Mengembangkan pemanfaatan ruang secara terpadu dengan pola penggunaan campuran dengan dominasi fungsi-fungsi Utama pada "plasma" kawasan serta fungsi-fungsi Pendukung pada Sistem pusat kegiatan kota ("inti" kawasan).
2. Mengembangkan sentra-sentra primer baru di utara, timur, barat & selatan Kawasan Pusat Kota.
3. Mengembangkan dan menyempurnakan keseimbangan sistem transportasi antara koridor utara-selatan dan koridor timur-barat serta pengembangan kemungkinan KORIDOR alternatif diagonal kota.
4. Mengembangkan sistem angkutan umum massal dengan moda BUS sebagai moda angkutan utama antar sistem pusat-pusat kegiatan ke 13 Kawasan Terpadu, moda pete-pete sebagai feeder dari bagian-bagian ruang kawasan, dan moda becak sebagai moda angkutan masyarakat antar lingkungan Kawasan serta pengembangan terhadap kemungkinan-kemungkinan kelayakan moda transportasi khusus diantaranya monorail.

5. Memaksimalkan pengembangan dan pengendalian pemanfaatan ruang terhadap 51 % dari luas kawasan daratan kota yang merupakan kawasan dinamis (Kawasan belum terbangun).
6. Mengembangkan kawasan-kawasan dan prasarana-prasarana ekonomi prospektif & strategis yang berdaya Tarik tinggi sepanjang Pantai Makassar dalam usaha menangkap peluang strategis dari posisi Kota Makassar yang terletak di titik penting Koridor ALKI 2.
7. Mengembangkan dan menata Kawasan Pesisir Pantai Makassar sebagai waterfront city berskala Internasional dan menjadi wajah masa depan.
8. Mewujudkan Tata Ruang pesisir laut dan pulau dalam suatu sistim yang terpadu .
9. Mengembangkan Sistim Pengendalian Pencemaran Sungai & Pantai Makassar dengan mengendalikan dan menetapkan titik lokasi sistim pembuangan akhir drainase skala kota dan Instalasi Pembuangan Air Limbah skala kota sesuai dengan karakter masing-masing kawasan dari keseluruhan 13 Kawasan Terpadu.
10. Menata kembali bentuk (Reshaping) pesisir pantai Makassar dengan memanfaatkan hasil sedimentasi

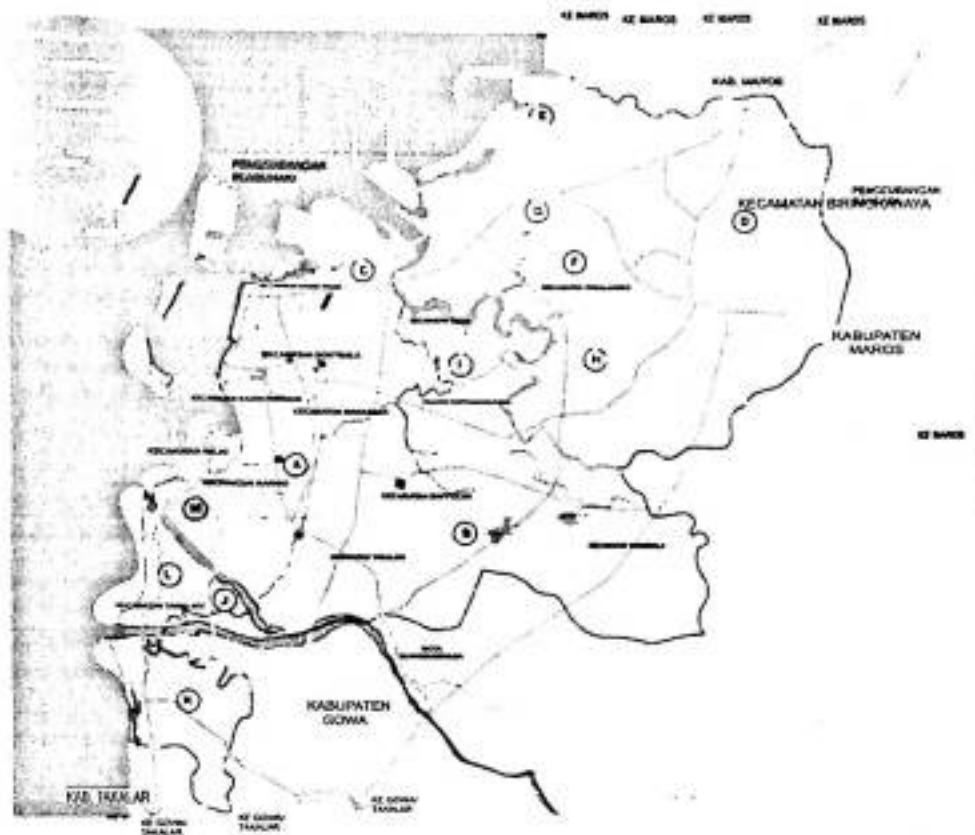
sebagai bahan baku reklamasi dalam kepentingan mitigasi Pantai Makassar.

11. Mengembangkan , menata dan melindungi DAS sungai Tallo & sungai Jeneberang dengan pembukaan dan peningkatan kualitas jalan arteri di kedua bahu sungai sebagai pembatas jelas terhadap zona konservasi dengan zona budidaya perkotaan sepanjang daerah aliran sungai.
12. Mewujudkan batas kawasan yang jelas dan mudah dipahami berdasarkan batas jalan, batas alam dan batas administrasi demi kelancaran pengendalian pemanfaatan ruang pada ke 13 kawasan terpadu.
13. Mempertahankan dan mengembangkan RTH baik sebagai sarana kota maupun untuk keseimbangan ekologi kota.
14. Mengakomodasi sektor informal melalui penataan terpadu kawasan kawasan sektor informal di kawasan yang direncanakan dan menertibkan secara sistematik bangunan-bangunan sektor informal yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
15. Mengembangkan dan mengoptimalkan penataan ruang berdasarkan tipologi kawasan.

16. Mengembangkan , menata dan melindungi DAS sungai Tallo & sungai Jeneberang dengan pembukaan dan peningkatan kualitas jalan arteri di kedua bahu sungai sebagai pembatas jelas terhadap zona konservasi dengan zona budidaya perkotaan sepanjang daerah aliran sungai.
17. Mewujudkan batas kawasan yang jelas dan mudah dipahami berdasarkan batas jalan, batas alam dan batas administrasi demi kelancaran pengendalian pemanfaatan ruang pada ke 13 kawasan terpadu.
18. Mempertahankan dan mengembangkan RTH baik sebagai sarana kota maupun untuk keseimbangan ekologi kota.
19. Mempertahankan dan mengembangkan RTH baik sebagai sarana kota maupun untuk keseimbangan ekologi kota.
20. Mengakomodasi sektor informal melalui penataan terpadu kawasan kawasan sektor informal di kawasan yang direncanakan dan menertibkan secara sistematik bangunan-bangunan sektor informal yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
21. Mengembangkan dan mengoptimalkan penataan ruang berdasarkan tipologi kawasan. . (BAPPEDA 2010)



**Gambar 1.1 Peta Kawasan Terpadu Kota Makassar**



PETA KAWASAN TERPADU KOTA MAKASSAR

**KETERANGAN**

A	KAWASAN PUSAT KOTA	—	JALAN UTAMA EXISTING
B	KAWASAN PEMUKIMAN TERPADU	—	JALAN RENCANA UTAMA MAMMINASATA
C	KAWASAN PELABUHAN TERPADU	—	JALAN RENCANA UTAMA
D	KAWASAN BANDARA TERPADU	—	BATAS WILAYAH KECAMATAN
E	KAWASAN MARITIM TERPADU	—	BATAS WILAYAH KOTA MADYA
F	KAWASAN INDUSTRI TERPADU	—	BATAS WILAYAH PROPINSI
G	KAWASAN PERGUDANGAN TERPADU		
H	KAWASAN PENDIDIKAN TINGGI TERPADU		
I	KAWASAN PENELITIAN TERPADU		
J	KAWASAN BUDAYA TERPADU		
K	KAWASAN OLAHRAGA TERPADU		
L	KAWASAN BISNIS DAN PARIWISATA TERPADU		
M	KAWASAN BISNIS GLOBAL TERPADU		

Sumber : <http://bahasa.makassar.go.id/index.php/peta-kota-makassar>

## BAB III METODE PENELITIAN

### A. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang akan menjadi tempat penulis melakukan penelitian dalam penyusunan skripsi ini adalah Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA). Adapun alasannya memilih Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dan Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) sebagai lokasi penelitian, sebab Instansi tersebut yang menangani dan bertanggungjawab di bidang penataan ruang di Kota Makassar.

### B. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah:

#### 1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Sasaran penelitian kepustakaan ini terutama untuk mencari landasan teori dari objek kajian dengan cara:

- a. Mempelajari buku-buku yang berhubungan langsung dengan objek dan materi penelitian.

- b. Mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pemutusan hubungan kerja serta penyelesaian sengketa industri.
- c. Mempelajari materi kuliah, seminar-seminar dan tulisan-tulisan para sarjana yang ada hubungannya dengan objek penelitian.

## 2. Penelitian di lapangan (*field research*)

Penelitian yang dilakukan adalah penelitian langsung ke lokasi penelitian yakni Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan juga Badan Perencanaan Pembangunan Daerah untuk mengambil data-data serta melakukan wawancara (*interview*) dengan pihak - pihak yang terkait dengan masalah yang akan dibahas.

### C. Jenis dan Sumber Data

Jenis dan sumber data yang digunakan dalam penelitian dan penulisan skripsi ini adalah :

1. Data Primer yaitu data yang bersumber dari hasil penelitian di lapangan yang diperoleh secara langsung dari sumber data sesuai bidang dan keterkaitannya dengan objek penelitian.
2. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan yakni dari sumber-sumber buku, peraturan perundang-undangan, dokumen resmi dan artikel-artikel yang ada di media elektronik maupun di media massa yang penulis gunakan sebagai referensi penunjang penulisan skripsi.

#### **D. Analisis Data**

Data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif, dengan langkah-langkah sebagai berikut:

Sebelum menganalisis data tersebut, terlebih dahulu diadakan pengorganisasian terhadap data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan data primer yang diperoleh melalui wawancara. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif.

Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu dalam Tata Ruang  
Wilayah Kota Makassar.

## BAB IV

### PEMBAHASAN

#### A. Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam Rencan Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

Kota Makassar mempunyai posisi strategis karena berada di persimpangan jalur lalu lintas dari arah selatan dan utara dalam propinsi di Sulawesi, dari wilayah kawasan Barat ke wilayah kawasan Timur Indonesia dan dari wilayah utara ke wilayah selatan Indonesia. Dengan kata lain, wilayah kota Makassar berada koordinat 119 derajat bujur timur dan 5,8 derajat lintang selatan dengan ketinggian yang bervariasi antara 1-25 meter dari permukaan laut. Kota Makassar merupakan daerah pantai yang datar dengan kemiringan 0 - 5 derajat ke arah barat, diapit dua muara sungai yakni sungai Tallo yang bermuara di bagian utara kota dan sungai Jeneberang yang bermuara di selatan kota. Luas wilayah kota Makassar seluruhnya berjumlah kurang lebih 175,77 Km<sup>2</sup> daratan dan termasuk 11 pulau di selat Makassar ditambah luas wilayah perairan kurang lebih 100 Km<sup>2</sup>.

Jumlah kecamatan di kota Makassar sebanyak 14 kecamatan dan memiliki 143 kelurahan. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, Wajo, Ujung Tanah, Tallo, Tamalanrea dan

Biringkanaya.

*(<http://bahasa.makassarkota.go.id/index.php/component/content/article/85>)*

Kota Makassar sendiri berdekatan dengan sejumlah kabupaten yakni sebelah utara dengan kabupaten Pangkep, sebelah timur dengan kabupaten Maros, sebelah selatan dengan kabupaten Gowa dan sebelah barat dengan Selat Makassar. Dari gambaran selintas mengenai lokasi dan kondisi geografis Makassar, memberi penjelasan bahwa secara geografis, kota Makassar memang sangat strategis dilihat dari sisi kepentingan ekonomi maupun politik. Dari sisi ekonomi, Makassar menjadi simpul jasa distribusi yang tentunya akan lebih efisien dibandingkan daerah lain. Memang selama ini kebijakan makro pemerintah yang seolah-olah menjadikan Surabaya sebagai home base pengelolaan produk-produk draft kawasan Timur Indonesia, membuat Makassar kurang dikembangkan secara optimal. Padahal dengan mengembangkan Makassar, otomatis akan sangat berpengaruh terhadap peningkatan kesejahteraan masyarakat di kawasan Timur Indonesia dan percepatan pembangunan. Dengan demikian, dilihat dari sisi letak dan kondisi geografis - Makassar memiliki keunggulan komparatif dibanding wilayah lain di kawasan Timur Indonesia. Saat ini Kota Makassar dijadikan inti pengembangan wilayah terpadu Mamminasata.

Jenis-jenis tanah yang ada di wilayah Kota Makassar terdiri dari tanah inceptisol dan tanah ultisol. Jenis tanah inceptisol terdapat hampir di seluruh wilayah Kota Makassar, merupakan tanah yang tergolong sebagai tanah muda dengan tingkat perkembangan lemah yang dicirikan oleh horison penciri cambic. Tanah ini terbentuk dari berbagai macam bahan induk, yaitu aluvium (fluviatil dan marin), batu pasir, batu liat, dan batu gamping.

Penyebaran tanah ini terutama di daerah dataran antara perbukitan, tanggul sungai, rawa belakang sungai, dataran aluvial, sebagian dataran struktural berelief datar, landform struktural/ tektonik, dan dataran/ perbukitan vulkanik. Kadang-kadang berada pada kondisi tergenang untuk selang waktu yang cukup lama pada kedalaman 40 sampai 50 cm. Tanah Inceptisol memiliki horison cambic pada horison B yang dicirikan dengan adanya kandungan liat yang belum terbentuk dengan baik akibat proses basah kering dan proses penghanyutan pada lapisan tanah.

Jenis tanah ultisol merupakan tanah berwarna kemerahan yang banyak mengandung lapisan tanah liat dan bersifat asam. Warna tersebut terjadi akibat kandungan logam – terutama besi dan aluminium – yang teroksidasi (weathered soil). Umum terdapat di wilayah tropis pada hutan hujan, secara alamiah cocok untuk kultivasi atau penanaman hutan. Selain itu juga merupakan material yang stabil digunakan dalam konstruksi bangunan

Tanah ultisol berkembang dari batuan sedimen masam (batupasir dan batuliat) dan sedikit dari batuan volkano tua. Penyebaran utama terdapat pada landform tektonik/struktural dengan relief datar hingga berbukit dan bergunung. Tanah yang mempunyai horison argilik atau kandik dan memiliki kejenuhan basa sebesar kurang dari 35 persen pada ke dalaman 125 cm atau lebih di bawah batas atas horison argilik atau kandik. Tanah ini telah mengalami pelapukan lanjut dan terjadi translokasi liat pada bahan induk yang umumnya terdiri dari bahan kaya aluminium silika dengan iklim basah. Sifat-sifat utamanya men-cerminkan kondisi telah mengalami pencucian intensif, diantaranya miskin unsur hara N, P, dan K, sangat masam sampai masam, miskin bahan organik, lapisan bawah kaya aluminium (Al), dan peka terhadap erosi.

Parameter yang menentukan persebaran jenis tanah di wilayah Kota Makassar adalah jenis batuan, iklim, dan geomorfologi lokal, sehingga perkembangannya ditentukan oleh tingkat pelapukan batuan pada kawasan tersebut. Kualitas tanah mempunyai pengaruh yang besar terhadap intensitas penggunaan lahannya. Tanah-tanah yang sudah berkembang horizonnya akan semakin intensif dipergunakan, terutama untuk kegiatan budidaya. Sedangkan kawasan-kawasan yang mempunyai perkembangan lapisan tanahnya masih tipis bisa dimanfaatkan untuk kegiatan



budidaya. Penentuan kualitas tanah dan penyebarannya ini akan sangat berarti dalam pengembangan wilayah di Makassar, karena wilayah Makassar terdiri dari laut, dataran rendah dan dataran tinggi, sehingga perlu dibuatkan prioritas-prioritas penggunaan lahan yang sesuai dengan tingkat perkembangan dan intensitas pemanfaatannya.

Dari fakta di lapangan terlihat bahwa pada wilayah perkotaan seperti Kota Makassar sudah jarang terdapat lahan kosong milik negara atau lahan-lahan mentah lainnya. Maka akan lebih mengena jika lahan yang ada dikategorikan berdasarkan kriteria-kriteria yang mengarah pada trend dan visualisasi psikologis dari area-area yang ada dan membaginya dalam bentuk tipologi kawasan, dibanding metode tradisional yang hanya mengandalkan pengkategorian pada visual lahan yang masih kosong, ada vegetasi, atau terbangun. Sehingga bila dilihat berdasarkan keadaan litologi, topografi, jenis tanah, iklim dan vegetasi yang ada, Kota Makassar direkomendasikan sebagian besar untuk kawasan pengembangan budidaya karena tidak ada syarat yang memenuhi sebagai kawasan lindung. Mencermati pembagian lahan dalam wilayah Makassar dibagi dengan peruntukan kawasan sebagai berikut, Kawasan Mantap 38 %, Kawasan Peralihan 11 %, dan Kawasan Dinamis 51 %.

Adapun Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar mencakup :

- a. Ruang Lingkup Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar, Ruang Lingkup Rencana Tata Ruang Wilayah mencakup strategi dan struktur pemanfaatan ruang Kota dengan batas ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Rencana Tata Ruang wilayah Kota Makassar berisi Asas, visi dan misi pembangunan, kebijakan dan strategi pengembangan Tata Ruang serta tujuan penataan ruang Kota pengembangan tata ruang Struktur dan pola pemanfaatan ruang Pengendalian pemanfaatan ruang Hak, kewajiban dan peran serta masyarakat.

1. Visi & Tujuan Penataan Ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

Pembangunan Kota diarahkan dengan visi mewujudkan Makassar sebagai kota yang sejajar dengan kota-kota besar lainnya, dihuni oleh masyarakat yang sejahtera dan berbudaya dalam lingkungan kehidupan yang berkelanjutan. Untuk mewujudkan visi sebagaimana dimaksud, maka arahan penataan ruang kota akan ditujukan untuk melaksanakan 3 (tiga) misi utama, yaitu :

1. Membangun Makasar yang berbasis pada masyarakat.

2. Mengembangkan lingkungan hidup perkotaan yang berkelanjutan.
  3. Mengembangkan kota Makassar sebagai kotajasa skala nasional dan internasional.
2. Kebijakan dan Strategi Pengembangan Tata Ruang

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 pada BAB IV pasal 7 kebijakan dan strategi pengembangan Tata ruang Kota adalah :

- Memantapkan fungsi Kota Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan, Budaya dan jasa berskala Nasional dan Internasional.
- Memprioritaskan arah pengembangan Kota ke arah koridor Timur, Selatan, Utara, dan membatasi pengembangan ke arah Barat agar tercapai keseimbangan ekosistem.
- Melestarikan fungsi dan keserasian lingkungan hidup di dalam penataan ruang dengan mengoptimalkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup.
- Mengembangkan sistem prasarana dan sarana Kota yang berintegrasi dengan sistem regional, nasional dan internasional.

### 3. Struktur dan Pola Pemanfaatan Ruang

Rencan Struktur Tata Ruang Wilayah Kota Makassar terdiri dari, Rencan persebaran penduduk, Rencana pengembangan kawasan Hijau, Rencana pengembangan Kawasan pemukiman, Rencana pengembangan bangunan umum, Rencana pengembangan Kawasan Industri, Rencana pengembangan Kawasan Pergudangan, Rencana pengembangan Kawasan sistem pusat kegiatan, Rencana pengembangan prasarana Wilayah, dan Intensitas Ruang. (BAPPEDA 2010)

#### 1. Rencan Persebaran Penduduk

Tabel 1.1 Rencan persebaran penduduk

KAWASAN TERPADU	ERAND	LUAS	ERAND	TINGKAT PERSEBARAN PENDUKA	PERSEBARAN PENDUKUK (TAHUN 2010)	
1 Kawasan KOGALAMA	MAKASSAR Down Town	254,74 ha	164,03 ha	Meningh Tinggi	300 org/ha	75.420 org
2 Kawasan PERMUKIMAN Terpadu	LAKSION Residential City	2829,40 ha	2.155,52 ha	Meningh	20 org/ha	55.280 org
3 Kawasan/PELUBHANG Terpadu	PADOBE Port City	65,52 ha	28,92 ha	Meningh Tinggi	300 org/ha	25.950 org
4 Kawasan BANDARA Terpadu	BRINGMINDA Airport City	1.385,28 ha	475,00 ha	Meningh	20 org/ha	25.950 org
5 Kawasan MPTDM Terpadu	KLR Main City	677,61 ha	345,88 ha	Meningh	20 org/ha	12.150 org
6 Kawasan INLETRA Terpadu	TAWALANFA Industrial Park	95,32 ha	26,99 ha	Meningh Tinggi	300 org/ha	20.280 org
7 Kawasan PERGLINDONG Terpadu	SUJAM Warehouse Park	1.999,94 ha	75,34 ha	Meningh Rendh	10 org/ha	15.994 org
8 Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMBERING Education City	3.322,75 ha	1.324,33 ha	Meningh	20 org/ha	64.950 org
9 Kawasan PENJAJARAN Terpadu	LAKKANG Science Park	59,59 ha	27,59 ha	Meningh Rendh	10 org/ha	5.959 org
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBACU Cultural Park	65,63 ha	12,69 ha	Meningh Rendh	10 org/ha	5.953 org
11 Kawasan CLAWAGA Terpadu	BAPOMEDONG Sport City	93,69 ha	53,75 ha	Meningh Tinggi	300 org/ha	25.140 org
12 Kawasan BISNIS & PERAWASADA Terpadu	TANJUNGBUNGA Warehouse City	674,08 ha	438,14 ha	Meningh Rendh	10 org/ha	67.408 org
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNGBERINING Global City	63,76 ha	26,59 ha	Tinggi	500 org/ha	31.880 org
		<b>Jumlah</b>	<b>7.482,24 ha</b>			<b>340.574 org</b>
		<b>PERSEBARAN</b>	<b>#PE1</b>			

Sumber : BAPPEDA 2010

Dalam Rencana Persebaran Penduduk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 pada paragraf 2 pasal 14 untuk

mewujudkan Tata Ruang Wilayah yang ideal, maka ditetapkan kebijakan persebaran penduduk di masing-masing Kota sebagai berikut :

1. Jumlah Penduduk Kawasan Pusat Kota pada Tahun 2015 dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 272.144 jiwa;
2. Jumlah Penduduk Kawasan Permukiman Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 206.922 jiwa;
3. Jumlah Penduduk Kawasan Pelabuhan Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 94.373 jiwa;
4. Jumlah Penduduk Kawasan Bandara Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 92.576 jiwa;
5. Jumlah Penduduk Kawasan Maritim Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 44.381 jiwa;
6. Jumlah Penduduk Kawasan Industri Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 104.160 jiwa;
7. Jumlah Penduduk Kawasan Pergudangan Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 56.049 jiwa;
8. Jumlah Penduduk Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 238.775 jiwa;

9. Jumlah Penduduk Kawasan Penelitian Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 21.073 jiwa;
10. Jumlah Penduduk Kawasan Budaya Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 20.359 jiwa;
11. Jumlah Penduduk Kawasan Olahraga Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 101.278 jiwa;
12. Jumlah Penduduk Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 24.219 jiwa.
13. Jumlah Penduduk Kawasan Bisnis Global Terpadu dibatasi atau dikendalikan sampai sekitar 114.398 jiwa.

Tabel 1.2 Rencan persebaran penduduk dan Kepadatannya

KAWASAN TERPADU	% KAWASAN DISTRIBUSI PENDUDUK	TAHUN 2010			TAHUN 2015			TAHUN 2020		
		DISTRIBUSI PENDUDUK TAHUN 2010	LAWAN YG TERPANGGUL TAHUN 2010	LAWAN YG KOSONG TAHUN 2010	DISTRIBUSI PENDUDUK TAHUN 2015	LAWAN YG TERPANGGUL TAHUN 2015	LAWAN YG KOSONG TAHUN 2015	DISTRIBUSI PENDUDUK TAHUN 2020	LAWAN YG TERPANGGUL TAHUN 2020	LAWAN YG KOSONG TAHUN 2020
1 Kawasan KOTA LAMA	19,5%	223.962 org	179.200 ha	881,80 org/ha	252.452,8 org	241,50 ha	756,50 org/ha	272.144,25 org	331,15 ha	732,00 org/ha
2 Kawasan PERMukiman Terpadu	14,8%	177.910,00 org	880,500 ha	120,240 org/ha	391.980,00 org	250,750 ha	1.563,80 org/ha	228.320,00 org	1.024,810 ha	112,500 org/ha
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	6,7%	81.142,00 org	270,400 ha	299,900 org/ha	87.548,75 org	291,820 ha	299,900 org/ha	94.373,100 org	314,580 ha	299,900 org/ha
4 Kawasan BANDARA Terpadu	6,8%	79.980,00 org	390,000 ha	205,000 org/ha	85.875,00 org	420,000 ha	204,460 org/ha	92.575,000 org	462,800 ha	200,000 org/ha
5 Kawasan MARTIM Terpadu	3,5%	38.800,00 org	190,000 ha	204,210 org/ha	41.175,00 org	205,000 ha	199,880 org/ha	44.381,000 org	221,910 ha	200,000 org/ha
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	7,4%	88.980,00 org	290,000 ha	306,830 org/ha	96.620,00 org	322,000 ha	299,750 org/ha	104.180,000 org	347,200 ha	299,750 org/ha
7 Kawasan PERDAGANGAN Terpadu	4,0%	48.100,00 org	481,000 ha	100,000 org/ha	51.980,00 org	519,000 ha	100,150 org/ha	56.040,000 org	560,400 ha	100,000 org/ha
8 Kawasan PENDUKUH Terpadu	17,3%	203.304,00 org	1.026,520 ha	198,000 org/ha	221.488,25 org	1.107,440 ha	199,880 org/ha	236.775,000 org	1.183,880 ha	200,000 org/ha
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	1,5%	18.110,00 org	181,200 ha	100,000 org/ha	19.540,00 org	195,400 ha	100,000 org/ha	21.073,000 org	210,730 ha	100,000 org/ha
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	1,4%	17.935,00 org	179,350 ha	100,000 org/ha	18.885,00 org	188,850 ha	100,000 org/ha	20.359,000 org	203,590 ha	100,000 org/ha
11 Kawasan OLARAHGA Terpadu	1,2%	12.811,50 org	256,230 ha	50,000 org/ha	13.950,00 org	279,000 ha	50,000 org/ha	15.278,000 org	305,560 ha	50,000 org/ha
12 Kawasan BISNIS & PARAWISATA Terpadu	1,7%	20.824,00 org	208,240 ha	100,000 org/ha	22.480,00 org	224,800 ha	100,000 org/ha	24.219,000 org	242,190 ha	100,000 org/ha
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	8,2%	96.300,00 org	192,600 ha	500,000 org/ha	106.171,00 org	212,342 ha	500,000 org/ha	114.398,000 org	228,796 ha	500,000 org/ha
<b>Jumlah</b>		<b>1.195.180,00 org</b>	<b>5.975,320 ha</b>	<b>200,000 org/ha</b>	<b>1.288.060,00 org</b>	<b>6.440,300 ha</b>	<b>200,000 org/ha</b>	<b>1.380.712,000 org</b>	<b>6.903,610 ha</b>	<b>200,000 org/ha</b>

Sumber : BAPPEDA 2010

Persebaran dan kepadatan penduduk menurut 13 kawasan terpadu Kota di masing-masing kawasan diarahkan sebagaimana tercantum pada Peraturan Daerah No. 6 Tahun 2006.

## 2. Rencana Pengembangan Kawasan Hijau

Tabel 1.3 Rencan Pengembangan Kawasan Hijau

KAWASAN TERPADU		BRAND	LUAS	% LUAS KOTA	POTENSIAL HAJAU	
1	Kawasan KOTA LAMA	MAKASSAR/Down Town	2.524,74/ha	20%	126,24	ha
2	Kawasan PERMUKIMAN Terpadu	LAKUCINI/Residential City	2.879,43/ha	30%	201,56	ha
3	Kawasan PELAGUHAN Terpadu	PAOTERE/Port City	875,52/ha	30%	81,29	ha
4	Kawasan BANDARA Terpadu	BIRINGMANDAI/Airport City	1.289,28/ha	47%	193,24	ha
5	Kawasan MARITIM Terpadu	KURI/Marine City	617,67/ha	50%	61,76	ha
6	Kawasan INDUSTRI Terpadu	TAMALANREA/Industrial Park	966,32/ha	20%	67,54	ha
7	Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	SUTAM/Warehouse Park	1.599,94/ha	20%	78,00	ha
8	Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMABRING/Education City	3.322,75/ha	47%	232,58	ha
9	Kawasan PENELITIAN Terpadu	LAKKANG/ScienceLand	586,07/ha	55%	87,98	ha
10	Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBA OPU/Cultural Park	588,07/ha	50%	101,99	ha
11	Kawasan OLAHRAGA Terpadu	BAROMBONG/Sport City	939,59/ha	50%	83,96	ha
12	Kawasan BISNIS & PARKIRGATA Terpadu	TANJUNG BUNGA/Waterfront City	674,06/ha	50%	67,41	ha
13	Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNG BERINGIN/Global City	631,78/ha	50%	76,41	ha

KAWASAN KHUSUS (TERTENTU)		BRAND	LUAS/NO	% LUAS KOTA	POTENSIAL HAJAU	
1	Kawasan Khusus PARIWISATA MARITIM	MAKASSAR/Tourism Lingalage	13.000,00/ha	9,0%		ha
2	Kawasan Khusus Pengembangan SUNGAI TALLO	TALLO/Riverside Corridor	18,50/ha	60,0%		ha
3	Kawasan Khusus Pengembangan SUNGAI JENERANG	JENERANG/Riverside Corridor	12,52/ha	60,0%		ha
4	Kawasan Khusus Pengembangan PANTAI MAKASSAR	MAKASSAR/Integrated Coastal	33,00/ha	40,0%		ha
5	Kawasan Khusus Konservasi Budaya	MAKASSAR/Heritage Park	65,00/ha	20,0%		ha
6	Kawasan Khusus PUSAT ENERGI & BAHAN BAKAR Terpadu	MAKASSAR/Energy Center	178,68/ha	10,0%		ha
7	Kawasan Khusus TEMPAT PENGURANGAN & PEMROSESAN SAMPAH T	MAKASSAR/Disposal Park	100,00/ha	30,00%		ha

KAWASAN PRIORITAS		BRAND	LUAS/NO	% LUAS KOTA	POTENSIAL HAJAU	
1	Kawasan Prioritas LOSARI	LOSARI TA/City Corridor	3,81/ha	50,0%		ha

Sumber : BAPPEDA 2010

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 pada paragraf 3 pasal 15 Rencan Pengembangan Kawasan Hijau.

- (1) Pengembangan kawasan hijau lindung dilakukan melalui pembinaan kawasan sesuai dengan fungsinya, meliputi: kawasan pesisir pantai Utara Kota sebagai kawasan hutan bakau dan kawasan hilir Sungai Tallo sebagai kawasan hutan bakau dan area pembibitan mangrove.

(2) Kawasan hijau binaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi:

a RTH berbentuk areal dengan fungsi sebagai fasilitas umum ;

b RTH berbentuk jalur untuk fungsi pengaman, peneduh, penyangga dan atau keindahan lingkungan.

(3) Pengembangan kawasan hijau binaan yang dijabarkan dalam 13 Kawasan Terpadu, dengan persentase luas ruang terbuka hijau sebagai berikut:

1. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Pusat Kota** ditargetkan sebesar 5% (lima persen) dari luas kawasan pusat Kota, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:

a. Mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan dalam pusat kota serta hijau produktif di pekarangan;

b. Mengembangkan jalur hijau terbuka di sepanjang bagian barat pantai Makassar;

c. Mempertahankan lahan pemakaman (Perkuburan Arab, Baroanging, Dadi, dan Maccini) dan lapangan olah raga yang ada (Lapangan Hasanuddin, dan Karebosi);



- d. Meningkatkan ruang terbuka hijau di daerah permukiman padat (Kawasan Lette, Baraya dan Abu Bakar Lambogo);
  - e. Melestarikan taman-taman lingkungan di kawasan permukiman (Taman Gatot Subroto, Safari, Segitiga Balaikota, Segitiga Hassanuddin, Segitiga jalan Masjid Raya, Segitiga Pasar Baru, Segitiga Pualam, Segitiga Ratulangi, Segitiga Tugu Harimau, dan THR Kerung-Kerung) serta pengadaan RTH Umum melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa kawasan dalam pusat kota;
  - f. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hias sebagai RTH sementara pada lahan tidur;
  - g. Mendorong penanaman pohon-pohon besar/pelindung pada halaman rumah, ruas jalan, pinggir Sungai Jeneberang terutama pada lingkungan padat.
2. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Permukiman Terpadu** ditargetkan sebesar 7% (tujuh persen) dari luas kawasan pemukiman terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Menata kawasan resapan air di daerah Balang Tonjong;

- b. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan dalam kawasan permukiman terpadu serta hijau produktif di pekarangan;
  - c. Mempertahankan lahan pemakaman (Perkuburan Islam Panaikang dan Taman Makam Pahlawan) dan lapangan olah raga yang ada (Lapangan Hertasning);
  - d. Meningkatkan ruang terbuka hijau di daerah permukiman padat pada Kawasan Sukaria dan sekitarnya dan Perumnas – Toddopuli dan sekitarnya;
  - e. Melestarikan taman-taman lingkungan di kawasan permukiman serta pengadaan RTH Umum melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa kawasan;
  - f. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hijau produktif sebagai RTH sementara pada lahan tidur;
  - g. Mendorong penanaman pohon-pohon besar/pelindung pada halaman rumah, ruas jalan, pinggir Sungai Jeneberang terutama pada lingkungan padat;
3. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Pelabuhan Terpadu** ditargetkan sebesar 7% (tujuh persen) dari luas

kawasan pelabuhan terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mendorong peningkatan ruang terbuka hijau pada areal reklamasi pengembangan pelabuhan Soekarno-Hatta, yang sekaligus berfungsi sebagai sarana sosialisasi;
- b. Menata bagian hilir muara Sungai Tallo;
- c. Mempertahankan lahan pemakaman Perkuburan Raja-Raja Tallo dan lapangan olah raga yang ada (Lapangan Sabutung-Koptu Harun);
- d. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan dalam kawasan pelabuhan terpadu serta hijau produktif di pekarangan;
- e. Meningkatkan ruang terbuka hijau di daerah permukiman padat Sabutung – Barukang dan sekitarnya;
- f. Melestarikan lingkungan permukiman dengan pengadaan RTH Umum pada Kawasan Sabutung-Barukang dan sekitarnya melalui program perbaikan dan peremajaan lingkungan;
- g. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hijau produktif sebagai RTH sementara pada lahan tidur;

- e. Mendorong peningkatan ruang terbuka hijau di daerah permukiman berkelompok yang terdapa dalam kawasan terpadu ini;
  - f. Melestarikan taman-taman lingkungan di kawasan permukiman serta pengadaan RTH Umum melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa kawasan;
  - g. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hias sebagai RTH sementara pada lahan tidur;
  - h. Mendorong penanaman pohon-pohon besar/pelindung pada halaman rumah, ruas jalan, terutama pada lingkungan permukiman.
5. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Maritim Terpadu** ditargetkan sebesar 10% (sepuluh persen) dari luas kawasan maritim terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengembangkan jalur hijau terbuka di sepanjang garis pantai Utara Makassar;
  - b. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan serta hijau produktif di pekarangan;

- c. Melestarikan taman-taman lingkungan di kawasan permukiman serta pengadaan RTH Umum melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa wilayah;
  - d. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hijau produktif sebagai RTH sementara pada lahan tidur;
  - e. Mendorong penanaman pohon-pohon besar/pelindung pada halaman rumah, ruas jalan, terutama pada lingkungan permukiman.
6. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Industri Terpadu** ditargetkan sebesar 7% (tujuh persen) dari luas kawasan industri terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Menata jalur hijau binaan di sepanjang jalan tol Makassar;
  - b. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan dalam kawasan;
  - c. Mendorong tersedianya ruang terbuka hijau yang seimbang pada areal kawasan industri;
  - d. Melestarikan taman-taman lingkungan di dalam kawasan industri dan kawasan permukiman sekitarnya serta pengadaan

RTH Umum melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa kawasan;

e. Mendorong penanaman pohon pada halaman rumah, ruas jalan, pinggir Sungai Tallo terutama pada lingkungan permukiman.

7. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Pergudangan Terpadu** ditargetkan sebesar 5% (lima persen) dari luas kawasan pergudangan terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:

a. Menata jalur hijau di sepanjang jalan tol Makassar;

b. Menata bagian hilir muara Sungai Tallo;

c. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan dalam kawasan;

d. Mendorong tersedianya ruang terbuka hijau yang seimbang pada areal kawasan industri;

e. Mengadakan taman-taman lingkungan dalam kawasan pergudangan melalui program perbaikan dan peremajaan lingkungan ;

- f. Mendorong penanaman pohon-pohon pelindung pada ruas jalan dan pinggir Sungai Tallo.
8. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Pendidikan Tinggi** terpadu ditargetkan sebesar 7% (tujuh persen) dari luas kawasan pendidikan tinggi terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengembangkan penghijauan di pusat-pusat kegiatan dalam kawasan pendidikan terpadu (Universitas Hasanuddin, Universitas Cokroaminoto, STIMIK Dipanegara, Universitas Islam Makassar, Universitas Muslim Indonesia, Universitas 45);
  - b. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan serta hijau produktif di pekarangan;
  - c. Mempertahankan lahan pemakaman (Perkuburan Kristen Pannara) dan lapangan olah raga milik kampus;
  - d. Meningkatkan ruang terbuka hijau di daerah-daerah permukiman yang terdapat dalam kawasan ini;
  - e. Melestarikan taman-taman lingkungan yang terdapat dalam kawasan kampus dan permukiman penduduk serta

pengadaan RTH Umum melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa kawasan;

- f. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hijau produktif sebagai RTH sementara pada lahan tidur;
- g. Mendorong penanaman pohon-pohon besar/pelindung pada halaman kampus, rumah, dan ruas jalan.

9. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Penelitian Terpadu** ditargetkan sebesar 55% (lima puluh lima persen) dari luas kawasan penelitian terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mengamankan RTH di sekitar kawasan Lakkang;
- b. Menata kawasan resapan air di daerah sekitar Lakkang;
- c. Menata bagian hilir daerah aliran Sungai Tallo;
- d. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan serta hijau produktif dalam kawasan;
- e. Mendorong pengadaan ruang terbuka hijau di pusat-pusat kegiatan yang akan dikembangkan pada kawasan ini.

10. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Budaya Terpadu** ditargetkan sebesar 15% (lima belas persen) dari luas



kawasan budaya terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mengamankan RTH dalam areal kawasan Taman Miniatur Sulawesi;
- b. Menata bagian hilir daerah aliran Sungai Jeneberang dan Balang Beru;
- c. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan serta hijau produktif dalam kawasan pengembangan Taman Miniatur Sulawesi;
- d. Melestarikan taman-taman lingkungan yang terdalam dalam kawasan Taman Miniatur Sulawesi serta pengadaan RTH baru melalui program perbaikan lingkungan, peremajaan di beberapa bagian dalam kawasan ini;
- e. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hias dan hijau produktif sebagai RTH sementara pada lahan tidur.

11. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Olahraga Terpadu** ditargetkan sebesar 18% (delapan belas persen) dari luas kawasan olahraga terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mengembangkan jalur hijau terbuka di sepanjang garis pantai bagian Barat Makassar;
  - b. Menata bagian hilir muara Sungai Jeneberang;
  - c. Meningkatkan penghijauan di dalam areal pengembangan kawasan;
  - d. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan serta hijau produktif pada pusat-pusat kegiatan yang akan dikembangkan pada kawasan ini;
  - e. Mendorong pembentukan taman-taman Kota dan ruang-ruang terbuka hijau sebagai wadah sosialisasi dan aktivitas warga;
12. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu** ditargetkan sebesar 10% (sepuluh persen) dari luas kawasan bisnis dan pariwisata terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengembangkan jalur hijau terbuka di sepanjang garis pantai bagian Barat Makassar;
  - b. Menata bagian hilir muara Sungai Jeneberang;

- c. Meningkatkan penghijauan di daerah sekitar danau Tanjung Bunga (Sungai Baling Beru) guna menjadi wadah rekreasi dan sosialisasi warga;
  - d. Menata dan mengembangkan jalur hijau berbunga di sepanjang jalan serta hijau produktif di dalam kawasan permukiman Tanjung Bunga;
  - e. Meningkatkan ruang terbuka hijau dan taman-taman kota di dalam kawasan Kota Terpadu Tanjung Bunga;
  - f. Mendorong pengembangan areal budidaya tanaman hijau produktif sebagai RTH sementara pada lahan tidur;
13. **Persentase luas ruang terbuka hijau pada Kawasan Bisnis Global Terpadu** ditargetkan sebesar 12 persen (dua belas persen) dari luas kawasan bisnis dan global terpadu, dengan arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengembangkan jalur hijau terbuka di sepanjang garis pantai bagian Barat Makassar;
  - b. Menata dan mengembangkan kawasan hijau baru dari proses reklamasi Pantai Losari;
  - c. Menata bagian hilir muara kanal Kota;

- d. Menata bagian hilir muara Sungai Balang Beru;
- e. Meningkatkan ruang terbuka hijau melalui pembuatan hutan dan taman-taman Kota secara seimbang dalam kawasan global terpadu.

### 3. Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman

Tabel 1.4 Rencan Pengembangan Kawasan Permukiman

KAWASAN TERPADU	BRAND	LUAS	% PERLUKAAH		
1 Kawasan KOTA LAMA	MAKASSAR	Down Town	2.524,74/ha	25,00%	631,19/ha
2 Kawasan PERMUKIMAN Terpadu	LAKUCINI	Residential City	2.879,49/ha	40,00%	1.151,80/ha
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	PAOTERE	Port City	875,52/ha	10,00%	87,55/ha
4 Kawasan BANDARA Terpadu	BIRINGMANDAI	Airport City	1.288,25/ha	12,00%	154,59/ha
5 Kawasan MARITIM Terpadu	KURI	Marine City	917,61/ha	15,00%	92,54/ha
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	TAMALANREA	Industrial Park	966,32/ha	11,00%	106,30/ha
7 Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	SUTAMI	Warehouse Park	1.509,94/ha	8,00%	282,82/ha
8 Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMASIRING	Education City	3.322,71/ha	34,00%	1.085,15/ha
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	LAKKANG	Scienceland	586,52/ha	5,00%	29,33/ha
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBA DPU	Cultural Park	566,63/ha	9,00%	51,00/ha
11 Kawasan OLAHRAGA Terpadu	BAROMBONG	Sport City	930,58/ha	20,00%	187,92/ha
12 Kawasan BISNIS & PARAWISATA Terpadu	TANJUNG BUNGA	Waterfront City	674,06/ha	20,00%	134,81/ha
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNG BERINGIN	Global City	636,75/ha	15,00%	95,52/ha
		JUMLAH	17.948,43/ha		4.294,29/ha
		PROSENTAS	100,00%		24,00%
		RANGKING			1

Sumber : BAPPEDA 2010

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 pada paragraf 4 pasal 17 Rencana Pengembang Kawasan Permukiman

- (1) Kawasan permukiman terdiri atas kawasan permukiman dengan kepadatan tinggi dan sedang, dan kawasan permukiman dengan kepadatan rendah.

- (2) Pengembangan permukiman secara bertahap diarahkan untuk mencapai norma 1 (satu) unit rumah yang layak untuk setiap keluarga.
- (3) Setiap kawasan permukiman secara bertahap dilengkapi dengan sarana lingkungan yang jenis dan jumlahnya disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat setempat berdasarkan standar fasilitas umum/fasilitas sosial.
- (4) Fasilitas Umum/Fasilitas Sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
1. Fasilitas Pendidikan;
  2. Fasilitas Kesehatan;
  3. Fasilitas Peribadatan;
  4. Fasilitas Olah Raga/Kesenian/Rekreasi;
  5. Fasilitas Pelayanan Pemerintah;
  6. Fasilitas Bina Sosial;
  7. Fasilitas Perbelanjaan/Niaga;
  8. Fasilitas Transportasi.

- (5) Bangunan campuran pada kawasan permukiman terdiri dari campuran antara perumahan dengan jasa, perdagangan, industri kecil dan atau industri rumah tangga secara terbatas beserta fasilitasnya.
- (6) Rencana pengembangan kawasan permukiman sebagaimana dimaksud dalam ayat (1),(2),(3),(4),(5) di masing-masing kawasan terpadu diuraikan sebagai berikut:
1. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Pusat Kota** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 631,19 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
    - a. Mengembangkan pola perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh berat dan sedang (*Lette, Baraya dan Abu Bakar Lambogo*) termasuk kawasan permukiman yang berada di sepanjang bantaran kanal Kota;
    - b. Mendorong pengembangan peremajaan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh berat secara terbatas;
    - c. Mendorong pengembangan kawasan permukiman secara vertikal dan memperkecil perpeetakan untuk penyediaan perumahan golongan menengah-bawah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai;

- d. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur, yang tersebar dalam kelompok-kelompok perumahan berkompleks di dalam Kota;
  - e. Membatasi pemanfaatan dan pelestarian lingkungan khusus pada kawasan pemugaran dan bangunan bersejarah dalam Kota;
  - f. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
  - g. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;
  - h. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
2. Rencana pengembangan kawasan permukiman pada **Kawasan Permukiman Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 1.151,80 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur, yang tersebar dalam kelompok-kelompok perumahan berkompleks dalam kawasan ini;
  - b. Mengembangkan kawasan permukiman baru terutama di wilayah bagian Timur Kota (*antara jalan lingkaran tengah dan luar*);

- c. Mendorong pengembangan kawasan permukiman KDB rendah beserta fasilitasnya di daerah pengembangan permukiman Panakkukang Mas;
  - d. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur, yang tersebar dalam kelompok-kelompok perumahan berkompleks didalam kawasan;
  - e. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
  - f. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;
  - g. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
3. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Pelabuhan Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 87,55 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur yang terdapat dalam kawasan pelabuhan terpadu;
  - b. Mengembangkan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh sedang dan ringan (*kawasan pesisir pantai utara, galangan kapal-Paotere*) secara terbatas



melalui pengembangan secara vertikal, yang dilengkapi sarana dan prasarana yang memadai;

- c. Mengembangkan permukiman masyarakat menengah ke atas pada areal reklamasi pantai Utara;
  - d. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman di kawasan Kota Tua/Bersejarah dan Pelabuhan Soekarno-Hatta sekaligus melestarikan lingkungannya;
  - e. Membatasi pemanfaatan kawasan dengan fungsi tertentu khususnya pada kawasan pemugaran dan atau bangunan bersejarah dalam Kota seperti lingkungan dan bangunan makam raja-raja Tallo;
  - f. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
  - g. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman penduduk;
  - h. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
4. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Bandara Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 154,59 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mengarahkan pengembangan kawasan permukiman KDB rendah di sekitar Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan Bandara Hasanuddin dengan upaya mengembangkan budidaya tanaman hijau produktif dan pertanian;
  - b. Mendorong pengembangan peremajaan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh;
  - c. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur, yang tersebar dalam kelompok-kelompok perumahan berkelompok dalam kawasan;
  - d. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
  - e. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;
  - f. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
5. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Maritim Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 92,59 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengembangkan pola perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh dalam kawasan maritim terpadu

berikut dengan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai;



- b. Mengembangkan permukiman nelayan yang bernuansa wisata dan berwawasan lingkungan hidup di kawasan Pantai Utara dan pulau-pulau yang dihuni di Kepulauan Spermonde;
  - c. Mengembangkan kawasan permukiman baru yang sesuai dengan atmosfer kawasan maritim;
  - d. Mempertahankan, mengembangkan dan merivitalisasi lingkungan permukiman nelayan "Untia" yang sudah ada;
  - e. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
  - f. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;
  - g. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
6. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Industri Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 106,30 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mengembangkan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh dalam kawasan industri terpadu secara terukur dan terkontrol;
  - b. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur yang terdapat dalam kawasan;
  - c. Pengembangan dan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh dilakukan melalui pengembangan secara vertikal, dan memperkecil perpeetakan untuk penyediaan perumahan golongan menengah-bawah yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai;
  - d. Mempertahankan lingkungan permukiman yang teratur;
  - e. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
  - f. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman dalam kawasan industri terpadu;
  - g. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
7. Rencana Pengembangan **Kawasan Permukiman pada Kawasan Pergudangan Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 392,60 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mengarahkan pengembangan lingkungan permukiman secara lebih teratur berdasarkan uraian dan arahan perencanaan yang sesuai dengan atmosfer kawasan sebagai kawasan pergudangan;
  - b. Mendorong penyediaan fasilitas umum dalam kawasan permukiman yang dikembangkan;
  - c. Membatasi pengembangan lingkungan permukiman yang tidak sesuai dengan atmosfer kawasan sebagai kawasan pergudangan.
8. **Rencana Pengembangan Kawasan Permukiman pada Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 1.085,16 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengembangkan pola perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh ringan (pampang - pesisir sungai pampang) berikut dengan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai;
  - b. Mengembangkan kawasan permukiman KDB rendah dalam areal kawasan;
  - c. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;

- d. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;
  - e. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
9. Rencana pengembangan kawasan permukiman pada **Kawasan Penelitian Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 29,33 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengarahkan pengembangan lingkungan permukiman yang sesuai dengan konsep dan atmosfir wilayah sebagai kawasan penelitian terpadu;
  - b. Mengarahkan pengembangan pola perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman kumuh yang berada pada bagian hilir daerah aliran Sungai Tallo berikut dengan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai;
  - c. Mengembangkan kawasan permukiman KDB rendah dalam areal kawasan;
  - d. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;
  - e. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;

- f. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
10. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Budaya Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 51,00 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengarahkan pengembangan lingkungan permukiman yang sesuai dengan konsep dan atmosfer wilayah sebagai kawasan budaya terpadu;
  - b. Mengarahkan perbaikan lingkungan pada kawasan permukiman warga dengan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai;
  - c. Membatasi pemanfaatan dan pelestarian lingkungan khususnya pada kawasan pemugaran dan bangunan bersejarah dalam kawasan.
11. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Olahraga Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 187,92 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:

- a. Mendorong pengembangan kawasan permukiman baru berikut dengan penataan lingkungannya yang disesuaikan dengan irama, aroma dan warna kawasan sebagai kawasan olahraga terpadu;
  - b. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman dan lingkungannya yang tidak sesuai dengan konsep dan atmosfer kawasan sebagai kawasan olahraga terpadu;
  - c. Mendorong penyediaan sarana dan prasarana dalam kawasan permukiman yang dikembangkan dalam kawasan olahraga terpadu.
12. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 134,81 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mengarahkan pengembangan lingkungan permukiman yang sesuai dengan konsep dan atmosfer wilayah sebagai kawasan bisnis dan pariwisata terpadu;
  - b. Mempertahankan kawasan permukiman KDB rendah pada daerah permukiman Tanjung Bunga;
  - c. Mempertahankan fungsi perumahan pada kawasan mantap;



- d. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman;
  - e. Membatasi perubahan fungsi kawasan permukiman yang sudah ada dan sekaligus melestarikan lingkungannya.
13. Rencana pengembangan **kawasan permukiman pada Kawasan Bisnis Global Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 95,52 Ha, dengan uraian arahan pengembangannya sebagai berikut:
- a. Mendorong perbaikan dan penataan lingkungan permukiman pada kawasan perencanaan melalui pengembangan secara vertikal, yang dilengkapi sarana dan prasarana yang memadai;
  - b. Mengembangkan kawasan permukiman dengan KDB rendah melalui pengembangan permukiman masyarakat menengah-atas pada areal reklamasi pantai;
  - c. Melengkapi fasilitas umum di kawasan permukiman.

#### 4. Rencana Pengembangan Bangunan Umum

Tabel 1.5 Rencan Pengembangan Bangunan Umum

KAWASAN TERPADU	BRAND	LUAS	% BANGUNAN UMUM		
1 Kawasan KOTA LAMA	MAKASSAR	Down Town	2.524,74/ha	15,00%	378,71/ha
2 Kawasan PERMUKOMAN Terpadu	LAKUCINI	Residential City	2.879,49/ha	18,00%	267,65/ha
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	PAOTERE	Port City	875,52/ha	9,00%	78,80/ha
4 Kawasan BANDARA Terpadu	BIRINGMANDAI	Airport City	1.288,28/ha	10,00%	128,83/ha
5 Kawasan MARITIM Terpadu	KUJRI	Marine City	617,61/ha	5,00%	30,88/ha
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	TAMALANREA	Industrial Park	966,32/ha	3,00%	28,99/ha
7 Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	SUTAMI	Warehouse Park	1.538,94/ha	10,00%	153,89/ha
8 Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMABIRING	Education City	3.322,75/ha	5,00%	166,14/ha
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	LAKKANG	ScienceLand	586,52/ha	5,00%	29,33/ha
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBA OPU	Cultural Park	566,63/ha	5,00%	28,33/ha
11 Kawasan OLAHRAGA Terpadu	BAROMBONG	Sport City	939,58/ha	10,00%	93,96/ha
12 Kawasan BISNIS & PARAMSATA Terpadu	TANJUNG BUNGA	Waterfront City	674,86/ha	10,00%	67,41/ha
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNG BERINGIN	Global City	636,78/ha	8,00%	50,94/ha
		<b>JUMLAH TOTAL</b>	<b>17.146,83/ha</b>		<b>1.578,25/ha</b>
		<b>PROSENTASE</b>	<b>100,00%</b>		<b>9,30%</b>
		<b>RANGKAI</b>			<b>4</b>

Sumber : BAPPEDA 2010

Tabel 1.6 Rencan Pengembangan Bangunan Umum dan Perumahan; Berkepadatan Rendah

KAWASAN TERPADU	BRAND	LUAS	% BANGUNAN BERKEPADATAN RENDAH	% BANG. UMUM BERKEPADATAN RENDAH	
1 Kawasan KOTA LAMA	MAKASSAR	Down Town	2.524,74/ha	20,00%	504,95/ha
2 Kawasan PERMUKOMAN Terpadu	LAKUCINI	Residential City	2.879,49/ha	20,00%	575,90/ha
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	PAOTERE	Port City	875,52/ha	20,00%	175,10/ha
4 Kawasan BANDARA Terpadu	BIRINGMANDAI	Airport City	1.288,28/ha	20,00%	257,66/ha
5 Kawasan MARITIM Terpadu	KUJRI	Marine City	617,61/ha	20,00%	123,52/ha
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	TAMALANREA	Industrial Park	966,32/ha	20,00%	193,26/ha
7 Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	SUTAMI	Warehouse Park	1.538,94/ha	20,00%	307,79/ha
8 Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMABIRING	Education City	3.322,75/ha	20,00%	664,55/ha
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	LAKKANG	ScienceLand	586,52/ha	10,00%	58,65/ha
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBA OPU	Cultural Park	566,63/ha	5,00%	28,33/ha
11 Kawasan OLAHRAGA Terpadu	BAROMBONG	Sport City	939,58/ha	20,00%	187,92/ha
12 Kawasan BISNIS & PARAMSATA Terpadu	TANJUNG BUNGA	Waterfront City	674,86/ha	20,00%	134,97/ha
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNG BERINGIN	Global City	636,78/ha	10,00%	63,68/ha
		<b>JUMLAH TOTAL</b>	<b>17.146,83/ha</b>		<b>2.832,90/ha</b>
		<b>PROSENTASE</b>	<b>100,00%</b>		<b>16,50%</b>
		<b>RANGKAI</b>			<b>2</b>

Sumber : BAPPEDA 2010

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 pada paragraf 5 Pasal 18 Rencana Pengembangan Kawasan Bangunan Umum.

(1) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Pusat Kota** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 378,71 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional yang terdapat dalam kawasan pusat kota sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
2. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
3. Membatasi pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran sepanjang jalan arteri dan kolektor dengan memperhatikan lalu lintas dan penyediaan parkir;
4. Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk, yang dikembangkan secara vertikal terutama di koridor jalan arteri dan kolektor;
5. Mengendalikan perkembangan kawasan campuran secara terbatas;

6. Menata fungsi kawasan kota tua/bersejarah untuk mendukung kegiatan perkantoran, perdagangan, jasa dan pariwisata;

7. Mendorong pengembangan bangunan umum yang integrasi dengan penataan kawasan sekitar pantai.

(2) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Permukiman Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 287,95 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional yang terdapat dalam kawasan permukiman terpadu sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;

2. Mengembangkan kawasan multifungsi bertaraf global secara terpadu di kawasan ekonomi prospektif terutama yang berada pada Kawasan Niaga Panakukang Square;

3. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;

4. Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk yang dikembangkan

secara vertikal terutama di koridor jalan arteri sekunder dan kolektor.

5. Mendorong pengembangan bangunan umum yang terintegrasi dengan penataan kawasan sekitar Sungai Tallo;
6. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
7. Mengembangkan sentra primer Timur kota yang bertaraf internasional.
8. Mendorong pengembangan kawasan Pasar Induk kota pada Kecamatan Manggala.

(3) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Pelabuhan Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 78,80 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mendorong pengembangan bangunan umum yang terintegrasi baik dengan konsep rencana pengembangan pelabuhan secara terpadu;

2. Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk mendukung pengembangan kawasan yang sesuai dengan kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
3. Mengembangkan wilayah pantai Utara di sub-kawasan pengembangan pelabuhan dengan pola pengembangan multifungsi/super blok dengan fasilitasnya yang bertaraf internasional;
4. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
5. Mengendalikan pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran sepanjang jalan arteri primer dengan memperhatikan lalulintas dan penyediaan lahan parkir;
6. Mengembangkan dan mengendalikan kawasan campuran secara terbatas untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk yang dikembangkan secara vertikal terutama di koridor jalan arteri sekunder;
7. Mengembangkan sentra primer baru Utara kota yang bertaraf internasional.

(4) Rencana pengembangan kawasan bangunan umum pada **Kawasan Bandara Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 128,83 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mengembangkan kawasan multifungsi bertaraf global secara terpadu di kawasan ekonomi prospektif terutama yang berada dekat dengan kawasan bandara;
2. Mendorong pengembangan bangunan umum yang terintegrasi baik dengan konsep rencana pengembangan bandara secara terpadu;
3. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
4. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
5. Mengendalikan perkembangan kawasan campuran terutama yang berada pada jalan arteri primer;
6. Mengembangkan sentra primer baru Utara kota yang berskala internasional.

(5) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Maritim Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 30,88 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mendorong pengembangan bangunan umum yang sesuai dengan atmosfir kawasan sebagai kawasan maritim terpadu;
2. Mengembangkan wilayah Pantai Utara di sub-kawasan pengembangan maritim dengan pola pengembangan yang lebih terencana, terkontrol dan terintegrasi dengan atmosfir ruang rencana kawasan maritim;
3. Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
4. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
5. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
6. Mengembangkan sentra primer baru utara kota yang bertaraf nasional.



(5) Rencana pengembangan kawasan bangunan umum pada **Kawasan Maritim Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 30,88 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mendorong pengembangan bangunan umum yang sesuai dengan atmosfer kawasan sebagai kawasan maritim terpadu;
2. Mengembangkan wilayah Pantai Utara di sub-kawasan pengembangan maritim dengan pola pengembangan yang lebih terencana, terkontrol dan terintegrasi dengan atmosfer ruang rencana kawasan maritim;
3. Mengembangkan fasilitas perdagangan terutama untuk pasar tradisional sesuai kebutuhan dan jangkauan pelayanannya;
4. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
5. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
6. Mengembangkan sentra primer baru utara kota yang bertaraf nasional.

- (6) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Industri Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 28,99 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:
1. Mengembangkan kawasan multifungsi secara terpadu di kawasan ekonomi prospektif terutama yang berada pada Kawasan Niaga Daya;
  2. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan sesuai dengan atmosfer kawasan sebagai kawasan industri terpadu dengan menyediakan fasilitas umum yang lebih baik dan memadai;
  3. Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan daya tampung penduduk yang dikembangkan secara vertikal terutama di koridor jalan arteri sekunder dan kolektor.
  4. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
- (7) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Pergudangan Terpadu** ditargetkan menempati wilayah

perencanaan seluas 155,99 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:



1. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan sesuai dengan atmosfer kawasan sebagai kawasan pergudangan terpadu dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
  2. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman.
- (8) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Pendidikan Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 166,14 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mendorong pengembangan bangunan umum yang terintegrasi baik dengan konsep pengembangan kawasan pendidikan secara terpadu;
2. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;

3. Membatasi pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran sepanjang jalan arteri primer dengan memperhatikan lalu lintas dan penyediaan parkir;
  4. Mengembangkan kawasan campuran untuk membantu peningkatan pelayanan pada masyarakat;
  5. Mengendalikan perkembangan kawasan campuran terutama yang berada pada jalan arteri primer;
  6. Mengendalikan pengembangan bangunan umum secara terbatas yang terintegrasi dengan penataan kawasan sekitar Sungai Tallo.
- (9) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Penelitian Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 29,33 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:
1. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan sesuai dengan atmosfer kawasan sebagai kawasan penelitian terpadu dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
  2. Mengarahkan pengembangan bangunan umum secara terbatas dan terintegrasi dengan penataan kawasan sekitar Sungai Tallo;

3. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
4. Mengembangkan sentra primer baru utara-timur kota yang bertaraf internasional.

(10) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Budaya Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 28,33 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mengarahkan pengembangan wilayah bagian Selatan Kota di sub-kawasan pengembangan kawasan taman miniatur sulawesi dengan pola pengembangan multifungsi yang tetap terintegrasi baik secara bentuk dan ruang sesuai dengan atmosfir ruang budaya yang ingin dicapai;
2. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang tetap terintegrasi dengan rencana pengendalian dan revitalisasi Sungai Balang Beru dan Jeneberang secara terpadu;
3. Melestarikan dan menata fungsi-fungsi kawasan/bangunan bersejarah untuk mendukung kegiatan perdagangan, jasa, dan pariwisata dengan pengaturan dan penataan lalu lintas beserta pedestrian yang lebih nyaman;

4. Mengembangkan sentra primer baru Selatan kota, dengan penempatan sektor budaya sebagai warna dari atmosfer pengembangan kawasan.
- (11) Rencana Pengembangan Kawasan Bangunan Umum pada Kawasan Olahraga Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 93,96 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:
1. Mengarahkan pengembangan wilayah bagian Selatan Kota di sub-kawasan pesisir pantai barat makassar yang bertaraf global, dengan pola pengembangan multifungsi yang tetap terintegrasi baik secara bentuk dan ruang serta berwawasan lingkungan sesuai dengan atmosfer ruang olahraga terpadu yang ingin dicapai;
  2. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
  3. Mengembangkan sentra primer baru Selatan kota yang bertaraf internasional.
- (12) Rencana pengembangan kawasan bangunan umum pada Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu ditargetkan menempati

4. Mengembangkan sentra primer baru Selatan kota, dengan penempatan sektor budaya sebagai warna dari atmosfer pengembangan kawasan.

(11) **Rencana Pengembangan Kawasan Bangunan Umum pada Kawasan Olahraga Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 93,96 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mengarahkan pengembangan wilayah bagian Selatan Kota di sub-kawasan pesisir pantai barat makassar yang bertaraf global, dengan pola pengembangan multifungsi yang tetap terintegrasi baik secara bentuk dan ruang serta berwawasan lingkungan sesuai dengan atmosfer ruang olahraga terpadu yang ingin dicapai;
2. Mengembangkan program perbaikan lingkungan pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjangnya beserta penghijauan yang lebih nyaman;
3. Mengembangkan sentra primer baru Selatan kota yang bertaraf internasional.

(12) **Rencana pengembangan kawasan bangunan umum pada Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu** ditargetkan menempati

wilayah perencanaan seluas 67,41 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mengembangkan kawasan multifungsi bertaraf global secara terpadu di kawasan ekonomi prospektif terutama yang berada pada kawasan permukiman tanjung bunga;
2. Mengarahkan pengembangan bangunan umum yang lebih nyaman dan berwawasan lingkungan dengan menyediakan fasilitas umum yang memadai;
3. Mengendalikan pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran secara terbatas sepanjang jalan arteri primer dengan memperhatikan lalu lintas dan penyediaan parkir;
4. Mendorong pengembangan bangunan umum yang integrasi dengan penataan kawasan sekitar pantai Makassar bagian Barat;

(13) Rencana pengembangan **kawasan bangunan umum pada Kawasan Bisnis Global Terpadu** ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 50,94 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

1. Mengarahkan pengembangan wilayah bagian barat Kota di sub-kawasan tanah tumbuh dengan pola pengembangan multifungsi



yang tetap terintegrasi baik secara bentuk dan ruang serta berwawasan lingkungan sesuai dengan atmosfer ruang bisnis global;

2. Mengarahkan pengembangan kegiatan perdagangan, jasa dan perkantoran secara terbatas dan terkendali sepanjang jalan arteri primer dengan memperhatikan lalu lintas dan penyediaan parkir;

(14) Pengembangan kawasan bangunan umum KDB rendah:

1. Mengembangkan kawasan bangunan umum KDB rendah secara terbatas terutama pada daerah sebelah Utara dan Timur yaitu pada kawasan industri terpadu, kawasan pergudangan terpadu, kawasan maritim terpadu dan kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu;
2. Prosentase luas kawasan bangunan umum KDB rendah ditargetkan sebesar 6,92% dari luas seluruh kawasan terpadu Kota Makassar.

(15) Pengembangan Kawasan Campuran dalam 13 kawasan terpadu Kota Makassar diuraikan sebagai berikut:

1. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan pusat Kota ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 504,95 Ha;

2. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan permukiman terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 575,90 Ha;
3. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan pelabuhan terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 175,10 Ha;
4. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan bandara terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 257,66 Ha;
5. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan maritim terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 123,52 Ha;
6. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan industri terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 193,26 Ha;
7. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan pergudangan terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 311,99 Ha;

8. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan pendidikan tinggi Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 139,52 Ha;
9. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan penelitian terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 70,38 Ha;
10. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan budaya terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 28,33 Ha;
11. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan olahraga terpadu 187,92 Ha;
12. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan bisnis dan pariwisata terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 168,52 Ha;
13. Pengembangan kawasan campuran pada kawasan bisnis global terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 95,52 Ha.

## 5. Rencana Pengembangan Kawasan Industri

Tabel 1.7 Rencan Pengembangan Kawasan Industri

KAWASAN TERPADU		BRAND	LUAS	INDUSTRI
1 Kawasan KOTA LAMA				
2 Kawasan PERMUKIMAN Terpadu	MAKASSAR	Down Town	2.524,74 ha	0,00%
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	LAKUCIM	Residential City	2.879,49 ha	0,00%
4 Kawasan BANDARA Terpadu	PAOTERE	Port City	875,52 ha	5,00%
5 Kawasan MARITIM Terpadu	BIRINGMANDAI	Airport City	1.288,26 ha	10,00%
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	KURI	Warhe City	817,61 ha	5,00%
7 Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	TAMALANREA	Industrial Park	966,32 ha	90,00%
8 Kawasan PENDOKKAN Terpadu	SUTAMI	Warehouse Park	1.588,54 ha	0,00%
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	TANABIRING	Education City	3.322,71 ha	0,00%
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	LAKKANG	ScienceLand	586,52 ha	0,00%
11 Kawasan OLAHRAGA Terpadu	SOMBA DPU	Cultural Park	566,63 ha	0,00%
12 Kawasan BISNIS & PARAWISATA Terpadu	BAROMBONG	Sport City	928,58 ha	0,00%
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNG BUNGA	Waterfront City	674,06 ha	0,00%
	TANJUNG BERINGIN	Global City	638,78 ha	0,00%
			<b>17.944,83 ha</b>	<b>73,91 ha</b>
			<b>PROSENTAS</b>	<b>4,2%</b>
			<b>RANGKUNG</b>	<b>1</b>

Sumber : BAPPEDA 2010

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 pada paragraf 6 Pasal 19 Rencana Pengembangan Kawasan Industri.

Rencana pengembangan kawasan industri di Makassar hanya diperbolehkan pada 4 (empat) kawasan terpadu sebagai berikut:

1. Kawasan Pelabuhan Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 43,78 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:
  - a. Mengarahkan pengembangan industri selektif yang mendukung fungsi pelabuhan secara terpadu;
  - b. Mengembangkan kegiatan industri pada kawasan yang terbangun dengan penyediaan dan/atau penambahan fasilitas penunjang beserta penghijauan yang lebih nyaman.

2. Kawasan Bandara Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 128,83 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

- a. Mengarahkan pengembangan industri berteknologi tinggi yang tidak mengganggu lingkungan hidup sebagai satu kesatuan kawasan berikut;
- b. Mengembangkan industri kecil yang tidak berpolusi dan berwawasan lingkungan hidup.

3. Kawasan Maritim Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 30,88 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

- a. Mengarahkan kegiatan industri yang berlokasi di dekat permukiman hanya untuk jenis-jenis industri kecil dan tidak polutif serta berwawasan lingkungan;
- b. Mengarahkan pengembangan kegiatan industri yang berhubungan dengan kegiatan industri perikanan.

4. Kawasan Industri Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 531,48 Ha dengan arahan rencana sebagai berikut:

- a. Menjadi pusat dari semua kegiatan pengembangan industri;

b. Merelokasi industri menengah dan besar dari pusat Kota kedalam kawasan;

c. Mengatur dan mengendalikan kegiatan industri secara terbatas terhadap kegiatan industri yang berisiko tinggi menimbulkan efek negatif terhadap perkembangan manusia dan lingkungan.

## 6. Rencana Pengembangan Kawasan Pergudangan

Tabel 1.8 Rencan Pengembangan Kawasan Pergudangan

KAWASAN TERPADU	BRAND	LUAS	RESOLANSI
1 Kawasan KOTA LAMA	MAKASSAR Down Town	2.524,74/ha	0,00%
2 Kawasan PERMUKIMAN Terpadu	LAKUCINI Residential City	2.879,43/ha	0,00%
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	PAOTERE Port City	875,52/ha	20,00%
4 Kawasan BANDARA Terpadu	BRUNGMANDA Airport City	1.268,28/ha	20,00%
5 Kawasan MARITIM Terpadu	KURU Marine City	817,61/ha	10,00%
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	TAMALANREA Industrial Park	968,27/ha	0,00%
7 Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	SUTAM Warehouse Park	1.599,54/ha	40,00%
8 Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMABIRING Education City	3.302,75/ha	0,00%
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	LAKKANG ScienceLand	586,52/ha	0,00%
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBA OPU Cultural Park	986,83/ha	0,00%
11 Kawasan OLIMPIKA Terpadu	BAROMBONG Sport City	938,58/ha	0,00%
12 Kawasan BISNIS & PARAWISATA Terpadu	TANJUNG BUNGA Waterfront City	874,06/ha	0,00%
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNG BERINGIN Global City	836,78/ha	0,00%
TOTAL LUAS		17.148,83/ha	1.212,89/ha
RESOLANSI		100,00%	7,07%
BANGUNG			7

Sumber : BAPPEDA 2010

Rencana pengembangan kawasan pergudangan di Makassar hanya diperbolehkan pada 4 (empat) kawasan terpadu sebagai berikut:

1. Kawasan Pergudangan pada Kawasan Pelabuhan Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 175,10 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:

- a. Mengembangkan kawasan pergudangan untuk mengantisipasi perkembangan pelabuhan Soekarno-Hatta dan menunjang kegiatan perdagangan dan jasa;
  - b. Mengembangkan kawasan pergudangan yang nyaman, asri, dan tertata serta tetap terintegrasi baik dengan atmosfer kawasan pelabuhan.
2. Kawasan Bandara Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 257,66 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:
- a. Mengarahkan pengembangan kawasan pergudangan yang dapat menunjang kegiatan industri, perdagangan, dan jasa yang ada di bandara;
  - b. Mengarahkan pengembangan kawasan pergudangan yang lebih tertata secara bentuk dan berwawasan lingkungan.
3. Kawasan Maritim Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 61,76Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:
- a. Mengarahkan pengembangan kawasan pergudangan yang dapat menunjang kegiatan industri, perdagangan, dan jasa kemaritiman;

- b. Mengarahkan pengembangan kawasan pergudangan yang lebih tertata secara bentuk dan berwawasan lingkungan.
4. Kawasan Pergudangan Terpadu ditargetkan menempati wilayah perencanaan seluas 717,57 Ha, dengan arahan rencana sebagai berikut:
- Merelokasi kawasan pergudangan dari dalam Kota;
  - Menjadi pusat konsentrasi dan relokasi gudang dalam Kota;
  - Mengarahkan pengembangan kawasan pergudangan yang sejalan dengan nilai ruang rencana yang ingin dicapai.

## 7. Rencana Pengembangan Kawasan Sistem Pusat Kota

Tabel 1.9 Rencan Pengembangan Kawasan Sistem Pusat Kota

KAWASAN TERPADU	BRAND	LUAS	TILAS EKONOMI	PENGEMBANGAN	
				PENGEMB	RENC
1 Kawasan KOTA LAMA	MAKASSAR/Down Town	2.524,74/ha	MADA, JASA & RECREATION	4	0
2 Kawasan PERMUKIMAN Terpadu	LAKUCIN/Residential City	2.873,49/ha	MADA, JASA & RECREATION	1	1
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	PADTERE/Port City	875,52/ha	JASA (ETRA, AIRWAY & RECREATION/ENTERTAINMENT)	0	1
4 Kawasan BANDARA Terpadu	BRINGMANDAI/Airport City	1.280,28/ha	MOLE, RECREATION, MADA, BELAJAR & GEDUNG	0	1
5 Kawasan MARITIM Terpadu	KURU/Marine City	617,81/ha	PERUMAHAN, MADA, MANGROVE & MADA MARITIM	0	1
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	TAMALANREA/Industrial Park	996,32/ha	INDUSTRI & JASA	0	1
7 Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	SUTAMI/Warehouse Park	1.559,94/ha	JASA PERGUDANGAN & MADA	2	1
8 Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMASIRINGI/Educational City	3.322,75/ha	EDUCATION	0	1
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	LARKANG/SciencePark	598,52/ha	RESEARCH	1	1
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBA OPU/Cultural Park	598,52/ha	RESEARCH	0	1
11 Kawasan OLAHRAGA Terpadu	BAROMBONG/Sport City	338,50/ha	SPORT, BONG & HEALTH AIR	1	0
12 Kawasan BISNIS & PRAKAWASATA Terpadu	TANJUNG BUNGA/Industrial City	674,00/ha	EDUCATION	0	1
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNG BERINGIN/Global City	636,70/ha	RECREATION	0	1
				Jumlah	11
				TOTAL	20

Sumber : BAPPEDA 2010



Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 pada paragraf 8 Pasal 21 Rencana Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan

- (1) Sistem pusat kegiatan ditetapkan untuk menunjang Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Budaya, Jasa, dan Pendidikan serta pemeratakan pusat kegiatan pemerintahan, kegiatan sosial, ekonomi, budaya, serta kegiatan pelayanan;
- (2) Sistem pusat kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dibedakan berdasarkan kegiatan kawasan sebagai pembentuk struktur ruang dan kawasan fungsi khusus sebagai pusat pemerintahan, pusat kegiatan sosial, ekonomi dan budaya;
- (3) Sistem pusat kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, terdiri dari Pusat Kegiatan Utama dan Pusat Kegiatan Penunjang;
- (4) Sistem Pusat Kegiatan Utama menurut fungsi kawasan sebagai pembentuk struktur ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) pasal ini, ditetapkan sebagai berikut:
  1. Sentra Primer Baru Timur sebagai pusat perkantoran, perdagangan dan jasa;
  2. Sentra Primer Baru Barat sebagai pusat pemerintahan Kota, perkantoran, perdagangan dan jasa yang bertaraf global;

3. Sentra Primer Baru Selatan sebagai pusat bisnis, pariwisata, perdagangan, budaya, dan olahraga;
  4. Sentra Primer Baru Utara sebagai pusat bisnis, pariwisata, perdagangan, dan jasa kemaritiman.
- (5) Sistem Pusat Kegiatan Utama menurut fungsi khusus ditetapkan sebagai berikut :
1. Pusat Pemerintahan Propinsi di Wilayah Pengembangan II (Kawasan Jalan Urip Sumiharjo);
  2. Pusat Pemerintahan Kota di Wilayah Pengembangan III (Pusat Kota);
  3. Pusat Bisnis dan Pariwisata di wilayah pengembangan II, III, IV dan V: Kota Baru Tanjung Bunga, Panakukang Square, dan Kepulauan Spermonde;
  4. Pusat Bisnis Global di Wilayah Pengembangan IV (Tanjung Beringin);
  5. Pusat Olahraga di Wilayah Pengembangan IV (di Barombong);
  6. Pusat Energi dan Gas di Wilayah Pengembangan III (Kawasan Khusus Pusat Energi dan Bahan Bakar Terpadu);

7. Pusat Kesehatan di Rumah Sakit Dr.Wahidin Sudirohusodo dan Rumah Sakit Labuang Baji.

- (6) Persebaran lokasi pusat kegiatan di tingkat Kota ditetapkan sebagaimana tercantum pada gambar 4 (empat) Lampiran Peraturan Daerah ini.
- (7) Sistem Pusat Kegiatan Penunjang menurut fungsi kawasan sebagai pembentuk struktur ruang dan menurut fungsi khusus ditetapkan pada Rencana Pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Kota.
- (8) Rencana pengembangan Sistem Pusat Kegiatan Penunjang menurut kegiatan sebagai pembentuk struktur ruang dan menurut kegiatan pelayanan yang berfungsi khusus di Kota ditetapkan dengan besaran kegiatan dan jangkauan pelayanan di bawah pusat kegiatan utama.

## 8. Rencana Pengembangan Prasarana Wilayah

Tabel 1.10 Rencan Pengembangan Kawasan Prasarana Wilayah

KAWASAN TERPADU	BRAND	LUMS	PROGNOSA	
1 Kawasan KOTA LAMA	MAKASSAR Down Town	2.524,34/ha	3,00%	76,74/ha
2 Kawasan PERMUKIMAN Terpadu	LAKUCINI Residential City	2.879,45/ha	3,00%	86,38/ha
3 Kawasan PELABUHAN Terpadu	PADTERE Port City	875,52/ha	3,00%	26,27/ha
4 Kawasan BANDARA Terpadu	BIRINGMARDAI Airport City	1.288,28/ha	3,00%	38,65/ha
5 Kawasan MARITIM Terpadu	KURI Marine City	617,61/ha	3,00%	18,53/ha
6 Kawasan INDUSTRI Terpadu	TAMALANREA Industrial Park	993,32/ha	3,00%	29,80/ha
7 Kawasan PERGUDANGAN Terpadu	SUTAMI Warehouse Park	1.509,94/ha	3,00%	45,30/ha
8 Kawasan PENDIDIKAN Terpadu	TAMABIRANG Education City	3.322,75/ha	3,00%	99,68/ha
9 Kawasan PENELITIAN Terpadu	LAKKANG ScienceLand	566,52/ha	3,00%	17,00/ha
10 Kawasan BUDAYA Terpadu	SOMBIA OPU Cultural Park	566,52/ha	3,00%	17,00/ha
11 Kawasan OLAHRAGA Terpadu	BAROMBONG Sport City	939,58/ha	3,00%	28,19/ha
12 Kawasan BISNIS & PARAWISATA Terpadu	TANJUNG BUNGA SmartCity	674,06/ha	3,00%	20,22/ha
13 Kawasan BISNIS GLOBAL Terpadu	TANJUNO BERINGIN Global City	636,79/ha	3,00%	19,10/ha
		JUMLAH TOTAL		521,15/ha
		PROGNOSA		3,00%

Sumber : BAPPEDA 2010

Sistem prasarana meliputi prasarana transportasi, sumber air dan air bersih, pengendalian banjir dan drainase, air limbah, persampahan, prasarana energi dan telekomunikasi, utilitas, pelayanan publik, pariwisata, reklame dan rambu-rambu jalan, prasarana sektor informal, dan prasarana bahu jalan.

#### Pasal 23

- (1) Prasarana transportasi yang dikembangkan meliputi prasarana untuk pejalan kaki dan kendaraan bermotor, angkutan sungai, dan penyeberangan, angkutan laut dan angkutan udara yang dikembangkan sebagai pelayanan angkutan terpadu untuk lalu lintas lokal, regional, nasional dan internasional.
- (2) Pengembangan sistem transportasi diarahkan untuk mencapai tujuan sebagai berikut:
  1. Tersusunnya suatu jaringan sistem transportasi yang efisien dan efektif;
  2. Meningkatnya kelancaran lalu lintas dan angkutan;
  3. Terselenggaranya pelayanan angkutan yang aman, tertib, nyaman, teratur, lancar dan efisien;

4. Terselenggaranya pelayanan angkutan barang yang sesuai dengan perkembangan sarana angkutan dan teknologi transportasi angkutan barang;
  5. Meningkatnya keterpaduan baik antara sistem angkutan laut, udara dan darat maupun antar moda angkutan darat;
  6. Meningkatnya disiplin masyarakat pengguna jalan dan pengguna angkutan.
- (3) Pengembangan sistem angkutan jalan melalui pengembangan jaringan jalan sesuai dengan fungsi dan hirarki jalan serta terminal bis antar Kota dan terminal bis dalam Kota, sebagaimana tercantum pada gambar 5 Lampiran Peraturan Daerah ini;
- (4) Penataan pelayanan angkutan umum yang disesuaikan dengan hirarki jalan;
- (5) Melaksanakan penerapan manajemen lalu lintas, termasuk di dalamnya sistem satu arah, pengaturan dengan lampu lalu lintas, dan kebijakan pembatasan lalu lintas pada daerah tertentu;
- (6) Pembangunan gedung-gedung dan atau taman parkir pada pusat-pusat kegiatan untuk menghilangkan parkir pada badan jalan secara bertahap;

- (7) Pengembangan fasilitas pejalan kaki yang memadai dengan memperhitungkan penggunaannya bagi penyandang cacat;
- (8) Pengembangan pelabuhan laut dan dermaga penyeberangan sebagai berikut: kegiatan ekspor/impor, angkutan penumpang dan barang di Soekarno-Hatta, perikanan nusantara di Untia, pelayaran rakyat di Paotere, serta pelabuhan penyeberangan dari dan ke Kepulauan Spermonde di Kayu Bangkoa sebagaimana tercantum pada gambar 6 Lampiran Peraturan Daerah ini;
- (9) Mengembangkan pelabuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) pasal ini secara terintegrasi dengan pengembangan jaringan angkutan jalan;
- (10) Pengembangan Bandar Udara Hasanuddin untuk mendukung fungsi Kota Makassar sebagai Ibu Kota Provinsi dan pintu gerbang Indonesia Timur, serta untuk memenuhi pelayanan lainnya termasuk pelayanan haji dan penerbangan internasional.
- (11) Pembangunan Pasar Induk Kota untuk mendukung fungsi Kota Makassar sebagai kota Jasa dan Niaga serta Pusat Perekonomian penting di Sulawesi sekaligus sebagai Pusat Pengendalian Harga Komoditi di Kawasan Indonesia Timur dalam rangka meningkatkan dan memperkuat perekonomian masyarakat menuju terwujudnya Ekonomi Kerakyatan yang maju.

#### Pasal 24

(1) Pengembangan prasarana sumber air dan air bersih diarahkan untuk mencapai tujuan:

1. Mengurangi pemakaian air tanah dan terpeliharanya sumber daya air tanah dan air permukaan sebagai air baku;
2. Terlaksananya distribusi air bersih untuk seluruh lapisan masyarakat;
3. Terlaksananya konservasi air bawah tanah untuk pengendalian penurunan muka tanah, penurunan muka air tanah, dan kerusakan struktur tanah.

(2) Pengembangan prasarana sumber air dan sumber air bersih dilakukan untuk memenuhi kebutuhan seluruh penduduk sebesar 38,00 m<sup>3</sup>/detik pada Tahun 2015 dengan tingkat konsumsi maksimal sebesar 175 liter/orang/hari.

#### Pasal 25

(1) Pengembangan prasarana pengendalian banjir dan drainase diarahkan untuk:

1. Menciptakan lingkungan Kota yang bebas banjir dan genangan air;

#### Pasal 24

- (1) Pengembangan prasarana sumber air dan air bersih diarahkan untuk mencapai tujuan:
1. Mengurangi pemakaian air tanah dan terpeliharanya sumber daya air tanah dan air permukaan sebagai air baku;
  2. Terlaksananya distribusi air bersih untuk seluruh lapisan masyarakat;
  3. Terlaksananya konservasi air bawah tanah untuk pengendalian penurunan muka tanah, penurunan muka air tanah, dan kerusakan struktur tanah.
- (2) Pengembangan prasarana sumber air dan sumber air bersih dilakukan untuk memenuhi kebutuhan seluruh penduduk sebesar 38,00 m<sup>3</sup>/detik pada Tahun 2015 dengan tingkat konsumsi maksimal sebesar 175 liter/orang/hari.

#### Pasal 25

- (1) Pengembangan prasarana pengendalian banjir dan drainase diarahkan untuk:
1. Menciptakan lingkungan Kota yang bebas banjir dan genangan air;





2. Menata daerah aliran atau koridor 2 (dua) Sungai utama Kota (Sungai Jeneberang dan Sungai Tallo) sebagai bagian penting dari sistem drainase kota dengan menjadikannya sebagai muara utama outlet kota.
  3. Mengoptimalkan dan memadukan fungsi jaringan saluran makro, sub makro, mikro, dan lokasi tampungan air (waduk/situ) dalam pengelolaan sistem kawasan.
- (2) Pengembangan prasarana pengendalian banjir ditujukan untuk meningkatkan kapasitas prasarana pengendalian banjir 100 Tahunan dengan tetap mempertahankan debit minimal aliran mantap beserta kualitasnya;
- (3) Pengembangan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilakukan melalui:
1. Normalisasi aliran 3 (tiga) Sungai (Jeneberang, Tallo, dan Pampang)
  2. Penyempurnaan sistem aliran kanal Kota
- (4) Penataan kembali sempadan Sungai sejalan dengan penataan Sungai menurut fungsinya yaitu sebagai pengendali banjir, drainase, dan penggelontor;

- (5) Pembangunan, peningkatan, dan pengembangan fungsi penyimpanan sementara sebagai lokasi tempat penampungan air terutama di bagian hulu dan daerah cekungan atau palung secara terbatas;
- (6) Rasio badan air yang mencakup saluran, kali, Sungai, banjir kanal, situ dan waduk Tahun 2015 seluas 4,92% (empat koma sembilan puluh dua persen) dari luas wilayah Kota Makassar;
- (7) Pengembangan drainase diarahkan sebagai saluran air hujan yang merupakan saluran umum;
- (8) Badan air berupa saluran, kali, banjir kanal, situ dan waduk tidak dapat diubah peruntukannya.

#### Pasal 26

- (1) Pengembangan prasarana air limbah diarahkan untuk meminimalkan tingkat pencemaran pada badan air dan tanah, serta meningkatkan sanitasi Kota melalui pengaturan fungsi drainase;
- (2) Memperluas pelayanan pengelolaan air limbah sistem perpipaan tertutup melalui pengembangan sistem terpusat di kawasan permukiman, kawasan pusat bisnis, kawasan industri dan pelabuhan serta pengembangan sistem modular dengan teknologi terbaik yang dapat diterapkan.

#### Pasal 27

- (1) Pengembangan prasarana persampahan diarahkan untuk meminimalkan volume sampah dan pengembangan prasarana pengolahan sampah dengan teknologi yang berwawasan lingkungan hidup;
- (2) Pengembangan prasarana persampahan yang dimaksud ayat (1) pada pasal ini ditujukan untuk mencapai target penanganan 90% (sembilan puluh persen) dari jumlah total sampah, yang dilakukan baik pada sumbernya, proses pengangkutannya maupun pengelolaannya di Tempat Pembuangan Akhir (TPA);
- (3) Pengelolaan prasarana sampah dilakukan dengan teknologi tepat guna untuk meningkatkan efisiensi dan mengoptimalkan pemanfaatan prasarana sampah;
- (4) Pengembangan prasarana sampah bahan berbahaya dan beracun (B3) serta pengelolaannya dilakukan dengan teknologi yang tepat.

#### Pasal 28

- (1) Pengembangan prasarana energi diarahkan untuk tujuan terlaksananya pemanfaatan energi gas bagi kebutuhan rumah tangga dan transportasi, dan tersedianya tenaga listrik yang terjamin keandalan dan kesinambungan penyediaannya.

(2) Pengembangan prasarana energi yang dimaksud ayat (1) pasal ini dilakukan melalui :

1. Pengembangan pelayanan terminal gas dan bahan bakar di wilayah Pantai Utara Makassar;
2. Pengembangan jaringan distribusi listrik untuk kawasan perkantoran, perdagangan/jasa, industri dan perumahan baru;
3. Memperluas pengadaan gardu induk dan gardu distribusi.

#### Pasal 29

Pengembangan prasarana telekomunikasi diarahkan untuk mencapai tujuan mewujudkan sistem telekomunikasi lokal, antarkota dan antarnegara dan terjamin keandalannya untuk menunjang Kota Makassar sebagai Kota Jasa.

#### 5. Pola Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota Makassar

- o Pengelolaan Kawasan Lindung
  - Kawasan Hijau Lindung
  - Kawasan Resapan air
  - Kawasan cagar budaya
  - Sempadan pantai, sungai, sekitar danau, waduk & mata air.

- o Pemanfaatan Ruang Kawasan Perkotaan
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Hijau Binaan
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Permukiman
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Permukiman "KDB Rendah"
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Bangunan Umum
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Bangunan Umum "KDB Rendah"
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Campuran
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Industri
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Pergudangan
  - Pemanfaatan ruang Kawasan Pusat Kegiatan
  - pengembangan Sistem Prasarana Wilayah
  - pengembangan Kawasan Khusus
  - pengembangan Kawasan Prioritas

## 6. Pengendalian Pemanfaatan Ruang

### a. Pedoman Pengendalian

- Didasari atas arahan-arahan pada Rencana struktur Tata Ruang & pemanfaatan ruang
- Semua pemanfaatan ruang dilaksanakan melalui perizinan, pengawasan & penertiban

### b. Pengawasan Pemanfaatan Ruang

- Pemantauan terhadap perubahan kualitas Tata Ruang dan Lingkungan yang tidak sesuai dengan RTRW
- Pelaporan terhadap Pemanfaatan Ruang baik yang sesuaimaupun yang tidak sesuai dengan RTRW
- Evaluasi terhadap progress kegiatan Pemanfaatan Ruang dalam mencapai

c. Penertiban Pemanfaatan Ruang

1. Memberi sanksi terhadap setiap kegiatan Pemanfaatan Ruang yang tidak sesuai dengan RTRW .
2. Macam dan Jenis sanksi diatur dengan peraturan perundang-undangan

d. Perizinan Pemanfaatan Ruang

setiap kegiatan Pemanfaatan Ruang harus mendapat izin sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## 7. Hak, Kewajiban & Peran Serta Masyarakat

- o Hak untuk Berperan
  - Wawancara Langsung (Home interview)
  - Tanggapan di media massa
  - Interaktif di RADIO
  - Seminar & Diskusi
- o Hak untuk Mengetahui
  - Media Massa
  - Media Elektronik
  - Seminar & Diskusi
  - Home Interview
- o Hak untuk Menikmati & Memanfaatkan Ruang
  - Manfaat ekonomi
  - Manfaat sosial
  - Manfaat lingkungan
- o Hak untuk ganti rugi
  - Memperoleh pengantian yang layak atas pembebasan tanah yang dimiliki masyarakat sebagai akibat pelaksanaan RTRW.

- Cara penyelenggaraan dengan cara musyawarah semua pihak yang berkepentingan
  - Ditempuh penyelesaian lewat jalur Hukum jika tidak terjadi kesepakatan.
- Kewajiban Masyarakat
    - Kewajiban memelihara kualitas ruang
    - Kewajiban berlaku tertib
    - Kewajiban menaati RTRW yang telah ditetapkan
  - Peran Serta Masyarakat
    - Peran serta masyarakat
    - Dalam Proses perencanaan RTRW
    - Dalam pemanfaatan ruang
    - Dalam pengendalian pemanfaatan ruang

8. Tujuan Penataan Ruang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar adalah sebagai berikut :

1. Terwujudnya kehidupan masyarakat yang sejahtera, berbudaya, dan berkeadilan.
2. Terselenggaranya pemanfaatan ruang Kota yang berkelanjutan dan berwawasan lingkungan hidup



sesuai dengan kemampuan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup, kemampuan masyarakat dan pemerintah, serta kebijakan pembangunan nasional dan daerah

3. Terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sebesar-besarnya sumber daya manusia Terselenggaranya pengaturan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung dan kawasan budi daya. (BAPPEDA Kota Makassar, Laporan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar)

Dalam melakukan penyusunan dan pemaparan rencana diperlukan suatu pegangan visi mengenai aspek-aspek dari hasil akhir yang ingin dicapai. Menentukan secara definitif muatan rencana dalam RTRW akan sangat membantu menentukan *outline* dari jenis dan ragam data yang perlu dicari serta sudut analisis yang harus dilakukan.

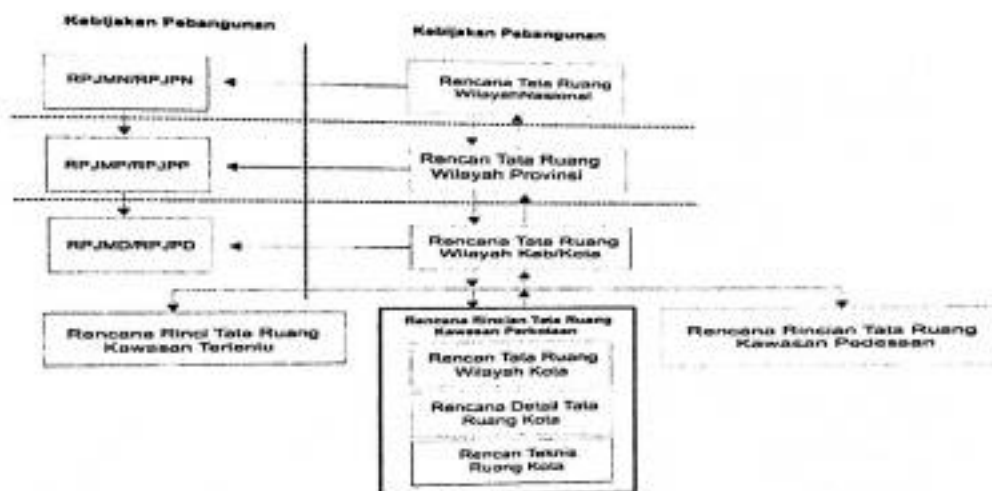
Dengan dasar prinsip perencanaan yang "*bercita rasa*" manusiawi, maka muatan perencanaan yang dikemukakan pada RTRW ini adalah :

- a. Struktur Anatomi dan keunggulan lokal  
Prinsip dasar perencanaan tata ruang Makassar, salah satu dasar penilaiannya disusun berdasarkan struktur anatomi keunikan dan keunggulan "*local*" yang dimiliki oleh masing-masing kawasan.
- b. Rumusan kebutuhan "*khas*" organ ruang kota  
Nilai dan kualitas ruang disusun dan diatur berdasarkan rumus kebutuhan "*khas*" organ ruang kota Makassar.
- c. Strategi "Positioning" Makassar  
Strategi positioning Makassar adalah strategi dimana Makassar bias menempatkan dan memposisikan diri dalam satu lingkungan global dengan perannya yang lebih besar sesuai dengan potensi, keunikan, dan keunggulan local yang dimiliki Makassar.
- d. Brand "Global" Makassar  
Disusunnya RTRW Makassar juga merupakan bagian dari usaha untuk bagaimana mewujudkan Makassar maju dan berkembang sesuai dengan jati diri dan identitasnya sendiri. Tentunya jati diri dan identitas tersebut akan menjadi symbol atau trademark tersendiri bagi Makassar untuk bias bersaing secara global.
- e. Pola dan struktur pemanfaatan ruang.
- f. Kesepakatan strategi dari semua stakeholders mengenai :

- Arahana RTRW
- Strategi perwujudan dan pengendalian
- Skenario pentahapan
- Kelembagaan

Kedudukan RTRW Kota Makassar dapat dilihat pada gambar skema dibawah ini.

Gambar 1.2 Kedudukan RTRW Dalam Hirarki Perencanaan Tata Ruang Nasional

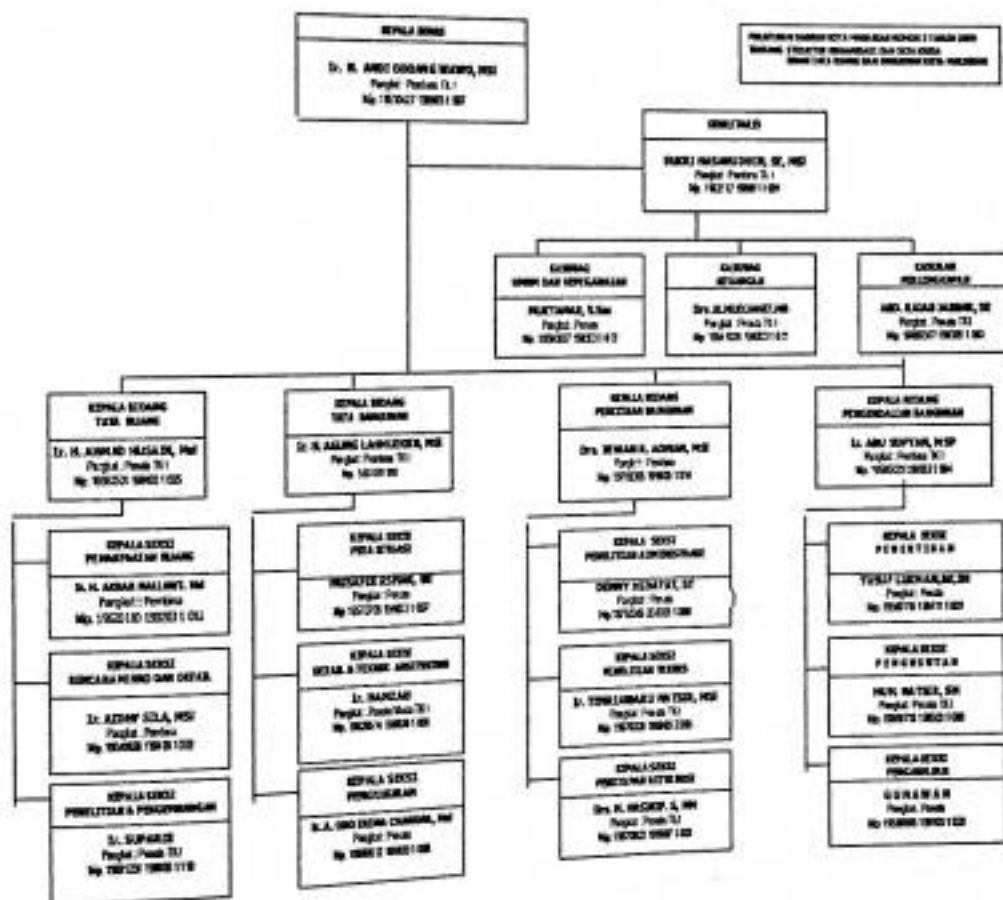


Sumber : BAPPEDA 2010

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar secara hirarkis penyusunannya mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan. Sesuai dengan peruntukannya, RTRW Kota Makassar ini akan menjadi acuan dalam penyusunan rinci tata ruang dibawahnya, yakni Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) kawasan, dan perencanaan teknik ruang (RTR) kawasan.

Berikut ini Struktur organisasi dan tata kerja Dinas Tata Ruang Dan Bangunan berdasarkan peraturan Daerah No. 3 Tahun 2009 dapat dilihat pada gambar dibawah ini.

Gambar 1.3 Struktur ORGANISASI DAN TATA KERJA DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN KOTA MAKASSAR



Sumber : Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Kota Makassar

Adapun tugas dan fungsi pada bidang tata Ruang berdasarkan peraturan walikota Makassar tentang uraian jabatan struktural Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Kota Makassar Nomor 27 tahun 2009 pada BAB II pasal 6 :

1. Bidang Tata Ruang mempunyai tugas melaksanakan perumusan kebijakan teknis perencanaan penataan dan pengembangan kota.
2. Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Bidang Tata Ruang menyelenggarakan fungsi :
  - a. Penyiapan bahan perumusan kebijaksanaan teknis rencana terperinci mengenai peruntukan tanah;
  - b. Penyiapan bahan perumusan kebijaksanaan teknis rencana peletakan (site plan) dan rencan khusus pusat kota, daerah pertokoan, daerah perdagangan, pusat lingkungan, daerah industri dan bangunan-bangunan lainnya yang dapat mempengaruhi ketertiban dan keindahan kota;
  - c. Penyiapan bahan perumusan kebijaksanaan teknis rencana kapling dari tiap bangunan tanah dan garis besar bentuk bangunan termasuk rencana jalan, roil, saluran air terbuka, saluran air hujan, jalur hijau, dan garis sempadan bangunan;
  - d. Penyiapan bahan penyusunan rencan dan program dalam melaksanakan kegiatanpengumpulan dan analisis data serta

- melaksanakan studi dalam hubungannya dengan perencanaan penataan dan pengembangan kota;
- e. Pengelolaan administrasi urusan tertentu.

Gambar 1.4 Struktur ORGANISASI BAPPEDA KOTA MAKASSAR



Sumber : BAPPEDA 2010

Adapun Tugas dan fungsi pada bidang fisik dan prasarana berdasarkan peraturan walikota Makassar No. 42 Tahun 2009 tentang uraian jabatan struktural Badan Perancangan Dan Pembangunan Daerah Kota Makassar Pada BAB II Pasal 12 :

- Bidang Fisik dan Prasarana mempunyai tugas menyusun rencana kerja dan mengkoordinasikan penyusunan perencanaan di bidang Fisik dan Prasarana yang meliputi pekerjaan umum terdiri dari bina marga, pengairan, cipta

karya, tata ruang, lingkungan hidup, perhubungan, komunikasi dan informatika serta pelayanan pertanahan;

- Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada pasal 12 ayat (1) peraturan ini, Bidang Fisik dan Prasarana menyelenggarakan fungsi :
  - a. penyusunan bahan perencanaan pembangunan yang meliputi pekerjaan umum terdiri dari bina marga, pengairan, cipta karya, tata ruang, bidang lingkungan hidup, perhubungan, komunikasi dan informatika serta pelayanan pertanahan;
  - b. pengkoordinasian rencana pembangunan yang meliputi pekerjaan umum terdiri dari bina marga, pengairan, cipta karya, tata ruang, lingkungan hidup, perhubungan, komunikasi dan informatika serta pelayanan pertanahan;
  - c. pengkajian dan pengolahan serta penganalisaan bahan/data bidang fisik dan prasarana yang meliputi pekerjaan umum terdiri dari bina marga, pengairan, cipta karya, tata ruang, lingkungan hidup, perhubungan, komunikasi dan informatika serta pelayanan pertanahan;

- d. penginventarisasian permasalahan-permasalahan yang timbul dan merumuskan langkah-langkah pemecahannya;
- e. pengelolaan administrasi urusan tertentu.

Penerapan Pengembangan Kawasan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.

Pengertian Kawasan Pengembangan Terpadu Pasal 1 angka 13 Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 mengenai Kawasan menurut Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 Pasal 1 angka 28 menyatakan :

"Kawasan Terpadu selanjutnya dapat disingkat KT adalah kawasan yang memiliki fungsi lebih dari satu, terdiri atas fungsi utama dan penunjang. Masing-masing dari dua fungsi ini saling terkait dan bersinergi serta saling mempengaruhi dan mendukung fungsi utama dalam satu sistem."

Adapun Kawasan Pengembang Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar antara lain :

- ◆ Kawasan Pusat Kota

Kawasan Pusat Kota adalah Kawasan Terpadu yang tumbuh sebagai pusat kota dengan pencampuran berbagai kegiatan, memiliki fungsi strategis dalam peruntukannya seperti kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan



budaya serta kegiatan pelayanan Kota (Pasal 1 angka 30 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ **Kawasan Pemukiman Terpadu**

Kawasan Permukiman Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pemusatan dan pengembangan permukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungannya yang terstruktur secara terpadu (Pasal 1 angka 31 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ **Kawasan Pelabuhan Terpadu**

Kawasan Pelabuhan Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas kepelabuhanan dan segala persyaratannya (Pasal 1 angka 32 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ **Kawasan Bandara Terpadu**

Kawasan Bandara Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas bandara dan

segala persyaratannya (Pasal 1 angka 33 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ Kawasan Maritim Terpadu

Kawasan Maritim Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan kemaritiman yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 34 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ Kawasan Industri Terpadu

Kawasan Industri Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan industri yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 35 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ Kawasan Pergudangan Terpadu

Kawasan Pergudangan Terpadu adalah Kawasan Terpadu 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 (Pasal 1 angka 36 Perda No.6 Tahun 2006).



◆ **Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu**

Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pendidikan tinggi yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 37 Perda No.6 Tahun 2006).

◆ **Kawasan Penelitian Terpadu**

Kawasan Penelitian Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan penelitian yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 38 Perda No.6 Tahun 2006).

◆ **Kawasan Budaya Terpadu**

Kawasan Budaya Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan

budaya yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 39 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ Kawasan Olahraga Terpadu

Kawasan Olahraga Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan olahraga yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 40 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu

Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis dan pariwisata yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 41 Perda No.6 Tahun 2006).

- ◆ Kawasan Bisnis dan Global Terpadu

Kawasan Bisnis Global Terpadu adalah Kawasan Terpadu yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan

dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis global yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid (Pasal 1 angka 42 Perda No.6 Tahun 2006).

Sehubung dengan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 Adapun penerapan kawasan pengembangan terpadu dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar sesuai dengan PERDA tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Pada Pasal 1 angka 28.

Berdasarkan hasil wawancara pada hari rabu tanggal 23 juni 2010 pada Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Ir. Supardi selaku kepala seksi penelitian dan pengembangan bidang penataan ruang wilayah kota Makassar menyatakan bahwa,

"Penerapan Pengembangan Kawasan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar sudah dilakukan sesuai dengan aturan yang berlaku namun, belum di maksimalkan karena menunggu revisi Peraturan Daerah yang baru Dari Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) tentang Penataan ruang Wilayah Kota Makassar."

Adapaun berdasarkan hasil wawancara pada hari jumat tanggal 9 juli 2010 pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) kota Makassar Ir. Darwis Herman selaku Kepala Sub Bidang Perhubungan, Tata Ruang Dan Lingkungan Hidup menyatakan bahwa,

"penerapan pengembangan kawasan terpadu disesuaikan dengan masing-masing kegiatan kawasan tersebut karena maksud dari Kawasan terpadu itu adalah penyatuan antara fungsi utama dan fungsi penunjang."

Berdasarkan Pasal 1 angka 28 PERDA Kota Makassar No. 6 Tahun 2006:

"Kawasan Terpadu selanjutnya dapat disingkat KT adalah Kawasan yang memiliki fungsi lebih dari satu, terdiri atas fungsi utama dan penunjang. Masing masing dari dua fungsi ini saling terkait dan bersinergi serta saling mempengaruhi dan mendukung fungsi utama dalam satu system."

#### **B. Kendala-Kendala Dalam Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.**

Kendala-Kendala yang dihadapi dalam Penerapan Kawasan pengembangan terpadu dalam Rencana Tata Ruang Kota Makassar pada penataan Kota, Karena pembangunan yang berjalan saat ini sudah tidak sesuai dengan RTRW tersebut dan Pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang dalam Kota Makassar sudah banyak melenceng dari PERDA RTRW tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara pada hari rabu tanggal 23 juni 2010 pada Dinas Tata Ruang Dan Bangunan Ir. Supardi selaku kepala seksi bidang penataan ruang wilayah kota Makassar menyatakan bahwa, Kendala-kendala dalam Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.

1. Faktor Peraturan  
Adanya revisi mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 untuk menyesuaikan dengan perUndang-undangan yang berlaku sehingga membuat penerapannya tidak maksimal.
2. Faktor pembangunan  
Pembangunan di Kota Makassar yang semakin padat karena izin yang diberikan tidak disesuaikan dengan peruntukannya.
3. Faktor Masyarakat sendiri  
Kendalanya faktor dari masyarakatnya yang tidak memenuhi kewajibannya yaitu,
  - a. kewajiban memelihara kualitas ruang
  - b. Kewajiban berlaku tertib
    - a. Kewajiban menaati Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang telah ditetapkan.

Tata cara pelaksanaan kewajiban masyarakat berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar Pasal 83 tentang Kewajiban Masyarakat . .

- Pelaksanaan kewajiban masyarakat dalam penataan ruang dilaksanakan dengan mematuhi dan menerapkan criteria, kaidah, baku mutu, dan atura-aturan penataan ruang yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.
- Peraturan dan kaidah pemanfaatan ruang yang dipraktekkan masyarakat secara turun temurun dapat diterapkan sepanjang memperhatikan factor-faktor daya dukung lingkungan hidup, estetika lingkungan, lokasi dan struktur pemanfaatan ruang serta dapat menjamin pemanfaatan ruang yang serasi, selaras dan seimbang.

Adapaun berdasarkan hasil wawancara pada hari jumat tanggal 9 juli 2010 pada Badan Perancangan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) kota Makassar Ir. Darwis Herman selaku Kepala Sub Bidang Perhubungan, Tata Ruang Dan Lingkungan Hidup menyatakan bahwa, kendala dalam penerapan pengembangan kawasan terpadu adalah

"Pada faktor penataan ruang yang terbentuk secara alami dan itu sulit untuk disesuaikan dengan penataan ruang yang sekarang ini, akan tetapi di usahakan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang diatur pada peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006."



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian dan pembahasan pada bab sebelumnya, maka penulis mencoba menyimpulkan hasil dari penelitian yang mencakup beberapa hal, yaitu:

1. Badan Perencanaan Dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) dan Dinas Tata Ruang dalam melakukan Penerapan Kawasan Pengembangan Terpadu dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar sebagai realisasi amanat peraturan Perundang-undangan belum berjalan maksimal.
2. Adanya Tata Ruang yang tidak direncanakan sehingga Runcana Tata Ruang wilayah Kota Makassar berdasarkan Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 yang dilakukan Badan Perencanaan dan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) dan Dinas Tata Ruang dan Bangunan belum berjalan secara optimal.

#### **B. Saran**

Dari apa yang disimpulkan diatas, maka penulis mencoba memberikan saran yang sekiranya dapat menjadi bagian solusi dari permasalahan yang berkaitan dengan Penerapan Kawasan

Pengembangan Terpadu Dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar.

1. Dalam penerapannya Pemerintah Wilayah Kota Makassar khususnya pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan juga Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (BAPPEDA) segera memaksimalkannya agar Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar terencana dengan baik.
2. Dalam permasalahan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar khususnya pada Kawasan Pengembangan Terpadu Pemerintah Wilayah Kota Makassar khususnya pada Dinas Tata Ruang dan Bangunan juga Badan Perencanaan Pembangunan Daerah segera mengatas Adanya Tata Ruang yang tidak direncanakan yang mengakibatkan Rencana Tata Rung Wilyah Kota Makassar Menjadi tidak terencana dan tertata dengan baik, agar kedepannya Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar sesuai dengan apa yang direncanakan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Sugandhy Acha. 1999. *Penataan Ruang Dalam Pengelolaan Lingkungan Hidup*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Budiardjo, Eko. 1997. *Penataan Ruang dan Pembangunan Perkotaan*. Bandung : Alumni.
- Hasni. 2008. *Hukum Penataan Ruang dan Tata Guna Tanah Dalam Konteks UUPA-UUPR-UUPLH*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Muchsin dan Koeswahyono, Imam. 2008. *Aspek Kebijaksanaan Hukum Penatagunaan Tanah dan Penataan Ruang*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Program Studi Ilmu Hukum (S1) Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin. 2009. *Pedoman Penyusunan Skripsi dan Pelaksanaan Ujian Sarjana*. Makassar.
- Ridwan,Juniarso dan Sodik,Ahmad. 2008. *Hukum Tata Ruang Dalam Konsep Kebijakan Otonomi Daerah*.Bandung: Nuansa.
- Rijadi,Prasetijo. 2005. *Pembangunan Hukum Penataan Ruang Dalam Konteks Kota Berkelanjutan*. Surabaya: Airlangga University Press.
- Supriyatno, Budi. 2009. *Manajemen Tata Ruang*. Tangerang: CV.Media Brilian.
- Taringan, Robinson. 2004. *Perencanaan Pembangunan Wilayah*.Jakarta: Bumi Aksara.
- Yunus, Hadi Sabari. 1999. *Struktur Tata Ruang Kota*.Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- \_\_\_\_\_.2005. *Manajemen Kota Perspektif Spasial*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

# LAMPIRAN



**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](mailto:ditbang@Makassar.go.id) Home Page : [Http://www.Makassar.go.id](http://www.Makassar.go.id)



**SURAT KETERANGAN**

No: 097/649/DTRB/VI/2010

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SUKRI HASANUDDIN, SE, MSi  
Pekerjaan : Sekretaris 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 : ANDI ASWAR WAHID KT  
No.Pokok : BIII 06046  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Pekerjaan : Mahasiswa Universitas Hasanuddin  
Alamat : Bumi Tamalanrea Permai Blok K/71  
Judul : " TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR (PERATURAN DAERAH NO.6 TAHUN 2006) "

Sesuai Surat Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Kota Makassar Nomor 070/1954-II/KKBL/VI/2010

Tanggal 28 Juni 2010 perihal Izin Penelitian.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 16 Juli 2010

An. Kepala Dinas  
Sekretaris,





PEMERINTAH KOTA MAKASSAR  
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH  
(BAPPEDA)

Jl. A.Yani No. 2 Tlp. (0411) 316940, <http://www.bappeda-makassar.net>, Makassar

SURAT KETERANGAN  
NO. 050.13/373/K/VII/2010

Yang bertangan di bawah ini :

Nama : ISMAIL, HAJIALI, SE, M.Si  
Pekerjaan : Sekretaris Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Makassar

M E N E R A N G K A N

Bahwa yang tersebut namanya dibawah ini telah mengadakan penelitian pada Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Makassar :

Nama : ANDI ASWAR WAHID KT  
No.Pokok : BIII 06046  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Pekerjaan : Mahasiswa Universitas Hasanuddin  
Alamat : Bumi Tamanlanrea Permai Blok K/71  
Judul : "TINJAUAN YURIDIS PENERAPAN KAWASAN PENGEMBANGAN TERPADU DALAM RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR (PERATURAN DAERAH NO.6 TAHUN 2006)"

Sesuai Surat Kepala Kantor Kesatuan Bangsa Kota Makassar Nomor 070/1954-II/KKBL/VI/2010 Tanggal 28 Juni 2010 Perihal Izin Penelitian.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Makassar, 19 Juli 2010  
A.n. Kepala Badan  
Sekretaris,  
  
ISMAIL HAJIALI, SE, M.Si  
Pembina  
Nip. : 19610828 198503 1 020



Site Plan Kota Makassar

# Semrawut dan Tidak Konsisten

**PEMBANGUNAN** di Kota Makassar sepertinya tidak terencana dengan baik. Unsur-unsur dari izin konsistensi terkait tata ruang dan wilayah.

Kawasan yang tadinya dipertahankan untuk ruang hijau, sudah banyak yang di alih fungsikan jadi kawasan bisnis. Jumlah rumah-rumah baru yang dibangun di kawasan-kawasan ini, terus-menerus bertambah.

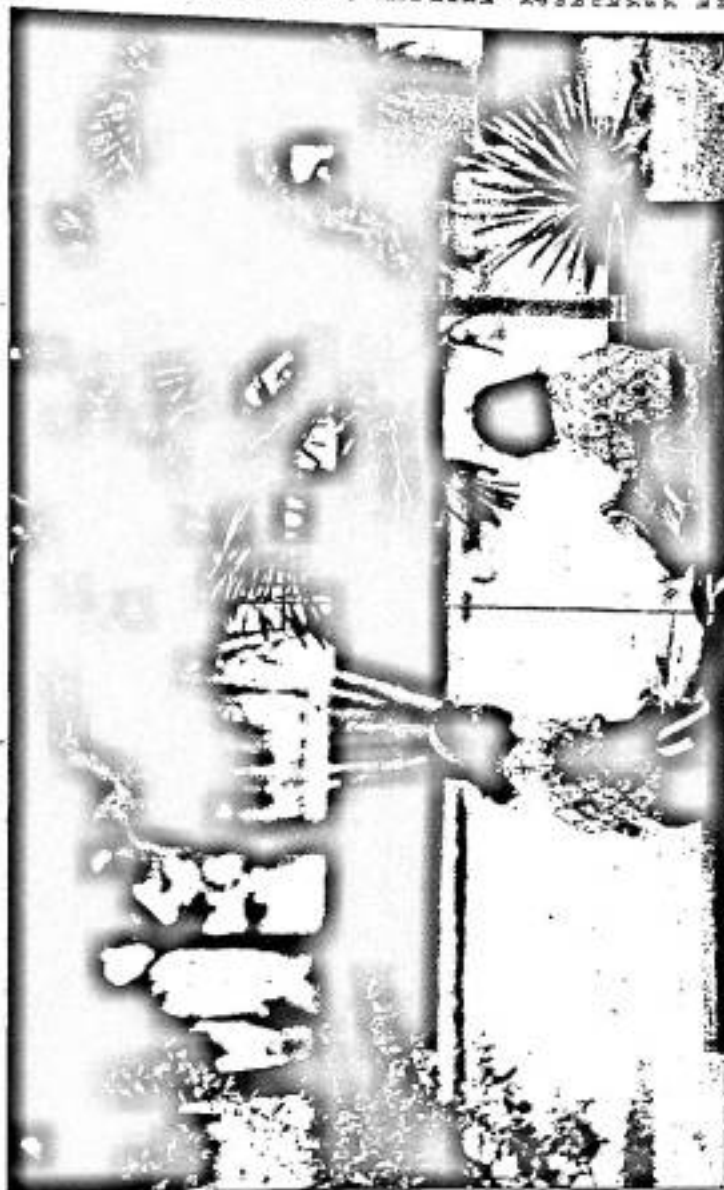
Begitu juga dengan kawasan perikanan, sudah banyak dicampur dengan kawasan lain. Terutama di kawasan-kawasan yang tadik bisa dihibiskan. Padahal, sebenarnya konsistensi dengan aturan, maka kawasan perikanan itu akan lebih bertahan dengan baik.

Keterusan izin-izin tidak lepas dari ketidakkonsistensian Pemerintah Kota Makassar. Terutama jika perencana atau izin mendirikan bangunan yang dihibiskan. Maklumlah, banyak pejabat yang sengaja membuat alibi-alibi. Lain yang dihibiskan izin, tapi secara teknisnya sudah, lalu yang dibuang di lapangan.

Perihal Rencana Tata Ruang Wilayah (RTUW) Kota Makassar itu sudah dibuat dalam Persetujuan Daerah (Perda) Nomor 6 tahun 2006. Kemudian perencana kota, harus menjabarkannya yang berarti adalah tidak boleh sesat dengan RTUW tersebut.

Pemertanian dan perikanan merupakan ruang dalam Kota Makassar sudah banyak yang melenceng dari Perda RTUW tersebut. Akibatnya, yang muncul adalah keterusan izin, bahkan dampak buruk yang pada akhirnya masyarakat sudah lapuh-lapuh karena tidak ada zona.

Pada saat, dalam Perda RTUW tersebut, perintah telah merencanakan ruang kota Makassar dalam 13 kawasan urban. Kawasan yang dimaksud antara lain, Kawasan Pusat Kota yaitu



MARION MINIM. Ruang hijau yang tadinya minimal 30 persen dari luas Kota Makassar makin menyusut. Konsistensi perencana dalam menjabarkan rencana menjadi sangat penting agar kota tidak makin semrawut.

managernya terkait penataan kota," jelas Anggota Komisi C DPRD Makassar, Mujiburrahman di ruang kerjanya, Jumat, 14 Mei.

Bekti, lala parkir tidak konsisten dalam ritur pola kota yang telah diformulasikan. Menurut Mujiburrahman, adalah permasalahan kawasan pendidikan tinggi terpadu yang dipusatkan di sekitar Jalan Perintis Kemerdekaan.

Selain, faktor yang ada di lapangan saat ini, justru di kawasan itu juga telah banyak dihibiskan bangunan mal. Termasuk risiko-risiko banyak investor di kawasan ini.

Kawasan terpadu lainnya yang telah dibuat Permisik Makassar adalah Kawasan Perumahan Terpadu. Kawasan ini dipusatkan di Palis Lakkang. Di samping itu, ada juga kawasan Budaya Terpadu yang dipusatkan di Benteng Somba Opu.

Kawasan Olahraga Terpadu yakni kawasan yang dirahibkan dan dipertahankan sebagai tempat pemertanian dan perikanan sebagai kegiatan olahraga yang dipertahankan dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang meliputi yang saling berinteraksi dalam satu sistem ruang yang solid.

Di samping itu, ada juga kawasan bisnis dan pariwisata terpadu yang dipusatkan di Tanjung Bunga. Ada pula kawasan bisnis-gedung terpadu yang dipusatkan di sekitar Gedung Celebes Convention Center.

"Sayangnya program RTUW yang dibuat dalam Perda Nomor 6 Tahun 2006 banyak tidak jalinan dengan Perda Makassar lainnya, sehingga menimbulkan ketidinkonsistenan. Akibatnya, pembangunan yang digadang-gadang sebagai kota dunia-jamannya sudah terabaikan," timpal Anggota Komisi C DPRD Makassar, HM Yusuf. (\*)

Nomor 93 Tahun 2005. Kota Makassar juga telah mendirikan kawasan perikanan yang dipusatkan sebagai kawasan perikanan dan perikanan sebagai kegiatan perikanan. Kawasan ini dipusatkan di Kecamatan Ulu, Kecamatan Birang-birang, dan Kawasan Industri Terpadu yang meliputi kawasan-kawasan yang telah ada di kawasan Makassar yang juga terkait di aguliskan SK Wali Kota

Di samping itu, ada juga kawasan wisata terpadu yaitu kawasan yang dihibiskan dan dipertahankan sebagai kawasan wisata dan perikanan sebagai kegiatan perikanan. Kawasan ini dipusatkan di Kecamatan Ulu, Kecamatan Birang-birang, dan Kawasan Industri Terpadu yang meliputi kawasan-kawasan yang telah ada di kawasan Makassar yang juga terkait di aguliskan SK Wali Kota

Di samping itu, ada juga kawasan wisata terpadu yaitu kawasan yang dihibiskan dan dipertahankan sebagai kawasan wisata dan perikanan sebagai kegiatan perikanan. Kawasan ini dipusatkan di Kecamatan Ulu, Kecamatan Birang-birang, dan Kawasan Industri Terpadu yang meliputi kawasan-kawasan yang telah ada di kawasan Makassar yang juga terkait di aguliskan SK Wali Kota

Di samping itu, ada juga kawasan wisata terpadu yaitu kawasan yang dihibiskan dan dipertahankan sebagai kawasan wisata dan perikanan sebagai kegiatan perikanan. Kawasan ini dipusatkan di Kecamatan Ulu, Kecamatan Birang-birang, dan Kawasan Industri Terpadu yang meliputi kawasan-kawasan yang telah ada di kawasan Makassar yang juga terkait di aguliskan SK Wali Kota

Di samping itu, ada juga kawasan wisata terpadu yaitu kawasan yang dihibiskan dan dipertahankan sebagai kawasan wisata dan perikanan sebagai kegiatan perikanan. Kawasan ini dipusatkan di Kecamatan Ulu, Kecamatan Birang-birang, dan Kawasan Industri Terpadu yang meliputi kawasan-kawasan yang telah ada di kawasan Makassar yang juga terkait di aguliskan SK Wali Kota

# Mesti Ada Petunjuk Teknis

**SALAH** satu peterebab kesem-  
swatan Kota Melaka akan  
pembangunan yang tidak mengi-  
kat rezaca teh ruang selingk  
sekarang. Ketua Melaka man  
satu, perkti bura koletrun  
dengan acaranya sendiri, " qe  
Meljuarakan.

Anggota Komisi C DPRD  
Melaka, Mjlbun menghenge-  
laben, perancangan permbaan  
ruang kaa yang terutang dalam  
Perda Nomor 6 tahun 2006  
sebenarnya sah cukup bagu.  
Yang diperbantakan adalah  
Wali Kota Melaka haru  
mengemukakan petunjuk teknis  
(JTT) yang mengat masing-  
masing kawasan.

"Kalau tidak diatur mulai  
sekarang, saya khawatir Me-  
laka ke depan jatu jadi kota  
saku, bukan kota duka," sindir  
Yana. (\*)

Legitiator dari Parti Demok-  
rasi Kelangsanit mengadkan,  
dari 13 kawasan terpadu yang  
diatapkan baru sari memiliki



**KOTA BHARU.** Peletasan pembangunan baru mengat rencana tau  
ruang yang salah spesifikasi bisa meruntuh Melakaar jadi kota saku.  
In sange jela. "Kawasan tau  
ruang laka terpa. Bagimana  
terpa dengan baik, in saku  
jela. Apabila diabaikan, in saku  
tidak mengat dan permbaan  
Duaa Tau Ruang," janya.

Mesti dಂಡis, in saku  
belas mearg aka ada reval  
mendat pada permbaan  
Perb. Katan. Perb. sari  
menjdi Institut DPRD Kota  
Melaka. "Sin saku maki  
dibasa di dawa tapi itabiatif  
No 6 tahun 2006. (\*)

in saku jela. "Kawasan tau  
ruang laka terpa. Bagimana  
terpa dengan baik, in saku  
jela. Apabila diabaikan, in saku  
tidak mengat dan permbaan  
Duaa Tau Ruang," janya.

Mesti dಂಡis, in saku  
belas mearg aka ada reval  
mendat pada permbaan  
Perb. Katan. Perb. sari  
menjdi Institut DPRD Kota  
Melaka. "Sin saku maki  
dibasa di dawa tapi itabiatif  
No 6 tahun 2006. (\*)



**KOTA BHARU.** Yang paling sering juga dianggur adalah kawasan  
perumahan yang sudah mulai dibina kawasan blrah.

# Tamalanea Jadi Kota Baru

"Kita berharap petumbuhan  
kota merubah ke Tamalanea,"  
kata Ilham usai menamatkan  
Tamalanea Plaza.

"Kebudayaan wilayah baru bag  
wilayah yang penting. Saku  
kawasan baru yang dimuncikan  
akan merubah petumbuhan di  
kawasan ini sendiri. (\*)

- KAWASAN  
PERKEMBANGAN  
TERPADU**
1. Kawasan Perb. Saku  
Ujung Tang, Bukit, Mearg  
Ujung Tang, Bukit, Mearg
  2. Kawasan Permbaan Terpadu  
Sakung, an, Terpa  
Sakung, an, Terpa
  3. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  4. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  5. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  6. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  7. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  8. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  9. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  10. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  11. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  12. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu
  13. Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu  
Kawasan Permbaan Terpadu

**KOTA MELAKA** merencanakan  
Araut Wali Kota Melaka,  
Ilham Anindji, sudah 15  
juru produk konsep ini. Tak hanya  
petat oleh penduduk, bagan-  
bagun beritenti bermunculan  
di masa-masa. Terutama juga  
ada yang kemuda mearg  
laka rang dan saku kaa yang  
saku jela saku jela.

Sejamban kawasan juga ber-  
terubah dengan cepat. Saku  
saku Tamalanea. Permbaan  
dan mal bermunculan di mana-  
mana. Padahal, kawasan ini  
padanya dimuncikan jadi kawasan  
pendidikan.

Ke depan, Tamalanea yang  
mearg selingk berpendidik  
berbau ini akan saku saku be-  
kembang. Sebab Ilham mearg  
berdarup, kawasan Tamalanea  
ke depan akan menjadi kawasan  
kota baru.

Bagi Ilham, tidak saku  
bebau saku saku harus berma-  
pok di paku kaa. Ilham saku  
kawasan petumbuhan. In juga  
sebagai selingk meragani kem-  
otaa in laka saku saku petumbuhan  
kemudaa dan paku bndis diti  
permbaan yang ada di paku  
kota.

"Beban kota tidak boleh  
saku bebau saku saku laka  
laka juga saku saku kaku saku saku",  
kata Ilham.

Menurut Ilham, pengem-  
bagan kota in bagun merag-  
rah ke bagun, Tamalanea. Po-  
sisi saku saku. Sebab kawasan in  
saku merag saku saku kaku laka.



**PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR**

**NOMOR 6 TAHUN 2006**

**TENTANG**

**RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR**

**TAHUN 2005-2015**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA KOTA MAKASSAR**

- Menimbang: a. bahwa untuk mengarahkan 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 yang berkeadilan dan pertahanan keamanan, perlu disusun Rencana Tata Ruang Wilayah;
- b. bahwa dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antarsektor, daerah dan masyarakat, maka Rencana Tata Ruang Wilayah merupakan arahan dalam pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu yang dilaksanakan secara bersama oleh Pemerintah, masyarakat, dan/atau dunia usaha;
- c. bahwa dengan berlakunya Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional, maka strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah nasional perlu dijabarkan ke dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar;
- d. bahwa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 2 Tahun 1987 perlu disesuaikan dengan tingkat perkembangan masyarakat dan rujukan baru dari tingkat nasional;
- e. bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada huruf a, b, c, dan d, perlu menetapkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2005-2015 dengan Peraturan Daerah.

- Mengingat: 1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Undang-undang Nomor 20 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pertahanan Keamanan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3234), sebagaimana telah dirubah dengan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1988 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3368);

3. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1982 tentang Tata Pengaturan Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3225);
4. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
5. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1990 tentang Konservasi Sumber Daya Alam Hayati dan Ekosistemnya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3419);
6. Undang-undang Nomor 50 Tahun 1986 tentang Penyediaan dan Penggunaan Tanah serta Ruang Udara di Sekitar Bandar Udara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3343);
7. Undang-undang Nomor 9 Tahun 1990 tentang Kepariwisataaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3427);
8. Undang-undang Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3445);
9. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
10. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
11. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3480);
12. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 98, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3493);
13. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5301);
14. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

15. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247)
16. Undang-undang Nomor 7 tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377)
17. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1990 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3405);
18. Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundangan-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
19. Undang-undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 104, tambahan lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4421);
20. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
21. Undang-undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 47 Tahun 1997 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3721);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 1998 tentang Kawasan Suaka Alam dan Kawasan Pelestarian Alam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3776);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999 tentang Perubahan Nama Kota Ujung Pandang menjadi Kota Makassar dalam wilayah Provinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 1993);

27. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
28. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum;
29. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 1992 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Rencana Kota;
30. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor 44 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sulawesi Selatan;
31. Peraturan Daerah Provinsi Sulawesi Selatan Nomor ..... Tahun ..... tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Mamminasata Tahun .....;
32. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor ..... Tahun 2005 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Makassar Tahun 2005 – 2025;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MAKASSAR

DAN

WALIKOTA MAKASSAR

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2005-2015

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Makassar;
2. WaliKota adalah WaliKota Makassar;
3. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kota Makassar;
4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan mahluk lainnya hidup dan melakukan kegiatan serta memelihara kelangsungan hidupnya;

5. Tata Ruang adalah Wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak;
6. Penataan Ruang adalah Proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang;
7. Rencana Tata Ruang adalah Hasil perencanaan tata ruang;
8. Wilayah adalah Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan atau aspek fungsional;
9. Wilayah Kota adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi;
10. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya disingkat RTRW merupakan Hasil perencanaan tata ruang wilayah;
11. Visi Tata Ruang adalah Suatu pandangan ke depan yang menggambarkan arah dan pengelolaan Wilayah Kota untuk mencapai visi pembangunan yang telah ditetapkan di peringkat Kota;
12. Misi Tata Ruang adalah Komitmen dan panduan arah bagi pembangunan dan pengelolaan Wilayah Kota untuk mencapai visi pembangunan yang telah ditetapkan di peringkat Kota.
13. Kawasan adalah Ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu;
14. Kawasan Lindung adalah Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan;
15. Kawasan Budi Daya adalah Kawasan yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia dan sumber daya buatan;
16. Kawasan Hijau adalah ruang terbuka hijau yang terdiri dari kawasan hijau lindung dan hijau binaan
17. Kawasan Hijau Lindung adalah Bagian dari kawasan hijau yang memiliki karakteristik alamiah yang perlu dilestarikan untuk tujuan perlindungan habitat setempat maupun untuk tujuan perlindungan wilayah yang lebih luas;
18. Kawasan Hijau Binaan adalah bagian dari kawasan hijau di luar kawasan hijau lindung untuk tujuan penghijauan yang dibina melalui penanaman, pengembangan, pemeliharaan maupun pemulihan vegetasi yang diperlukan dan didukung fasilitasnya yang diperlukan baik untuk sarana ekologis maupun sarana sosial Kota yang dapat didukung fasilitas sesuai keperluan untuk fungsi penghijauan tersebut;

19. Kawasan Tangkapan Air adalah kawasan atau areal yang mempunyai pengaruh secara alamiah atau buatan terhadap keberlangsungan badan air seperti waduk, situ, Sungai, kanal, pengolahan air limbah dan lain-lain;
20. Kawasan Permukiman adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan permukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur dengan Koefisien Dasar Bangunan lebih besar dari 20% (dua puluh persen) ;
21. Kawasan Permukiman dengan Koefisien Dasar Bangunan Rendah adalah Kawasan yang secara keseluruhan Koefisien Dasar Bangunannya maksimum 20% (dua puluh persen);
22. Kawasan Ekonomi Prospektif adalah Kawasan yang mempunyai nilai strategis bagi pengembangan ekonomi Kota;
23. Kawasan Bangunan Umum adalah Kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembangan perkantoran, perdagangan, jasa, pemerintahan dan fasilitas umum/fasilitas sosial beserta fasilitas penunjangnya dengan Koefisien Dasar Bangunan lebih besar dari 20% (dua puluh persen);
24. Kawasan Bangunan Umum Koefisien Dasar Bangunan Rendah adalah kawasan yang secara keseluruhan Koefisien Dasar Bangunannya maksimum 20% (dua puluh persen);
25. Kawasan Campuran adalah Kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pengembang kegiatan campuran bangunan umum dengan permukiman beserta fasilitasnya dengan Koefisien Dasar Bangunan lebih besar dari 20% (dua puluh persen);
26. Kawasan Sistem Pusat Kegiatan adalah kawasan yang diarahkan bagi pemusatan berbagai kegiatan campuran maupun yang spesifik, memiliki fungsi strategis dalam menarik berbagai kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya serta kegiatan pelayanan Kota menurut hirarkhi terdiri dari sistem pusat kegiatan utama yang berskala Kota, regional, nasional dan internasional dan sistem pusat penunjang yang berskala lokal;
27. Kawasan Sentra Primer adalah kawasan dalam sistem pusat kegiatan yang menurut hirarkhinya termasuk dalam sistem pusat utama.;
28. Kawasan Terpadu selanjutnya dapat disingkat KT adalah Kawasan yang memiliki fungsi lebih dari satu, terdiri atas fungsi utama dan penunjang. Masing-masing dari dua fungsi ini saling terkait dan bersinergi serta saling mempengaruhi dan mendukung fungsi utama dalam satu sistem.
29. Kawasan Khusus adalah Kawasan yang membutuhkan penanganan khusus akibat fungsi dengan tingkat komplikasi, tingkat strategis, dan tingkat sensitifitas yang tinggi yang sangat berpengaruh dan memberi dampak vital bagi perkembangan pembangunan Kota;
30. Kawasan Pusat Kota adalah KT yang tumbuh sebagai pusat Kota dengan percampuran berbagai kegiatan, memiliki fungsi strategis dalam peruntukannya seperti kegiatan pemerintahan, sosial, ekonomi, dan budaya serta kegiatan pelayanan Kota;

31. Kawasan Permukiman Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan bagi pemusatan dan pengembangan permukiman atau tempat tinggal/hunian beserta prasarana dan sarana lingkungannya yang terstruktur secara terpadu;
32. Kawasan Pelabuhan Terpadu adalah KT yang diarahkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas kepelabuhanan dan segala persyaratannya;
33. Kawasan Bandara Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan yang memberi dukungan kuat dalam satu sistem ruang yang bersinergi terhadap berbagai kepentingan dan kegiatan yang lengkap berkaitan dengan aktivitas bandara dan segala persyaratannya;
34. Kawasan Maritim Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan kemaritiman yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;
35. Kawasan Industri Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan industri yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;
36. Kawasan Pergudangan Terpadu adalah KT 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;
37. Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan pendidikan tinggi yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;
38. Kawasan Penelitian Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan penelitian yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;
39. Kawasan Budaya Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan budaya yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;
40. Kawasan Olahraga Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan olahraga yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;

41. Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis dan pariwisata yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;
42. Kawasan Bisnis Global Terpadu adalah KT yang diarahkan dan diperuntukkan sebagai kawasan dengan pemusatan dan pengembangan berbagai kegiatan bisnis global yang dilengkapi dengan kegiatan-kegiatan penunjang yang lengkap yang saling bersinergi dalam satu sistem ruang yang solid;
43. Industri adalah Kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi dan atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya, termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri;
44. Industri selektif adalah kegiatan industri yang kriteria pemilihannya disesuaikan dengan kondisi Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan Budaya dan Jasa, yakni industri yang hemat lahan, hemat air, tidak berpolusi, dan menggunakan teknologi tinggi.
45. Tujuan adalah Nilai-nilai dan kinerja yang mesti dicapai dalam pembangunan Wilayah Kota berkaitan dalam kerangka visi dan misi yang telah ditetapkan;
46. Strategi Pengembangan adalah Langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan Kota yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi pembangunan Wilayah Kota yang telah ditetapkan;
47. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya dapat disebut RTH adalah Kawasan atau areal permukaan tanah yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu, dan atau sarana Kota/lingkungan, dan atau pengaman jaringan prasarana, dan atau budidaya pertanian;
48. Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian Kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan Kota;
49. Koefisiensi Dasar Bangunan yang selanjutnya dapat disebut KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang Kota;
50. Koefisiensi Lantai Bangunan yang selanjutnya dapat disebut KLB adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana teknis ruang Kota;
51. KLB rata-rata adalah besaran ruang yang dihitung dari nilai KLB rata-rata pada suatu kawasan berdasarkan ketetapan nilai KLB menurut pemanfaatan ruang yang sejenis;
52. Koefisien Tapak Besmen yang selanjutnya dapat disebut KTB adalah angka prosentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang;



53. Koefisiensi Daerah Hijau yang selanjutnya dapat disebut KDH adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan/atau peresapan air terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana Kota;
54. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya dapat disebut KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi;
55. Kawasan Prioritas adalah kawasan yang diprioritaskan pembangunannya dalam rangka mendorong pertumbuhan Kota ke arah yang direncanakan dan atau menanggulangi masalah-masalah yang mendesak;
56. Tipologi Kawasan adalah penggolongan kawasan sesuai karakter dan kualitas kawasan, lingkungan, pemanfaatan ruang, penyediaan prasarana dan sarana lingkungan, yang terdiri dari kawasan mantap, dinamis dan peralihan;
57. Perbaikan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk memperbaiki struktur lingkungan yang telah ada, dan dimungkinkan melakukan pembongkaran terbatas guna penyempurnaan pola fisik prasarana yang telah ada.
58. Pemeliharaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan untuk mempertahankan kualitas suatu lingkungan yang sudah baik agar tidak mengalami penurunan kualitas lingkungan;
59. Pemugaran Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan yang ditujukan untuk melestarikan, memelihara serta mengamankan lingkungan dan atau bangunan yang memiliki nilai sejarah budaya dan/atau keindahan/estetika;
60. Peremajaan Lingkungan adalah pola pengembangan kawasan dengan tujuan mengadakan pembongkaran menyeluruh dalam rangka pembaharuan struktur fisik dan fungsi;
61. Pembangunan Baru adalah pola pengembangan kawasan pada areal tanah yang masih kosong dan atau belum pernah dilakukan pembangunan fisik;
62. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah selanjutnya disingkat BKPRD merupakan badan yang bertanggung jawab dalam perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang Kota;
63. Panduan Rancang Kota (*Urban Design Guidelines*) adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan;
64. Panduan Pembangunan Kawasan adalah panduan bagi pembangunan kawasan sebagai implementasi dari hasil Panduan Rancang Kota dan memuat ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai komposisi peruntukan-peruntukan, intensitas pemanfaatan ruang, tahapan dan tata cara pembangunan, pembiayaan pembangunan, dan pengaturan mengenai keseimbangan antara manfaat ruang yang diperoleh para pihak yang terkait

dengan kewajiban penyediaan prasarana, fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas umum, dan sarana lingkungan, serta sistem pengelolaan kawasan yang akan dibangun.

## BAB II

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

- (1) Ruang Lingkup RTRW Kota mencakup strategi dan struktur pemanfaatan ruang wilayah Kota sampai dengan batas ruang daratan, ruang lautan, dan ruang udara sesuai dengan peraturan perUndang-undangan yang berlaku.
- (2) RTRW Kota sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berisi:
  1. Asas, visi dan misi pembangunan, serta tujuan penataan ruang Kota Makassar
  2. Kebijakan dan strategi pengembangan tata ruang
  3. Struktur dan pola pemanfaatan ruang
  4. Pengelolaan kawasan lindung dan pemanfaatan kawasan budidaya
  5. Pengendalian pemanfaatan ruang
  6. Hak, kewajiban dan peran serta masyarakat.

## BAB III

### ASAS, VISI DAN MISI, SERTA TUJUAN

#### Bagian Pertama

#### Pasal 3

#### A s a s

RTRW Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 disusun berasaskan:

1. Pemanfaatan ruang bagi semua kepentingan secara terpadu, serasi, selaras, seimbang, berdaya guna, berhasil guna, berbudaya dan berkelanjutan.
2. Keterbukaan, persamaan, keadilan, dan perlindungan hukum.

#### Bagian Kedua

#### Visi dan Misi

## Pasal 4

### Visi

Visi penataan ruang kota diarahkan mewujudkan Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan, Budaya, dan Jasa yang berorientasi Global, Berwawasan Lingkungan dan Paling Bersahabat\*

## Pasal 5

### Misi

Untuk mewujudkan Visi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, ditetapkan Misi Tata Ruang sebagai arahan penataan ruang wilayah sebagai berikut:

1. Membangun Kota Makassar yang berbasis pada masyarakat;
2. Mengembangkan lingkungan kehidupan perkotaan yang berkelanjutan;
3. Mengembangkan Kota Makassar sebagai Kota maritim, niaga, pendidikan, budaya dan jasa berskala nasional dan internasional.

## Bagian Ketiga

## Pasal 6

### Tujuan

Tujuan Penataan Ruang Kota adalah:

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

## BAB IV

## KEBIJAKAN DAN STRATEGI PENGEMBANGAN TATA RUANG

### Bagian Pertama

## Pasal 7

## Kebijakan Pengembangan Penataan Ruang Kota

Kebijakan pengembangan penataan ruang Kota adalah:

1. Memantapkan fungsi Kota Makassar sebagai Kota Maritim, Niaga, Pendidikan, Budaya dan Jasa berskala Nasional dan Internasional;
2. Memprioritaskan arah pengembangan Kota ke arah koridor Timur, Selatan, Utara, dan membatasi pengembangan ke arah Barat agar tercapai keseimbangan ekosistem;
3. Melestarikan fungsi dan keserasian lingkungan hidup di dalam penataan ruang dengan mengoptimalkan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
4. Mengembangkan sistem prasarana dan sarana Kota yang berintegrasi dengan sistem regional, nasional dan internasional;

### Pasal 8

#### Wilayah Pengembangan

Sesuai dengan karakteristik fisik dan perkembangannya, Makassar dibagi atas 13 (tiga belas) Kawasan Terpadu dan 7 (tujuh) Kawasan Khusus sebagaimana tercantum pada Gambar 1 Lampiran Peraturan Daerah ini, dengan kebijakan pembangunan untuk masing-masing wilayah pengembangan sebagai berikut:

1. Wilayah Pengembangan (WP) I dibagian atas Sungai Tallo, tepatnya dibagian Utara dan Timur Kota. Dengan dasar kebijakan utamanya diarahkan pada peningkatan peran dan fungsi-fungsi kawasan yang berbasiskan pada pengembangan infrastruktur dasar ekonomi perkotaan melalui pengembangan kegiatan secara terpadu seperti pengembangan fungsi dari sektor industri dan pergudangan, pusat kegiatan perguruan tinggi, pusat penelitian, bandar udara yang berskala internasional, kawasan maritim dan pusat kegiatan penelitian sebagai sentra primer baru bagian Utara Kota;
2. Wilayah Pengembangan (WP) II dibagian bawah Sungai Tallo, tepatnya dibagian Timur dari Jalan Andi Pengeran Pettarani sampai dengan batas bagian bawah dari Sungai Tallo. Dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada pengembangan kawasan pemukiman perkotaan secara terpadu dalam bingkai pengembangan sentra primer baru bagian Timur Kota;
3. Wilayah Pengembangan (WP) III Pusat Kota, tepatnya berada pada sebelah Barat dari Jalan Andi Pengeran Pettarani sampai dengan Pantai Losari dan batas bagian atas dari Sungai Balang Beru (Danau Tanjung Bunga). Dengan dasar kebijakan utamanya mengarah pada kegiatan revitalisasi Kota, pengembangan pusat jasa dan perdagangan, pusat bisnis dan pemerintahan serta pengembangan kawasan pemukiman secara terbatas dan terkontrol guna mengantisipasi semakin terbatasnya lahan Kota yang tersedia dengan tanpa mengubah dan mengganggu kawasan dan atau bangunan cagar budaya;
4. 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;

5. Wilayah Pengembangan (WP) V Kepulauan Spermonde Makassar, dengan dasar kebijakan utamanya yang diarahkan pada peningkatan kegiatan pariwisata, kualitas kehidupan masyarakat nelayan melalui peningkatan budidaya laut dan pemanfaatan sumber daya perikanan dengan konservasi ekosistem terumbu karang;

## Pasal 9

### Kawasan Pengembangan Terpadu

Kawasan Pengembangan Terpadu Kota Makassar terdiri atas:

1. Kawasan Pusat Kota, yang berada pada bagian tengah Barat dan Selatan Kota mencakup wilayah Kecamatan Wajo, Bontoala, Ujung Pandang, Mariso, Makassar, Ujung Tanah dan Tamalate;
2. Kawasan Permukiman Terpadu, yang berada pada bagian tengah pusat dan Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Manggala, Panakukang, Rappocini dan Tamalate;
3. Kawasan Pelabuhan Terpadu, yang berada pada bagian tengah Barat dan Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Ujung Tanah dan Wajo;
4. Kawasan Bandara Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Biringkanaya dan Tamalanrea;
5. Kawasan Maritim Terpadu, yang berada pada bagian Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea;
6. Kawasan Industri Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea dan Biringkanaya;
7. Kawasan Pergudangan Terpadu, yang berada pada bagian Utara Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalanrea, Biringkanaya dan Tallo;
8. Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Panakukang, Tamalanrea dan Tallo;
9. Kawasan Penelitian Terpadu, yang berada pada bagian tengah Timur Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tallo;
10. Kawasan Budaya Terpadu, yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate;
11. Kawasan Olahraga Terpadu, yang berada pada bagian Selatan Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate;

12. Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu, yang berada pada bagian tengah Barat Kota, mencakup wilayah Kecamatan Tamalate;
13. Kawasan Bisnis Global Terpadu, yang berada pada bagian tengah Barat Kota, mencakup wilayah Kecamatan Mariso.

#### Pasal 10

#### Kawasan Pengembangan Khusus

Kawasan Pengembangan Khusus Kota Makassar terdiri atas:

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

#### Bagian Kedua

#### Strategi Pengembangan Tata Ruang

#### Paragraf 1

#### Misi dan Strategi Pengembangan Tata Ruang Kota

#### Pasal 11

#### Misi Pengembangan Tata Ruang Kota

Untuk mewujudkan Misi Tata Ruang dimaksud Pasal 5, maka ditetapkan Misi Pengembangan kawasan Tata Ruang sebagai berikut:

1. **Kawasan Terpadu** mempunyai Misi:

- a. **Misi Kawasan Pusat Kota** adalah menjadikan kawasan pusat Kota sebagai kawasan dengan kualitas standar pelayanan yang lebih baik kepada lingkungan dan masyarakatnya, dengan mendorong aktivitas pembangunan fisik berkembang secara vertikal dan pengelolaan lingkungan yang lebih terkendali;
- b. **Misi Kawasan Permukiman Terpadu** adalah mewujudkan dan mengembangkan kawasan permukiman yang berkepadatan sedang dan tinggi ke arah Timur Kota serta mengendalikan kegiatan Jasa dan Niaga yang melebihi kebutuhan kawasan;
- c. **Misi Kawasan Pelabuhan Terpadu** adalah mendukung pengembangan pelabuhan beserta lingkungannya menjadi kawasan dengan tingkat pelayanan terbaik yang berstandar internasional dan meningkatkan Kualitas Ruang dari kondisi eksisting kawasan yang ada dengan jalan *Meremajakan, Menata Kembali dan Merevitalisasi* dalam rangka mendukung Fungsi Utama sebagai Pusat Jasa Kepelabuhanan;
- d. **Misi Kawasan Bandara Terpadu** adalah mewujudkan kawasan Bandara sebagai Gerbang "*gate*" dan Ruang Tamu "*Living Room*" Kota Makassar dengan Penataan Kembali kawasan dan mengarahkan pengembangan kawasan sebagai Kawasan Berikat "*Bounded Zone*" dalam mendukung peran Bandara Hasanuddin sebagai pusat koordinasi di Indonesia Timur;
- e. **Misi Kawasan Maritim Terpadu** adalah mewujudkan kawasan Untia menjadi kawasan Maritim Terpadu berskala regional dan nasional, Mewujudkan pengembangan kawasan menjadi Kota Nelayan Terpadu sekaligus menjadi percontohan yang dapat dibanggakan, Mengembangkan pariwisata berwawasan lingkungan "*Eco Tourism*" dengan melestarikan dan mengelola kawasan mangrove di Pesisir Pantai Utara Makassar;
- f. **Misi Kawasan Industri Terpadu** adalah meningkatkan pengembangan kawasan sebagai Pusat Industri (Selektif) Terpadu dalam skala Global, membatasi pertumbuhan dan pemanfaatan ruang sebagai kawasan pergudangan, serta mendorong tumbuhnya ruang-ruang pendukung kawasan yang bisa mendukung Kawasan dapat Tumbuh dan berkembang secara optimal;
- g. **Misi Kawasan Pergudangan Terpadu** adalah mengarahkan pengembangan kawasan sebagai pusat pergudangan yang lengkap dan terpadu, memberhentikan pertumbuhan pemanfaatan ruang pergudangan yang tidak tertata baik, dan menata dan mewujudkan kawasan sebagai kawasan bebas banjir dengan merencanakan sistem drainase terpadu serta mendorong tumbuhnya ruang-ruang pendukung kawasan yang bisa mendukung kawasan dapat tumbuh dan berkembang secara optimal;
- h. **Misi Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu** adalah meningkatkan fungsi kawasan sebagai pusat Pendidikan Tinggi dengan standar global, image yang baik dan atmosfer akademik yang tinggi, membatasi kegiatan pemanfaatan ruang yang bertentangan dengan fungsi utama kawasan, menata kawasan kosong sekitar kawasan Sungai Tallo dengan model Pemanfaatan ruang berbasis Lingkungan yang berstandar global, serta Mendorong tumbuhnya ruang-ruang pendukung kawasan;
- i. **Misi Kawasan Penelitian Terpadu** adalah mewujudkan fungsi kawasan sebagai pusat pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi "*technopark*" yang berbasis agropolitan

dan maritim, yang menjadi penentu utama dalam percepatan pembangunan Kota Makassar, menetapkan sebagai pusat kawasan hijau binaan dalam bentuk Kota Taman "Garden City", mewujudkan Kota Tepi Sungai "Riverside City" sebagai usaha untuk memberi batas jelas antara kawasan konservasi dengan kawasan budidaya perkotaan dan mendorong tumbuhnya ruang-ruang pendukung kawasan;

- j. **Misi Kawasan Budaya Terpadu** adalah melakukan perencanaan dan penataan kembali "Re-Masterplan" Kawasan Benteng Somba Opu sebagai pusat budaya dan sejarah Sulawesi, mengembangkan ruang-ruang pendukung kawasan untuk memperkuat daya tarik fungsi utama kawasan, menetapkan bahwa seluruh bangunan yang ada pada kawasan ini diwajibkan bergaya tradisional "vernacular" serta memberi batas jelas dengan kawasan Kota Baru Tanjung Bunga;
- k. **Misi Kawasan Olahraga Terpadu** adalah mewujudkan fungsi kawasan sebagai pusat semua olahraga baik olahraga air maupun olahraga lainnya, memanfaatkan kebutuhan mitigasi pantai sebagai ruang untuk fungsi olahraga dan rekreasi, mendorong tumbuhnya ruang-ruang pendukung kawasan;
- l. **Misi Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu** adalah melakukan peninjauan kembali "review" terhadap Masterplan Tanjung Bunga, mengendalikan kegiatan pemanfaatan ruang sesuai penetapan fungsi kawasan sebelum dan sesudahnya;
- m. **Misi Kawasan Bisnis Global Terpadu** adalah mewujudkan Kawasan Tanjung Beringin sebagai kawasan bisnis dengan standar Internasional, mewujudkan kegiatan mitigasi pantai sebagai kebutuhan lingkungan yang mendesak, mengembangkan fungsi kawasan hanya pada fungsi bisnis yang berskala global, serta memperjelas status tanah dalam upaya mempersiapkan atmosfir investasi berdaya tarik tinggi.

## 2. Kawasan Khusus mempunyai Misi:

- a. **Misi Kawasan Khusus Pariwisata Maritim** adalah mengembangkan potensi pulau, laut, dan pesisir menjadi lebih produktif dan bermanfaat langsung bagi peningkatan ekonomi masyarakat maritim, menggerakkan sistem maritim melalui kegiatan pariwisata sebagai lokomotif, mewujudkan tata ruang laut yang mampu memberi manfaat besar bagi ekonomi masyarakat maritim;
- b. **Misi Kawasan Khusus Pengembangan Koridor Sungai Tallo** adalah mengendalikan kawasan Sungai Tallo dari bahaya sedimentasi, pendangkalan, banjir dan pencemaran, memanfaatkan secara maksimal fungsi Sungai Tallo sebagai sarana transportasi air, pariwisata, sumber air baku, dan budidaya perikanan, mewujudkan koridor Sungai Tallo sebagai ikon alam bagian Utara yang menjadi kebanggaan Kota Makassar;
- c. **Misi Kawasan Khusus Pengembangan Sungai Jeneberang** adalah mengendalikan koridor Sungai Jeneberang dari bahaya sedimentasi berat dan bahaya banjir yang berakibat langsung ke kawasan pusat kota, mensinergikan dan menjalin aliansi tentang konsep pengembangan koridor Sungai Jeneberang yang terpadu dengan pemerintah Kabupaten Gowa, memanfaatkan secara maksimal fungsi Sungai Jeneberang sebagai sumber air baku potensial, sarana transportasi air, kegiatan pariwisata dan budidaya



perikanan, mewujudkan koridor Sungai Jeneberang sebagai Ikon Alam bagian Selatan yang menjadi kebanggaan Kota Makassar;

- d. **Misi Kawasan Khusus Pengendalian Pantai Makassar** adalah mewujudkan kegiatan mitigasi secara keseluruhan dan terpadu di sepanjang pantai Makassar termasuk pengaruh dari rencana kegiatan pembangunan sepanjang pantai Makassar, mewujudkan pemanfaatan ruang secara maksimal dari hasil ruang yang dibutuhkan dari kegiatan mitigasi (*ruang mitigasi*) dengan pertimbangan azas manfaat yang sebesar-besarnya bagi Kota Makassar serta membatasi secara ketat kegiatan pemanfaatan ruang terhadap fungsi-fungsi ruang "Selektif";
- e. **Misi Kawasan Khusus Konservasi Warisan Budaya** adalah merivitalisasi kawasan-kawasan budaya "*heritage*" Makassar, merenovasi bangunan-bangunan yang ditetapkan sebagai "*heritage*" Makassar, melarang pembongkaran bangunan-bangunan yang telah ditetapkan sebagai "*heritage*" Makassar, memanfaatkan kemungkinan memproduktifkan kawasan-kawasan dan atau bangunan-bangunan yang ditetapkan sebagai "*heritage*" Makassar, dan mewujudkan kawasan-kawasan dan bangunan-bangunan "*heritage*" Makassar sebagai motor dan inti dari kegiatan wisata budaya dan sejarah Kota Makassar;
- f. **Misi Kawasan Khusus Pusat Energi dan Bahan Bakar Terpadu** adalah mewujudkan fungsi kawasan sebagai kawasan Khusus dengan status kawasan beresiko tinggi tingkat dua "*highrisk zona level two*" yang menjadi pusat bahan bakar dan gas serta menjadi kawasan untuk pembangkit tenaga listrik "*power plant*" yang lengkap dan terpadu, mengembangkan pemanfaatan hasil sedimentasi alam Sungai Tallo secara maksimal sekaligus menjadi usaha mitigasi pada pantai Utara Makassar dan muara Sungai Tallo, mewujudkan dukungan prasarana jalan dan jembatan kepada kawasan Khusus ini sebagai daya tarik yang sangat tinggi bagi keterlibatan investor untuk berpartisipasi penuh dalam kegiatan ini;
- g. **Misi Kawasan Khusus Tempat Pembuangan dan Pemrosesan Sampah Terpadu** adalah mewujudkan fungsi kawasan tempat pembuangan sampah sesuai dengan standar lingkungan global, mengembangkan fungsi positif sampah sebagai komoditi yang memiliki nilai ekonomis, mengembangkan sistem yang terpadu tentang keterlibatan masyarakat dalam sistem persampahan makassar baik dalam pengumpulan, transportasi maupun dalam mengolah/memproses sampah, mengembangkan dan mensosialisasikan bahwa sampah menjadi bukan sampah setelah terjadi proses pemilihan sampah dan oleh masyarakat;

## Pasal 12

### Strategi Pengembangan Tata Ruang

Untuk mewujudkan Misi Pembangunan Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, maka Strategi Pengembangan Tata Ruang yang ditempuh di masing-masing kawasan terpadu dan khusus sebagai berikut:

#### 1. Strategi Pengembangan Kawasan Terpadu Kota

- a. **Strategi Pengembangan Kawasan Pusat Kota** meliputi:



- 1) Mendorong pengembangan kawasan strategis skala Nasional dan Internasional pada kawasan ekonomi prospektif terutama di kawasan sekitar Lapangan Karebosi, Sepanjang Pantai Losari, Kawasan Pecinan bagian Utara Makassar, koridor jalan Jenderal Sudirman – jalan DR. Ratulangi dan koridor jalan Andi Pengerang Pettarani;
- 2) Mengembangkan sarana dan fasilitas transportasi yang mendukung pengembangan sistem angkutan umum massal;
- 3) Mengembangkan program peremajaan kawasan kumuh berat terutama pada konsentrasi kawasan kumuh Mariso, kawasan kumuh sekitar jalan Abubakar Lambogo dan kawasan kumuh Baraya dengan peremajaan terbatas untuk pembangunan rumah susun murah;
- 4) Merevitalisasi kawasan Pantai Losari secara terpadu dengan mereklamasi terbatas ruang pantai;
- 5) Membatasi pembangunan pada ruang belakang Pantai Losari sekitar kawasan Makassar Golden Hotel (MGH) dan sekitarnya dengan membuat jalan arteri pembatas sampai ke depan Benteng Jumpandang sekaligus memecahkan masalah kemacetan akibat jalur sempit lalu lintas pada daerah sekitar Makassar Golden Hotel dan memperkuat eksistensi Benteng Jumpandang;
- 6) Menata sistem drainase kawasan pesisir pantai Makassar dengan pembuatan saluran tangkap sepanjang pantai yang dilengkapi dengan sistem instalasi pengolahan limbah;
- 7) Mengembangkan sistem interkoneksi antarjaringan transportasi darat dan jaringan transportasi air serta jaringan pedestrian secara terpadu dengan sistem transportasi makro;
- 8) Mendukung pembangunan kawasan dengan konsep bangunan tinggi "highrise building" yang sudah terencana dengan standar global;
- 9) Merencanakan, menata dan mengendalikan kawasan – kawasan sektor informal yang tersebar di kawasan pusat kota menjadi kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur.

**b. Strategi Pengembangan Kawasan Permukiman Terpadu meliputi:**

- 1) Mendorong pembangunan kluster permukiman dengan standar yang baik dan baku dan memberikan kemudahan kepada setiap developer yang mampu mewujudkan dan memelihara kawasannya dengan keasrian yang tinggi dan estetik dalam kegiatan melaksanakan kelanjutan pembangunan kawasannya;
- 2) Mendukung pembangunan kawasan sentra primer Timur Baru pada kawasan Panakkukang Mas sebagai daerah pusat bisnis "Central Business District" (CBD) kawasan permukiman;

- 3) Mengembangkan dan menata sistem drainase kawasan permukiman terpadu serta menetapkan/mengawasi derajat ketinggian terhadap kawasan-kawasan permukiman tersebut agar bebas banjir dan bebas genangan;
- 4) Mendorong pertumbuhan kawasan permukiman kepadatan sedang sampai tinggi dalam upaya efisiensi pemanfaatan ruang;
- 5) Merencanakan, menata dan mengendalikan kawasan – kawasan sektor informal yang tersebar di Kawasan Permukiman Terpadu menjadi kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur;
- 6) Mendorong pembangunan kawasan Pasar Induk Kota dalam skala regional sebagai prasarana penting yang melayani kebutuhan pokok masyarakat kota dan sekitarnya

**c. Strategi Pengembangan Kawasan Kawasan Pelabuhan Terpadu meliputi:**

- 1) Mendukung rencana pembangunan Pelabuhan Soekarno-Hatta tahap 2 dan peningkatannya menjadi pelabuhan skala Internasional serta menjadi kawasan di Timur Indonesia;
- 2) Mendukung pola pemanfaatan ruang baru dengan jalan kegiatan reklamasi rencana sesuai dengan kaidah lingkungan dalam rangka memanfaatkan hasil sedimentasi yang ada;
- 3) Mengembangkan ruang-ruang kawasan yang baru hasil reklamasi terencana menjadi sentra-sentra primer baru di Utara dengan fungsi-fungsi yang mendukung fungsi utama kegiatan kepelabuhanan;
- 4) Mengembangkan jaringan jalan dan jembatan baru menyusuri pesisir pantai Utara Makassar sebagai jalan arteri alternatif tanpa melalui jalan bebas hambatan menghubungkan kepada semua sistim pusat kegiatan kawasan-kawasan ekonomi;
- 5) Mengembangkan ruang-ruang kawasan yang baru hasil reklamasi terencana menjadi sentra-sentra primer baru di Utara dengan fungsi-fungsi yang mendukung fungsi utama kegiatan kepelabuhanan;
- 6) Menata kembali ruang-ruang kawasan berkualitas rendah dengan peremajaan ruang kawasan dengan model rumah susun murah;
- 7) Meningkatkan kualitas Daerah Aliran Sungai (DAS) dengan kegiatan Normalisasi Sungai Tallo mulai dari muara sampai menuju ke hulu;
- 8) Merencanakan, menata dan mengendalikan kawasan – kawasan sektor informal yang tersebar di Kawasan Pelabuhan Terpadu menjadi kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur.

**d. Strategi Pengembangan Kawasan Bandara Terpadu meliputi:**

- 1) Mendukung pembangunan bandara Internasional Hasanuddin tahap 2 dengan fungsi-fungsi baru yang strategis;
- 2) Mendukung pembangunan jalan bebas hambatan Makassar – Mandai ;
- 3) Mengendalikan koefisien lantai bangunan sesuai dengan persyaratan bandara pada wilayah Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP);
- 4) Mengembangkan kawasan pusat industri kecil yang berikat pada koridor KKOP;
- 5) Mengembangkan Ruang Terbuka Hijau (RTH) pada koridor Mandai – Makassar;
- 6) Membangun jaringan transportasi air dengan sarana terminal dan dermaga yang terhubung dengan jaringan jalan tersingkat menuju Bandara dalam bentuk koridor wisata sebagai terobosan dalam upaya meningkatkan kegiatan pariwisata berdasarkan keunggulan dan keunikan lokal;
- 7) Merencanakan, menata dan mengendalikan kawasan – kawasan sektor informal yang tersebar di Kawasan Bandara Terpadu menjadi kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur

**e. Strategi Pengembangan Kawasan Maritim Terpadu meliputi:**

- 1) Melanjutkan pembangunan kawasan permukiman nelayan terpadu di Untia dengan melengkapi sarana dan prasarana yang lebih layak;
- 2) Mendukung kegiatan reklamasi terencana guna penyediaan ruang untuk pembangunan pelabuhan perikanan nusantara;
- 3) Mengembangkan pembangunan jaringan jalan baru ke kawasan bandara, kawasan pelabuhan, kawasan pergudangan dan kawasan industri;
- 4) Mengembangkan sentra-sentra primer baru yang melengkapi dan memperkuat fungsi kemaritiman kawasan diantaranya kawasan bisnis maritim, kawasan rekreasi pesisir, kawasan wisata berwawasan lingkungan "*eco tourism*" Mangrove", kawasan industri maritim, dan pusat restoran makanan laut "*seafood*";
- 5) Mengembangkan kawasan RTH koridor pesisir pantai Utara;
- 6) Menerapkan prinsip-prinsip mitigasi pada setiap kegiatan pembangunan pada kawasan ini;
- 7) Merencanakan, menata dan mengendalikan kawasan – kawasan sektor informal yang tersebar di Kawasan Maritim Terpadu menjadi kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur

**f. Strategi Pengembangan Kawasan Industri Terpadu meliputi:**

- 1) Mendorong pengembangan Kawasan Industri Makassar (KIMA) yang menjadi magnet kawasan;
- 2) Mendorong pembangunan IPA, IPAL dan pembangkit tenaga listrik untuk memenuhi kebutuhan Kawasan;
- 3) Menetapkan kontrol Intensitas bangunan dengan ketat dan menentukan waktu dimana Intensitas bangunan Industri harus dinaikkan;
- 4) Mendukung pembangunan jalan bebas hambatan Makassar – Mandai;
- 5) Mengembangkan jaringan jalan baru menuju kawasan ini;
- 6) Mendorong pembangunan sentra-sentra kegiatan bisnis, industri dan permukiman pekerja industri;
- 7) Merencanakan, menata dan mengendalikan kawasan – kawasan sektor informal yang tersebar di Kawasan Industri Terpadu menjadi kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur.

**g. Strategi Pengembangan Kawasan Pergudangan Terpadu meliputi:**

- 1) Mendukung kegiatan pembangunan bagian-bagian kawasan pergudangan yang terencana;
- 2) Mengembangkan sistim drainase kawasan yang terpadu dengan sistem kanalisasi yang juga mampu difungsikan sebagai sarana transportasi air dalam upaya membebaskan kawasan dari bahaya banjir dan genangan serta menghidupkan kegiatan parawisata;
- 3) Mendorong pembangunan sentra-sentra bisnis, permukiman, rekreasi dan didalam mendukung fungsi utama kawasan;
- 4) Merencanakan, kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur.

**h. Strategi Pengembangan Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu meliputi:**

- 1) Mengembangkan kawasan Daerah Aliran Sungai (DAS) belakang Kampus Universitas Hasanuddin, Kampus Universitas Muslim Indonesia dan Kampus Universitas 45 menjadi pengikat kawasan dan menjadi muka baru yang ditata dengan standar global sekaligus memanfaatkan peluang untuk menata kawasan secara terencana dan mengalihkan orientasi lama pada koridor jalan Perintis Kemerdekaan;

- 2) Mendorong pembangunan sentra-sentra bisnis pendidikan, permukiman, asrama-asrama, sarana rekreasi dan sarana perpustakaan serta dekat dengan kawasan penelitian terpadu sebagai kegiatan pendukung fungsi utama kawasan;
- 3) Mengembangkan jaringan jalan baru untuk mewujudkan titik orientasi baru bagi Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu dengan memanfaatkan daya tarik Sungai sebagai tolak banding alam;
- 4) Mengembangkan dan menata kawasan Ruang Terbuka Hijau pada keseluruhan kawasan dengan standar yang tinggi dan dengan ratio tutupan hijau "*greencover*" minimum 50% (lima puluh persen) atau diatas standar optimal 47% (empat puluh tujuh persen);
- 5) Merencanakan, menata dan mengendalikan kawasan-kawasan sektor informal yang tersebar di Kawasan Pendidikan Tinggi Terpadu menjadi kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur.

**i. Strategi Pengembangan Kawasan Penelitian Terpadu meliputi:**

- 1) Mengembangkan kawasan Pulau Lakkang yang merupakan delta Sungai Tallo sebagai Pusat Penelitian dan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi yang terpadu untuk memenuhi percepatan pembangunan dalam usaha untuk menguasai teknologi unggulan khususnya bidang maritim dan agropolitan.
- 2) Menetapkan menjadi Pusat Kawasan Hijau Binaan dengan ratio tutupan hijau "*green cover*" minimum sebesar 60% (enam puluh persen).
- 3) Mengembangkan prasarana jaringan jalan baru yang melintasi kawasan ini serta prasarana instalasi pengolahan limbah (IPAL) untuk menjaga kualitas lingkungan yang ada.
- 4) Mendorong pembangunan sentra-sentra permukiman berkepadatan rendah, sarana wisata berwawasan lingkungan, sarana bisnis berwawasan lingkungan dan sarana wisata dan olahraga air sebagai pendukung dan pelengkap kegiatan utama;
- 5) Merencanakan kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur.

**j. Strategi Pengembangan Kawasan Budaya Terpadu meliputi:**

- 1) Menetapkan kawasan sekitar Benteng Somba Opu sebagai kawasan konservasi budaya dan sejarah dan menjadi pusat budaya Sulawesi Selatan yang di tata secara terpadu;
- 2) Mengembangkan dengan cara menyusun kembali Masterplan Kawasan Taman Miniatur Sulawesi (TMS) menjadi Kawasan Somba Opu yang lebih terpadu dan bernilai produktivitas ekonomi tinggi, yang mana selama ini cenderung menunjukkan

keadaan lingkungan yang tidak terurus dan terdegradasi berat secara fisik yang disebabkan oleh besarnya beban biaya pemeliharaan;

- 3) Mengalihkan orientasi pintu utama ke arah barat melewati pinggir danau Tanjung Bunga dan membuka pintu utama yang baru dari arah Selatan melalui pinggir Sungai Jeneberang;
- 4) Mengembangkan kawasan ini menjadi Pusat Hijau Binaan dengan tingkat tutupan hijau minimum 60% (enam puluh persen);
- 5) Mengembangkan sentra-sentra bisnis berwawasan budaya, kegiatan wisata air, kegiatan Meeting, Incentive, Convention, and Exhibition (MICE) dan kegiatan hotel serta restoran sebagai kegiatan pendukung dan pelengkap fungsi utama kawasan.
- 6) Merencanakan kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur

**k. Strategi Pengembangan Kawasan Olahraga Terpadu meliputi:**

- 1) Mendorong pembangunan stadion sepak bola dan lapangan-lapangan olahraga lainnya baik untuk sarana latihan maupun untuk match atau pertandingan yang didesain secara terpadu dengan konsep simbiosis mutualistis antara konsep "*olahraga, wisata, dan bisnis*" dan antara olahraga darat dan olahraga laut di sepanjang garis pantai Barombong;
- 2) Mengembangkan sistem jaringan transportasi massa menuju kawasan ini sebagai kawasan tujuan bagian Selatan Kota;
- 3) Mendukung kegiatan penataan kembali terencana bentuk pesisir pantai Barombong dengan cara mereklamasi pesisir pantai dari deposit pasir hasil sedimentasi alam sebagai upaya Mitigasi terhadap bencana sepanjang pesisir pantai Barombong. Dan mendukung pemanfaatan ruang untuk kegiatan "*olahraga, wisata, dan bisnis*" hasil dari kegiatan reklamasi dan mereshaping pantai Barombong;
- 4) Mendorong tumbuhnya sentra-sentra bisnis olahraga, kegiatan wisata air dan darat, ruang-ruang permukiman beratmosfir resort sebagai kegiatan-kegiatan pendukung dan pelengkap dari fungsi utama kawasan;
- 5) Mengembangkan RTH dengan tingkat green cover minimum 50% sebagai upaya untuk mengeliminir kecepatan angin yang berlebih serta upaya untuk menurunkan temperatur lingkungan dalam rangka mendukung tuntutan atmosfir kawasan.
- 6) Merencanakan kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur

**l. Strategi Pengembangan Kawasan Bisnis dan Pariwisata Terpadu meliputi:**

- 1) Mendorong kelanjutan pembangunan Kota Baru Tanjung Bunga sesuai dengan masterplan yang telah disahkan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sesuai dengan penetapan komposisi yang seimbang antara kawasan bisnis, wisata, dan permukiman;
- 2) Mengembangkan fungsi jalan H.M Dg. Patompo yang merupakan fasilitas umum dari kawasan ini sebagai jalan lingkar Kota yang sangat strategis dan penting yang menghubungkan Kawasan Pusat Kota dengan kawasan Barat dan Selatan Kota;
- 3) Mengembangkan kawasan Danau Tanjung Bunga menjadi kawasan wisata publik dan kawasan olahraga air berstandar Internasional serta menjadi kawasan pusat jajan dan makanan unggulan Makassar di sepanjang kedua pesisir danau dengan atmosfer yang berwawasan lingkungan;
- 4) Mendukung kegiatan penataan kembali dari bentuk pesisir pantai Tanjung Bunga melalui kegiatan reklamasi dari deposit pasir hasil sedimentasi alam dalam upaya me MITIGASI pesisir pantai Tanjung Bunga terhadap bencana dan memanfaatkannya menjadi kawasan "*Kota Tepian Air*" dengan standar dan style Internasional pada kawasan sekitar muara pembuangan Danau Tanjung Bunga (Ex-Sungai Balang Beru);
- 5) Mengembangkan kawasan Riverside Sungai Jeneberang sebelah Barat "*Dam Karet*" sebagai jalur transportasi air Kota dan kawasan sebelah Timur "*Dam Karet*" sebagai kawasan wisata air bergerak;
- 6) Mengembangkan RTH dengan tingkat tutupan hijau "*green cover*" minimum 47% (empat puluh tujuh) untuk mewujudkan kenyamanan lingkungan yang baik dan asri di seluruh kawasan ini;
- 7) Mendorong pembangunan sentra-sentra bisnis baru, kegiatan wisata yang lengkap dan spesifik serta unik dan permukiman-permukiman bernuansa resort dengan standar dan style Internasional.
- 8) Merencanakan kawasan-kawasan sektor informal yang prospektif dan berdaya tarik tinggi pada lokasi-lokasi yang mendukung terwujudnya Kota Makassar yang nyaman dan teratur

**m. Strategi Pengembangan Kawasan Bisnis Global Terpadu meliputi:**

- 1) Mengembangkan kawasan tanah tumbuh yang merupakan tanah kosong milik negara sebagai pusat bisnis berstandar Global yang terpadu dan menjadi wajah Internasional Kota Makassar;
- 2) Mengembangkan pembangunan kawasan dengan KLB tinggi dan KDB rendah dengan pola pemanfaatan ruang standar Internasional dalam upaya mewujudkan misi kawasan sebagai wajah masa depan Kota Makassar;
- 3) Mendorong percepatan pembangunan "*Celebes Convention Center*";