

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kawasan artinya suatu wilayah atau daerah tertentu yang memiliki batas geografis dan karakteristik, fungsi, atau tujuan khusus, seperti kawasan industri, kawasan permukiman, kawasan lindung, atau kawasan pariwisata, yang diatur dalam perencanaan tata ruang untuk pengelolaan lahan yang efektif. Singkatnya, kawasan adalah bagian dari wilayah yang punya ciri khas atau fungsi tertentu.

Pada penentuan lokasi permukiman, manusia memiliki kriteria dan preferensi bermukim di tempat-tempat yang menurut mereka sesuai dengan keinginan mereka. Kemudian pemilihan tempat tinggal di daerah pinggir kota, tengah kota, pegunungan dengan ini dimaksud kawasan permukiman, ataupun di Kawasan industri dan keputusan tersebut di pengaruhi dengan banyak hal. Sehingga yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi dari kawasan pemukiman seperti aksesibilitas, lingkungan. Selain itu ada juga preferensi tersendiri terhadap keberadaan pabrik dan lingkungan sekitarnya yang dimiliki masyarakat sehingga mereka memilih tinggal di kawasan industri seperti, kedekatan dengan sarana prasarana, kemudahan aksesibilitas, dan ketersediaan lapangan kerja.¹

Pembangunan wilayah kota Makassar tepatnya di Kelurahan kelurahan kapasa tepatnya di Tallasa City. Sehingga pada hakikatnya harus berpijak pada ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah, selanjutnya disingkat (RTRW) sebagai instrumen hukum pengendali pemanfaatan ruang, sebagaimana diamanatkan pada Pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yaitu penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, yang bertujuan untuk mewujudkan keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan, serta menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatan ruang.

Pada konteks wilayah Kota Makassar, peraturan daerah terkait Rencana Tata Ruang Wilayah, selanjutnya disingkat (RTRW), adanya zonasi wilayah secara tegas yang disebutkan pada Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015 – 2034 pada BAB I Ketentuan Umum, Pasal 1 Nomor 66 yang menyatakan bahwa Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang. Kemudian peruntukan kawasan permukiman dan kawasan industri memiliki delineasi yang jelas untuk mencegah

¹ Vikri Abdya Dirgapraja, Roosje J.Poluan, & Ricky S. M. Lakat, 2019. Pengaruh Pengembangan Kawasan Industri Terhadap Permukiman Kecamatan Madidir Kota Bitung, Jurnal Spasial Vol 6. No. 2. Issn 2442-3262, hlm. 282

konflik penggunaan lahan. Idealnya, eksistensi kawasan industri harus dilindungi dari alih fungsi lahan yang tidak sesuai prosedur guna menjamin iklim investasi dan produktivitas ekonomi daerah, sementara kawasan permukiman harus dibangun pada zona yang memang diperuntukkan sebagai hunian dengan memperhatikan batasan dari aktivitas industri yang berpotensi menimbulkan dampak lingkungan.

Namun, realitas yang terjadi saat ini menunjukkan adanya dinamika pembangunan yang masif di Kota Makassar, khususnya dengan hadirnya proyek pembangunan kota mandiri Tallasa City di wilayah yang berbatasan langsung atau berdampingan dengan kawasan peruntukan industri di Kelurahan Kapasa, Kecamatan Tamalanrea, Kota Makassar. Pertumbuhan pesat kawasan permukiman ini secara faktual mulai mendesak eksistensi lahan-lahan di sekitarnya, yang berpotensi memicu alih fungsi lahan yang mempengaruhi pembangunan permukiman baru Tallasa city yang akan terjadi. Faktor yang berpengaruh dalam pembangunan perumahan baru Tallasa City secara langsung terhadap penurunan kualitas lingkungan berdasarkan hasil analisis regresi yaitu variabel kondisi air permukaan, kondisi hidrologi, kondisi penggunaan lahan dan kondisi drainase dan, perlu penguatan sistem saluran drainase dengan menggunakan sistem TRAP (Tampung, Resap, Alirkan dan Pelihara) sehingga kondisi yang mengancam di masa yang akan datang dapat di cegah terlebih dahulu serta melakukan perlindungan pada daerah-daerah resapan air dengan melakukan pembatasan pembangunan yang tentunya terhadap lingkungan hidup sehingga tidak terkendali dan mengaburkan batas zonasi yang telah ditetapkan.² Akibatnya, terjadi ketidaksesuaian antara kondisi fisik di lapangan dengan peta rencana tata ruang, di mana ruang gerak kawasan industri menjadi terbatas dan berpotensi menimbulkan konflik sosial serta lingkungan akibat kedekatan jarak antara aktivitas industri berat dengan permukiman warga baru. Namun demikian, terkait pembangunan Tallasa City tidak terlepas dari sejumlah permasalahan. Pada April 2025, sejumlah warga menyuarakan protes atas dampak yang ditimbulkan dari proyek ini, seperti keterbatasan akses air bersih, kerusakan jalan lingkungan, serta kurangnya transparansi dalam pengelolaan iuran lingkungan. Menanggapi hal tersebut, pihak manajemen Tallasa City menyatakan komitmennya untuk melakukan evaluasi serta meningkatkan kualitas layanan dan fasilitas bagi penghuni.³

² Muhammad Imam Hijir Ismail, Syafri, Rimba Arief, 2024, *Pengaruh Pembangunan Permukiman Baru Tallasa City Terhadap Lingkungan Hidup*, Journal of Urban Planning Studies, Vol 4, No.2., hlm. 172.

³ Fajar Network, Warga Citra Land Tallsa City Unjuk Rasa Tuntut Peningkatan Berbagai Fasilitas Perumahan, <https://rakyatsulsel.fajar.co.id/2025/04/26/warga-citra-land-tallasa-city-unjuk-rasa-tuntut-peningkatan-berbagai-fasilitas-perumahan/#:~:text=Aksi%20unjuk%20rasa%20warga%20di%20depan%20kantor,tak%20layak%20pakai%20apalagi%20untuk%20di%20konsumsi>. Di akses pada tanggal 11 agustus 2025

Berdasarkan kesenjangan antara ketentuan “Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015 – 2034 pada BAB I Ketentuan Umum, Pasal 1 Nomor 66 yang menyatakan bahwa Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang” dan fakta empiris yaitu hadirnya proyek kota mandiri Tallasa City mencerminkan dinamika pembangunan yang masif di Makassar. Namun, lokasinya yang bersinggungan dengan kawasan industri di Tamalanrea dan Biringkanaya mulai mendesak ketersediaan lahan di sekitarnya. Hal ini memicu potensi alih fungsi lahan yang signifikan demi mengakomodasi ekspansi kawasan permukiman baru tersebut, timbul suatu permasalahan hukum berupa adanya indikasi inkonsistensi implementasi kebijakan penataan ruang dalam pemberian izin lokasi dan izin pembangunan bagi kawasan permukiman Tallasa City terhadap ketentuan zonasi kawasan industri dalam Perda RTRW Kota Makassar. Merujuk pada kesesuaian pembangunan tersebut dengan prinsip pemanfaatan ruang yang berkeadilan, serta bagaimana implikasi yuridis dari perluasan permukiman Tallasa City terhadap kehadiran dan keberlanjutan kawasan industri di Kota Makassar yang secara normatif harus dipertahankan peruntukannya demi kepastian hukum tata ruang.

Namun demikian, terkait pembangunan Tallasa City tidak terlepas dari sejumlah permasalahan. Pada bulan April tahun 2025, sejumlah warga kawasan Tallasa City menyuarkan protes atas dampak yang ditimbulkan dari proyek ini, seperti keterbatasan akses air bersih, kerusakan jalan lingkungan, serta kurangnya transparansi dalam pengelolaan iuran lingkungan. Menanggapi hal tersebut, pihak manajemen Tallasa City menyatakan komitmennya untuk melakukan evaluasi serta meningkatkan kualitas layanan dan fasilitas bagi penghuni.⁴

Sehingga perubahan fungsi kawasan Tallasa City dari industri menjadi permukiman tidak hanya menjadi contoh respon terhadap kebutuhan perumahan, tetapi juga menimbulkan dilema penataan ruang yang memerlukan pengawasan dan evaluasi berkelanjutan, Pemerintah, baik di tingkat pusat maupun daerah, melakukan pengawasan melalui mekanisme audit tata ruang dan pemantauan berkala terhadap realisasi Koefisien Dasar Bangunan (KDB). Langkah ini bertujuan memastikan pembangunan permukiman, termasuk proyek kota mandiri, tidak melanggar zona lindung atau kawasan industri yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah atau selanjutnya disebut (RTRW). Proses evaluasi dilaksanakan dengan membandingkan izin

⁴ Fajar Network, Warga Citra Land Tallsa City Unjuk Rasa Tuntut Peningkatan Berbagai Fasilitas Perumahan, <https://rakyatsulsel.fajar.co.id/2025/04/26/warga-citra-land-tallasa-city-unjuk-rasa-tuntut-peningkatan-berbagai-fasilitas-perumahan/#:~:text=Aksi%20unjuk%20rasa%20warga%20di%20depan%20kantor,tak%20layak%20pakai%20apalagi%20untuk%20di%20konsumsi>. Di akses pada tanggal 11 agustus 2025

pemanfaatan ruang terhadap kondisi faktual di lapangan melalui teknologi citra satelit dan inspeksi langsung. Upaya ini berlandaskan pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, yang telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023. Prosedur teknis pengawasannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021. Selain itu, pemenuhan standar hunian yang layak merujuk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mewajibkan pengembang mematuhi rencana fungsi ruang guna mencegah dampak negatif terhadap lingkungan dan tata kota.

Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis bagaimana transformasi kawasan ini memengaruhi kondisi lingkungan dan sosial ekonomi masyarakat serta kesesuaiannya dengan regulasi tata ruang yang berlaku. Sehingga meningkatnya perkembangan industri di Kota Makassar, maka semakin meningkat pula pencemaran yang disebabkan oleh hasil buangan pabrik-pabrik industri. Sebagai hal yang termuat melalui warga masyarakat Kota Makassar khususnya yang bermukim di kelurahan kapasa tepatnya di Tallasa City dengan kemudian di kenal sebagai area hunian premium yang cenderung aman dari banjir karena memiliki kontur tanah yang lebih tinggi.

Pemanfaatan ruang yang berkualitas dapat tercapai dengan adanya penataan ruang wilayah yang baik. Oleh karena itu sangat diperlukan pengendalian melalui kegiatan pemantauan dan evaluasi terhadap pemanfaatan ruang yang telah ada. Sebagaimana yang dikemukakan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang menyatakan bahwa:

“pengawasan terhadap pemanfaatan ruang diselenggarakan dalam bentuk pelaporan, pemantauan dan evaluasi oleh pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya.”

Pada pemantauan dan evaluasi, kesesuaian pemanfaatan ruang sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan dapat diwujudkan. Dengan demikian pemanfaatan ruang termasuk didalamnya struktur ruang dan pola ruang selayaknya sesuai dengan rencana tata ruang dengan rencana pola ruang wilayah Kota Makassar pada Pasal 34, Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2024 yang menyatakan bahwa rencana pola ruang wilayah kota, terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budidaya. Sehingga pemerintah daerah merupakan salah satu organ penting untuk menjaga kesetaraan antara ruang yang dapat diolah untuk mendukung suatu daerahnya dengan ruang yang seharusnya tetap utuh dijaga untuk keseimbangan penggunaan lahan.

Pembangunan juga erat kaitannya dengan kebijakan pemerintah kota. Kerjasama pembangunan tersebut tentu saja telah menjadi perhatian yang khusus antara investor dan perusahaan terkait bahkan para petinggi pemerintah. Kajian mengenai kesesuaian lahan sangat penting dilakukan agar menjadi acuan

bagi kegiatan pembangunan disuatu kota yang sesuai standar Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2024 . Konversi lahan dari satu fungsi ke fungsi yang lainnya harus diperhitungkan dengan seksama. Pertumbuhan ekonomi yang pesat di Indonesia memicu peningkatan kebutuhan akan ruang untuk berbagai sektor, termasuk kawasan industri dan kawasan pemukiman. Hal ini seringkali berujung pada konversi kawasan industri menjadi kawasan pemukiman, baik secara legal maupun ilegal. Konversi ini dapat membawa dampak positif dan negatif, baik bagi masyarakat sekitar maupun bagi lingkungan.

Sehingga ketentuan Menurut Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 40/M-IND/PER/6/2016 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri, pada BAB III di poin 2 terkait jarak terhadap permukiman, yang menyatakan bahwa idealnya jarak terhadap permukiman yang ideal minimal 2 (dua) km dari lokasi kegiatan industri. Kemudian peruntukan lahan, merupakan lahan non pertanian, non pemukiman dan non konversasi, tetapi pada kenyataanya di Kawasan industri Tallasa City banyak sekali permukiman yang jaraknya sangat dekat yakni kurang dari 2 km, dengan Kawasan industri bahkan Kawasan industri tersebut dikelilingi oleh permukiman warga, seperti perumahan Tallasa City Cluster Akasia dan Citraland Tallasa City Makassar selain itu lahan yang dijadikan Kawasan industri pada awalnya adalah lahan pertanian sawah. Hal ini tentu akan membawakan dampak terhadap lingkungan sekitarnya.⁵ Bahkan yang terjadi di Kawasan permukiman tepatnya Tallasa City yang terkena dampak industri seperti pencemaran disekitar industri, Kawasan kumuh di kelurahan Kapasa, menjadi Kawasan rawan banjir yang hampir mencakup seluruh kawasan.

Dampak yang ditimbulkan oleh kegiatan industri berbeda-beda seperti dampak lingkungan yang meliputi limbah dari industri dan dampak kesehatan yang meliputi polusi menyebabkan terganggunya kesehatan bahkan dampak lainnya. Perbedaan karakteristik dampak yang ditimbulkan pada setiap wilayah tentu akan diperlukan penanganan yang berbeda pula, maka penulis ingin mengetahui bagaimana klasifikasi karakteristik dampak industri pada Kawasan permukiman terdampak industri di Tallasa City.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, terlihat adanya permasalahan hukum mengenai berdampingannya kawasan industri dan kawasan permukiman di Tallasa City Kota Makassar, hal ini telah di atur pada Peraturan Menteri Perindustrian Republik Indonesia Nomor 40/M-IND/PER/6/2016 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri, pada BAB III di poin 2 terkait jarak terhadap permukiman. Aturan tersebut sedapat

⁵ Cocon, Sutrisno Anggoro, and Muh Yusuf. 2016 "*Analisis Multidimensi Status Keberlanjutan Dan Strategi Pengelolaan Kawasan Pengembangan Budidaya Laut Berkelanjutan (Studi Kasus Di Perairan Teluk Ekas Kabupaten Lombok Timur Propinsi Nusa Tenggara Barat).*" Thesis, Universitas Dipenogoro, hlm. 70

mungkin dijadikan dasar dalam pemberian rekomendasi dalam perizinan pembangunan terutama perumahan, untuk itu penelitian ini penting untuk menentukan kesesuaian terhadap pengaturan pembangunan kawasan permukiman yang berada di luar (berdekatan dengan area mau pun perumahan yang berada dalam area yang secara faktual masih berfungsi sebagai kawasan industri. Sehingga penulis tertarik melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam skripsi ini dengan judul Dampak Perubahan Tallasa City Menjadi Kawasan Permukiman di Kota Makassar.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan Latar belakang masalah diatas maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pengaturan pembangunan kawasan permukiman area tallasa city di kecamatan tamalanrea terhadap eksistensi kawasan industri di kota makassar?
2. Bagaimanakah dampak pembangunan kawasan permukiman area tallasa city di kecamatan tamalanrea terhadap eksistensi kawasan industri di kota makassar?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

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

1. Untuk mengetahui pengaturan pembangunan kawasan permukiman di tallasa city terhadap eksistensi kawasan industri di Kota Makassar.
2. Untuk mengetahui dampak pembangunan kawasan permukiman di tallasa city terhadap eksistensi kawasan industri di Kota Makassar.

Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis : Menambah khazanah ilmu pengetahuan di bidang hukum khususnya Hukum Agraria. berkaitan dengan penatagunaan tanah dan penataan ruang.
2. Manfaat Praktis : Secara praktis, penelitian ini diharapkan menjadi rujukan bagi pemerintah, pelaku usaha Pembangunan pemukiman dan pelaku industri, dengan dasar peraturan sehingga kajian ini bermanfaat bagi Masyarakat dan akademisi

D. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap beberapa judul skripsi yang berkaitan dengan Dampak Perubahan Tallasa City Menjadi Kawasan Pemukiman Di Kota Makassar, telah terdapat penelitian sebelumnya yang mengangkat tema serupa, yaitu:

Nama	: Dio Perdana Erditya Subekti, Linda Dwi Rohmadiani	
Judul Tulisan	: Dampak Keberadaan Zona Industri Terhadap Permukiman	
Kategori	: Jurnal	
Tahun	: 2020	
Perguruan Tinggi	: Universitas PGRI Adi Buana Surabaya	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan :	1. Bagaimanakah dampak keberadaan zona industri terhadap permukiman di kecamatan buduran? 2. Analisis keberadaan zona kawasan industri terhadap permukiman?	1. Bagaimanakah pengaturan perubahan fungsi kawasan industri di Kota Makassar? 2. Bagaimanakah dampak perubahan industri menjadi kawasan permukiman di Kota Makassar?
Metode Penelitian:	Normatif	Empiris
Hasil dan Pembahasan: a. Kecamatan Buduran merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Sidoarjo yang dijadikan sebagai zona industri. Keberadaan industri-industri besar menimbulkan dampak terhadap permukiman sejauh kurang lebih 0-1,5 Kilometer dari lokasi industri, sehingga munculnya permukiman buruh atau pekerja industri, kawasan permukiman kumuh, polusi air, dan kawasan banjir. b. Implikasi penelitian ini adalah mengidentifikasi dampak keberadaan zona industri terhadap kawasan permukiman. Metode penelitian menggunakan analisis Multi Bufferring. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi,		Hasil dan Pembahasan: Penetapan status suatu wilayah sebagai kawasan industri serta keberlanjutan pemanfaatan ruang. Secara normatif, peraturan pemerintah melarang keras alih fungsi lahan industri menjadi peruntukan lain, seperti permukiman, kecuali telah melalui mekanisme revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang sah. Hal ini krusial mengingat perubahan tata guna lahan

dokumentasi, dan survey instansi. Dampak keberadaan industri Kecamatan Buduran pada Tahun 2008 adalah sejauh kurang lebih 0-500 meter dari lokasi industri yakni antara lain terdapat permukiman kumuh di 2 desa, kawasan rawan banjir terdapat di 7 desa. Tahun 2018 sejauh kurang lebih 0-500 meter terdapat permukiman kumuh di 8 desa, dan kawasan rawan banjir terdapat di 15 desa dengan Radius 0-2000 meter.	memiliki korelasi langsung dengan dampak lingkungan. Namun, realitas empiris menunjukkan adanya celah dalam penegakan aturan ini, sebagaimana terlihat pada perumahan Tallasa City Cluster Akasia dan perumahan Citraland Tallasa City Makassar dengan Kawasan Industri di Tallasa City yang berjarak kurang dari 2.000 meter dari permukiman penduduk. Fakta ini mengindikasikan lemahnya fungsi pengawasan dan pengendalian tata ruang.
--	--

Nama	: Muh. Zulkipli	
Judul Tulisan	: Dampak Keberadaan Kawasan Industri Makassar Terhadap Perubahan Kondisi Sosial dan Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Biringkanaya	
Kategori	: Skripsi	
Tahun	: 2019	
Perguruan Tinggi	: Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar	
Uraian	Penelitian Terdahulu	Rencana Penelitian
Isu dan Permasalahan :	1. Bagaimanakah dampak keberadaan kawasan industri Makassar	1. Bagaimanakah pengaturan perubahan fungsi kawasan industri di Kota Makassar?

	2. Bagaimanakah perubahan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di Kecamatan Biringkanaya	2. Bagaimanakah dampak perubahan industri menjadi kawasan pemukiman di Kota Makassar?
Metode Penelitian:	Empiris	Empiris
Hasil dan Pembahasan : a. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Keberadaan Kawasan Industri Makassar di Kecamatan Biringkanaya dilihat dari lokasi industrinya yaitu berada di sepanjang jalan berada sekitar 15 Km dari pusat Kota Makassar dan dapat ditempuh kurang lebih 20 menit dari pelabuhan laut Soekarno Hatta melalui jalur bebas hambatan dan 20 menit dari Bandar Udara Hasanuddin yang menjadikan PT.KIMA sangat strategis sebagai pusat pengembangan berbagai jenis industri di Kawasan Timur Indonesia. b. Dampak yang ditimbulkan dari adanya Kawasan Industri Makassar seperti terbukanya lapangan kerja di sekitar kawasan dapat membantu untuk mengurangi jumlah pengangguran pada daerah tersebut. Selain itu, akibat dari limbah yang ditimbulkan dari Industri dapat membuat lingkungan menjadi kotor sehingga menimbulkan berbagai penyakit sehingga Perubahan kondisi sosial dan ekonomi masyarakat di sekitar Kawasan Industri Makassar menjadi lebih baik. Kondisi sosial yang dimaksud yaitu: Kondisi Sosial masyarakat di Kecamatan Biringkanaya yang dilihat dari segi kesehatan, kesehatan bagi informan merupakan sesuatu yang sangat		Hasil dan Pembahasan: Penetapan status suatu wilayah sebagai kawasan industri merupakan prosedur yang bersifat limitatif dan diatur secara rigid demi menjamin kepastian hukum serta keberlanjutan pemanfaatan ruang. Secara normatif, peraturan pemerintah melarang keras alih fungsi lahan industri menjadi permukiman lain, seperti melalui mekanisme revisi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) yang sah. Hal ini krusial mengingat perubahan tata guna lahan memiliki korelasi langsung dengan dampak lingkungan. Namun, realitas empiris menunjukkan adanya celah dalam penegakan aturan ini, sebagaimana terlihat pada Kawasan Industri Tallasa City

penting dalam kehidupan, oleh karena itu sebagian masyarakat sangat terbebani dengan kondisi kesehatan yang kurang baik dari adanya Kawasan Industri.	yang berjarak kurang dari 2.000 meter dari permukiman penduduk. Fakta ini mengindikasikan lemahnya fungsi pengawasan dan pengendalian tata ruang.
---	---

E. Landasan Teori

Landasan teori adalah kerangka konseptual yang digunakan untuk mendasari suatu penelitian atau karya ilmiah. Landasan ini berfungsi untuk memberikan dasar pemikiran yang kuat, menjelaskan fenomena yang diteliti, serta mengarahkan penelitian kearah yang lebih fokus. Dalam konteks hukum landasan teori mencakup berbagai konsep, prinsip, serta pandangan dari para ahli berkaitan dengan keadilan.

1. Teori Penataan Ruang

Secara konseptual, penataan ruang didasarkan pada pemahaman bahwa ruang merupakan sumber daya yang terbatas, sementara kebutuhan manusia akan ruang terus meningkat seiring pertumbuhan penduduk, struktur ruang kota dan fungsi kawasan.

a. Pengertian penataan ruang

Penataan ruang di Indonesia, baik tata ruang nasional maupun tata ruang wilayah merupakan salah satu isu krusial yang sangat dinamis perkembangannya beberapa tahun belakangan ini.⁶ Yang dimaksud ruang menurut Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 Pasal 1 ayat (1) tentang tata ruang wilayah. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang daratan, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya. Sedangkan pengertian dari tata ruang menurut undang-undang tersebut adalah wujud struktur ruang dan pola ruang. Hal tersebut tidak terlepas dari urgensi keberadaan ruang dalam kehidupan manusia, sehingga pada akhirnya membutuhkan pengaturan secara konkret mengenai keberadaan ruang melalui sejumlah peraturan perundang-

⁶ Simamora, Janpatar, and Andrie Gusti Ari Sarjono. 2022. "Urgensi Regulasi Penataan Ruang Dalam Rangka Perwujudan Pembangunan Berkelanjutan Di Indonesia." Jurnal Magister Hukum, Volume 03. Nomor 01, hlm.59.

undangan. Penataan ruang telah ditempatkan sebagai salah satu komponen penting yang turut menentukan berhasil tidaknya proses pembangunan suatu wilayah, khususnya dalam rangka proses pembangunan berkelanjutan.⁷

Pertumbuhan penduduk yang semakin pesat dari waktu ke waktu pada akhirnya menimbulkan kewajiban bagi pemerintah untuk melakukan pengaturan akan berbagai sarana kebutuhan hidup manusia. Ketika lingkup kehidupan manusia diperhadapkan pada tuntutan yang semakin kompleks, maka potensi penyalahgunaan ruang wilayah menjadi semakin terbuka lebar, khususnya dalam rangka pemenuhan berbagai bentuk kebutuhan masyarakat luas. Bahkan kondisi demikian rentan memunculkan peristiwa pelanggaran pemanfaatan ruang yang dapat merusak keberlangsungan dan masa depan suatu wilayah.⁸ Oleh sebab itu, maka upaya penanggulangan melalui sejumlah produk hukum perlu dibangun sedemikian rupa demi memastikan bahwa ruang wilayah dapat tertata dengan baik serta difungsikan sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan melalui peraturan perundangundangan terkait.

Sebagai negara hukum, maka bangsa Indonesia harus mampu melahirkan hukum yang dinamis dengan mengikuti perkembangan zaman serta tuntutan kehidupan masyarakat. Para ahli hukum pada prinsipnya sepakat bahwa hukum itu harus dinamis, tidak boleh statis dan harus dapat mengayomi masyarakat sebagai sarana penjaga ketertiban, ketenteraman dan sebagai pedoman tingkah laku dalam kehidupan sosial.⁹ Bahkan, hukum harus dapat dijadikan sebagai sarana pembaru dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara dan oleh karena itu harus dibentuk dengan orientasi ke masa depan (*forward looking*), bukan berorientasi ke masa lampau (*backward looking*) yang justru menjadi cermin kemunduran bagi kehidupan manusia, sebagaimana yang dijelaskan dari Asas berkelanjutan dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang merupakan landasan filosofis dan mandat fundamental yang mengarahkan bahwa setiap proses dan produk penataan ruang di Indonesia tidak boleh bersifat eksploitatif dan berorientasi pada keuntungan jangka pendek semata.

Upaya penataan ruang wilayah, baik di tingkat nasional, provinsi maupun kabupaten dan kota tidak terlepas dari upaya mewujudkan proses pembangunan berkelanjutan serta demi menjamin masa depan penggunaan ruang dapat berjalan dengan baik. Sedangkan hakikat pembangunan itu sendiri merupakan upaya mewujudkan kehidupan yang lebih baik dari waktu

⁷ *Ibid.*, hlm.65.

⁸ *Ibid.*, hlm.73.

⁹ Lisdiyono, Edy. 2008, *Legislasi Penataan Ruang Studi Tentang Pergeseran Kebijakan Hukum Tata Ruang Dalam Regulasi Daerah di Kota Semarang*. Disertasi. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, hlm. 33

ke waktu. Pembangunan merupakan upaya sadar yang dilakukan oleh manusia untuk mewujudkan dinamika kehidupan yang lebih ideal serta mampu menjawab kebutuhan hidup yang lebih baik.¹⁰

Proses pembangunan juga akan sangat menentukan bagaimana negara mampu mencapai harapan dan cita-cita menuju negara kesejahteraan atau *welfare state*. Negara kesejahteraan sendiri, selain menitikberatkan pada penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan hukum, juga ditekankan tujuan utama negara dalam rangka mewujudkan pencapaian kesejahteraan masyarakat luas.

b. Hak Menguasai Negara

Hak atas tanah memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memakai suatu bidang tanah tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan tertentu. Sedangkan tujuan pemakaian tanah pada hakekatnya adalah, pertama untuk diusahakan, misalnya untuk pertanian, perkebunan, perikanan, peternakan dan kedua, tanah dipakai sebagai tempat membangun, misalnya bangunan gedung, lapangan, jalan, dan lain-lain, Hak atas tanah dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.¹¹

Kemudian konsep dasar hak menguasai tanah oleh Negara tertera dalam Pasal 33 ayat 3 Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Sebelum amandemen UUD 1945, Pasal 33 ayat 3 tersebut dijelaskan dalam penjelasan Pasal 33 alinea 4 yang berbunyi :

"Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat."

Pengertian hak tersebut, maka dapat kita katakan bahwa hak menguasai negara adalah pengalokasian kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada negara untuk bertindak dalam rangka menjalankan kepentingannya. Kemudian pengertian dikuasai oleh negara atau hak penguasaan negara, sebagai berikut:¹²

¹⁰Sorongan, Elro Garry, and Johny AF Kalangi. 2022 "Strategi Penataan Ruang Berbasis Masyarakat Dalam Pembangunan Berkelanjutan Danau Tondano Kabupaten Minahasa." Agri-Sosioekonomi 18.2 . hlm.355-366.

¹¹ Boedi Harsono, 2003, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan, hlm. 288

¹² Isnaini, Anggreni A. Lubis, 2022, Hukum Agraria : Kajian Komprehensif, Medan, CV. Pustaka Prima, hlm. 26

- 1.) Penguasaan semacam pemilikan oleh negara, artinya negara melalui Pemerintah adalah satu-satunya pemegang wewenang untuk menentukan hak wewenang atasnya, termasuk di sini bumi, air, dan kekayaan yang terkandung di dalamnya.
- 2.) Mengatur dan mengawasi penggunaan dan pemanfaatan.
- 3.) Penyertaan modal dan dalam bentuk perusahaan negara untuk usaha-usaha tertentu.

Hak Menguasai Negara merupakan konsep yuridis yang bersumber dari Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Dalam perspektif hukum agraria di Indonesia, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), hak ini tidak berarti bahwa negara memiliki tanah secara fisik seperti seorang pemilik, melainkan negara bertindak sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat yang memiliki kewenangan untuk mengatur, menyelenggarakan, dan mengawasi peruntukan, penggunaan, serta hubungan hukum terkait sumber daya alam tersebut. Kewenangan ini memberi mandat kepada pemerintah untuk mengeluarkan kebijakan seperti penataan ruang.

Hak menguasai negara menjadi fondasi bagi pemerintah dalam melakukan regulasi, termasuk dalam pengawasan proyek pembangunan seperti Tallasa City di Kota Makassar. Pemerintah menggunakan kewenangannya untuk memastikan bahwa alih fungsi lahan yang terjadi tidak merugikan kepentingan publik yang lebih luas dan tetap berada dalam koridor hukum yang berlaku. Dengan demikian, hak menguasai negara berfungsi sebagai instrumen untuk menyeimbangkan antara kebutuhan pembangunan ekonomi, pemenuhan hunian bagi masyarakat.

c. Konsep Perencanaan Penataan Ruang

Berdasarkan konsep-konsep di atas perencanaan adalah kegiatan masyarakat atau Lembaga yang sungguh-sungguh untuk mengembangkan strategi yang optimal untuk mencapai serangkaian tujuan-tujuan yang diinginkan. Pengertian perencanaan didefinisikan secara berbeda-beda, dalam pengertian yang paling sederhana, perencanaan sebenarnya adalah suatu cara "rasional" untuk mempersiapkan masa depan.¹³ Di sisi lain perencanaan pada dasarnya adalah proses untuk menentukan apa yang akan dicapai di masa yang akan datang (dalam suatu lingkup waktu tertentu) serta menetapkan tahapan-tahapan yang dibutuhkan untuk mencapainya.

¹³Rustiadi, Ernan, Affendi Anwar, and Didit Okta Pribadi. 2003. "Sistem Perencanaan Pembangunan Dalam Era Reformasi dan Otonomi Daerah." Makalah disampaikan pada Seminar Menuju Perencanaan pada Era Masyarakat Madani, hlm. 77.

Pelaksanaan penataan ruang merupakan suatu tahapan dari proses pengembangan wilayah yang terdiri dari perencanaan, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang guna mewujudkan wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan.¹⁴ Hal ini dapat tercipta melalui keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan sumber daya alam dan lingkungan buatan/infrastruktur yang bersumber pada keterpaduan penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Perbedaan utama konsep tata ruang masa lalu dengan tata ruang yang dikembangkan di abad ke-21 adalah dalam lingkup spektrum pengaturan dan pembahasannya. Konsep tata ruang lama umumnya lebih mengatur tentang ruang secara dimensi yang ada di permukaan, dengan ketinggian dan kedalaman yang terbatas.¹⁵ Dalam konsep tata ruang moderen abad ke-21, ruang yang di atur tidak terbatas pada darat saja, melainkan juga meliputi ruang udara, ruang laut dan ruang dalam bumi.

Selain itu, dalam UU Penataan Ruang tersebut sangat di tekankan bahwa rencana tata ruang harus betul-betul di manfaatkan sebagai acuan dalam pembangunan oleh masing-masing daerah dan sektor, dan bila terjadi pelanggaran atau ketidak sesuaian antara rencana tata ruang dengan pelaksanaan pembangunan, maka akan dikenakan sanksi baik kepada pelanggar maupun kepada pejabat yang memberikan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang.¹⁶

Sanksi tersebut berupa sanksi administratif dan sanksi pidana yang ditetapkan sebagai upaya untuk terwujudnya tertib pelaksanaan pembangunan. Hal lain yang juga merupakan pembaharuan di dalam penyelenggaraan penataan ruang antara lain adalah dalam rangka pengendalian pemanfaatan ruang melalui pemberian insentif dan disinsentif untuk mendorong agar pelaksanaan pembangunan tetap sejalan dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Lahan sebagai unsur ruang dan model utama pembangunan, merupakan kebutuhan pokok yang menyangkut hajat hidup orang banyak dan wahana bagi penyelenggaraan kegiatan manusia.¹⁷

Oleh karena itu dalam perkembangannya, lahan mempunyai sifat yang beragam dimensi, yaitu fisik, ekonomi, sosial budaya, politik dan

¹⁴ Junef, Muhar. 2021, "*Penegakkan Hukum Dalam Rangka Penataan Ruang Guna Mewujudkan Pembangunan Berkelanjutan*." Jurnal Penelitian Hukum P-ISSN 1410 .hlm.5632.

¹⁵ Wahid, AM Yunus, 2016, "*Pengantar Hukum Tata Ruang*". Prenada Media, hlm. 23.

¹⁶ Asriani, Ita, Bambang Sudarsono, and Yasser Wahyuddin. 2020, "*Analisis Kesesuaian Penggunaan Lahan Mangrove Dan Tambak Dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (Studi Kasus: Kab. Pati)*." Jurnal Geodesi Undip 10.1, hlm.241-249.

¹⁷ Siska, Yulia. 2016, *Konsep Dasar IPS Untuk SD/MI*. Garudhawaca, hlm. 65

pertahanan keamanan. Dengan demikian lahan mempunyai peranan strategis bagi pembangunan dan karena itu pula pengelolaannya harus dapat menjamin terselenggaranya pelaksanaan pembangunan yang berwawasan lingkungan secara berkesinambungan. Dicerikan dari beragam kekhususan sifatnya, walaupun pada akhir-akhir ini makin terasa peranan lahan sebagai komoditas ekonomi yang merupakan fungsi dari hukum permintaan dan penawaran, lahan akan selalu tetap sulit untuk di asimilasikan dengan benda ekonomi lainnya dalam ilmu ekonomi. Optimasi penggunaan lahan tidak hanya ditentukan oleh perubahan-perubahan fisik saja, tetapi juga dipengaruhi oleh penggunaan lahan di sekitar bidang lahan itu berada, perkembangan nilai-nilai sosial dan budaya, unsur-unsur ekonomi, dan kebijaksanaan pembangunan yang digariskan dan melekat padanya.¹⁸

Pada hakekatnya timbulnya masalah penggunaan lahan disebabkan oleh kebutuhan akan sumber daya lahan yang terus meningkat, sejalan dengan meningkatnya pembangunan, sedangkan potensi dan luas lahan yang tersedia terbatas, dan sebagian besar telah dikuasai dan/atau dimiliki oleh orang-orang atau badan hukum dengan berbagai bentuk hubungan hukum. Peningkatan kebutuhan lahan selain akibat meningkatnya jumlah penduduk dan kegiatannya, juga sebagai konsekuensi keberhasilan pembangunan yang menuntut mutu kehidupan yang lebih sempurna, seperti yang terjadi di Kawasan industri Tallasa City banyak sekali permukiman yang jaraknya sangat dekat yakni kurang dari 2 km, dengan Kawasan industri bahkan Kawasan industri tersebut dikelilingi oleh permukiman warga, seperti perumahan Tallasa City Cluster Akasia dan Citraland Tallasa City Makassar selain itu lahan yang dijadikan Kawasan industri pada awalnya adalah lahan pertanian sawah.

Di dalam perkembangannya, akibat permasalahan pembangunan yang semakin kompleks, pencapaian pengetahuan yang "sempurna" di mana pun juga hampir tidak pernah dicapai. Perkembangan konflik antar "stakeholder" dari waktu ke waktu ternyata terus berkembang semakin kompleks, oleh karena itu pendekatan-pendekatan perencanaan partisipatif semakin banyak dikembangkan bukan hanya di perdesaan, negara-negara yang sedang berkembang, bahkan juga semakin dibutuhkan di lingkup perkotaan dan juga negara-negara industri maju dengan pendekatan yang berbeda-beda proses membangun consensus sebagai suatu metode telah membuka peluang baru di dalam mereformulasikan perencanaan komprehensif.¹⁹

¹⁸ Rustiadi, Eman. 2018, *Perencanaan Dan Pengembangan Wilayah*. Yayasan Pustaka Obor Indonesia, hlm. 88

¹⁹ Rustiadi, Eman, Affendi Anwar, and Didit Okta Pribadi. 2003. "Sistem Perencanaan Pembangunan Dalam Era Reformasi dan Otonomi Daerah." *Makalah disampaikan pada Seminar Menuju Perencanaan pada Era Masyarakat Madani*, hlm. 10.

d. Peran Tata Ruang dalam Pembangunan Kota

Terkait dengan pembangunan perkotaan, maka kota yang menganut paradigma pembangunan berkelanjutan dalam rencana tata ruangnya merupakan suatu kota yang nyaman bagi penghuninya, di mana akses ekonomi dan sosial budaya terbuka luas bagi setiap warganya untuk memenuhi kebutuhan dasar maupun kebutuhan interaksi sosial warganya serta kedekatan dengan lingkungannya.²⁰

Rencana tata ruang adalah suatu bentuk kebijakan publik yang dapat memengaruhi keberlangsungan proses pembangunan berkelanjutan. Namun masih banyak masalah dan kendala dalam implementasinya dan menimbulkan berbagai konflik kepentingan.

Konflik yang paling sering terjadi di Indonesia yaitu konflik antar pelaku pembangunan yang terdiri dari pemerintah (*public sector*), pengusaha atau pengembang (*private sector*), professional (*expert*), ilmuwan (perguruan tinggi), lembaga swadaya masyarakat, wakil masyarakat, dan segenap lapisan masyarakat.²¹ Konflik yang terjadi antara lain: antara sektor formal dan informal atau sektor modern dan tradisional diperkotaan terjadi konflik yang sangat tajam; proyek "urban renewal" sering di plesetkan sebagai "urban removal"; fasilitas publik seperti taman kota harus bersaing untuk tetap eksis dengan bangunan komersial yang akan di bangun; serta bangunan sejarah yang semakinmenghilang serta berganti dengan bangunan modern dan minimalis karena alasan ekonomi. Dalam kondisi seperti ini, maka kota bukanlahlagi menjadi tempat yang nyaman bagi masyarakatnya.

Rencana tata ruang suatu bentuk kebijakan publik yang dapat memengaruhi keberlangsungan proses pembangunan berkelanjutan. Namun masih banyak masalah dan kendala dalam implementasinya dan menimbulkan berbagai konflik kepentingan.²² Kaidah-kaidah pembangunan berkelanjutan cenderung dikibarkan sebagai slogan yang terdengar sangat indah, namun kenyataanya yang terjadi malah bertolak belakang.

2. Teori Tata Guna Tanah dan Penggunaan Tanah

Istilah tata guna tanah (*land use planning*) jika dikaitkan dengan objek hukum agraria nasional, maka penggunaan istilah tata guna tanah/land use planning kurang tepat. Hal ini karena objek hukum agraria nasional sebagaimana

²⁰<https://pu.go.id/berita/peran-penting-tata-ruang-agar-pembangunan-kota-berkelanjutan#:~:text=Penataan%20ruang%20memiliki%20peran%20penting,sosial%20dengan%20tindakan%20merusak%20lingkungan.>

²¹Budihardjo, Eko. 2010, "*Konflik Tata Ruang dan Lingkungan Hidup.*" *Pembangunan Berkelanjutan-Peran dan Kontribusi Emil Salim*. hlm.282.

²²Mahendra, I. Made Agus. 2022, "Analisis Ruang Terbuka Hijau Dalam Perspektif Pembangunan Kota Berkelanjutan (Studi kasus Kawasan pusat Kota Denpasar, Bali)." *Jurnal Ilmiah Vastuwidya* 5.1. hlm.41-49.

yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) meliputi: bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya. Sedangkan tanah/land sebagai bagian dari bumi merupakan salah satu objek dari hukum agraria. Dengan berpedoman pada objek hukum agraria nasional tersebut, maka istilah yang tepat untuk digunakan adalah "tata guna agraria atau *agrarian use planning*". *Agrarian use planning* meliputi: *land use planning* (tata guna tanah), *water use planning* (tata guna air) dan *air use planning* (tata guna ruang angkasa).²³ Jadi, jelaslah bahwa tata guna tanah hanya merupakan bagian dari tata guna agraria. Di dalam praktik istilah tata guna tanah lebih umum digunakan sehingga lebih dikenal daripada istilah tata guna agraria.

Tata Guna Tanah adalah usaha untuk menata letak proyek-proyek pembangunan, baik yang diprakarsai pemerintah maupun yang tumbuh dari prakarsa dan swadaya masyarakat sesuai dengan daftar skala prioritas, sehingga di satu pihak dapat tercapai tertib penggunaan tanah, sedangkan di pihak lain tetap dihormati peraturan perundangan yang berlaku (dari Publikasi Nomor 333 Tahun 1984 direktorat Tata Guna Tanah).²⁴

Perencanaan tata guna tanah yang merupakan salah satu aspek prosedural dari penyelenggaraan pembangunan sebagai kegiatan yang harus menunjang mekanisme prosedur yang lebih tepat dan efektif dalam pengadaan tanah bagi kepentingan pembangunan sektoral dan masyarakat, serta lebih memberikan arah pengayoman, pembinaan dan kemungkinan pengembangannya. Sehubungan dengan hal tersebut, pemerintah harus mampu mempertautkan berbagai kepentingan secara serasi dan seimbang untuk memperoleh manfaat yang optimal, sedangkan kemanfaatan tanah sebagai unsur ruang tetap dalam keadaan lestari.

A. Prinsip-Prinsip Tata Guna Tanah dan Penggunaan Tanah

Tata guna tanah ini akan ditinjau dari 2 segi yaitu teori dan praktik perencanaan penggunaan tanah. Mengenai teori akan dibicarakan tentang pengertian-pengertian, tujuan yang hendak dicapai dari rencana tata guna tanah, juga asas-asas tata guna tanah baik untuk daerah pedesaan maupun untuk daerah perkotaan. Asas-asas ini penting untuk pedoman dalam proses kegiatan tata guna tanah.

Agar penggunaan tanah benar-benar dapat meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, maka tindakan yang dapat dilakukan adalah sebagai berikut;

²³ Mustofa dan Suratman. 2013. *Penggunaan Hak Atas Tanah (Untuk Industri)*. Sinar Grafika : Jakarta Timur, hlm. 27

²⁴ Sudikno Mertokusumo dan Nurhasan Ismail, 1984, *Materi Pokok 6 Tata Guna Tanah*, Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, hlm.63.

- a. Mengusahakan agar tidak terjadi penggunaan tanah yang salah tempat. Maksudnya setiap ada kegiatan yang memerlukan tanah harus diperhatikan mengenai data kemampuan fisik tanah untuk mengetahui sesuai-tidaknya kemampuan tanah tersebut dengan kegiatan yang akan dilaksanakan. Selain itu harus diperhatikan juga keadaan sosial masyarakat yang ada di sekitar lokasi tanah. Ini dimaksudkan untuk mencegah adanya keresahan-keresahan sosial yang diakibatkan oleh kegiatan-kegiatan pembangunan. Hal ini yang perlu dipertimbangkan untuk mencegah penggunaan tanah yang salah tempat adalah faktor ekonomis. Faktor terakhir ini penting untuk menentukan keuntungan ekonomis yang dapat diperoleh dari kegiatan tersebut sehingga dapat meningkatkan kemakmuran masyarakat.
- b. Mengusahakan agar tidak terjadi penggunaan tanah yang salah urus. Maksudnya setiap pihak baik perseorangan, masyarakat maupun badan hukum dan lembaga pemerintah harus melaksanakan kewajibannya memelihara tanah yang dikuasainya. Hal ini untuk mencegah menurunnya kualitas sumber daya tanah yang pada akhirnya akan timbul kerusakan pada tanah tersebut. Penurunan tingkat kualitas tanah, apalagi terjadi kerusakan tanah, jelas akan menghalangi usaha-usaha untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran pemilik tanah, masyarakat dan negara. Bahkan adanya kerusakan tanah memerlukan biaya yang tidak sedikit untuk merehabilitasinya. Juga diperlukan waktu untuk mengembalikan tingkat kualitas tanah tersebut pada keadaan semula.
- c. Mengusahakan adanya pengendalian terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat akan tanah. Pengendalian ini penting dilakukan untuk menghindari konflik kepentingan dalam penggunaan tanah. Apabila kegiatan rencana penggunaan tanah ini dikaitkan dengan kegiatan pembangunan, maka untuk menghindari konflik/pertentangan dalam penggunaan tanah diperlukan adanya skala-skala prioritas. Dengan demikian apabila ada 2 kegiatan yang memerlukan lokasi tanah yang sama, maka kegiatan yang termasuk dalam daftar skala prioritas yang harus lebih didahulukan.
- d. Mengusahakan agar terdapat jaminan kepastian hukum bagi hak-hak atas tanah warga masyarakat. Jaminan kepastian hukum ini penting untuk melindungi warga masyarakat yang tanahnya diambil untuk kepentingan proyek pembangunan. Untuk ini pelaksanaan pembebasan tanahnya harus sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Ini untuk menghindari adanya anggapan

bahwa pembangunan dilaksanakan dengan mengorbankan kepentingan rakyat.²⁵

F. Kerangka Pikir

Penelitian ini berjudul Dampak Pembangunan Kawasan Permukiman Tallasa City Terhadap Eksistensi Kawasan Industri di Kota Makassar berfokus pada pembahasan mengenai pola tata ruang dan dampak perubahan Kawasan industri menjadi Kawasan permukiman, Perubahan fungsi kawasan dari industri menjadi permukiman di Tallasa City. Telah menimbulkan berbagai implikasi terhadap penataan ruang, kondisi sosial ekonomi masyarakat, serta aspek lingkungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis konsep penataan ruang Kota Makassar terkait perubahan fungsi kawasan, serta mengkaji dampak konversi kawasan industri menjadi kawasan permukiman.

²⁵ Mustofa dan Suratman, *Op.Cit*, hlm 64

BAGAN KERANGKA PIKIR



BAB II

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode yuridis empiris, yaitu pendekatan hukum yang mengkaji penerapan norma-norma hukum dalam kenyataan sosial di masyarakat. Pemilihan metode penelitian hukum empiris dalam kajian ini didasari oleh kebutuhan untuk menganalisis keterkaitan antara norma hukum penataan ruang dengan realitas sosiologis di lapangan. Mengingat judul penelitian ini berfokus pada dampak dan eksistensi, maka pendekatan secara tekstual (doktrinal) terhadap peraturan perundang-undangan saja tidaklah cukup. Penelitian ini perlu melihat implementasi dari Peraturan Daerah RTRW Kota Makassar bekerja dalam mengawal pembangunan Tallasa City agar tidak menggerus kawasan industri di Tamalanrea dan Biringkanaya. Melalui metode empiris, peneliti dapat menghimpun data primer secara langsung melalui observasi lapangan dan wawancara dengan pemangku kepentingan, guna mengungkap fakta di balik fenomena alih fungsi lahan serta efektivitas penegakan hukum agraria dalam menjaga keseimbangan fungsi ruang di Kota Makassar.

Penelitian empiris adalah suatu pendekatan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui sejauh mana bekerjanya hukum di dalam masyarakat atau metode penelitian yang mengkaji mengenai kesenjangan *das sollen* (apa yang seharusnya terjadi) dengan *das sein* (kenyataan yang sebenarnya).²⁶

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro penelitian hukum empiris adalah penelitian hukum yang memperoleh datanya dari data primer atau data yang diperoleh langsung dari masyarakat.²⁷ Sesuai dengan rumusan masalah dan judul Penelitian ini mendeskripsikan tentang Konsep penataan ruang di Kota Makassar dan dampak perubahan Kawasan industri menjadi Kawasan pemukiman.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilaksanakan di Kota Makassar, khususnya pada Kecamatan Tamalanrea, Kelurahan Kapasa yang disebut Kawasan Tallasa City sebagai objek kawasan lokasi penelitian.

²⁶Bahder Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Penerbit Mandar Maju, hlm.123

²⁷Ronny Hanitijo Soemitro, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hlm.154.

C. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan data hukum yang relevan dengan topik dan tujuan penelitian, yang terdiri dari data hukum primer dan data hukum sekunder sebagai berikut:

1. Data primer dalam penelitian hukum empiris adalah data yang diperoleh terutama dari hasil penelitian empiris, yaitu penelitian yang dilakukan langsung di dalam masyarakat.²⁸ Sumber data primer yaitu data yang diambil dari sumbernya atau dari lapangan, melalui wawancara atau observasi dengan narasumber dan informan atau responden yang dapat memberikan informasi yang dibutuhkan berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Beberapa contoh data hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini ialah, Warga Perumahan, Ibu Emmylia Machmud, Dinas Tata Ruang, Bapak Aswin A. Ressang, S., M.A.P (sebagai Kepala Bidang Tata Ruang di Dinas Penataan Ruang), Staff Kantor Developer Tallasa City, Kepala Bidang Dinas Perumahan dan Permukiman, Bapak Fajrin Hamid Pagarra, S.STP.
2. Data sekunder merupakan bahan hukum yang sumbernya dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim serta dapat berupa dokumen atau laporan instansi tujuan pada lokasi penelitian. Data hukum sekunder merupakan data hukum yang memiliki otoritas dan bersifat otoritatif. Beberapa contoh data hukum sekunder yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini antara lain:
 - a. Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan pokok-pokok agraria
 - b. Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang penataan ruang.
 - c. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - d. Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup
 - e. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2024 tentang Perwilayahan Industri
 - f. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 142 Tahun 2015 tentang Kawasan Industri Perindustrian
 - g. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2024-2043
 - h. Peraturan Menteri Republik Indonesia Nomor 40/M-IND/PER/6/2016 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Kawasan Industri

²⁸ Mukti Fajar, Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, hlm 192.

D. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yaitu dengan cara menggabungkan banyak sumber data yang bermanfaat bagi kelanjutan penelitian, digunakan teknik pengumpulan data. Ketika data yang dikumpulkan telah melalui teknik pemeriksaan keabsahan, peneliti berupaya memverifikasi keakrutan data dengan menggunakan banyak sumber data dengan menggunakan banyak sumber data dan metode pengumpulan data untuk menguji data. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan berbagai teknik dalam mengumpulkan data atau bahan yang diperlukan dalam penelitian ini, sebagai berikut:

a. Observasi

Observasi langsung yang melibatkan peninjauan terhadap yang telah diselidiki dalam konteks penelitian. Pendekatan ini dengan metode terarah dalam pengumpulan data. Sehingga mendapatkan gambaran jelas tentang apa yang terjadi dilapangan dengan menggunakan sumber data, Oleh karena itu, peneliti memperoleh pemahaman mengenai keadaan (fakta lapangan) yang berada Kelurahan Kapasa, tepatnya di perumahan Tallasa City Cluster Akasia dan Citraland Tallasa City Makassar yang berdampingan dengan kawasan industri, Observasi langsung ini dilakukan guna memberikan informasi lapangan dan rincian mengenai penerapan pemenuhan hak masyarakat.

b. Wawancara

Wawancara Untuk mengumpulkan data untuk studi penelitian, informan dan peneliti terlibat dalam sesi tanya jawab langsung. Peneliti melakukan wawancara dengan narasumber, yaitu;

1. Kepala Bidang Dinas Tata Ruang (Aswin A Ressang, ST, M.A.P.)
2. Kepala Bidang Dinas Perumahan dan Permukiman (Fajrin Hamid Pagarra, S.STP)
3. Warga Tallasa City Cluster Akasia (Emmylia Machmud)
4. Staff Tim Management Tallasa City.

E. Analisis Data

Bahan hukum yang diperoleh dari penelitian ini disusun kemudian dianalisis secara kualitatif berdasarkan rumusan masalah yang ada. Selanjutnya bahan hukum tersebut diuraikan secara deskriptif untuk memperoleh gambaran yang dapat dipahami dengan jelas dan sistematis guna menjawab permasalahan dan penelitian ini. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengkaji efektivitas, implementasi, dan bekerjanya hukum di masyarakat (*Law in Action*), serta menemukan fakta hukum untuk memecahkan masalah.