

Karakteristik Pemanfaatan dan Pengendalian Ruang melalui Instrumen Insentif dan Disinsentif pada Wilayah Pesisir Kota Makassar

Fathur Rahim¹, Ananto Yudono², Arifuddin Akil³, Rosadi Mulyadi⁴

^{1,2,3} Urban Planning Dan Design, Fakultas Teknik, Sekolah Arsitektur, Universitas Hasanuddin.

⁴ Sains Bangunan, Fakultas Teknik, Sekolah Arsitektur, Universitas Hasanuddin

Email korespondensi: fathur33ww@gmail.com

Abstrak

Kota Makassar merupakan salah satu kota pesisir yang ada di Indonesia yang memiliki garis pantai sepanjang 32 km dan mencakup 11 pulau-pulau kecil dengan luas keseluruhan mencapai 122.370 Ha atau sekitar 1,1% dari luas wilayah daratannya. Karakteristik pemanfaatan ruang pada wilayah pesisir Kota Makassar perlu dilakukan mengingat daerah tersebut merupakan salah satu Kawasan strategis pariwisata dan kawasan strategis perekonomian yang ada di Kota Makassar, dengan dilakukannya suatu pemanfaatan diharapkan pemanfaatan ruang yang ada pada Kawasan tersebut dapat berjalan sesuai dengan rencana pola tata ruang Wilayah Kota Makassar, salah satu instrumen yang tepat untuk digunakan selain peraturan zonasi adalah instrumen insentif dan disinsentif, dimana instrumen insentif diberikan kepada pemerintah ataupun masyarakat yang taat dan tertib terhadap tata ruang, sedangkan disinsentif diberikan kepada pemerintah ataupun masyarakat yang tidak tertib atau melanggar tata ruang.

Kata-kunci : karakteristik, insentif, disinsentif, wilayah pesisir, kota Makassar

Pengantar

Kawasan pesisir Kota Makassar yang berfungsi sebagai kawasan pariwisata juga terdapat pemanfaatan ruang sebagai kawasan perdagangan serta jasa. Hal ini juga telah ditetapkan pada Perda No. 6 tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2005–2015. Penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar mengacu pada Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sebagai ruang wilayah yang meliputi matra darat, matra laut, matra udara, dan matra di bawah muka bumi. Setiap matra memiliki kertekaitan yang bersifat symbiosis mutualisme dan konstruktif. Perencanaan tata ruang Makassar secara filosofi akan dikembangkan mengacu pada pencapaian visi Kota Makassar, yaitu “Makassar Kota Dunia yang Nyaman Untuk Semua”.

Kota Makassar merupakan salah satu kota pesisir yang ada di Indonesia yang memiliki garis pantai sepanjang 32 km dan mencakup 11 pulau-pulau kecil dengan luas keseluruhan mencapai 122.370 Ha atau sekitar 1,1% dari luas wilayah daratannya. Fakta tersebut menjadikan Kota Makassar memiliki berbagai kawasan wisata pesisir.

Kota Makassar merupakan salah satu kota dari 30 kota pantai di Indonesia yang diperkirakan potensial terkena dampak kenaikan muka air laut. Seperti yang terjadi di kawasan Tanjung Bunga dan Pantai Barombong, tingkat abrasinya sangat tinggi. Pantai pada kedua kawasan ini mengalami

kemunduran garis pantai dari tahun ketahun, sehingga telah jauh mengarah ke darat. Hal tersebut diakibatkan oleh beberapa faktor seperti, pengaruh gelombang yang terjadi di perairan pantai, pengaruh angin lokal, adanya pasang surut air laut serta adanya arus susur pantai di sekitar Tanjung Bunga karena kurangnya struktur fisik peredam gelombang, seperti minimnya struktur buatan/bangunan dan hutan mangrove sebagai pelindung fisik pantai.

Meskipun kejadian-kejadian tersebut di atas dinilai belum pada kondisi yang membahayakan keselamatan warga setempat, namun bila hal itu dibiarkan berlangsung, dikhawatirkan dapat menghambat pengembangan potensi kelautan dan potensi wisata yang ada di kawasan pesisir tersebut, dan apabila hal ini tidak ditindaklanjuti secara serius, maka dikhawatirkan dalam jangka waktu yang tidak akan lama beberapa objek wisata pantai yang ada di Pantai Barombong dan Kawasan Tanjung akan hilang tergerus oleh abrasi akibat kenaikan muka air laut. Selain permasalahan tersebut di atas, saat ini juga terjadi pemanfaatan lahan yang tidak memperhatikan kondisi dan fenomena yang terjadi pada suatu wilayah sehingga terjadi pola pemanfaatan lahan yang tidak sesuai dengan kriteria.

Wilayah pesisir yang berdasarkan sejarah merupakan titik tumbuh Kota Makassar. Kota Makassar, memiliki areal seluas 175,77 kilometer persegi dengan panjang pesisir mencapai $\pm 35,52$ km (Perda RTRW Makassar 2005-2035), wilayah pesisir kota Makassar menyediakan sumberdaya alam yang produktif baik sebagai sumber pangan, tambang mineral dan energi, media komunikasi maupun kawasan rekreasi atau pariwisata (BAPPEDA, 2005).

Menurut Doxiadis (1974), permukiman merupakan totalitas lingkungan yang terbentuk oleh 5 (lima) unsur utama yaitu : alam, manusia, masyarakat, ruang kehidupan dan jaringan. Sedangkan menurut Kuswartojo Tjuk dan Suparti AS (1997), konsep permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, dapat merupakan kawasan perkotaan dan perdesaan, berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal/hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan

Mekanisme insentif dan disinsentif yang merupakan salah satu instrumen pengendalian pemanfaatan ruang yang tertuang dengan jelas pada UU No.26 tahun 2007 dianggap mampu untuk mendorong perkembangan kota dan dapat menimbulkan dampak positif yang menunjang pembangunan kota atau upaya pengarahan pada perkembangan yang berdampak positif untuk mengefektifkan pembangunan/rencana tata ruang yang telah ditetapkan.

Permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah Kota Makassar adalah Bagaimana kondisi pengendalian pemanfaatan ruang yang telah berjalan pada Kawasan pesisir Kota Makassar dan Bagaimana mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan Pesisir Kota Makassar. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kondisi pengendalian pemanfaatan ruang yang telah berjalan pada Kawasan pesisir Kota Makassar Untuk merumuskan mekanisme pengendalian pemanfaatan ruang di kawasan pesisir berdasarkan instrumen insentif dan disinsentif

Metode

Pengumpulan Data Penelitian ini dilaksanakan di kawasan Tanjung Bunga dan Pantai Barombong Kelurahan Barombong Kecamatan Tamalate Kota Makassar, Propinsi Sulawesi Selatan. Penelitian ini dilakukan selama tiga bulan dimulai September hingga Nopember tahun 2016. Jelaskan metode pengumpulan data yang digunakan, misalnya survei (komunikasi dengan orang lain), observasi (interaksi dengan objek/subjek) atau arsip (peta, foto, buku, jurnal, dokumen, dll), disertai rincian

penggunaan metode tersebut. Bila dianggap perlu, pada bagian ini juga dapat dijelaskan populasi, sampel, dan metode pemilihan sampel, serta waktu dan durasi pengumpulan data.

Pendekatan penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis normatif dilakukan terhadap nilai dan norma hukum untuk mempelajari kaedah hokum yang dengan mempelajari, menelaah, peraturan perundang-undangan dan konsep-konsep yang berhubungan dengan masalah yang akan dibahas. Sedangkan Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif yaitu penelitian yang menggambarkan serta menjelaskan suatu keadaan yang diperoleh melalui penelitian di lapangan.

a) Data primer

- Observasi Lapangan dan Dokumentasi Pengumpulan data yang dilakukan melalui observasi lapangan dan dokumentasi yaitu kegiatan melihat secara langsung pada kawasan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui kondisi yang terjadi saat ini, sebagai gambaran mengenai kawasan penelitian dan bertujuan untuk mendapatkan data visual pada Kawasan penelitian.
- Adapun sesi wawancara yang merupakan metode pengumpulan data dengan jalan tanya jawab sepihak yang dilakukan secara sistematis dan berlandaskan kepada tujuan penelitian, pada sesi wawancara berbentuk wawancara tak terstruktur dikarenakan pewawancara atau peneliti tidak memberikan pilihan jawaban kepada responden

b) Data Sekunder

Merupakan upaya pengumpulan data yang dilakukan melalui instansi terkait seperti Dinas PU Kota Makassar, BAPPEDA Kota Makassar, Dinas Tata Kota Makassar, Dinas Pariwisata dan bahan-bahan hukum yang terdiri dari:

- Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- Peraturan Daerah No. 6 tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2005–2015.
- Undang-undang Nomor 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan.
- Undang-undang Nomor.27 tahun 2007 tentang pengelolaan pesisir dan pulau-pulau kecil.

Analisis Data

a) Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara editing yaitu data yang diperoleh akan diedit terlebih dahulu guna mengetahui apakah data-data yang diperoleh tersebut sudah cukup baik dan lengkap untuk mendukung pemecahan masalah yang sudah dirumuskan.

b) Analisis Kebijakan Publik

Analisis Kebijakan Publik yaitu cara untuk mensintesis informasi, termasuk hasil penelitian, untuk menghasilkan format keputusan kebijakan (penentuan pilihan-pilihan alternatif) dan untuk menentukan kebutuhan masa depan akan informasi yang *policy relevant* (Walter Williams, 1971).

c) Analisis Deskriptif Kualitatif

Penelitian kualitatif bertujuan untuk mengetahui aktualitas, realitas sosial dan persepsi manusia

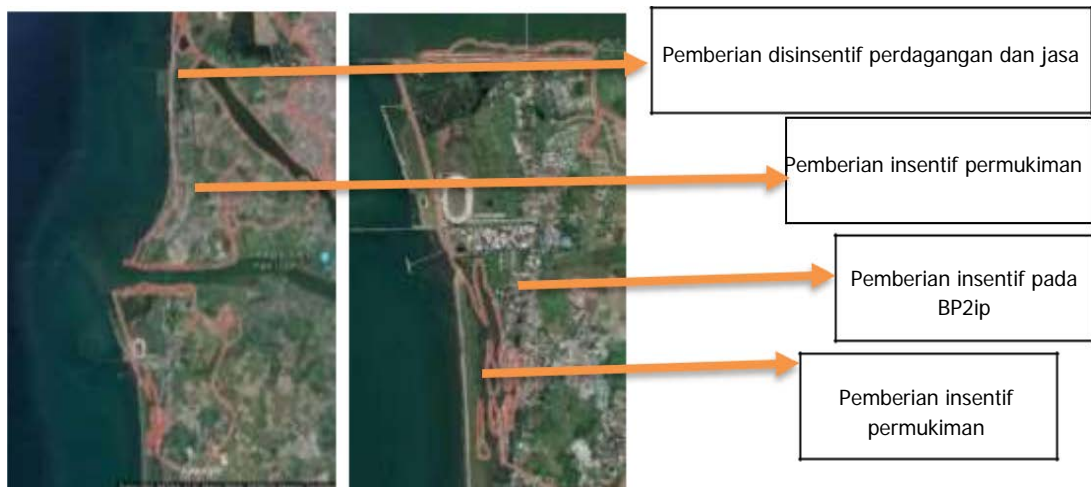
melalui pengakuan mereka, yang mungkin tidak dapat diungkapkan melalui penonjolan pengukuran formal atau pertanyaan penelitian yang telah dipersiapkan terlebih dahulu. (Wolf dan Tymiz dalam sukardi (2006:2).

Ruang Lingkup dan variable Penelitian

Ruang lingkup penelitian hanya dilakukan disepanjang Pesisir Tanjung Bunga dan pantai Barombong, pengambilan yang menjadi dasar fokus penelitian adalah dikarenakan Pesisir Tanjung Bunga dan pantai Barombong merupakan salah satu kawasan strategis pariwisata, perekonomian dan berada di timur kota Makassar serta dikarenakan adanya isu-isu strategis pembangunan kepariwisataan yang akan dilakukan disepanjang Kawasan tersebut. Berdasarkan teori tersebut maka dapat disimpulkan variabel penelitian merupakan nilai dari kegiatan yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya.

Pemerintah (selaku *Principala*) dalam rangkap pegendalian pemanfaatan ruang oleh Pihak Swasta (sebagai *Agent*) dapat memberikan insentif pemanfaatan ruang. Insentif tersebut diberikan guna mempengaruhi perilaku ekonomi (*economical behavior*) Pihak swasta agar mau memanfaatkan ruang sesuai keinginan Pemerintah. Mekanisme insentif diberlakukan untuk mendorong perkembangan kawasan yang didorong pengembangannya serta dimaksudkan sebagai upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, baik yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh pemerintah daerah.

Pada disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan atau mengurangi kegiatan yang tidak sepadam dengan rencana tata ruang berupa; pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang dan atau pembatasan penyediaan infrastruktur pengenaan kompensasi, dan penalty. Kerentanan yang dimiliki akan menjadi ancaman dalam upaya kesiapsiagaan laju pembangunan dan penataan lahan.



Gambar 1. Peta Insentif dan Disinsentif Kota Makassar

Hasil Analisis dan Pembahasan

Untuk mengidentifikasi lokasi penelitian, dibagi menjadi dua jenis kondisi fisik lokasi penelitian, yaitu kondisi fisik dasar, yang dimana pembahasan untuk kondisi fisik dasar mengidentifikasi terkait

kondisigeografis, kondisi topografi, kondisi geologi, kondisi tata guna lahan, serta kondisi DAS di lokasi penelitian, dan untuk kondisi fisik binaan di fokuskan pada mengidentifikasi kondisi kependudukan, kondisi utilitas jaringan, dan kondisi pariwisata yang berada di lokasi penelitian.

a. Rencana Pola Ruang

Rencana Pola Ruang pesisir kota Makassar merupakan terletak di kecamatan Tamalate yang merupakan kecamatan dari lokasi penelitian dan juga merupakan suatu kawasan strategis pariwisata dan kawasan utama sektor perekonomian, hal itu telah tertuang dengan jelas pada RTRW dan RDTR Kota Makassar Tahun 2010-2030. Pola ruang Kawasan terdiri dari beberapa peruntukan ruang seperti perdagangan dan jasa, permukiman serta pariwisata. Rencana Pola Ruang diindikasikan sebagai alokasi ruang untuk berbagai kegiatan sosial ekonomi masyarakat dan kegiatan pariwisata berbasis lingkungan alam dalam wilayah kota Makassar. Rencana pola ruang untuk wilayah perkotaan seperti daerah Tanjung Bunga dan Pantai Barombong dirumuskan berdasarkan beberapa hal antara lain yaitu kebijakan dan strategi penataan ruang wilayah kota, daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup wilayah kota, kebutuhan ruang untuk pengembangan kegiatan sosial ekonomi dan lingkungan dan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

b. Mekanisme Pemberian Insentif dan Disinsentif Pada Kawasan Tanjung Bunga dan Barombong

- Analisis Kebijakan Publik

Analisis kebijakan publik menggunakan alat ukur berupa matriks persandingan, yang dimana peneliti mengidentifikasi kesesuaian kondisi eksisting pemanfaatan ruang Kawasan yang terkini disandingkan dengan Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), perda No.4 tahun 2015 tentang RTRW setelah mendapatkan hasilnya, peneliti disini juga mengidentifikasi factor-faktor yang mendukung dan menghambat dalam pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang, sehingga nantinya arahan dalam mekanisme pemberian Insentif dan Disinsentif dapat tepat sasaran sesuai dengan RDTR Kota Makassar.

Dalam mengidentifikasi kesesuaian pemanfaatan ruang pesisir diperlukan data mengenai kondisi terkini pemanfaatan ruang didaerah tersebut, berupa pariwisata, perekonomian, RTH, Perumahan, Pendidikan, dan Sempadan Pantai, lalu kemudian disandingkan dengan data RDTR mengenai kawasan masing-masing.

- Hasil Identifikasi Kesesuaian Pemanfaatan ruang dengan RDTR

Tabel 1. Hasil identifikasi kesesuaian Terhadap RDTR.

No	Pola Ruang	Keterangan	Penggunaan Lahan	Hasil
1	Perdagangan dan jasa	Kawasan budidaya	Perdagangan dan jasa	sesuai
2	Pariwisata	Kawasan budidaya	wisata	sesuai
3	Permukiman	Kawasan budidaya	Permukiman	sesuai

	Rencana			
4	penggunaan lainnya	Kawasan budidaya	Permukiman	sesuai
5	Pendidikan	Kawasan budidaya	Pendidikan	sesuai

- Faktor-Faktor Penghambat Dan Pendukung Dalam Pengendalian Pemanfaatan Ruang Pada Pesisir Berdasarkan Insentif Dan Disinsentif.

a. Faktor Pendukung

- Potensi Pengembangan Fisik pesisir Tanjung Bunga dan Pantai Barombong merupakan daerah pesisir pantai yang berpotensi untuk pengembangan budidaya tambak, mangrove, dan ruang terbuka hijau, dari sini pemerintah dapat memberikan insentif terhadap pengembangan potensi fisik tersebut.
- Potensi Pengembangan Ekonomi dan Pariwisata seperti yang diketahui bersama sektor ekonomi dan pariwisata merupakan satu kesatuan sector andalan dalam pengembangan Kawasan pariwisata pesisir, jika dalam suatu Kawasan telah berjalan sebuah kegiatan pariwisata maka kegiatan ekonomi akan jalan bersamaan, pengembangan ekonomi dan pariwisata pada kawasan pesisir pantai berpotensi untuk wisata alam, perdagangan dan jasa serta berupa *cafe* dan restoran sambal berwisata alam, hal ini tentunya dapat diberikan insentif karena pemanfaatan ruang yang sesuai dengan RDTR.

b. Faktor Penghambat

- Masalah Fisik.
Identifikasi masalah fisik merupakan hal yang penting untuk dibahas dalam pengendalian, pemanfaatan ruang, karena bisa terjadi penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukannya sehingga memberikan hasil yang tidak optimal dan merugikan, masalah fisik seperti ini perlu diberikan disinsentif dalam mendukung pemanfaatan ruang yang sesuai dengan rencana tata ruang.
- Masalah Tata Ruang.
Tingkat partisipasi dan pendayagunaan RDTR masih rendah oleh masyarakat Kawasan pesisir pantai dan Kurangnya sosialisasi mengenai pengendalian pemanfaatan ruang dari aparat pemerintah untuk masyarakat kawasan pariwisata pesisir pantai.

c. Arahan Pemberian Insentif Dan Disinsentif

Dilihat dari segi penting dan bermanfaatnya suatu pemberian insentif dan disinsentif ini pada suatu kota, maka Kota Makassar perlu mengeluarkan regulasi yang khusus mengatur pemberian insentif dan disinsentif pada suatu kawasan pemanfaatan ruang secara lengkap. Setelah melakukan analisis maka peneliti memberikan beberapa arahan pemberian insentif dan disinsentif pada pemanfaatan ruang kawasan penelitian, adapun diantaranya berdasarkan kawasan, luas kawasan, tujuan pemberian insentif dan disinsentif pada suatu kawasan, bentuk insentif dan bentuk disinsentif yang diberikan pada suatu kawasan pemanfaatan ruang.

Tabel 2. Arahan Pemberian Insentif Dan Disinsentif

No	Kawasan	Luas Kawasan	Bentuk Insentif	Bentuk Disinsentif	Alasan Pemberian Insentif dan Disinsentif Berupa
1	Pariwisata	+ -183 km2	Insentif tanpa fiskal	-	sarana dan prasarana
2	Permukiman	+ -3.8 km2	Insentif tanpa fiskal	-	Berupa sarana dan prasarana berupa peningkatan kualitas hidup
3	Perdagangan dan Jasa	+ -389.000 m2	-	Disinsentif	Kenakan pajak tinggi karena berada pada bibir pantai
4	Pendidikan	+ -114.000 m2	Insentif tanpa fiskal	-	Berupa sarana dan prasarana berupa peningkatan

Kesimpulan

- Pengendalian pemanfaatan ruang melalui instrumen insentif dan disinsentif sangat membantu dalam pengembangan Wilayah pesisir Tanjung Bunga dan Pantai barobong, dikarenakan adanya pemberian Insentif yang dapat memacu keinginan investor ataupun masyarakat yang ingin melakukan kegiatan usaha.
- Terdapat beberapa kesesuaian antara penggunaan lahan eksisting kawasan dengan Rencana Pola Ruang.
- Faktor pendukung dan penghambat pelaksanaan penataan ruang pada Kawasan pesisir tanjung dan pantai Barombong yaitu pada faktor pendukungnya terdapat pengembangan potensi fisik, ekonomi dan pariwisata sedangkan pada faktor penghambatnya ditemukan masalah fisik dan masalah tata ruang.
- Dengan belum adanya diberikan Disinsentif pada kawasan pariwisata pesisir pantai menandakan rencana pola ruang Kota Makassar berjalan sesuai dengan pemanfaatan ruang yang terjadi saat ini.

Daftar Pustaka

- BAPPEDA. (2005). *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar 2005 -2035*.
- Doxiadis, C. A. (1974). *Four Red Books: To Help Us Understands What Will Happen to our Human Settlements and What We Are to do Save Them*. New York: Oxford University Press
- Kuswartojo, T., & Suparti A. S. (1997). *Perumahan dan Pemukiman Yang Berwawasan Lingkungan*. Jakarta: Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Dapertemen dan Kebudayaan.
- Perda No. 6 tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar perda No. 4 tahun 2015 tentang RTRW Kota Makassar.
- Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional.
- Peraturan Daerah No. 6 tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2005–2015.
- Sukardi, et.al. (2006). *Panduan Penelitian Kualitatif Naturalistik*. Yogyakarta: Lembaga Penelitian UNY undang undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
- Undang-undang Nomor 10 tahun 2009 tentang kepariwisataan Undang-undang Nomor. 27 tahun 2007 tentang pengelolaan pesisir dan pulau-pulau kecil.