DEPARTMEN PEKERJAAN UMUM

BADAN KERJASAMA PEMBANGUNAN
METROPOLITAN MAMMINASATA (BKSPMM)

BADAN KERJASAMA INTERNASIONAL JEPANG (JICA)

STUDI IMPLEMENTASI TATA RUANG TERPADU
WILAYAH METROPOLITAN MAMMINASATA,
PROVINSI SULAWESI SELATAN
INDONESIA

RENCANA TATA RUANG TERPADU UNTUK WILAYAH METROPOLITAN MAMMINASATA

terdiri dari
Makassar, Gowa, Maros dan Takalar

LAPORAN AKHIR

LAPORAN STUDI SEKTORAL

JULI 2006

KRI INTERNATIONAL CORP.
NIPPON KOEI CO., LTD.

PENGANTAR

Laporan-laporan Studi Sektoral yang dipaparkan dalam volume Laporan Akhir ini akan melengkapi Studi Rencana Tata Ruang Terpadu untuk Wilayah Metropolitan Mamminasata dengan analisis mendetil dan pembuatan rencana per sektor. Volume ini terdiri atas 16 laporan studi sektoral sebagai berikut.

Laporan Studi Sektoral

1. Studi Sosial ekonomi
2. Studi Tata Guna Lahan
3. Studi Lingkungan
4. Studi Pertanian
5. Studi Pengembangan Industri
6. Studi Perdagangan dan Investasi
7. Studi Pengembangan Pariwisata
8. Studi Pengendalian Banjir dan Drainase Perkotaan
9. Studi Penyediaan Air dan Saluran Air Limbah
10. Studi Pengelolaan Limbah Padat
11. Studi Tenaga Listrik dan Telekomunikasi
12. Studi Transportasi Darat
13. Survei dan Ramalan Kebutuhan Lalu Lintas
14. Studi Pelabuhan dan Penerbangan
15. Studi Keuangan
16. Studi Kelembagaan

Pada Laporan Utama, pembaca diharapkan akan memperoleh pemahaman menyeluruh mengenai Rencana Tata Ruang Terpadu Wilayah Metropolitan Mamminasata, sedangkan dalam Laporan Studi Sektoral ini pembaca dapat mengetahui lebih jauh tentang analisis sektoral dan rumusan rencana diharapkan akan memperoleh informasi tambahan tentang bagaimana rencana tata ruang dirumuskan berdasarkan studi-studi berbasis sektoral.

STUDI SEKTORAL

1. Studi Sosial Ekonomi
2. Studi Tata Guna Lahan
3. Studi Lingkungan
4. Studi Pertanian
5. Studi Pengembangan Industri
6. Studi Perdagangan dan Investasi
7. Studi Pengembangan Pariwisata
8. Studi Pengendalian Banjir dan Drainase Perkotaan
9. Studi Penyediaan Air dan Saluran Air Limbah
10. Studi Pengelolaan Limbah Padat
11. Studi Tenaga Listrik dan Telekomunikasi
12. Studi Transportasi Darat
13. Survei dan Ramalan Kebutuhan Lalu Lintas
14. Studi Pelabuhan dan Penerbangan
15. Studi Keuangan
16. Studi Kelembagaan

Studi Implementasi

Rencana Tata Ruang Terpadu

Wilayah Metropolitan Mamminasata

STUDI SEKTORAL (1)

SOSIAL - EKONOMI

KRI International Corp.

Nippon Koei Co., Ltd

Daftar Isi

1. KEPENDUDUKAN 1
1.1 Tren Kependudukan 1
1.2 Kerangka Kependudukan 5
1.3 Penduduk Bekerja 10
2. PEREKONOMIAN 11
2.1 Kinerja Perekonomian Wilayah Metropolitan Mamminasata 11
2.2 Kebijakan dan Rencana Ekonomi 12
2.3 Kerangka Ekonomi 13

Lampiran

Lampiran 1 Tren Penduduk menurut Kecamatan (2000-2003)
Lampiran 2 Proyeksi Penduduk menurut Kecamatan (2005-2020)
Lampiran 3 Ringkasan: Kerangka Penduduk (2005-2020)
Lampiran 4 Proyeksi PDRB (Skenario Sedang) (2005-2020)
Lampiran 5 Ringkasan: Kerangka Ekonomi (Skenario Sedang) (2005-2020)

1. KEPENDUDUKAN

1.1 Tren Kependudukan

1) Total Jumlah Penduduk

Jumlah penduduk Indonesia adalah **215,28 juta jiwa** (2003), 7,1% di antaranya berada di wilayah Sulawesi. Lebih dari setengah jumlah penduduk Sulawesi berada di Propinsi Sulawesi Selatan (Lihat Tabel 1-1).

Tabel 1-1: Perbandingan Jumlah Penduduk (2003)

	Sulawesi Selatan	Wilayah Sulawesi	Indonesia
Jumlah Penduduk (2003) ('000)	8.253	15.382	215.276
Bagian Penduduk (Sulawesi)	53,7%	-	-
Bagian Penduduk (Indonesia)	3,8%	7,1%	-

Sumber: BPS

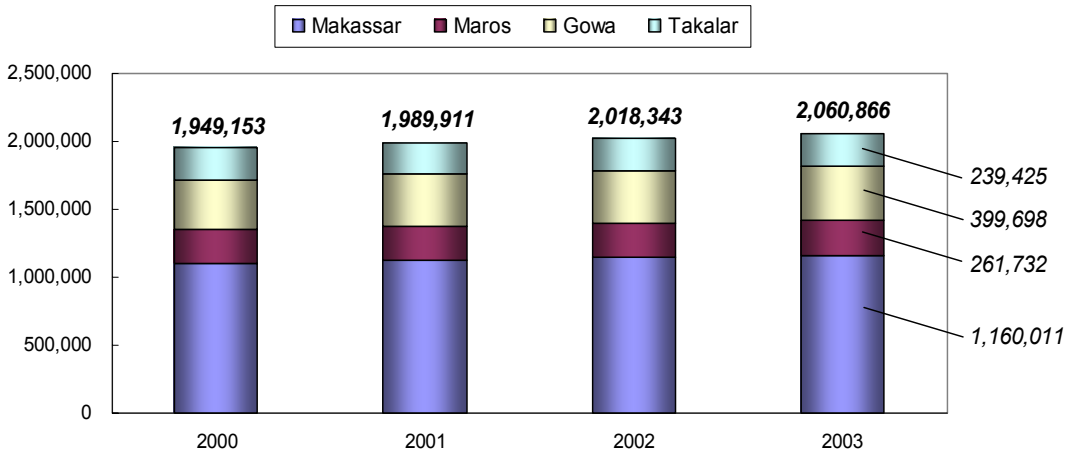
Wilayah Metropolitan Mamminasata secara keseluruhan berpenduduk **2,06 juta jiwa** (2003) dengan luas wilayah **246.230 ha**, yang mencakup kota Makassar, 12 kecamatan di Kabupaten Maros, 10 kecamatan di Kabupaten Gowa, dan Kabupaten Takalar. Lebih dari setengah jumlah penduduk Mamminasata tinggal di Makassar, sementara di Gowa 19,4%, di Maros 12,7%, dan di Takalar 11,6% (lihat Tabel. 1.2).

Tabel 1-2: Luas dan Jumlah Penduduk Wilayah Metropolitan Mamminasata (2003)

Kabupaten/Kota		Luas (ha)*	(%)	Penduduk**	(%)
Makassar	(Seluruh 14 Kecamatan)	18.057	7,3	1.160.011	56,3
Maros	(12 dari 14 Kecamatan)	103.902	42,2	261.732	12,7
Gowa	(10 dari 16 Kecamatan)	72.325	29,4	399.698	19,4
Takalar	(Seluruh 7 Kecamatan)	51.947	21,1	239.425	11,6
Total		246.230	100,0	2.060.866	100,0

Sumber: Tim Studi JICA *; BPS**

Penduduk Mamminasata meningkat tajam dengan angka pertumbuhan rata-rata per tahun sebesar **1,9%** antara 2000 dan 2003 (lihat Gambar. 1.1). Dari empat kabupaten/ kota, Gowa memiliki tingkat pertumbuhan tertinggi yakni sebesar 2,5%, sedangkan yang lainnya masih di bawah 2% (yakni, Makassar 1,8%; Maros 1,8%; Takalar 1,4%).

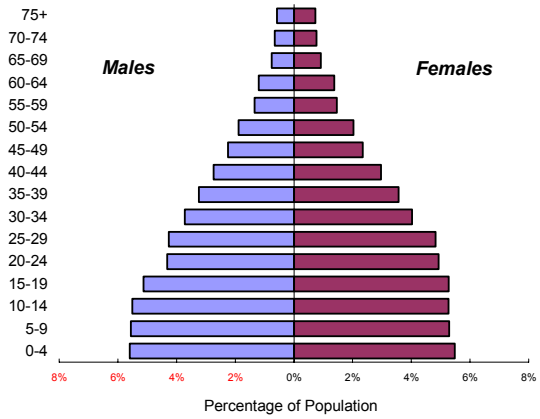


Sumber: BPS

Gambar 1-1: Tren Penduduk Wilayah Metropolitan Mamminasata (2000-2003)

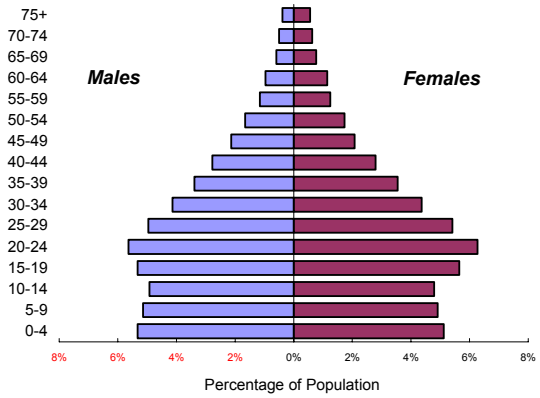
2) Struktur Penduduk

Struktur penduduk Mamminasata agak berbeda dengan struktur penduduk Propinsi Sulawesi Selatan. Piramida penduduk berikut ini menunjukkan bahwa wilayah Mamminasata memiliki distribusi umur yang lebih merata dibandingkan dengan Sulawesi Selatan, yang distribusi kelompok-kelompok umurnya tidak seimbang dengan proporsi yang lebih besar pada jumlah penduduk berusia kurang dari 20 tahun (lihat Gambar. 1.2ab).



Sumber: BPS

Gambar 1-2a: Piramida Penduduk: Sulawesi Selatan (2000)



Sumber: BPS

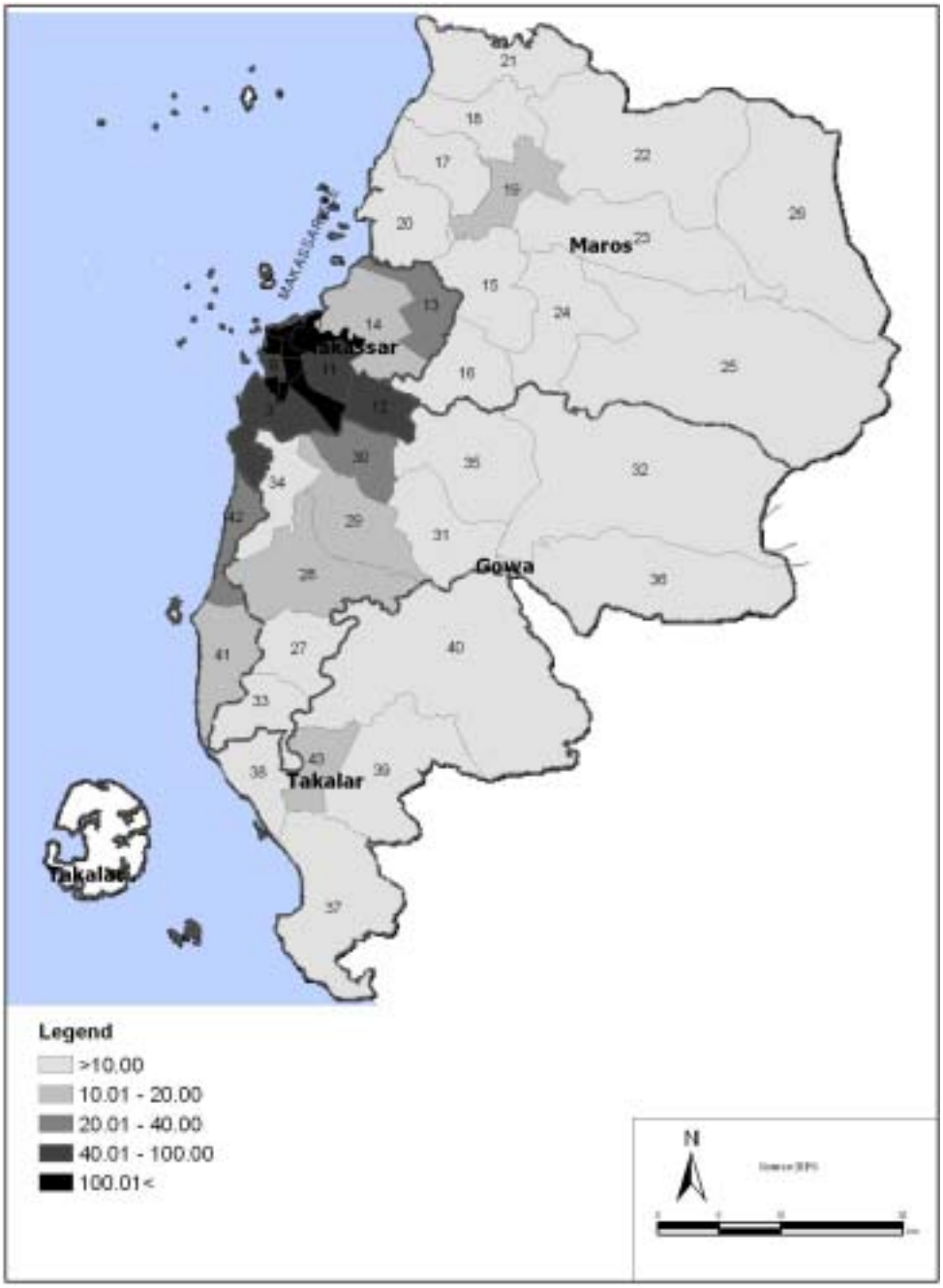
Gambar 1-2b: Piramida Penduduk: Mamminasata (2000)

3) Jumlah Penduduk menurut Kecamatan

(1) Jumlah dan Kepadatan Penduduk

Jumlah penduduk di 43 kecamatan yang ada di Mamminasata sangat beragam. Sebagian besar kecamatan yang berpenduduk padat di atas 50.000 jiwa berada di Makassar dan Gowa, sedangkan kecamatan-kecamatan yang ada di Maros dan Takalar secara umum memiliki jumlah penduduk sebesar 20.000 sampai 40.000 jiwa.

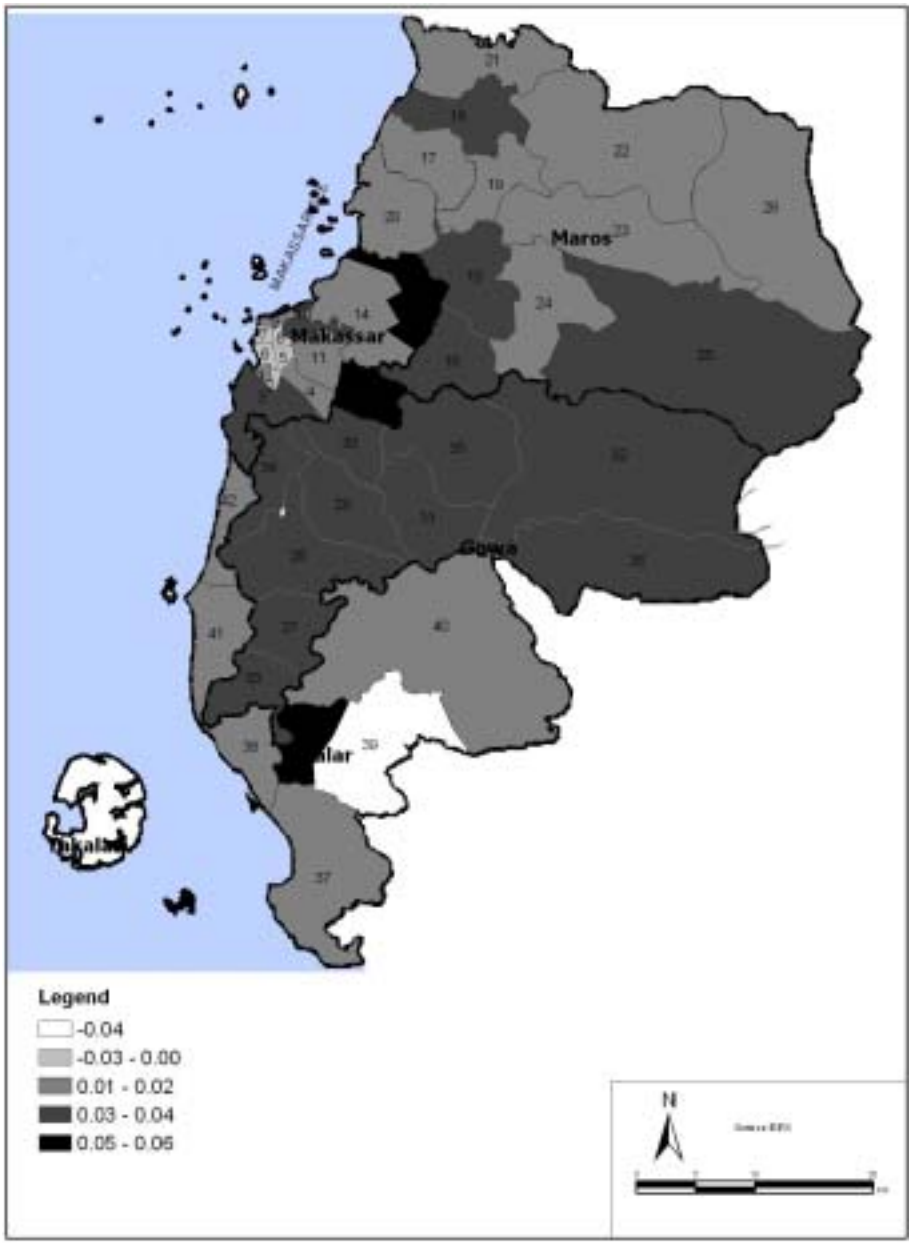
Kepadatan penduduk memiliki perbandingan yang jelas antara kecamatan yang ada di Makassar dan kecamatan-kecamatan yang ada di kabupaten lainnya (lihat Gambar 1.3 dan Lampiran 1). Kecamatan-kecamatan yang kepadatannya paling tinggi (lebih dari 40 jiwa per ha) sebagian besar berada di kecamatan-kecamatan di jantung kota lama, seperti Makassar, Bontoala, Mamajang, Mariso, Ujung Tanah, Rappocini, Wajo, Tallo, Ujung Pandang, and Panakkukang. Di pihak lain, kecamatan-kecamatan yang kepadatannya sedang (20-40 jiwa per ha) terdapat di pinggiran kota seperti Tamalanrea, Manggala, Biringkanaya, Somba Opu, dan Galesong Utara. Kecamatan-kecamatan yang kepadatannya rendah (kurang dari 20 jiwa per ha) mencakup kecamatan-kecamatan lainnya.



Gambar 1-3 Kepadatan Penduduk menurut Kecamatan (2003)

(2) Angka Pertumbuhan

Angka pertumbuhan di seluruh kecamatan di wilayah Mamminasata sangat beragam, meskipun angka pertumbuhan secara keseluruhan di wilayah ini hanya 1,9% (lihat Gambar. 1.4 dan Lampiran 1). Banyak kecamatan yang berpenduduk padat di jantung kota Makassar seperti Wajo, Bontoala, Mamajang, Ujung Pandang, dan Makassar mengalami penurunan jumlah penduduk, sedangkan di kecamatan lainnya tetap meningkat meski peningkatannya sangat kecil. Sebaliknya, kecamatan-kecamatan yang berada di pinggiran kota, seperti Biringkanaya, Manggala, Mandai, Moncongloe, dan Tamalanrea memiliki angka pertumbuhan lebih dari 3%. Sedangkan jumlah penduduk di sebagian besar wilayah pedesaan tidak mengalami peningkatan yang signifikan.



Gambar 1-4 Angka Pertumbuhan Penduduk menurut Kecamatan (2000-2003)

1.2 Kerangka Kependudukan

1) Metode Proyeksi

Dalam menyusun kerangka makro pembangunan sosial-ekonomi Mamminasata, Tim Studi JICA membuat proyeksi penduduk antara tahun 2000 dan 2020 dengan menerapkan metode komponen *cohort* dengan pertimbangan tren penduduk antara tahun 2000 dan 2003.[1] Metode komponen *cohort* dipakai karena memiliki kelebihan dalam meramalkan struktur jumlah penduduk secara menyeluruh (umur dan jenis kelamin) selama periode sasaran untuk mendapatkan gambaran yang akurat mengenai jumlah penduduk menetap serta penduduk bekerja di Mamminasata. Dengan menetapkan tahun sasaran pada 2020, Tim Studi JICA membuat proyeksi jumlah penduduk menurut kecamatan. Selain data jumlah penduduk pada tahun dasar proyeksi, metode komponen *cohort* juga membutuhkan data tentang fertilitas dan mortalitas untuk mengetahui peningkatan jumlah penduduk alami serta data migrasi untuk mengetahui peningkatan jumlah penduduk sebagai dampak sosial.

(1) Jumlah Penduduk Tahun Dasar

Jumlah penduduk tahun dasar masing-masing kecamatan diambil dari sensus penduduk 2000 yang dilaksanakan oleh Biro Pusat Statistik (BPS), karena dianggap sebagai data kependudukan yang paling terpercaya dengan catatan lengkap mengenai distribusi umur dan jenis kelamin.

(2) Fertilitas

Asumsi-asumsi fertilitas dimulai dengan menghitung angka fertilitas kelompok umur saat ini di masing-masing kabupaten berdasarkan sensus penduduk tahun 1990 dan 2000 dengan menggunakan program MORTPAK, yaitu sebuah piranti lunak (*software*) yang dikembangkan oleh PBB untuk pengukuran kependudukan. Kecenderungan masa depan dihitung dengan memperhatikan ramalan PBB secara nasional. Perkiraan total angka fertilitas (*Total Fertility Rate atau disingkat TFR*) dapat dilihat pada Tabel 1.3. Angka-angka perhitungan tersebut menunjukkan bahwa TFR mengalami penurunan sepanjang periode proyeksi, dan akan turun lagi hingga di bawah 2,0 di Makassar dan Gowa.

Tabel 1-3: Perkiraan Total Angka Fertilitas (2000-2020)

Kabupaten/Kota	2000-2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020
Makassar	2,3400	2,1722	2,0043	1,8661
Maros	2,8695	2,6637	2,4578	2,2883
Gowa	2,1235	1,9712	1,8189	1,6934
Takalar	2,5400	2,3578	2,1756	2,0256
Indonesia	2,3700	2,2000	2,0300	1,8900

Catatn : Tren nasional diambil dari kasus varian sedang pada ramalan PBB (2004).
Sumber: Tim Studi JICA

(3) Mortalitas

Mortalitas selama periode proyeksi dihitung berdasarkan sensus penduduk tahun 2000,

[1] Metode komponen cohort merupakan metode yang paling lazim digunakan untuk proyeksi penduduk, termasuk proyeksi resmi di Jepang yang dilakukan oleh Lembaga Nasional Riset Ketahanan Penduduk dan Sosial.

serta ramalan PBB secara nasional. Tren masa depan diasumsikan dengan angka mortalitas kelompok umur tertentu yang dihitung dari hasil sensus penduduk tahun 2000 serta ramalan PBB terhadap angka kematian bayi dan taksiran kasar angka kematian. Perhitungan angka kematian bayi dapat dilihat pada Tabel 1.4. Angka-angka tersebut menunjukkan bahwa hingga tahun 2020 angka kematian bayi mengalami penurunan, meski angka kematian tersebut masih cukup tinggi bila dibandingkan dengan rata-rata angka kematian nasional. Taksiran kasar angka kematian diperkirakan sedikit lebih rendah dari rata-rata angka kematian nasional.

Tabel 1-4: Perhitungan Angka Kematian Bayi (per 1.000 Kelahiran)

Kabupaten/Kota	2000-2005		2005-2010		2010-2015		2015-2020	
	Lk	Pr	Lk	Pr	Lk	Pr	Lk	Pr
Makassar	39,18	29,42	30,92	23,22	26,42	19,85	23,03	17,30
Maros	63,82	50,78	50,37	40,08	43,05	34,25	37,52	29,85
Gowa	52,85	41,15	41,71	32,47	35,65	27,75	31,07	24,19
Takalar	77,29	62,71	61,00	49,49	52,13	42,29	45,43	36,86
Indonesia	42,70		33,70		28,80		25,10	

Catatan: Tren nasional diambil dari kasus varian sedang pada ramalan PBB (2004).
Sumber: Tim Studi JICA

(4) Migrasi

Asumsi-asumsi tentang migrasi juga didasarkan pada sensus penduduk tahun 2000. Angka migrasi bersih menurut kelompok umur yang dihitung dari data sensus diasumsikan berlanjut pada tingkat yang sama sepanjang periode proyeksi. Makassar memiliki angka migrasi bersih tertinggi (8,54 per 1.000) diikuti oleh Gowa (1,80), tetapi arus migrasi keluar di Maros (-0,64) dan Takalar (-7,17) lebih besar (lihat Tabel 1.5).

Tabel 1-5: Perkiraan Arus dan Angka Migrasi (2000)

Kabupaten/Kota	Migrasi Masuk	Migrasi Keluar (Dalam Propinsi)	Migrasi Keluar (Luar Propinsi)	Migrasi Bersih	Angka Migrasi Bersih (per 1.000)
Makassar	22.917	8.733	4.790	9.394	8,54
Maros	2.642	1.633	1.183	- 175	-0,64
Gowa	5.283	2.128	2.232	924	1,80
Takalar	1.384	2.034	997	- 1.646	-7,17
South Sulawesi	15.951	--	33.933	- 17.981	-2,30

Sumber: Tim Studi JICA

2) Total Jumlah Penduduk

Berdasarkan asumsi-asumsi di atas, Tim Studi JICA telah menghitung total jumlah penduduk di wilayah studi yang akan mencapai **2,8 juta** pada tahun 2020. Proyeksi angka pertumbuhan rata-rata per tahun antara tahun 2000 sampai 2020 adalah sebesar **1,9%**, angka tersebut sama dengan angka pertumbuhan sebelumnya pada tahun 2000-2003.

Dinas Tata Ruang Propinsi Sulawesi Selatan juga membuat proyeksi jumlah penduduk hingga tahun 2013 dalam rencana prasarana dasarnya untuk Mamminasata (lihat Tabel 1.6). Total jumlah penduduk diperkirakan akan menjadi 2,7 juta apabila angka pertumbuhan tahunan sebesar 1,6% saat ini terus berlanjut pada tingkat yang sama pada tahun-tahun berikutnya. Meski demikian, Tim Studi JICA akan menggunakan proyeksi sendiri dari pada menggunakan hasil proyeksi Dinas Tata Ruang Propinsi Sulawesi Selatan, karena proyeksi tersebut terbatas hanya pada tren yang lampau yakni tahun 1997-2001, dan tidak mempertimbangkan faktor-faktor kependudukan penting lainnya seperti struktur, fertilitas, mortalitas, dan migrasi penduduk.

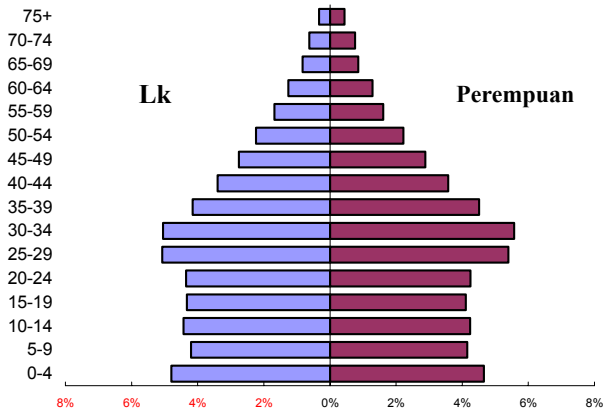
Tabel 1-6: Proyeksi Jumlah Penduduk oleh Dinas Tata Ruang dan Permukiman Prop. Sulawesi Selatan

Kabupaten/Kota	2001	2004	2005	2006	2007	2008	2013	CAGR
Makassar	1.130.384	1.156.006	1.163.751	1.171.548	1.179.397	1.187.299	1.227.610	0,69%
Maros	251.740	274.809	286.626	298.951	311.806	325.213	401.412	3,96%
Gowa	377.876	404.672	414.020	423.584	433.369	443.380	497.011	2,31%
Takalar	232.396	245.896	250.568	255.329	260.180	265.123	291.285	1,90%
Mamminasata	**1.992.396**	**2,081.383**	**2.114.965**	**2.149.412**	**2.184.752**	**2.221.015**	**2.417.318**	1,62%

Sumber: Dinas Tata Ruang Propinsi Sulawesi Selatan

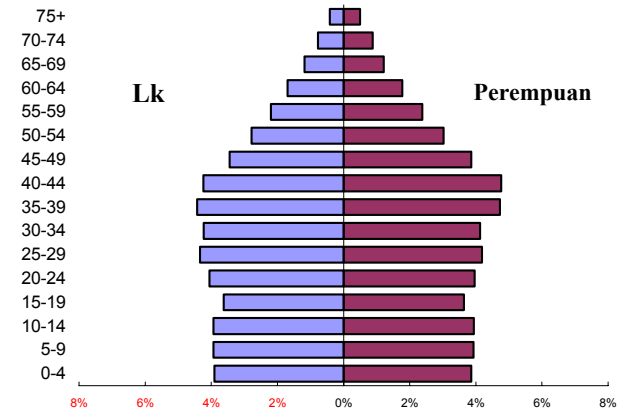
3) Struktur Penduduk

Struktur penduduk Mamminasata cenderung mengikuti pola khas urban. Piramida penduduk tahun 2020 akan berbentuk seperti "empat persegi panjang", karena Mamminasata akan memiliki penduduk usia kerja (15-64 tahun) sebesar 71,5 %, sedangkan penduduk anak-anak (kurang dari 14 tahun) hanya 23,5 % (lihat Gambar. 1.5ab).



Sumber: Tim Studi JICA

Gambar 1-5a: Piramida Penduduk: Mamminasata (2010)



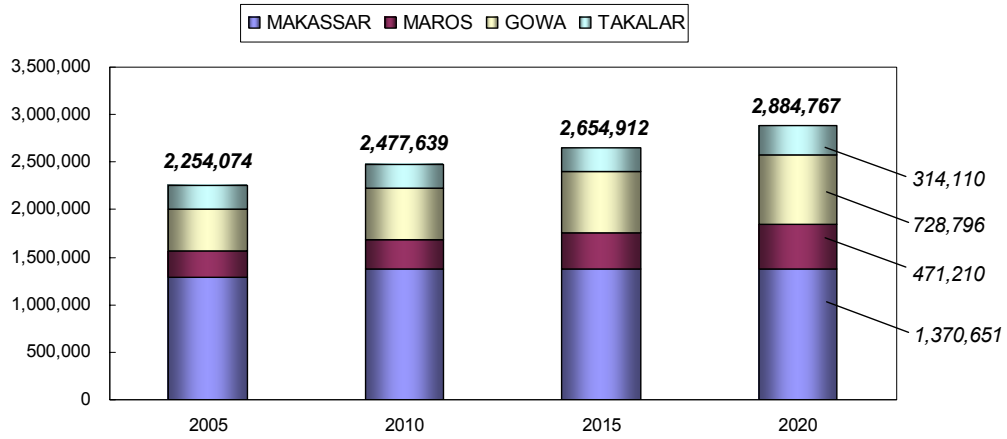
Sumber: Tim Studi JICA

Gambar 1-5b: Piramida Penduduk: Mamminasata (2020)

4) Penduduk menurut Kecamatan

Dengan demikian, jumlah penduduk di Mamminasata secara demografik telah dihitung hingga tahun 2020 berdasarkan tren tahun-tahun sebelumnya dan asumsi-asumsi fertilitas, mortalitas, dan migrasi. Dengan asumsi adanya campur tangan dalam pembangunan di masa yang akan datang pada sektor industri dan perumahan, Tim Studi JICA memperkirakan bahwa total penduduk yang akan tinggal di Mamminasata diperkirakan menjadi **2,48 juta pada tahun 2010** (2,67 juta jiwa secara keseluruhan dari empat wilayah kabupaten/kota) dan **2,88 juta pada tahun 2020** (3,08 juta jiwa secara keseluruhan). Penduduk Mamminasata dari tahun 2005 sampai 2020 diramalkan akan tumbuh pada angka rata-rata per tahun sebesar **1,7%**.

Sebagian besar penduduk Mamminasata akan tetap tinggal di Makassar pada tahun 2020 (51,7%). Namun karena pembangunan industri dan perumahan di Maros dan Gowa, proporsi kabupaten akan naik masing-masing hingga 14,8% dan 23,8%. Di lain pihak, proporsi di Takalar akan turun hingga 9,7% (lihat Gambar 1.6 dan Lampiran 2).

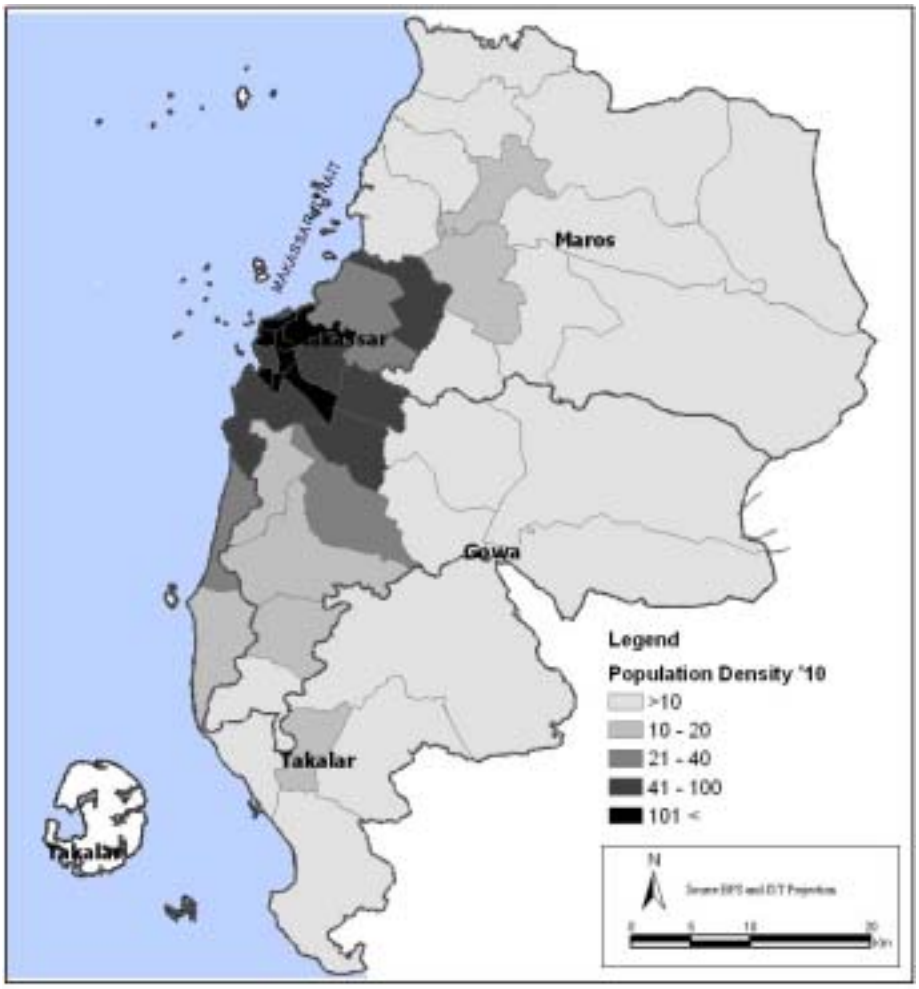


Sumber: Tim Studi JICA

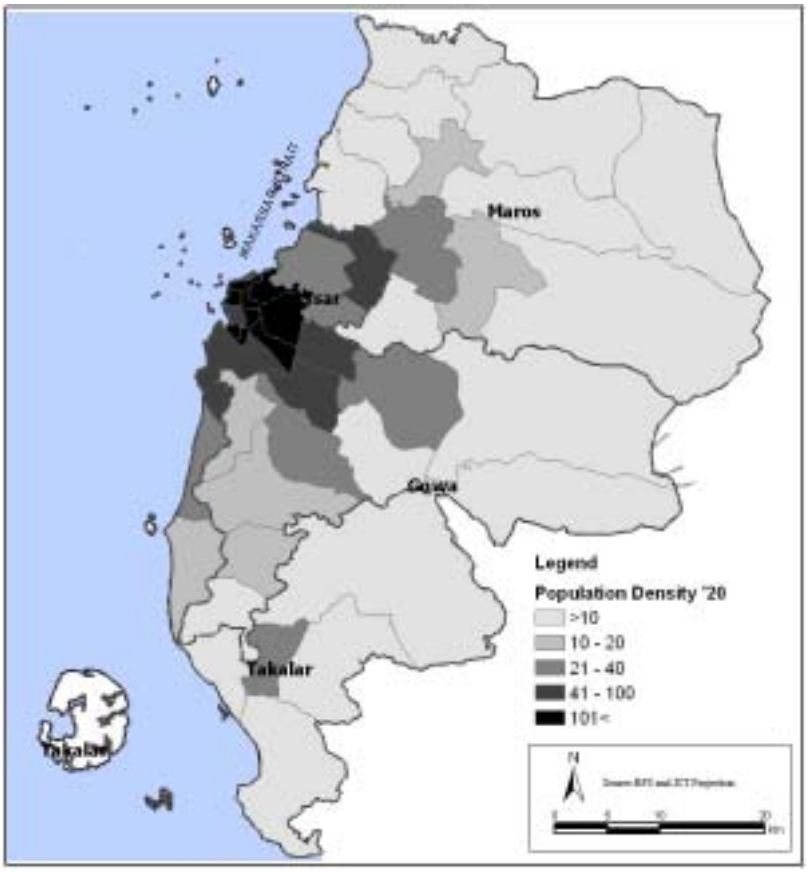
Gambar 1-6: Proyeksi Penduduk Mamminasata menurut Kabupaten/kota (2005-2020)

5) Kepadatan Penduduk

Kepadatan penduduk menurut kecamatan pada tahun 2010 dan 2020 diperkirakan seperti terlihat pada Gambar 1.7 dan 1.8. Perbandingan perubahan/tren kepadatan penduduk antara tahun 2005 dan 2020 juga ditampilkan pada Gambar 1.9.



Gambar 1-7: Kepadatan Penduduk menurut Kecamatan (2010)



Gambar 1-8: Kepadatan Penduduk menurut Kecamatan (2020)

Gambar 1-9: Tren/Perubahan Kepadatan Penduduk (2005-2020)

1.3 Penduduk Bekerja

Berdasarkan proyeksi penduduk dan tren ekonomi di atas, penduduk bekerja di wilayah Mamminasata diperkirakan naik menjadi **0,98 juta** pada tahun 2010 dan **1,24 juta** pada tahun 2020. Angka pengangguran di pusat kota Makassar secara umum cukup tinggi dan relatif rendah di wilayah pertanian pedesaan. Untuk seluruh wilayah Mamminasata, diperkirakan bahwa angka pengangguran akan turun menjadi sekitar **6,9%** pada tahun 2010 dan **5,1%** pada tahun 2020 (lihat Tabel 1.7; Lampiran 3).

Tabel 1-7: Penduduk Bekerja: 2005 – 2020

Kabupaten/Kota	2005	2010	2015	2020
Makassar				
Penduduk Bekerja	415.361	443.843	477.654	477.110
(Angka Pengangguran)	11,1%	11,1%	8,7%	8,7%
Maros				
Penduduk Bekerja	107.774	120.297	161.959	192.469
(Angka Pengangguran)	5,3%	5,3%	3,1%	3,1%
Gowa				
Penduduk Bekerja	219.402	310.153	379.465	431.209
(Angka Pengangguran)	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%
Takalar				
Penduduk Bekerja	96.284	103.931	111.438	137.647
(Angka Pengangguran)	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Total*				
Penduduk Bekerja	838.822	978.225	1.130.515	1.238.436
(Angka Pengangguran)	7,2%	6,9%	5,4%	5,1%

***** Termasuk kecamatan-kecamatan di luar wilayah Mamminasata
Sumber: Tim Studi JICA

2. PEREKONOMIAN

2.1 Kinerja Perekonomian Wilayah Metropolitan Mamminasata

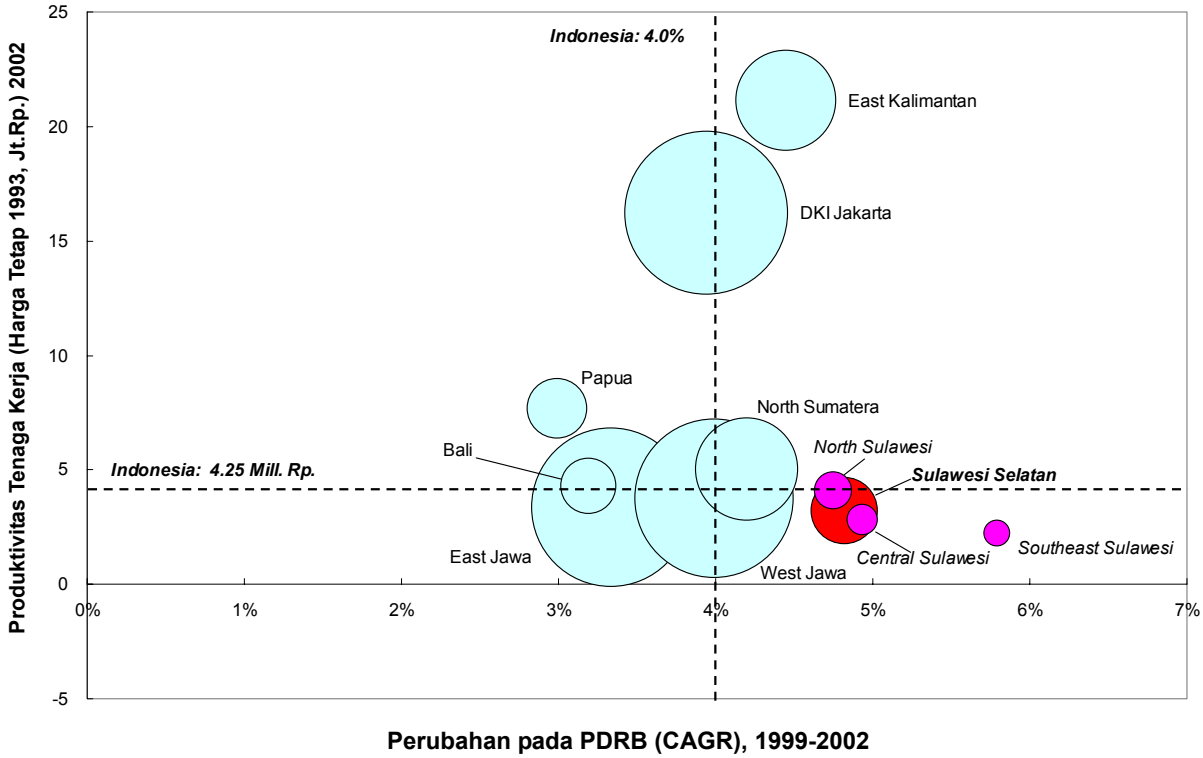
PDRB (Produk Domestik Regional Bruto) Propinsi Sulawesi Selatan adalah Rp. 11.690.525, yang menyumbang 2,6% bagi PDB (Produk Domestik Bruto) national. Dari wilayah Sulawesi secara keseluruhan, Sulawesi Selatan memberi setengahnya. PDRB per capita Sulawesi Selatan tetap berada pada tingkat yang rendah atau sekitar 61% dari rata-rata nasional (Lihat Tabel 2-1).

Tabel 2-1: Perbandingan Ekonomi (2002) (Harga Konstan 1993)

	Sulawesi Selatan	Wilayah Sulawesi	Indonesia
PDRB (2002) (Rp. Juta)	11.690.525	21.288.139	444.453.474
Bagian PDRB (Sulawesi)	54,9%	-	-
Bagian PDRB (Indonesia)	2,6%	4,8%	-
PDRB per Kapita	1.391.383	1.356.661	2.130.591

Sumber: BPS (2003)

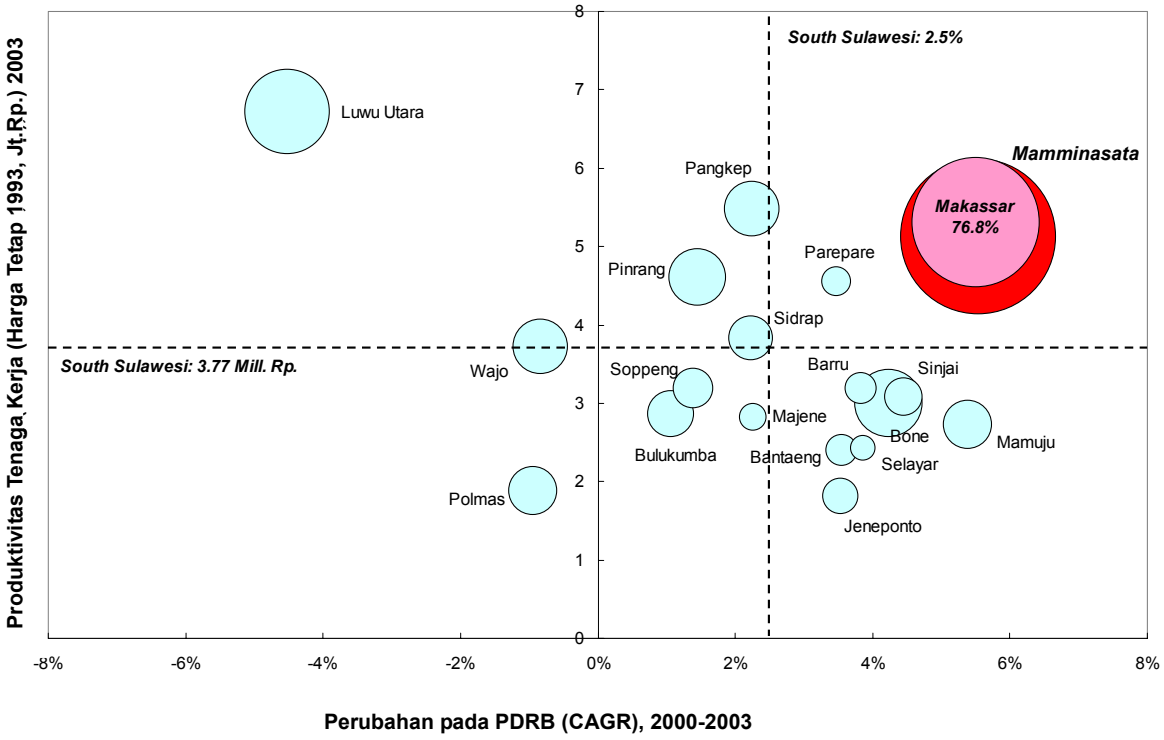
Kinerja perekonomian Propinsi Sulawesi Selatan dari tahun 1999 sampai tahun 2002 menunjukkan pola yang agak berbeda dibandingkan dengan seluruh kabupaten dalam hal perubahan PDRB (yakni angka pertumbuhan PDRB rata-rata per tahun) dan produktivitas tenaga kerja (yakni produktivitas nilai tambah). Produktivitas tenaga kerja Sulawesi Selatan adalah Rp 3,21 juta, yang lebih dari Rp. 1 Juta lebih rendah dibanding capaian nasional. Di pihak lain, perubahan PDRB Sulawesi Selatan adalah 4,8%, kira-kira 1% lebih tinggi dibanding rata-rata nasional (lihat Gambar. 2.1).



Sumber: Tim Studi JICA

Gambar 2-1: Kinerja Perekonomian Propinsi Sulawesi Selatan (1999-2002)

Dengan menerapkan kerangka analisis yang sama dengan kerangka perekonomian Sulawesi Selatan, jelas sekali bahwa perekonomian Mamminasata memainkan peran yang sangat penting di Sulawesi Selatan (lihat Gambar. 2.2). Kinerja perekonomian Mamminasata lebih tinggi dari pada kinerja perekonomian Sulawesi Selatan baik dalam hal perubahan PDRB maupun produktivitas tenaga kerja. Ini menunjukkan bahwa, dengan besarnya ukuran ekonomi Mamminasata, maka pembangunan ekonomi Mamminasata dapat meningkatkan perekonomian Pulau Sulawesi secara keseluruhan.



Sumber: Tim Studi JICA

Gambar 2-2: Kinerja Perekonomian Mamminasata (2000-2003)

2.2 Kebijakan dan Rencana Ekonomi

1) Rencana Jangka Menengah Nasional

Rencana pembangunan nasional jangka menengah yang baru (2005-2009), sebagaimana yang disusun oleh BAPPENAS, menetapkan beberapa target di tingkat nasional sebagaimana yang diringkas berikut:

(i) Angka pertumbuhan PDB akan naik dari 5,5% pada tahun 2005 menjadi 7,6% pada tahun 2009;

(ii) Investasi akan mempertahankan pertumbuhan dua digit, yang sangat mendukung pertumbuhan ekonomi;

(iii) Angka pengangguran dan kemiskinan akan diturunkan menjadi hampir setengah pada tahun 2009;

(iv) Angka inflasi akan turun menjadi 3% pada tahun 2009, yang memantapkan nilai tukar rupaih terhadap mata uang asing; dan,

(v) Neraca anggaran akan menjadi positif pada tahun 2008 dengan meningkatnya penerimaan pajak.

Tabel 2-2: Target Rencana Jangka Menengah Nasional (2005-2009)

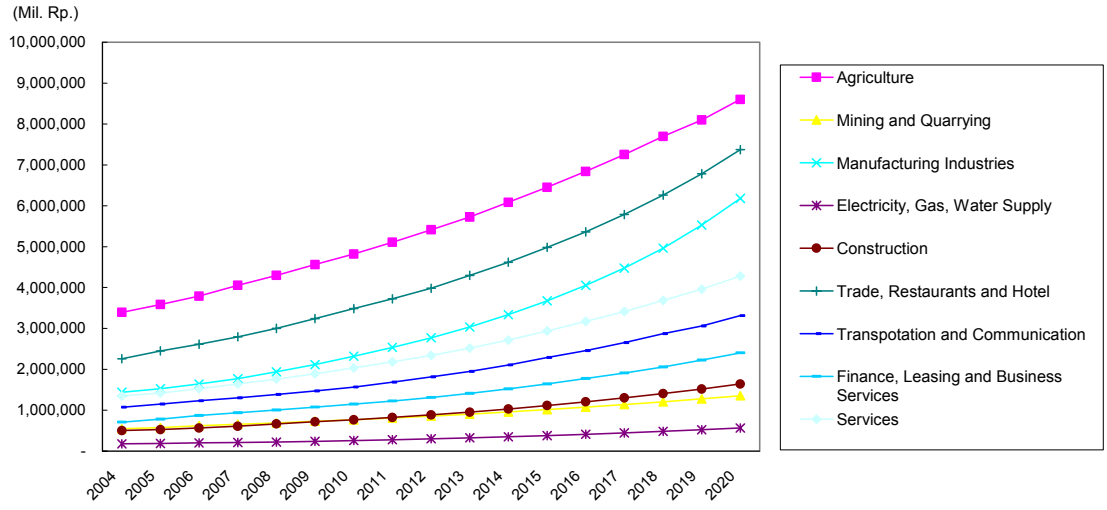
Indeks Ekonomi	2005	2006	2007	2008	2009
Angka Pertumbuhan PDB (%) (Harga Tetap 2000)	5,5	6,1	6,7	7,2	7,6
Angka Pertumbuhan Investasi (%)	14,6	17,8	16,3	14,3	12,8
Angka Pengangguran (%)	9,5	8,9	7,9	6,6	5,1
Angka Kemiskinan (%)	---	---	---	---	8,2
Angka Inflasi (%)	7,0	5,5	5,0	4,0	3,0
Nilai Tukar Mata Uang Asing (Rp./US$)	8.900	8.800	8.800	8.700	8.700
Neraca Anggaran (Angka PDB (%))	-0,7	-0,6	-0,3	0,0	0,3

Sumber: BAPPENAS

2) Rencana BAPPEDA Sulawesi Selatan

BAPPEDA Propinsi Sulawesi Selatan menyusun rencana pembangunan jangka panjang propinsi untuk periode 2004-2026, berdasarkan kebijakan-kebijakan seperti i) penguatan industri pengolahan; ii) penurunan sektor pertanian; dan iii) pencapaian pertumbuhan PDRB minimal 7% per tahun.

Rencana pembangunan propinsi memproyeksikan angka pertumbuhan PDRB rata-rata per tahun sebesar **7,4%** (2004-2020), dan menetapkan target tinggi untuk industri pengolahan (angka pertumbuhan per tahun sebesar 9,5%) serta jasa keuangan, penyewaan dan usaha (8%), seperti dapat dilihat pada Gambar 2.3.



Sumber: BAPPEDA Sulawesi Selatan

Gambar 2-3: Proyeksi PDRB Sulawesi Selatan (2004-2020)

2.3 Kerangka Ekonomi

1) Skenario BAPPEDA

Berdasarkan proyeksi BAPPEDA di atas, Tim Studi JICA telah menghitung PDRB Mamminasata (termasuk kecamatan-kecamatan yang ada di Maros dan Gowa yang berada di luar wilayah Mamminasata). "Skenario BAPPEDA" ini memproyeksikan pertumbuhan rata-rata per tahun sebesar **8,2%** dengan asumsi bahwa pertumbuhan tinggi akan dapat terealisasi pada sektor industri pengolahan (**9,8%**) dan sektor jasa keuangan, penyewaan dan usaha (**10,6%**) (lihat Tabel 2.3).

Tabel 2-3: Proyeksi PDRB – Skenario BAPPEDA (Harga Konstan 1993, Juta Rp.)

Industri	2005		2010		2020		CAGR
	PDRB	(%)	PDRB	(%)	PDRB	(%)	(%)
Pertanian	590.358	11,8	794.006	11,0	1.416.535	8,7	6,0%
Pertambangan & Penggalian	54.173	1,1	72.479	1,0	127.919	0,8	5,9%
Industri Pengolahan	1.016.878	20,3	1.545.623	21,4	4.116.321	25,4	9,8%
Listrik, Gas & Pasokan Air	141.282	2,8	194.608	2,7	424.504	2,6	7,6%
Konstruksi	296.496	5,9	428.800	5,9	922.285	5,7	7,9%
Perdagangan, Restoran & Hotel	1.302.199	26,1	1.854.153	25,6	3.920.682	24,2	7,6%
Transportasi & Komunikasi	604.875	12,1	822.605	11,4	1.740.759	10,7	7,3%
Jasa Keuangan, Penyewaan & Usaha	347.951	7,0	594.418	8,2	1.584.673	9,8	10,6%
Jasa-Jasa Lainnya	644.182	12,9	922.002	12,8	1.941.300	12,0	7,6%
Total	4.998.395	100,0	7.228.693	100,0	16.194.978	100,0	8.2%

Sumber: BAPPEDA Sulawesi Selatan

2) Skenario Alternatif

Bila dibandingkan dengan tren kegiatan perekonomian Propinsi Sulawesi Salatan dan Mamminasata saat ini, skenario BAPPEDA di atas menargetkan angka pertumbuhan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, Tim Studi JICA merumuskan dua skenario alternatif dalam menetapkan kerangka ekonomi makro bagi rencana tata ruang Mamminasata. Kedua alternatif tersebut adalah "skenario pertumbuhan sedang" (proyeksi dilakukan oleh Tim Studi JICA) dan "skenario pertumbuhan rendah" (proyeksi berdasarkan tren tahun-tahun sebelumnya). Proyeksi angka pertumbuhan pada sektor industri dari tiga skenario dapat dilihat pada Tabel 2.4.

Tabel 2-4: Kerangka Ekonomi Makro untuk Mamminasata: 3 Skenario (2005-2020)

Industri	Tinggi (BAPPEDA)	**Sedang (JICA)**	Rendah (Tren)
Pertanian	6,0%	**3,0%**	2,3%
Pertambangan & Penggalian	5,9%	**6,2%**	0,2%
Industri Pengolahan	9,8%	**6,3%**	5,2%
Listrik, Gas & Pasokan Air	7,6%	**7,9%**	3,4%
Konstruksi	7,9%	**7,1%**	2,1%
Perdagangan, Restoran & Hotel	7,6%	**7,8%**	5,7%
Transportasi & Komunikasi	7,3%	**7,6%**	3,2%
Jasa Keuangan, Penyewaan & Usaha	10,6%	**9,7%**	4,4%
Jasa-Jasa Lainnya	7,6%	**7,5%**	3,0%
Total	8,2%	**7,1%**	4,2%

Sumber: Tim Studi JICA

Tiga kerangka ini telah dibahas dalam pertemuan Kelompok Kerja dan Lokakarya. Pandangan-pandangan yang muncul pada pertemuan dan lokakarya tersebut terangkum sebagai berikut:

(i) Pertumbuhan pada sektor pertanian dengan angka rata-rata sebesar 5-6% per tahun akan sulit dicapai melihat kenyataan bahwa lahan yang dapat diolah di Mamminasata tidak dapat diperluas lagi dan bahwa peningkatan produktivitas tidak bisa dicapai pada angka yang tinggi;

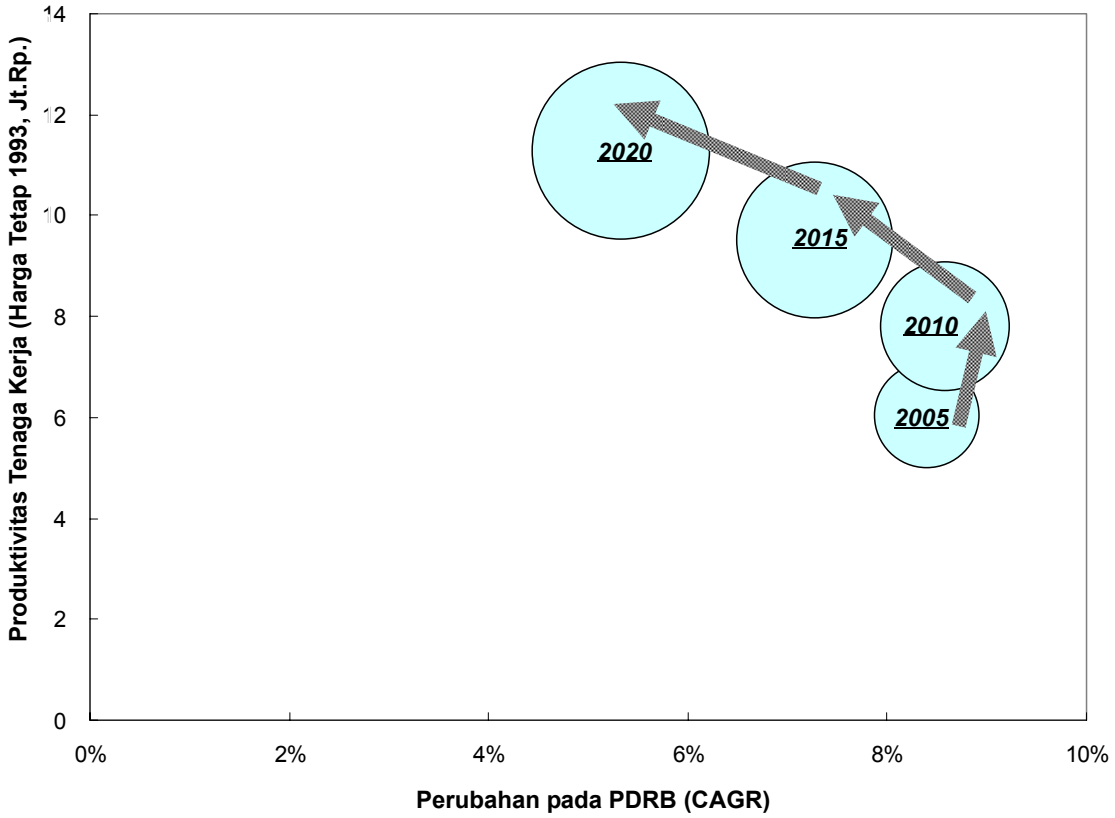
(ii) Pertumbuhan di bidang industri pengolahan dengan angka rata-rata sebesar 9-10% per tahun akan sulit dicapai melihat kenyatan bahwa industri-industri

potensial di Mamminasata sebagian besar mengandalkan sumberdaya lokal, dan industri permodalan instensif kurang dapat diharapkan untuk mencapai angka pertumbuhan tinggi tersebut; dan,

(iii) Diharapkan agar lebih banyak investasi diarahkan untuk perlindungan lingkungan dan peningkatan amenitas di Mamminasata, yang akan menghasilkan angka pertumbuhan ekonomi yang lebih rendah.

Skenario pertumbuhan rendah kelihatannya terlalu pesimis untuk dijadikan sebuah kerangka pembangunan jangka panjang di Mamminasata. Oleh karena itu, diusulkan agar kerangka ekonomi makro ditetapkan mengikuti skenario pertumbuhan sedang.

Pada skenario pertumbuhan sedang, perekonomian Mamminasata akan tumbuh sebagaimana yang diilustrasikan dalam Gambar 2.4 berikut.



Gambar 2-4: Pertumbuhan Sedang untuk Perekonomian Mamminasata

3) Skenario Pertumbuhan Sedang

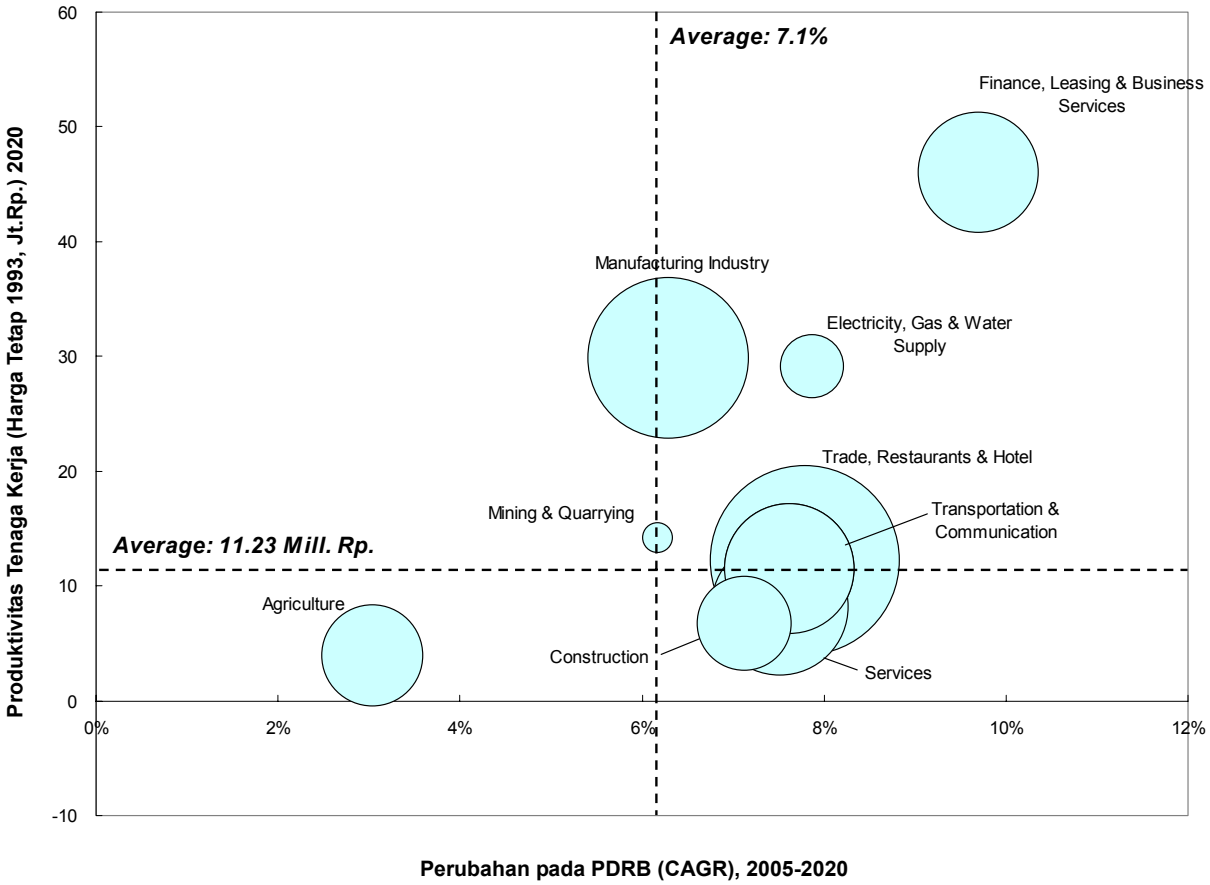
Meskipun dalam skenario pertumbuhan sedang, angka pertumbuhan PDRB rata-rata per tahun ditetapkan sebesar **7,1%**, yang masih menjadi target menantang bagi perekonomian Mamminasata. Skenario ini memproyeksikan pertumbuhan rata-rata per tahun sebesar **3,0%** untuk sektor pertanian, **6,3%** untuk sektor industri pengolahan, dan **9,7%** untuk sektor keuangan, penyewaan dan usaha (lihat Tabel 2.5; dan Lampiran 4).

Tabel 2-5: Proyeksi PDRB – Skenario Sedang (Harga Konstan 1993, Juta Rp.)

Industri	2005		2010		2020		CAGR
	GRDP	(%)	GRDP	(%)	GRDP	(%)	(%)
Pertanian	665.608	13,3	760.568	10,1	1.043.014	7,5	3,0%
Pertambangan & Penggalian	43.315	0,9	60.255	0,8	106.426	0,8	6,2%
Industri Pengolahan	1.046.325	20,9	1.420.147	18,8	2.616.181	18,8	6,3%
Listrik, Gas & Pasokan Air	139.965	2,8	214.245	2,8	436.259	3,1	7,9%
Konstruksi	331.526	6,6	748.859	9,9	931.910	6,7	7,1%
Perdagangan, Restoran & Hotel	1.188.170	23,8	1.862.851	24,7	3.664.500	26,4	7,8%
Transportasi & Komunikasi	572.739	11,5	876.742	11,6	1.724.664	12,4	7,6%
Jasa Keuangan, Penyewaan & Usaha	366.918	7,3	622.097	8,2	1.472.730	10,6	9,7%
Jasa-Jasa Lainnya	643.829	12,9	979.567	13,0	1.910.794	13,7	7,5%
Total	4.998.395	100,0	7.545.331	100,0	13.906.478	100,0	7,1%

Sumber: Tim Studi JICA

Dengan proyeksi penduduk bekerja seperti dibahas pada Sub-bab 1.3, Tim Studi JICA memperkirakan penduduk bekerja untuk masing-masing sektor industri, dan selanjutnya adalah produktivitas tenaga kerjanya (lihat Lampiran 5). Gambar 2.5 secara skematik menunjukkan proyeksi kerangka ekonomi menurut skenario pertumbuhan ekonomi sedang. Proyeksi tersebut menunjukkan bahwa karena produktivitas tenaga kerja dan angka pertumbuhan relatif tinggi, industri pengolahan dan sektor jasa keuangan, persewaaan dan usaha akan memainkan peran penting dalam membawa perekonomian Mamminasata untuk mencapai target pertumbuhan ekonomi tersebut.



Sumber: Tim Studi JICA

Gambar 2-5: Proyeksi Kinerja Perekonomian Mamminasata (2005-2020)

Population Trend by Sub-District (2000-2003)

Sub-District	Area (ha)	2000	Density 2000	2001	Density 2001	2002	Density 2002	2003	Density 2003	Growth Rate
Maniso	257,13	51.003	198,35	52.411	203,83	53.262	207,21	51.980	202,15	0,63%
Mamajang	256,55	58.850	229,39	60.475	235,73	61.286	238,89	56.988	222,13	-1,07%
Tamalanrea	3.175,30	128.329	40,41	131.871	41,53	133.119	41,92	140.306	44,19	3,02%
Rappocini	821,17	125.498	152,83	128.962	157,05	128.855	156,92	133.680	162,77	2,12%
Makassar	249,57	80.127	321,06	82.341	329,93	84.104	337,08	79.362	318,00	-0,32%
Ujung Pandang	301,47	27.765	92,10	28.523	94,61	29.889	99,15	27.279	90,49	-0,59%
Wajo	212,43	34.114	160,59	35.055	165,02	35.402	166,65	32.519	153,08	-1,58%
Bontoala	204,19	56.875	278,54	58.445	286,23	59.549	291,63	54.671	267,74	-1,31%
Ujung Tanah	268,11	44.055	164,32	45.272	168,86	46.129	172,05	45.156	168,43	0,83%
Tallo	864,25	115.527	133,67	118.716	137,36	120.786	139,76	124.755	144,35	2,59%
Panakkukang	1.585,18	123.820	78,11	127.238	80,27	129.651	81,79	127.632	80,52	1,02%
Manggala	2.132,32	77.122	36,17	79.251	37,17	81.102	38,03	89.088	41,78	4,93%
Biringkanaya	2.910,32	95.320	32,75	97.951	33,66	100.018	34,37	113.650	39,05	6,04%
Tamalate	4.818,65	81.614	16,94	83.873	17,41	85.140	17,67	82.965	17,22	0,55%
MAKASSAR	**18.056,63**	**1.100.019**	**60,92**	**1.130.384**	**62,60**	**1.148.312**	**63,60**	**1.160.011**	**64,24**	**1,79%**
Mandai	5.497,99	25.659	4,67	25.845	4,70	26.054	4,74	26.774	5,23	3,89%
Moncongloe	4.475,67	9.335	2,09	9.378	2,10	9.483	2,12	10.425	2,33	3,75%
Maros Baru	3.821,88	20.750	5,43	21.420	5,60	21.629	5,66	21.753	5,69	1,59%
Lau	4.332,67	20.755	4,79	20.961	4,84	21.104	4,87	22.637	5,22	2,94%
Turikale	3.297,29	34.146	10,36	35.009	10,62	35.210	10,68	34.764	10,54	0,60%
Marusu	4.764,44	21.050	4,42	20.529	4,31	21.718	4,56	21.597	4,53	0,86%
Bontoa	5.708,37	23.999	4,20	24.057	4,21	22.877	4,01	24.665	4,32	0,92%
Bantimurung	14.408,72	26.513	1,84	26.764	1,86	27.028	1,88	27.187	1,89	0,84%
Simbang	10.084,95	19.701	1,95	19.789	1,96	20.013	1,98	20.417	2,02	1,20%
Tanralili	6.379,31	21.419	3,36	21.356	3,35	21.462	3,36	22.343	3,50	1,42%
Tompobulu	25.910,53	11.965	0,46	11.975	0,46	12.120	0,47	13.363	0,52	3,93%
Camba	14.536,00	13.337	0,92	13.509	0,93	13.550	0,93	13.691	0,94	0,89%
Cenrana	15.220,67	12.988	0,85	13.185	0,87	13.242	0,87	13.807	0,91	2,06%
Mallawa	23.592,00	10.359	0,43	10.617	0,45	10.703	0,45	11.331	0,48	2,38%
MAROS	**142.030,29**	**272.116**	**1,92**	**274.394**	**1,93**	**276.193**	**1,94**	**286.760**	**2,02**	**1,76%**
Bontonompo	3.639,06	31.765	8,73	31.782	8,73	32.702	8,99	34.186	9,39	2,48%
Bontonompo Selatan	3.329,33	26.554	7,98	26.567	7,98	27.337	8,21	28.577	8,58	2,48%
Bajeng	7.132,89	68.693	9,63	69.930	9,80	70.763	9,92	73.975	10,37	2,50%
Pallangga	5.020,54	66.491	13,24	67.686	13,48	68.493	13,64	71.602	14,26	2,50%
Barombong	3.029,84	26.003	8,58	26.472	8,74	26.788	8,84	28.003	9,24	2,50%
Somba Opu	2.850,71	84.566	29,66	86.090	30,20	87.115	30,56	91.069	31,95	2,50%
Bontomarannu	5.197,19	22.247	4,28	22.649	4,36	22.919	4,41	23.969	4,61	2,50%
Pattallassang	7.886,00	19.726	2,50	20.082	2,55	20.322	2,58	21.244	2,69	2,50%
Parangloe	21.948,91	12.933	0,59	13.166	0,60	13.322	0,61	13.927	0,63	2,50%
Manuju	12.290,04	12.218	0,99	12.437	1,01	12.585	1,02	13.156	1,07	2,50%
Tinggimoncong	27.563,00	31.414	1,14	31.981	1,16	32.364	1,17	33.833	1,23	2,50%
Tombolo Pao	25.911,00	22.106	0,85	22.514	0,87	22.792	0,88	23.826	0,92	2,53%
Bungaya	17.553,00	13.462	0,77	13.709	0,78	13.869	0,79	14.520	0,83	2,50%
Bontolempangan	14.246,00	15.128	1,06	15.401	1,08	15.589	1,09	16.293	1,14	2,50%
Tompobulu	13.299,00	27.890	2,10	28.387	2,13	28.721	2,16	30.025	2,26	2,49%
Biringbulu	21.839,00	31.660	1,45	32.232	1,48	32.618	1,49	34.098	1,56	2,50%
GOWA	**192.735,51**	**512.876**	**2,66**	**521.104**	**2,70**	**528.316**	**2,74**	**552.293**	**2,87**	**2,50%**
Mangarabombang	9.504,83	32.314	3,40	32.951	3,47	33.563	3,53	33.784	3,55	1,49%
Mappakasunggu	3.036,59	24.983	8,23	25.266	8,32	25.610	8,43	26.033	8,57	1,38%
Polombangkeng Selatan	7.968,33	27.088	3,40	23.414	2,94	23.471	2,95	23.691	3,00	-4,10%
Polombangkeng Utara	22.702,65	39.026	1,72	39.262	1,73	40.338	1,78	40.843	1,80	1,53%
Galesong Selatan	3.997,97	43.124	10,79	43.951	10,99	44.479	11,13	44.563	11,15	1,10%
Galesong Utara	2.050,89	38.562	18,80	38.997	19,01	39.317	19,17	41.107	20,04	2,15%
Pattalassang	2.685,37	24.622	9,17	28.555	10,63	28.967	10,79	29.204	10,88	5,85%
TAKALAR	**51.946,83**	**229.718**	**4,42**	**232.396**	**4,47**	**235.745**	**4,54**	**239.425**	**4,61**	**1,39%**
4 DISTRICTS	**404.769,27**	**2.114.729**	**5,22**	**2.158.278**	**5,33**	**2.188.566**	**5,41**	**2.238.489**	**5,53**	**1,91%**
MAMMINASATA	**246.230,27**	**1.949.153**	**7,92**	**1.989.911**	**8,08**	**2.018.343**	**8,20**	**2.060.866**	**8,37**	**1,88%**

Estimated figures
Non Mamminasata Area
Source: BPS

Population Projection by Sub-District (2005-2020): Moderate Case

Sub-District	2005	2010	2015	2020	CAGR
Mariso	57.215	54.355	51.494	48.633	-1,08%
Mamajang	62.615	59.484	56.353	53.223	-1,08%
Tamalanrea	155.476	156.253	156.720	157.031	0,07%
Rappocini	147.798	140.409	133.019	125.629	-1,08%
Makassar	87.319	82.953	78.587	74.221	-1,08%
Ujung Pandang	29.505	29.652	29.741	29.800	0,07%
Wajo	35.216	33.455	31.695	29.934	-1,08%
Bontoala	60.126	57.120	54.114	51.107	-1,08%
Ujung Tanah	49.910	47.415	44.919	42.424	-1,08%
Tallo	138.412	131.492	124.571	117.650	-1,08%
Panakkukang	141.788	150.000	156.000	162.000	0,89%
Manggala	99.235	111.000	117.000	123.000	1,44%
Biringkanaya	127.508	167.000	176.000	185.000	2,51%
Tamalate	93.319	153.000	162.000	171.000	4,12%
MAKASSAR	**1.285.443**	**1.373.588**	**1.372.212**	**1.370.651**	**0,43%**
Mandai	31.925	55.000	85.000	115.000	8,92%
Moncongloe	11.440	11.555	11.612	11.669	0,13%
Maros Baru	23.842	24.081	24.200	24.319	0,13%
Lau	24.682	24.929	25.052	25.175	0,13%
Turikale	38.207	38.589	38.780	38.971	0,13%
Marusu	23.669	24.379	24.853	24.853	0,33%
Bontoa	27.050	27.320	27.455	27.591	0,13%
Bantimurung	29.204	30.080	30.664	30.664	0,33%
Simbang	22.169	22.390	22.501	22.612	0,13%
Tanralili	24.727	24.000	72.000	120.000	11,11%
Tompobulu	14.722	14.869	14.943	15.016	0,13%
Camba	14.617	14.763	14.836	14.909	0,13%
Cenrana	15.039	15.190	15.265	15.340	0,13%
Mallawa	12.110	12.231	12.292	12.353	0,13%
MAROS	**313.402**	**339.375**	**419.452**	**498.472**	**3,14%**
Bontonompo	36.561	36.744	36.853	36.927	0,07%
Bontonompo Selatan	30.562	30.715	30.806	30.867	0,07%
Bajeng	79.656	80.054	80.293	80.453	0,07%
Pallangga	78.115	149.000	149.000	149.000	4,40%
Barombong	30.551	31.000	31.000	31.000	0,10%
Somba Opu	100.441	130.000	130.000	130.000	1,73%
Bontomarannu	25.941	26.000	26.000	26.000	0,02%
Pattallassang	23.002	23.000	119.000	215.000	16,07%
Parangloe	15.045	15.120	15.165	15.195	0,07%
Manuju	14.211	14.283	14.325	14.354	0,07%
Tinggimoncong	36.334	36.516	36.625	36.698	0,07%
Tombolo Pao	25.670	25.798	25.875	25.926	0,07%
Bungaya	15.938	16.018	16.066	16.098	0,07%
Bontolempangan	17.884	17.974	18.027	18.063	0,07%
Tompobulu	32.269	32.430	32.527	32.592	0,07%
Biringbulu	37.143	37.329	37.440	37.515	0,07%
GOWA	**599.323**	**701.980**	**799.004**	**895.687**	**2,71%**
Mangarabombang	35.113	35.464	35.815	36.166	0,20%
Mappakasunggu	26.967	27.236	27.506	27.776	0,20%
Polombangkeng Selata	24.524	24.769	25.014	25.260	0,20%
Polombangkeng Utara	42.028	43.289	43.709	44.129	0,33%
Galesong Selatan	46.048	46.508	46.969	47.429	0,20%
Galesong Utara	43.058	43.489	43.919	44.350	0,20%
Pattalassang	30.134	35.000	35.000	89.000	7,49%
TAKALAR	**247.871**	**255.755**	**257.932**	**314.110**	**1,59%**
4 DISTRICTS	**2.446.039**	**2.670.698**	**2.848.601**	**3.078.919**	**1,55%**
MAMMINASATA	**2.254.074**	**2.477.639**	**2.654.912**	**2.884.767**	**1,66%**

N.B.: Non-Mamminasata Area

Population Framework (2005-2020): Moderate Case

District	2005	2010	CAGR	2015	CAGR	2020	CAGR	CAGR 2005-2020
MAKASSAR								
Population	1.285.443	1.373.588	1,3%	1.372.212	0,0%	1.370.651	0,0%	0,4%
Working Age Population	899.810	961.511	1,3%	974.271	0,3%	973.162	0,0%	0,5%
Labor Force Population	461.513	493.159	1,3%	519.189	1,0%	518.598	0,0%	0,8%
Working Population	415.361	443.843	1,3%	477.654	1,5%	477.110	0,0%	0,9%
(Unemployment Rate)	11,1%	11,1%		8,7%		8,7%		
MAROS								
Population	313.402	339.375	1,6%	419.452	4,3%	498.472	3,5%	3,1%
Working Age Population	203.711	227.382	2,2%	289.422	4,9%	343.945	3,5%	3,6%
Labor Force Population	113.447	126.629	2,2%	166.968	5,7%	198.422	3,5%	3,8%
Working Population	107.774	120.297	2,2%	161.959	6,1%	192.469	3,5%	3,9%
(Unemployment Rate)	5,3%	5,3%		3,1%		3,1%		
GOWA								
Population	599.323	701.980	3,2%	799.004	2,6%	895.687	2,3%	2,7%
Working Age Population	347.607	491.386	7,2%	583.273	3,5%	662.808	2,6%	4,4%
Labor Force Population	226.188	319.745	7,2%	391.201	4,1%	444.545	2,6%	4,6%
Working Population	219.402	310.153	7,2%	379.465	4,1%	431.209	2,6%	4,6%
(Unemployment Rate)	3,1%	3,1%		3,1%		3,1%		
TAKALAR								
Population	247.871	255.755	0,6%	257.932	0,2%	314.110	4,0%	1,6%
Working Age Population	161.116	173.913	1,5%	180.553	0,8%	223.018	4,3%	2,2%
Labor Force Population	98.249	106.052	1,5%	113.712	1,4%	140.457	4,3%	2,4%
Working Population	96.284	103.931	1,5%	111.438	1,4%	137.647	4,3%	2,4%
(Unemployment Rate)	2,0%	2,0%		2,0%		2,0%		
TOTAL*								
Population	2.446.039	2.670.698	1,8%	2.848.601	1,3%	3.078.919	1,6%	1,5%
Working Age Population	1.612.245	1.854.192	2,8%	2.027.518	1,8%	2.202.934	1,7%	2,1%
Labor Force Population	899.396	1.045.585	3,1%	1.191.070	2,6%	1.302.022	1,8%	2,5%
Working Population	838.822	978.225	3,1%	1.130.515	2,9%	1.238.436	1,8%	2,6%
(Unemployment Rate)	7,2%	6,9%		5,4%		5,1%		

* Total of four districts, inclusive of non-Mamminasata sub-districts.

GRDP Projection (Moderate Scenario) (2005-2020) (Million Rp.)

1) Mamminasata (4 Districts) by Industrial Sector

Industry	2005	(%)	2010	(%)	CAGR	2015	(%)	CAGR	2020	(%)	CAGR	CAGR 2005-
Agriculture	665.608	13,3%	760.568	10,1%	2,7%	944.690	8,8%	4,4%	1.043.014	7,5%	2,0%	3,0%
Mining & Quarrying	43.315	0,9%	60.255	0,8%	6,8%	84.937	0,8%	7,1%	106.426	0,8%	4,6%	6,2%
Manufacturing Industry	1.046.325	20,9%	1.420.147	18,8%	6,3%	2.023.902	18,9%	7,3%	2.616.181	18,8%	5,3%	6,3%
Electricity, Gas & Water Supply	139.965	2,8%	214.245	2,8%	8,9%	321.009	3,0%	8,4%	436.259	3,1%	6,3%	7,9%
Construction	331.526	6,6%	748.859	9,9%	17,7%	872.298	8,1%	3,1%	931.910	6,7%	1,3%	7,1%
Trade, Restaurants & Hotel	1.188.170	23,8%	1.862.851	24,7%	9,4%	2.743.380	25,6%	8,0%	3.664.500	26,4%	6,0%	7,8%
Transportation & Communication	572.739	11,5%	876.742	11,6%	8,9%	1.291.154	12,0%	8,0%	1.724.664	12,4%	6,0%	7,6%
Finance, Leasing & Business Services	366.918	7,3%	622.097	8,2%	11,1%	1.005.032	9,4%	10,1%	1.472.730	10,6%	7,9%	9,7%
Services	643.829	12,9%	979.567	13,0%	8,8%	1.436.527	13,4%	8,0%	1.910.794	13,7%	5,9%	7,5%
Total	**4.998.395**	**100,0%**	**7.545.331**	**100,0%**	**8,6%**	**10.722.929**	**100,0%**	**7,3%**	**13.906.478**	**100,0%**	**5,3%**	**7,1%**

2) District by Industrial Sector

Industry	2005	(%)	2010	(%)	CAGR	2015	(%)	CAGR	2020	(%)	CAGR	CAGR 2005-
Primary	73.882	2,0%	74.534	1,5%	0,2%	75.284	1,3%	0,2%	76.040	1,2%	0,2%	0,2%
Secondary	1.311.300	35,3%	1.726.768	35,2%	5,7%	1.875.777	33,2%	1,7%	1.684.790	27,1%	-2,1%	1,7%
Tertiary	2.324.569	62,7%	3.102.088	63,3%	5,9%	3.697.080	65,5%	3,6%	4.461.284	71,7%	3,8%	4,4%
MAKASSAR	**3.709.751**	**100,0%**	**4.903.390**	**100,0%**	**5,7%**	**5.648.141**	**100,0%**	**2,9%**	**6.222.114**	**100,0%**	**2,0%**	**3,5%**
Primary	197.686	46,4%	228.932	37,7%	3,0%	290.020	14,5%	4,8%	318.119	10,9%	1,9%	3,2%
Secondary	104.579	24,5%	152.986	25,2%	7,9%	556.372	27,9%	29,5%	1.007.606	34,6%	12,6%	16,3%
Tertiary	123.743	29,0%	225.469	37,1%	12,7%	1.151.339	57,6%	38,6%	1.585.272	54,5%	6,6%	18,5%
MAROS	**426.008**	**100,0%**	**607.387**	**100,0%**	**7,4%**	**1.997.731**	**100,0%**	**26,9%**	**2.910.997**	**100,0%**	**7,8%**	**13,7%**
Primary	273.565	45,9%	315.636	19,2%	2,9%	397.714	15,7%	4,7%	446.410	12,1%	2,3%	3,3%
Secondary	100.886	16,9%	469.230	28,5%	36,0%	722.966	28,6%	9,0%	1.109.596	30,2%	8,9%	17,3%
Tertiary	222.098	37,2%	862.157	52,3%	31,2%	1.409.717	55,7%	10,3%	2.123.339	57,7%	8,5%	16,2%
GOWA	**596.549**	**100,0%**	**1.647.023**	**100,0%**	**22,5%**	**2.530.397**	**100,0%**	**9,0%**	**3.679.345**	**100,0%**	**7,8%**	**12,9%**
Primary	120.475	45,3%	141.466	36,5%	3,3%	181.672	33,2%	5,1%	202.445	18,5%	2,2%	3,5%
Secondary	44.366	16,7%	94.522	24,4%	16,3%	147.031	26,9%	9,2%	288.784	26,4%	14,5%	13,3%
Tertiary	101.246	38,0%	151.543	39,1%	8,4%	217.957	39,9%	7,5%	602.793	55,1%	22,6%	12,6%
TAKALAR	**266.087**	**100,0%**	**387.531**	**100,0%**	**7,8%**	**546.660**	**100,0%**	**7,1%**	**1.094.022**	**100,0%**	**14,9%**	**9,9%**
Primary	665.608	13,3%	760.568	10,1%	2,7%	944.690	8,8%	4,4%	1.043.014	7,5%	2,0%	3,0%
Secondary	1.561.131	31,2%	2.443.506	32,4%	9,4%	3.302.146	30,8%	6,2%	4.090.776	29,4%	4,4%	6,6%
Tertiary	2.771.656	55,5%	4.341.257	57,5%	9,4%	6.476.093	60,4%	8,3%	8.772.688	63,1%	6,3%	8,0%
TOTAL	**4.998.395**	**100,0%**	**7.545.331**	**100,0%**	**8,6%**	**10.722.929**	**100,0%**	**7,3%**	**13.906.478**	**100,0%**	**5,3%**	**7,1%**

Economic Framework (2005-2020): Moderate Case (Million Rp.)

Industry	GRDP (Mill. Rp.)	(%)	Working Pop.	(%)	Productivity (Mill. Rp.)	GRDP (CAGR)	Working Pop. (CAGR)	Productivity (CAGR)
2005								
Agriculture	665.608	13,3%	267.170	32,2%	2,49			
Mining & Quarrying	43.315	0,9%	6.137	0,7%	7,06			
Manufacturing Industry	1.046.325	20,9%	59.525	7,2%	17,58			
Electricity, Gas & Water Supply	139.965	2,8%	5.889	0,7%	23,77			
Construction	331.526	6,6%	50.841	6,1%	6,52			
Trade, Restaurants & Hotel	1.188.170	23,8%	210.664	25,4%	5,64			
Transportation & Communication	572.739	11,5%	74.147	8,9%	7,72			
Finance, Leasing & Business Services	366.918	7,3%	18.164	2,2%	20,20			
Services	643.829	12,9%	136.849	16,5%	4,70			
Total	**4.998.395**	**100,0%**	**829.386**	**100,0%**	**6,03**			
2010								
Agriculture	760.568	10,1%	267.170	27,6%	2,85			
Mining & Quarrying	60.255	0,8%	6.500	0,7%	9,27			
Manufacturing Industry	1.420.147	18,8%	66.631	6,9%	21,31			
Electricity, Gas & Water Supply	214.245	2,8%	10.000	1,0%	21,42			
Construction	748.859	9,9%	100.000	10,3%	7,49			
Trade, Restaurants & Hotel	1.862.851	24,7%	236.225	24,4%	7,89			
Transportation & Communication	876.742	11,6%	100.000	10,3%	8,77			
Finance, Leasing & Business Services	622.097	8,2%	23.000	2,4%	27,05			
Services	979.567	13,0%	157.000	16,2%	6,24			
Total	**7.545.331**	**100,0%**	**966.526**	**100,0%**	**7,81**			
2015								
Agriculture	944.690	8,8%	267.170	23,7%	3,54			
Mining & Quarrying	84.937	0,8%	7.000	0,6%	12,13			
Manufacturing Industry	2.023.902	18,9%	77.078	6,8%	26,26			
Electricity, Gas & Water Supply	321.009	3,0%	12.500	1,1%	25,68			
Construction	872.298	8,1%	120.000	10,6%	7,27			
Trade, Restaurants & Hotel	2.743.380	25,6%	283.356	25,1%	9,68			
Transportation & Communication	1.291.154	12,0%	125.000	11,1%	10,33			
Finance, Leasing & Business Services	1.005.032	9,4%	28.000	2,5%	35,89			
Services	1.436.527	13,4%	207.000	18,4%	6,94			
Total	**10.722.929**	**100,0%**	**1.127.104**	**100,0%**	**9,51**			
2020								
Agriculture	1.043.014	7,5%	267.170	21,6%	3,90	3,0%	0,0%	3,0%
Mining & Quarrying	106.426	0,8%	7.500	0,6%	14,19	6,2%	1,3%	4,8%
Manufacturing Industry	2.616.181	18,8%	87.600	7,1%	29,87	6,3%	2,6%	3,6%
Electricity, Gas & Water Supply	436.259	3,1%	15.000	1,2%	29,08	7,9%	6,4%	1,4%
Construction	931.910	6,7%	140.000	11,3%	6,66	7,1%	7,0%	0,1%
Trade, Restaurants & Hotel	3.664.500	26,4%	300.000	24,3%	12,22	7,8%	2,4%	5,3%
Transportation & Communication	1.724.664	12,4%	150.000	12,2%	11,50	7,6%	4,8%	2,7%
Finance, Leasing & Business Services	1.472.730	10,6%	32.000	2,6%	46,02	9,7%	3,8%	5,6%
Services	1.910.794	13,7%	234.952	19,0%	8,13	7,5%	3,7%	3,7%
Total	**13.906.478**	**100,0%**	**1.234.222**	**100,0%**	**11,27**	**7,1%**	**2,7%**	**4,3%**

Studi Implementasi
Rencana Tata Ruang Terpadu
Wilayah Metropolitan Mamminasata

STUDI SEKTORAL (2)

TATA GUNA LAHAN

KRI International Corp.
Nippon Koei Co., Ltd

Daftar Isi

1. GAMBARAN UMUM TATA GUNA LAHAN 1

1.1 Kondisi Tata Guna Lahan Saat ini 1

1.2 Tata Guna Lahan yang Diusulkan di dalam Rencana Tata Ruang yang Ada 4

1.3 Permasalahan yang harus Dikemukakan dalam Rencana Tata Guna Lahan Saat ini dan yang akan Datang 8

2. PERENCANAAN TATA GUNA LAHAN 10

2.1 Arahan Umum 10

2.2 Identifikasi Lahan yang Kurang Sesuai untuk Pengembangan 10

2.3 Kawasan Pelestarian 12

2.4 Kebutuhan Tata Guna Lahan 13

2.5 Arahan Pengembangan Menurut Kabupaten 17

2.6 Zonasi Tata Guna Lahan di Masa Mendatang 19

2.7 Pengolaan Tata Guna Lahan 25

2.8 Kawasan Model Promosi Pembangunan 28

Lampiran Pedoman Pengendalian Tata Guna Lahan di Mamminasata untuk Pengelolaan dan Pengendalian Pembangunan Perkotaan

1. GAMBARAN UMUM TATA GUNA LAHAN

1.1 Kondisi Tata Guna Lahan Saat ini

Wilayah Mamminasata memiliki luas 2.700 km^2 yang terdiri dari empat daerah, yaitu Kota Makassar, Kabupaten Gowa, Kabupaten Maros dan Kabupaten Takalar. Lahan yang ada saat ini di Wilayah Mamminasata telah dikaji berdasarkan Peta Tata Guna Lahan yang ada, yang dipersiapkan oleh Badan Pertanahan Nasional melalui foto satelit IKONOS 2003, serta informasi yang telah diperbaharui oleh Tim Studi JICA.

Penggunaan lahan terbesar di Wilayah Mamminasata adalah untuk pertanian (40%) dan kawasan hijau (30%). Setengah dari lahan pertanian adalah lahan irigasi, terletak di sepanjang daerah pesisir pantai dan Sungai Jeneberang. Kawasan hijau utamanya tersebar di Bagian Timur Wilayah Mamminasata yaitu di Kabupaten Gowa dan Maros. Penggunaan lahan terbesar lainnya adalah lahan kering (13%) yang terletak di Bagian Utara Dam Bili-bili dan Bagian Timur Kabupaten Takalar.

Daerah perkotaan yang diperuntukkan bagi permukiman, kegiatan komersial, bisnis/perkantoran, dan perindustrian hanyalah 6% dari total penggunaan lahan yang ada. Sedangkan daerah perkotaan umumnya hanya terdapat di Kota Makassar. Kondisi tata guna lahan yang ada saat ini diklasifikasikan ke dalam lima tipe utama seperti yang digambarkan berikut ini.

(1) Daerah Perkotaan

Daerah perkotaan (6% dari luas total wilayah) meliputi daerah-daerah yang dimanfaatkan untuk permukiman, komersial, bisnis/perkantoran, dan industri. Sebagian besar daerah perkotaan terdapat di Kota Makassar. Daerah-daerah permukiman lainnya dikembangkan di sepanjang jalan yang ada, tanpa adanya penataan ke dalam sebuah zona permukiman yang besar.

(2) Daerah Pertanian

Lahan pertanian sebagian besar terletak di Bagian Barat Wilayah Mamminasata. Lahan irigasi mencakup sekitar 300 km^2 yang umumnya dialiri oleh air dari proyek irigasi Bili-Bili. Persawahan lainnya berada di Bagian Utara Kabupaten Maros (40% dari total daerah pertanian).

(3) Kawasan Hijau

Daerah hutan memiliki luas 26% dari total keseluruhan lahan atau 650 km^2. Daerah ini terletak di Bagian Timur utamanya di Kabupaten Maros dan Gowa. Bagian Barat dari Wilayah Mamminasata memiliki kawasan hijau yang terbatas.

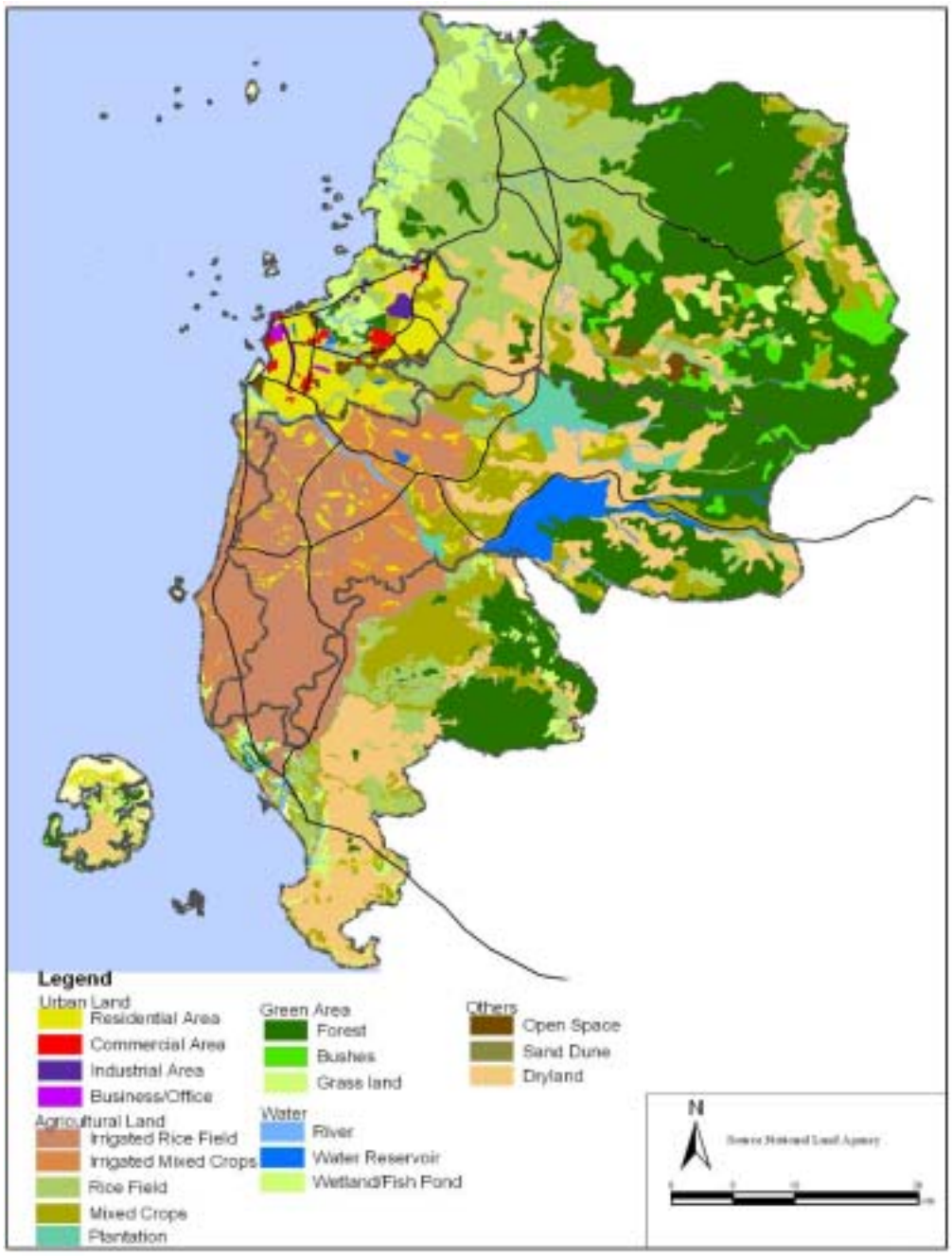
(4) Keairan

Dam Bili-Bili yang ada berfungsi sebagai penampung air (*water reservoir*). Ada dua sungai utama yang mengalir di Wilayah Mamminasata, yaitu Sungai Tallo dan Sungai Jeneberang. Daerah keairan utamanya berada di sepanjang

garis pantai di barat daya, daerah berawa dengan banyak kolam ikan (tambak).

(5) Lainnya

Lahan kering (16% dari total lahan) terbentang di Bagian Tengah dan Tenggara Wilayah Mamminasata. Lahan Kering di Takalar memiliki keterbatasan dalam hal penggunaan lahan disebabkan oleh adanya batuan berpasir pada lereng-lerengnya. Seperti yang dibahas pada rencana pengembangan pertanian, lahan kering akan digunakan untuk kegiatan pertanian campuran tanaman tahan kekeringan dan pengembangbiakan ternak.



Gambar 1.1 Tata Guna Lahan Saat ini (2003)

Tabel 1.1 Tata Guna Lahan Saat ini di Wilayah Mamminasata

Kategori	Luas (km^2)	Pembagian (%)
Daerah Perkotaan		
Kawasan Permukiman	131,4	5,3%
Komersial	8,2	0,3%
Bisnis/Perkantoran	4,7	0,2%
Kawasan Perindustrian	5,0	0,2%
Daerah Pertanian		
Tanaman Campuran yang terigasi	105,0	4,2%
Sawah irigasi	284,1	11,4%
Tanaman Campuran	249,9	10,0%
Persawahan	393,9	15,8%
Perkebunan	30,3	1,2%
Kawasan Hijau		
Padang Rumput	21,8	0,9%
Semak	43,0	1,7%
Hutan	653,1	26,1%
Perairan		
Sungai	50,2	2,0%
Daerah Berawa/Tambak	112,8	4,5%
Waduk	42,5	1,7%
Lainnya		
Lahan Kering	347,3	13,9%
Bukit Pasir	0,7	0,0%
Ruang Terbuka	16,4	0,7%
Total	**2.500,2**	**100%**

Sumber: Data Dasar dari Badan Pertanahan Nasional

Tata Guna Lahan yang ada saat ini menurut kabupaten terangkum sebagai berikut.

(1) Kota Makassar

Makassar merupakan kota yang telah terbangun dan berkembang dengan sekitar 50% dari lahannya digunakan untuk permukiman, komersial, bisnis dan perindustrian. Kawasan yang sudah terbangun dan berkembang tersebut terletak di bagian selatan kota dan bagian timur yang berdekatan dengan Kabupaten Maros. Sebuah kawasan pengembangan yang baru sedang dilakukan di Tanjung Bunga di muara Sungai Jeneberang. Sekitar 20% dari kawasan kota ini adalah persawahan baik itu sawah irigasi atau pun non-irigasi. Kawasan hijau terbatas hanya 2,4% dari keseluruhan lahan yang ada.

(2) Kabupaten Gowa

Setengah dari lahan yang ada di Kabupaten Gowa adalah lahan pertanian dimana 65% di antaranya adalah sawah irigasi. Kawasan permukiman adalah sebesar 5% dari total lahan, dan tersebar di antara sawah irigasi dan di sepanjang jalan yang ada. Daerah di bagian timur Gowa digunakan sebagai perkebunan teh dan buah-buahan, tanaman hortikultura dataran tinggi dan kawasan hutan.

(3) Kabupaten Maros

Maros pada umumnya mencakup areal persawahan (35%) dan hutan (44%). Lahan kering (10%) tidak digunakan secara aktif. Kawasan permukiman hanya 1,2% dari total lahan dan tersebar di sepanjang jalan dan sungai-sungai.

(4) Kabupaten Takalar

Penggunaan lahan terbesar di Takalar adalah untuk pertanian (50% dari total lahan), diikuti oleh lahan kering (25%). Daerah pantai adalah daerah yang memperoleh pasokan air irigasi dari Bendung Bili-bili, Bissua, dan Kampili. Lahan kering di bagian selatan tidak digunakan, disebabkan oleh kondisi geologis dan topografinya. Kawasan permukiman adalah 1,4% dari keseluruhan lahan yang ada.

Tabel 1.2 Tata Guna Lahan saat ini di Menurut Kabupaten (unit: km2)

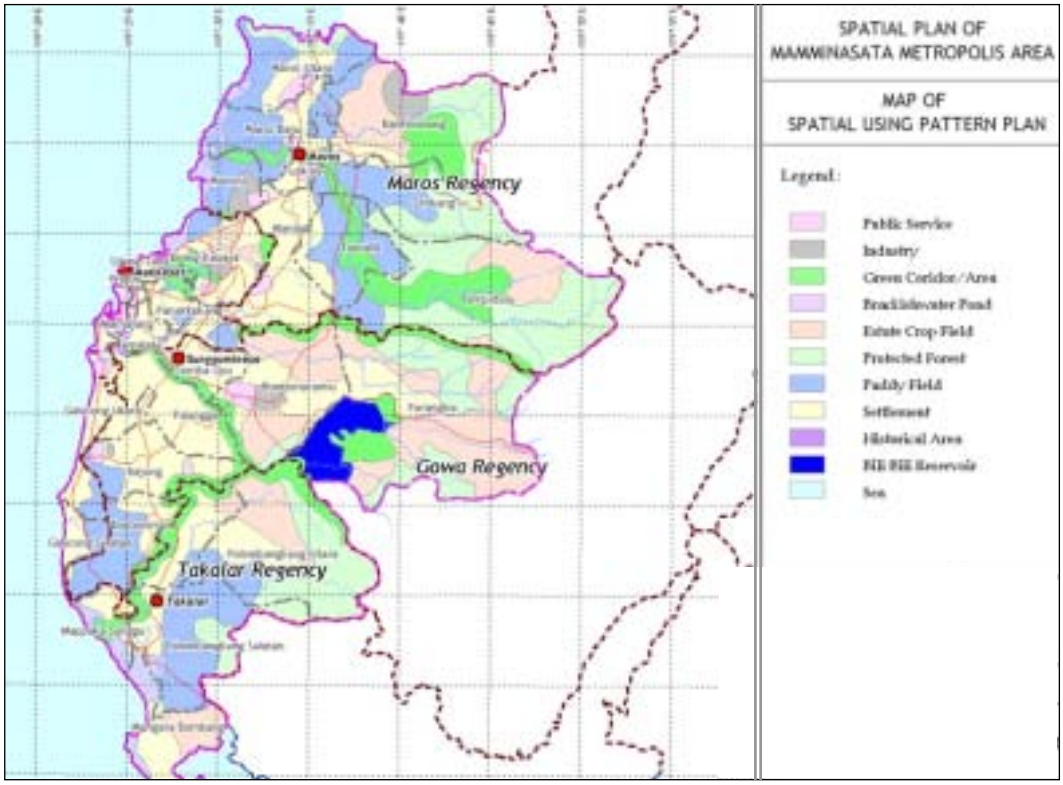
Kategori	Gowa	Makassar	Maros	Takalar	Total
Daerah Perkotaan	**37,8**	**90,9**	**12,8**	**7,8**	**149,3**
Kawasan Permukiman	37,8	73,1	12,8	7,7	131,4
Komersial	0,0	8,1	0,0	0,1	8,2
Bisnis/Perkantoran	0,0	4,7	0,0	0,0	4,7
Kawasan Perindustrian	0,0	5,0	0,0	0,0	5,0
Daerah Pertanian	**386,7**	**39,8**	**369,0**	**264,9**	**1.060,5**
Tanaman Campuran yang Terigasi	70,7	1,0	0,0	33,2	105,0
Sawah Irigasi	188,7	8,3	0,0	84,5	281,4
Tanaman Campuran	80,4	8,3	75,8	85,4	249,9
Persawahan	16,9	22,2	292,9	61,9	393,9
Perkebunan	30,0	0,0	0,3	0,0	30,3
Kawasan hijau	**143,0**	**4,3**	**466,1**	**104,4**	**717,8**
Padang Rumput	0,0	0,0	11,8	10,0	21,8
Semak	4,7	0,0	38,3	0,0	43,0
Hutan	138,3	4,3	416,0	94,4	653,1
Perairan	**54,8**	**26,9**	**87,6**	**36,2**	**205,5**
Sungai	14,3	7,5	19,9	8,5	50,2
Daerah Berawa/Tambak	0,0	18,4	67,7	26,7	112,8
Waduk	40,5	0,9	0,0	1,1	42,5
Lainnya	**99,8**	**17,9**	**110,3**	**136,4**	**364,4**
Lahan Kering	99,7	8,5	103,0	136,1	347,3
Pasir Pantai	0,0	0,7	0,0	0,0	0,7
Ruang Terbuka	0,1	8,7	7,3	0,3	16,4
Total	**722,1**	**179,8**	**1.048,6**	**549,8**	**2.500,3**

Sumber: Data Dasar dari Badan Pertanahan Nasional

1.2 Tata Guna Lahan yang Diusulkan di dalam Rencana Tata Ruang yang Ada

Rencana Tata Guna Lahan dipersiapkan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Metropolitan Mamminasata pada tahun 2004 seperti yang digambarkan di bawah ini, yang terdiri dari areal permukiman perkotaan yang lebih besar (63.500 ha), areal komersial (68.800 ha) dan areal perindustrian (37.200 ha). Tidaklah nampak bahwa tata guna lahan yang telah diusulkan adalah berdasarkan perkiraan kebutuhan lahan

untuk tujuan-tujuan tersebut di atas. Untuk itu sangatlah sulit untuk memahami bagaimana mengarahkan pertumbuhan di masa yang akan datang secara efektif dan efisien dalam kerangka pembangunan ke depan.



Gambar 1.2: Tata Guna Lahan di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Mamminasata

Melalui pembahasan dalam berbagai pertemuan kelompok kerja (POKJA), beberapa permasalahan spesifik telah diangkat oleh para stakeholder di tingkat kabupaten seperti yang dipaparkan berikut ini.

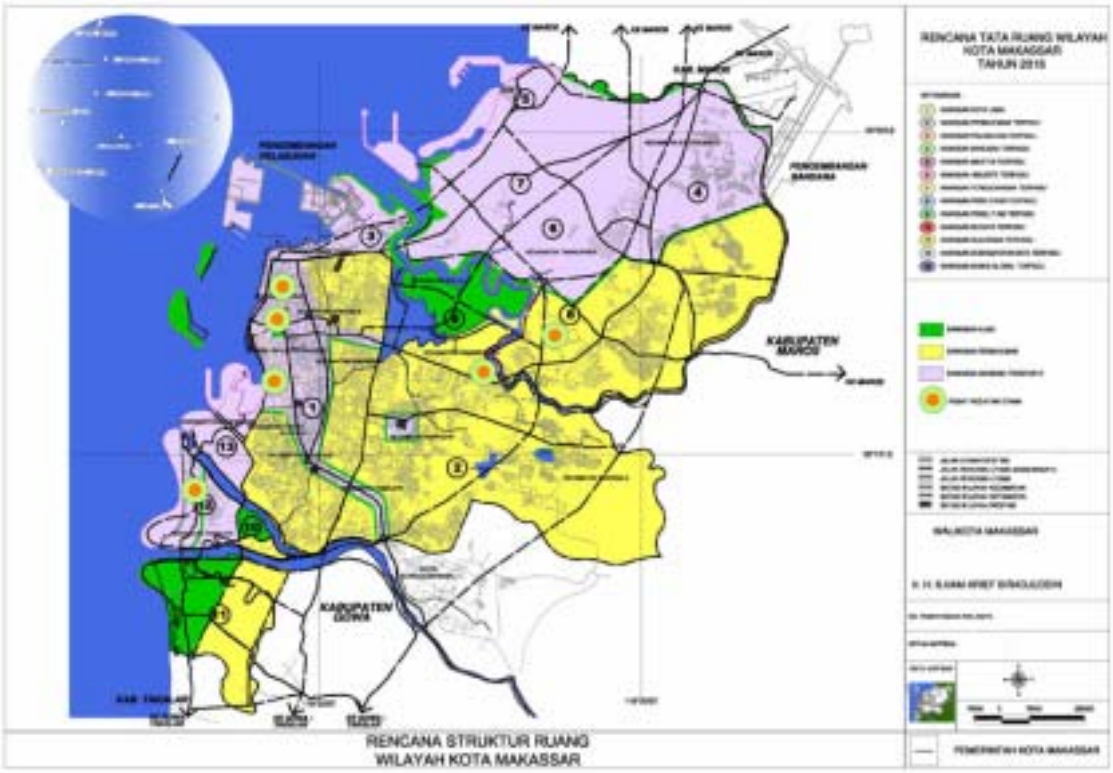
Tabel 1.3: Kebijakan/Arahan Pembangunan di dalam Rencana Tata Ruang Provinsi

Sektor	Kebijakan/Arahan Pembangunan
Pengembangan Perkotaan/Permukiman	・Pusat-pusat pelayanan utama adalah Kota Makassar, Ibukota Kabupaten Maros, Gowa, dan Takalar ・Pusat pelayanan sekunder akan berada di Kecamatan Lau (Maros), Kec. Bonto Marannu (Gowa), dan Kec. Mangarabombang (Takalar) ・Sentra pengembangan di masa yang akan datang akan berada di kawasan Benteng Somba Opu (Makassar), Kawasan Pendidikan Samata (Gowa), dan Pusat Olah Raga Sudiang (Makassar)
Pertanian/Perikanan	・Pertanian diarahkan di Maros, Gowa, dan Takalar
Lingkungan	・Kota Makassar akan dikembangkan sebagai kota ramah lingkungan yang diharmonisasikan dengan sabuk/jalur hijau ・Kawasan Pelestarian Hutan akan dilindungi dari berbagai kegiatan pembangunan ・Kawasan Berawa akan dilindungi ・Daerah garis pantai akan dilindungi dengan tidak merusak ekosistem pantai ・Wilayah sungai akan dilindungi dengan tidak merusak ekosistem sungai

Sektor	Kebijakan/Arahan Pembangunan
Perindustrian	・Peningkatan agro-bisnis/perindustrian, pusat informasi agro-bisnis sebagaimana yang diusulkan ・Pengembangan agro-industri akan diperluas ke daerah Maros, Gowa, dan Takalar berdasarkan setiap komoditas andalan sebagai berikut: - Agro-industri di Maros - Industri hortikultura di Gowa - Industri perikanan di Takalar
Pendidikan	・Penyediaan fasilitas-fasilitas pendidikan tinggi berkaitan dengan agro-industri dan agro-bisnis akan dikembangkan di Maros, Gowa, dan Takalar
Pariwisata	・Kota Makassar akan menjadi "Pusat Perbelanjaan Pariwisata" yang dihubungkan ke Pelabuhan laut, Bandara Udara dan Terminal bis ・Daerah pesisir pantai, pulau-pulau dan pinggiran sungai akan dikembangkan untuk wisata bahari dan sungai ・Kawasan/daerah yang kaya akan sumberdaya alam akan digunakan untuk wisata alam ・Peninggalan bersejarah akan dipadukan dengan lokasi-lokasi wisata bersejarah
Transportasi	・Untuk meningkatkan jalan lingkar luar yang menghubungkan daerah internal Mamminasata dan jaringan kereta api dari atau ke daerah-daerah di Mamminasata ・Untuk meningkatkan sistem transportasi sungai sekaligus penyediaan fasilitas dan infrastrukturnya ・Untuk meningkatkan fasilitas-fasilitas Pelabuhan laut Makassar sebagai pelabuhan laut internasional ・Untuk membentuk bandara udara internasional yang mampu memfasilitasi kegiatan-kegiatan perdagangan dan pariwisata

Ketika membahas Rencana Tata Ruang yang ada bagi Wilayah Mamminasata, rencana-rencana tata ruang di tingkat kabupaten telah pula dikaji. Rencana Tata Ruang Kabupaten Takalar dipersiapkan pada tahun 2001, dan Kabupaten Gowa pada tahun 2003. Kabupaten Maros akan memasukkan rencana tata ruangnya tahun ini sementara Kota Makassar masih dalam proses penyelesaian rencana.

Rencana Tata Ruang yang paling pesat kemajuannya di antara keempat daerah tersebut adalah Rencana Tata Kota Makassar, di mana rencana tata ruangnya saat ini dalam tahap penyempurnaan akhir. Meskipun detil dari Rencana Makassar belum dapat diselesaikan, namun sebuah rencana tata ruang telah dibuat seperti yang digambarkan dalam Gambar 1.3 berikut:



Gambar 1.3: Rencana Tata Ruang Regional Kota Makassar

Dari sudut pandang pengembangan tata ruang, Rencana Tata Kota Makassar nampaknya sangat jelas memaparkan percepatan pembangunan infrastruktur ekonomi. Meskipun demikian, dalam pelaksanaanya masih terdapat beberapa aspek yang harus dipertimbangkan lebih jauh, seperti:

(i) Rencana Tata Kota Makassar kurang mempertimbangkan pembangunan terpadu bagi Wilayah Mamminasata. Sebagai contoh, jaringan pusat-pusat perkotaan dan transportasi antar-kota sebaiknya lebih memperhatikan jaringan yang lebih efisien di dalam Wilayah Mamminasata.

(ii) Rencana ini menggambarkan reklamasi di bagian kanan muara Sungai Tallo yang diperuntukkan sebagai daerah permukiman dan perindustrian sekaligus rencana perluasan Pelabuhan Makassar. (Meskipun Rencana Kota Makassar menyatakan bahwa ekologi daerah berawa, daerah pesisir, dan pinggiran sungai harus dilestarikan, namun rencana ini menggambarkan reklamasi daerah berawa yang luas di muara Sungai Tallo). Apakah ingin mengembangkan dataran banjir Sungai Tallo atau melestarikannya untuk perlindungan lingkungan perlu didiskusikan lebih lanjut demi mendapatkan pilihan yang lebih baik bagi masyarakat Makassar dan seluruh wilayah Mamminasata.

(iii) Rencana tata guna lahan terlihat bersifat terlalu umum untuk diikuti dalam proses pelaksanaan, dimana hal ini tidak didasarkan perkiraan kebutuhan lahan bagi permukiman, perindustrian dan tujuan-tujuan lainnya. Untuk

pelaksanaan Rencana Kota Makassar yang lebih baik, disarankan untuk mengkaji ulang kebutuhan lahan di masa depan di Kota Makassar.

(iv) Rencana Tata Ruang Kota Makassar mengalokasikan hanya sedikit lahan untuk kawasan hijau, sedangkan diketahui bahwa masyarakat Makassar mengharapkan kenyamanan hidup yang lebih baik dan dengan harapan dapat mewariskannya kepada generasi yang akan datang. Untuk itu disarankan bahwa ruang hijau yang dilestarikan dan kenyamanan daerah perkotaan, dipromosikan lebih jauh dalam pelaksanaan Rencana Tata Kota Makassar.

(v) Rencana Tata Kota Makassar telah memadukan gagasan-gagasan yang ada dengan rencana-rencana pengembangan secara optimum. Dalam pelaksanaannya, aspek finansial harus lebih dipertimbangkan. Dimana aspek tersebut sangat bergantung pada partisipasi sektor swasta, viabilitas finansial dari proyek-proyek berinvestasi besar, juga harus lebih jauh diperhitungkan.

Rencana tata ruang Kabupaten Maros, Gowa, dan Takalar mengurutkan pula sejumlah proyek yang akan diimplementasikan untuk pembangunan sosial ekonomi. Rencana tata ruang Kabupaten Gowa mengemukakan keserasian dengan Kota Makassar dan urbanisasi dengan cara yang cepat, sedangkan dari sudut pandang yang berbeda rencana tata ruang Kabupaten Maros dan Takalar mengusulkan pelaksanaan berbagai proyek dari sudut pandangnya masing-masing. Sebagai contoh, Maros dan Takalar menginginkan fasilitas pelabuhan sendiri. Dibutuhkan investasi dalam jumlah yang cukup besar jika proyek-proyek yang dimasukkan oleh 3 kabupaten ini diimplementasikan.

Meskipun kenyataannya bahwa Badan Kerja Sama Pembangunan Metropolitan Mamminasata telah dibentuk oleh Makassar, Maros, Gowa dan Takalar, namun kurangnya koordinasi di antara ke empat wilayah tersebut adalah kenyataan yang dihadapi saat ini, begitu pun dalam pembuatan rencana tata ruang terpadu dan juga rencana tata ruang kabupaten.

1.3 Permasalahan yang harus Dikemukakan dalam Rencana Tata Guna Lahan Saat ini dan yang akan Datang

a) Perlunya mengembangkan rencana yang dapat diimplementasikan

Rencana Tata Ruang yang ada mengusulkan arahan pengembangan di masa yang akan datang bagi Wilayah Mamminasata, tetapi sangatlah penting untuk menunjukkan bagaimana untuk menyadari program/proyek yang diusulkan di dalam kerangka kerja masa depan. Rencana yang ada memberikan sedikit perhatian pada kemampuan pengimplementasiannya seperti perkiraan yang berbasis permintaan, pembuatan program secara bertahap, persiapan pendanaan, dsb.

b) Perhatian lebih terhadap konservasi /perlindungan

Sangatlah diperlukan untuk melindungi kawasan hutan dan untuk lebih jauh meningkatkan kawasan hijau lainnya di Wilayah Mamminasata. Kawasan hijau yang berada di daerah perkembangan perkotaan di Makassar dan sekitarnya juga harus dijadikan perhatian utama dimana kawasan hijau yang ada di perkotaan telah mengalami penurunan hingga 2,4%.

c) Perlindungan daerah yang berbahaya

Daerah berbahaya seperti daerah rawan banjir di Kota Makassar dan sekitarnya harus lebih memperhatikan perencanaan tata guna lahan. Pada hakikatnya, daerah-daerah tersebut tidak sesuai untuk pembangunan khususnya berkaitan dengan ekosistem dan efisiensi biaya.

d) Keseimbangan antara tata guna lahan saat ini dan pengembangan di masa yang akan datang

Pada tahap perencanaan, sangatlah diperlukan untuk mempertimbangkan kondisi yang ada saat ini seperti penggunaan lahan, kondisi lingkungan, dan daerah-daerah yang telah diatur dalam undang-undang dengan tujuan untuk merumuskan sebuah rencana yang lebih efisien dan realistis. Meskipun demikian, hal ini telah diamati, dimana kondisi saat ini dan tata guna lahan tidak sepenuhnya diperhitungkan di dalam rencana tata ruang yang ada.

e) Kurangnya koordinasi di antara institusi

Telah diamati bahwa terdapat kurangnya koordinasi di antara badan dan institusi pemerintah khususnya berkaitan dengan sharing informasi yang berkaitan dengan perencanaan. Setiap kabupaten mencoba untuk memformulasikan rencana pengembangannya masing-masing tanpa mengkoordinasikannya dengan rencana-rencana yang dikembangkan oleh organisasi lainnya, meski pun perjanjian kerjasama bagi pengembangan Wilayah Mamminasata telah disimpulkan di antara kabupaten di bawah koordinasi pemerintah provinsi.

2. PERENCANAAN TATA GUNA LAHAN

2.1 Arahan Umum

Rencana tata guna lahan bertujuan untuk menunjukkan bentuk penggunaan lahan yang diinginkan namun dapat dicapai di Wilayah Mamminasata untuk direalisasikan dalam jangka waktu 15 tahun dan dalam melihat perspektif jangka panjang. Prinsip-prinsip perencanaannya adalah:

1) Pertama, lahan yang tidak cocok digunakan diidentifikasi, membatasi antara daerah yang beresiko tinggi terhadap bahaya bencana alam dan daerah-daerah yang diperuntukkan bagi perlindungan dan konservasi lingkungan.
2) Kebutuhan-kebutuhan yang akan datang bagi penggunaan lahan di dalam kerangka social ekonomi akan direfleksikan di dalam rencana, termasuk kebutuhan pengembangan perindustrian dan permukiman.
3) Rencana akan memberi perhatian yang seksama pada rencana masa depan yang telah dibuat oleh setiap pemerintah Kabupaten/Kota. Namun demikian, seperti yang telah diamati terdapat ketidaksinambungan antar kabupaten dan tidak memadainya pertimbangan perlindungan lingkungan seperti perencanaan yang tidak tepat disarankan untuk diratifikasi.

2.2 Identifikasi Lahan yang Kurang Sesuai untuk Pengembangan

Lahan yang kurang sesuai untuk pengembangan akan diidentifikasi dari berbagai sudut pandang yang berkaitan dengan bencana alam dan peraturan perundangan.

Daerah-daerah Rawan Banjir

Seperti yang ditunjukkan dalam peta berikut, daerah-daerah di sepanjang sungai-sungai utama di Wilayah Mamminasata (seperti Sungai Maros dan Tallo) adalah daerah rawan banjir. Daerah yang beresiko banjir seperti itu terletak sepanjang 155 km^2 secara keseluruhan. Daerah di sepanjang garis pantai Maros adalah daerah berawa dan tambak yang rawan banjir. Tata guna lahan pada daerah rawan banjir di masa yang akan datang harus dibatasi dengan tujuan untuk melindungi warga perumahan dari bahaya banjir.

Gambar 2.1: Dataran Banjir & Daerah Berawa (2005)

Kawasan yang Dilindungi bagi Konservasi Hutan

Melalui Keputusan Presiden No.41 Tahun 1999, di dalam beberapa tipe kawasan hutan tertentu semua kegiatan pengembangan dilarang dalam rangka perlindungan lingkungan. Kawasan yang dilindungi tersebut terletak di perbatasan timur Wilayah Mamminasata dengan luas total lahan sebesar 260 km^2 (10,4% dari keseluruhan lahan).

Gambar 2.2: Kawasan Hutan Lindung

Daerah Pembatasan untuk Garis Pantai dan Wilayah Sungai

Untuk konservasi daerah muka air (waterfront), ada dua peraturan berskala nasional, yaitu Keputusan Presiden No.32/1990 dan Peraturan Pemerintah No.47/1997. Kedua peraturan ini lebih jauh menetapkan hal-hal sebagai berikut.

Gambar 2.3: Lahan di daerah pesisir dan wilayah sungai yang diatur dalam peraturan perundangan

- Kriteria pembatasan daerah pesisir adalah daerah/lahan di sepanjang tebing sungai dengan batas minimum 100 meter dari batas pasang tertinggi ke daratan.
- Perlindungan ditujukan untuk melestarikan sungai dari berbagai aktivitas manusia yang dapat menyebabkan menurunnya kualitas air sungai, rusaknya kondisi muara/dasar sungai, dan berpengaruh negatif terhadap aliran sungai.
- Pembatasan daerah sungai adalah 100 meter dari kedua tebing untuk sungai utama dan 50 meter untuk sungai-sungai kecil.

- Untuk sungai yang berada di kawasan permukiman, penandaan batasnya adalah 10-15 meter (Luasan ini cukup memadai untuk membangun jalan inspeksi).

2.3 Kawasan Pelestarian

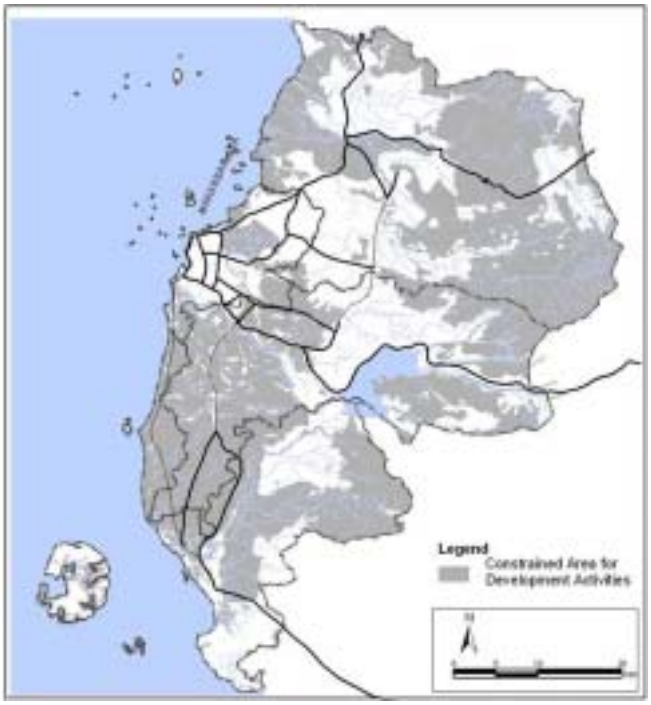
Kawasan Pelestarian untuk Kegiatan Pertanian

Daerah yang masuk dalam irigasi teknis adalah seluas 24.000 ha yang terletak di Kabupaten Gowa dan Takalar harus dilestarikan untuk kegiatan pertanian, kecuali beberapa daerah yang telah teridentifikasi di dalam Studi mengenai Pertanian. Daerah irigasi yang diusulkan di Bagian Selatan Takalar (6.400 ha) akan diputuskan di dalam Studi mengenai Pertanian apakah harus dilestarikan atau tidak.

Gambar 2.4: Daerah-daerah irigasi teknis/yang dapat diirigasi

Kawasan Pelestarian untuk Kawasan Hijau

Kawasan yang dilindungi untuk konservasi hutan yang diatur dalam Keputusan Presiden adalah 10% dari total keseluruhan lahan, dan kawasan hutan lainnya meskipun tidak diatur dalam peraturan perundangan, adalah seluas 40.000 ha atau sekitar 16% dari luas total lahan. Kawasan hutan yang ada saat ini harus dilestarikan sebagai kawasan hijau di samping kawasan yang telah diatur dalam perundangan untuk kepentingan perlindungan lingkungan. Dengan konservasi, 26% dari total luas keseluruhan lahan harus dilestarikan sebagai ruang hijau. Lebih jauh, direncanakan akan lebih banyak lagi ruang-ruang hijau



Gambar 2.5: Daerah terbatas untuk pengembangan

lainnya dan juga kawasan pelestarian hijau yang berhubungan satu sama lainnya atau jaringan hijau, yang akan dilindungi di Wilayah Mamminasata.

Gambar 2.5 memadukan antara lahan yang tidak sesuai untuk digunakan dan kawasan pelestarian untuk irigasi teknis dan kawasan hijau. Total kawasan terbatas adalah 1.580 km^2 (158.000 ha) atau 63% dari total keseluruhan lahan di Wilayah Mamminasata.

2.4 Kebutuhan Tata Guna Lahan

Pengguna lahan terbesar di masa yang akan datang adalah pembangunan berskala besar seperti permukiman dan industri. Pada bagian berikut, kebijakan dasar dan lahan yang dibutuhkan untuk kawasan pengembangan permukiman dan perindustrian dipaparkan dalam bentuk ringkasan berikut ini.

(1) Arahan dan Kebutuhan Lahan bagi Pengembangan Permukiman

Kondisi dan permasalahan saat ini yang akan dikemukakan dalam kerangka pembangunan daerah permukiman diringkas sebagai berikut.

- Saat ini, penduduk Wilayah Mamminasata sangat terkonsentrasi di Kota Makassar dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi dan dengan ruang-ruang terbuka tidak mencukupinya (Kawasan Pusat Bisnis: ±300 orang/ha)
- Proyek-proyek pengembangan perumahan yang ada saat ini cenderung berpindah ke daerah pinggiran Makassar seperti di Kabupaten Gowa dan Maros
- Kabupaten Gowa dan Maros memiliki potensi lahan untuk dikembangkan sebagai perumahan di masa yang akan datang dengan kondisi lingkungan yang lebih baik

Mempertimbangkan kondisi saat ini, arahan pengembangan perumahan dalam mengatasi proyeksi pertumbuhan penduduk akan digambarkan berikut ini.

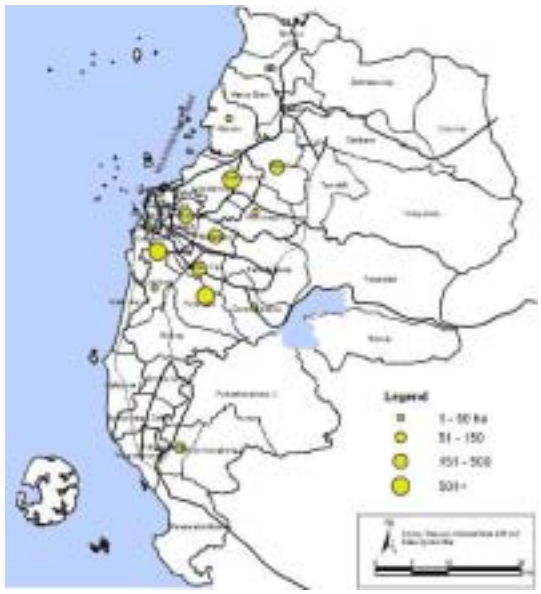
Arahan Pengembangan Perumahan

- Untuk menyebarkan penduduk dari Makassar ke kabupaten-kabupaten lainnya
- Untuk menempatkan kawasan permukiman dalam skala yang lebih luas dengan infrastruktur yang lebih efisien
- Untuk merancang kerangka waktu pembangunan dengan mempertimbangkan penyediaan infrastruktur

Lahan yang Dibutuhkan dan Kerangka Waktu Pengembangan Perumahan

Jumlah penduduk pada tahun 2020 diperkirakan meningkat hampir mendekati 600.000, dari 2,3 juta jiwa pada tahun 2005 menjadi 2,9 juta jiwa pada tahun 2020. Pengembangan perumahan yang berlangsung saat ini ataupun yang direncanakan oleh pihak swasta di Wilayah Mamminasata hingga tahun 2010 adalah sekitar 4.700 ha secara keseluruhan seperti yang ditunjukkan tabel berikut ini.

Kabupaten/Kota	Kecamatan	Area (ha)
Makassar	Biringkanaya	877
	Manggala	374
	Mariso	2
	Panakkukang	170
	Tamalate	1.027
	Sub Total	2.450
Maros	Mandai, Tanral	450
	Moncongloe	6
	Lau	1
	Turikale	17
	Marusu	3
	Sub Total	478
Gowa	Pallangga	1.427
	Somba Opu	319
	Bontomarannu	3
	Barombong	8
	Sub Total	1.756
Takalar	Pattallassang	62
	Sub Total	62
Total		4.683



Gambar 2.6: Pengembangan Perumahan yang Direncanakan hingga Tahun 2010

Jika 50% dari jumlah pengembangan perumahan yang direncanakan, diasumsikan untuk diimplementasikan pada tahun yang ditargetkan, maka kawasan permukiman baru tersebut dapat menampung sekitar 200.000 jiwa. Hal ini menunjukkan bahwa pengembangan perumahan untuk tambahan 400.000 jiwa harus dipersiapkan dalam kurun waktu 10 tahun dari tahun 2010 hingga tahun 2020. Lahan yang dibutuhkan bagi 400.000 jiwa diperkirakan sekitar 4.500 ha, dengan perhitungan sebagai berikut.

400.000 jiwa ÷ 70 jiwa/ha (kepadatan penduduk Kota Makassar pada 2003) ≒ 5.700 ha

5.700 ha ÷ 120~130 % (perbaikan efisiensi tata guna lahan) ≒ about 4.500 ha

Dengan mengarahkan masyarakat untuk tinggal di rumah-rumah apartemen yang padat yang dihuni oleh banyak keluarga, dari tipe konvensional rumah kecil yang berdiri sendiri, maka efisiensi pemanfaatan lahan bisa meningkat tajam (Perhatikan KOTAK di bawah). Dengan kata lain, areal lahan yang lebih kecil dari perkiraan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Metropolitan Mamminasata semula pada tahun 2004 dapat menampung lebih banyak masyarakat dalam kondisi tata ruang yang lebih baik dengan ruang hijau/terbuka melalui pengenalan konsep peggunaan lahan yang lebih efisien.

Rencana Tata Ruang Mamminasata menimbang bahwa zona permukiman akan dikembangkan ke arah timur Mamminasata yakni di Makassar, Gowa dan Maros. Pengarahan ini sesuai dengan ketersediaan lahan. Meski demikian, kawasan permukiman seharusnya direncanakan seiring dengan jaringan transportasi. Tanpa pendekatan demikian, kemacetan lalu lintas akan menjadi masalah besar berkaitan dengan pengembangan kawasan permukiman baru.

Berdasarkan proyeksi penduduk dan tata guna lahan saat ini, direncanakan agar kawasan permukiman yang baru dikembangkan akan tersebar seperti ditunjukkan pada diagram berikut.

[KOTAK]

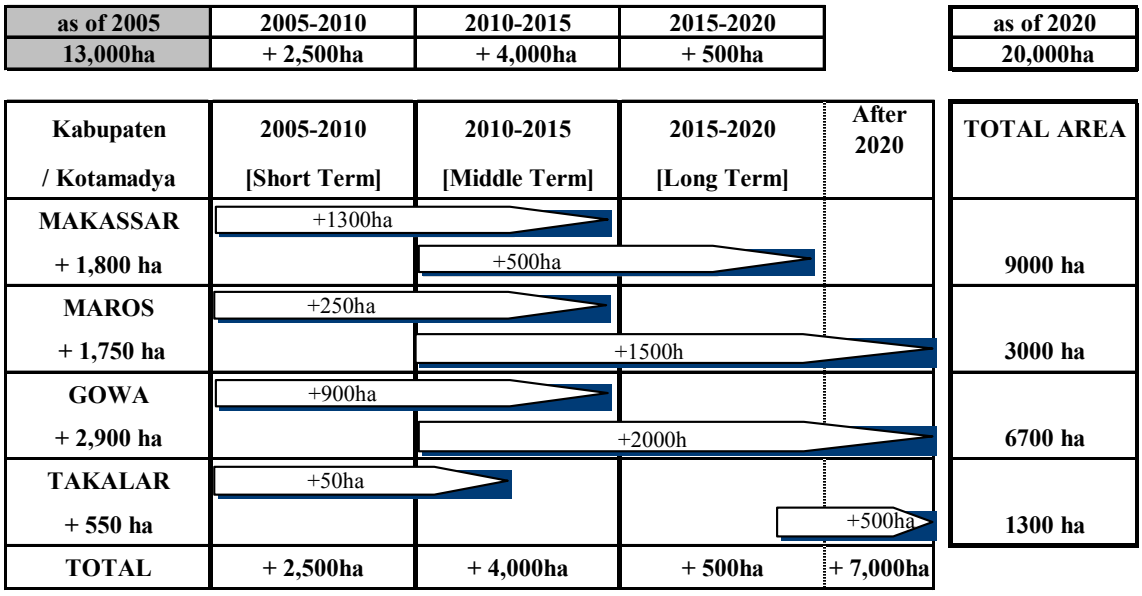
SEBUAH MODEL PERHITUNGAN UNTUK MENINGKATKAN EFISIENSI TATA GUNA LAHAN

i) Memiliki kembali daerah permukiman yang ada

Untuk Kota Makassar, diperkirakan bahwa dari 1,0 ha daerah di wilayah kota sekitar 4.000 m^2 di antaranya adalah daerah permukiman (lihat Tabel 1.2). Areal permukiman tersebut dapat menampung sekitar 70 jiwa atau 14 rumah pada situasi yang sebenarnya. Diperkirakan bahwa 30% areal permukiman adalah area jaringan perumahan yang memperhatikan ruang umum untuk jalan, gang, parkiran dll., dan skala rata-rata perumahan adalah 60 m^2 per rumah dengan bangunan lantai satu yang berdiri sendiri, dimana BCR (Buiilding Coverage Ration = Rasio Cakuoan Bangunan) dihitung menjadi 70%. Angka ini setara dengan FAR (Floor Area Ration = Rasio Ukuran Lantai).

ii) Peningkatan Tata Guna Lahan

Dimisalkan bahwa sebuah rumah apartemen lantai tiga yang dihuni oleh banyak KK (Kepala Keluarga) dibangan pada areal perumahan yang sama seluas 1.200 m^2 (areal permukiman seluas 4.000 m^2), dengan BCR 50% dan FAR 150%, maka skala bangunan adalah sekitar 1.800 m^2 (600 m^2/lantai x 3 lantai). Bangunan tersebut dapat menanpung 18 KK atau seluruhnya 90 jiwa (128% pada kondisi yang ada) dengan rata-rata 100 m^2 luas lantai per rumah yang mana 80 m2 di antaranya diperuntukkan bagi bangunan rumah (30% lebih luas dari kondisi sekarang). Dengan cara ini, rumah dengan banyak KK cukup efektif tidak hanya untuk meningkatkan efisiensi pemanfaatan lahan melainkan juga untuk membuat agar lingkungan lebih luas.



Gambar 2.7: Lahan yang Dibutuhkan dan Kerangka Waktu untuk Pengembangan Perumahan

Melalui distribusi pengembangan lahan permukiman, diharapkan agar penduduk masa depan di setiap kabupaten pada tahun 2020 akan meningkat seperti ditunjukkan oleh Gambar 2.8. Diharapkan bahwa tren konsentrasi penduduk di Kota Makassar dapat kurangi dengan mengarahkan pengembangan permukiman ke kabupaten lain selain dari Makassar.

Gambar 2.8: Alokasi Penduduk Masa Depan di Setiap Kabupaten

(2) Arahan dan Kebutuhan Lahan bagi Pengembangan Perindustrian

Arahan pembangunan bagi pengembangan perindustrian di Wilayah Mamminasata digambarkan dengan memperhatikan sumberdaya lokal yang tersedia dan potensi pengembangannya, seperti yang diringkas berikut ini.

Arahan Pengembangan Industri

- Untuk memperluas pengembangan industri di Makassar sebagai pusat perindustrian di Kawasan Timur Indonesia.
- Untuk mendorong pengembangan industri di Kabupaten Maros, Gowa, dan Takalar dan mempromosikan industri-industri pengolahan dengan mempergunakan sumberdaya lokal
- Untuk memperkenalkan pusat penelitian dan pengembangan dan kompleks pendidikan tinggi, yang bertujuan untuk memberi nilai tambah bagi industri-industri lokal; (Gowa: penelitian dan pengembangan berkaitan dengan Agro-industri, Takalar: penelitian dan pengembangan berkaitan dengan perikanan).
- Untuk merencanakan pengembangan industri sesuai dengan pengembangan infrastruktur

Kebutuhan Lahan dan Kerangka Waktu Pengembangan Industri

Diperkirakan bahwa 1.200 ha lahan akan dibutuhkan untuk pengembangan perindustrian di Mamminasata dalam rangka mencapai skenario pertumbuhan tingkat menengah. Kerangka waktu pengembangan dan distribusi lahan di tingkat kabupaten direncanakan dari dengan memperhatikan potensi regional dan proyek-proyek yang telah ada bagi pengembangan.

as of 2005	2005-2010	2010-2015	2015-2020
500 ha	+ 200 ha	+ 300 ha	+ 200 ha

Kabupaten / Kotamadya	2005-2010 [Short Term]	2010-2015 [Middle Term]	2015-2020 [Long Term]
MAKASSAR	200ha	*Low Availability of Developable Land*	
MAROS	*Improvement of Infrastructure*	300ha	50 ha
GOWA	*Improvement of Infrastructure, Generation of local resource based industry*		100ha
TAKALAR	*Improvement of Infrastructure, Generation of local resource based industry*		50ha
TOTAL	200ha	300ha	200ha

Hingga 2020	
1,200 ha (Net)	2,000~3,000 ha (Gross)

Total Area	
(Net)	(Gross)
700 ha	1.000~1.500 ha
350 ha	700~1,000 ha
100 ha	200~300 ha
50 ha	100~200 ha
1.200 ha	2.000~3.000 ha

Gambar 2.9: Lahan yang Dibutuhkan dan Kerangka Waktu bagi Pengembangan Industri

2.5 Arahan Pengembangan Menurut Kabupaten

Berdasarkan kerangka kerja pengembangan regional yang ada di tiap kabupaten, dan juga kondisi saat ini serta potensinya bagi pengembangan yang dianalisis per sektor, maka arahan pengembangan setiap kabupaten diperkirakan sebagai berikut.

Kota Makassar

Kondisi /Potensi Saat Ini

- Tingkat pembangunan permukiman yang tinggi ruangan yang lebih kecil untuk pembangunan ke depan
- Infrastruktur membutuhkan lebih banyak peningkatan dalam rangka memperoleh kualitas kehidupan perkotaan yang tinggi
- Tidak memadainya ruangan terbuka dan kawasan hijau khususnya di Pusat Kawasan Bisnis
- Mendirikan pusat komersial/perdagangan dengan menempatkan pengembangan pelabuhan laut dan bandara udara
- Potensi wisata MICE

Arah Pengembangan

- Berkembang sebagai Pusat Bisnis/Komersial di Kawasan Timur Indonesia
- Memperkenalkan bangunan tingkat menengah/tinggi bagi perumahan dengan ruang terbuka dan amenitas di sekitarnya
- Menciptakan kota yang lebih menarik bagi pengunjung dengan keindahan lingkungan perkotaan

Kabupaten Maros

Kondisi/Potensi Saat Ini

- Memiliki potensi yang cukup tinggi untuk pembangunan di masa mendatang

mengingat ketersediaan lahan, namun memerlukan perhatian khusus untuk kawasan banjir dan keamanan bandar udara.

- Lokasi bandar udara internasional yang cukup dekat serta lokasi industri-industri lokal utama di sebelah utara.
- Perlunya penguatan poros utara-selatan (penghubung ke Makassar) untuk mendukung pengembangan di masa depan.

Arah Pembangunan

- Dikembangkan sebagai kota kedua setelah Makassar melalui pengembangan industri lokal dan industri yang mendukung kegiatan bandara.
- Sebagai kota satelit dengan ruang terbuka yang cukup untuk mengakomodasi pertumbuhan penduduk, serta diperlukan perbaikan jaringan jalan yang memungkinkan akses para komuter ke kota Makassar
- Untuk melestarikan lahan basah sepanjang garis pantai sebagai ruang terbuka dan wilayah rekreasi.

Kabupaten Gowa

Kondisi/Potensi Saat Ini

- Kaya akan sumber daya alam, seperti sungai dan hutan
- Memiliki potensi yang cukup tinggi untuk pengembangan di masa mendatang mengingat ketersediaan lahan, namun untuk sementara masih tetap memerlukan perhatian khusus di wilayah banjir.
- Sistem Irigasi Teknis yang baru berskala besar di wilayah barat.

Arah Pembangunan

- Memperkenalkan kota-kota satelit untuk mengakomodari pertumbuhan penduduk di masa mendatang dengan tetap menyediakan ruang terbuka yang layak dan aksesibilitas infrastruktur yang baik.
- Menciptakan kota ekologis (eco-city) dengan jalur hijau dan ruang terbuka hijau dengan memanfaatkan sumber daya alam di wilayah pedalaman.
- Memperkenalkan pusat Litbang dan fasilitas pendidikan tinggi yang mendukung industri berbasis sumber daya lokal.

Kabupaten Takalar

Kondisi/Potensi Saat Ini

- Lokasi berada di sepanjang kawasan pantai dengan sumber daya kelautan (yakni, ikan, hutan bakau dan terumbu karang)
- Infrastruktur yang kurang memadai dan perlunya waktu yang panjang untuk mengkonversi tata guna lahan.
- Wilayah potensi sistem irigasi teknis (direncanakan oleh Pemerintahan Propinsi)

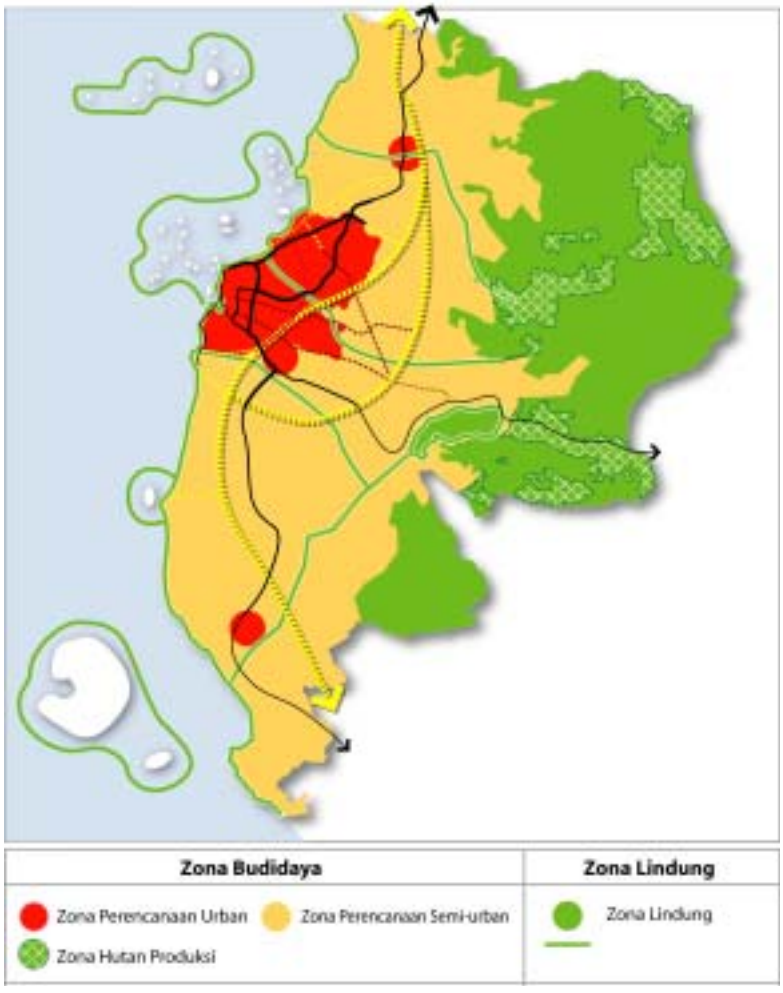
Arah Pembangunan

- Meningkatkan produktifitas pertanian dan perikanan, dengan tetap mempertimbangkan aksesibilitas ke pasar.

- Mendorong kegiatan pusat litbang dan fasilitas pendidikan tinggi yang mendukung industri berbasis sumber daya lokal
- Memperkuat infrastruktur untuk pembangunan jangka panjang, sehingga potensi pembangunan di masa mendatang terus berkembang.

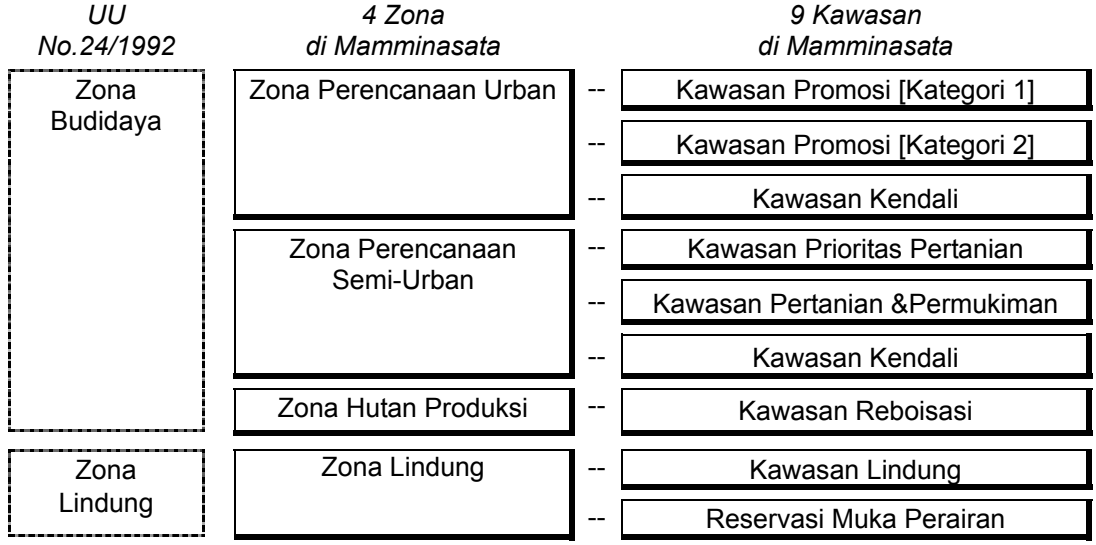
2.6 Zonasi Tata Guna Lahan di Masa Mendatang

Undang-Undang Tata Ruang (UU No. 24/1992), yang sedang direvisi oleh Departemen Pekerjaan Umum, mengelompokkan tata guna lahan menjadi "Zona Lindung" dan "Zona Budidaya". Pada dasarnya, wilayah Mamminasata akan dikelompokkan menjadi (i) Zona Perencanaan Urban, (ii) Zona Perencanaan Semi-Urban, (iii) Zona Hutan Produksi, dan (iv) Zona Lindung. Tiga zona yang pertama termasuk dalam "Zona Budidaya", sementara zona yang terakhir setara dengan "Zona Lindung" di dalam UU tingkat nasional tersebut. Di wilayah Mamminasata, Kota Makassar dan sekitarnya dikelompokkan menjadi zona perencanaan urban, sementara kawasan hutan di sebelah timur Mamminasata dikelompokkan ke dalam zona hutan produksi atau zona lindung. Wilayah yang berada di antara kedua zona ini akan menjadi zona perencanaan semi-urban.



Gambar 2.10: Zona Tata Guna Lahan

Empat Zona tata guna lahan ini lebih lanjut dikategorikan sebagai berikut.



Gambar 2.11: 4 Zona Tata Guna Lahan dan 9 Kawasan Tata Guna Lahan

Zona Perencanaan Urban diarahkan untuk wilayah perkotaan yang telah sepenuhnya terbangun dan yang sedang berkembang di mana dibutuhkan pemanfaatan lahan yang lebih efisien dan efektif. Zona Perencanaan Urban selanjutnya dijabarkan ke dalam tiga kawasan berikut:

Kawasan Promosi Kategori 1 di mana tingkat urbanisasi cukup tinggi,

Kawasan Promosi Kategori 2 di mana proses urbanisasi baru saja dimulai, dan

Kawasan Kendali diarahkan sebagai wilayah dengan pemanfaatan minimum seperti rawa, kawasan rawan banjir/tergenang, ruang terbuka hijau, dll. untuk menjamin kualitas lingkungan perkotaan.

Zona Perencanaan Semi-urban terdiri dari wilayah pertanian dan permukiman dengan potensi pembangunan di masa mendatang. Zona Perencanaan Semi-Urban selanjutnya dibagi ke dalam tiga daerah sebagai berikut:

Kawasan Prioritas Pertanian di mana aktivitas pembangunan diatur dengan perundangan secara ketat untuk melindungan produksi pertanian

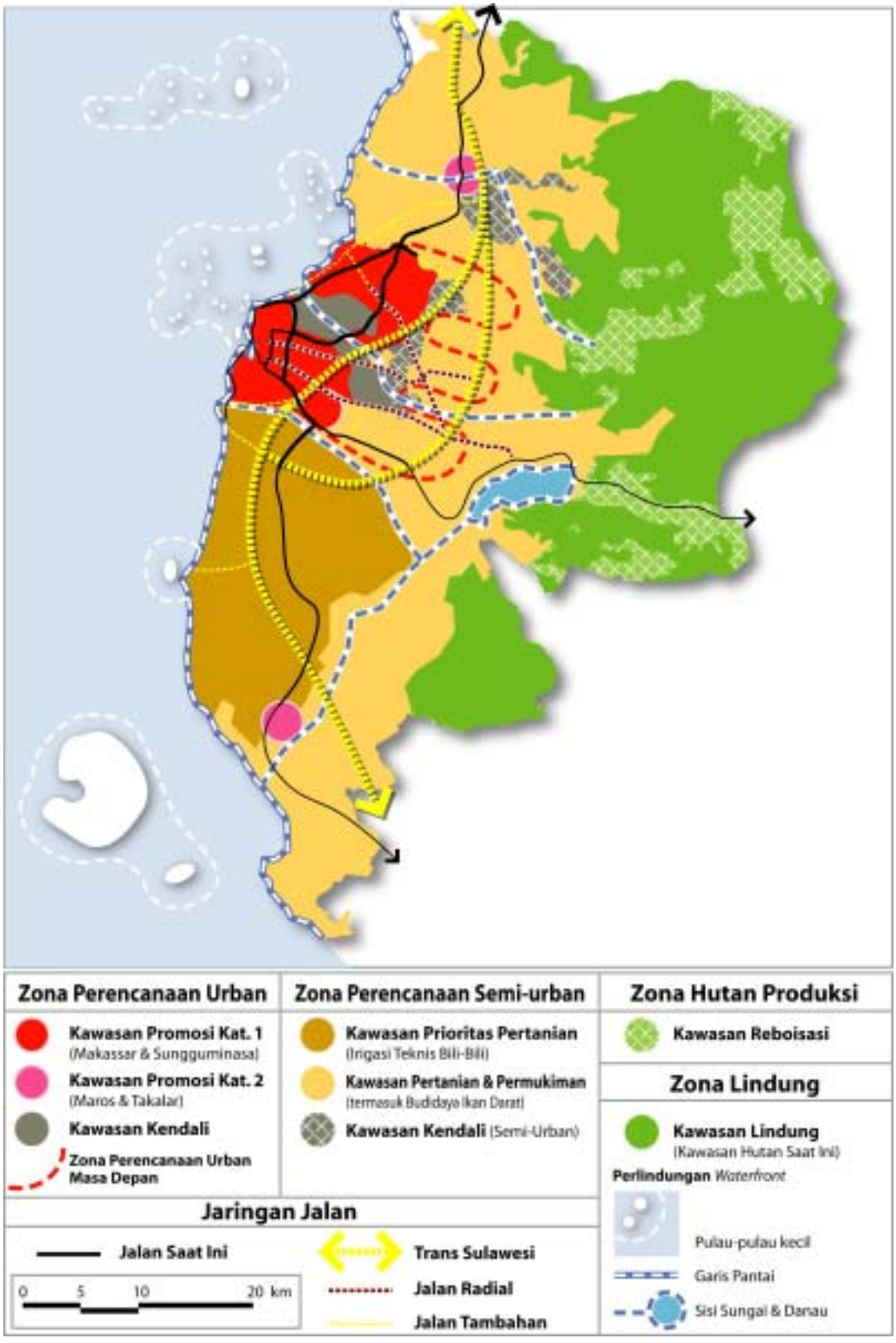
Kawasan Pertanian dan Permukiman di mana aktivitas pembangunan diijinkan selama jenis, skala dan kondisi infrastruktur aktivitas pembangunan tersebut diijinkan menurut Pedoman Pembangunan

Kawasan Kendali diarahkan pada daerah rawa, daerah rawan banjir/tergenang, ruang hijau terbuka, dll.

Zona Hutan Produksi adalah kawasan perbukitan sekitar kawasan hutan dan padang rumput di mana Kawasan Reboisasi diarahkan dan hutan produksi dikembangkan melalui pemberian insentif.

Zona Lindung dikelompokkan lebih lanjut ke dalam Zona Lindung dan Reservasi Muka Perairan (Water-front) dengan aturan ketat dalam pembangunan dan memprioritaskan konservasi.

Pembagian kawasan tata guna lahan di Mamminasata saat ini diusulkan seperti pada gambar berikut ini.



Gambar 2.12: Kawasan Tata Guna Lahan

Kawasan lindung meliputi hampir 90.000 ha, termasuk kawasan lindung sekitar 25.000 ha (UU No. 41/1999) dan lahan hutan yang ada sekitar 65.000 ha. Lahan yang cocok untuk reboisasi adalah sekitar 22.000 ha, atau sekitar 90% dari target yang ditetapkan untuk tambahan kawasan hijau (25.000 ha).

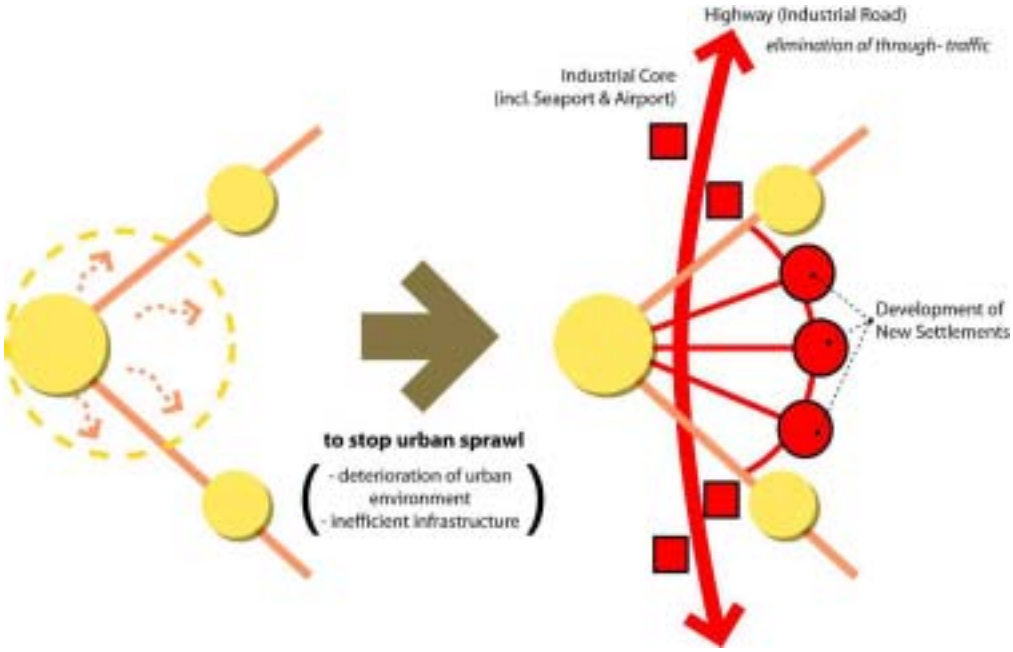
Seperti terlihat pada peta zonasi, dataran banjir di muara sungai Tallo diarahkan sebagai "kawasan kendali"untuk zona perencanaan urban. Sekalipun draf RTR kota Makassar merencanakan untuk mereklamasi sebagian besar kawasan ini sebagai kawasan pergudangan dan fungsi lainnya, sangat tidak disarankan untuk mereklamasi muara sungai ini karena akan menimbulkan dampak negatif pada lingkungan sekitarnya. Selain itu simulasi hidrologi menunjukkan bahwa reklamasi akan menimbulkan permasalahan drainase yang serius bagi pusat kota Makassar yang ada.

Di lain pihak, konsep tata guna lahan di Mamminasata telah dibuat sejalan dengan kerangka yang ditetapkan bagi struktur tata ruang. Berikut ini adalah konsep umum yang telah didiskusikan sebelumnya.

Gambar 2.13: Konsep Tata Guna Lahan Mamminasata

Konsep ini disusun dengan mempertimbangkan wilayah yang menghambat pembangunan serta arahan tata guna lahan ke depan dari masing-masing kabupaten, dengan memberikan perhatian pada strategi-strategi utama tata guna lahan berikut ini.

1) Dengan prinsip pembangunan yang berimbang di antar kabupaten/kota, kawasan permukiman dan perindustrian disebar ke kabupaten lain di luar Makassar, seperti diarahkan sebagai salah satu tujuan dari RTRW Mamminasata yang sebelumnya, yaitu, "pembangunan multi inti". Pada saat bersamaan, dari sudut pandang efisiensi pembangunan perkotaan, pengungkapan potensi perkotaan (yaitu daya tarik kota Makassar saat ini) harus dimanfaatkan melalui arahan struktur yang jelas sehingga kesemrawutan perkotaan dapat dikendalikan.

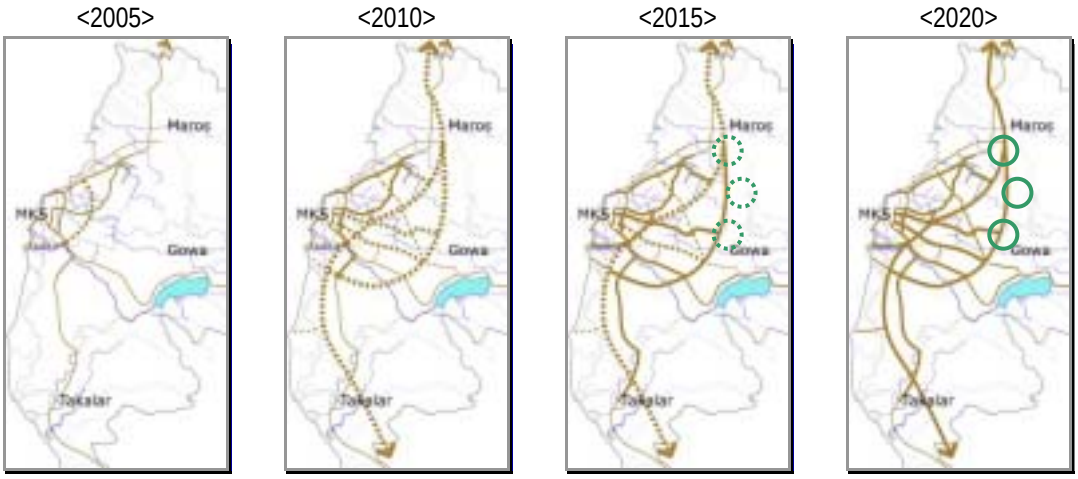


Gambar 2.14: Struktur Pengembangan Tata Ruang Mamminasata

Gambar di atas mengilustrasikan struktur pembangunan ruang yang diaplikasikan untuk menghasilkan pembangunan Mamminasata yang efisien dan efektif, dikombinasikan dengan penguatan transportasi darat (lihat strategi dasar berikut dan Gambar 2.15). Untuk menghentikan kesemrawutan perkotaan yang tidak teratur dan mengendalikan arahan pembangunan, poros timur-barat dan jalan lintas penghubung perlu diperkenalkan, yang akan menjadi jalan-jalan utama untuk menghubungkan kawasan permukiman baru (digambarkan dengan lingkaran merah) dengan pusat-pusat kota yang sudah ada (lingkaran kuning). Pada saat bersamaan, jalan bebas hambatan antar wilayah yang baru perlu direncanakan untuk meningkatkan aksesibilitas dan mengurangi waktu tempuh dari wilayah Mamminasata ke wilayah lainnya, untuk mendukung salah satu kegiatan perekonomian utama di Mamminasata, yaitu pusat perdagangan dan logistik.

2) Untuk mendukung pembangunan yang berimbang, seperti telah dibahas sebelumnya, fungsi transportasi perlu diperkuat untuk memperluas aktivitas perekonomian dari Makassar ke kabupaten lainnya di Mamminasata, dan lebih lanjut hingga seluruh wilayah Mamminasata. Transportasi darat, khususnya

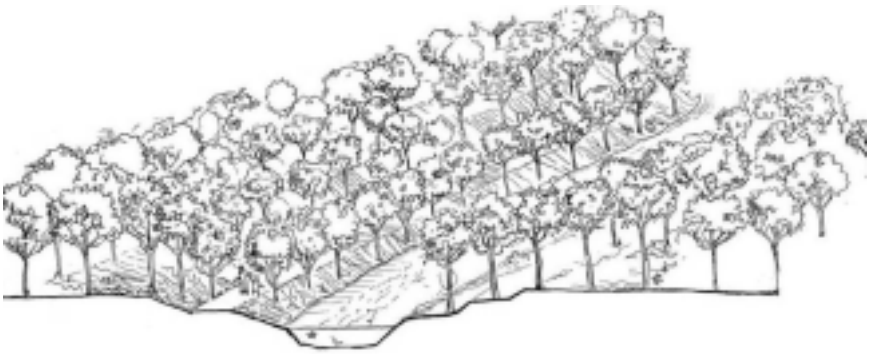
jaringan jalan, harus diprioritaskan berkenaan dengan tata guna lahan, sambil menantikan pengembangan pelabuhan dan bandara udara sebagai fungsi transportasi jarak jauh.



Kondisi saat ini | *Perbaikan Jalan di dalam kota Makassar* | *Penyelesaian jalur U-S dan T-B ke kota-kota baru* | *Penyelesaian Jalan Utama Antar Wilayah*

Gambar 2.15: Tahapan Pembangunan Transportasi Darat

3) Untuk menjadi wilayah metropolitan yang ramah lingkungan dan manusiawi, ruang terbuka hijau seperti hutan daerah, kawasan muka perairan (water-front) dan taman rekreasi daerah perlu ditingkatkan, sambil memberikan perhatian khusus pada konservasi kawasan pantai. Lahan seperti dataran banjir atau wilayah pinggiran hutan cocok dimanfaatkan sebagai taman rekreasi.



Gambar 2.16 a: Gambaran Konservasi Wilayah Sungai

Gambar 2.16 b: Gambaran Konservasi Wilayah Pantai

2.7 Pengolaan Tata Guna Lahan

Untuk menjamin efektifitas pembagian wilayah tata guna lahan Mamminasata dalam administrasi pembangunan perkotaan, perlu diperkenalkan sistem pengelolaan tata guna lahan yang terpadu. Sistem pengelolaan ini terdiri dari tiga elemen, yaitu (i) Pedoman dan Peraturan untuk pemanfaatan sumberdaya lahan yang terbatas secara optimal melalui pengaturan/pengawasan kegiatan pembangunan, (ii) Insentif untuk peningkatan kegiatan pembangunan yang sejalan dengan pedoman/peraturan dan (iii) Koordinasi Antar-wilayah untuk kelancaran, keselarasan dan kepaduan pelaksanaan aturan umum diantara kabupaten/instansi terkait.

(i) Penyusunan Pedoman Tata Guna Lahan dan Peraturan Terkait

Pedoman tata guna lahan perlu dipersiapkan untuk mengatur kegiatan pembangunan di masing-masing zona dan kawasan dalam zonasi tata guna lahan. Bentuk awal dari pedoman ini telah dipersiapkan, seperti ditampilkan tabel berikut ini, sementara uji teknis lebih lanjut diperlukan bersamaan dengan penentuan zonasi tata guna lahan[1].

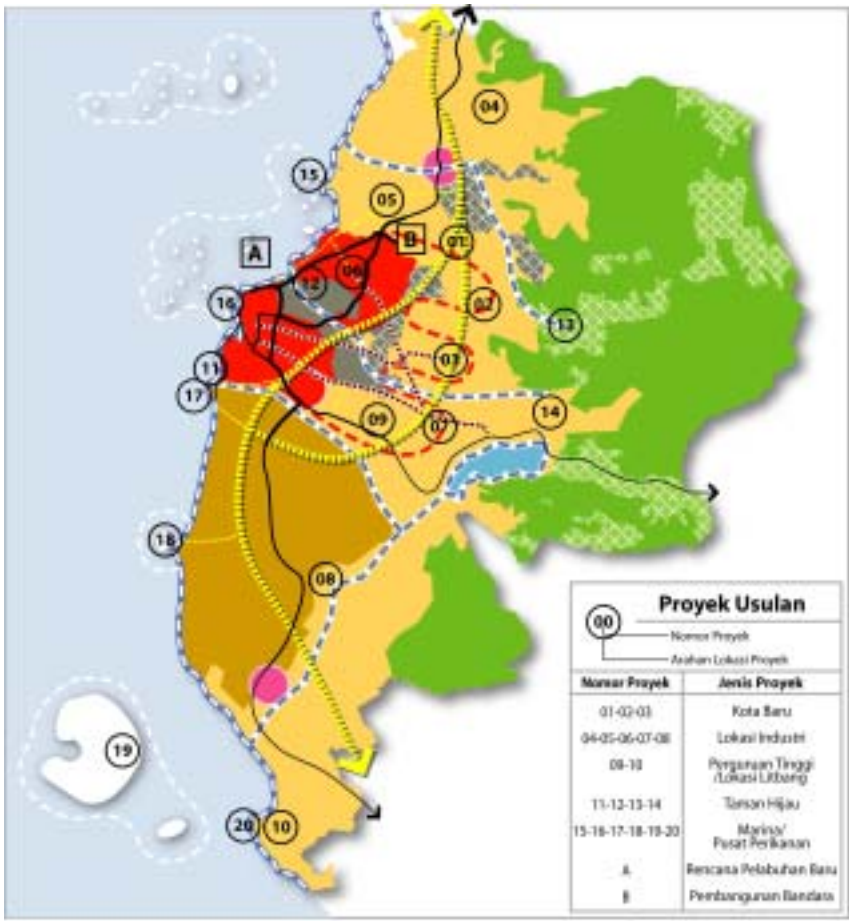
Tabel 2.1: Pedoman Tata Guna Lahan

Zona	Kawasan	Pedoman menurut Jenis Pembangunan			
		Industri	Perumahan	Komersial	Pendidikan/Sosial
Zona Perencanaan Urban	**Kawasan Promosi [Kat. 1]** sekitar 200 km^2	**Ya/Tdk** - Jenis Industri - Skala Pembangunan - Kondisi Prasarana	**Ya**	**Ya**	**Ya**
	Kawasan Promosi [Kat. 2] sekitar 20 km^2	**Ya/Tdk** - Jenis Industri - Skala Pembangunan - Kondisi Prasarana	**Ya**	**Ya**	**Ya**
sekitar 250 km^2	**Kawasan Kendali** sekitar 30 km^2	**Tdk**	**Tdk**	**Tdk**	**Ya/Tdk** - Skala Pembangunan
Zona Perencanaan Semi-Urban	**Kawasan Prioritas Pertanian** sekitar 350 km^2	**Tdk**	**Tdk**	**Tdk**	**Ya/Tdk** - Skala Pembangunan
	Kawasan Pertanian & Permukiman sekitar 940 km^2	**Ya/Tdk** - Jenis Industri - Skala Pembangunan - Kondisi Prasarana	**Ya/Tdk** - Penduduk Terencana - Skala Pembangunan - Kondisi Prasarana	**Ya/Tdk** - Skala Pembangunan - Kondisi Prasarana	**Ya/Tdk** - Skala Pembangunan
sekitar 1.450 km^2	**Kawasan Kendali** sekitar 60 km^2	**Tdk**	**Tdk**	**Tdk**	**Ya/Tdk** - Skala Pembangunan
Zona Hutan Produksi sekitar 220 km^2	**Kawasan Reboisasi** sekitar 220 km^2	**Tdk**	**Tdk**	**Tdk**	**Ya/Tdk** - Secara ekologis
Zona Lindung sekitar 930 km^2	**Kawasan Lindung (Hutan yang ada)** sekitar 900 km^2	**Tdk**	**Tdk**	**Tdk**	**Ya/Tdk** - Secara ekologis
	Reservasi Muka Perairan (Waterfront) sekitar 30 km^2	**Tdk**	**Tdk**	**Tdk**	**Ya/Tdk** - Secara ekologis

Klasifikasi Indeks: [Ya] Dipromosikan, [Ya/Tdk] Bersyarat, [Tdk] Dilarang
Catatan: Meskipun [Tdk], hak atas bangunan yang ada dilindungi.

[1] Laporan Sektoral (16) Studi Kelembagaan membahas isu ini lebih rinci.

Seiringan dengan pedoman tersebut, kawasan-kawasan permukiman baru, industri pendidikan, taman-taman hijau dan pusat-pusat perikanan masa depan telah direncanakan seperti ditunjukkan pada Gambar 2.17.



Gambar 2.17 : Proyek-proyek usulan dalam Zonasi Tata Guna Lahan

Dari sudut pandang perencanaan tata ruang, Wilayah Metropolitan Mamminasata dievaluasi cocok sebagai sebuah "Wilayah khusus" dalam Rencana Tata Ruang Nasional.

Untuk menjadikan Mamminasata sebagai wilayah metropolitan yang bersih, perlu menetapkannya sebagai wilayah khusus berdasarkan UU. Sebagai contoh, kurangnya peraturan mengenai aktivitas pembangunan/bangunan telah menimbulkan kemacetan kota dan kurangnya wilayah ruang terbuka hijau serta kenyamanan di wilayah perkotaan. Untuk membangun kawasan permukiman secara strategis dan menjamin dan lingkungan hidup dan amenitas, maka peraturan-peraturan yang ada perlu ditinjau kembali dan membuat peraturan yang baru, di samping pedoman tata guna lahan untuk Mamminasata.

Bilamana peraturan ini telah dicanangkan, para pengembang perlu memperoleh ijin resmi dari pihak yang berwenang. Aktivitas pembangunan yang dinilai tidak aman dan tidak sesuai dengan peraturan tidak akan diijinkan pelaksanaannya. Volume, ketinggian dan fungsi bangunan yang diijinkan akan dikontrol. Pentingnya peraturan tata guna lahan, lansekap, amenitas perkotaan, transportasi dibahas secara terpisah

dalam Laporan Sektoral pada Studi Kelembagaan.

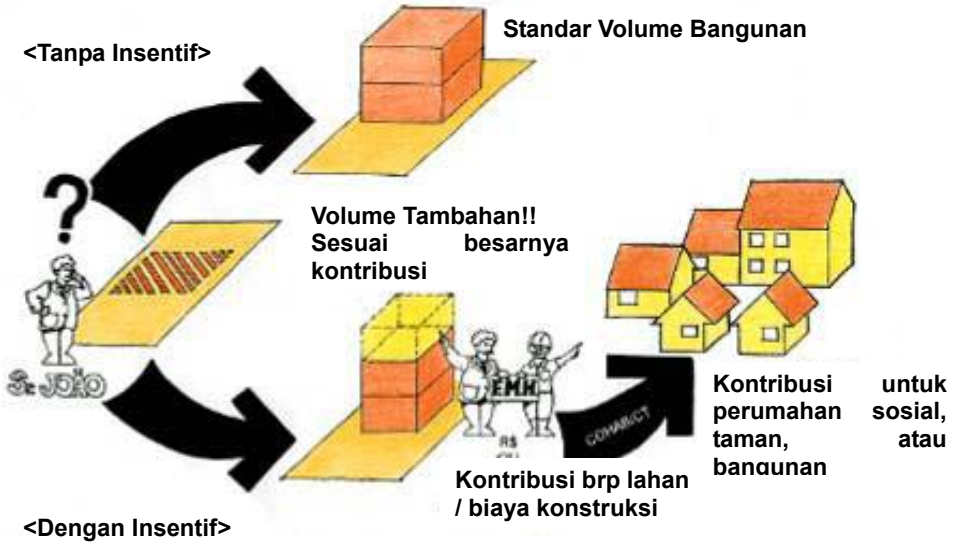
(ii) Memperkenalkan Pola Insentif

Dikhawatirkan bahwa pengendalian secara ketat atau pengadaan peraturan akan memperlambat aktivitas pembangunan. Untuk memperoleh pembangunan pada kondisi yang tepat, perlu dilaksanakan pola insentif di samping pengendalian/ peraturan. Berikut adalah beberapa pola insentif yang akan dilakukan.

Standar Lunak untuk Pengendalian Volume

Pengendalian bangunan akan mengatur volume, ketinggian dan fungsi bangunan sesuai zonasi dan kawasannya. Pola insentif berupa standar lunak bertujuan memberikan tingkat kelunakan tertentu atas volume dan/atau tinggi bangunan. Misalnya, mereka yang ingin membangun namun menghadapi beberapa peraturan mengenai GSB (Garis Sempadan Bangunan) dan penghijauan pada tapak. TDR (Transfer of Development Right/Pengalihan Hak Pembangunan) dapat pula dipertimbangkan pemanfaatannya untuk perlindungan alam dan kawasan bersejarah.

.



Gambar 2.20: Skema Penerapan TDR

Memperkenalkan sistem CDM untuk Konservasi

Pada zona konservasi serta penghijauan kawasan perkotaan khususnya pembangunan jalan utama dan fasilitas TPA, sistem CDM (Clean Development Mechanism) perlu dipertimbangkan untuk memperoleh bantuan keuangan dan teknis dari negara-negara asing. Baik sektor publik maupun swasta di negara-negara maju saat ini sangat tertarik untuk memperoleh nilai, merujuk pada tujuan-tujuan dari Protokol Kyoto 1997, dengan berkontribusi dalam pencegahan pemanasan global. Proyek-proyek pembangunan dan konservasi semacam ini seperti pengembangan kawasan hijau atau pengolahan air limbah memungkinkan untuk memperoleh bantuan keuangan maupun teknis. Keuntungan sistem CDM secara rinci akan dibahas dalam Studi Sektoral Lingkungan Hidup.

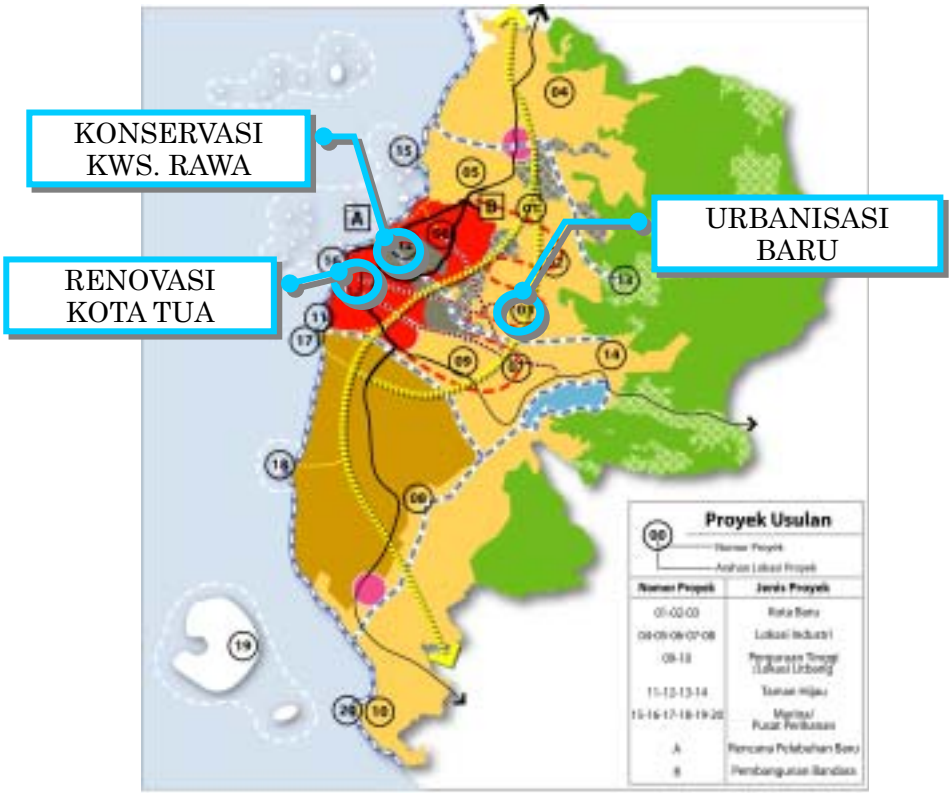
(iii) Penyusunan Koordinasi Antar-wilayah

Mengingat pola koordinasi antar wilayah kabupaten/kota saat ini dinilai kurang efisien untuk mengimplementasikan Rencana Tata Ruang Wilayah Mamminasata, perlu dipertimbangkan pembentukan badan pelaksana, bersamaan dengan pengembangan kerangka wewenang. Badan pelaksana yang berwenang bertanggung jawab atas penyusunan RTRW terpadu serta dengan kekuasaan implementasi tertentu, secara independen dapat memberlakukan pedoman/peraturan atas kabupaten/kota terkait, namun tetap memberikan kewenangan administratif dalam pengelolaan perkotaan bagi masing-masing kabupaten/kota. Secara rinci akan dibahas dalam Laporan Studi Sektoral tentang Kelembagaan.

2.8 Kawasan Model Promosi Pembangunan

Melalui diskusi dalam kelompok kerja, kawasan model promosi pembangunan dipilih dari proyek usulan dengan kriteria berikut.

1. Berada di dalam zona Perencanaan Urban atau Semi-Urban tetapi bukan dalam Zona Hutan Produksi atau Zona Lindung,
2. Akan menjadi model dalam teknologi perencanaan perkotaan, yang mana pendekatannya dapat dijadikan acuan/diterapkan di kemudian hari pada kasus pembangunan serupa, dan
3. Menjadi simbol/pembangunan strategis yang mewakili konsep Mamminasata.

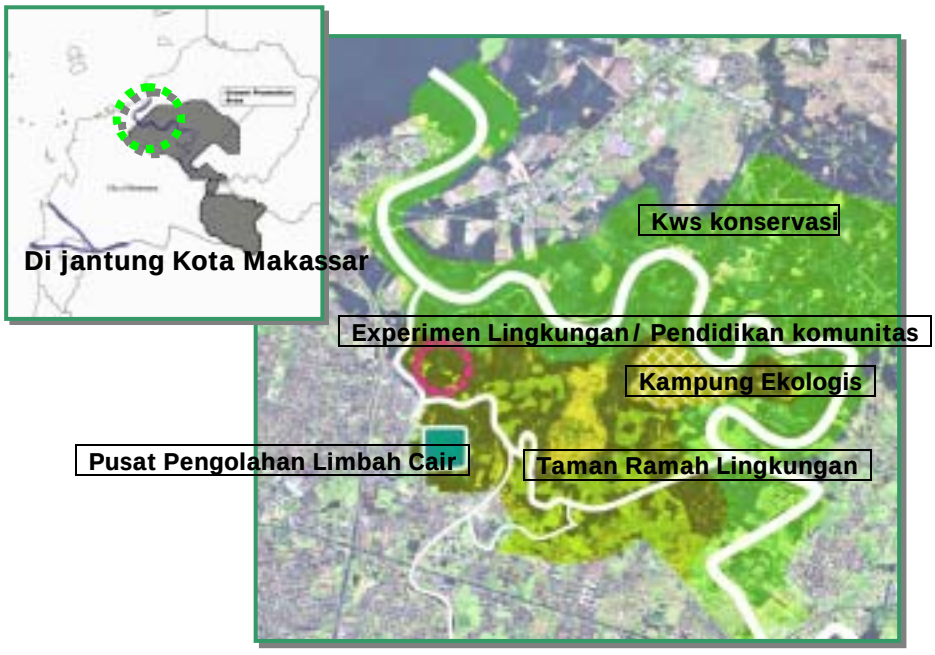


Gambar 2.19: Kawasan Model Promosi Pembangunan

Seperti yang ditampilkan pada Gambar 2.19 di atas, telah dipilih tiga Kawasan Promosi Pembangunan. Gambaran pengembangan pada tiap kawasan dipersiapkan sebagai berikut:

(i) Konservasi Kawasan Rawa

Berada di dalam *kawasan kendali* dalam *zona perencanaan urban*, di mana sebagian besar kegiatan pembangunan diatur terkecuali untuk tujuan pendidikan atau sosial sampai pada skala pembangunan tertentu, sesuai dengan pedoman tata guna lahan.



Gambar 2.20: Gambaran Pengembangan Konservasi Kawasan Rawa

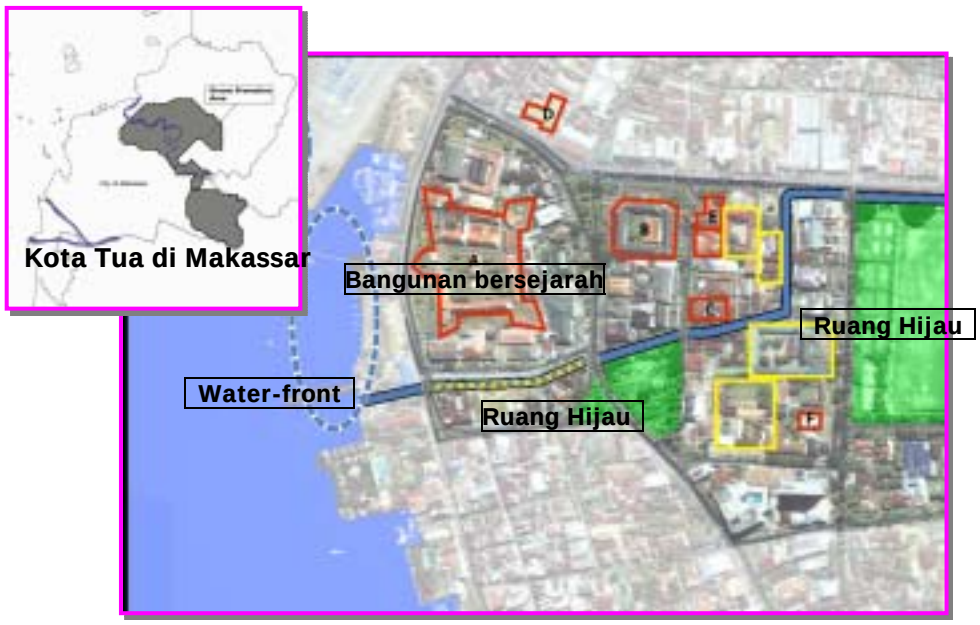
Konservasi lingkungan perkotaan adalah salah satu prioritas utama dalam Perencanaan Tata Ruang Mamminasata. Untuk mewujudkan konsep ini, kawasan rawa yang membentang di Sungai Tallo diusulkan untuk dilindungi.

Konservasi kawasan rawa tersebut akan memberikan kontribusi terhadap perluasan ruang-ruang hijau di Kota Makassar dan menjadikannya pusat kawasan hijau bagi masyarakat Makassar dan Mamminasata.

Gambar 2.21: Gambaran Konservasi Kawasan Rawa (Taman Moere-numa di Kota Sapporo, Jepang)

(ii) Renovasi Kota Tua

Berada di dalam *Kawasan Promosi Kategori 1* dalam *zona perencanaan urban*, di mana sebagian besar kegiatan pembangunan diijinkan namun jenis, skala serta kondisi prasarana dalam pembangunan industri, diatur sesuai dengan pedoman tata guna lahan.



Gambar 2.22: Bentuk Pengembangan Renovasi Kota Tua

Gambar 2.23: Benteng Rotterdam

Mamminasata memiliki banyak warisan sejarah dan budaya yang terbentuk sejak dulu. Adalah layak mengembangkan kawasan-kawasan tersebut untuk tujuan peningkatan pariwisata di daerah perkotaan. Kawasan tersebut, pada dasarnya dikembangkan sesuai dengan aturan-aturan tata guna lahan yang ketat dengan pemenuhan bangunan dan perbandingan lantai yang sedikit untuk mempertahankan *urbanscape* meskipun tidak terlalu efektif dari sudut pandang tata guna lahan. Contohnya adalah pembangunan kembali Benteng Rottedam dan blok-blok daerah di sekelilingnya di Makassar seperti diperlihatkan pada Gambar 2.22.

Ketika warisan sejarah dan budaya di kota tua dilestarikan, kawasan di pinggir kota di Makassar khususnya sepanjang jalan protokol seperti Jl. Pettarani and Jl. Sultan Alauddin, perlu lebih dimanfaatkan dalam tata guna lahan bersama-sama dengan realokasi kantor-kantor pemerintahan yang saat ini tersebar di sepanjang jalan.

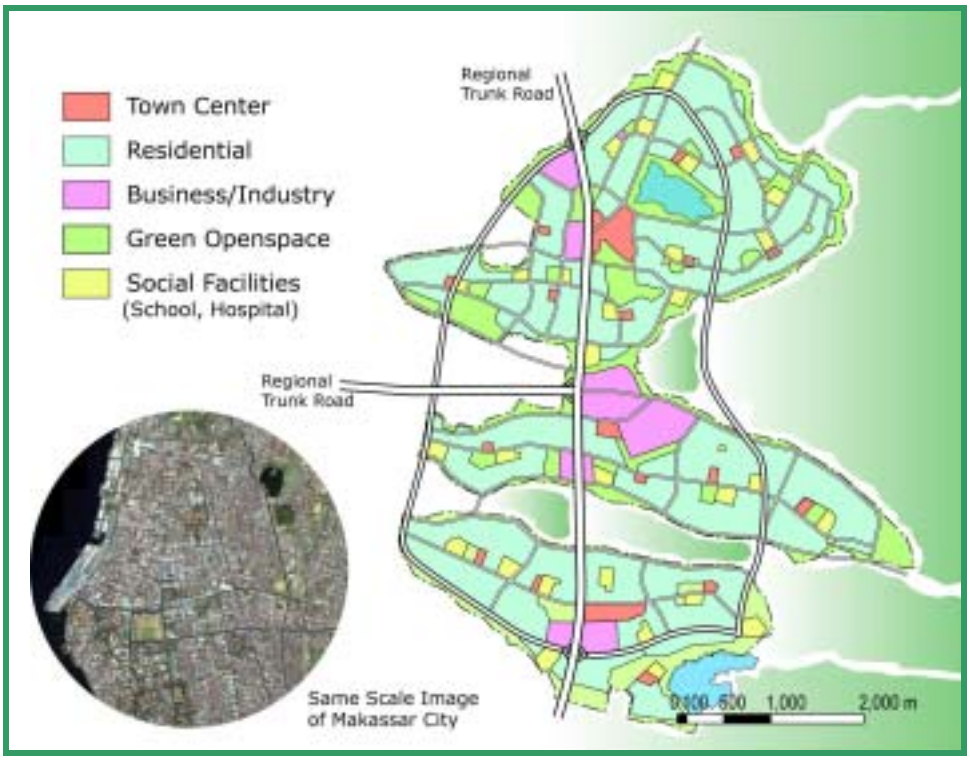
Sebuah model rencana penggabungan renovasi kota tua (gambar 2.22) dan pemanfaatan yang tinggi lahan di daerah pinggiran kota (Gambar 2.24) disajikan sebagai contoh gambar, di mana konsevasi kawasan kota tua dan pemanfaatan yang tinggi di sepanjang jalan protokol digambarkan.

Kawasan kota tua di Makassar, di mana banyak peninggalan warisan sejarah yang tersisa akan dilestarikan di bawah aturan volume pembangunan untuk mendukung peningkatan pariwisata kota, sementara kawasan pinggiran kota di Makassar khususnya di sepanjang jalan-jalan protokol seperti Jl. Pettarani and Jl.Sultan Alauddin perlu lebih dimanfaatkan dalam tata guna lahan bersama-sama dengan realokasi kantor pemerintahan yang saat ini tersebar di sepanjang jalan-jalan tersebut.

Gambar 2.24: Gambaran Pengembangan dengan Pemanfaatan yang Lebih Tinggi pada Tata Guna Lahan di Sepanjang Jalan Protokol

(iii) Urbanisasi Baru

Karena berada di *kawasan pertanian dan permukiman* dalam *zona perencanaan semi-urban*, di mana sebagian besar kegiatan pembangunan dijinkan tetapi terbatas sesuai dengan pedoman tata guna lahan. Skala pembangunan harus diatur sedemikian rupa sehingga cukup besar guna menghindari pola pembangunan kecil dan terpencar-pencar guna mendorong efisiensi pembangunan.

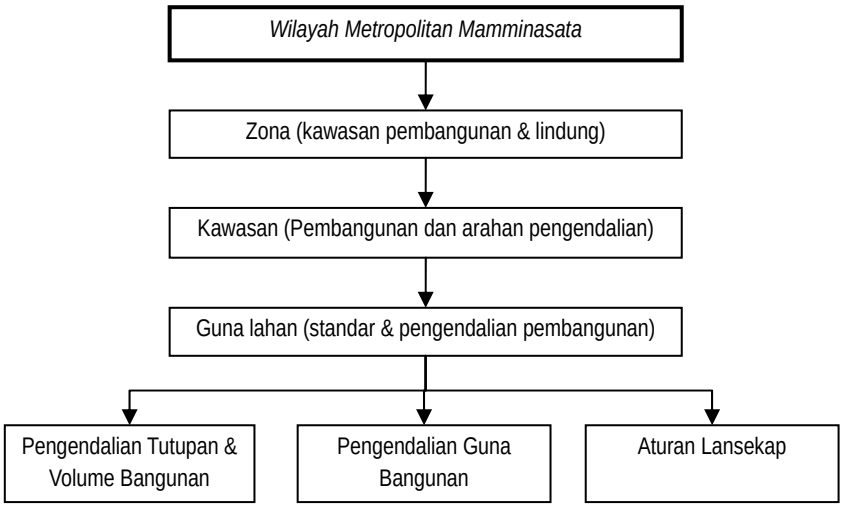


Gambar 2.25: Gambaran Pengembangan untuk Urbanisasi baru

Penduduk perkotaan akan meningkat hampir 200.000 jiwa masing-masing di Makassar, Gowa and Maros hingga tahun 2020 and pusat-pusat perkotaan baru perlu dikembangkan. Pada bagian timur Makassar, beberapa pusat perkotaan akan dikembangkan dan akan dihubungkan dengan Makassar dan kabupaten-kabupaten lain dengan jalan raya dan jaringan lain. Sementara itu, pemanfaatan lahan yang lebih baik akan direncanakan tidak hanya untuk tujuan permikiman tetapi juga untuk tujuan komersil dan industri. Gambar 2.25 memperlihatkan imej/gambaran urbanisasi baru.

Pedoman Pengendalian Tata Guna Lahan di Mamminasata untuk Pengelolaan dan Pengendalian Pembangunan Perkotaan

Rencana tata ruang wilayah Metropolitan Mamminasata telah menghasilkan suatu rencana tata guna lahan yang memperlihatkan arah pembangunan wilayah metropolitan. Agar rencana tata guna lahan tersebut dapat diterapkan dan ditaati, standar-standar pengendalian harus ditetapkan secara jelas. Langkah-langkah pengendalian yang diusulkan ádalah untuk (i) pengelompokan zonasi dan tata guna lahan, (ii) rasio tutupan dan volume bangunan, dan (iii) guna bangunan. Tatanan guna lahan dan langkah-langkah pengendalian diperlihatkan dalam skema di bawah ini.



Rencana tata ruang tersebut memperlihatkan tata guna lahan dari sudut pandang arah pembangunan dan gambaran wilayah metropolitan masa depan. Di sisi lain, Pedoman ini dipersiapkan untuk menyediakan definisi tata guna lahan dan langkah-langkah pengendalian, termasuk hal-hal berikut.

(i) Tatanan Guna Lahan (zona, kawasan, tata guna lahan),

(ii) Pengendalian tutupan dan volume bangunan,

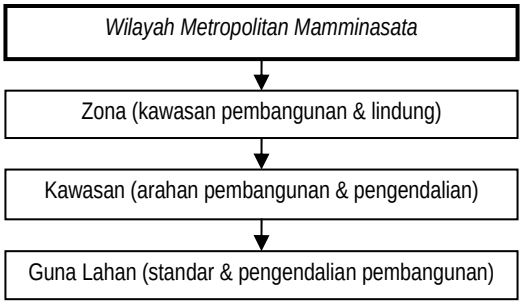
(iii) Pengendalian guna bangunan berdasarkan tata guna lahan, dan

(iv) Aturan lansekap yang mencakup kawasan khusus untuk kebutuhan spesifik.

1 Pengendalian Tata Guna Lahan (Zonasi)

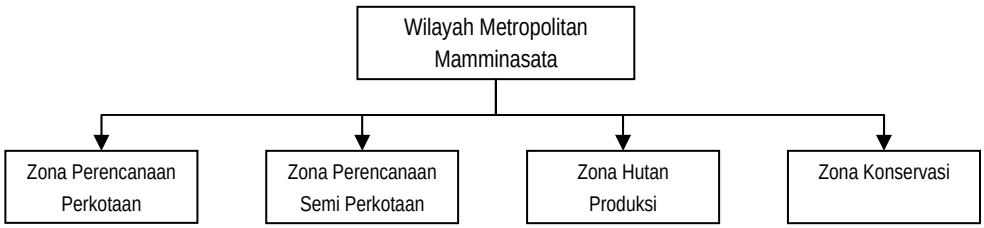
1.1 Tatanan Guna Lahan

Dengan berlangsungnya proses urbanisasi, maka pembangunan perkotaan akan sulit dikendalikan bila hanya menetapkan zonasi berdasarkan tata guna lahan saja, seperti guna lahan perumahan, komersial, industri, dan sebagainya. Untuk mengendalikan urbanisasi, perlu ditunjukkan arahan pembangunan dan memperjelas langkah-langkah pengendalian. Pembangunan perkotaan dikelola dalam tiga pengelompokan perkotaan, yakni (i) zona, (ii) kawasan, dan (iii) tata guna lahan.



(1) Zona

Kawasan pembangunan (budidaya) dan lindung ditetapkan di wilayah Metropolitan Mamminasata. Kawasan pembangunan dikelompokkan ke dalam tiga kategori, yaitu (i) zona perencanaan perkotaan, (ii) zona perencanaan semi perkotaan, dan (iii) zona hutan produksi yang merupakan kawasan budidaya. Kawasan lindung merupakan zona konservasi yang ditetapkan dalam UU Penataan Ruang Nasional (UU No. 24/1992).



Pedoman umum zonasi yang dipersiapkan terangkum dalam tabel berikut.

(i). Zona Perencanaan Perkotaan (kawasan budidaya)	Kota atau daerah perkotaan dengan konsentrasi penduduk dan menyediakan tempat untuk bekerja membutuhkan pembangunan terpadu dan konservasi. Zona ini membutuhkan pembangunan perkotaan seperti pengembangan kawasan permukiman, industri dan fungsi perkotaan lainnya.
(ii). Zona Perencanaan Semi Perkotaan (kawasan budidaya)	Zona di luar Zona Perencanaan Perkotaan dimana terdapat beberapa konstruksi bangunan yang telah atau akan dimulai dalam waktu dekat Zona tersebut dapat menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan dan pembangunan perkotaan, bila dibiarkan tanpa rencana tata guna lahan yang memadai

(iii). Zona Hutan Produksi (kawasan budidaya)	Kawasan hutan saat ini yang dapat dimanfaatkan untuk kegiatan-kegiatan ekonomi.
(iv). Zona Konservasi (kawasan lindung)	Kawasan yang penting untuk lingkungan (hutan, air) dan ditetapkan untuk tujuan perlindungan. Kegiatan-kegiatan pembangunan dibatasi secara ketat.

(2) Kawasan

"Kawasan" dirancang untuk memperlihatkan arah pembangunan dan pengendalian. Jenis kawasan bergantung pada karakteristik zonasi dan arah pembangunan. pedoman umum diusulkan seperti diperlihatkan dalam tabel berikut.

(i). Kawasan Promosi [Kat 1]	Kawasan terurbanisasi dengan tingkat konsentrasi penduduk yang tinggi dan pembangunan perkotaan harus dikendalikan dengan baik untuk menghindari semakin merosotnya lingkungan perkotaan. Peningkatan amenitas perkotaan dan efisiensi pemanfaatan lahan merupakan hal-hal yang diprioritaskan dalam pengendalian tata guna lahan.
(ii). Kawasan Promosi [Kat 2]	Kawasan dimana urbanisasi baru dimulai. Karena tingkat urbanisasi masih rendah, maka pengendalian urbanisasi yang memadai perlu diterapkan.
(iii). Kawasan Kendali	Kawasan dengan pemanfaatan rendah, seperti rawa, daerah rawan banjir/genangan, ruang terbuka hijau. Kegiatan-kegiatan pembangunan diatur secara ketat.
(iv). Kawasan Prioritas Pertanian	Kawasan beririgasi yang digunakan untuk kegiatan-kegiatan pertanian. Kegiatan-kegiatan pembangunan diatur secara ketat yang bertujuan untuk melindungi produksi pertanian.
(v). Kawasan Pertanian dan Permukiman	Kawasan dimana urbanisasi belum terjadi dan dimanfaatkan untuk pertanian atau tidak dimanfaatkan. Urbanisasi dengan langkah-langkah pengendalian diarahkan ke kawasan ini. Kota baru, kawasan industri, pengembangan pendidikan/Litbang direncanakan di kawasan ini.
(vi). Kawasan Reboisasi	Kawasan berbukit yang dikelilingi oleh hutan, padang rumput dan membentuk hutan produksi dengan reboisasi intensif.
(vii). Kawasan Hutan Lindung	Kawasan hutan saat ini yang harus dilindungi. Kegiatan-kegiatan pembangunan diatur secara ketat.
(viii). Kawasan Cadangan Tepi Air	Sungai, danau, laut. Kegiatan-kegiatan pembangunan diatur secara ketat.

(3) Tata Guna Lahan

Tata guna lahan ditetapkan untuk pengendalian pembangunan kawasan perumahan, komersial, industri dan kawasan hijau dan terbuka. Karena kawasan tersebut telah terurbanisasi dan digunakan untuk beragam tujuan, maka tata guna lahan yang efisien perlu diperkenalkan untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang nyaman. Untuk mengendalikan pemanfaatan lahan, jalur tata guna lahan harus ditarik berdasarkan blok atau daerah berklaster kecil.

Tata Guna Perumahan

Kawasan permukiman digunakan sebagai kawasan perumahan dan menunjang kehidupan. Daerah ini juga meliputi tempat bagi pelaksanaan kegiatan masyarakat dalam lingkungan terbatas. Oleh karena itu, kawasan perumahan dan permukiman harus memenuhi norma-norma lingkungan yang sehat, aman, dan harmonis. Di samping itu, kawasan permukiman juga harus bebas dari kebisingan, kotoran, polusi udara, bau tak sedap, dan polusi lainnya.

Kawasan perumahan tidak berarti bahwa hanya pengembangan perumahan yang dibolehkan. Perlu juga disediakan segala kegiatan yang dibutuhkan untuk penciptaan kondisi kehidupan yang menarik, seperti kegiatan-kegiatan komersial dan sarana-sarana publik. Kawasan ini juga harus mampu mendukung kelangsungan proses sosialisasi nilai budaya yang terdapat dalam suatu komunitas khusus, dan memastikan kemudahan untuk mengakses kantor-kantor dan pusat pelayanan. Dalam kawasan perumahan, sarana-sarana lain seperti sarana pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, rekreasi juga dibutuhkan. Tipe perumahan ditentukan berdasarkan tipe kawasan perumahan yang akan disediakan.

Tujuan	▪ Menyediakan lahan untuk pembangunan kawasan permukiman dengan tingkat kepadatan yang beragam di seluruh daerah perkotaan; ▪ Mengakomodasi berbagai tipe permukiman untuk mendorong pengadaan permukiman bagi seluruh lapisan masyarakat; ▪ Mencerminkan pola pembangunan yang dibutuhkan oleh masyarakat di kawasan permukiman saat ini dan di masa depan. ▪ Kawasan perumahan dapat dibagi ke dalam (i) kawasan perumahan ekslusif dan (ii) kawasan perumahan dominan. Kawasan pertama bertujuan untuk menyediakan kawasan perumahan yang nyaman dan syaratnya lebih ketat.

Tipe Rumah Tipikal

Kawasan perumahan gandeng	Perumahan individual dengan penempatan yang jarang untuk mengembangkan rumah individual dengan mengakomodasi berbagai ukuran pemetaan dan jenis konstruksi perumahan serta upaya untuk meningkatkan kualitas lingkungannya, karakter dan kondisi kehidupan. (rasio cakupan bangunan: 20~50%)
Kawasan perumahan	Perumahan individual dengan tipe berderet dalam pemetaan kecil yang dibangun bersama dengan jalan akses lingkungan; kawasan ini merupakan

berderet	sebuah peluang peralihan antara unit perumahan individual dan perumahan dengan tingkat kepadatan tinggi (rasio cakupan bangunan: 75% atau lebih tinggi)
Kawasan perumahan apartemen	Unit perumahan individual bertingkat dengan tingkat kepadatan yang beragam

Tata Guna Komersial

Kawasan komersial dan pelayanan merupakan sebuah kawasan yang diharapkan dapat menarik peluang bisnis dan menyumbang nilai tambah lebih terhadap kawasan perkotaan khusus. Kawasan ini harus memiliki akses yang baik ke lokasi perumahan dan mudah dipasarkan.

Untuk kenyaman pengunjung, kawasan komersial dan pelayanan harus memenuhi norma-norma lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan "menarik" serta berwawasan bisnis. Oleh karena itu, aturan tentang kawasan ini harus memenuhi sisi dimensi, intensitas dan desain yang diharapkan akan mampu menarik sebanyak mungkin pengunjung. Sarana dan prasarana seperti air, TPS, jaringan jalan yang memadai merupakan syarat-syarat lain yang harus disediakan. Tata guna lahan dalam kawasan komersial dapat dikelompokkan seperti terlihat dalam tabel berikut.

Tujuan	▪ Menyediakan lahan untuk mengakomodasi para pekerja toko, jasa, rekreasi dan layanan masyarakat; ▪ Menyediakan aturan yang jelas untuk kawasan komersial dan layanan yang mencakup dimensi, intensitas, dan desain dalam mencerminkan beragam pola pembangunan yang dikehendaki oleh masyarakat

Jenis Pemanfaatan di Kawasan Komersial

Pemerintahan	Menyediakan tempat untuk mengakomodasi para pekerja dalam jumlah terbatas, sebagian besar memberikan layanan bagi penduduk dan juga untuk kepentingan nasional dan internasional
Perkantoran	Kantor menyediakan tempat untuk mengakomodasi para pekerja dalam jumlah terbatas, perdagangan eceran hanya merupakan kegiatan pendukung dan pembangunan rumah dengan intensitas menengah hingga tinggi diizinkan; kawasan ini diterapkan ke pusat untuk kegiatan-kegiatan besar atau kawasan khusus dimana kegiatan-kegiatan komersial tidak diperbolehkan.
Perbelanjaan	Perbelanjaan meliputi kegiatan perdagangan, belanja, dan berbagai kegiatan layanan; kawasan ini dapat mencakup pengembangan permukiman yang berorientasi kegiatan komersial dan apartemen; kegiatan industri/pengolahan dengan intensitas menengah dilarang dalam skala kecil hingga menengah.
Kawasan pusat (kawasan wisata)	Pusat lokal dan tersier yang disediakan untuk kegiatan-kegiatan belanja dan layanan lokal, meliputi toko-toko eceran dan perusahaan-perusahaan jasa swasta dengan berbagai pilihan, yang memenuhi kebutuhan harian. Jenis kegiatan ini memerlukan lokasi yang nyaman, dekat ke seluruh kawasan perumahan, dan dapat mencegah efek-efek yang tidak diinginkan terhadap perumahan yang berada didekatnya. Oleh karena itu, kawasan ini tersebar di sekeliling kota; pusat-pusat perbelanjaan primer dan sekunder perkotaan menyediakan tempat-tempat belanja yang sekali-kali dikunjungi oleh

	anggota keluarga dan layanan yang dibutuhkan oleh para pengusaha yang berada di berbagai tempat. Kawasan ini juga memiliki sejumlah besar toko yang umumnya membangkitkan arus lalu lintas.

Tipe bangunan yang dapat didirikan di kawasan ini adalah:

- Usaha komersial (eceran dan grosir): toko, toko kecil, toko grosir, dll;
- Kantor: kantor pemerintah/swasta, perdagangan, dll;
- Penginapan: hotel, pasanggrahan, motel, losmen, penginapan, dll;
- Gudang: areal parkir, ruang pameran, gudang;
- Gedung pertemuan: aula, gedung pertemuan;
- Bangunan wisata (ruang tertutup): bioskop, taman bermain.

Tata Guna Industri

Kawasan industri merupakan sebuah kawasan perkotaan yang produktif. Kawasan ini diharapkan dapat memberi nilai tambah pada kawasan perkotaan tertentu. Pada saat yang sama, dampak kegiatan industri terhadap lingkungan perkotaan perlu dikendalikan dengan membedakan kegiatan industri dari kegiatan perkotaan lainnya.

Perhatian harus diberikan pada kemudahan untuk mendapatkan tenaga kerja dan bahan baku, termasuk pemasaran barang-barang hasil olahan. Oleh karena itu, lokasi yang dekat dari jaringan jalan dan pelabuhan merupakan faktor penting. Dampak dari kegiatan-kegiatan industri terhadap lingkungan juga perlu diperhatikan.

Tujuan	▪ Menyediakan ruang untuk kegiatan-kegiatan industri dan pengolahan, mempertahankan keseimbangan antar lahan-lahan yang dimanfaatkan secara ekonomis dan meningkatkan peluang kerja; ▪ Mempromosikan fleksibilitas untuk industri-industri baru dan proyek-proyek industri yang dikembangkan kembali; ▪ Memastikan perkembangan industri berkualitas tinggi, dan melindungi pemanfaatan lahan untuk industri dan non industri

Tipe-tipe Kawasan Industri

Kawasan eksklusif industri	Menyediakan ruang untuk kegiatan-kegiatan industri dengan pemanfaatan lahan yang ekstensif dan memprioritaskan sektor dasar pengolahan; kawasan ini bertujuan untuk meningkatkan pemanfaatan lahan industri secara efisien dengan standar pengembangan minimal, menjamin keamanan properti dan masyarakat sekitar pada umumnya; kawasan ini juga membatasi pemanfaatan lahan untuk non industri yang ada agar mampu menyediakan lahan yang memadai untuk industri berskala besar
Kawasan semi industri	Kawasan dimana berbagai jenis aktivitas dibolehkan, kecuali kegiatan-kegiatan yang membahayakan lingkungan.

Tata guna Kawasan Hijau dan Terbuka

Kawasan terbuka memiliki norma-norma tersendiri menurut fungsi masing-masing, yaitu untuk menjaga/melindungi sumberdaya alam dan buatan. Sebagai sebuah kawasan terbuka, kawasan ini juga dapat dimanfaatkan sebagai tempat-tempat rekreasi.

Tujuan	▪ Kawasan untuk menjaga/melindungi lahan rekreasi selain bangunan pendidikan, dan untuk menikmati keindahan visualnya. ▪ Melestarikan dan menjaga lahan yang peka dan terancam; ▪ Diterapkan pada lahan yang fungsi utamanya sebagai taman atau ruang terbuka atau lahan individual yang pengembangannya harus dibatasi untuk menerapkan kebijakan ruang terbuka dan untuk menjaga kesehatan, keamanan dan kesejahteraan umum

Tipe-tipe Kawasan Hijau/Terbuka

Kawasan lindung terbuka hijau	Kawasan untuk melindungi sumber daya alam dan lahan peka; kawasan ini hanya boleh digunakan untuk kegiatan yang dapat membantu melestarikan karakter alami lahan Kondisi kawasan ini adalah sebagai berikut (*). • Kemiringan lahan di atas 40%; • Untuk lahan yang peka erosi, seperti *Regosol*, *Litosol*, *Orgosol* dan *Renzina*, kemiringan lahan di atas 15%; • Daerah serapan air dengan ketinggian 1000 meter dari permukaan laut; • Dapat berupa sempadan sungai/danau/mata air dengan spesifikasi sebagai berikut: ➢ Sempadan sungai di daerah perkotaan adalah sebuah kawasan di sepanjang sungai yang cukup memadai untuk membangun jalan inspeksi atau minimal 15 meter; ➢ Sempadan danau adalah lahan di sepanjang danau yang lebarnya seimbang dengan bentuk dan kondisi fisik antara 50 – 100 m dari titik tertinggi ke tanah. Kawasan ini sangat bermanfaat untuk menjaga kelangsungan hidup danau.
Kawasan terbuka hijau buatan	Diterapkan di taman dan sarana-sarana publik yang bertujuan untuk memperluas paru-paru kota, mengatasi kurangnya udara segar di kota dan menyediakan berbagai jenis hiburan yang dibutuhkan oleh masyarakat. Kondisi kawasan ini adalah sebagai berikut (*). • Kawasan ini umumnya berfungsi sebagai taman, taman bermain, dan lapangan olah raga, dan untuk memberikan kesegaran untuk kota (cahaya dan udara segar), serta sebagai paru-paru kota yang menetralisir polusi udara; • Lokasi dan kebutuhan disesuaikan dengan satuan lingkungan perumahan/kegiatan yang dilayani; • Lokasi dibuat sedemikian rupa agar kawasan ini mampu menjadi faktor pembatas.
Kawasan terbuka pengelolaan air	Ditujukan untuk mengendalikan pembangunan di daerah rawan banjir agar kesehatan, keamanan, dan kesejahteraan umum terjaga, termasuk untuk mengurangi bahaya banjir di kawasan yang teridentifikasi sebagai kawasan pengendali banjir yang ditunjuk oleh pemerintah daerah; kawasan ini dibuat untuk melestarikan karakter alam dalam kawasan banjir agar pembelanjaan dana umum untuk biaya proyek pengendalian banjir dapat dipangkas dan sebagai upaya perlindungan terhadap fungsi dan nilai dari kawasan pengendali banjir dalam kaitannya dengan pelestarian atau pengisian kembali air tanah, kualitas air, penanganan arus banjir, dan upaya perlindungan hewan liar dan habitat. Kondisi dari kawasan ini adalah sebagai berikut (*).

	• Kawasan ini memiliki kemampuan untuk menyerap air hujan, sehingga kawasan ini berperan sebagai akuifer yang digunakan untuk sumber air; • Kawasan ini memiliki curah hujan > 2000 mm/tahun dan permeabilitas tanahnya > 27,7 mm/jam.

Catatan: * Pedoman dalam menyusun *Zoning Regulation* di daerah perkotaan dipersiapkan oleh Direktorat Jenderal Penataan Ruang, Kementerian Permukiman dan Prasarana Wilayah

Tabel berikut menunjukkan usulan ukuran taman menurut jumlah penduduk.

Aturan-aturan Pertamanan

Guna Lahan	Sarana/Jenis	Target Pengembangan
Kawasan Terbuka	Taman kota: Taman umum	Ukuran: 10 ha/ 100.000 penduduk
	Taman kota: taman atletik	Ukuran: 15 ha/100.000 penduduk
	Taman perumahan: skala medium	Ukuran: 4 ha/40.000 penduduk
	Taman perumahan: skala kecil	Ukuran: 1 ha/100.000 penduduk
	Tepi air (sungai, danau)	Pemanfaatan wilayah perairan sebagai taman atau untuk peningkatan akses.
Kawasan hijau	Jalan, taman, ruang terbuka	Lebih dari 20% dari kawasan pengembangan baru (termasuk taman, pohon-pohon jalan)

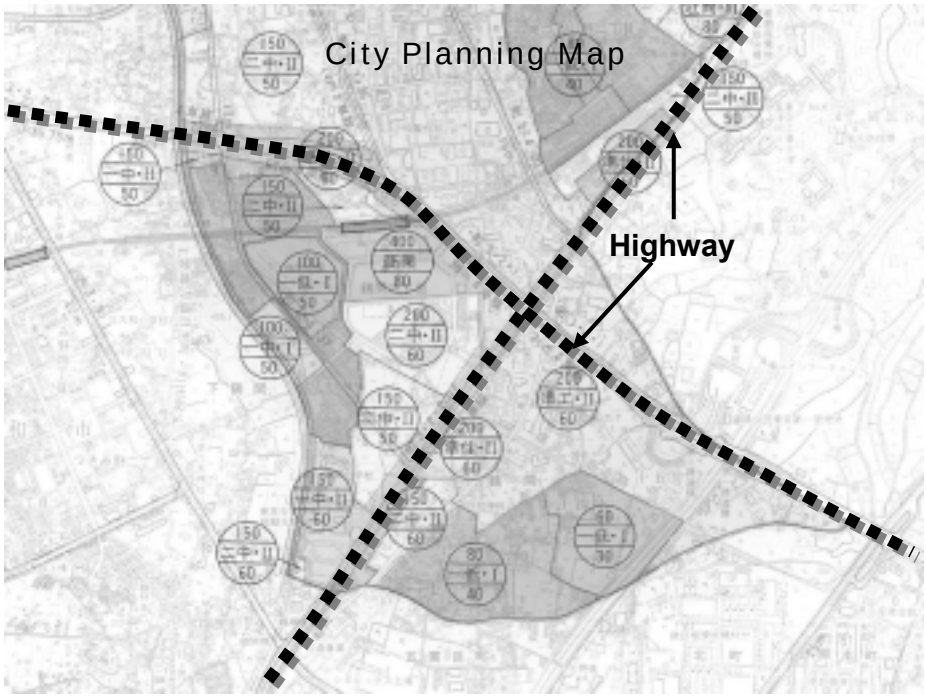
1.2 Pengendalian Tutupan/Volume Bangunan Menurut Tata Guna Lahan

Pengendalian tutupan dan volume bangunan penting untuk memelihara agar volume bangunan tetap seimbang di daerah perkotaan. Rasio tutupan bangunan (rasio lantai bangunan di tingkat dasar ke tanah) penting untuk menjaga lingkungan hidup seperti ventilasi, sinar matahari, dan pencahayaan. Selain itu, rasio tutupan bangunan juga penting untuk mencegah penyebaran kebakaran. Ruang antara bangunan akan memperkecil resiko penyebaran kebakaran.

Volume bangunan juga penting untuk mengendalikan ketinggian bangunan. Semakin besar volume bangunan, semakin tinggi bangunannya. Untuk kawasan komersial volume bangunan tinggi dibolehkan agar lahan pemanfaatan lahan semakin efisien. Di sisi lain, volume bangunan di kawasan permukiman atau pantai harus dijaga agar tetap rendah untuk menjaga lingkungan.

Pedoman Tutupan dan Volume Bangunan (Contoh)

Kawasan Guna Lahan	Rasio Tutupan Bangunan (%)	Volume Bangunan (%)
Kawasan permukiman (ketinggian rendah)	30, 40, 50, 60	50, 60, 80, 100, 150, 200
Kawasan permukiman (Ketinggian tinggi)	30, 40, 50, 60	100, 150, 200, 300, 400, 500
Kawasan komersial	60, 80	200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1100, 1200, 1300
Kawasan industri	50, 60,80	80, 100, 150, 200



Catatan: Angka di atas: volume, angka di bawah: rasio tutupan bangunan, simbol tengah: guna lahan

Contoh Pengendalian Tutupan dan Volume Bangunan

1.3 Tipe Bangunan yang Diizinkan

Tipe-tipe guna bangunan juga harus disebutkan dalam tata guna lahan. Kawasan permukiman merupakan kawasan yang paling dikendalikan. Di sisi lain, kawasan Semi-industri, tidak terlalu dikendalikan, dengan demikian hampir semua tipe bangunan diizinkan. Pedoman umum guna bangunan diusulkan seperti terangkum dalam tabel berikut.

Guna Bangunan Menurut Tata Guna Lahan (acuan)

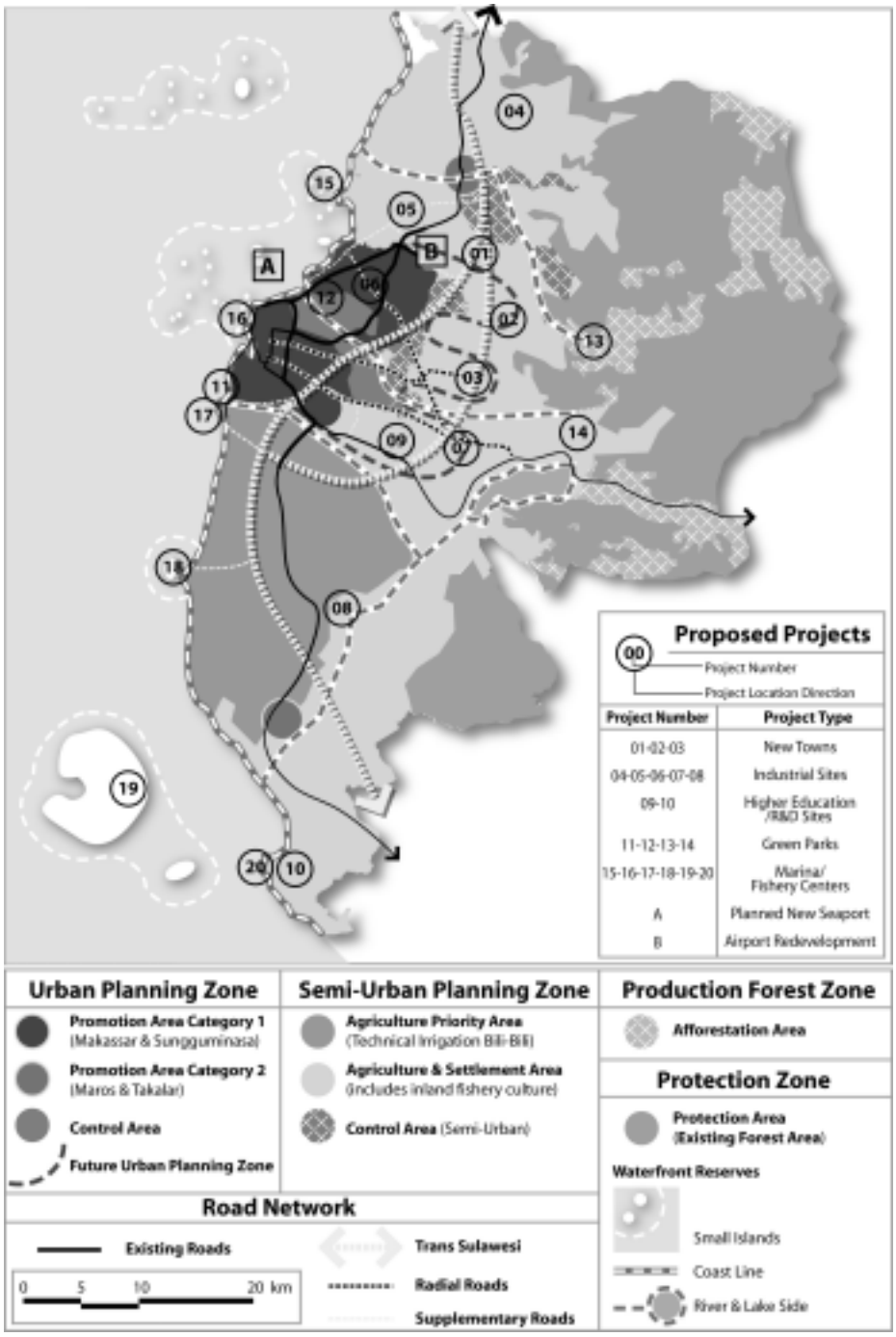
Guna Bangunan \ Guna Lahan		Kawasan Permukiman (eksklusif)	Kawasan Permukiman	Kawasan Komersial (eksklusif)	Kawasan Komersial	Kawasan Industri (eksklusif)	Kawasan Semi-Industri
Sarana Permukiman	Perumahan gandeng, deret, apartemen	○	○	○	○	×	○
pendidikan	TK, SD, SLTP, SMU	○	○	○	○	×	○
	Universitas, Sekolah Kejuruan	×	○	○	○	×	○
Keagamaan	Mesjid, gereja, kuil	○	○	○	○	○	○
Kesejahteraan	Klinik	○	○	○	○	○	○
	Rumah Sakit	○	○	○	○	×	○
Komersial	Bioskop	×	×	○	○	×	○
	Hotel	×	×	○	○	×	○
	Pertokoan (skala kecil, rumah toko)	○	○	○	○	○	○
	Pertokoan (skala besar, bangunan tersendiri)	×	×	○	○	×	○
	Hiburan (karaoke, klub malam)	×	×	○	○	×	○
	Hiburan (sarana tertutup)	×	×	○	○	×	○
	Gudang	×	×	○	○	×	○
Olah Raga	*Golf, bowling*	×	×	○	○		○
Publik	Kantor pemerintah	×	×	○	○	×	○
Industri	Pabrik (bersambung dengan rumah)	○	○	○	○	×	○
	Pabrik (skala kecil)	×	×	○	○	○	○
	Pabrik (tidak membahayakan lingkungan)	×	×	○	○	○	○
	Pabrik (berbahaya bagi lingkungan)	×	×	×	×	○	×
Gudang Berbahaya	Bahan kimia, minyak, gas	×	×	×	×	○	×

Catatan: ○: diizinkan, ×: tidak diizinkan

1.4 Pengendalian Dalam Wilayah Metropolitan Mamminasata

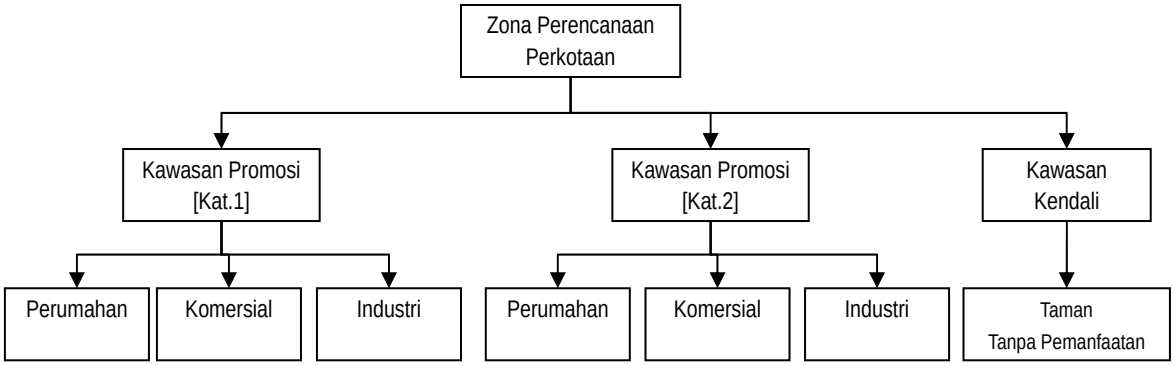
(1) Rencana Tata Guna Lahan dan Struktur Pengendalian

Berdasarkan tatanan pengendalian perkotaan serta definisinya, rencana tata guna lahan dalam wilayah Metropolitan Mamminasata diusulkan seperti terlihat pada gambar berikut.

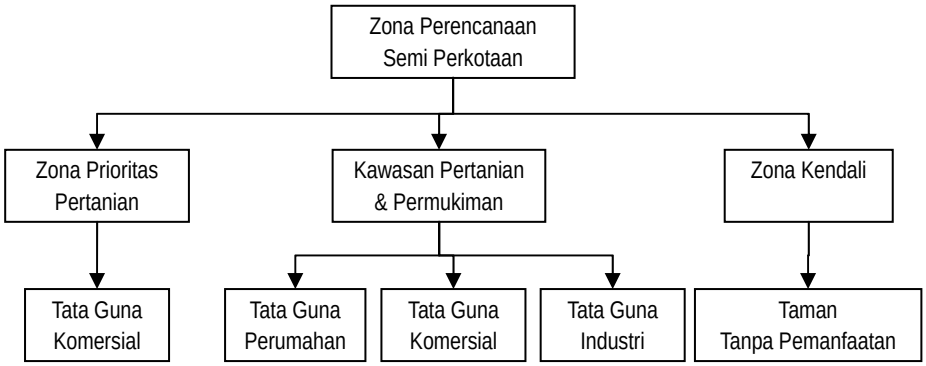


Usulan Zonasi Guna Lahan

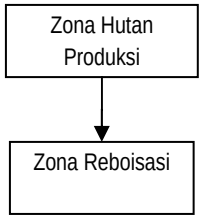
Struktur pengendalian Rencana Tata Ruang untuk wilayah Metropolitan Mamminasata diperlihatkan dalam diagram-diagram berikut.



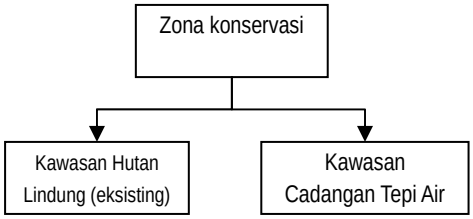
Struktur Pengendalian Zona Perencanaan Perkotaan



Struktur Pengendalian Zona Perencanaan Semi Perkotaan



Struktur Pengendalian Zona Hutan produksi



Struktur Pengendalian Zona Konservasi

Arah pengembangan menyeluruh dan langkah pengendalian terangkum dalam lampiran.

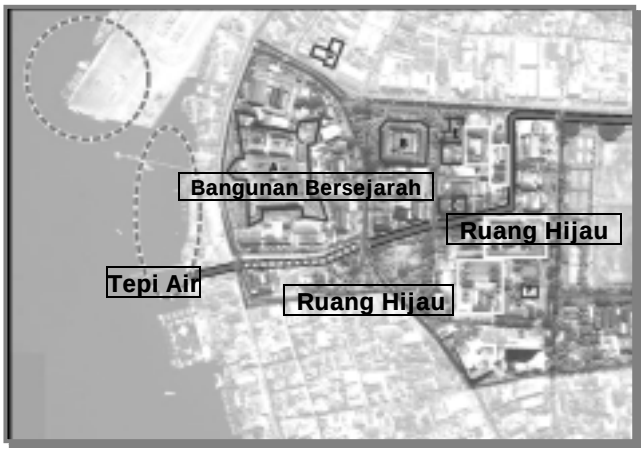
(2) Aturan Zona Perencanaan Perkotaan

Makassar ditetapkan sebagai Kawasan Promosi (Kat. 1) dalam Zona Perencanaan Perkotaan dan Zona Kendali. Pada dasarnya, pembangunan dalam bentuk apa pun dilarang dalam Zona Kendali. Kawasan Promosi (Kat. 1) dirancang untuk mempromosikan tata guna lahan yang efisien dan efektif. Sedangkan Kawasan Promosi (Kat.2) dalam Zona Perencanaan Perkotaan diterapkan pada pusat perkotaan di wilayah kabupaten lainnya, kecuali Makassar, untuk membangun daerah perkotaan dengan amenitas yang sangat baik.

Kawasan Promosi (Kat. 1)

Dalam kawasan promosi kategori 1 yang berada dalam zona perencanaan perkotaan, sebagian besar kegiatan pembangunan diizinkan, namun jenis, skala dan kondisi prasarana diatur untuk pengembangan industri.

Oleh karena kawasan pusat kota memiliki banyak peninggalan bersejarah, maka dianggap memadai untuk mengembangkan kawasan wisata perkotaan. Kawasan ini, pada dasarnya, dikembangkan dengan aturan tata guna lahan yang agak ketat, dengan tutupan dan rasio lantai bangunan yang rendah untuk menjaga agar kondisi perkotaan tetap menarik, meski hal ini tidak begitu efektif dari sudut pandang ekonomi tata guna lahan.



Gambaran Pengembangan Renovasi Pusat Kota (Kawasan Promosi [Kat.1])

Kawasan Promosi (Kat. 1):Tata guna Komersial

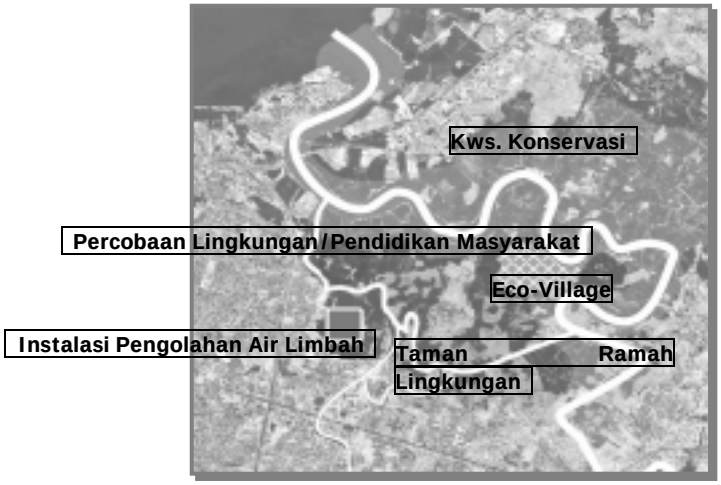
Sebagai contoh sebuah model rencana penggabungan renovasi pusat kota dan tingkat pemanfaatan lahan tinggi di pinggir kota disajikan yang menggambarkan konservasi kawasan pusat kota dan pemanfaatan lahan yang lebih tinggi di sepanjang jalan utama.

Kawasan pusat kota Makassar, dimana terdapat banyak peninggalan sejarah yang masih tersisa, akan dilestarikan melalui pengaturan volume pembangunan agar dapat berkontribusi terhadap peningkatan pariwisata perkotaan, sementara kawasan di pinggir kota Makassar, khususnya di sepanjang jalan-jalan utama seperti Jl. Pettarani dan Jl.Sultan Alauddin harus lebih dimanfaatkan dalam tata guna lahan yang disertai dengan relokasi kantor pemerintah yang saat ini tersebar di sekitar jalan-jalan tersebut.

Gambaran Pembangunan dengan Pemanfaatan Lahan Lebih Tinggi di Sepanjang Jalan Utama

Kawasan Kendali (ruang terbuka, kawasan hijau)

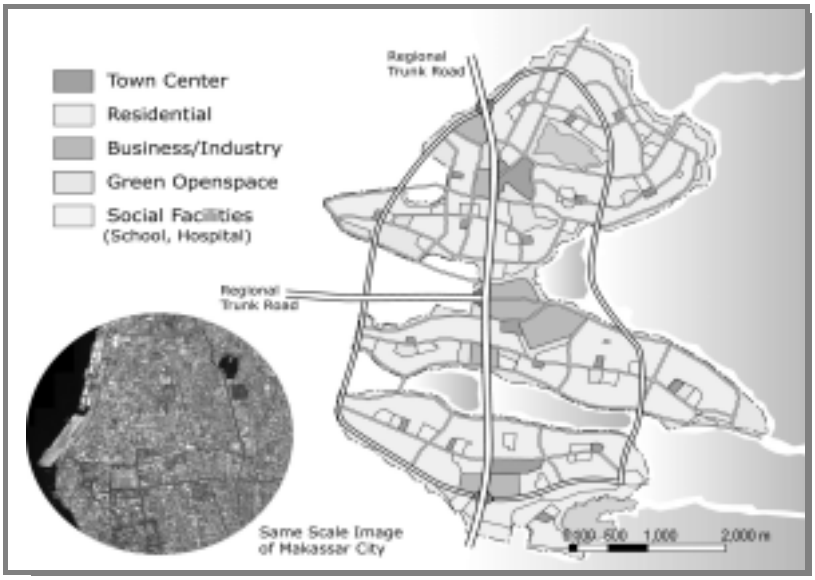
Dalam *kawasan kendali* dalam *zona perencanaan perkotaan*, sebagian besar kegiatan pembangunan diatur, kecuali pembangunan untuk tujuan pendidikan atau sosial hingga ke skala tertentu.



Gambaran Pembangunan Konservasi Kawasan Rawa (Kawasan Kendali)

(3) Aturan Zona Perencanaan Semi Perkotaan (Kawasan Pertanian dan Permukiman)

Dalam kawasan pertanian dan permukiman, pembangunan perkotaan hanya dapat dilakukan bila memiliki izin-izin pembangunan. Untuk menghindari pembangunan perkotaan yang tidak terkendali, maka hanya rencana pembangunan berskala besar yang diizinkan di kawasan tersebut. Kawasan pengembangan minimal seluas 20 ha. Kota baru akan dibangun sesuai dengan aturan ini.



Gambaran Pembangunan Kawasan Urbanisasi Baru

(4) Pengelolaan Transportasi

Pengelolaan transportasi sangat dibutuhkan untuk pengembangan perkotaan. Peraturan perundangan untuk pengelolaan transportasi sebagai bagian dari tata kota juga harus diperkuat.

Peraturan Perundangan Pengelolaan Transportasi

Pokok	Uraian
Struktur Jalan	・ Memperkenalkan struktur jalan yang ramah bagi pengguna. ・ Struktur jalan yang efisien untuk kendaraan bermotor dan pejalan kaki. ・ Lansekap (pohon, desain) harus ditetapkan.
Pengelolaan Lalu Lintas	・ Memperkenalkan pengelolaan jalan yang efisien melalui pengendalian kendaraan dan penggunaan jalan (lajur terpisah menurut jenis kendaraan). ・ Membatasi rute pete-pete, becak, sepeda motor, kendaraan pribadi, kendaraan besar. Beberapa jalan tidak boleh digunakan oleh jenis kendaraan tertentu. Pengendalian menurut fungsi dari jalan-jalan tersebut dan zonasi daerah perkotaan. ・ Penetapan periode penggunaan jalan (misalnya, akhir pekan) hanya untuk pejalan kaki pada kawasan tertentu. ・ Mengendalikan pedagang kaki lima. ・ Pengelolaan lampu lalu lintas yang memadai.
Parkir	・ Mengendalikan kegiatan memarkir kendaraan di sepanjang jalan yang dapat mengganggu arus lalu lintas.
Rambu Jalan	・ Rambu jalan yang jelas, bukan hanya untuk masyarakat setempat tapi juga untuk wisatawan. Desain dan lokasinya harus terlihat jelas.
Bebas hambatan	・ Struktur jalan dan pengelolaan lalu lintas yang secara sosial peduli terhadap orang cacat.
Pengendalian Gas Buangan	・ Mengendalikan gas buangan kendaraan.

Sebuah metode baru untuk konstruksi jalan juga penting untuk diadopsi, khususnya yang menyangkut pemanfaatan lahan, sebab begitu rencana pengembangan jalan diumumkan, orang-orang akan membeli tanah sehingga menyulitkan proses pembebasan lahan dan konstruksi jalan.

2 Penyusunan Kelembagaan

Meski arahan umum dan pengendalian pembangunan perkotaan disebutkan dalam tata guna lahan dan guna bangunan, namun beberapa aturan spesifik untuk beberapa kawasan perlu diberlakukan agar dapat meningkatkan kelangsungan berbagai kepentingan spesifik. Dengan demikian dibutuhkan penyusunan kelembagaan tambahan.

(1) Pedoman Pengembangan Kota

Pedoman pengembangan kota dirancang untuk mencegah pembangunan yang tidak diinginkan dan untuk menciptakan lingkungan kota yang ideal dengan menerapkan larangan-larangan yang lebih kuat terhadap berbagai kegiatan pembangunan. Pedoman ini juga bertujuan untuk mencegah terjadinya perselisihan antara pihak pengembang dan penduduk sebelum proses konstruksi. Pedoman ini dipersiapkan oleh pemerintah propinsi di tingkat kota besar dan kota kecil. Pedoman tersebut akan mencakup hal-hal berikut.

- Desain lansekap (warna, desain, tinggi bangunan)
- Kepedulian lingkungan (lingkungan alam, budaya, sejarah).
- Pengumuman kepada Publik sebelum pembangunan dilaksanakan (utamanya untuk pembangunan berskala besar)
- Konsultasi publik dari pihak pengembang kepada para penduduk

(2) Keseragaman Bangunan

Keseragaman bangunan dimaksudkan untuk melengkapi standar minimal yang diatur dalam Aturan Bangunan yang tidak mencakup hal-hal dan kebutuhan-kebutuhan spesifik. Keseragaman bangunan diberlakukan pada kawasan khusus untuk memenuhi kebutuhan spesifik dari para penduduk. Keseragaman ini didasarkan pada Hukum Perdata dan harus memenuhi prosedur hukum (persetujuan dari pemerintah dan pengumuman kepada publik), sehingga setelah kesepakatan dicapai, bukan hanya pihak penandatangan yang nantinya harus menaati kesepakatan tersebut tapi juga pemilik lahan. Dalam proses perumusan kesepakatan tersebut, masyarakat, pihak pengembang dan pemerintah, harus saling berkoordinasi di bawah prakarsa pemerintah.

Keseragaman Tampak Depan (Gambar Contoh)

(3) Guna Lahan Khusus

Standar tata guna lahan dan guna bangunan tidak akan memadai untuk mengendalikan dan mengikuti rencana tata ruang, khususnya dalam wilayah metropolitan. Kawasan khusus perlu ditetapkan untuk merealisasikan kebutuhan khusus seperti lansekap, penghijauan, dan budaya. Beberapa kawasan khusus diusulkan seperti terangkum dalam tabel berikut.

Contoh Guna Lahan Khusus

Jenis Guna Lahan Khusus	Tujuan	Hal-hal yang harus dikontrol
Pembangunan Vertikal Kawasan promosi	Memudahkan pemanfaatan lahan secara efisien dengan memperkenalkan pembangunan vertikal dan mempertahankan ruang terbuka publik	Pemanfaatan, volume
Lansekap Kawasan konservasi	Melestarikan lansekap buatan dalam daerah perkotaan yang memiliki keindahan arsitektur	Kendali arsitektur (lahan, struktur) yang mengganggu/mengacaukan lansekap
Lansekap alami Kawasan konservasi	Melestarikan lansekap alami dalam daerah perkotaan	Arsitektur, struktur tanah, warna arsitektur, papan iklan
Penghijauan perkotaan Kawasan konservasi	Melestarikan kawasan hijau dalam daerah perkotaan	Arsitektur, struktur tanah, warna arsitektur, papan iklan
Arsitektur budaya dan sejarah Kawasan konservasi	Mempertahankan dan melestarikan lansekap budaya dan sejarah yang terdiri atas arsitektur tradisional dan yang memiliki nilai arsitektur tradisional	Arsitektur, struktur tanah, warna arsitektur, renovasi dan perubahan struktur arsitektur, papan iklan