

Skripsi

***GOOD URBAN GOVERNANCE* DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TOKO (RUKO)  
DI KOTA MAKASSAR  
(STUDI KASUS BUMI TAMALANREA PERMAI)**

**NUR AULIA.A**

**Nomor Stambuk : 10564 01938 14**



**PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR  
2018**

**HALAMAN PENGAJUAN**  
***GOOD URBAN GOVERNANCE* DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TOKO (RUKO)**  
**DI KOTA MAKASSAR**  
**(STUDI KASUS BUMI TAMALANREA PERMAI)**

**SKRIPSI**

Diajukan kepada Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Muhammadiyah Makassar untuk memenuhi persyaratan guna Memperoleh Gelar  
Sarjana (S1) Ilmu Pemerintahan

Disusun dan diajukan oleh

**NUR AULIA.A**

**Nomor Stambuk : 10564 01938 14**

**PROGRAM STUDI ILMU PEMERINTAHAN**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAKASSAR**  
**2018**

## **GOOD URBAN GOVERNANCE DALAM PEMBANGUNAN RUMAH TOKO BUMI TAMALANREA PERMAI DI KOTA MAKASSAR**

Nur Aulia.A

Universitas Muhammadiyah Makassar

Email : nuraulia2506@gmail.com

### **ABSTRACT**

*This article discusses the implementation of the government in the implementation of Good Urban Governance in Tamalanrea Subdistrict, especially in the Housing of Bumi Tamalanrea Permai, Makassar City by analyzing the principles of Good Urban Governance for the construction of shophouses in Bumi Tamalanrea Permai, known as integrated education and settlement areas. The type of research used is descriptive qualitative research, while the data collection techniques used by researchers are interviews, documentation, and observation. While the informants in this study were 6 people were among the City Spatial Planning and Building, Tamalanrea Subdistrict, Shophouse Developer and community, the data sources used were primary and secondary data, the data analysis technique used was descriptive qualitative, and the validation of the data used was triangulation. The results showed that the implementation of the government in the implementation of the Good Urban Governance concept in the Tamalanrea area known as integrated settlement area was still not well implemented and still overlapped with the regional regulation on the spatial plan of the City of Makassar, as a result many construction of shophouses are in violation of the rules which lead to a failure of the concept of urban governance properly.*

**Keywords:** *city development, spatial planning, Good Urban Governance.*

### **ABSTRAK**

Artikel ini membahas tentang implementasi pemerintah dalam pelaksanaan *Good Urban Governance* di Kecamatan Tamalanrea khususnya pada perumahan Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar dengan menganalisis prinsip-prinsip dalam *Good Urban Governance* terhadap pembangunan ruko yang ada di perumahan Bumi Tamalanrea Permai yang dikenal sebagai wilayah pendidikan dan permukiman terpadu. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif kualitatif, sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah wawancara, dokumentasi, dan observasi. Sementara informan dalam penelitian ini sebanyak 6

orang adalah kalangan Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota, Kecamatan Tamalanrea, Developer Ruko dan masyarakat, Sumber data yang digunakan adalah data primer dan skunder, teknik analisa data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dan pengabsahan data yang digunakan adalah triangulasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pemerintah dalam pelaksanaan konsep *Good Urban Governance* di wilayah Tamalanrea yang dikenal sebagai kawasan permukiman terpadu masih tidak terlaksana dengan baik dan masih timpang tindih dengan perda rencana tata ruang wilayah Kota Makassar, akibatnya banyak pembangunan ruko yang menyalahi aturan yang menyebabkan tidak berjalannya konsep tata kelola perkotaan dengan baik.

***Kata kunci :pembangunan kota , tata ruang, Good Urban Governance.***

## **A. PENDAHULUAN**

Kota sebagai pusat pertumbuhan, perkembangan dan perubahan serta pusat berbagai kegiatan ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum dan pertahanan keamanan menempati kedudukan yang sangat strategis dalam tatanan nasional sehingga penataan dan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan perlu mendapat perhatian yang khusus, terutama terkait dengan penyediaan kawasan hunian, fasilitas umum dan sosial serta ruang-ruang terbuka publik (*open spaces*) di perkotaan. Dalam hal ini perlu keselarasan pemanfaatan ruang dalam bentuk kajian berupa aturan-aturan yang bersifat mengikat dari pemerintah (Ariyanto, 2015).

Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang batas, fungsi, dan pengelolaan ruang dalam suatu kawasan yaitu salah satunya Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Undang-undang ini memiliki tujuan untuk mengatur bagaimana pelaksanaan pembangunan yang terarah dan tetap memperhatikan

kelangsungan lingkungan hidup sehingga tercapailah pembangunan yang berkelanjutan dan tanah-tanah yang ada dapat digunakan sebagaimana fungsinya.

Perkembangan kota yang pesat, menyebabkan banyak masalah, salah satu diantaranya adalah terjadinya perubahan fungsi lahan. Kebiasaan yang sering dilakukan oleh pemerintah kota dan pihak swasta adalah mengubah fungsi lahan menjadi ruang terbangun seperti ada pembangunan ruko. Perkembangan kota merupakan perubahan yang terjadi pada kota baik perubahan-perubahan yang dikehendaki melalui berbagai perencanaan, perencanaan kota yang dimaksud adalah segala bentuk intervensi pemerintah yang ikut serta mengatur perkembangan kota yang wujudnya dituangkan dalam konsep tata ruang kota.

Kota Makassar merupakan salah satu kota besar di Indonesia khususnya pada lingkup Sulawesi, kota ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan Kota Makassar yang begitu pesat juga diikuti dengan perkembangan kawasan

perumahan dan pemukiman hampir disemua bagian wilayah kota, termasuk di kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai. Perkembangan kawasan perumahan juga diikuti oleh perkembangan aktifitas penunjang lainnya seperti pada pembangunan ruko (Suryadi, 2014).

Seiring dengan perkembangan jaman di kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Makassar ini berawal pada tahun 1998 terjadi krisis ekonomi dan berdampak pada kenaikan harga barang termasuk harga bahan bangunan membuat pihak perumnas yang merupakan penanggung jawab dalam hal pengelolaan kawasan perumahan mengalami kesulitan dalam membangun rumah tinggal. Sebagai langkah strategis pihak perumnas kemudian mengeluarkan kebijakan untuk melakukan penjualan Kaveling Tanah Matang (KTM) kepada masyarakat untuk menambah pendapatan. Hal inilah yang kemudian menjadi pemicu munculnya berbagai macam bangunan komersial berupa ruko

Pembangunan ruko untuk kegiatan komersial di kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai telah mengalami perkembangan yang sangat pesat meskipun belum mencapai gejala dominasi fungsi baru. Seharusnya pada kawasan permukiman ini tidak dibangun bangunan yang berupa ruko karena pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea ini direncanakan sebagai kawasan pemukiman terpadu, hal seperti inilah yang menjadikan tata kelola perkotaan khususnya di Kota

Makassar tidak berjalan sebagaimana mestinya seperti dalam konsep *Good Urban Governance*.

Berdasarkan UNHCS Habitat *Good urban governance* merupakan upaya merespon berbagai masalah pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan efisien yang diselenggarakan oleh pemerintah yang akuntabel bersama-sama dengan unsur masyarakat. Adapun prinsip yang menjadi indikator dalam konsep *Good Urban Governance* yaitu keberlanjutan (*sustainability*), Subsidiaritas (*Subsidiarity*), Keadilan (*Equity*), efisiensi (*efficiency*), transparansi (*transparency*) dan akuntabilitas (*accountability*), keterlibatan masyarakat atau penduduk (*citizenship*). (dalam M.Tahir, 2015)

Adapun penelitian sebelumnya terkait dengan pola tentang *Good Urban Governance* yang penulis temukan yakni penelitian ini membahas "*Good Urban Governance: Peran Pemerintah dalam Pembangunan Wilayah Kecamatan di Kota Makassar*" berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Muchlas (2015) bahwa tata pemerintah kota yang baik sudah berjalan dengan baik

Adapun pula penelitian yang dilakukan oleh Fatma (2015) yang menjelaskan tentang "Pemanfaatan Tanah Untuk Kawasan Permukiman Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar". Dalam penelitian ini menjelaskan pemanfaatan tanah untuk kawasan permukiman yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang wilayah Kota Makassar. Begitu juga

penelitian yang dilakukan oleh Arsyal (2015) yang berjudul “Strategi Pengendalian Fungsi Ruang Perumahan Bumi Tamalanrea Permai” Dalam penelitian ini menjelaskan faktor yang mempengaruhi terjadinya perubahan fungsi ruang di blok C, G dan I di perumahan BTP dan menjelaskan strategi terhadap pengendalian terjadinya fungsi ruang pada blok tersebut.

Bertitik tolak pada permasalahan yang dikemukakan diatas, menindak lanjut isi dari Peraturan Daerah (Perda) No.4 Tahun 2015 tentang rencana tata ruang kota Makassar, maka dari itu peneliti tertarik untuk meneliti sejauh mana konsep *Good Urban Governance* di Kota Makassar yang memicu banyaknya bangunan komersial berupa ruko pada permukiman terpadu dengan mengangkat judul tentang “*Good Urban Governance* dalam Pembangunan Ruko di Kota Makassar (Studi Bumi Tamalanrea Permai)”

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif. Dilaksanakan di Kecamatan Tamalanrea pada Permunas Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar dan topik yang diteliti adalah *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Ruko di Kota Makassar. Lokasi penelitian ini yaitu Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Kecamatan Tamalanrea dan Masyarakat Bumi Tamalanrea Permai. Penelitian ini berlangsung selama 2 (dua) bulan Agustus–Oktober 2018. Dengan

melakukan observasi selama 1 bulan di Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Kantor Kecamatan Tamalanrea dan wawancara dengan 2 informan dari Dinas tata ruang bangunan kota makassar dan 1 informan dari Kantor Kecamatan Tamalanrea 2 informan dari masyarakat.

## C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perspektif Bank Dunia (dalam Prianto, 2011) *governance* diartikan sebagai hal kekuasaan yang ditujukan dalam manajemen sumberdaya sosial dan ekonomi negara untuk pembangunan. Pengalaman Afrika pasca krisis utang dan pasca perang dingin telah menjadi latar belakang dan iklim yang melukiskan desakan kekuatan pasar bebas dan demokrasi liberal. *Good governance* dalam konteks tersebut adalah imposisi politik hukum yang dikendalikan negara-negara industrial dan agen internasional (lembaga maupun Negara donor) dalam membentuk ketetapan pemerintahan yang berselerakan pasar.

*Good governance* merupakan suatu manual yang didefinisikan sebagai implementasi efektif kebijakan dan provisi pelayanan yang responsive terhadap kebutuhan-kebutuhan warganya. *Good governance* melekat pada kualitas, seperti akuntabilitas, responsif, transparan dan efisiensi. Mengasumsikan kemampuan pemerintah untuk mengelola sosial, perdamaian, jaminan, hukum dan

tatanan, mempromosikan dan menciptakan pertumbuhan ekonomi dan memastikan suatu level minimum jaminan sosial (Prianto, 2011).

*Good governance* menyentuh 3 (tiga) pihak yaitu pihak pemerintah (penyelenggara negara), pihak korporat atau dunia usaha (penggerak ekonomi), dan masyarakat sipil (menemukan kesesuaiannya). Ketiga pihak tersebut saling berperan dan mempengaruhi dalam penyelenggaraan negara yang baik. Sinkronisasi dan harmonisasi antar pihak tersebut menjadi jawaban besar.

Dalam perhitungan indeks pembangunan kota merupakan indikator utama. Tata kelola kota yang baik akan mendorong pengembangan kapasitas kelembagaan dan pembudayaan nilai-nilai tata kelola perkotaan yang baik. Tujuan dari tata kelola kota adalah meningkatkan peran pemangku kepentingan kota dalam pengelolaan kota berkelanjutan sebagai *agent of change*, *agent development*, dan *agent of social control* dengan tetap menjunjung tinggi nilai, norma, dan etika (Pujiati, 2017).

Pengertian pembangunan mungkin menjadi hal yang paling menarik untuk diperdebatkan. Mungkin saja tidak ada satu disiplin ilmu yang paling tepat mengartikan kata pembangunan. Sejauh ini serangkaian pemikiran tentang pembangunan telah berkembang mulai dari perspektif sosiologi klasik (Durkheim, Weber dan Marx), pandangan Marxis,

modernisasi memperkaya ulasan pendahuluan pembangunan sosial, hingga pembangunan berkelanjutan. Dalam hal ini pembangunan dapat diartikan sebagai suatu upaya terkordinasi untuk menciptakan alternatif yang lebih banyak secara sah kepada setiap warga negara untuk memenuhi dan mencapai aspirasinya yang paling manusiawi (Sasmita, 2014).

Pembangunan adalah suatu proses perubahan yang dilakukan melalui upaya-upaya secara sadar dan terencana (Khuswanto, 2013). Selanjutnya perencanaan pembangunan dapat diartikan sebagai suatu proses perumusan alternatif-alternatif atau keputusan yang didasarkan pada data-data dan fakta-fakta yang akan digunakan sebagai bahan untuk melaksanakan suatu rangkaian/aktivitas kemasyarakatan, baik yang bersifat fisik (material), maupun non-fisik (mental dan spritual) dalam rangka mencapai tujuan yang lebih baik. Sedangkan perencanaan pembangunan daerah adalah suatu proses penyusunan tahapan-tahapan kegiatan yang melibatkan berbagai unsur didalamnya, guna pemanfaatan dan pengalokasian sumber-sumber daya yang ada dalam rangka meningkatkan kesejahteraan sosial dalam suatu lingkungan wilayah atau daerah dalam jangka waktu tertentu (Nasirin & Hermawan, 2010).

Keberhasilan pencapaian tujuan perencanaan pembangunan daerah, menurut Bratakusumah (dalam M.Tahir, 2015) dipengaruhi oleh

beberapa faktor. Faktor-faktor perencanaan pembangunan daerah merujuk pada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pembangunan. Beberapa faktor tersebut meliputi:

1. Lingkungan, faktor lingkungan ini bisa berasal dari luar (eksternal) maupun dari dalam (internal). Eksternal biasanya datang dari wilayah tetangga atau pengaruh global yang berkembang dalam lingkup nasional maupun internasional, sedangkan internal merupakan perencanaan sendiri. Unsur-unsur yang terkandung didalamnya adalah sosial, budaya, ekonomi dan politik.

2. Sumber daya manusia perencana, faktor sumber daya manusia merupakan motor penggerak perencana. Kualitas perencana yang baik akan lebih memungkinkan tercipta oleh sumber daya manusia yang baik. Harus bersifat komprehensif atau menyeluruh, sehingga membutuhkan pengetahuan intersektoral yang luas. Unsur-unsur yang terkandung di dalamnya adalah perencanaan sumber daya alam, perencanaan sosial ekonomi dan perencanaan fisik dan infrastruktur.

3. Sistem yang digunakan, faktor sistem yang digunakan adalah aturan-aturan atau kebijakan-kebijakan yang digunakan oleh suatu daerah/wilayah tertentu sebagai dasar/landasan pelaksanaan perencanaan pembangunannya. Unsur-unsur yang terkandung di dalamnya adalah prosedur, mekanisme pelaksanaan,

pengambilan keputusan, pengesahan dll.

4. Perkembangan ilmu dan teknologi, faktor ilmu pengetahuan dapat memberikan pengaruhnya dimana tidak hanya dari segi peralatan namun dapat juga adanya berbagai teknik dan pendekatan manajemen yang lebih maju. Peralatan hanya merupakan salah satu aspek yang dapat digunakan dalam rangka meningkatkan efektifitas dan efisiensi.

5. Pendanaan, faktor pendanaan pada dasarnya merupakan faktor yang sudah given. Artinya hal itu memang harus ada untuk melakukan suatu kegiatan atau aktivitas.

Berdasarkan UNHCS Habitat *Good urban governance* dapat di definisikan sebagai upaya merespon berbagai masalah pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan efisien yang diselenggarakan oleh pemerintah yang akuntabel dan bersama-sama dengan unsur masyarakat. Disini ada beberapa prinsip yang selayaknya diterapkan yaitu keberlanjutan (*sustainability*), subsidiaritas (*subsidiarity*), keadilan (*equity*), efisiensi (*efficiency*), transparansi (*transparency*) dan akuntabilitas (*accountability*), keterlibatan masyarakat sipil (*civic engagement*) atau penduduk (*citizenship*) dan keamanan (*security*) dimana norma-norma ini saling tergantung dan saling memperkuat (dalam M.Tahir, 2015).

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai merupakan salah satu

perumahan terbesar yang ada di Kota Makassar, sampai saat ini masih terus membangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Makassar. Kawasan ini termasuk kawasan permukiman terpadu yang masuk pada Kecamatan Tamalanrea yang diperuntukkan sebagai kawasan pendidikan terpadu. Pertumbuhan penduduk yang tinggi itu menuntut ketersediaan permukiman yang memadai, maka peluang itu dimanfaatkan oleh pengusaha pengembang perumahan untuk berinvestasi di bidang properti. Dampaknya tentu saja peralihan fungsi kawasan yang sebelumnya sebagai kawasan permukiman terpadu serta kawasan resapan air dan kawasan hijau berubah menjadi kawasan komersil yang menyebar pada setiap blok perumahan dan cenderung tidak terkendali.

Seiring dengan peningkatan jumlah penduduk menyebabkan peningkatan kebutuhan akan perumahan dan fasilitas-fasilitas lainnya yang terkait. Pemenuhan kebutuhan perumahan dan fasilitas-fasilitas yang terkait tersebut tidak terlepas dari peningkatan penggunaan lahan (Adisasmita,2010). Pengembangan kawasan permukiman telah mendorong terjadinya pergeseran fungsi atau alih fungsi lahan. Pergeseran fungsi atau alih fungsi lahan dari ruang terbuka hijau, lahan konservasi, kawasan budi daya atau kawasan lindung telah beralih fungsi menjadi kawasan permukiman dan kawasan terbangunnya bangunan komersial berupa rumah toko.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 merupakan rencana pemanfaatan ruang wilayah yang disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan di setiap wilayah. Selain itu, penataan ruang adalah salah satu aspek penting didalam penilaian penyelenggaraan pemerintahan daerah. Untuk itu perda RTRW Kota Makassar harus menyelaraskan dengan implementasi yang dijalankan

Pemanfaatan tanah untuk kawasan permukiman terjadi deviasi atau simpangan di atas 40 % dari kondisi Das Sein dan Das Sollen hal ini disebabkan oleh karena meskipun pemanfaatan kawasan permukiman tetap mengacu dan merujuk pada RTRW Kota Makassar akan tetapi dalam pelaksanaan pengaturan kawasan atau zonasi masih memerlukan RDTR atau Rencana Rinci Tata Ruang yang mengatur secara detail atau terperinci setiap zona atau kawasan. RTRW Kota Makassar adalah merupakan master plan atau rencana induk yang pada dasarnya hanya mengatur secara makro atau secara umum tentang pembagian 13 kawasan atau zonasi.

Kajian teknis dan sosial pada tiap kawasan ini penting oleh karena di dalamnya terdapat analisis-analisis tentang tingkat kepadatan penduduk di suatu wilayah yang dikaitkan dengan tingkat kebutuhan masyarakat terhadap fungsi-fungsi perdagangan sehingga dengan adanya kajian teknis dan sosial

ini menjadi pedoman bagi pihak Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar dalam memberikan rekomendasi penerbitan IMB. Bahwa pada suatu ruas jalan tidak boleh lagi ada pembangunan ruko ataupun rukan oleh karena telah melebihi dari kapasitas yang ada di setiap ruas jalan, sebagai contoh dapat dilihat pada sebuah perumahan dimana seorang developer membangun rumah sebanyak 45 unit, kemudian membangun ruko sebanyak 20 unit di depannya, hal inilah yang memerlukan kajian teknis dan sosial oleh karena dirasakan tidak seimbang antara tingkat kebutuhan masyarakat yang akan menghuni 45 unit rumah dalam sebuah perumahan dengan ruko yang berjumlah 20 unit. Oleh karena itu dibutuhkan analisis terhadap fungsi perdagangan dan jasa agar seimbang dengan kebutuhan masyarakat, dan agar Dinas Tata Ruang dan Bangunan tidak memberikan rekomendasi Izin Mendirikan Bangunan tanpa memperhitungkan kajian-kajian teknis dan sosial tersebut

*Good Urban Governance* merupakan upaya merespon berbagai masalah pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan efisien yang diselenggarakan oleh pemerintah yang akuntabel dan bersama-sama dengan unsur masyarakat. Adapun indikator yang menjadi tolak ukur dari sebagian konsep *Good Urban Governance* yaitu: (1) Keberlanjutan, (2) Efisiensi, (3) Transparansi dan Akuntabilitas, (4) Keterlibatan Masyarakat/Penduduk. Hasil dari

pengkajian pada indikator tersebut adalah sebagai berikut:

### 1. Keberlanjutan

Konsep Keberlanjutan pada *Good Urban Governance* dalam pembangunan ruko yang ada di Perumnas BTP dari tahun ke tahun keberlanjutan pembangunan lebih dominan ke fungsi penunjang di bandingkan fungsi dominan sebagai kawasan permukiman dan pendidikan terpadu. Pemerintah masih perlu menyelaraskan visi dan misi terhadap implemementasi yang ada. Pemerintah yang bersangkutan perlu mengkaji secara teknis dan sosial terhadap tingkat kebutuhan masyarakat terhadap sarana perdagangan disetiap kawasan.

Pemerintah juga perlu melakukan penertiban pemanfaatan ruang dalam pembangunan ruko maupun wilayah yang belum sesuai dengan rencana tata ruang dan bangunan yang diselenggarakan dalam bentuk sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

### 2. Efisiensi

Pada konsep efisiensi yang dilakukan terutama dengan pembiayaan ataupun penggunaan sumber daya yang digunakan akan ditanggung bersama antara pemerintah dan pihak yang terkait dampak dari pembangunan bangunan bisnis yang semakin marak. Efisiensi akan terjadi jika penggunaan sumber daya diberdayakan secara optimun sehingga tujuan akan tercapai.

### 3. Transparansi dan akuntabilitas

Konsep ini sudah berjalan dengan baik dari segi Efisiensi sudah

baik karena pembangunan ruko dapat mengurangi beban pusat kota dalam menampung aktifitas dan meningkatkan pendapatan daerah. Sedangkan berbicara mengenai efektifitas hal ini tidak tercapai sebab apa yang direncanakan tidak sesuai dengan harapan masyarakat yang ada pada wilayah Kecamatan Tamalanrea ataupun perumahan BTP dimana menjadikan Tamalanrea sebagai kawasan pendidikan tinggi terpadu, serta masyarakat umumnya yang paling merasakan dampak-dampak yang ditimbulkan dari pembangunan ruko yang menyalahi aturan seperti kemacetan lalu lintas yang sering kali terjadi. Pemerintah juga harus meningkatkan pengawasan terhadap pembangunan ruko dan di perlukan SOP (Standar Operasional Prosedur ) yang jelas agar pembangunan ruko tersebut dapat berjalan secara terarah dan lebih berkualitas.

#### 4. Keterlibatan Masyarakat

Keterlibatan masyarakat dapat melalui penciptaan kerjasama pemerintah maupun masyarakat dalam proses pembangunan kawasan perkotaan khususnya pada pembangunan ruko di perumahan bumi tamalanrea permai, akan ada pembagian kewenangan, tugas, resiko dan keuntungan yang jelas bagi masyarakat maupun pemerintah yang terkait. Perlibatan pada masyarakat itu dapat berupa sosialisasi akan kebijakan dari pemerintah yang bersangkutan agar tidak terjadi timpang tindih antara masyarakat dan pihak pemerintah untuk mewujudkan tata kelola yang

baik, teratur dan aman. Konsep keterlibatan masyarakat dalam pembangunan ruko di perumahan bumi tamalanrea permai menunjukkan bahwa dari segi Efektifitas dalam Keterlibatan Masyarakat / penduduk (citizenship) tidak tercapai sebab pelibatan masyarakat hanya terlihat pada sosialisasi akan kebijakan tersebut tetapi tidak dilibatkan pada perumusan kebijakan. Sedangkan dalam hal efisiensi dalam keterlibatan masyarakat/ penduduk (citizenship) hal tersebut tidak tercapai sebab ini merupakan dampak dari perumusan kebijakan yang tidak dilakukan secara menyeluruh dan tidak adanya analisa akan dampak terhadap kebijakan yang dilakukan sehingga pembangunan yang ada malah memberikan kerugian pada sisi lainnya, seperti kemacetan, banjir dan peralihan lahan. Sedangkan kurangnya pelibatan masyarakat secara menyeluruh malah akan membutuhkan waktu yang lama dari segi sosialisasi kepada masyarakat.

#### D. KESIMPULAN

Pemerintah pada implementasi konsep *Good Urban Governance* dalam pembangunan ruko di bumi tamalanrea permai yang termasuk pada wilayah Kecamatan Tamalanrea yang dikenal sebagai kawasan pendidikan dan permukiman sebagai mana tertuang dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang rencana tata ruang wilayah Kota Makassar masih belum terlaksana dengan baik hal ini telah di ukur pada konsep keberlanjutan, transparansi dan akuntabilitas serta keterlibatan masyarakat dikarenakan persoalan

penataan pembangunan rumah toko yang masih belum tertata rapi yang mengakibatkan timbulnya masalah perkotaan misalnya kemacetan dan banjir akibat kurangnya drainase di setiap rumah toko. Pemerintah yang bersangkutan perlu mengkaji kembali secara teknis dan sosial terhadap tingkat kebutuhan masyarakat terhadap sarana perdagangan di setiap kawasan agar pembangunan ruko dari tahun ke tahun tidak terlalu marak dan fungsi dari kawasan tamalanrea tidak timpang tindih dengan kenyataan yang ada yang tidak mengedepankan kegiatan bisnis.

Rekomendasi terkait saran untuk Pemerintah yaitu Pemerintah hendaknya melakukan kajian ulang mengenai aturan khusus tentang penataan pembangunan ruko serta perlunya SOP yang jelas agar pembangunan dapat berjalan sesuai dengan aturan yang ada.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ariyanto, 2015. *Implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam pengadaan ruang terbuka hijau di kota bima*. Skripsi Program Ilmu Adminisrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Arsyal, 2015. *Strategi Pengendalian Fungsi Ruang Perumahan bumi tamalanrea Permai*. Jurnal: Jurusan Tehnik Perencanaan Wilayah dan Kota. Universitas Islam Negri Makassar.
- Fatmasari, 2015. *Pemanfaatan Tanah Untuk Kawasan Permukiman Menurut Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar*. Jurnal:Fakultas Hukum. Universitas Hasanuddin.
- Khuswanto dkk. 2013. *Perencanaan Pembangunan Kehutanan Daerah dalam Perspektif Good Governance*. Universitas Briwijaya. Malang
- M. Tahir, Muchlas. 2015. *Good Urban Governance: Peran Pemerintah dalam Pembangunan Wilayah Kecamatan di Kota Makassar*. Jurnal Ilmu Pemerintahan. Vol. 8, No. 1, Januari 2015. ISSN 1979-5645.
- Prianto. 2011. *Good Governance dan Formasi Kebijakan Publik Non-Liberal*. Makassar: Jurnal Otoritas Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Vol 1. Diakses tanggal 22 maret 2018.
- Pujiati, Amin & Sarungu. 2017. *Kontribusi Kepemimpinan dan Tata Kelola Kota Terhadap Kota Berkelanjutan*. Seminar Nasional dan Call For Paper. Universitas Sebelas Maret.
- Sugiyono. 2014. *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Penerbit CV. Alfabeta: Bandung

Suryadi. 2014. *Perkembangan Fungsi Komersial di Kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai*. Universitas Gadjah Mada.

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

## ABSTRAK

**Nur Aulia.A . 2018 *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Ruko di Kota Makassar (Bumi Tamalanrea Permai) ( dibimbing oleh Amir Muhiddin dan Rudi Hardi).**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi pemerintah dalam pelaksanaan *Good Urban Governance* di Kecamatan Tamalanrea khususnya pada Perumnas Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar dengan menganalisis prinsip-prinsip dalam *Good Urban Governance* terhadap pembangunan ruko yang ada di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai yang dikenal sebagai wilayah pendidikan dan permukiman terpadu.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif, tipe penelitian deskriptif kualitatif sedangkan teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti adalah wawancara, dokumentasi, dan observasi. Penentuan informan menggunakan *Purposive sampling* dengan informan sebanyak 6 orang yang berasal dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota, Kecamatan Tamalanrea, Developer Ruko dan masyarakat, Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder, teknik analisis data yang digunakan adalah deskriptif kualitatif, dan pengabsahan data yang digunakan adalah triangulasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi dalam pelaksanaan konsep *Good Urban Governance* di wilayah Tamalanrea yang dikenal sebagai kawasan permukiman terpadu masih timpang tindih dengan Perda Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar. Hal ini telah diukur pada konsep keberlanjutan yang masih kurang tercapai karena pemerintah masih mudah memberikan rekomendasi izin pembangunan ruko yang mengakibatkan banyaknya rumah toko yang masih tidak tertata rapi yang dapat menimbulkan masalah perkotaan. Pemerintah perlu mengkaji kembali secara teknis dan sosial tingkat kebutuhan masyarakat terhadap sarana perdagangan di kawasan Bumi Tamalanrea Permai agar tidak terlalu mengedepankan kegiatan bisnis. Dari sisi transparansi dan keterlibatan masyarakat Pemerintah juga perlu melibatkan masyarakat dalam kebijakan agar tidak terlibat pada sosialisasi saja.

*Kata kunci : pembangunan kota , tata ruang, Good Urban Governance.*

## HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Rumah  
Toko di Kota Makassar (Studi Kasus Bumi Tamalanrea  
Permai)  
Nama Mahasiswa : Nur Aulia A  
Nomor Stambuk : 105640193814  
Program Studi : Ilmu Pemerintahan

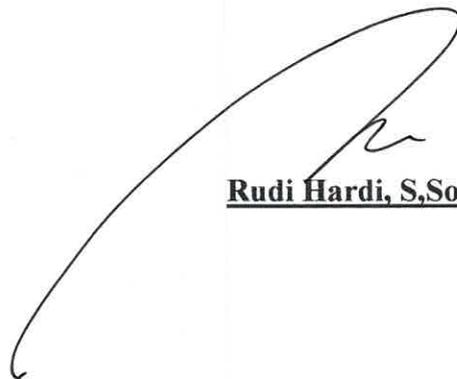
Menyetujui :

Pembimbing I



Dr. Amir Muhiddin, M.Si

Pembimbing II



Rudi Hardi, S.Sos. M.Si

Mengetahui :

Dekan

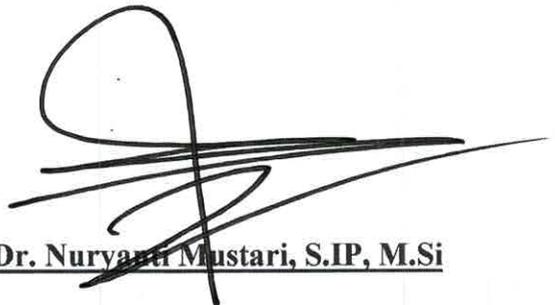
Fisipol Unismuh Makassar



Dr. Hj. Ihyani Malik, S.Sos, M.Si

Ketua Program Studi

Ilmu Pemerintahan



Dr. Nuryanti Mustari, S.IP, M.Si

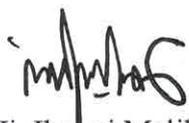
## PENERIMAAN TIM

Telah diterima dan disetujui oleh Tim Penguji Skripsi Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar, berdasarkan Surat Keputusan/Undangan menguji ujian skripsi Dekan Fisipol Universitas Muhammadiyah Makassar, Nomor : 004/FSP/A.3-VIII/I/40/2019 sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana (S1) dalam program studi Ilmu Pemerintahan di Universitas Muhammadiyah Makassar pada hari Jumat tanggal 25 bulan 01 tahun 2019.

## TIM PENILAI

Ketua

Sekretaris



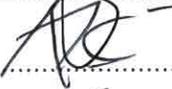
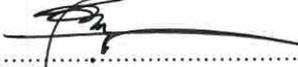
Dr. Hj. Ihyani Malik, S.Sos, M.Si



Dr. Burhannuddin, S.Sos, M. Si

Penguji :

1. Dr. Hj. Fatmawati, M.Si
2. Abd Kadir Adys, SH, MM
3. Dr. Amir Muhiddin, M.Si
4. Adnan Ma'ruf, S.Sos, M.Si

(.....  
  
.....)  
(.....  
  
.....)  
(.....  
  
.....)  
(.....  
  
.....)

## HALAMAN PERSETUJUAN

Judul Skripsi : *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Rumah  
Toko di Kota Makassar (Studi Kasus Bumi Tamalanrea  
Permai)  
Nama Mahasiswa : Nur Aulia A  
Nomor Stambuk : 105640193814  
Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Menyetujui :

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. Amir Muhiddin, M.Si**

**Rudi Hardi, S.Sos . M.Si**

Mengetahui :

Dekan Fisipol Unismuh Makassar

Ketua Jurusan Ilmu ~~Keterintahan~~

**Dr.Hj.Ihyani Malik.S.sos.M.Si**

**Dr. Nuryanti Mustari S.IP,M.Si**

## **PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH**

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama Mahasiswa : Nur Aulia.A  
Nomor Stambuk : 10564 01938 14  
Program Studi : Ilmu Pemerintahan

Menyatakan bahwa benar karya ilmiah ini adalah karangan saya sendiri tanpa bantuan dari pihak lain atau telah ditulis/ dipublikasikan orang lain atau melakukan plagiat. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari pernyataan ini tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademis sesuai aturan yang berlaku, sekalipun itu pencabutan gelar akademik.

Makassar, Oktober 2018

Yang menyatakan,

**Nur Aulia.A**

## KATA PENGANTAR



Assalamu Alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “*Good Urban Governance* dalam Pembangunan Rumah Toko di Kota Makassar (Bumi Tamalanrea Permai)”.

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar sarjana Ilmu Pemerintahan Pada Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. Amir Muhiddin, M.Si selaku pembimbing I dan Bapak Rudi Hardi, S.Sos,M.Si selaku pembimbing II yang senantiasa meluangkan waktunya membimbing dan mengarahkan penulis, dalam kesempatan ini dengan sepenuh hati yang tulus penulis ucapkan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan yang setinggi-tingginya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

2. Ibu Dr.Hj.Ihyani Malik.S.Sos.M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.
3. Ibu Dr. Nuryanti Mustari, S.Ip.M.Si selaku Ketua Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Makassar.
4. Kepada seluruh Dosen Fakultas Ilmu sosial dan Ilmu Politik dan Para Staf Fakultas yang memberikan ilmu dan pengalaman serta informasi akademik.
5. Kepada Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Kecamatan Tamalanrea dan tokoh masyarakat yang senantiasa membantu penulis untuk memberikan informasi yang menjadikan skripsi bisa terselesaikan.
6. Secara khusus dan istimewa penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada Kedua orang tua saya Hj. Hadaniah dan Alm. Aminuddin yang selalu mendoakan dan memberikan semangat untuk menjadi orang sukses dan segenap keluarga besar saya yang senantiasa memberikan semangat dorongan serta bantuan, baik moril maupun material.
7. Kepada sahabat-sahabat saya , Elisa Indri Pertiwi Idris, Yuliarty Dwi Putri, Dian ernaya, Andi Nur Qalby, Ella Hasturi serta seluruh teman-teman Kelas IP B yang selalu berada di sampingku, membantu, menyemangati dan mengarahkan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi.
8. Kepada senior-senior dan teman-teman seangkatan yang selalu memberikan motivasi dan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan

skripsi. Terima kasih banyak bantuannya, kebersamaan kita akan selalu kukenang.

Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang sifat mendidik, membangun sangat penulis harapkan. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Makassar, November 2018

Nur Aulia.A

## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan .....	ii
Halaman Pernyataan Keaslian Karya Ilmiah. ....	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar. ....	v
Daftar isi.....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan Penelitian .....	6
D. Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Konsep <i>Good Urban Governance</i> .....	8
B. Tata Kelola Kota .....	9
C. Pembangunan Kota .....	10
D. Perumahan dan Permukiman .....	16
E. Kerangka pikir .....	17
F. Fokus Penelitian .....	19
G. Definisi Fokus Penelitian .....	20
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Waktu dan Lokasi Penelitian .....	22
B. Jenis dan Tipe Penelitian .....	22
C. Sumber Data .....	23
D. Informan Penelitian .....	24
E. Tehnik Pengumpulan Data .....	25
F. Tehnik Analisis Data .....	26
G. Keabsahan Data .....	27

## BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Deskriptif Lokasi Penelitian.....	29
B. Implementasi <i>Good Urban Governance</i> dalam Pembangunan Ruko di Kota Makassar (Bumi Tamalanrea Permai).....	45
1. Keberlanjutan ( <i>Sustainability</i> ) .....	46
2. Efisiensi ( <i>Efficiency</i> ) .....	49
3. Transparansi dan Akuntabilitas.....	52
4. Keterlibatan Masyarakat .....	55

## BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan. ....	59
B. Saran.....	60

## DAFTAR PUSTAKA

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kota sebagai pusat pertumbuhan, perkembangan dan perubahan serta pusat berbagai kegiatan ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum dan pertahanan keamanan menempati kedudukan yang sangat strategis dalam tatanan nasional sehingga penataan dan pemanfaatan ruang kawasan perkotaan perlu mendapat perhatian yang khusus, terutama terkait dengan penyediaan kawasan hunian, fasilitas umum dan sosial serta ruang-ruang terbuka publik (*open spaces*) di perkotaan. Dalam hal ini perlu keselarasan pemanfaatan ruang dalam bentuk kajian berupa aturan-aturan yang bersifat mengikat dari pemerintah (Ariyanto, 2015: 1).

Dalam hal ini pemerintah mengeluarkan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang batas, fungsi, dan pengelolaan ruang dalam suatu kawasan yaitu salah satunya Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. Undang-undang ini memiliki tujuan untuk mengatur bagaimana pelaksanaan pembangunan yang terarah dan tetap memperhatikan kelangsungan lingkungan hidup sehingga tercapailah pembangunan yang berkelanjutan dan tanah-tanah yang ada dapat digunakan sebagaimana fungsinya.

Perkembangan kota yang pesat, menyebabkan banyak masalah, salah satu diantaranya adalah terjadinya perubahan fungsi lahan. Kebiasaan yang sering dilakukan oleh Pemerintah kota dan pihak swasta

adalah mengubah fungsi lahan menjadi ruang terbangun seperti adanya pembangunan ruko. Perkembangan kota merupakan perubahan yang terjadi pada kota baik perubahan-perubahan yang dikehendaki melalui berbagai perencanaan, perencanaan kota yang dimaksud adalah segala bentuk intervensi pemerintah yang ikut serta mengatur perkembangan kota yang wujudnya dituangkan dalam konsep tata ruang kota.

Kota Makassar merupakan salah satu kota besar di Indonesia khususnya pada lingkup Sulawesi, kota ini mengalami perkembangan yang sangat pesat. Perkembangan Kota Makassar yang begitu pesat juga diikuti dengan perkembangan kawasan perumahan dan pemukiman hampir disemua bagian wilayah kota, termasuk di kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai. Perkembangan kawasan perumahan juga diikuti oleh perkembangan aktifitas penunjang lainnya seperti pada pembangunan ruko Suryadi (2014).

Kecamatan Tamalanrea merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kota Makassar dan juga termasuk dalam kawasan permukiman terpadu yang memiliki luas 31,84 km<sup>2</sup>. Kecamatan Tamalanrea merupakan gerbang kota Makassar dilihat dari peruntukannya yang juga sebagai kawasan bandara terpadu. Kawasan perumahan yang merupakan kawasan pendukung dari kawasan utama bandara terpadu dan permukiman merupakan kawasan yang sangat penting sehingga memiliki harga lahan yang semakin naik. Seiring dengan pertumbuhan penduduk di Kecamatan Tamalanrea (BTP), semakin banyak pula permasalahan yang timbul

seperti alih fungsi ruang karena kurangnya pemahaman masyarakat dan ketegasan pemerintah dalam penataan ruang.

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai adalah perumahan yang mulai dikembangkan pada tahun 1990 dengan berbagai ukuran, luas, dan jumlah rumah yang berbeda, sesuai dengan tipenya mulai dari 36, 45, 54 dan tipe 70. Tipe-tipe perumahan tersebut diperuntukkan hanya sebagai rumah tinggal, namun setelah beberapa tahun kemudian terlihat adanya perubahan luas dan fungsi ruang yang semula hanya sebagai rumah tinggal berubah menjadi rumah sekaligus tempat kegiatan usaha perdagangan, kesehatan dan pelayanan jasa yang menyebar pada setiap blok perumahan (Arsyal, 2015).

Perumnas Bumi Tamalanrea Permai (BTP) baru diresmikan pada tahun 1991, dengan luas  $\pm$  265 hektar yang terdiri atas 19 blok. Dimana 19 blok ini terbagi atas 13 blok abjad tunggal pertama (yaitu dari blok A sampai blok M) dan terdiri atas 6 blok abjad ganda (dari blok AA sampai blok AF). Perumnas Bumi Tamalanrea Permai (BTP) merupakan salah satu perumahan terbesar yang ada di Kota Makassar bahkan di Sulawesi Selatan yang terletak di Kelurahan Tamalanrea Kecamatan Tamalanrea  $\pm$  12 km dari pusat Kota Makassar.

Seiring dengan perkembangan jaman di kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Makassar ini berawal pada tahun 1998 terjadi krisis ekonomi dan berdampak pada kenaikan harga barang termasuk harga bahan bangunan membuat pihak perumnas yang merupakan penanggung jawab

dalam hal pengelolaan kawasan perumahan mengalami kesulitan dalam membangun rumah tinggal. Sebagai langkah strategis pihak perumnas kemudian mengeluarkan kebijakan untuk melakukan penjualan Kaveling Tanah Matang (KTM) kepada masyarakat untuk menambah pendapatan. Hal inilah yang kemudian menjadi pemicu munculnya berbagai macam bangunan komersial berupa ruko.

Pembangunan kawasan bisnis dan permukiman dalam beberapa tahun terakhir menjadi tidak terkendali khususnya di kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai. Kawasan yang seharusnya diperuntukkan sebagai daerah resapan maupun kawasan pendidikan terpadu berubah drastis menjadi kawasan bisnis (ruko). Pemerintah dalam hal ini seolah mengabaikan kaidah lingkungan dalam pemberian izin bangunan perumahan maupun sentra bisnis (ruko), pengaturan zonasi tersebut pada pelaksanaannya terkadang tidak sesuai dengan pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan misalnya pada saat ini pada setiap kawasan yang merupakan jalan protokol telah dipenuhi dengan pembangunan Ruko (rumah toko). Oleh karena itu pembagian kawasan terpadu atau zonasi yang ditetapkan dalam RTRW Kota Makassar pada tahap pelaksanaannya tidak dapat diwujudkan sesuai dengan yang diharapkan, hal seperti inilah yang menjadikan tata kelola perkotaan khususnya di Kota Makassar tidak berjalan sebagaimana mestinya seperti dalam konsep *Good Urban Governance*.

Berdasarkan UNHCS Habitat *Good Urban Governance* merupakan upaya merespon berbagai masalah pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan efisien yang diselenggarakan oleh Pemerintah yang akuntabel bersama-sama dengan unsur masyarakat. Adapun prinsip yang menjadi indikator dalam konsep *Good Urban Governance* yaitu keberlanjutan (*sustainability*), Subsidiaritas (*Subsidiarity*), Keadilan (*Equity*), efisiensi (*efficiency*), transparansi (*transparency*) dan akuntabilitas (*accountability*), keterlibatan masyarakat atau penduduk (*citizenship*). (dalam M.Tahir, 2015)

Perda Kota Makassar Nomor 4 tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar menimbang bahwa dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah dan masyarakat, maka rencana tata ruang wilayah merupakan arahan lokasi investasi pembangunan yang dilaksanakan pemerintah, masyarakat/ dan atau dunia usaha. Menetapkan PERDA tentang RTRW Kota Makassar Bab 2 pada pasal 8 huruf c dan pasal 9 yang menyangkut masalah penyebaran pusat-pusat kegiatan yang ada di Kota Makassar.

Dalam penelitian terdahulu (M.Tahir, 2015) beberapa saran terkait temuan dalam penelitian ini yakni pemerintah perlu melakukan pengkajian kembali terhadap Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 6 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015 kecamatan Tamalanrea sebagai kawasan pendidikan tinggi terpadu tetapi pembangunan yang ada lebih mengedepankan kegiatan bisnis

dibandingkan pendidikan bahkan tidak sesuai dengan misi pengembangan tata ruang kota pada kawasan pendidikan tinggi terpadu yang tertuang pada dalam pasal 11 ayat 1 huruf h.

Bertitik tolak pada permasalahan yang dikemukakan diatas, menindak lanjut isi dari Peraturan Daerah (Perda) No.4 Tahun 2015 tentang rencana tata ruang Kota Makassar, maka dari itu peneliti tertarik untuk meneliti sejauh mana konsep *Good Urban Governance* di Kota Makassar yang memicu banyaknya bangunan komersial berupa ruko pada permukiman terpadu dengan mengangkat judul tentang **“*Good Urban Governance* dalam Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Kota Makassar (Bumi Tamalanrea Permai)”**

## **B. Rumusan Masalah**

Pada konsep *Good Urban Governance* masih bertolak belakang pada kenyataan yang ada pada kawasan perumahan Bumi Tamalanrea Permai yang diperuntukkan sebagai kawasan permukiman terpadu yaitu pada pemanfaatan lahan atau perubahan fungsi lahan yang ada tidak sesuai pada RTRW Kota Makassar. Berdasarkan uraian tersebut, maka permasalahan yang menjadi kajian dalam penelitian ini yaitu:

“Bagaimana Implementasi Konsep *Good Urban Governance* pada Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bumi Tamalanrea Permai (BTP) Kota Makassar?”

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah implementasi pada konsep *Good Urban Governance* terkait pada Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di BTP Kota Makassar.

#### **D. Manfaat Penelitian**

##### 1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan pengetahuan, karena akan menambah ilmu pengetahuan yang berkaitan tentang *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar.

##### 2. Manfaat Praktis

Berguna untuk mengembangkan kemampuan peneliti dalam hal mempelajari tentang *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Bumi Tamalanrea Permai Kota Makassar.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Konsep *Good Urban Governance*

##### 1. Pengertian *Good Urban Governance*

Perspektif Bank Dunia (dalam Prianto, 2011) *governance* diartikan sebagai hal kekuasaan yang ditujukan dalam manajemen sumberdaya sosial dan ekonomi negara untuk pembangunan. Pengalaman Afrika pasca krisis utang dan pasca perang dingin telah menjadi latar belakang dan iklim yang melukiskan desakan kekuatan pasar bebas dan demokrasi liberal. *Good governance* dalam konteks tersebut adalah imposisi politik hukum yang dikendalikan negara-negara industrial dan agen internasional (lembaga maupun Negara donor) dalam membentuk ketetapan pemerintahan yang berselerakan pasar.

*Good governance* merupakan suatu manual yang didefinisikan sebagai implementasi efektif kebijakan dan provisi pelayanan yang responsive terhadap kebutuhan-kebutuhan warganya. *Good governance* melekat pada kualitas, seperti akuntabilitas, responsif, transparan dan efisiensi. Mengasumsikan kemampuan pemerintah untuk mengelola sosial, perdamaian, jaminan, hukum dan tatanan, mempromosikan dan menciptakan pertumbuhan ekonomi dan memastikan suatu level minumun jaminan sosial (Prianto, 2011).

Berdasarkan UNHCS Habitat *Good urban governance* dapat di definisikan sebagai upaya merespon berbagai masalah pembangunan

kawasan perkotaan secara efektif dan efisien yang diselenggarakan oleh pemerintah yang akuntabel dan bersama-sama dengan unsur masyarakat (dalam M.Tahir, 2015)

Ada beberapa tolak ukur yang menjadi prinsip-prinsip pada konsep *Good Urban Governance* yaitu:

- a. Keberlanjutan (*sustainability*)
- b. Subsidiaritas (*Subsidiarity*)
- c. Keadilan (*Equity*)
- d. Efisiensi (*efficiency*)
- e. Transparansi dan Akuntabilitas (*Transparency and Accountability*)
- f. Keamanan (*Security*)
- g. Keterlibatan Masyarakat / penduduk (*citizenship*).

## **B. Tata Kelola Kota**

Dalam perhitungan indeks pembangunan kota merupakan indikator utama. Tata kelola kota yang baik akan mendorong pengembangan kapasitas kelembagaan dan pembudayaan nilai-nilai tata kelola perkotaan yang baik. Tujuan dari tata kelola kota adalah meningkatkan peran pemangku kepentingan kota dalam pengelolaan kota berkelanjutan sebagai agent of change, agent development, dan agent of social control dengan tetap menjunjung tinggi nilai, norma, dan etika (Pujiati, 2017). Struktur kota dapat didefinisikan sebagai hubungan yang terbentuk antara tiap elemen dalam aktivitas perkotaan yang dapat bersifat persaingan, pelengkap dan penambah dalam suatu wilayah kota. Secara sederhana

struktur kota dapat juga diartikan sebagai penyusunan berbagai penggunaan tanah pada kawasan perkotaan. Nawir (2014)

### **C. Pembangunan Kota**

#### **1. Pengertian pembangunan**

Mungkin menjadi hal yang paling menarik untuk diperdebatkan. Mungkin saja tidak ada satu disiplin ilmu yang tepat mengartikan kata pembangunan. Sejauh ini serangkaian pemikiran tentang pembangunan telah berkembang, mulai dari perspektif sosiologi klasik (Durkheim, Weber dan Marx) pandangan marxis, modernisasi oleh Rostow, strukturalisme bersama modernisasi memperkaya ulasan pendahuluan pembangunan sosial hingga pembangunan berkelanjutan. Dalam hal ini pembangunan dapat diartikan sebagai suatu upaya terkordinasi untuk menciptakan alternatif yang lebih banyak secara sah kepada setiap warga negara untuk memenuhi dan mencapai aspirasinya yang paling manusiawi (Sasmita, 2014)

Pembangunan adalah suatu proses perubahan yang dilakukan melalui upaya-upaya secara sadar dan terencana (khuswanto, 2013). Selanjutnya perencanaan pembangunan dapat diartikan sebagai suatu proses perumusan alternatif-alternatif atau keputusan yang didasarkan pada data-data dan fakta-fakta yang akan digunakan sebagai bahan untuk melaksanakan suatu rangkaian/aktivitas kemasyarakatan, baik yang bersifat fisik (material), maupun non-fisik (mental dan spritual) dalam rangka mencapai tujuan yang lebih baik.

Sedangkan perencanaan pembangunan daerah adalah suatu proses penyusunan tahapan-tahapan kegiatan yang melibatkan berbagai unsur didalamnya, guna pemanfaatan dan pengalokasian sumber-sumber daya yang ada dalam rangka meningkatkan kesejahteraan sosial dalam suatu lingkungan wilayah atau daerah dalam jangka waktu tertentu (Nasirin & Hermawan, 2010).

Keberhasilan pencapaian tujuan perencanaan pembangunan daerah, menurut Bratakusumah (dalam M.Tahir, 2015) dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor-faktor perencanaan pembangunan daerah merujuk pada faktor-faktor yang dapat mempengaruhi pembangunan. Beberapa faktor tersebut meliputi:

- a. Lingkungan, faktor lingkungan ini bisa berasal dari luar (eksternal) maupun dari dalam (internal). Eksternal biasanya datang dari wilayah tetangga atau pengaruh global yang berkembang dalam lingkup nasional maupun internasional, sedangkan internal merupakan perencanaan sendiri. Unsur-unsur yang terkandung didalamnya adalah sosial, budaya, ekonomi dan politik.
- b. Sumber daya manusia perencana, faktor sumber daya manusia merupakan motor penggerak perencana. Kualitas perencana yang baik akan lebih memungkinkan tercipta oleh sumber daya manusia yang baik. Harus bersifat komprehensif atau menyeluruh, sehingga membutuhkan pengetahuan intersektoral yang luas. Unsur-unsur yang

terkandung di dalamnya adalah perencanaan sumber daya alam, perencanaan sosial ekonomi dan perencanaan fisik dan infrastruktur.

- c. Sistem yang digunakan, faktor sistem yang digunakan adalah aturan-aturan atau kebijakan-kebijakan yang digunakan oleh suatu daerah/wilayah tertentu sebagai dasar/landasan pelaksanaan perencanaan pembangunannya. Unsur-unsur yang terkandung di dalamnya adalah prosedur, mekanisme pelaksanaan, pengambilan keputusan, pengesahan dll.
- d. Perkembangan ilmu dan teknologi, faktor ilmu pengetahuan dapat memberikan pengaruhnya dimana tidak hanya dari segi peralatan namun dapat juga adanya berbagai teknik dan pendekatan manajemen yang lebih maju. Peralatan hanya merupakan salah satu aspek yang dapat digunakan dalam rangka meningkatkan efektifitas dan efisiensi.
- e. Pendanaan, faktor pendanaan pada dasarnya merupakan faktor yang sudah given. Artinya hal itu memang harus ada untuk melakukan suatu kegiatan atau aktivitas.

Kota merupakan wadah berkumpulnya masyarakat dari berbagai aspek kehidupan yang sangat kompleks. Kota dapat diartikan dari berbagai perspektif, sehingga dapat melahirkan berbagai teori tentang kota. Bagi seorang ekolog perkotaan, menyebut kota adalah suatu masalah kependudukan yang terpisah-pisah karena latar belakang kemakmuran dan

kebudayaan. Sementara ahli ekonomi menyebutnya kota sebagai pusat produksi, perdagangan dan distribusi (Soleh, 2014).

Adanya perkembangan kota dari masa ke masa tersebut, muncul isu maupun masalah-masalah yang terjadi dikota. Permasalahn ini diakibatkan oleh berbagai faktor. Dan permasalahan kota muncul diberbagai kota didunia salah satunya di kota makassar. Berikut adalah faktor permasalahan kota:

- a. Masalah sosial, dalam penataan ruang banyak terdapat peraturan perundangan yang tumpang tindih sehingga menjadi rancu dalam penerapannya.
  - b. Masalah lingkungan, penyusunan rencana tata ruang kurang mempertimbangkan status kepemilikan tanah, penyediaan tanah yang tidak sesuai dengan rencana kegiatan seperti halnya pada kawasan BTP yang mulanya adalah kawasan permukiman terpadu kini menjadi kawasan komersial akibat pembangunan ruko-ruko.
  - c. Masalah industri, kelestarian lingkungan yang semakin menurun yang disebabkan oleh aktivitas industri serta pencemaran lingkungan, rencana tata ruang belum berfungsi secara efektif sebagai dasar pengembangan kota, penyediaan prasarana tidak sesuai dengan jumlah penduduk.
2. Pembangunan Rumah Toko

Meskipun persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung rumah toko telah diatur dalam paragraf 2 Undang-undang

Nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung antara lain pada pasal 11 ayat (2) disebutkan bahwa bangunan gedung yang dibangun diatas dan atau dibawah tanah, air dan atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan atau fungsi sarana dan prasarana umum yang bersangkutan. Dan pada pasal 13 ayat (b) dinyatakan bahwa jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil dan jarak antara jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.

Memang untuk ketaatan terhadap pasal tersebut pada kecamatan tamalanrea khususnya perumnas btp para pengembang rumah toko sudah cukup tertib hal itu. Akan tetapi tetap saja ditemukan beberapa kasus yang menyalahi jalan atau sepadan dengan bahu jalan, ada juga bangunan rumah toko yang dibangun sepanjang jalan ini tidak disertai dengan bangunan saluran drainasi didepan bangunan rumah toko tersebut. Adapun isu dan permasalahan yang ada antara lain:

1. Penanganan dan pemeliharaan jaringan drainase dan persampahan kota yang tidak optimal dan konsisten menimbulkan titik-titik genangan di beberapa jalan dalam kota strategis pada saat terjadi musim hujan;

2. Bangunan rumah, pertokoan, perkantoran dan bangunan lainnya yang tidak memperhatikan aturan sempadan bangunan dan estetika;
3. Kurang tertatanya Ruang Terbuka Hijau di wilayah pertokoan baik yang berupa jalur hijau atau hamparan (Taman dan Hutan Kota);
4. Pembangunan fasilitas dan infrastruktur kota yang dinamis belum diimbangi dengan pengelolaan ruang terbuka hijau yang memadai;
5. Penataan, pemeliharaan dan pengawasan trotoar (jalur pedestrian) perlu mendapat perhatian terutama paska penggalan jaringan listrik dan telekomunikasi;
6. Pencemaran air sungai baik dari limbah industri dan sampah belum dikendalikan secara optimal.

Perda Kota Makassar Nomor 4 tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar menimbang bahwa dalam rangka mewujudkan keterpaduan pembangunan antar sektor, daerah dan masyarakat, maka rencana tata ruang wilayah merupakan arahan lokasi investasi pembangunan yang dilaksanakan pemerintah, masyarakat/ dan atau dunia usaha.

Perda tentang RTRW Kota Makassar Bab 2 pada pasal 8 huruf c yang berbunyi “Penyebaran pusat-pusat kegiatan perkotaan yang lebih tematik dan terpadu”, dan pasal 9 bagian 3 huruf a yaitu

“Mengembangkan kawasan-kawasan tematik berdasarkan karakteristik daya dukung, daya tampung, daya tumbuh, dan daya saing yang terpadu dan terakumulasi baik antar kawasan dalam ruang wilayah kota, maupun terpadu dalam kawasan dengan fungsi perumahan yang sesuai serta fungsi-fungsi pendukung lainnya dalam membentuk kawasan-kawasan yang anatomis dan prospektif yang tersebar merata dalam suatu bentuk “compact city”.

#### **D. Perumahan dan Permukiman**

Pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur maka selanjutnya dibentuk lagi UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Perkuminan.

Berdasarkan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman terdapat pengertian-pengertian sebagai berikut:

1. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawwasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat

tinggal atau lingkungan hunianb dan tempat kegiatan yang mendukung prikehidupan dan penghidupan.

2. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, saran pembinaan keluarga, cerminan harkat, dan martabat penghuninya , serta set bagi pemiliknya.
3. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk tujuan mendapatkan keuntungan.
4. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dlam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang serta rencana tata bangunan.
5. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.

#### **E. KERANGKA PIKIR**

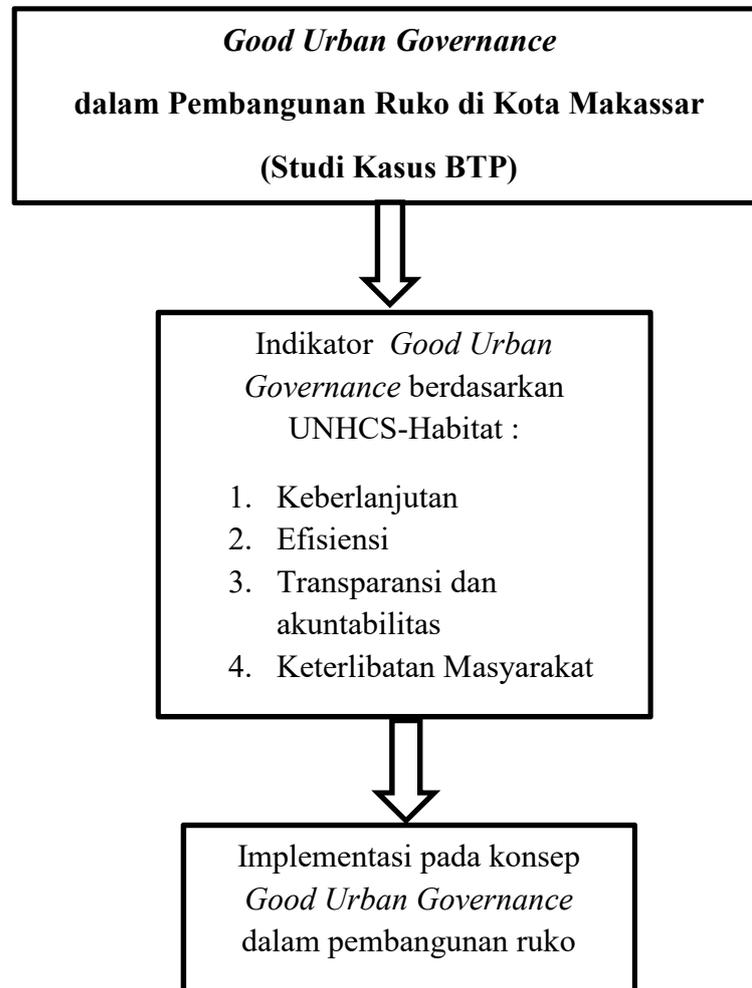
Perkembangan pembangunan ruko yang semakin marak di kawasan permukiman terpadu ini dan dijadikan sebagai kegiatan komersial tidak sesuai pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea yang direncanakan sebagai kawasan pemukiman terpadu. Dengan demikian kebijakan

pemerintah diharapkan untuk mengatur segala kegiatan yang terjadi di masyarakat dengan selalu memperhatikan aspek lingkungan hidup atau kehidupan yang berwawasan lingkungan. Sehingga semua kegiatan yang berdampak pada berkurangnya kualitas lingkungan pada umumnya harus dikendalikan.

Dalam hal ini pemerintah kota makassar tentunya telah menyusun berbagai kebijakan lain yang berhubungan dengan Tata Ruang Wilayah khususnya pada pemanfaatan lahan yang tidak sesuai diakibatkan oleh kegiatan pembangunan ruko/sektor perdagangan, jasa, pemukiman dan lain-lain di kota makassar khususnya pada kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai yang diperuntukkan sebagai kawasan permukiman terpadu.

Untuk lebih jelasnya alur pikir penelitian ini maka kerangka pemikiran dalam penelitian ini dapat digambarkan dalam bagan dengan mengukur beberapa konsep dari keseluruhan indikator *Good Urban Governance* konsep yaitu sebagai berikut:

Bagan Kerangka Pikir:



#### F. Fokus Penelitian

Fokus penelitian digunakan sebagai dasar dalam pengumpulan data sehingga tidak terjadi bias terhadap data yang diambil. Untuk menyamakan pembahasan dengan cara pandang terhadap karya ilmiah ini, maka penulis akan memberikan penjelasan mengenai maksud dan fokus penelitian terhadap penulisan karya ilmiah ini. Fokus penelitian merupakan penjelasan dari kerangka konsep. Adapun variabel yang

digunakan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana konsep *Good urban governance* dalam pembangunan ruko di Kota Makassar yang berkaitan dengan Perda RTRW dan indikator *Good urban governance*.

#### **G. Definisi Fokus Penelitian**

1. *Good Urban Governance* merupakan sebagai upaya merespon berbagai masalah pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan efisien yang diselenggarakan oleh pemerintah yang akuntabel bersama-sama dengan unsur masyarakat.
2. Bumi Tamalanrea Permai (BTP) merupakan kawasan permukiman terpadu yang ada pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar yang terletak di Kecamatan Tamalanrea.
3. Keberlanjutan (*sustainability*), Pelaksanaan prinsip keberlanjutan pada dasarnya membutuhkan visi dan misi yang kuat dari pemerintah kota dalam mengembangkan dan membangun kawasan perkotaan. Penyediaan infrastruktur ini berupa pembangunan jembatan, sekolah, rumah sakit maupun pembangunan ruko. Kesemuanya ini perlu dilakukan oleh pemerintah kota untuk mewujudkan pengembangan dan pembangunan kota yang berkelanjutan dan pembangunannya tersebut tidak merusak maupun merugikan lingkungan sekitar.
4. Efisiensi (*efficiency*), bagaimana upaya pemerintah mengefisienkan atau menggunakan sumber dana sekecil-kecilnya untuk kerusakan sarana umum akibat dari pembangunan ruko yang menyalahi aturan.

5. Transparansi dan Akuntabilitas (*Transparency and Accountability*),  
Transparansi dan akuntabilitas merupakan pertanggungjawaban pemerintah untuk melakukan pengawasan dan meninjau langsung pembangunan ruko di Bumi Tamalanrea Permai.
6. Keterlibatan Masyarakat/ penduduk (*citizenship*), Keterlibatan masyarakat disini dapat dilaksanakan dengan mengadakan pengawasan dan melaporkan kepada aparat Pemerintah Kota Makassar jika terjadi pelanggaran terhadap RTRW Kota Makassar. .

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Waktu dan Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan pada bulan Agustus sampai Oktober 2018. Adapun lokasi penelitian ini dilakukan di wilayah Kota Makassar tepatnya di Kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, Kantor Kecamatan Tamalanrea serta Tokoh Masyarakat Perumnas Bumi Tamalanrea Permai dengan alasan untuk mengetahui dan meneliti implementasi *Good Urban Governance* terkait pembangunan ruko-ruko di BTP.

#### **B. Jenis dan Tipe Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk memperoleh kebenaran pengetahuan yang bersifat alamiah, melalui proses yang telah ditetapkan.

##### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian kualitatif, yaitu penelitian tentang data yang dikumpulkan dan dinyatakan dalam bentuk kata-kata data dan gambar, kata-kata di susun dalam kalimat, misalnya kalimat hasil wawancara antara peneliti dan informan. Penelitian Kualitatif adalah metode penelitian yang berdasarkan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, (sebagai lawannya ) di mana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara trigulasi (gabungan), analisis data

bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari pada generalisasi (Sugiyono: 2014).

## 2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian deskriptif kualitatif merupakan salah satu jenis penelitian yang termasuk dalam jenis penelitian kualitatif dengan tujuan untuk mengungkapkan kejadian atau fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berlangsung dengan menyuguhkan apa yang sebenarnya terjadi. (Sugiyono, 2014:45).

## C. Sumber Data

Sumber data yang dimaksud dalam penelitian ini adalah objek penelitian yang selanjutnya akan menjadi sumber informasi dalam pengumpulan data. Dalam penelitian ini penulis menggunakan data yang sesuai dengan objek penelitian sehingga dapat memberikan gambaran langsung terhadap objek penelitian. Adapun jenis data yang digunakan, yaitu:

1. Data primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan/tempat penelitian. Data primer bersumber pada hasil survei langsung dilokasi penelitian. Peneliti menggunakan data ini untuk mendapatkan informasi langsung dari instansi-instansi yang terkait di Kota Makassar seperti kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota serta masyarakat setempat di BTP.
2. Data sekunder, adalah data-data yang didapat dari sumber bacaan, laporan-laporan penelitian dan berbagai sumber lainnya dan sampai

dokumen-dokumen resmi dari pemerintahan. Peneliti menggunakan data sekunder untuk memperkuat penemuan dan melengkapi informasi yang telah dikumpulkan melalui wawancara langsung dengan pegawai kantor Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota serta sebagian warga yang berpemukiman di Bumi Tamalanrea Permai kota Makassar.

#### D. Informan Penelitian

Informan penelitian adalah orang yang diwawancarai untuk memberikan informasi tentang situasi dan kondisi latar belakang penelitian. Pemilihan informan sebagai salah satu sumber data yang paling penting (urgen) terhadap proses penelitian harus menggunakan teknik yang tepat. Adapun teknik sampling yang digunakan dalam penelitian kualitatif adalah *Purposive sampling*. *Purposive sampling* adalah salah satu teknik pengambilan sampel dengan pertimbangan tertentu. Dimana pertimbangan tertentu ini adalah orang yang dianggap paling tau tentang masalah yang akan di teliti. Dalam penelitian ini yang menjadi informan peneliti yakni:

No.	NAMA	INISIAL	JABATAN/INSTANSI	KET.
1.	Ir. Supardi	SP	Kepala Seksi Pemanfaatan Ruang	1 orang
2.	Lenny Hasbullah, ST	LH	Kepala Seksi Perencanaan & Desain Bangunan	1 orang
3.	Fina Rostina, SE	FN	Seksi Ekonomi &	1 orang

			Pembangunan	
4.	Ikhsan	IK	Developer Ruko	1 orang
5.	Hamzah & Rani	HZ&RN	Masyarakat	2 orang
Jumlah				6 orang

#### E. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan langkah yang sangat penting dalam penelitian, karena itu seorang peneliti harus terampil dalam mengumpulkan data agar mendapatkan data yang valid. Pengumpulan data adalah prosedur yang sistematis dan standar untuk memperoleh data yang diperlukan.

1. Observasi langsung adalah cara pengambilan data dengan melakukan pengamatan secara langsung di lapangan yang berkaitan dengan *Good urban governance* dalam pembangunan ruko di Kota Makassar.
2. Wawancara adalah proses keterangan untuk tujuan penelitian dengan tanya jawab dengan menggunakan pedoman wawancara yang bersifat terbuka dalam suatu teknik in depth interview (wawancara mendalam), peneliti akan melakukan tanya jawab dengan masyarakat dan pemerintah setempat lanjut mengenai jawaban yang di berikannya berkaitan dengan topik penelitian. Melalui teknik ini akan dapat diperoleh informasi yang seluas-luasnya untuk selanjutnya dilakukan analisis dan semakin melengkapi fakta dan data yang tersedia.
3. Dokumentasi adalah pemanfaatan informasi berupa catatan peristiwa yang sudah berlalu. Dokumentasi bisa berupa gambar, tulisan, memo,

laporan, termasuk data yang terdapat di instansi-instansi terkait dan dokumen tertulis lainnya seperti literature-literature yang berkaitan dengan topik penelitian.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Analisis data adalah langkah selanjutnya untuk mengelola data di mana data yang diperoleh dikerjakan dan di manfaatkan sedemikian rupa untuk menyimpulkan persoalan yang diajukan dalam penyusunan hasil penelitian. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisis deskriptif kualitatif. Dalam model ini terdapat komponen-komponen pokok, menurut Miles dan Huberman (Sugiyono, 2014:246) ketiga komponen tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengumpulan Data, merupakan tahap yang paling utama dalam sebuah penelitian, ini karena tujuan dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui teknik pengumpulan data ini, maka penelitian tidak akan mendapatkan data yang akan memenuhi standar data yang ditetapkan.
2. Reduksi Data, merupakan komponen pertama analisis data yang mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuang hal-hal yang dianggap tidak penting dan mengatur data sedemikian rupa sehingga simpulan penelitian dapat dilakukan.
3. Sajian Data, merupakan suatu rangkaian informasi yang kemudian memberi kesimpulan secara singkat yang dapat berarti cerita sistematis dan logis makna peristiwanya yang kemudian dapat dipahami.

4. Penarikan kesimpulan, dalam awal pengumpulan data, peneliti sudah harus mengerti apa arti dari hal-hal yang ditemui dengan mencatat peraturan sebab akibat dan berbagai proporsi sehingga penarikan kesimpulan dapat di pertanggung jawabkan.

### **G. Keabsahan Data**

Validitas data sangat mendukung akhir penelitian, oleh karena itu diperlukan tehknik untuk memeriksa keabsahan data. Keabsahan data dalam penelitian ini diperksa dengan menggunakan tehnik triangulasi. Triangulasi bermakna silang yakni mengadakan pengecekan akan kebenaran data yang akan dikumpulkan dari sumber data yang menggunakan tehnik pengumpulan data yang lain serta pengecekan pada waktu yang berbeda.

Menurut William dalam Sugiyono (2014:273) triangulasi dalam pengujian kredibilitas diartikan sebagai pengecekan data dari berbagai sumber dengan berbagai cara dan berbagai waktu. Dengan demikian terdapat triangulasi sumber, triangulasi pengumpulan data dan waktu.

1. Triangulasi sumber yaitu pengumpulan data yang dilakukan denga cara mengecek pada beberapa sumber yang telah diperoleh untuk menguji kredibilitas data. Data dari ketiga sumber tersebut tidak bisa diratakan seperti dalam penelitian kuantitatif, tetapi di deskripsikan, dikategorikan, mana pandangan yang sama, yang berbeda, dan mana yag spesifik dari tiga sumber data tersebut. Data yang telah dianalisis oleh peneliti sehingga menghasilkan suatu kesimpulan selanjutnya dimintakan kesepakatan dengan ketiga sumber data tersebut.

2. Triangulasi teknik untuk menguji kredibilitas data dilakukan dengan cara mengecek data kepada sumber yang sama dengan teknik yang berbeda. Misalnya data diperoleh dengan wawancara, lalu dicek dengan observasi, dokumentasi, atau kuesioner. Bila dengan teknik pengujian kredibilitas data tersebut, menghasilkan data yang berbeda-beda maka peneliti melakukan diskusi lebih lanjut kepada sumber data yang bersangkutan atau yang lain, untuk memastikan data mana yang dianggap benar. Atau mungkin semuanya benar, karena sudut pandangnya berbeda-beda.
3. Waktu yang sering mempengaruhi kredibilitas data. Data yang dikumpul dengan teknik wawancara di pagi hari pada saat narasumber masih segar, belum banyak masalah akan memberikan data yang lebih valid sehingga lebih kredibel. Untuk itu, dalam rangka pengujian kredibilitas data dapat dilakukan dengan cara pengecekan dengan wawancara, observasi, atau teknik lain dalam waktu atau situasi yang berbeda. Bila hasil uji menghasilkan data yang berbeda, maka dilakukan secara berulang-ulang sehingga ditemukan kepastian datanya. Triangulasi dapat juga dilakukan dengan cara mengecek hasil penelitian, dari tim peneliti lain diberi tugas melakukan pengumpulan data.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Deskripsi Umum Objek Penelitian

Kota Makassar terletak antara 119<sup>o</sup> 24' 17' 38'' bujur timur dan 5<sup>o</sup> 8' 6' 19'' lintang selatan yang berbatasan sebelah utara dengan Kabupaten Pangkep, sebelah selatan dengan Kabupaten Gowa, sebelah barat adalah Selat Makassar, dan sebelah timur Kabupaten Maros. Luas wilayah Kota Makassar tercatat 175,77 km persegi yang meliputi 15 kecamatan, 153 kelurahan, 996 RW, dan 4,964 RT. Penduduk Kota Makassar berdasarkan proyeksi penduduk pada tahun 2016 sebanyak 1.469.601 jiwa yang terdiri atas 727.314 jiwa penduduk laki-laki dan 742.287 jiwa penduduk perempuan. Sementara itu besarnya angka rasio jenis kelamin tahun 2016 penduduk laki-laki terhadap penduduk perempuan sebesar 98. Kepadatan penduduk di Kota Makassar tahun 2016 mencapai 8.361 jiwa/km<sup>2</sup> dengan rata-rata jumlah penduduk per rumah tangga 4 orang. Kepadatan penduduk di 15 kecamatan cukup beragam dengan kepadatan penduduk tertinggi terletak di Kecamatan Makassar dengan =kepadatan 33.634 jiwa/km<sup>2</sup> dan terendah di Kecamatan Tamalanrea sebesar 3.523 jiwa/km<sup>2</sup>.

Secara Administratif, Kota Makassar terdiri 15 kecamatan yaitu : Kecamatan Mariso, Mamajang, Tamalate, Rappocini, Makassar, Ujung Pandang, Wajo, Bontoala, Ujung Tanah, Tallo, Panakukang, Manggala, Biringkanaya dan Tamalanrea, Kep Sangkarrang. Kota Makassar merupakan

dataran rendah dengan ketinggian yang bervariasi antara 1-25 meter diatas permukaan laut, pada akhir 2016 wilayah administrasi Kota Makassar terdiri dari 15 kecamatan, luas daratan masing-masing kecamatan yaitu : Mariso (1,82 km<sup>2</sup>), Mamajang (2,25 km<sup>2</sup>), Tamalate (20,21 km<sup>2</sup>), Rappocini (9,23 km<sup>2</sup>), Makassar (2,52 km<sup>2</sup>), Ujung Pandang (2,63 km<sup>2</sup>), Wajo (1,99 km<sup>2</sup>), Bontoala (2,10 km<sup>2</sup>), Ujung tanah (5,94 km<sup>2</sup>), Tallo (5,83 km<sup>2</sup>), Panakukang (17,05 km<sup>2</sup>), Manggala (24,14 km<sup>2</sup>), Biringkanaya (48,22 km<sup>2</sup>), serta Tamalanrea (31,84 km<sup>2</sup>), dan kecamatan Kep, Sangkarrang (1,54 km<sup>2</sup>). Jarak antara Ibukota Kota Makassar ke ibukota kecamatan :

1. Makassar - Malino: 4 km
2. Makassar - Mamajang: 4 km
3. Makassar - Tamalate: 5 km
4. Makassar - Rappocini: 7 km
5. Makassar - Makassar: 0 km
6. Makassar - Ujung Pandang: 0,5 km
7. Makassar - Wajo: 0,6 km
8. Makassar - Bontoala: 1 km
9. Makassar - Ujung Tanah: 3 km
10. Makassar - Tallo: 4 km
11. Makassar - Panakukang: 7 km
12. Makassar - Manggala: 9 km
13. Makassar - Biringkanaya: 12 km
14. Makassar - Tamalanrea: 10 km
15. Makassar - Kodongareng: 20 km

Pemerintah Kota Makassar terdiri dari walikota, wakil walikota, sekretariat kota, dinas dinas, dan beberapa Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD). Dinas-dinas terdiri Dinas Kelautan, Perikanan, Pertanian, dan Peternakan; Dinas Perindustrian, Perdagangan dan Penanaman Modal; Dinas Pariwisata dan Ekonomi Kreatif; Dinas Tenaga Kerja; Dinas Kesehatan; Dinas Pendidikan; Dinas Sosial; Dinas Tata Ruang dan Bangunan; Dinas Pekerjaan Umum; Dinas Pertamanan dan Kebersihan; Dinas Pemadam Kebakaran; Dinas Perhubungan; Dinas Pendapatan Daerah; Dinas Koperasi dan UKM; Dinas Komunikasi dan Informatika; Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil; Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah; serta Dinas Pemuda dan Olahraga.

Kota Makassar pada tanggal 1 September 1971 berubah namanya menjadi Kota Ujung Pandang setelah diadakan perluasan kota dari 21 km<sup>2</sup> menjadi 175,77 km<sup>2</sup>. Namun kemudian, pada tanggal 13 Oktober 1999 berubah kembali menjadi Kota Makassar. Kota Makassar merupakan kota internasional serta terbesar di Kawasan Indonesia Timur dan pada masa lalu pernah menjadi ibu kota Negara Indonesia Timur Provinsi Sulawesi. Sumber utama data kependudukan adalah sensus penduduk yang dilaksanakan setiap sepuluh tahun sekali. Sensus penduduk telah dilaksanakan sebanyak enam kali sejak Indonesia merdeka, yaitu 1961, 1971, 1980, 1990, 2000, dan 2010. Di dalam sensus penduduk, pencacahan dilakukan terhadap seluruh penduduk yang berdomisili diwilayah teritorial Indonesia termasuk warga negara asing kecuali anggota korps diplomatik negara sahabat beserta keluarganya. Metode pengumpulan data dalam

sensus dilakukan dengan wawancara antara petugas sensus dengan responden dan juga melalui *e-census*. Pencatatan penduduk menggunakan konsep usual residence, yaitu konsep dimana penduduk biasa bertempat tinggal. Bagi penduduk yang bertempat tinggal tetap dicacah dimana mereka biasa tinggal, sedangkan untuk penduduk yang tidak bertempat tinggal tetap dicacah di tempat di mana mereka ditemukan petugas sensus pada malam ‘Hari Sensus’. Termasuk penduduk yang tidak bertempat tinggal tetap adalah tuna wisma, awak kapal berbendera Indonesia, penghuni perahu/rumah apung, masyarakat terpencil/terasing dan pengungsi.

Bagi mereka yang mempunyai tempat tinggal tetap dan sedang bepergian ke luar wilayah lebih dari enam bulan, tidak dicacah di tempat tinggalnya, tetapi dicacah di tempat tujuannya. Untuk tahun yang tidak dilaksanakan sensus penduduk, data kependudukan diperoleh dari hasil proyeksi penduduk. Proyeksi penduduk merupakan suatu perhitungan ilmiah yang didasarkan pada asumsi dari komponen-komponen perubahan penduduk, yaitu kelahiran, kematian dan migrasi. Proyeksi penduduk Indonesia 2011-2035 menggunakan data dasar penduduk hasil SP2010. Penduduk Indonesia adalah semua orang yang berdomisili di wilayah teritorial Indonesia selama 6 bulan atau lebih dan atau mereka yang berdomisili kurang dari 6 bulan tetapi bertujuan menetap.

Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar terletak di Jalan Urip Sumihardjo No.8, Karuwasi Utara, Makassar. Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar merupakan unsur pelaksana urusan Pemerintahan

di bidang Tata Ruang dan Bangunan Kota yang menjadi kewenangan daerah. Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota di pimpin oleh Kepala Dinas yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekertaris Daerah. Berdasarkan Peraturan Walikota Makassar Nomor 85 tahun 2016 tentang pembentukan dan susunan organisasi perangkat daerah Kota Makassar menyatakan bahwa tugas pokok Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar adalah merumuskan, membina dan mengendalikan kebijakan di bidang penataan dan pemanfaatan ruang, pengendalian kawasan, penataan bangunan, pengawasan dan pengendalian.

Dalam melaksanakan tugas pokok, Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar mempunyai fungsi:

- a. Menyusun rumusan kebijakan teknis operasional dan pengendalian pemanfaatan ruang dan bangunan.
- b. Menyusun rumusan kebijakan teknis operasional di bidang penataan bangunan.
- c. Pengkajian, pembinaan, dan pengawasan gambar situasi bangunan dan penyelenggaraan dokumentasi.

Dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya disusunlah Struktur Organisasi Dinas dalam melaksanakan tugas pokok, Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar.

Struktur Organisasi Dinas Tata Ruang dan Bangunan terdiri dari:

- a. Kepala Dinas

- b. Sekretariat, terdiri dari:
  - 1. Sub Bagian Perencanaan dan Pelaporan
  - 2. Sub Bagian Keuangan
  - 3. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
- c. Bidang Tata Ruang terdiri dari:
  - 1. Seksi Perencanaan Tata Ruang
  - 2. Seksi Pemanfaatan Ruang
  - 3. Seksi Pengendalian Ruang
- d. Bidang Pengembangan Tata Ruang dan bangunan terdiri dari:
  - 1. Seksi Pelayanan Informasi Tata Ruang dan Bangunan
  - 2. Seksi Pemetaan dan Pengembangan Sistem Data dan Informasi
  - 3. Seksi Dokumentasi dan Evaluasi
- e. Bidang Penataan Bangunan dan Lingkungan, terdiri dari:
  - 1. Seksi Perencanaan dan Desain Bangunan
  - 2. Seksi Kelayakan Bangunan
  - 3. Seksi Pengendalian Pemanfaatan Bangunan
- f. Bidang Penertiban Ruang dan Bangunan
  - 1. Seksi Pengaduan dan Pengawasan Ruang dan Bangunan
  - 2. Seksi Pengkajian Pelanggaran Hukum Ruang dan Bangunan
  - 3. Seksi Evaluasi, Monitoring dan Pelaporan
- g. Kelompok Jabatan Fungsional
- h. Unit Pelaksana Teknis (UPT)

Penataan Ruang yang sesuai dengan peruntukannya akan dapat berjalan baik bilamana aturan mainnya dapat ditegakkan secara konsisten

dan terkenal dalam situasi pembangunan yang semakin menggeliat. Oleh karena itu, beberapa permasalahan terkait urusan penataan ruang yang perlu menjadi perhatian pada periode tahun 2014 - 2019 diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Diperlukan peraturan daerah terkait aspek-aspek pengendalian ruang seperti rencana detail tata ruang dan peraturan zonasi, perangkat hukum (sanksi), perizinan dan insentif-disinsentif yang dapat menjadi acuan dalam membangun ruang kota.
2. Diperlukan langkah strategis untuk memenuhi ketersediaan ruang terbuka hijau sebesar 30% per satuan luas wilayah yang secara ekologis berfungsi untuk meningkatkan kualitas air tanah, mencegah banjir, mengurangi polusi udara dan pengatur iklim mikro, selain fungsi sosial ekonomi sebagai ruang interaksi sosial, sarana rekreasi dan landmark. Untuk Pemanfaatan dan Pengendalian ruang masih belum optimal.
3. Diperlukannya Rencana Tata Ruang Kota Makassar (RDTR) per kecamatan guna mendukung rencana pembangunan Kota Makassar kedepannya.
4. Kapasitas pengendalian dan evaluasi terhadap hasil-hasil pelaksanaan program dan kegiatan Dinas Penataan Ruang Kota Makassar belum optimal.
5. Keterbatasan Jumlah dan kualifikasi sumber daya aparatur yang dimiliki dibandingkan dengan besaran objek pengawasan.

6. Terbatasnya sumber daya aparatur yang berkualifikasi pendidikan teknis fungsional.
7. Sarana dan prasarana penunjang operasional pengawasan, seperti Meter Roll, Camera Pocket, Handy Cam dll.
8. Masih kurangnya tenaga pengelola kegiatan dan administrasi keuangan yang bersertifikat.

Visi Pemerintah Kota Makassar 2019 ini memiliki konsistensi dengan visi Kota Makassar 2025, khususnya dengan penekanan visi RPJPD pada “orientasi global”, yang dalam visi RPJMD dirumuskan sebagai “kota dunia”, serta penekanan “berwawasan lingkungan” dan “paling bersahabat” pada visi RPJPD yang pada visi RPJMD dirumuskan sebagai “yang nyaman untuk semua”. Pokok visi “kota maritim, niaga, pendidikan, budaya dan jasa” pada visi RPJPD, dalam visi RPJMD 2013-2018 ditempatkan sebagai bagian dari substansi “kota dunia”. Dihubungkan dengan visi Pemerintah Provinsi Sulawesi Selatan 2018, relevansi visi Pemerintah Kota Makassar 2014-2019 terletak pada posisi “Makassar kota dunia yang nyaman untuk semua” yang merupakan bagian penting dari terwujudnya “Sulawesi Selatan sebagai Pilar Utama Pembangunan Nasional dan Simpul Jejaring Akselerasi Kesejahteraan pada Tahun 2018”.

Pernyataan visi Pemerintah Kota Makassar 2019 memiliki tiga pokok visi yang merupakan gambaran kondisi yang ingin dicapai Kota Makassar pada akhir periode 2014-2019. Penjelasan masing-masing pokok visi tersebut, adalah sebagai berikut:

1. **Kota Dunia**, dimaksudkan adalah Kota Makassar yang memiliki keunggulan komparatif, kompetitif dan inklusifitas yang berdaya tarik tinggi atau memukau dalam banyak hal. Diantaranya potensi sumberdaya alam dan infrastruktur sosial ekonomi yang menjanjikan terwujudnya kesejahteraan masyarakat dengan standar dunia. Pokok visi ini dapat dikristalkan sebagai terwujudnya “masyarakat sejahtera standar dunia”.
2. **Nyaman**, dimaksudkan adalah terwujudnya proses pembangunan yang semakin menyempitkan kesenjangan dan melahirkan kemandirian secara stabil, dalam struktur dan pola ruang kota yang menjamin kenyamanan bagi berkembangnya masyarakat yang mengedepankan prinsip inklusifitas serta pola hubungan yang setara antara *stakeholder* dan *stakeowner* dalam pembangunan. Pokok visi ini dapat dikristalkan sebagai terwujudnya “kota nyaman kelas dunia”.
3. **Untuk Semua**, dimaksudkan adalah proses perencanaan, pelaksanaan dan pemanfaatan pembangunan yang dapat dinikmati dan dirasakan seluruh lapisan masyarakat tanpa diskriminasi berdasarkan jenjang umur, jenis kelamin, status sosial dan kemampuan diri (termasuk kelompok difabel). Pokok visi ini dapat diristalkan sebagai terwujudnya “pelayanan publik kelas dunia bebas korupsi”.

Misi dalam RPJMD ini dimaksudkan sebagai upaya umum yang akan dilaksanakan untuk mewujudkan visi. Setiap misi akan dijalankan untuk mewujudkan pokok visi yang relevan. Rumusan misi RPJMD Kota Makassar 2014-2019 adalah sebagai berikut:

1. Merekonstruksi nasib rakyat menjadi masyarakat sejahtera standar dunia.

Misi ini mencakup berbagai upaya umum dalam hal: (1) pengurangan pengangguran, (2) pemberian jaminan sosial keluarga, (3) pelayanan kesehatan gratis, (4) pelayanan pendidikan gratis, (5) penukaran sampah dengan beras, (6) pelatihan keterampilan dan pemberian dana bergulir, (7) pembangunan rumah murah dan, (8) pengembangan kebun kota. Misi ini diarahkan untuk mewujudkan pokok visi “masyarakat sejahtera standar dunia”.

2. Merestorasi tata ruang kota menjadi kota nyaman berkelas dunia.

Misi ini mencakup berbagai upaya umum dalam hal:

- a) penyelesaian masalah banjir,
- b) pembentukan badan pengendali pembagunan kota,
- c) pembangunan waterfront city,
- d) penataan transportasi publik,
- e) pengembangan infrastruktur kota,
- f) pengembangan pinggiran kota
- g) pengembangan taman tematik,
- h) penataan lorong. Misi ini diarahkan untuk mewujudkan pokok visi “kota nyaman kelas dunia”

3. Mereformasi tata pemerintahan menjadi pelayanan publik kelas dunia bebas korupsi.

Misi ini mencakup upaya umum dalam hal:

- a) Peningkatan pendapatan asli daerah,

- b) Peningkatan etos dan kinerja aparat RT/RW
- c) Peningkatan pelayanan dikelurahan
- d) Pelayanan publik langsung kerumah
- e) Pengembangan pelayanan publik terpadu dikecamatan
- f) Modernisasi pelayanan pajak dan distribusi
- g) Pengembangan akses internet pada ruang publik
- h) Penguatan badan usaha milik daerah. Misi ini diarahkan untuk mewujudkan pokok visi “Pelayanan publik kelas dunia bebas korupsi”

Penjabaran Visi, Misi, Tujuan dan Sasaran pembangunan 2014-2019

dapat dilihat pada tabel berikut ini:

No	Sasaran	Indikator Kinerja Sasaran (benefit dan impact)
<b>Misi I : Merekonstruksi Nasib Rakyat Menjadi Masyarakat Sejahtera Standar Dunia</b>		
<b>Tujuan 1: Mewujudkan peningkatan kualitas pendidikan masyarakat</b>		
1	Terwujudnya pemerataan akses layanan pendidikan pada semua jalur dan jenjang pendidikan	Angka Rata-Rata lama Sekolah
2	Meningkatnya mutu pendidikan pada seluruh jenjang pendidikan	% kelulusan ujian
3	Meningkatnya kemampuan literasi masyarakat	Angka melek huruf
<b>Tujuan 2 : Mewujudkan peningkatan derajat kesehatan masyarakat</b>		
4	Terwujudnya pelayanan kesehatan yang bermutu dan terjangkau	Usia Harapan Hidup
5	Berkurangnya kasus penyakit menular dan penyakit endemik	Cakupan penemuan dan penanganan penderita/KLB
6	Berkembangnya layanan kesehatan reproduksi dan keluarga berencana	Total Fertility Rate (% Pertumbuhan Penduduk)

No	Sasaran	Indikator Kinerja Sasaran (benefit dan impact)
7	Terwujudnya pola hidup sehat masyarakat	Cakupan kelurahan yang menerapkan PHBS
<b>Tujuan 3 : Mewujudkan peningkatan pendapatan masyarakat</b>		
8	Terpenuhinya kebutuhan lapangan kerja dan kesempatan berusaha	Angka pengangguran (%)
9	Terwujudnya jaminan sosial keluarga serba guna	Cakupan jaminan sosial keluarga serba guna keluarga miskin
10	Terwujudnya masyarakat yang produktif dan berdaya saing	% tenaga kerja/ pencari kerja yang mendapatkan peningkatan kompetensi
11	Berkembangnya K-UMKM dan ekonomi kreatif	Nilai omzet K-UMKM
12	Meningkatnya produksi perikanan dan kelautan serta kesejahteraan nelayan	Volume dan nilai produksi perikanan (ton dan Rp)
13	Meningkatnya usaha pertanian yang mempunyai nilai tambah tinggi dan peluang pasar	Volume dan nilai produksi vertikal garden (kebun kota) (ton dan Rp) di lorong
14	Berkembangnya pusat perdagangan dan jasa	Jumlah komoditas dan jasa unggulan serta angka kontribusi PDRB sektor perdagangan dan jasa, hotel dan restoran
15	Berkembangnya pusat industri pengolahan strategis	Angka kontribusi PDRB sektor industri
16	Meningkatnya daya saing pariwisata	Angka kunjungan wisata
<b>Tujuan 4 : Mewujudkan sumberdaya manusia yang berdaya saing, berbudaya dan relegius</b>		
17	Meningkatnya kualitas kehidupan pemuda dan olah raga	% organisasi pemuda dan cabang olah raga yg berpretasi nasional/internasional
18	Meningkatnya ketahanan pangan masyarakat	Cakupan pengawasan dan pembinaan keamanan pangan (%)
19	Meningkatnya keberdayaan perempuan dan perlindungan anak	Indeks pembangunan gender (IPG)
20	Meningkatnya pelayanan rehabilitasi sosial	% PMKS yang ditangani
21	Terwujudnya masyarakat yang religius dan berakhlak mulia serta memiliki toleransi antar umat beragama	Jumlah kasus konflik antar umat beragama

No	Sasaran	Indikator Kinerja Sasaran (benefit dan impact)
22	Terwujudnya masyarakat yang menjunjung tinggi dan mempertahankan nilai-nilai budaya	Cakupan keragaman dan kekayaan budaya yg dilestarikan (%)
<b>Tujuan : 5 Mewujudkan kehidupan masyarakat yang aman, tertib, tentram dan damai</b>		
23	Meningkatnya ketentraman, ketertiban, keamanan dan kenyamanan lingkungan	Persentase gangguan keamanan, ketertiban, ketenteraman dan kenyamanan yang diselesaikan (%)
24	Meningkatnya pencegahan dan pengendalian serta penanggulangan korban bencana dan bahaya kebakaran	Cakupan pelayanan kebakaran dan bencana lainnya
<b>Misi II : Merestorasi Tata Ruang Kota Menjadi Kota Nyaman Berkelas Dunia</b>		
<b>Tujuan 6 : Meningkatkan penyediaan sarana dan prasarana dasar dengan kapasitas dan kualitas yang setara dengan standar dunia</b>		
25	Berkembangnya transportasi publik dan pemenuhan infrastruktur perhubungan lainnya	% penumpang yang menggunakan transportasi publik “standar dunia” (%)
26	Meningkatnya keterpenuhan dan kualitas sistem drainase dan penanganan banjir	Rata-rata jumlah, tinggi dan lama titik genangan yang terjadi
27	Meningkatnya kapasitas jalan dan jembatan bagi aksesibilitas antar wilayah	Porsi panjang dan jembatan jalan dalam kondisi baik (%)
28	Meningkatnya sistem dan jaringan utilitas kota	Cakupan panjang jaringan utilitas (listrik, telpon, air minum) yang terintegrasi dalam <i>boxculvert</i>
29	Berkembangnya fungsi ekonomi, ekologi, sosial dan estetika pada pinggiran kanal	Jumlah unit dan panjang kanal dan pinggiran kanal yang mencapai peningkatan fungsi ekonomi/wisata, ekologi, sosial dan estetika
<b>Tujuan 7 : Mengoptimalkan pemanfaatan dan pelestarian lingkungan hidup kota</b>		
30	Meningkatnya luas ruang terbuka hijau publik dan privat	% Luas dan sebaran RTH publik, privat dan taman tematik (%)
31	Meningkatnya kapasitas penanganan sampah dan kebersihan	Volume dan % sampah yg ditangani dalam bentuk penukaran sampah dengan beras, pengangkutan dan

No	Sasaran	Indikator Kinerja Sasaran (benefit dan impact)
		reduksi.
32	Berkurangnya pencemaran tanah, air, udara dan kerusakan lingkungan karena dampak pembangunan	Status mutu air, tanah dan udara
33	Terwujudnya water-front city dan tata kelola lingkungan pesisir/pulau-pulau	Luas water front city yang terkelola
<b>Tujuan 8 : Mewujudkan pemukiman sehat bagi masyarakat</b>		
34	Meningkatnya kualitas dan kelayakan huni perumahan masyarakat	% rumah layak huni (rumah beton/ <i>knock-down</i> layak huni)
35	Meningkatnya akses air bersih masyarakat	Cakupan layanan air bersih (%)
36	Tercukupinya ketersediaan lahan pemakaman	Cakupan luas lahan pemakaman yang tertata secara jenazah bersusun (%)
<b>Tujuan 9 : Meningkatkan pemanfaatan dan Penataan Ruang Wilayah termasuk pertanahan secara terpadu dan konsisten</b>		
37	Terwujudnya keter-paduan pemanfaatan dan penataan ruang wilayah	Persentase ketaatan pelaksanaan rencana Tata Ruang Wilayah.
38	Terjaminnya kepastian hukum dalam kepemilikan tanah	% penyelesaian sengketa tanah negara
<b>Misi III : Mereformasi Tata Pemerintahan Menjadi Pelayanan Publik Kelas Dunia Bebas Korupsi</b>		
<b>Tujuan 10 : Mewujudkan percepatan reformasi birokrasi</b>		
39	Terwujudnya administrasi pemerintahan yang efisien dan efektif serta dapat diakses public	% SKPD dengan status laporan kinerja baik.
40	Meningkatnya kapasitas kelembagaan dan ketatalaksanaan pemerintahan daerah	% kecamatan dan kelurahan yang meningkat kapasitasnya
41	Meningkatnya kualitas pengelolaan kearsipan daerah	Persentase unit kerja yang melaksanakan sistem kearsipan pola baku
42	Terwujudnya pendayagunaan aparatur pemerintah daerah	% SDM aparatur yang menempati unit kerja sesuai dengan kompetensinya
43	Meningkatnya efektivitas pengawasan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan	Cakupan rekomendasi LHP yang diselesaikan tindaklanjutnya dengan baik
<b>Tujuan 11 : Peningkatan kinerja pelayanan publik</b>		

No	Sasaran	Indikator Kinerja Sasaran (benefit dan impact)
44	Terwujudnya pelayanan publik yang cepat dan berkualitas	Indeks kepuasan masyarakat
45	Berkembangnya pelayanan perizinan dan penanaman modal daerah	Nilai investasi PMDN dan PMA (Rp dan \$)
46	Meningkatnya kualitas pelayanan kependudukan dan catatan sipil serta pengendalian kependudukan	Persentase kepemilikan dokumen kependudukan (%)
47	Meningkatnya kualitas pelayanan informasi	Cakupan ruang publik yang mendapatkan layanan wifi gratis (%)
48	Meningkatnya kualitas perencanaan, pengendalian dan evaluasi pelaksanaan pembangunan daerah	% Ketersediaan dokumen perencanaan (RPJPD, RPJMD, Renstra SKPD, RKPD) sesuai dasar penetapan, kalender perencanaan, dan kelengkapan isi
<b>Tujuan 12 : Meningkatkan kapasitas dan kinerja pengelolaan keuangan daerah</b>		
49	Meningkatnya kualitas pengelolaan keuangan daerah	Opini laporan keuangan
50	Berkembangnya sumber-sumber pendapatan daerah	Pertumbuhan PAD

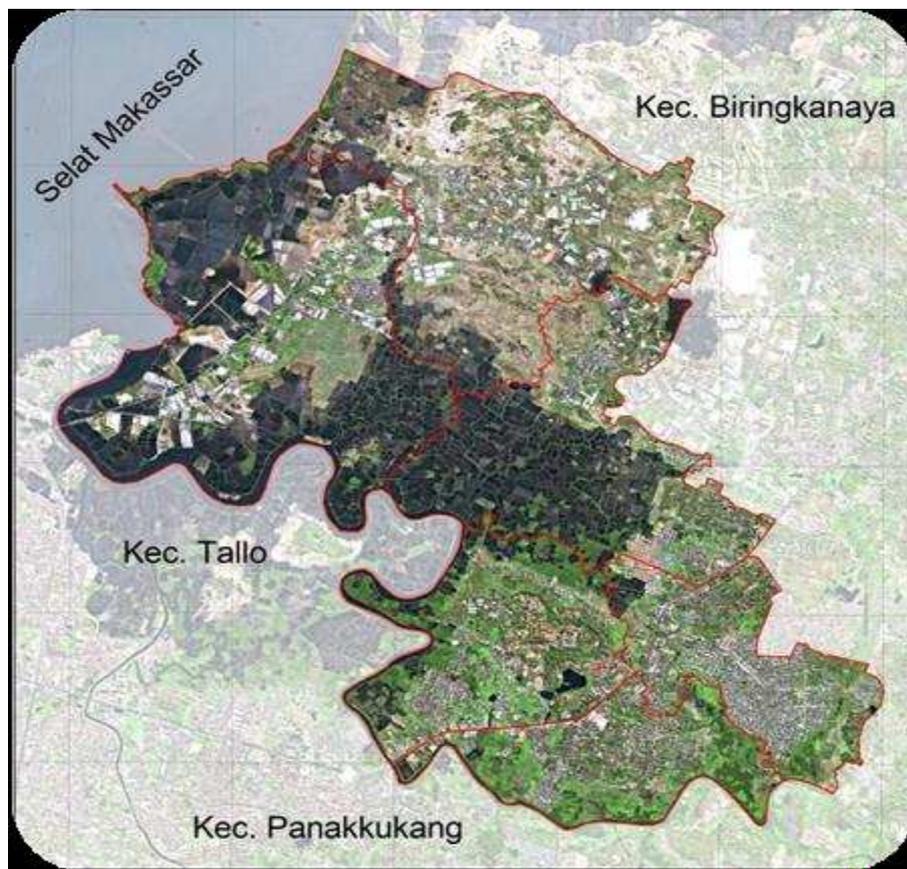
**Tabel 1.1**  
**Tujuan dan Sasaran**

Kecamatan Tamalanrea merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kota Makassar yang memiliki batas-batas wilayah utara Kecamatan Biringkanaya; Selatan Kecamatan Panakukang; Barat Selat Makassar; dan Timur Kabupaten Maros. Luas wilayah kecamatan tamalanrea tercatat 31,84 km<sup>2</sup> atau 18,2% dari luas Kota Makassar yang meliputi 6 kelurahan pada tahun 2016 (saat ini tahun 2017 menjadi 8 kelurahan). Kelurahan yang ada pada kecamatan tamalarea meliputi: Kelurahan Tamalarea Indah, Tamalanrea Jaya, Tamalanrea, Buntusu, Kapasa, Kapasa Raya, Parangloe dan Bira.

Kecamatan Tamalarea merupakan daerah pantai dan bukan pantai dengan topografi ketinggian antara permukaan laut. Empat kelurahan yang bukan pantai yaitu Tamalarea Indah, Tamalanrea Jaya, Tamalarea dan Kapasa. Sedang 2 daerah lainnya (Parangloe dan Bira) merupakan daerah pantai.

**Gambar 1.1**

**Peta Tamalanrea**



Kecamatan Tamalanrea terbentuk sejak 7 Januari 1998 yang merupakan pemekaran dari kecamatan Biringkanaya. Adapun visi dan misi Kecamatan Tamalanrea yaitu:

Visi : Mewujudkan lingkungan yang nyaman dan tata kelola pemerintahan yang baik.

Misi :

1. Meningkatkan kualitas hidup masyarakat secara layak dan bermartabat.
2. Pemantapan sistem pelaksanaan pembangunan kota dan pemberdayaan.
3. Masyarkan pada semua bidang Perwujudan aparatur sebagai pelayan masyarakat dalam rangka peningkatan fungsi kecamatan.

## **B. Implementasi *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Ruko di Kota Makassar (Bumi Tamalanrea Permai)**

Perumahan Bumi Tamalanrea Permai merupakan salah satu perumahan terbesar yang ada di Kota Makassar, sampai saat ini masih terus membangun untuk memenuhi kebutuhan perumahan di Kota Makassar. Kawasan ini termasuk kawasan permukiman terpadu yang masuk pada Kecamatan Tamalanrea yang diperuntukkan sebagai kawasan pendidikan terpadu. Pertumbuhan penduduk yang tinggi itu menuntut ketersediaan permukiman yang memadai, maka peluang itu dimanfaatkan oleh pengusaha pengemban perumahan untuk berinvestasi di bidang properti. Dampaknya tentu saja peralihan fungsi kawasan yang sebelumnya sebagai kawasan permukiman terpadu serta kawasan resapan air dan kawasan hijau berubah menjadi kawasan komersil yang menyebar pada setiap blok perumahan dan cenderung tidak terkendali.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2015-2034 merupakan rencana pemanfaatan ruang wilayah yang disusun untuk menjaga keserasian pembangunan antar sektor dalam rangka penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan di setiap wilayah. Selain itu, penataan ruang adalah salah satu aspek penting didalam penilaian penyelenggaraan pemerintahan daerah. Untuk itu perda RTRW Kota Makassar harus menyelaraskan dengan implementasi yang dijalankan. *Good Urban Governance* merupakan upaya merespon berbagai masalah pembangunan kawasan perkotaan secara efektif dan efisien yang diselenggarakan oleh pemerintah yang akuntabel dan bersama-sama dengan unsur masyarakat. Adapun indikator yang menjadi tolak ukur dari konsep *Good Urban Governance* yaitu: (1) Keberlanjutan, (2) Efisiensi, (3) Transparansi dan Akuntabilitas, (4) Keterlibatan Masyarakat/Penduduk. Hasil dari pengkajian pada indikator tersebut adalah sebagai berikut:

#### 1. Keberlanjutan (*Sustainability*)

Prinsip keberlanjutan pada dasarnya membutuhkan visi dan misi yang kuat dari Pemerintah Kota dalam mengembangkan dan membangun kawasan perkotaan yang nyaman dan selaras dengan peruntukan wilayah terkait pembangunan ruko di Bumi Tamalanrea Permai sebagaimana hasil wawancara penulis dengan Kepala Seksi Penataan Ruang Wilayah Kota Makassar sebagai berikut:

“Kami selaku Pemerintah yang terlibat dalam pembinaan maupun pengawasan di bidang penataan bangunan tahap keberlanjutan

pembangunan pada kawasan perumnas btp dari sekian rumah tinggal memang harus ada perniagaannya, harus ada kios atau ruko agar masyarakat yang berpemukiman di btp lebih mudah mengakses kebutuhan pokok mereka akan tetapi pembangunan tetap mengacu dan merujuk pada RTRW Kota Makassar dan harus tetap memperhatikan (RTRK) atau biasa disebut Zoning Regulation yang merinci dan mengatur secara jelas dan tegas tentang pembagian fungsi-fungsi dalam kawasan baik sebagai fungsi utama maupun fungsi penunjang agar tercipta tata kelola perkotaan yang baik dan tidak mengakibatkan masalah pada kawasan tersebut.”

(Wawancara dengan SP, 13 Agustus 2018).

Sementara itu penjelasan juga diberikan oleh Kepala Seksi Perencanaan dan Desain Bangunan yang bertugas di Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar, sebagai berikut:

“Betul apa yang dikatakan bapak SP, pembangunan ruko pada kawasan btp memang sangat membantu masyarakat yang berpemukiman dikawasan tersebut karena dapat lebih mudah mendapatkan kebutuhan pokok mereka, tetapi pembangunan ruko yang dipergunakan untuk kegiatan komersial juga harus memperhatikan desain bangunan dengan memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung atau ruko harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah serta penyaluran air hujan (drainasi) karena bangunan ruko yang dibangun sepanjang jalan perumnas btp ini masih ada yang tidak disertai dengan bangunan saluran drainasi.”

(Wawancara dengan LH, 13 Agustus 2018).

Selain itu penjelasan yang diberikan oleh Seksi Ekonomi dan Pembangunan Kecamatan Tamalanrea mengatakan bahwa:

“Kalau di Kecamatan Tamalanrea khususnya di Perumnas btp memang saya lihat pembangunan ruko dari tahun ke tahun belakangan ini memang marak dan para pengembang rumah toko juga sudah cukup tertib terhadap hal ini, tapi kalau dilihat lagi dari segi kenyataan yang ada masih juga ditemukan beberapa bangunan yang menyalahi bahu-bahu jalan, pembangunan yang terus menerus dilakukan jika tetap

menyalahi aturan akan berdampak pada lingkungan yang mengganggu sarana dan prasarana umum dan Pemerintah yang bersangkutan dalam hal mengawasi pembangunan ruko harus tetap menindaklanjuti bangunan-bangunan yang dibangun menyalahi aturan RTRW.”

(Wawancara dengan FN, 14 Agustus 2018).

Dari hasil wawancara diatas, dapat dilihat bahwa Pemerintah yang bersangkutan hendak melakukan kajian ulang mengenai pembangunan kawasan pertokoan agar kesan tata kelola perkotaan dan pemanfaatan ruang dapat lebih maksimal demi kepentingan publik dan selaras dengan visi dan misi yang ada.

Sementara itu penjelasan yang diberikan oleh salah satu masyarakat yang berpemukiman di perumnas Btp mengatakan bahwa:

“Kalau saya lihat memang dari tahun ke tahun ini semakin banyak pembangunan ruko di sepanjang ruas jalan perumnas, banyak juga masuk di blok perumahan, yang begini biasanya bikin macet, bikin banjir dan bikin rusak lingkungan karna kadang itu pembangunannya tidak sesuai dengan aturan pemerintah, pemerintah juga kayaknya kurang perhatikan masalah ini.”(Wawancara dengan HZ, 16 Agustus 2018).

Penjelasan juga di tambahkan oleh salah satu masyarakat di perumnas BTP yang mengatakan bahwa:

“memang dari segi kenyataan yang ada masih banyak ruko yang menyalahi aturan, pemerintah yang bersangkutan juga sepertinya perlu menindak lanjuti developer ruko demi kenyamanan bersama agar dapat mengurangi kemacetan, dan masalah pengguna jalan lainnya.

Wawancara dengan RN, 16 Agustus 2018).

Sementara itu penjelasan yang diberikan selaku Developer Ruko mengatakan bahwa:

”memang pada kawasan tamalanrea adalah kawasan permukiman dan pendidikan tetapi dalam hal ini kita juga sudah mendapat izin

dari pemerintah setempat untuk membangun ruko pada kawasan ini, apalagi bangunan ruko-ruko ini mampu meningkatkan PAD dan disini kami juga memenuhi permintaan sebagian masyarakat. (Wawancara dengan IK, 18 Agustus 2018).

Berdasarkan beberapa pendapat diatas mulai dari pihak pemerintah hingga ke masyarakat dapat disimpulkan bahwa *Good Urban Governance* dalam pembangunan ruko yang ada di Perumnas BTP dari tahun ke tahun keberlanjutan pembangunan lebih dominan ke fungsi penunjang di bandingkan fungsi dominan sebagai kawasan permukiman dan pendidikan terpadu. Pemerintah masih perlu menyelaraskan visi dan misi Kecamatan Tamalanrea yang terhadap implemementasi yang ada. Pemerintah yang bersangkutan perlu mengkaji secara teknis dan sosial terhadap tingkat kebutuhan masyarakat terhadap sarana perdagangan disetiap kawasan.

Pemerintah juga perlu melakukan penertiban pemanfaatan ruang dalam pembangunan ruko maupun wilayah yang belum sesuai dengan rencana tata ruang dan bangunan yang diselenggarakan dalam bentuk sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Hal ini didukung pada pengamat penulis yang bersangkutan pada Perda RTRW Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 yang masih timpang tindih pada implementasi yang ada.

## 2. Efisiensi (*Efficiency*)

Pada konsep efisiensi yang dilakukan terutama dengan pembiayaan ataupun penggunaan sumber daya yang digunakan akan

ditanggung bersama antara pemerintah dan pihak yang terkait dampak dari pembangunan bangunan bisnis yang semakin marak.

Efisiensi akan terjadi jika penggunaan sumber daya diberdayakan secara optimun sehingga tujuan akan tercapai.

Untuk mengetahui sejauh mana efisiensi yang dilakukan dari pembangunan ruko yang terkait Konsep *Good urban governance* dapat dilihat dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penataan Ruang Wilayah Kota Makassar sebagai berikut:

“Pembangunan merupakan suatu kegiatan yang dirancang oleh berbagai macam tugas dengan jangka waktu relatif panjang serta berkelanjutan, apabila kita berbicara tentang efisiensi bilamana kita membayangkan hal penggunaan sumber daya kita secara optimun untuk mencapai suatu tujuan tertentu, pada pembangunan ruko di kawasan ini memang cukup marak maka dari itu dari pihak pemerintah itu sendiri masih mewanti-wanti pembangunan yang tidak sesuai aturan RTRW, masih terdapat pula bangunan bisnis yang menyalahi prosedur tidak dilengkapi lahan parkir ataupun drainase hal seperti ini yang dapat merusak lingkungan sekitar.

(Wawancara dengan SP, 13 Agustus 2018).

Sementara itu penjelasan juga diberikan oleh Kepala Seksi Perencanaan dan Desain Bangunan Kota Makassar adalah sebagai berikut:

“Menurut saya pembangunan ruko memang perlu diperhatikan terutama pada desain bangunan yang tidak memenuhi standar operasionalnya, karena yang saya lihat faktanya banyak model-model ruko yang mengubah pada desain awal yang telah di setujui ditambah lagi tidak ada grand strategy yang baik mengenai dampak yang ditimbulkan seperti lahan parkir yang memacetkan jalan yang membuat para pengguna jalan tidak nyaman hal akan tersebut, biasanya hal seperti ini justru menggunakan biaya yang tidak sedikit.

(Wawancara dengan LH, 13 Agustus 2018).

Pernyataan diatas didukung oleh penjelasan yang diberikan oleh Seksi Ekonomi dan Pembangunan Kecamatan Tamalanrea mengatakan bahwa:

“Di Kecamatan Tamalanrea memang merupakan kawasan pendidikan tinggi terpadu tetapi dari tahun ke tahun kawasan ini telah beralih fungsi, yakni memang banyak bangunan-bangunan komersil yang menempati kawasan ini, sebagian memang tercatat pada laporan yang meminta izin ke kecamatan untuk membangun bangunan yang berupa ruko maupun rukan.

(Wawancara dengan FN, 14 Agustus 2018).

Dari beberapa pernyataan pemerintah yang bersangkutan dapat diketahui bahwa Pemerintah berusaha mengembangkan dan meningkatkan perannya dalam pembangunan kota khususnya kecamatan tamalanrea dalam rangka meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintah.

Sementara itu penjelasan yang diberikan oleh masyarakat setempat sebagai berikut:

“pembangunan ruko-ruko di daerah btp atau kecamatan tamalanrea setiap tahunnya memang meningkat hal seperti inilah yang terlalu mengedepankan sisi bisnis dibanding pendidikan maupun perumahan, padahal fungsi utama dari kecamatan tamalanrea adalah kawasan pendidikan tetapi sepanjang jalan terlalu banyak ruko-ruko yang terbangun apalagi lahan parkir setiap ruko tidak ada jadi hal ini dapat memacetkan jalan. (Wawancara dengan HZ, 16 Agustus 2018).

Hal serupa dinyatakan oleh salah satu masyarakat setempat sebagai berikut:

“iya memang kalau dilihat dari segi fungsi utama tidak sesuai dengan realita yang ada, apalagi pembangunan ruko-ruko ini hanya menguntungkan pihak yang mampu dan merugikan

masyarakat yang tingkat ekonominya masih terbilang rendah ditambah lagi lahan parkir yang tidak memadai membuat kemacetan dimana-mana.

(Wawancara dengan RN, 16 Agustus 2018).

Dari wawancara diatas dimana dalam hal ini menunjukkan bahwa konsep efisiensi sudah hampir berjalan sebagaimana mestinya sesuai dengan format dan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah, akan tetapi jika kita kembali pada fungsi utama dari wilayah Tamalanrea yaitu sebagai pusat pendidikan dan permukiman terpadu tetapi justru tertutupi oleh kegiatan bisnis dengan adanya pembangunan ruko diperparah lagi dengan tidak adanya grand strategy yang baik mengenai dampak yang ditimbulkan misalnya lahan parkir yang memacetkan jalan serta bangunan yang tidak dilengkapi dreinase yang baik sehingga menyebabkan banjir dimana menyebabkan jalan rusak yang tentunya membutuhkan biaya perbaikan yang tidak sedikit mengingat hal ini terjadi hampir setiap tahunnya

### 3. Transparansi dan Akuntabilitas (*Transparency and Accountabilty*)

Transparansi dan akuntabilitas merupakan pertanggungjawaban atau menjawab dan menerangkan kinerja atas pembangunan ruko-ruko dan membutuhkan keterlibatan masyarakat dalam pembangunannya maupun pelaksanaannya yang dapat diukur pada efektifitas dan efisiensi.

Untuk mengetahui sejauh mana transparansi dan akuntabilitas yang dilakukan dari pembangunan ruko yang terkait Konsep *Good urban governance* dapat dilihat dari hasil wawancara dengan Kepala Seksi Penataan Ruang Wilayah Kota Makassar sebagai berikut:

“kalau berbicara masalah transparansi terkait pembangunan ruko di kecamatan tamalanrea atau perumnas btp sudah berjalan dengan baik, kami dari pihak pemerintah juga sudah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat terkait masalah-masalah pembangunan ruko di tamalanrea.  
(Wawancara SP 13 Agustus 2018).

Hal serupa dinyatakan oleh Seksi Ekonomi dan Pembangunan Kecamatan Tamalanrea adalah sebagai berikut:

“Transparansi dalam upaya penataan pembangunan ruko sudah baik meskipun masih ada hal-hal yang melanggar mulai dari drainase maupun pembangunan ruko yang sepadan dengan bahu jalan yang dapat menyebabkan macet dimana-mana karena lemahnya pengaturan mengenai penataan kawasan untuk pertokoan pemerintah dalam pemanfaatan ruang melalui instansi terkait melakukan penanganan pemanfaatan ruang dengan memantau dan mengevaluasi pemanfaatan ruang sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang kawasan.  
(Wawancara, FN 14 Agustus 2018).

Berdasarkan pernyataan Pemerintah menunjukkan bahwa pembangunan ruko dalam konsep transparansi dan akuntabilitas sudah berjalan dengan baik namun yang menjadi kendala dalam hal tersebut adalah kurangnya kesadaran bagi penyewa ruko maupun developer yang membangun karena masih terdapat ruko yang dibangun tidak memiliki drainase.

Melihat kondisi yang ada dilokasi penelitian HZ salah satu masyarakat setempat mengatakan bahwa:

“Menurut saya penataan pembangunan ruko di perumnas btp masih kurang transparansi antara pihak pemerintah dan masyarakat sekitar karena pemanfaatan lahan seringkali menimbulkan konflik berupa perijinan, ketidaknyamanan yang ditimbulkan yang selalu menyebabkan kemacetan lalu lintas dan berkurangnya kenyamanan mengendara.

(Wawancara, HZ 16 Agustus 2018)

Pernyataan diatas juga didukung oleh salah satu masyarakat setempat sebagai berikut:

“betul yang dikatakan HZ bahwa masih kurangnya transparansi dan akuntabilitas antara masyarakat dan pemerintah karena masih terjadi timpang tindih dari apa yang dengan yang kenyataan yang terjadi, masih banyak bangunan yang menyalahi aturan, masih banyak bangunan ruko yang merugikan masyarakat setempat dan masih banyak pembangunan yang merugikan lingkungan sekitar dikarenakan pembangunan masih tidak sesuai SOP yang berlaku, hal seperti inilah yang dapat merusak lingkungan.

(Wawancara, RN 16 Agustus 2018)

Dari hasil wawancara diatas antara pemerintah dan masyarakat dapat disimpulkan bahwa Transparansi dan akuntabilitas sudah berjalan dengan baik dari segi Efisiensi sudah baik karena pembangunan ruko dapat mengarungi beban pusat kota dalam menampung aktifitas dan meningkatkan pendapatan daerah. Sedangkan berbicara mengenai efektifitas hal ini tidak tercapai sebab apa yang direncanakan tidak sesuai dengan harapan masyarakat yang ada pada wilayah Kecamatan Tamalanrea ataupun perumnas BTP dimana menjadikan Tamalanrea sebagai kawasan pendidikan tinggi terpadu, serta masyarakat umumnya yang paling merasakan dampak-dampak yang ditimbulkan dari pembangunan ruko yang menyalahi aturan seperti kemacetan lalu lintas yang sering kali terjadi. Pemerintah juga harus meningkatkan

pengawasan terhadap pembangunan ruko dan di perlukan SOP (Standar Operasional Prosedur ) yang jelas agar pembangunan ruko tersebut dapat berjalan secara terarah dan lebih berkualitas.

#### 4. Keterlibatan Masyarakat/penduduk (*citizenship*)

Keterlibatan masyarakat dapat melalui penciptaan kerjasama pemerintah maupun masyarakat dalam proses pembangunan kawasan perkotaan khususnya pada pembangunan ruko di perumas bumi tamalanrea permai, akan ada pembagian kewenangan, tugas, resiko dan keuntungan yang jelas bagi masyarakat maupun pemerintah yang terkait. Perlibatan pada masyarakat itu dapat berupa sosialisasi akan kebijakan dari pemerintah yang bersangkutan agar tidak terjadi timpang tindih antara masyarakat dan pihak pemerintah untuk mewujudkan tata kelola yang baik, teratur dan aman. Untuk mengetahui sejauh mana keterlibatan masyarakat dalam pembangunan ruko di perumnas bumi tamalanrea permai dapat dilihat dari salah satu hasil wawancara dari Kepala Seksi Penataan Ruang Kota Makassar adalah sebagai berikut:

“Kalau masalah keterlibatan masyarakat kami dari pihak pemerintah sudah melibatkan masyarakat baik dari segi kebijakan yang mengatur masalah RTRW yang berlaku, serta masalah perijinan tentang lokasi pembangunan agar masyarakat setempat tidak merasa terbebani ataupun merasa tidak nyaman dikarenakan pembangunan ruko-ruko yang ada di perumnas btp dan kami dari pihak pemerintah selalu mencegah pelanggaran pemnafaatan ruang yang dapat merugikan masyarakat.

(Wawancara, SP 13 Agustus 2018).

Selanjutnya pernyataan ditambahkan oleh Kepala Seksi Perencanaan dan Desain Bangunan Kota Makassar oleh LH sebagai berikut:

“betul yang dikatakan bapak SP, kami dari pihak pemerintah yang terkait sudah melibatkan masyarakat melalui sosialisasi mengenai pembangunan wilayah terutama pembangunan ruko-ruko yang ada di perumnas btp, kami juga sudah menindak lanjuti permasalahan-permasalahan yang dikeluhkan oleh masyarakat terkait tata kelola yang kurang baik maka dari itu pemerintah memang harus memantau pembangunan-pembangunan yang dilakukan pada wilayah tamalanrea terutama jika ada proyek-proyek swasta yang sedang dikerjakan.

(Wawancara, LH 13 Agustus 2018)

Dari pernyataan pemerintah terkait tentang keterlibatan masyarakat dapat disimpulkan bahwa dalam konsep keterlibatan masyarakat sudah berjalan sebagaimana mestinya karena pihak pemerintah sudah memberikan sosialisasi terkait pembangunan ruko pada wilayah tamalanrea, pemerintah juga sudah turun langsung memantau apabila terdapat proyek swasta yang sedang berjalan dikarenakan terkadang sebagian masyarakat kurang respek akan hal tersebut

Berbeda pernyataan yang dinyatakan oleh RN selaku masyarakat setempat terkait masalah pembangunan ruko-ruko di perumnas btp yaitu sebagai berikut:

“dari segi efektifitas keterlibatan masyarakat belum tercapai secara maksimal dikarenakan hanya dilibatkan dalam sosialisasi tapi tidak dilibatkan dalam perumusan kebijakan mengenai pembangunan maupun pemanfaatan lahan/ruang, karena masih terdapat pembangunan ruko yang menyalahi

aturan yang dapat merusak kelestarian lingkungan. Disinilah sangat dibutuhkan keterlibatan masyarakat dalam hal pemantauan dan dapat melaporkan kepada pihak pemerintah yang terkait apabila didapati hal-hal yang melanggar aturan yang berlaku. ( Wawancara, RN 16 Agustus 2018).

Pernyataan ditambahkan oleh salah satu masyarakat setempat

perumnas bumi tamalanrea permai sebagai berikut:

“betul yang dikatakan dari RN, saya selaku masyarakat setempat juga masih kurang merasakan pemerintah melibatkan langsung masyarakat dalam bentuk pembangunan ruko karena hanya sosialisasi yang kami dapatkan, tidak pada perumusan kebijakan terkait masalah rencana tata ruang wilayah yang menyangkut masalah tata kelola kota pada wilayah perumnas ini, masih banyak bangunan yang tidak mendapat ijin, lokasi yang pemanfaatan ruang yang disalah gunakan, hal seperti harus ditindak lanjuti.

(Wawancara, HZ 16 Agustus 2018)

Sesuai dengan wawancara diatas dimana yang memberikan keterangan baik dari pemerintah dan masyarakat yang terkait masalah konsep keterlibatan masyarakat dalam pembangunan ruko di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai menunjukkan bahwa Keterlibatan Masyarakat / penduduk (citizenship) tidak tercapai sebab pelibatan masyarakat hanya terlihat pada sosialisasi akan kebijakan tersebut tetapi tidak dilibatkan pada perumusan kebijakan dan keterlibatan masyarakat/ penduduk (citizenship) tersebut tidak tercapai sebab ini merupakan dampak dari perumusan kebijakan yang tidak dilakukan secara menyeluruh dan tidak adanya analisa akan dampak terhadap kebijakan yang dilakukan sehingga pembangunan yang ada malah

memberikan kerugian pada sisi lainnya, seperti kemacetan, banjir dan peralihan lahan. Sedangkan kurangnya pelibatan masyarakat secara menyeluruh malah akan membutuhkan waktu yang lama dari segi sosialisasi kepada masyarakat.

Berdasarkan pendapat dari hasil wawancara diatas mengenai empat indikator bahwa pembangunan rumah toko di Bumi Tamalanrea Permai Pemerintah masih perlu melakukan pembinaan terhadap para pelaku penyelenggara pembangunan ruko agar dari sisi keberlanjutan pembangunan tersebut tidak merugikan lingkungan disekitarnya. Untuk mengoptimalkan peran lembaga tersebut perlu diberi ruang cukup dalam bentuk keterlibatan masyarakat dalam perumusan kebijakan agar tidak mengalami dampak negatif akibat pembangunan rumah toko. Pemerintah juga perlu mengkaji kembali tingkat kebutuhan masyarakat terhadap sarana perdagangan di kawasan Bumi Tamalanrea Permai agar tidak terlalu mengedepankan sisi bisnis dibandingkan dengan fungsi utama kawasan Bumi Tamalanrea Permai.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil dan pembahasan pada bab sebelumnya terkait Implementasi Pemerintah pada konsep *Good Urban Governance* dalam Pembangunan Ruko Di Bumi Tamalanrea Permai maka dapat disimpulkan melalui beberapa indikator adalah sebagai berikut:

1. Dilihat dari sisi keberlanjutan, implementasi yang dilakukan oleh Pemerintah dalam mewujudkan tata kelola perkotaan yang baik jika dikaitkan dengan pembangunan ruko dari tahun ketahun masih kurang terlaksana dengan baik dikarenakan banyaknya pembangunan ruko di Perumnas Bumi Tamalanrea Permai. Pemerintah masih dengan mudah memberikan rekomendasi semua permohonan IMB yang masuk atas izin pembangunan ruko.
2. Efisiensi dalam pembangunan ruko di Bumi Tamalanrea Permai dan tidak adanya grand strategy yang baik akan memberi dampak bagi lingkungan misalnya lahan parkir yang memacetkan jalan serta bangunan ruko yang tidak dilengkapi drainase dapat menyebabkan banjir yang dimana juga akan merusak lingkungan yang justru akan mengeluarkan biaya yang tidak sedikit mengingat hal ini masih sering terjadi dari tahun ketahun

3. Transparansi dan Akuntabilitas sudah berjalan dengan baik  
Pemerintah juga harus meningkatkan pengawasan terhadap pembangunan ruko dan di perlukan SOP (Standar Operasional Prosedur ) yang jelas agar pembangunan ruko tersebut dapat berjalan secara terarah dan lebih berkualitas.
4. Keterlibatan Masyarakat masih kurang terlihat jelas jika Pemerintah hanya melibatkan dalam sosialisasi tapi tidak melibatkan dalam perumusan kebijakan mengenai pembangunan ruko di wilayah perumas Bumi Tamalanrea Permai.

## **B. SARAN**

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka dapat diberikan saran – saran yang nantinya di harapkan dapat memperbaiki pembangunan ruko-ruko diwilayah tamalanrea agar tercapai tata kelola yang baik.

Saran-saran dimaksud adalah :

1. Perlu dibuat aturan khusus mengenai penataan pembangunan rumah toko agar ada payung hukum bagi aparat melakukan penertiban
2. Pemerintah hendaknya melakukan kajian ulang mengenai pembangunan kawasan pertokoan agar kesan ruko-ruko tidak melekat dan pemanfaatan ruang dapat lebih maksimal demi kepentingan publik serta menyelaraskan visi dan misi

untuk menjadikan tata kelola kota yang baik agar tidak terjadi timpang tindih dengan kenyataan yang terjadi.

3. Masih perlu adanya peran maupun keterlibatan masyarakat dalam mengawasi pembangunan termasuk memberikan rekomendasi terkait pembangunan kawasan pertokoan.
4. Perlunya SOP (Standar Operasional Prosedur ) yang jelas agar pembangunan dapat berjalan secara terarah dan jelas sesuai dengan perda yang telah ditetapkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ariyanto, 2015. *Implementasi kebijakan rencana tata ruang wilayah dalam pengadaan ruang terbuka hijau di kota bima*. Skripsi Program Ilmu Adminisrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Arsyal, 2015. *Strategi Pengendalian Fungsi Ruang Perumahan bumi tamalanrea Permai*. Jurnal: Jurusan Tehnik Perencanaan Wilayah dan Kota. Universitas Islam Negri Makassar.
- Khuswanto dkk. 2013. *Perencanaan Pembangunan Kehutanan Daerah dalam Perspektif Good Governance*. Universitas Briwijaya. Malang
- M. Tahir, Muchlas. 2015. *Good Urban Governance: Peran Pemerintah dalam Pembangunan Wilayah Kecamatan di Kota Makassar*. Jurnal Ilmu Pemerintahan. Vol. 8, No. 1, Januari 2015. ISSN 1979-5645
- Nasirin, C & Hermawan, D. 2010. *Governance & Civil Society Interaksi Negara dan Peran NGO dalam Proses Pembangunan*. Malang: Indo Press
- Nawir. 2014. *Struktur Ruang Kota dan Koeksistensi Modal Produksi (Studi Kawasan Pasar Grosir Daya Kota Makassar)*. Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan. Vol 1, No. 2, Desember 2014
- Prianto. 2011. *Good Governance dan Formasi Kebijakan Publik Non-Liberal*. Makassar: Jurnal Otoritas Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Vol 1. Diakses tanggal 22 maret 2018.
- Pujiati, Amin & Sarungu. 2017. *Kontribusi Kepemimpinan dan Tata Kelola Kota Terhadap Kota Berkelanjutan*. Seminar Nasional dan Call For Paper. Universitas Sebelas Maret
- Sugiyono. 2013. *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Penerbit CV. Alfabeta: Bandung
- Sugiyono. 2014. *Metode penelitian kuantitatif, kualitatif dan R&D*. Penerbit CV. Alfabeta: Bandung
- Suryadi. 2014. *Perkembangan Fungsi Komersial di Kawasan Perumnas Bumi Tamalanrea Permai*. Universitas Gadjah Mada.
- Supriadi. 2006. *Hukum Lingkungan Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

**Sumber Hukum:**

Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Perkuminan.

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 tahun 2015 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar

**Dokumen:**

Sumber data Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar

Sumber data Kecamatan Tamalanrea

## RIWAYAT HIDUP



**Nur Aulia A.** Lahir pada tanggal 25 Juni 1995, di Polewali Kelurahan Lantora Kecamatan Polewali. Penulis Merupakan Anak ke 5 dari 5 bersaudara, dari pasangan Alm. Aminuddin dan Hj. Hadaniah, A.Ma,Pd. Penulis pertama kali masuk pendidikan formal di SD INPRES 007 Lantora pada tahun 2002 dan tamat pada tahun 2008.

Pada tahun yang sama penulis melanjutkan pendidikan ke SMP NEG 1 Polewali dan tamat pada tahun 2011. Setelah tamat di SLTP. Penulis melanjutkan SMA Negeri 02 Polewali dan tamat pada tahun 2014 dan pada tahun yang sama penulis terdaftar sebagai Mahasiswi di Universitas Muhammadiyah Makassar Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Jurusan Ilmu Pemerintahan melalui seleksi penerimaan Mahasiswa Baru. Pada tahun 2018 penulis mendapatkan gelar S.1 jurusan ilmu pemerintahan dengan judul “*Good Urban Governance* dalam Pembangunan Rumah Toko di Kota Makassar”, semoga dengan hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pemerintah dan penulis dapat mengimplementasikan di masyarakat apa yang penulis dapat dari selama belajar di Universitas Muhammadiyah Makassar.