

Evaluasi Kepatuhan Spasial: Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Terhadap Dinamika Pembangunan Kota Makassar

Nur Ilmi Admaja^{1*}, Hendrik², Malikuddin Surgani Wahid³, Wahyu Hidayat⁴

^{1,2,3,4} Universitas Muhammadiyah Palopo, Indonesia

*E-mail: Ilmiadmaja1303@gmail.com

Information Article

History Article

Submission: 18-06-2026

Revision: 02-07-2026

Published: 02-07-2026

DOI Article:

10.62421/jibema.v4i1.482

ABSTRAK

Pertumbuhan ekonomi dan investasi yang pesat di Kota Makassar mendorong tingginya permintaan lahan usaha, yang apabila tidak dikendalikan berpotensi menimbulkan eksternalitas negatif terhadap lingkungan dan keberlanjutan pembangunan kota. Instrumen Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) berperan krusial menjamin kepastian hukum pelaku usaha sekaligus mengendalikan pemanfaatan ruang pasca-pemberlakuan sistem Online Single Submission *Risk-Based Approach* (OSS-RBA). Namun, realitas lapangan menunjukkan disparitas antara izin yang diterbitkan dan pemanfaatan ruang aktual, yang mengindikasikan celah pengawasan dan risiko keberlanjutan investasi. Penelitian ini mengevaluasi data spasial 26 perusahaan/pemohon KKPR dengan total lahan 365.443,92 m² (36,54 Ha) di Kota Makassar menggunakan analisis tumpang susun (overlay analysis) berbasis GIS dan analisis deskriptif-kuantitatif. Hasil kajian menunjukkan 62,92% (22,99 Ha) lahan dinyatakan Sesuai dan 37,08% (13,55 Ha) Tidak Sesuai dengan arahan pola ruang RTRW Kota Makassar berdasarkan Perda No. 7 Tahun 2024. Pelanggaran terbesar terjadi pada zona Gudang (7,84 Ha) akibat pengembangan Real Estate, diikuti RTH (1,96 Ha) dan Badan Air/Sungai (0,98 Ha). Faktor penyebab utama meliputi belum tersedianya RDTR komprehensif, tekanan nilai ekonomi lahan, lemahnya pengawasan KKPR, inkonsistensi RTRW, dan rendahnya literasi tata ruang pelaku usaha. Kajian merekomendasikan percepatan RDTR, penegakan hukum tata ruang, dan sistem monitoring GIS real-time guna mewujudkan iklim investasi tertib dan berkelanjutan di Kota Makassar.

Kata Kunci: Kepatuhan Spasial, Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR), Dinamika Pembangunan, Pengendalian Pemanfaatan Ruang, OSS-RBA

ABSTRACT

Rapid economic growth and rising investment activity in Makassar City have driven significant demand for business land, which, if left unmanaged, may generate negative externalities for environmental quality and the sustainability of urban development. The Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) instrument plays a crucial role in ensuring legal certainty for business actors while controlling spatial utilization following the implementation of the Online Single Submission Risk-Based Approach (OSS-RBA) system. However, field conditions often reveal disparities between

Acknowledgment

issued permits and actual land utilization, indicating gaps in spatial supervision and risks to investment sustainability. This study evaluates spatial data from 26 KKPR applicants covering a total land area of 365,443.92 m² (36.54 Ha) in Makassar City, employing GIS-based overlay analysis combined with descriptive-quantitative analysis. Findings reveal that 62.92% (22.99 Ha) of the evaluated land conforms to the spatial plan directives, while 37.08% (13.55 Ha) does not, based on Regional Regulation No. 7 of 2024. The largest violation occurs in the Warehouse zone (7.84 Ha) due to Real Estate development, followed by Green Open Space (1.96 Ha) and Water Body/River zones (0.98 Ha). Key contributing factors include the absence of a comprehensive Detailed Spatial Plan (RDTR), high land economic pressure, weak KKPR monitoring systems, inconsistencies within the RTRW, and low spatial-planning literacy among business actors. This study recommends accelerating RDTR formulation, strengthening spatial law enforcement, and developing a real-time GIS monitoring system to support an orderly and sustainable investment climate in Makassar City.

Key word: *Spatial Compliance, Suitability of Space Utilization Activities (KKPR), Development Dynamics, Spatial Utilization Control, OSS-RBA*

©2026 Published by JIBEMA. Selection and/or peer-review under responsibility of JIBEMA

PENDAHULUAN

Pertumbuhan ekonomi perkotaan yang pesat senantiasa diiringi oleh meningkatnya permintaan lahan untuk berbagai kegiatan usaha, mulai dari properti, perdagangan, hingga industri jasa. Alih fungsi lahan yang masif akibat tekanan investasi tersebut menjadikan instrumen regulasi seperti Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) sangat krusial untuk mencegah degradasi lingkungan sekaligus menjaga iklim investasi yang tertib (Wahyuni et al., 2024). Transformasi sistem perizinan berbasis risiko pascapemberlakuan Undang-Undang Cipta Kerja membawa kemudahan administratif bagi pelaku usaha, namun di sisi lain juga menghadirkan tantangan besar terhadap efektivitas pengawasan fungsi ruang dan lingkungan (Fatimah & Bahri, 2025). Di samping itu, meskipun sistem Online Single Submission (OSS) dirancang untuk menyederhanakan birokrasi perizinan usaha, kendala integrasi data spasial di lapangan masih menciptakan celah ketidakteraturan administratif yang berpotensi menimbulkan risiko hukum bagi investor (Widjaja, 2025). Oleh karena itu, optimalisasi pelayanan KKPR menjadi sangat vital untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian usaha (Riau et al., 2024), dengan validitas penerbitannya yang harus diperketat pada aspek kewenangan, prosedur, dan substansi teknis agar tidak melegitimasi pelanggaran tata ruang yang pada akhirnya dapat merugikan iklim investasi daerah (Sundari & Sesung, 2025).

Tekanan pasar properti dan dinamika perkembangan wilayah membuat pengendalian

pemanfaatan ruang di lapangan semakin kompleks, sehingga KKPR kini bertransformasi menjadi instrumen kontrol pertanahan sekaligus instrumen mitigasi risiko bisnis melalui pembatasan pemanfaatan lahan yang ketat (Arnowo, 2023). Untuk mengatasi inkonsistensi yang kerap terjadi antara aktivitas usaha aktual di kota-kota besar dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, metode Geographic Information System (GIS) melalui analisis tumpang susun (overlay analysis) dinilai efektif untuk mengukur secara presisi persentase ketidaksesuaian pemanfaatan ruang tersebut (Rizkhi et al., 2024). Melalui pendekatan ini, evaluasi berkala terhadap keterwujudan pola ruang menjadi instrumen penting bagi pemerintah daerah untuk menilai efektivitas rencana yang telah disusun dalam mengarahkan pertumbuhan ekonomi kota di tengah dinamika pembangunan yang sering kali tidak terduga (Sari et al., 2025).

Sebagai pusat pertumbuhan ekonomi utama di kawasan Indonesia Timur, Kota Makassar menghadapi tantangan besar dalam menyeimbangkan percepatan investasi dan pembangunan dengan ketertiban spasial. Tekanan pembangunan yang masif di kota ini sering kali menyebabkan disparitas antara izin KKPR yang diterbitkan melalui sistem OSS-RBA dengan realitas pemanfaatan ruang di lapangan, suatu kondisi yang apabila dibiarkan dapat menimbulkan ketidakpastian usaha, sengketa lahan, dan kerugian ekonomi jangka panjang baik bagi pelaku usaha maupun pemerintah daerah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-kuantitatif dengan dua metode analisis utama yang saling melengkapi. Pertama, analisis tumpang susun (overlay analysis) dilakukan menggunakan perangkat lunak ArcGIS 10.8 untuk mengintegrasikan tiga lapisan data, yaitu peta rencana tata ruang (RTRW/RDTR), dokumen perizinan KKPR, dan kondisi eksisting pemanfaatan lahan di wilayah studi. Analisis overlay ini memungkinkan identifikasi gap atau ketidaksinkronan lokasi antarlapisan data secara presisi (Suwarno & Sishadiyati, 2022). Kedua, analisis deskriptif komparatif digunakan untuk membandingkan parameter administratif izin dengan data penggunaan lahan aktual guna mengategorikan status kepatuhan setiap pemohon.

Klasifikasi status kesesuaian menggunakan pendekatan normatif berbasis Ketentuan Umum Zonasi (KUZ) dalam Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2024 tentang RTRW 2024–2043, dengan empat kategori, yaitu Sesuai, apabila seluruh lahan yang diajukan berada pada zona yang sesuai peruntukan, Sebagian Tidak Sesuai, apabila sebagian kecil lahan berada di luar zona yang sesuai, Tidak Sesuai Besar, apabila proporsi ketidaksesuaian mencapai 75% atau lebih dari luas lahan, dan Tidak Sesuai Total, apabila seluruh (100%) lahan yang diajukan berada pada zona yang tidak sesuai peruntukannya. Data yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari dokumen perizinan KKPR Dinas Penataan Ruang Kota Makassar serta data spasial RTRW Kota Makassar Tahun 2024–2043 (Kota Makassar, 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kerangka Regulasi Pemanfaatan Ruang Kota Makassar

Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2024 tentang RTRW 2024–2043 merupakan instrumen perencanaan jangka panjang selama 20 tahun yang ditetapkan berdasarkan amanat Undang-Undang Penataan Ruang pascapemberlakuan UU Cipta Kerja. Perda ini mengatur secara komprehensif struktur, pola, dan pengendalian pemanfaatan ruang kota yang diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama. Pertama, Kawasan Lindung yang meliputi badan air, sempadan sungai, Ruang Terbuka Hijau (RTH), cagar budaya, serta ekosistem mangrove. Kedua, Kawasan Budidaya yang mencakup permukiman, perdagangan dan jasa, perkantoran, kawasan industri perikanan, pergudangan, hingga kawasan campuran bisnis.

Mekanisme KKPR dalam Perda 7/2024 mencakup dua jalur utama, yaitu Konfirmasi KKPR (KKKPR) bagi wilayah yang telah memiliki Rencana Detail Tata Ruang (RDTR), dan Persetujuan KKPR (PKKPR) yang menggunakan RTRW sebagai acuan bagi wilayah yang belum memilikinya. Karena sebagian besar wilayah Kota Makassar belum memiliki RDTR, proses perizinan saat ini didominasi oleh mekanisme PKKPR berbasis penilaian terhadap RTRW. Dalam operasionalisasinya, Ketentuan Umum Zonasi (KUZ) pada Perda ini mengatur secara tegas batasan pemanfaatan zona, termasuk larangan pembangunan komersial di kawasan lindung, larangan konversi lahan pertanian pangan skala besar, serta pembatasan ketat kegiatan pada kawasan Sempadan Sungai dan Badan Air.

Gambaran Umum Kesesuaian Pemanfaatan Ruang

Evaluasi dilakukan terhadap 26 perusahaan/pemohon KKPR yang mencakup berbagai jenis usaha, mulai dari Real Estate, industri perikanan, pergudangan, perdagangan besar, reparasi kendaraan dan mesin, transportasi laut, hingga usaha hiburan, sebagaimana sebaran lokasinya ditampilkan pada Gambar 1. Dari seluruh pemohon, kegiatan Real Estate mendominasi dengan sembilan perusahaan yang secara total mengajukan lahan terluas. Sebanyak 48 baris data spasial dianalisis karena beberapa perusahaan memiliki lahan yang tersebar pada lebih dari satu zona pola ruang.



Gambar 1. Peta Sebaran 26 Perusahaan/Pemohon KKPR di Kota Makassar

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

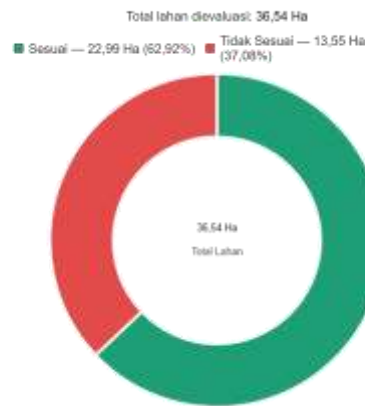
Rekapitulasi keseluruhan status kesesuaian pemanfaatan ruang disajikan pada Tabel 1.

Tabel 1. Rekapitulasi Keseluruhan Status Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Kota Makassar

Status Kesesuaian	Luas (m ²)	Luas (Ha)	% dari Total	Keterangan
Sesuai dengan Arahan RTRW	229.936,16	22,99	62,92%	Patuh
Tidak Sesuai dengan Arahan RTRW	135.507,76	13,55	37,08%	Melanggar
TOTAL LAHAN DIEVALUASI	365.443,92	36,54	100,00%	—

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Berdasarkan Tabel 1, dari total 365.443,92 m² lahan yang dievaluasi, sebesar 229.936,16 m² atau 22,99 Ha (62,92%) dinyatakan Sesuai dengan arahan pola ruang RTRW. Namun, sebesar 135.507,76 m² atau 13,55 Ha (37,08%) teridentifikasi Tidak Sesuai. Tingkat ketidaksesuaian sebesar 37% ini merupakan angka yang cukup signifikan dan mengindikasikan adanya tekanan pembangunan yang kuat di luar koridor pemanfaatan ruang yang ditetapkan RTRW, sebagaimana divisualisasikan pada Gambar 2. Temuan ini sejalan dengan argumen Rizkhi et al. (2024) bahwa penggunaan GIS melalui analisis overlay sangat efektif untuk mengungkap inkonsistensi antara aktivitas pemanfaatan ruang aktual dengan rencana tata ruang kota.



Gambar 2. Komposisi Status Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Kota Makassar (Ha)

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Distribusi Kesesuaian Berdasarkan Arah Pola Ruang

Evaluasi per arahan pola ruang sebagaimana disajikan pada Tabel 2 mengungkap bahwa pelanggaran terbesar secara absolut terjadi pada zona Gudang, disusul oleh RTH, Sungai/Badan Air, Rencana Jalur Hijau, dan Rencana Hutan Kota. Hal yang menarik adalah pelanggaran terbesar justru terjadi pada kawasan budidaya (zona Gudang), bukan semata pada kawasan lindung. Temuan ini mengindikasikan adanya mismatch antara jenis peruntukan lahan budidaya dengan jenis usaha yang sesungguhnya beroperasi di atasnya.

Tabel 2. Analisis Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Arah Pola Ruang RTRW Kota Makassar

Arah Pola Ruang	Fungsi Kawasan	Status	Luas (m ²)	Ha	Keterangan
Bisnis dan Olahraga	Kawasan Budidaya	Sesuai	11.799,30	1,18	Real estate pada zona bisnis
Gudang	Kawasan Budidaya	Sesuai	17.307,60	1,73	Pergudangan sesuai fungsi
Gudang	Kawasan Budidaya	Tidak Sesuai	78.381,61	7,84	Real estate di zona gudang
Industri	Kawasan Budidaya	Sesuai	484,91	0,05	Industri sesuai zona
Kawasan Campuran Bisnis	Kawasan Budidaya	Sesuai	126.084,24	12,61	Real estate sesuai zona campuran bisnis
Kawasan Industri Perikanan	Kawasan Budidaya	Sesuai	3.465,75	0,35	Industri pembekuan ikan sesuai
Perdagangan dan Jasa	Kawasan Budidaya	Sesuai	1.381,10	0,14	Sesuai fungsi
Perkantoran	Kawasan Budidaya	Tidak Sesuai	4.679,30	0,47	Reparasi kendaraan ≠ perkantoran

Arahan Pola Ruang	Fungsi Kawasan	Status	Luas (m ²)	Ha	Keterangan
Permukiman Kepadatan Rendah	Kawasan Budidaya	Sesuai	28.816,29	2,88	Real estate sesuai zona permukiman
Permukiman Kepadatan Rendah	Kawasan Budidaya	Tidak Sesuai	2.234,86	0,22	Industri penggaraman ≠ permukiman
Permukiman Kepadatan Sedang	Kawasan Budidaya	Sesuai	32.709,22	3,27	Sesuai zona
Permukiman Kepadatan Tinggi	Kawasan Budidaya	Sesuai	7.887,75	0,79	Sesuai zona
Permukiman Kepadatan Tinggi	Kawasan Budidaya	Tidak Sesuai	102,04	0,01	Bar & angkutan laut ≠ permukiman
RTH (Ruang Terbuka Hijau)	Kawasan Lindung	Tidak Sesuai	19.608,23	1,96	Real estate melanggar Psl.75 Perda 7/2024
Rencana Hutan Kota	Kawasan Lindung	Tidak Sesuai	8.243,70	0,82	Real estate melanggar fungsi hutan kota
Rencana Jalur Hijau	Kawasan Lindung	Tidak Sesuai	8.911,26	0,89	Kegiatan komersial ≠ jalur hijau
Sawah (Tanaman Pangan)	Kawasan Budidaya	Tidak Sesuai	2.544,52	0,25	Real estate ≠ lahan pertanian pangan
Sempadan Sungai (PS)	Kawasan Lindung	Tidak Sesuai	977,81	0,10	Bangunan permanen ≠ sempadan sungai
Sungai (Badan Air)	Kawasan Budidaya	Tidak Sesuai	9.824,44	0,98	Real estate ≠ badan air (Psl.73)

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Dari 19 kategori arahan pola ruang yang teridentifikasi, terdapat 10 kategori yang mengalami ketidaksesuaian. Pelanggaran terbesar ditemukan pada zona Gudang dengan luas tidak sesuai sebesar 7,84 Ha, terjadi karena kegiatan Real Estate dikembangkan di atas lahan berzoning gudang/logistik. Pelanggaran pada kawasan lindung mencakup RTH (1,96 Ha), Rencana Jalur Hijau (0,89 Ha), Rencana Hutan Kota (0,82 Ha), dan Sempadan Sungai (0,10 Ha).

Evaluasi Kesesuaian Per Perusahaan/Pemohon KKPR

Evaluasi individual terhadap masing-masing pemohon KKPR sebagaimana disajikan pada Tabel 3 memberikan gambaran lebih detail mengenai pola dan distribusi ketidaksesuaian. Status kesesuaian setiap perusahaan diklasifikasikan menjadi empat kategori, yaitu Sesuai, Sebagian Tidak Sesuai, Tidak Sesuai Besar ($\geq 75\%$), dan Tidak Sesuai Total (100%).

Tabel 3. Status Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Per Perusahaan/Pemohon KKPR Kota Makassar

No	Perusahaan/Pemohon	Jenis Usaha	Luas Pengajuan (m ²)	Luas Sesuai (m ²)	% TS	Status
1	Bumi Mattulada Nusantara	Real Estate	12.116,06	11.958,88	0,00	Sesuai
2	Cipta Kharisma Duta Pertiwi	Angkutan Laut	72,77	0,00	100,00	TS Total
3	Ciputra Anugerah Anarwata	Real Estate	146.150,00	134.670,80	6,59	Sebagian TS
4	Hadji Kalla	Reparasi Mobil	8.307,61	6.436,42	21,41	Sebagian TS
5	Illuminati	Perdagangan Besar Minyak	1.637,97	0,00	100,00	TS Total
6	Khanza Nadhifa Dua Lima	Real Estate	2.449,00	2.416,42	0,00	Sesuai
7	Koperasi Simpan Pinjam	Simpan Pinjam	245,89	242,38	0,00	Sesuai
8	Lontara Jaya Sakti	Industri Perikanan	2.494,17	2.465,39	0,00	Sesuai
9	Maelo Tuna	Industri Perikanan	1.013,73	1.000,36	0,00	Sesuai
10	Mahakarya Mitra Kreasi	Real Estate	105.652,00	25.859,48	75,19	TS Besar
11	Makassar Phinisi Seaside Hotel	Bar / Klub Malam	505,55	468,60	6,03	Sebagian TS
12	Makassar Raya Motor	Reparasi Mobil	1.129,99	1.117,25	0,00	Sesuai
13	Megah Duta Propindo	Real Estate	20.228,80	378,53	98,13	TS Total
14	Min Cae	Real Estate	7.062,94	559,48	92,56	TS Total
15	Motasa Indonesia	Pergudangan	4.319,81	4.264,34	0,00	Sesuai
16	Mulia Makmur Jaya Lestari	Perdagangan Besar	5.581,42	5.506,93	0,00	Sesuai
17	Murtigraha Perkasa Dinamika	Real Estate	6.456,52	0,00	100,00	TS Total
18	Murtigraha Perkasa Dinamika I	Real Estate	5.640,76	0,00	100,00	TS Total
19	Nur Bahari Abadi	Perdagangan Perikanan	153,54	151,47	0,00	Sesuai
20	Rutan	Reparasi Mesin	3.057,66	91,70	96,96	TS Total
21	Sinar Graha	Real Estate	24.144,87	23.811,95	0,00	Sesuai

No	Perusahaan/Pemohon	Jenis Usaha	Luas Pengajuan (m ²)	Luas Sesuai (m ²)	% TS	Status
22	Sukses Raya Food	Industri Penggaraman	2.263,00	0,00	100,00	TS Total
23	Sulawesi Energi Nusantara	Angkutan Laut	152,58	151,13	0,00	Sesuai
24	Surya Mandiri	Perdagangan Makanan	7.635,53	7.536,33	0,00	Sesuai
25	Wira Kusuma	Industri Penggilingan	492,87	484,91	0,00	Sesuai
26	Yenny Lomewa	Real Estate	2.263,57	363,40	83,70	TS Besar

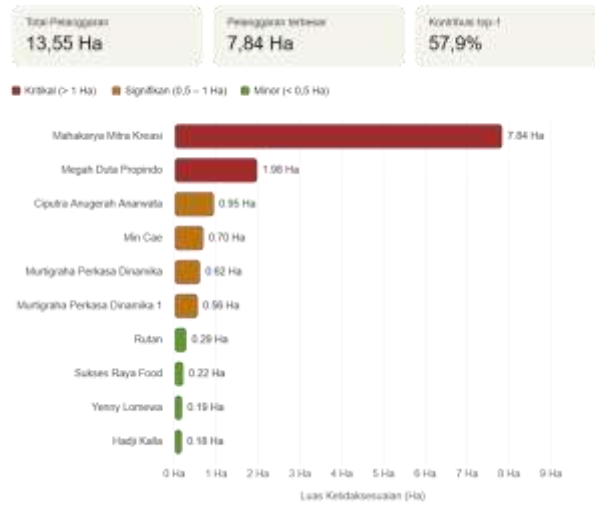
Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026). Keterangan: TS = Tidak Sesuai



Gambar 3. Peta Sebaran Kepatuhan Spasial Perusahaan/Pemohon KKPR di Kota Makassar

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Berdasarkan Tabel 3, dari 26 perusahaan/pemohon yang dievaluasi, terdapat 13 perusahaan dengan kondisi kepatuhan yang patut mendapatkan perhatian serius, dengan sebaran spasialnya ditampilkan pada Gambar 3. Mahakarya Mitra Kreasi menjadi pemohon dengan luas ketidaksesuaian absolut terbesar (78.381,61 m² atau 7,84 Ha) karena mengembangkan *Real Estate* di atas lahan berzoning Gudang. Megah Duta Propindo menempati posisi kedua (19.833,98 m²) akibat pembangunan Real Estate di atas kawasan RTH dan Sempadan Sungai. Ciputra Anugerah Anarwata berada di posisi ketiga (9.497,46 m²) karena sebagian lahannya jatuh di atas badan sungai. Delapan perusahaan diklasifikasikan sebagai Tidak Sesuai Total (100% lahan tidak sesuai), menunjukkan bahwa seluruh aktivitas perusahaan-perusahaan tersebut berada di zona yang tidak sesuai dengan peruntukannya dalam RTRW, sebagaimana diperingkat sepuluh besar pada Gambar 4.



Gambar 4. Sepuluh Perusahaan dengan Luas Ketidaksihnaan Pemanfaatan Ruang Terbesar (Ha)

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Analisis Pelanggaran pada Kawasan Lindung

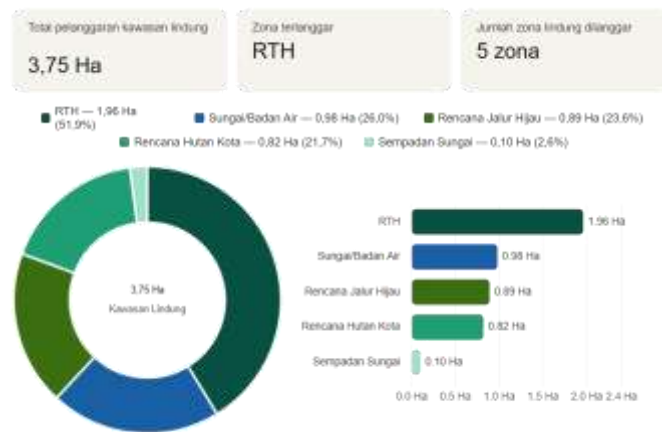
Salah satu temuan paling kritis dalam kajian ini adalah teridentifikasinya kegiatan pemanfaatan ruang pada kawasan lindung. Kawasan lindung merupakan wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup dan tidak diperbolehkan untuk kegiatan pembangunan komersial atau permukiman baru. Berdasarkan Perda 7/2024, terdapat empat zona kawasan lindung yang mengalami pelanggaran, yaitu RTH, Rencana Jalur Hijau, Rencana Hutan Kota, dan Sempadan Sungai, sebagaimana direkapitulasi pada Tabel 4.

Tabel 4. Rekap Pelanggaran Spasial pada Kawasan Lindung dan Kawasan Sensitif Kota Makassar

Zona Bermasalah	Fungsi	Perusahaan	Jenis Kegiatan	Luas (m ²)	Ha	Dasar Hukum
RTH (Ruang Terbuka Hijau)	Kawasan Lindung	Megah Duta Propindo	Real Estate	19.608,23	1,96	Psl.75 Perda 7/2024: KDB maks 10%, real estate dilarang
Rencana Jalur Hijau (RTH-8)	Kawasan Lindung	Murtigraha PD, Min Cae, Illuminati	Real Estate, Perdagangan Minyak	8.911,26	0,89	Psl.75 Perda 7/2024: hanya jalur penghijauan
Rencana Hutan Kota	Kawasan Lindung	Min Cae, Yenny Lomewa	Real Estate	8.243,70	0,82	Psl.75 Perda 7/2024: konversi hutan kota dilarang
Sungai/Badan	Kawasan	Ciputra AA,	Real Estate	9.824,44	0,98	Psl.73 Perda

Zona Bermasalah	Fungsi	Perusahaan	Jenis Kegiatan	Luas (m ²)	Ha	Dasar Hukum
Air (BA)	Budidaya*	Megah DP, Murtigraha PD				7/2024: konstruksi di badan air dilarang
Sempadan Sungai (PS)	Kawasan Lindung	Megah Duta Propindo, Murtigraha PD	Real Estate	977,81	0,10	PsL.74 Perda 7/2024: bangunan permanen dilarang

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)



Gambar 5. Komposisi Pelanggaran pada Kawasan Lindung Kota Makassar (Ha)

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Berdasarkan Tabel 4 dan Gambar 5, total pelanggaran di kawasan lindung mencapai 37.740,99 m² (3,77 Ha), dengan deviasi terbesar terjadi pada zona RTH seluas 19.608,23 m² oleh Megah Duta Propindo yang menyalahi batasan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal 10% dan larangan kegiatan komersial sesuai Pasal 75 Perda 7/2024. Pelanggaran lain ditemukan pada Rencana Jalur Hijau seluas 8.911,26 m² oleh empat perusahaan (Murtigraha Perkasa Dinamika, Murtigraha Perkasa Dinamika 1, Min Cae, dan Illuminati) yang mengabaikan fungsi utamanya sebagai koridor angin dan ruang publik. Selain itu, konversi Rencana Hutan Kota seluas 8.243,70 m² oleh Min Cae dan Yenny Lomewa berisiko memperparah fenomena Urban Heat Island serta menurunkan kualitas udara (Chairuman et al., 2023), yang diperburuk oleh okupasi kawasan Sempadan Sungai seluas 977,81 m² oleh Megah Duta Propindo dan Murtigraha Perkasa Dinamika yang mengancam keseimbangan ekosistem riparian sekaligus meningkatkan risiko banjir di Kota Makassar.

Analisis Pelanggaran pada Kawasan Budidaya

Di luar kawasan lindung, pelanggaran spasial signifikan juga ditemukan pada kawasan budidaya berupa mismatch antara fungsi zona yang ditetapkan dengan kegiatan usaha aktual di lapangan, sebagaimana dirangkum pada Tabel 5. Fenomena ini membuktikan bahwa masalah kepatuhan spasial tidak hanya terbatas pada konversi ekosistem lindung, melainkan juga mencakup ketidakselarasan pemanfaatan kawasan budidaya yang sering kali luput dari perhatian.

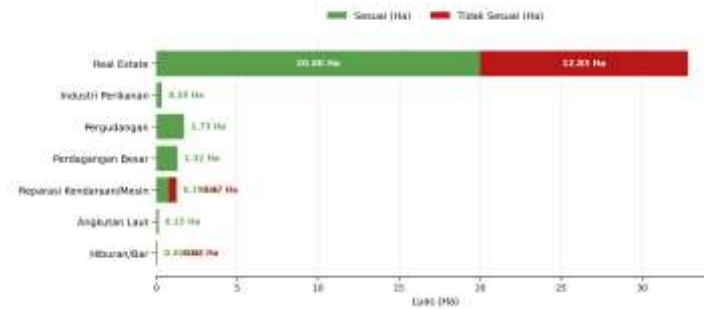
Tabel 5. Rekap Pelanggaran Spasial pada Kawasan Budidaya Kota Makassar

Zona Budidaya Bermasalah	Perusahaan	Jenis Kegiatan	Luas (m ²)	Ha	Keterangan
Gudang	Mahakarya Mitra Kreasi	Real Estate	78.381,61	7,84	Zona gudang hanya untuk logistik/penyimpanan
Perkantoran	Hadji Kalla, Rutan	Reparasi Mobil & Mesin	4.679,30	0,47	Zona perkantoran tidak mengakomodasi bengkel/reparsi
Permukiman Kepadatan Rendah	Sukses Raya Food	Industri Penggaraman Ikan	2.234,86	0,22	Industri pengolahan ikan mengganggu lingkungan permukiman
Sawah (Tanaman Pangan)	Murtigraha PD & PD 1	Real Estate	2.544,52	0,25	Ps1.79 Perda 7/2024: real estate di lahan pangan dilarang
Sungai (Badan Air)	Ciputra AA, Megah DP, Murtigraha PD	Real Estate	9.824,44	0,98	Ps1.73 Perda 7/2024: pembangunan fisik di badan air dilarang
Permukiman Kepadatan Tinggi	Makassar Phinisi SH, Cipta Kharisma DP	Bar, Angkutan Laut	102,04	0,01	Kegiatan hiburan malam & logistik laut ≠ permukiman tinggi

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Pelanggaran terbesar di kawasan budidaya terjadi pada zona Gudang seluas 78.381,61 m² (7,84 Ha) oleh Mahakarya Mitra Kreasi untuk pengembangan real estate, yang menyalahi peruntukan logistik dan distribusi skala besar sesuai Perda 7/2024. Ketidaksesuaian fungsi juga ditemukan pada zona Perkantoran akibat aktivitas reparasi mobil dan mesin berat oleh Hadji Kalla dan Rutan, yang menghasilkan kebisingan serta limbah B3 sehingga merusak karakter kawasan administrasi. Di sektor lingkungan, industri pengolahan ikan oleh Sukses Raya Food pada zona Permukiman Kepadatan Rendah memicu polusi bau dan limbah organik yang menurunkan kualitas hidup warga sekitar. Terakhir, konversi lahan Sawah menjadi real estate oleh Murtigraha Perkasa Dinamika (total 2.544,52 m²) melanggar larangan tegas Pasal 79 Perda 7/2024 sekaligus berpotensi melanggar Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (LP2B). Perban-

dingan kesesuaian pemanfaatan ruang antarkategori jenis usaha secara keseluruhan ditampilkan pada Gambar 6.



Gambar 6. Perbandingan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang Berdasarkan Kategori Jenis Usaha (Ha)

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

PEMBAHASAN

Faktor-Faktor Penyebab Ketidaksesuaian Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan temuan analisis data, ketidaksesuaian pemanfaatan ruang di Kota Makassar disebabkan oleh lima faktor utama yang saling berkelindan. Pertama, belum tersedianya RDTR yang komprehensif di seluruh wilayah kota membuat penetapan zonasi hanya berbasis RTRW makro, sehingga kekosongan regulasi detail ini memicu penafsiran beragam dan membuka celah pelanggaran. Kedua, tingginya tekanan nilai ekonomi lahan di kawasan metropolitan mendorong pengembang memaksimalkan keuntungan secara ilegal, termasuk mengonversi lahan lindung strategis tanpa sinkronisasi kuat antara dokumen pertanahan dan rencana tata ruang yang berpotensi memicu konflik agraria (Ardila & Budiati, 2025).

Tiga faktor berikutnya terletak pada aspek pengawasan, kesesuaian rencana, dan edukasi. Lemahnya sistem monitoring lapangan pascapenerbitan izin KKPR menjadi faktor ketiga yang membuat pembangunan menyimpang terus berjalan tanpa penindakan optimal. Keempat, terdapat inkonsistensi antara arahan RTRW dengan kondisi eksisting di lapangan, seperti penetapan zona Gudang pada area yang secara aktual telah berkembang menjadi permukiman. Kelima, kurangnya sosialisasi dan literasi tata ruang di kalangan pelaku usaha dan masyarakat turut memperparah keadaan, sehingga pelanggaran yang bersifat tidak disengaja masih kerap terjadi.

Implikasi terhadap Tata Kelola Investasi dan Risiko Usaha

Temuan ini memiliki implikasi penting bagi tata kelola investasi di Kota Makassar. Dari perspektif manajemen risiko bisnis, ketidaksesuaian pemanfaatan ruang sebesar 37,08% menunjukkan adanya eksposur risiko hukum dan risiko reputasi yang cukup besar bagi pelaku usaha, terutama pada

sektor properti yang mendominasi pelanggaran. Status KKPR yang secara administratif telah terbit namun secara substansi tidak sejalan dengan RTRW berpotensi menimbulkan ketidakpastian usaha (legal uncertainty) yang pada gilirannya dapat menurunkan kepercayaan investor terhadap iklim investasi daerah. Kondisi ini sejalan dengan pandangan Sundari dan Sesung (2025) bahwa validitas penerbitan KKPR yang tidak diperketat pada aspek substansi teknis dapat melegitimasi pelanggaran tata ruang yang merugikan banyak pihak dalam jangka panjang.

Di sisi lain, dari perspektif ekonomi pembangunan, tekanan nilai ekonomi lahan yang tinggi di Kota Makassar turut mendorong perilaku oportunistik pelaku usaha untuk memaksimalkan keuntungan jangka pendek dengan mengabaikan biaya eksternalitas lingkungan jangka panjang, seperti risiko banjir, penurunan kualitas udara, dan hilangnya ruang terbuka hijau. Tanpa instrumen pengendalian yang efektif, biaya eksternalitas tersebut pada akhirnya akan dibebankan kepada masyarakat dan pemerintah daerah dalam bentuk biaya mitigasi bencana dan pemulihan lingkungan yang jauh lebih besar dibandingkan keuntungan privat yang diperoleh pelaku usaha pelanggar. Oleh karena itu, penguatan tata kelola spasial bukan semata persoalan teknis perencanaan kota, melainkan juga merupakan bagian integral dari strategi pengelolaan risiko ekonomi dan keberlanjutan investasi daerah.

Rekomendasi Kebijakan

Rekomendasi kebijakan yang diajukan untuk meningkatkan kepatuhan spasial dan efektivitas pengendalian pemanfaatan ruang di Kota Makassar disajikan pada Tabel 6.

Tabel 6. Matriks Rekomendasi Kebijakan Peningkatan Kepatuhan Spasial Kota Makassar

No	Rekomendasi	Kategori	Pelaksana	Waktu	Prioritas	Justifikasi
1	Percepatan Penyusunan RDTR	Mendesak	Dinas PUPR Kota Makassar	0–2 Tahun	Tinggi	Tanpa RDTR, presisi zonasi lemah dan pengawasan sulit dilakukan
2	Penertiban & Penegakan Hukum KKPR	Mendesak	Satpol PP & Dinas Penataan Ruang	Segera	Sangat Tinggi	Khusus pelanggaran kawasan lindung, RTH, dan sempadan sungai
3	Revisi/Peninjauan RTRW Berkala	Jangka Menengah	Bappeda Kota Makassar	2–5 Tahun	Tinggi	Sesuaikan RTRW dengan kebutuhan dan dinamika pembangunan kota
4	Sistem Monitoring GIS Real-Time	Strategis	Dinas PUPR + Diskominfo	1–3 Tahun	Tinggi	Deteksi dini penyimpangan pemanfaatan

No	Rekomendasi	Kategori	Pelaksana	Waktu	Prioritas	Justifikasi
5	Sosialisasi Ketentuan Tata Ruang	Preventif	Semua OPD terkait	Berkelanjutan	Sedang	ruang secara cepat Edukasi pemohon KKPR dan masyarakat tentang Ketentuan Umum Zonasi
6	Evaluasi Zona Gudang & Industri	Strategis	Dinas PUPR & Bappeda	2–3 Tahun	Tinggi	Klarifikasi peruntukan lahan yang ambigu dalam RTRW

Sumber: Pengolahan Data Penulis (2026)

Implementasi rekomendasi-rekomendasi tersebut memerlukan koordinasi lintas sektoral antara Dinas PUPR, Bappeda, Dinas Lingkungan Hidup, Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Makassar, Satuan Polisi Pamong Praja, dan Pemerintah Kota Makassar selaku otoritas penataan ruang. Dalam jangka panjang, transformasi menuju tata kelola ruang yang cerdas (*smart spatial governance*) melalui integrasi sistem informasi tata ruang, pemanfaatan citra satelit dan drone untuk monitoring, serta pengembangan platform digital KKPR yang transparan dan akuntabel akan sangat mendukung upaya mewujudkan Kota Makassar sebagai kota yang patuh secara spasial (*spatially compliant city*) sekaligus berdaya saing bagi iklim investasi yang berkelanjutan, sejalan dengan visi RTRW 2024–2043.

SIMPULAN

Evaluasi kepatuhan spasial terhadap 26 perusahaan/pemohon KKPR di Kota Makassar menghasilkan sejumlah temuan penting. Dari total lahan 365.443,92 m² (36,54 Ha) yang dievaluasi, sebesar 62,92% (22,99 Ha) dinyatakan Sesuai dan 37,08% (13,55 Ha) dinyatakan Tidak Sesuai dengan arahan pola ruang RTRW Kota Makassar berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2024. Pelanggaran terbesar secara absolut terjadi pada zona Gudang (7,84 Ha) akibat pembangunan Real Estate oleh Mahakarya Mitra Kreasi, disusul RTH (1,96 Ha), Badan Air/Sungai (0,98 Ha), Rencana Jalur Hijau (0,89 Ha), dan Rencana Hutan Kota (0,82 Ha). Total pelanggaran pada kawasan lindung mencapai 3,77 Ha, sementara pelanggaran pada kawasan budidaya lebih besar yaitu 9,78 Ha, yang didominasi oleh mismatch Real Estate pada zona Gudang. Delapan perusahaan diklasifikasikan sebagai Tidak Sesuai Total dan dua perusahaan sebagai Tidak Sesuai Besar. Faktor utama penyebab ketidaksesuaian meliputi belum meratanya RDTR, tekanan nilai ekonomi lahan, lemahnya sistem monitoring KKPR, inkonsistensi RTRW dengan kondisi eksisting, dan rendahnya literasi tata ruang di kalangan pelaku usaha.

Bagi Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) Kota Makassar, disarankan untuk mempercepat penyusunan RDTR guna memperjelas presisi zonasi dan mempermudah pengawasan

lapangan. Bagi Satuan Polisi Pamong Praja dan Dinas Penataan Ruang, penertiban dan penegakan hukum perlu diprioritaskan khususnya pada pelanggaran di kawasan lindung, RTH, dan sempadan sungai. Bagi Bappeda Kota Makassar, peninjauan RTRW secara berkala disarankan agar arahan pola ruang senantiasa relevan dengan dinamika pembangunan kota. Adapun bagi pelaku usaha dan investor, kepatuhan terhadap KKPR sejak tahap perencanaan investasi perlu dijadikan bagian dari strategi manajemen risiko bisnis guna menghindari kerugian hukum dan finansial di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardila, N. S., & Budiati, L. (2025). Analisis kesesuaian pemanfaatan lahan hak guna usaha terhadap rencana tata ruang wilayah dan penggunaan lahan. *SINOV*, 7(1). <https://doi.org/10.55606/sinov.v7i1.841>
- Arnowo, H. (2023). Mengkaji potensi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang (KKPR) untuk pengendalian pemanfaatan ruang dan tertib pertanahan. *Jurnal Widya Bhumi*, 3(2). <https://doi.org/10.31292/wb.v3i2.59>
- Chairuman, M., Wihadanto, A., & Rusdiyanto, E. (2023). Perubahan penggunaan lahan perkotaan dan fenomena urban heat island di Kota Tangerang Selatan. *Ulin: Jurnal Hutan Tropis*, 7(2). <https://dx.doi.org/10.32522/ujht.v7i2.10375>
- Fatimah, U. D., & Bahri, R. A. (2025). The impact of the Job Creation Law on spatial planning policy: Challenges and opportunities. *Journal Equity of Law and Governance*, 6(2). <https://doi.org/10.22225/elg.6.2.10846.82-89>
- Kota Makassar. (2024). Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2024–2043 (Dataset/Shapefile). Dinas Penataan Ruang Kota Makassar.
- Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2024–2043.
- Riau, D. P., Akadira, T., Muhtarom, & Sunarya, A. (2024). Improvement of service quality for conformity of Space Utilization Activities (KKPR) in business and non-business licensing. *International Journal of Current Science Research and Review*, 7(1). <https://doi.org/10.47191/ijcsrr/V7-11-13>
- Rizkhi, R., Mulyati, S., Novianti, V., Amaliani, N. J., Faisal, M., & Budyaksa, M. R. (2024). Dominance of space utilization in the City of Palu: A GIS-based analysis. *Proceeding of TADULAKO International Conference*. https://doi.org/10.2991/978-94-6463-768-7_30
- Sari, R. M., Taufik, I., Setiawan, B., Kusnadi, E., Hatta, A., & Fitriani, K. (2025). Penilaian tingkat keterwujudan pola ruang Provinsi Banten sebagai instrumen evaluasi RTRW. *Jurnal Jendela Kota*, 2(2). <https://doi.org/10.33751/jekota.v2i2.129>
- Sundari, S., & Sesung, R. (2025). Validity publishing the Conformity of Space Use Activities (KKPR) that are not in accordance with the spatial plan. *Journal of Law, Politic and Humanities (JLPH)*, 5(4). <https://doi.org/10.38035/jlph.v5i4.1380>
- Suwarno, E. A., & Sishadiyati. (2022). Penentuan sektor ekonomi unggulan dengan analisis overlay di Kota Surabaya. *EKOMBIS REVIEW: Jurnal Ilmiah Ekonomi dan Bisnis*, 10(2). <https://doi.org/10.37676/ekombis.v10i2>
- Wahyuni, I. G. A. P., Agusintadewi, N. K., & Wibowo, A. K. M. (2024). Implementasi Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang guna mendorong reforma agraria berkelanjutan di Kabupaten

Klungkung. Jurnal Arsitektur ARCADE, 8(3). <https://doi.org/10.31848/arcade.v8i3.3867>

Widjaja, J. (2025). The impact of the risk-based OSS program related to the suitability of Space Utilization Activities on the licensing process from a legal perspective of public policy. Jurnal Reflektika, 20(2). <https://doi.org/10.28944/reflektika.v20i2.2347>