

**PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG DI KAWASAN TEPIAN AIR
(*WATERFRONT*) KOTA BULUKUMBA KABUPATEN BULUKUMBA**

Despry Nur Annisa

Magister Perencanaan Pengelolaan Pesisir dan Aliran Sungai, UGM

desprynurannisa.ahmad@gmail.com

ABSTRAK

Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bulukumba Tahun 2012-2032 menetapkan bahwa Kawasan Strategis Kabupaten dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi diarahkan pada Kawasan Pengembangan Perkotaan Waterfront City. Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis merasa penting melakukan sebuah penelitian yang berjudul Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Tepian Air (Waterfront) Kota Bulukumba Kabupaten Bulukumba agar seiring dengan meningkatnya pendapatan ekonomi daerah akibat pembangunan kawasan tepian air (waterfront) Kota Bulukumba, aspek lingkungan dan aspek sosial juga turut meningkat secara bersamaan sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan (sustainable development). Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan peraturan zonasi (zoning regulation) sehingga metode analisis yang digunakan berupa analisis ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang zonasi karena disesuaikan dengan variabel penelitian yang difokuskan pada ketentuan kegiatan dan pemanfaatan lahan. Hasil dari analisis ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang tersebut berupa matriks ITBX yang didalamnya berupa kegiatan yang diizinkan (I), kegiatan yang diizinkan secara terbatas (T), kegiatan yang diizinkan secara bersyarat (B), dan kegiatan yang diberhentikan (X) pada kawasan tepian air (waterfront) Kota Bulukumba.

Kata Kunci: *Zoning, tepian air, pengendalian*

A. PENDAHULUAN

Secara umum, penerapan *waterfront city* diharapkan mampu untuk memecahkan permasalahan pencemaran, kesemrawutan lingkungan, dan sampah yang timbul akibat tidak tertatanya kota-kota pesisir yang ada sehingga sumberdaya kelautan dapat dimanfaatkan secara maksimal. Tidak hanya di Kota Jakarta saja, saat ini sudah banyak wilayah lain di Indonesia yang mempunyai arahan kebijakan dari pemerintah setempat yang ingin mengelola wilayah pesisirnya dengan menggunakan konsep pembangunan *waterfront city*. Salah satunya adalah Kabupaten Bulukumba.

Kabupaten Bulukumba dalam Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Bulukumba Tahun 2012-2032 telah menetapkan bahwa Kawasan Strategis Kabupaten dari sudut kepentingan pertumbuhan ekonomi diarahkan pada Kawasan Pengembangan Perkotaan *waterfront city* yang terletak di Kota Bulukumba. Apalagi sejak beberapa tahun belakangan ini, Kota Bulukumba sering mengalami banjir tahunan yang disebabkan

karena ketinggian struktur tanahnya hampir sama dengan ketinggian muka air lautnya dan drainase yang tersedia di wilayah tersebut sangat tidak memenuhi standar sehingga pada saat hujan turun dan secara bersamaan bertemu dengan air pasang, maka terjadilah banjir di Kota Bulukumba ini. Olehnya itu, sangat diharapkan bahwa adanya rencana kegiatan reklamasi ini bisa dijadikan sebagai salah satu bentuk mitigasi bencana banjir rob di Kota Bulukumba. Jadi dalam hal ini, rencana kegiatan reklamasi yang akan dilakukan tersebut perlu dibuatkan sebuah upaya pengendalian ruang agar selain dapat meminimalisir bahaya banjir. Selain itu, upaya pengendalian ini ditujukan agar kegiatan reklamasi yang akan dilakukan tidak merusak lingkungan sehingga perencanaannya sesuai dengan aturan dan ketentuan yang berlaku.

Sehubungan dengan hal tersebut maka penulis merasa penting untuk melakukan sebuah penelitian yang berjudul Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Tepian Air (*Waterfront*) Kota Bulukumba Kabupaten Bulukumba agar tercipta ruang yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Jadi, seiring dengan meningkatnya pendapatan ekonomi daerah akibat pembangunan kawasan tepian air (*waterfront*) Kota Bulukumba, aspek lingkungan dan aspek sosial juga turut meningkat secara bersamaan sesuai dengan konsep pembangunan berkelanjutan (*sustainable development*).

B. LANDASAN TEORI

Sesuai dengan Undang-Undang Penataan Ruang No.26 Tahun 2007, instrumen pengendalian pemanfaatan ruang adalah peraturan zonasi, perizinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta penerapan sanksi.

1. Peraturan zonasi.

Sesuai UU ini, peraturan zonasi disusun berdasarkan rencana rinci tata ruang untuk setiap zona pemanfaatan ruang. Selanjutnya peraturan zonasi ditetapkan dengan: (a) peraturan pemerintah untuk arahan peraturan zonasi sistem nasional; (b) peraturan daerah provinsi untuk arahan peraturan zonasi sistem provinsi; dan (c) peraturan daerah kabupaten/kota untuk peraturan zonasi.

2. Perizinan.

Instrumen perizinan diatur oleh pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. UU Penataan Ruang No.26/2007 juga mengatur sebagai berikut: (a) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah menurut kewenangan masing-masing sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; (b) Izin pemanfaatan ruang yang dikeluarkan dan/atau diperoleh dengan tidak melalui prosedur yang benar, batal demi hukum; (c) Izin pemanfaatan ruang yang diperoleh melalui prosedur yang benar tetapi kemudian terbukti tidak sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya; (d) Terhadap kerugian yang ditimbulkan akibat pembatalan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (e), dapat dimintakan penggantian yang layak kepada instansi pemberi izin; f) Izin pemanfaatan ruang yang tidak sesuai lagi akibat adanya perubahan rencana tata ruang wilayah dapat dibatalkan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan memberikan ganti kerugian yang layak;

(g) Setiap pejabat pemerintah yang berwenang menerbitkan izin pemanfaatan ruang dilarang menerbitkan izin yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang; dan (h) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur perolehan izin dan tata cara penggantian yang layak sebagaimana dimaksud diatur dengan peraturan pemerintah.

3. Insentif dan Disinsentif

Insentif merupakan perangkat atau upaya untuk memberikan imbalan terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

1. Keringanan pajak, pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
2. Pembangunan serta pengadaan infrastruktur;
3. Kemudahan prosedur perizinan; dan/atau
4. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau pemerintah daerah.

Disinsentif merupakan perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang, berupa:

1. Pengenaan pajak yang tinggi yang disesuaikan dengan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang; dan/atau
2. Pembatasan penyediaan infrastruktur, pengenaan kompensasi, dan penalti. Selanjutnya, insentif dan disinsentif diberikan dengan tetap menghormati hak masyarakat. Insentif dan disinsentif dapat diberikan oleh: (a) pemerintah kepada pemerintah daerah; (b) pemerintah daerah kepada pemerintah daerah lainnya; dan (c) pemerintah kepada masyarakat.

4. Pengenaan Sanksi.

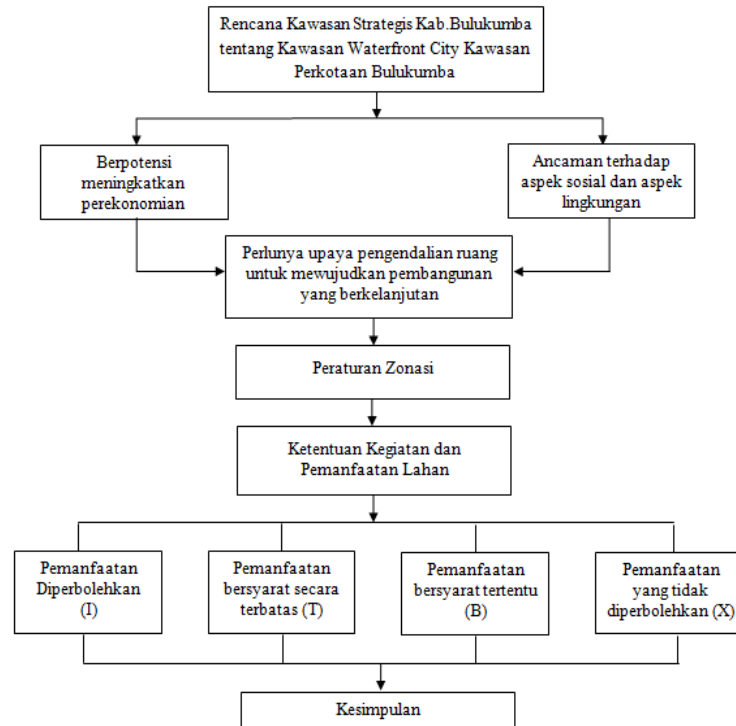
Pengenaan sanksi merupakan tindakan penertiban yang dilakukan terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan peraturan zonasi. Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana kewajiban di atas, dikenai sanksi administratif dapat berupa:

1. Peringatan tertulis;
2. Penghentian sementara kegiatan;
3. Penghentian sementara pelayanan umum;
4. Penutupan lokasi;
5. Pencabutan izin;
6. Pembatalan izin;
7. Pembongkaran bangunan;
8. Pemulihan fungsi ruang; dan/atau
9. Denda administratif.

C. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini bersifat *deskriptif kualitatif-kuantitatif* dengan fokus variabel pada ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang sebagaimana dapat dilihat pada kerangka berpikir penelitian sebagai berikut.

Despry Nur Annisa, Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Tepian Air (*Waterfront*) Kota Bulukumba Kabupaten Bulukumba



Gambar 1. Kerangka Berpikir Penelitian

Adapun alat analisis yang digunakan adalah berupa analisis ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang. Analisis ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang ini berupa matriks ITBX yang tolak ukur penilaiannya didasarkan pada analisis keterkaitan hubungan fungsional, pedoman standar, dan teori yang berkaitan dengan rincian kegiatan dan pemanfaatan ruang yang ada pada matriks ITBX. Apabila jenis kegiatan yang terdapat dalam suatu zona tersebut diizinkan, maka diberikan tanda I, jika jenis kegiatan di zona tersebut terbatas diberikan tanda T, jika jenis kegiatannya bersyarat diberikan tanda B, dan jika jenis kegiatannya dilarang atau tidak diizinkan diberikan tanda X.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Lokasi Penelitian

Secara administratif, Kawasan *Waterfrontcity* Kabupaten Bulukumba berada di Kecamatan Ujung Bulu Kabupaten Bulukumba dengan batas wilayah sebelah utara berbatasan dengan Kecamatan Gantarang, sebelah selatan berbatasan dengan Laut Flores, sebelah timur berbatasan dengan Kecamatan Ujung Loe, dan sebelah barat berbatasan dengan Kecamatan Gantarang. Penggunaan lahan eksisting yaitu berupa permukiman, perkantoran, perdagangan, peribadatan, pendidikan, hutan kota, kebun campuran, taman kota, mangrove, lahan kosong, delta, dan jalan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel 1.

Despry Nur Annisa, Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Tepian Air (*Waterfront*) Kota Bulukumba Kabupaten Bulukumba

Tabel 1. Penggunaan Lahan Eksisting di Lokasi Penelitian Tahun 2014

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Permukiman	17,20	35,19
2	Perkantoran	0,68	1,39
3	Perdagangan	2,82	5,77
4	Peribadatan	0,18	0,37
5	Pendidikan	0,48	0,98
6	Hutan Kota	1,20	2,62
7	Kebun Campuran	4,93	10,09
8	Taman Kota	0,23	0,47
9	Mangrove	1,77	3,62
10	Lahan Kosong	7,76	15,87
11	Delta	9,58	19,60
12	Jalan	2,05	4,19
Jumlah		48,88	100

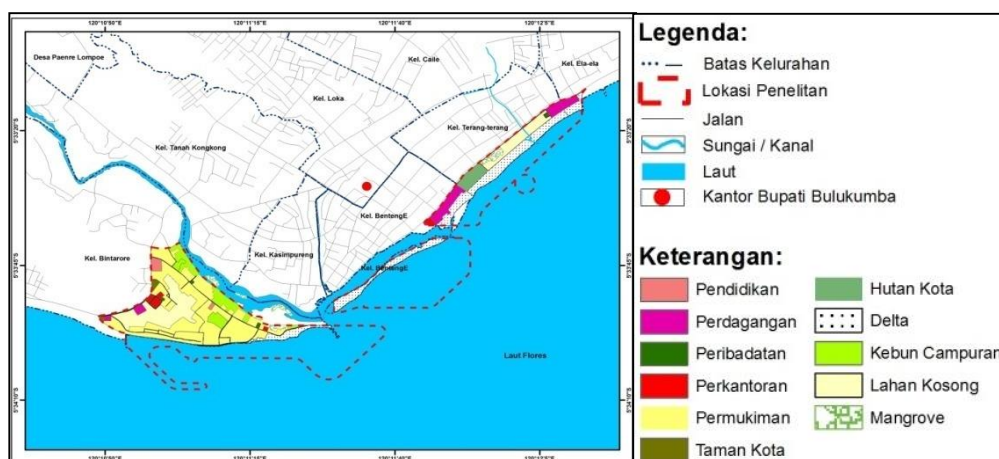
Sumber : Analisis, 2014

Adapun untuk kondisi rencana penggunaan lahan sesuai *masterplan* Kawasan *Waterfrontcity* dapat dilihat pada tabel 2 berikut.

Tabel 2. Rencana Pola Ruang di Kawasan *Waterfront City* Bulukumba

No	Fungsi Ruang	Luas (Ha)	Persentase (%)
1	Rumah Jabatan	1,30	1,17
2	Perumahan	28,50	26,80
3	Bisnis dan Perumahan	16,71	15,03
4	Hotel	3,67	3,30
5	Perkantoran Pemerintah	4,92	4,42
6	Ruang Terbuka Hijau	8,27	7,44
7	Industri Ikan Rakyat	1,43	1,29
8	Industri Minapolitan	6,85	6,16
9	Sempadan Pantai dan Sungai	6,767	6,09
10	Jalan	32,763	29,47
Jumlah		111,18	100

Sumber: DED *Waterfront City* Section 2 Kecamatan Ujung Bulu, 2013



Gambar 1. Penggunaan Lahan Eksisting *Waterfrontcity* Bulukumba



Gambar 2. Rencana Penggunaan Lahan Waterfrontcity Bulukumba

2. Analisis Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang

Berdasarkan hasil analisis, kawasan waterfrontcity Kabupaten Bulukumba dibagi ke dalam empat blok peruntukan sebagaimana dijelaskan pada uraian pembahasan berikut.

a. Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Blok A

1. Subzona Perumahan dan Perdagangan/Jasa (C-1)

- a. Jenis kegiatan yang diperbolehkan/diizinkan (I) pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa
- b. Jenis kegiatan yang diizinkan bersyarat secara terbatas (T) pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa yaitu:
 1. Seluruh kegiatan perumahan kecuali rumah susun sedang, rumah susun tinggi, rumah dinas, dan rumah adat.
 2. Seluruh kegiatan perdagangan dan jasa kecuali pasar lingkungan, jasa pemakaman, hewan peliharaan, SPBU, dan taman.
 3. Sarana pelayanan umum berupa masjid, gereja, pura, vihara, kelenteng, gedung serbaguna, dan balai pertemuan.
 4. Tempat pelelangan ikan. Tempat pelelangan ikan diizinkan karena tempat pelelangan ikan ini merupakan kondisi eksisting.
- c. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya bersyarat tertentu (B) pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa yaitu berupa kegiatan bangunan hewan peliharaan dan wisata buatan.
- d. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya diberhentikan/dilarang (X) pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa yaitu berupa kegiatan perumahan berupa rumah susun sedang, rumah susun tinggi, dan rumah

dinas, seluruh kegiatan pemerintahan, TPU, pembangkit listrik, seluruh kegiatan industry dan sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan.

2. Subzona Rumah Kepadatan Sedang (R-3)
 - a. Jenis kegiatan yang diperbolehkan/diizinkan (I) pada subzona rumah kepadatan sedang yaitu berupa:
 1. Kegiatan perumahan yang berupa rumah tunggal, rumah kopel, rumah sederhana, dan rumah menengah.
 2. Kegiatan perdagangan dan jasa berupa taman hiburan, taman perkemahan, dan bisnis lapangan olahraga.
 3. Sarana pelayanan umum berupa seluruh lapangan olahraga, gedung olahraga, langgar/mushollah, pusat informasi lingkungan, dan lembaga sosial/organisasi kemasyarakatan.
 4. Ruang terbuka hijau berupa jalur hijau, sempadan, dan pekarangan.
 5. Ruang terbuka non hijau berupa lapangan, taman bermain, dan trotoar.
 6. Kegiatan peruntukan khusus berupa TPS dan pengelolaan sampah/limbah.
 - b. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya bersyarat secara terbatas (T) pada subzona rumah kepadatan sedang yaitu berupa:
 1. Kegiatan perumahan berupa rumah deret, town house, rumah susun rendah, asrama, rumah kost, panti jompo, panti asuhan, guest house, dan paviliun.
 2. Kegiatan perdagangan dan jasa berupa ruko, warung, toko, pasar tradisional, grosiran, supermarket, SPBU, toko peralatan rumah tangga, jasa bangunan, dan toko hewan peliharaan.
 3. Sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan, puskesmas pembantu, posyandu, balai pengobatan, pos kesehatan, rumah sakit bersalin, dokter umum, dokter spesialis, bidan, poliklinik, masjid, gereja, pura, vihara, kelenteng, dan gedung serbaguna.
 - c. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya bersyarat tertentu (B) pada subzona rumah kepadatan sedang yaitu berupa:
 1. Kegiatan perumahan berupa town house, rumah mewah dan rumah adat.
 2. Kegiatan perdagangan dan jasa berupa penginapan hotel, dan losmen.
 3. Pembangkit listrik di izinkan
 - d. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya dilarang (X) pada subzona rumah kepadatan sedang yaitu berupa:
 1. Kegiatan perumahan berupa rumah susun sedang, rumah susun tinggi, dan rumah dinas. Alasannya karena lokasi penelitian merupakan kawasan kota tepian air, maka bangunan yang lebih dari 4 lantai seperti rumah susun sedang yang berjumlah 5-8 lantai, dan rumah susun tinggi yang berjumlah lebih dari 8 lantai tidak diperbolehkan agar bangunan yang ada dibelakangnya tetap menikmati view ke arah lautnya. Adapun rumah dinas yang tidak

diperbolehkan karena rumah dinas yang ada di Kecamatan Ujung Bulu masih layak untuk ditinggali. Ada baiknya jika dana pembangunannya dialihkan untuk membangun dan memperbaiki saluran drainase.

2. Perkantoran pemerintahan, industri, rumah sakit gawat darurat, laboratorium kesehatan, puskesmas, TPU, dan lapangan parkir tidak diperbolehkan karena subzona perumahan ini tidak membutuhkannya.
3. Subzona Aneka Industri (I-4)
 - a. Jenis kegiatan yang diperbolehkan/diizinkan (I) pada subzona aneka industri yaitu berupa langgar/mushollah, jalur hijau, sempadan, lapangan parkir, trotoar, TPS, dan pengelolaan limbah. Jenis kegiatan yang diizinkan bersyarat secara terbatas (T) pada subzona aneka industri yaitu:
 1. Kegiatan Perumahan: Rumah tunggal, kopel, dan deret diizinkan
 2. Kegiatan perdagangan dan jasa: Jasa penyedia ruang pertemuan, jasa travel dan pengiriman barang, jasa pemasaran properti, jasa perkantoran bisnis lainnya, restoran, penginapan hotel, dan penginapan losmen diizinkan pemanfaatannya.
 - b. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya bersyarat tertentu (B) pada subzona aneka industri yaitu berupa wisata buatan.
 - c. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya diberhentikan/dilarang (X) pada subzona aneka industri yaitu berupa:
 1. Seluruh kegiatan perumahan selain rumah tunggal, kopel, dan deret;
 2. Seluruh kegiatan perdagangan dan jasa selain jasa penyedia ruang pertemuan, jasa travel dan pengiriman barang, jasa pemasaran properti, jasa perkantoran bisnis lainnya, restoran, penginapan hotel, dan penginapan losmen;
 3. Seluruh kegiatan pemerintahan;
 4. Industri itu sendiri karena industri ini jaraknya sangat dekat dengan pusat kota dan juga pengaruhnya ke lingkungan ekosistem laut ak: besar nantinya terkait dengan hasil buangan limbahnya;
 5. Seluruh kegiatan pelayanan umum kecuali langgar/mushollah;
 6. Super blok, taman pintar, pembangkit listrik, dan tempat pelelangan ikan.

b. Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Blok B: Subzona Perumahan dan Perdagangan/Jasa (C-1)

Ketentuan kegiatan yang diizinkan, dibatasi, diberikan syarat tertentu, dan ataupun yang dilarang pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa pada blok B ini sama dengan ketentuan yang diberlakukan pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa yang terdapat di blok A. Ketentuan kegiatan yang terdapat pada subzona aneka industri ini pada umumnya hampir sama subzona lainnya. Hanya saja perbedaan yang paling menonjol yaitu penempatan industri pada dokumen rencana pembangunannya, sama seperti penempatan industri pada blok A yang perlu peninjauan ulang. Alasan pertama, luas lahan peruntukan industri tersebut hanya berjumlah 8,28 Ha dan jika disesuaikan

pada standar kriteria penempatan lokasi industri, luas lahan yang dibutuhkan minimal 20 Ha. Kedua, jarak lokasi industri tersebut hanya 0,58 km dari pusat kota dan sesuai dengan standar, jarak lokasi industri dari pusat kota harus minimal 2 km. Ketiga, yaitu terkait dengan pertimbangan aspek lingkungan. Adanya kegiatan industri di lokasi penelitian ini akan mengancam keberadaan ekosistem perairan disebabkan karena adanya buangan limbah berbahaya hasil industri yang langsung turun ke laut sehingga tingkat produktivitas perikanan akan menurun.

c. Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Blok C

1. Subzona perkantoran pemerintah (KT-1)

Ketentuan kegiatan yang terdapat pada subzona perkantoran pada umumnya hampir sama dengan subzona lainnya. Hanya saja yang paling menonjol perbedaannya yaitu pada subzona perkantoran pemerintah ini yaitu ketentuan kegiatan yang diberhentikan/dilarang. Adapun jenis kegiatan tersebut berupa kegiatan perkantoran pemerintah itu sendiri. Pertimbangan peneliti melarang adanya perkantoran pemerintah pada rencana pembangunan kawasan *waterfront city* ini yaitu karena luas lahan perencanaan perkantoran pemerintahan tidak sesuai dengan standar yang berlaku. Selain itu, perkantoran pemerintah yang ada di Kecamatan Ujung Bulu masih sangat memadai dan masih layak untuk dipakai karena fisik bangunannya masih kokoh semua. Bahkan untuk kantor bupati saja, baru saja selesai direnovasi dua tahun lalu. Jadi terlalu boros rasanya jika harus di pindahkan lagi. Jenis kegiatan perkantoran yang dapat dijadikan fungsi utama pada subzona perkantoran pemerintah ini yaitu jenis perkantoran swasta.

2. Subzona Perdagangan/Jasa Deret (K-3)

- a. Jenis kegiatan yang diperbolehkan/diizinkan (I) pada subzona perdagangan dan jasa deret yaitu kegiatan perdagangan dan jasa berupa taman hiburan, taman perkemahan, dan bisnis lapangan olahraga, sarana pelayanan umum berupa langgar/mushollah dan lapangan parkir umum, ruang terbuka hijau berupa jalur hijau, sempadan, dan pekarangan, seluruh kegiatan pada ruang terbuka non hijau dan kegiatan peruntukan khusus berupa pengelolaan sampah/limbah dan TPS.
- b. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya bersyarat secara terbatas (T) pada subzona perdagangan dan jasa deret yaitu:
 1. Seluruh kegiatan perumahan kecuali rumah susun sedang, rumah susun tinggi, rumah mewah, dan rumah adat.
 2. Seluruh kegiatan perdagangan dan jasa kecuali pasar lingkungan, pasar tradisional, hewan peliharaan, SPBU, taman, dan bisnis lapangan.
 3. Sarana pelayanan umum berupa masjid, gereja, pura, vihara, kelenteng, dan gedung serbaguna.
- c. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya bersyarat tertentu (B) pada subzona perdagangan dan jasa deret yaitu berupa kegiatan bangunan hewan peliharaan, wisata buatan, dan pembangkit listrik.
- d. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya diberhentikan/dilarang (X) pada subzona perdagangan dan jasa deret yaitu berupa kegiatan perumahan berupa rumah susun sedang dan rumah susun tinggi, seluruh kegiatan

pemerintahan, TPU, seluruh kegiatan industry dan sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan.

d. Ketentuan Kegiatan dan Pemanfaatan Ruang Blok D

1. Subzona Rumah Kepadatan Sedang (R-3)

Ketentuan kegiatan yang diizinkan, dibatasi, diberikan syarat tertentu, dan ataupun yang dilarang pada subzona rumah kepadatan sedang pada blok D ini sama dengan ketentuan yang diberlakukan pada subzona rumah kepadatan sedang pada blok A.

2. Subzona Perdagangan dan Jasa Deret (K-3)

Ketentuan kegiatan yang diizinkan, dibatasi, diberikan syarat tertentu, dan ataupun yang dilarang pada subzona perdagangan/jasa deret pada blok D ini sama dengan ketentuan yang diberlakukan pada subzona perdagangan dan jasa deret pada blok A.

3. Subzona Perumahan dan Perdagangan/Jasa (C-1)

1. Jenis kegiatan yang diperbolehkan/diizinkan (I) pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa yaitu berupa taman hiburan, taman perkemahan, bisnis lapangan olahraga, langgar/mushollah, jalur hijau, sempadan, lapangan parkir, seluruh kegiatan ruang terbuka non hijau, TPS, dan pengelolaan sampah/limbah.

2. Jenis kegiatan yang diizinkan bersyarat secara terbatas (T) pada subzona perumahan dan perdagangan/jasa yaitu:

a. Seluruh kegiatan perumahan kecuali rumah susun sedang, rumah susun tinggi, rumah mewah, dan rumah adat.

b. Seluruh kegiatan perdagangan dan jasa kecuali pasar lingkungan, pasar tradisional, hewan peliharaan, SPBU, taman, dan bisnis lapangan.

c. Sarana pelayanan umum berupa masjid, gereja, pura, vihara, kelenteng, dan gedung serbaguna.

3. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya bersyarat tertentu (B) pada subzona perdagangan dan jasa deret yaitu berupa kegiatan bangunan hewan peliharaan.

4. Jenis kegiatan yang pemanfaatannya diberhentikan/dilarang (X) pada subzona perdagangan dan jasa deret yaitu berupa kegiatan perumahan berupa rumah susun sedang dan rumah susun tinggi, seluruh kegiatan pemerintahan, TPU, wisata buatan, pembangkit listrik, seluruh kegiatan industry dan sarana pelayanan umum berupa fasilitas pendidikan dan fasilitas kesehatan.

Berdasarkan hasil analisis ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang zonasi di Kawasan Tepian Air (*Waterfront*) Kota Bulukumba, dapat dilihat bahwa ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang yang diberi tanda I, T, dan B secara umum hampir sama dengan ketentuan yang diberlakukan dengan wilayah lain. Adapun ketentuan yang secara umum wajib diterapkan khusus di Kawasan Tepian Air (*Waterfront*) Kota Bulukumba Blok A, B, C, dan D ini adalah sebagai berikut:

1. Seluruh bangunan harus menghadap ke tepi air, baik itu tepi sungai ataupun tepi laut agar permukaan air inilah yang akan dijadikan halaman depan bangunan sehingga masyarakat akan memelihara kualitas perairan sebagai halaman depan. Dengan begitu sedimentasi dapat terminimalisir dan ekosistem perairan pun akan terjaga kelestariaannya.
2. Ketinggian lantai seluruh bangunan hanya dibatasi pada 4 lantai agar tidak menghalangi pandangan (*view*) ke perairan.
3. Kepadatan bangunan rendah (20%) agar tidak menghalangi pandangan ke laut.
4. Peil dasar (*elevasi*) tiap fungsi bangunan memperhitungkan ombak.
5. Menggunakan bidang bangunan transparan seperti kaca, roster, peligri kayu, dan terali agar dapat memanfaatkan *view*.
6. Menggunakan bahan bangunan yang tahan lembab dan tahan terhadap karat.
7. Hanya bangunan yang *dependent water uses* yang ada dalam sempadan pantai karena aktifitasnya harus memiliki akses dan orientasi langsung ke air.
8. Bentuk bangunan harus mengikuti karakter alami yang menyatu dengan lansekap dan vegetasi.
9. Setiap bangunan harus menyediakan balkon atau teras untuk menikmati *vista* tepian air.
10. Khusus permukiman, tidak diperkenankan menggunakan pagar yang sifatnya struktural dan lebih dianjurkan menggunakan pagar alami seperti tanaman.

E. KESIMPULAN

Ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang yang diberi tanda I, T, dan B secara umum hampir sama dengan ketentuan yang diberlakukan dengan wilayah lain hanya saja yang membedakan yaitu seluruh bangunan harus menghadap ke tepi air, ketinggian lantai seluruh bangunan hanya dibatasi pada 4 lantai, kepadatan bangunan rendah (20%), peil dasar (*elevasi*) tiap fungsi bangunan memperhitungkan ombak, menggunakan bidang bangunan transparan agar dapat memanfaatkan *view*, menggunakan bahan bangunan yang tahan lembab dan tahan terhadap karat, hanya bangunan yang *dependent water uses* yang ada dalam sempadan pantai karena aktifitasnya harus memiliki akses dan orientasi langsung ke air, bentuk bangunan harus mengikuti karakter alami yang menyatu dengan lansekap dan vegetasi, setiap bangunan harus menyediakan balkon atau teras untuk menikmati *vista* tepian air, khusus permukiman, tidak diperkenankan menggunakan pagar yang sifatnya struktural dan lebih dianjurkan menggunakan pagar alami seperti tanaman. Adapun ketentuan kegiatan dan pemanfaatan ruang yang diberi tanda X yaitu pada zona industri dan zona perkantoran.

DAFTAR PUSTAKA

Adisasmita, R, 2010. *Pembangunan Kawasan dan Tata Ruang*. Yogyakarta: Edisi I. Graha Ilmu.

Despry Nur Annisa, Pengendalian Pemanfaatan Ruang di Kawasan Tepian Air (*Waterfront*) Kota Bulukumba Kabupaten Bulukumba

- Dahuri, R *et.al*, 2008. Pengelolaan Sumberdaya Wilayah Pesisir dan Lautan Secara Terpadu. Jakarta: Edisi IV. PT Pradnya Paramita.
- Departemen Pekerjaan Umum. 2007. Pedoman Perencanaan Tata Ruang Kawasan Reklamasi Pantai
- Departemen Pekerjaan Umum. 2009. Pelatihan Zoning Regulation Ahli Perencana Wilayah dan Kota. Makassar 23-27 Maret 2009
- Departemen Pekerjaan Umum. 2011. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Tentang Pedoman Penyusunan Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota Tahun 2011
- Jhingan, M.L, 2012. Ekonomi Pembangunan dan Perencanaan. Edisi XIV. Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada.
- Kodoatie, R & Roestam, S, 2010. Tata Ruang Air. Yogyakarta: Edisi I. Penertbit Andi.
- Zain, IHM, 2012. Studi Pengendalian Ruang di Sepanjang Koridor Jalan Lingkar Kota Bontosunggu Kecamatan Binamu Kabupaten Jeneponto, Makassar: Skripsi Sarjana. Fakultas Sains dan Teknologi Universitas Islam Negeri Alauddin.
- Manaf, M, Pelatihan Aparat Pemerintah Kab/Kota di Bidang Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Makassar, 12-14 Juni 2013.
- Mulyanto, H.R, 2010. Reklamasi Lahan Rendah. Yogyakarta: Edisi I. Graha Ilmu.
- Muta'ali, L, 2013. Penataan Ruang Wilayah dan Kota. Ygyakarta: Edisi I. Badan Penerbit Fakultas Geografi (BPGF) Universitas Gadjah Mada.
- Peraturan Daerah Nomor 21 Tahun 2012 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bulukumba Tahun 2012-2032
- Rais, J, *et.al*, 2004. Menata Ruang Laut Terpadu. Edisi I. Jakarta: PT Pradnya Paramita.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 Tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- Republik Indonesia, Peraturan Presiden Nomor 122 Tahun 2012 Tentang Reklamasi Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil
- Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Bulukumba Tahun 2012-2032
- Trisutomo & Hehanusa, R, 2000. Perencanaan Kota Tepian Air (*Waterfront City Planning*). Teaching Grant. Makassar : Fakultas Teknik. Universitas Hasanuddin.