

**KEBIJAKAN TATA KELOLA KAWASAN PEMBANGUNAN CENTRE POINT OF INDONESIA DI KOTA MAKASSAR SULAWESI SELATAN****Muhammad Guntur<sup>1</sup>, Muhammad Luthfi Siraj<sup>2</sup>**<sup>1,2</sup>Universitas Negeri Makassar

Email: m.guntur@unm.ac.id, muhammadluthfisiraj@unm.ac.id

**Abstrak**

Kota Makassar, Sulawesi Selatan, merupakan salah satu kota penting di Indonesia yang memiliki potensi untuk menjadi pusat pembangunan ekonomi, perdagangan, dan pariwisata di wilayah timur Indonesia. Dalam upaya untuk meningkatkan potensi tersebut, Pemerintah Kota Makassar telah merumuskan kebijakan tata kelola kawasan pembangunan Centre Point of Indonesia. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kajian pustaka dengan sumber data berasal dari, artikel, buku, laporan, serta penelitian lainnya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlunya kolaborasi antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat dalam mengimplementasikan kebijakan-kebijakan yang ada. Kebijakan tata kelola kawasan pembangunan Centre Point of Indonesia (CPI) di Kota Makassar bertujuan untuk mengatur dan mengembangkan kawasan tersebut secara terencana, berkelanjutan, dan melibatkan berbagai aspek seperti perencanaan tata ruang, pengelolaan lingkungan, pemanfaatan lahan, dan transportasi yang baik. Kolaborasi antara pemerintah daerah, masyarakat, pengembang, investor, dan ahli terkait menjadi kunci keberhasilan dalam mencapai tujuan pembangunan yang berhasil.

**Kata kunci:** kebijakan, tata kelola, centre point of Indonesia, Makassar**Abstract**

*Makassar City, South Sulawesi, is one of the important cities in Indonesia that has the potential to become the center of economic development, trade, and tourism in eastern Indonesia. In an effort to increase this potential, the Makassar City Government has formulated a policy on the governance of the Center Point of Indonesia development area. The method used in this research is the literature review method with data sources coming from, articles, books, reports, and other research. The results show that collaboration between the government, the private sector, and the community is needed to implement existing policies. The governance policy of the Centre Point of Indonesia (CPI) development area in Makassar City aims to regulate and develop the area in a planned, sustainable manner, and involves various aspects such as spatial planning, environmental management, land use, and good transportation. Collaboration between local government, community, developers, investors, and related experts is the key to success in achieving successful development goals.*

**Keywords:** *policy, governance, center point of Indonesia, Makassar*

## **PENDAHULUAN**

Kota Makassar, Sulawesi Selatan, merupakan salah satu kota besar di Indonesia yang memiliki potensi pembangunan yang cukup tinggi. Salah satu kawasan yang memiliki potensi strategis untuk dikembangkan adalah kawasan Centre Point of Indonesia (CPI). Kawasan ini berlokasi di pusat kota Makassar dan memiliki luas yang cukup besar, sehingga memiliki peluang untuk menjadi pusat aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya yang penting bagi kota dan wilayah sekitarnya.

Kebijakan tata kelola kawasan pembangunan CPI di Kota Makassar bertujuan untuk mengatur pengembangan dan pengelolaan kawasan tersebut dengan cara yang terorganisir dan berkelanjutan. Dalam tata kelola ini, berbagai aspek seperti perencanaan tata ruang, pengelolaan lingkungan, pemanfaatan lahan, transportasi, dan fasilitas publik akan diperhatikan secara holistik. Kebijakan ini akan melibatkan berbagai pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, masyarakat, pengembang, dan investor, guna mencapai visi pembangunan yang berkelanjutan dan berdaya saing.

Penelitian-penelitian sebelumnya terkait pengembangan kawasan sejenis di berbagai kota di Indonesia dan mancanegara telah dilakukan. Penelitian-penelitian ini mencakup analisis terhadap aspek-aspek seperti pengelolaan tata ruang, penggunaan lahan, pengelolaan sumber daya alam, pemanfaatan energi, transportasi, dan keberlanjutan lingkungan. Seperti penelitian Wilza et al., (2021) yang mendapatkan hasil penelitian terhadap potensi pengembangan kawasan berbasis TOD di Kabupaten Bogor menunjukkan bahwa terdapat kawasan transit yang berpotensi tinggi, sedang, dan rendah. Berdasarkan tipologi kawasan transit kemudian dirumuskan rekomendasi pemanfaatan ruang berbasis konsep TOD agar prasyarat TOD yang ideal dapat terpenuhi.

Salah satu keunggulan kebijakan tata kelola kawasan pembangunan CPI di Kota Makassar adalah adanya pendekatan yang berfokus pada aspek berkelanjutan dan berdaya saing. Kebijakan ini akan mengintegrasikan prinsip-prinsip pembangunan berkelanjutan, seperti penggunaan energi terbarukan, pengurangan emisi karbon, dan pelestarian lingkungan, dalam seluruh tahapan pengembangan kawasan. Selain itu, kebijakan ini juga akan mengadopsi prinsip-prinsip tata kelola yang baik, seperti transparansi, akuntabilitas, dan partisipasi publik, untuk memastikan keterlibatan semua pihak yang berkepentingan dan meningkatkan efektivitas pelaksanaan kebijakan.

Tujuan dari kebijakan tata kelola kawasan pembangunan CPI di Kota Makassar adalah untuk menciptakan kawasan yang berdaya saing, berkelanjutan, dan berwawasan lingkungan. Dengan mengoptimalkan penggunaan lahan, memperhatikan aspek sosial dan budaya, serta menyediakan infrastruktur yang mendukung, tujuan ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas hidup masyarakat, menarik investasi, dan mendorong pertumbuhan

ekonomi yang inklusif dan berkelanjutan. Selain itu, tujuan ini juga mencakup peningkatan kualitas lingkungan dan pelestarian sumber daya alam yang ada di kawasan tersebut.

## **METODE PENELITIAN**

Metode pada penelitian ini merupakan metode kajian pustaka (*library research*) berdasarkan pendekatan kualitatif. (Mahanum, 2021) menyatakan dalam studi kepustakaan untuk memperoleh data, peneliti mengumpulkan, menganalisis, mengorganisasi, sumber-sumber yang berasal dari, artikel, buku, laporan, serta penelitian lainnya tentang manajemen Sumber Daya Manusia (SDM). Menurut Zed dalam Fadli, (2021) ada empat tahap yang perlu dilakukan dalam studi pustaka, yakni: 1) menyiapkan alat tulis, menyiapkan bibliografi, manajemen waktu, serta membaca dan mencatat bahan penelitian. Serta pendekatan kualitatif yakni sebuah pendekatan yang dalam pengolahan data dan temuannya tidak didapatkan dari prosedur statistik atau bentuk hitungan lainnya (Surayya, 2015).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Kebijakan tata kelola kawasan pembangunan Centre Point of Indonesia (CPI) di Kota Makassar, Sulawesi Selatan, merupakan langkah penting dalam mengatur dan mengembangkan kawasan tersebut secara terencana dan berkelanjutan. Pembahasan kebijakan ini melibatkan berbagai aspek penting yang perlu diperhatikan dalam rangka mencapai tujuan pembangunan yang berhasil.

### ***Perencanaan Tata Ruang***

Kebijakan dalam perencanaan tata ruang merupakan bagian dari penataan ruang, selain pelaksanaan (implementasi) tata ruang dan evaluasi pemanfaatan tata ruang. Budihardjo dalam Adianti, (2020) menyebutkan beberapa cara meningkatkan kualitas perencanaan tata ruang, adalah bahwa perencanaan tata ruang tidak lagi sekedar dilihat sebagai “*management of changes*” atau “*management of Growth*”; melainkan lebih sebagai “*management of conflict*”.

- a) Orientasi tujuan ideal jangka panjang perlu disenyawakan dengan pemecahan konflik masalah jangka pendek yang bersifat inkremental;
- b) Mekanisme development control agar ditegakkan, lengkap dengan disinsentif bagi yang melanggar dan insentif bagi yang taat pada peraturan;
- c) Penataan ruang secara menyeluruh dan terpadu, dengan model-model participatory planning dan over the board planning atau perencanaan lintas sektoral, harus dilaksanakan secara konsekuen; dan
- d) Kepekaan sosio kultural penentu kebijakan dan profesional dibidang lingkungan alami maupun binaan lebih ditingkatkan melalui forum-forum pertemuan, diskusi, ceramah, publikasi baik secara formal maupun informal.

Penataa ruang merupakan bagian dari keberhasilan perencanaan pembangunan sehingga perlu mempertimbangkan berbagai aspek termasuk aspek keberlanjutan, aman,

nyaman, serta produktif. Tata ruang sendiri dibagi menjadi struktur ruang dan pola ruang yang ada dalam dokumen perencanaan tata ruang, baik nasional maupun daerah. Perencanaan ruang berkaitan dengan pengembangan suatu wilayah yang terdapat berbagai sektor yang membentuk alur sebaran sumber daya dan segala kegiatannya dengan bermacam-macam jenis dan skalanya (Pambudi & Sitorus, 2021).

Pentingnya Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dibuat untuk meningkatkan keamanan, kenyamanan, peningkatan produktivitas dan menciptakan keharmonisan antar lingkungan alam (Wirosodarmo et al., 2014). Dikutip dari Detik.com, (2022) desain CPI membentuk simbol burung garuda raksasa di tengah laut, sebuah simbol kemegahan Indonesia. Masterplan yang menyerupai burung garuda raksasa ini diadopsi dari posisi Makassar yang dinilai strategis. Simbol itu juga untuk merepresentasikan Makassar sebagai hubungan bisnis, industri dan jasa. Makassar dinilai sebagai kekuatan kedua setelah Jakarta.

### ***Pengelolaan Lingkungan***

Kebijakan akan menekankan pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan. Lingkungan adalah kombinasi antara kondisi fisik yang mencakup keadaan sumber daya alam seperti tanah, air, energi surya, mineral, serta flora dan fauna yang tumbuh di atas tanah maupun di dalam lautan, dengan kelembagaan yang meliputi ciptaan manusia seperti keputusan bagaimana menggunakan lingkungan fisik tersebut. Lingkungan dapat didefinisikan sebagai elemen biologis dan abiotik yang mengelilingi organisme individual atau spesies, termasuk banyak yang berkontribusi pada kesejahteraannya. "Lingkungan" juga dapat didefinisikan sebagai semua komponen alami Bumi (udara, air, tanah, vegetasi, hewan, dll.) Beserta semua proses yang terjadi di dalam dan di antara komponen ini. Berkelanjutan memiliki arti yang cukup luas, yaitu kemampuan untuk melanjutkan sesuatu yang didefinisikan tanpa batasan waktu. Berkelanjutan dapat dimaksudkan dengan ketahanan, keseimbangan, keterkaitan. Lebih lanjut berkelanjutan dapat diartikan sebagai kemampuan untuk bertahan melanjutkan suatu perilaku yang didefinisikan tanpa batas waktu. *World Commission on Environment and Development* mendefinisikan berkelanjutan sebagai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan masa kini tanpa mengorbankan kemampuan generasi masa depan untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri.

Lingkungan berkelanjutan dapat diartikan segala sesuatu yang berada di sekeliling makhluk hidup yang mempengaruhi kehidupannya dengan kondisi yang terus terjaga kelestariannya secara alami maupun dengan sentuhan tangan manusia tanpa batasan waktu. Lingkungan berkelanjutan juga dapat diartikan sebagai bagaimana pemenuhan kebutuhan sumber daya yang ada untuk generasi masa kini hingga masa depan tanpa mengorbankan kesehatan ekosistem yang menyediakannya.

Menurut Effendi et al., (2018) prinsip Lingkungan Berkelanjutan adalah sebagai berikut.

Lingkungan berkelanjutan memiliki prinsip-prinsip dalam menekankan kelestarian, diantaranya:

1. Melindungi sistem penunjang kehidupan
2. Melindungi dan meningkatkan keanekaragaman biotik
3. Memelihara atau meningkatkan integritas ekosistem, serta mengembangkan dan menerapkan ukuran-ukuran rehabilitasi untuk ekosistem yang sangat rusak
4. Mengembangkan dan menerapkan strategi yang preventif dan adaptif untuk menanggapi ancaman perubahan lingkungan global

Pembangunan di kawasan CPI telah dilakukan dengan berbagai pertimbangan sejak lama, sehingga telah termasuk pada pertimbangan pengurangan dampak negatif terhadap lingkungan, dan penerapan praktik ramah lingkungan dalam setiap tahap pembangunan dan operasional kawasan.

### ***Pemanfaatan Lahan***

Pada kebijakan pemanfaatan lahan ini perlu dipertimbangkan untuk berbagai fungsi, seperti ruang komersial, ruang publik, tempat hunian, dan fasilitas umum lainnya. Selain itu, juga akan diperhatikan aksesibilitas dan konektivitas kawasan dengan wilayah sekitarnya.

Hampir setiap aktivitas manusia melibatkan penggunaan lahan dan karena jumlah aktivitas manusia bertambah dengan cepat, maka lahan menjadi sumber daya yang langka. Keputusan untuk mengubah pola penggunaan lahan dapat memberikan keuntungan dan kerugian yang besar, baik ditinjau dari pengertian ekonomis, maupun terhadap perubahan lingkungan (Nuraeni et al., 2017).

Penggunaan lahan juga merupakan pemanfaatan lahan dan lingkungan alam untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam penyelenggaraan kehidupannya. Ada beberapa jenis penggunaan lahan. Secara garis besar, lahan kota terbagi menjadi lahan terbangun dan lahan tak terbangun. Lahan terbangun terdiri dari perumahan, industri, perdagangan, jasa dan perkantoran. Sedangkan lahan tak terbangun terbagi menjadi lahan tak terbangun yang digunakan untuk aktivitas kota (kuburan, rekreasi, transportasi, ruang terbuka) dan lahan tak terbangun non aktivitas kota (pertanian, perkebunan, area perairan, produksi dan penambangan sumber daya alam) (Nugroho & Yusuf, 2019).

### ***Transportasi***

Pengaturan transportasi yang baik akan memastikan aksesibilitas yang lancar ke dan dari kawasan CPI, baik melalui jalan raya, transportasi umum, maupun transportasi berkelanjutan seperti sepeda dan jalur pedestrian yang baik.

Pembangunan infrastruktur merupakan wujud pemenuhan kebutuhan manusia, termasuk salah satunya adalah jaringan transportasi. Pembangunan infrastruktur pada suatu kawasan akan mempengaruhi pemanfaatan lahan pada kawasan di sekitarnya, sehingga hal ini menimbulkan perubahan atau konversi jenis penggunaan lahan (Sasono & Susetyo, 2017).

Pembahasan kebijakan tata kelola kawasan pembangunan CPI di Kota Makassar akan melibatkan pemangku kepentingan yang beragam, termasuk pemerintah daerah, masyarakat, pengembang, investor, dan ahli terkait. Kolaborasi antara semua pihak ini menjadi kunci untuk mencapai keberhasilan dalam pengembangan dan pengelolaan kawasan CPI, sehingga

dapat menjadi pusat aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya yang penting bagi Kota Makassar dan wilayah sekitarnya.

## KESIMPULAN

Kebijakan tata kelola kawasan pembangunan Centre Point of Indonesia (CPI) di Kota Makassar, Sulawesi Selatan, merupakan langkah penting dalam mengatur dan mengembangkan kawasan tersebut secara terencana dan berkelanjutan. Kebijakan ini melibatkan berbagai aspek penting, termasuk perencanaan tata ruang, pengelolaan lingkungan, dan pemanfaatan lahan. Dalam perencanaan tata ruang, penting untuk mempertimbangkan orientasi tujuan jangka panjang dan pemecahan konflik masalah jangka pendek, serta melibatkan partisipasi masyarakat. Pengelolaan lingkungan yang berkelanjutan juga menjadi fokus utama, dengan perlindungan sumber daya alam, pengurangan dampak negatif, dan penerapan praktik ramah lingkungan. Selain itu, pemanfaatan lahan yang efisien dan sesuai dengan tujuan pengembangan CPI serta pengaturan transportasi yang baik juga menjadi bagian integral dalam kebijakan ini.

Kolaborasi antara pemerintah daerah, masyarakat, pengembang, investor, dan ahli terkait menjadi kunci keberhasilan dalam pengembangan dan pengelolaan kawasan CPI. Dengan melibatkan semua pihak ini, diharapkan dapat mencapai tujuan pembangunan yang berhasil. Kebijakan tata kelola yang holistik dan berkelanjutan ini diharapkan akan membawa dampak positif dalam pengembangan kawasan CPI sebagai pusat aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya yang penting bagi Kota Makassar dan wilayah sekitarnya.

## BIBLIOGRAFI

- Adianti, S. Y. (2020). Perencanaan Tata Ruang sebagai Upaya Mewujudkan Pembangunan Kota Berkelanjutan (Studi Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Mojokerto). *Jurnal Ilmiah Administrasi Publik (JIAP)*, 6(1), 108–117.
- Detik.com. (2022). *Megaproyek Reklamasi CPI Makassar: Lahan Milik Pemprov, Pemkot dan Pengembang Baca artikel detiksulsel, "Megaproyek Reklamasi CPI Makassar: Lahan Milik Pemprov, Pemkot dan Pengembang" selengkapnya* <https://www.detik.com/sulsel/berita/d-6039419/megaproyek-r>. Detik.Com. [https://www.detik.com/sulsel/berita/d-6039419/megaproyek-reklamasi-cpi-makassar-lahan-milik-pemprov-pemkot-dan-pengembang#Simbol Burung Garuda IDE Danny Pomanto](https://www.detik.com/sulsel/berita/d-6039419/megaproyek-reklamasi-cpi-makassar-lahan-milik-pemprov-pemkot-dan-pengembang#Simbol%20Burung%20Garuda%20IDE%20Danny%20Pomanto)
- Effendi, R., Salsabila, H., & Malik, A. (2018). Pemahaman Tentang Lingkungan Berkelanjutan. *MODUL*, 18(2), 75–82.
- Fadli, M. R. (2021). Memahami Desain Metode Penelitian Kualitatif. *Humanika*, 21(1), 33–54. <https://doi.org/10.21831/hum.v21i1.38075>. 33-54

- Mahanum. (2021). Tinjauan Kepustakaan. *ALCRITY: Journal Of Education*, 1(2), 1–12.
- Nugroho, A. E., & Yusuf, M. (2019). Penentuan Faktor Perubahan Penggunaan Lahan pada Kawasan Konservasi Mangrove Pamurbaya di Kecamatan Rungkut dan Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya. *JURNAL TEKNIK ITS*, 8(2), 90–95.
- Nuraeni, R., Sitorus, S. R. P., & Panuju, D. R. (2017). An Analysis of Land Use Change and Regional Land Use Planning in Bandung Regency. *Buletin Tanah Dan Lahan*, 1(1), 79–85.
- Pambudi, A. S., & Sitorus, S. R. P. (2021). Mnimbus Law Dan Penyusunan Rencana Tata Ruang: Konsepsi, Pelaksanaan Dan Permasalahannya Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Wahana Bhakti Praja*, 11(2), 198–216.
- Sasono, M. E. N., & Susetyo, C. (2017). Analisis Potensi Perubahan Pemanfaatan Lahan Berdasarkan Model Spasial Harga Lahan di Kecamatan Tembelang Kabupaten Jombang. *JURNAL TEKNIK ITS*, 6(2), 407–412.
- Surayya, R. (2015). Pendekatan Kualitatif Dalam Penelitian. *Jurnal Kedokteran Dan Kesehatan Malikussaleh*, 1(2), 75–83.
- Wilza, N., Rustiadi, E., & Hidajat, J. T. (2021). Potensi Pengembangan Kawasan Berbasis Transit Oriented Development di Sekitar Titik Transit Kabupaten Bogor. *Journal of Regional and Rural Development Planning (Jurnal Perencanaan Pembangunan Wilayah Dan Perdesaan)*, 5(3), 143–159.
- Wirosoedarmo, R., Widiatmono, J. B. R., & Widyoseno, Y. (2014). Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Berdasarkan Daya Dukung Lingkungan Berbasis Kemampuan Lahan. *AGRITECH*, 34(4), 462–473.

---

**Copyright Holder:**

Muhammad Guntur, Muhammad Luthfi Siraj (2023)

**First publication right:**

[Syntax Idea](#)

**This article is licensed under:**

