

Pola Perkembangan Hotel Sebagai Sarana Pelayanan Pariwisata di Kawasan Bisnis Panakkukang, Kota Makassar

Vania Aprilia Lolo^{1)*}, Bambang Heryanto²⁾, Isfa Sastrawati³⁾

¹⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Lolovania.lv@gmail.com

²⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin.

³⁾Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: isfa.sastrawati@gmail.com

ABSTRACT

The development of hotel development as a city service facility in the Panakkukang Business District is growing rapidly. Spatially these developments have resulted in changes in the function of land trade and housing into hospitality. This study aims to identify the spread of location and characteristics of hotel development, identify the factors causing the increase in hotel construction and identify patterns of development of the spread of hotels in the Panakkukang Business District. Data collection techniques used are, direct observation in the field, interviews with the hotel and secondary data collection at the relevant agencies. Data analysis techniques using inventory, quantitative descriptive analysis, qualitative descriptive, and spatial in the form of mapping and overlays. The research results show the spread of hotel locations and hotel characteristics in the Panakkukang Business District, which are spread and clustered on the main road and close to shopping centers and offices. The factors increasing the hotel construction are, the location is close to the trade and service area, the location is located on the main road, the location is close to the office area, the value of land and the location of public transportation. The development of hotels is characterized by an increase in the number of hotels each year and changes in building functions and patterns of development formed in the Panakkukang Business Area are patterns of spread on main and non-main roads that are influenced by accessibility, land value and linkages with other functions namely trade, services and offices .

Keywords: Development, Hotels, Service Facilities, Tourism, City of Makassar

ABSTRACT

Perkembangan pembangunan hotel sebagai sarana pelayanan kota di Kawasan Bisnis Panakkukang semakin berkembang pesat. Secara spasial perkembangan tersebut telah mengakibatkan perubahan fungsi lahan perdagangan dan perumahan menjadi perhotelan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi penyebaran lokasi dan karakteristik pembangunan hotel, mengidentifikasi faktor-faktor penyebab peningkatan pembangunan hotel dan mengidentifikasi pola perkembangan penyebaran hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu, pengamatan langsung di lapangan, wawancara dengan pihak hotel dan pengambilan data sekunder pada instansi terkait. Teknik analisis data dengan menggunakan inventarisasi, analisis deskriptif kuantitatif, deskriptif kualitatif, dan spasial berupa pemetaan serta *overlay*. Hasil Penelitian menunjukkan penyebaran lokasi hotel dan karakteristik hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang yakni menyebar dan mengelompok pada jalan utama dan mendekati pada pusat perbelanjaan dan perkantoran. Faktor-faktor peningkatan pembangunan hotel yaitu, lokasi dekat dengan kawasan perdagangan dan jasa, lokasi terletak di jalan utama, lokasi dekat dengan kawasan perkantoran, nilai lahan dan lokasi dilalui kendaraan umum. Perkembangan hotel ditandai dengan terjadinya penambahan jumlah hotel tiap tahunnya dan perubahan fungsi bangunan dan pola perkembangan yang dibentuk pada Kawasan Bisnis Panakkukang adalah pola menyebar pada jalan utama dan non utama yang dipengaruhi oleh aksesibilitas, nilai lahan dan keterkaitan dengan fungsi lain yakni perdagangan, jasa dan perkantoran.

Kata Kunci: Perkembangan, Hotel, Sarana Pelayanan, Pariwisata, Kota Makassar

PENDAHULUAN

Penetapan Kota Makassar sebagai salah satu destinasi *Meeting, Incentive, Convention and Exhibition* (MICE) di Indonesia menjadi faktor

meningkatnya jumlah wisatawan, kunjungan dan pelaksanaan acara tingkat nasional dan internasional di Kota Makassar. Sebagai destinasi MICE, Kota Makassar harus menyediakan fasilitas hotel sebagai sarana pelayanan pariwisata dengan

* Corresponding author.

Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

jumlah yang memadai dan kualitas pelayanan berstandar internasional.

Menurut Anggiat Sinaga, Ketua PHRI Sulsel, perkembangan pembangunan hotel di Kota Makassar selalu mengalami peningkatan setiap tahunnya. Pada tahun 2014 perkembangan pembangunan hotel di Kota Makassar mencapai 40% dari tahun 2012. Fenomena ini menunjukkan bahwa pembangunan hotel di Kota Makassar mengalami perkembangan yang pesat.

Salah satu kawasan yang mengalami pertumbuhan pembangunan hotel adalah Kecamatan Panakkukang yang berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar merupakan kawasan permukiman terpadu dan kawasan *Central Business District* (CBD). Kawasan Panakkukang mengalami pertumbuhan pembangunan hotel tertinggi yakni sebesar 10% tiap tahunnya. Pada tahun 2012 tercatat sebanyak 32 unit hotel dan penginapan berlokasi di Kecamatan Panakkukang dan 20 unit diantaranya terletak di sekitar Kawasan Bisnis Panakkukang. Pada tahun 2014, tercatat sebanyak 49 hotel yang tersebar di sekitar Kawasan Bisnis Panakkukang. Perkembangan pembangunan hotel yang terjadi secara terus-menerus di Panakkukang dapat mengakibatkan terjadinya alih fungsi lahan. Lahan yang sebelumnya berfungsi untuk perdagangan dan perumahan kemudian berubah menjadi perhotelan.

TINJAUAN PUSTAKA

Akomodasi adalah mata rantai kegiatan wisata. Perhotelan tidak dapat dipisahkan dengan dari pariwisata. Tanpa kegiatan kepariwisataan dapat dikatakan akomodasi perhotelan dapat lumpuh; sebaliknya pariwisata tanpa hotel merupakan suatu hal yang tidak mungkin, apalagi bila kita bicarakan pariwisata sebagai suatu industri. (Warpani, 2007:34). Hotel adalah suatu bidang usaha yang menggunakan suatu bangunan atau sebagian bangunan yang disediakan secara khusus, untuk setiap orang yang menginap, memperoleh pelayanan dan menggunakan fasilitas lainnya dengan pembayaran. Ciri khusus dari hotel adalah mempunyai restoran yang dikelola langsung dibawah manajemen hotel tersebut (Direktorat Kebudayaan Pariwisata Pemuda dan Olahraga).

Berdasarkan Surat Keputusan Menparpostel No. KM. 37/PW/304/MPPT86 dalam Sulastiyono (2011), klasifikasi hotel ditandai dengan bintang, yang disusun mulai dari berbintang 1 sampai dengan yang tertinggi adalah dengan bintang 5. Secara garis besar kriteria yang digunakan untuk penggolongan hotel tersebut didasarkan pada unsur-unsur persyaratan berikut (1) fisik berupa kualitas lokasi dan lingkungan bangunan, fasilitas yang tersedia untuk tamu, perlengkapan yang tersedia untuk tamu maupun pegawai hotel, kualitas bangunan, (2) operasional/manajemen terkait struktur organisasi dan tenaga kerja dan (3) pelayanan yakni keramahmatan dan sopan santun serta pelayanan kebutuhan tamu hotel.

Menurut Warpani (2007), dalam suatu kota, satu hotel menempati luas lahan yang relatif kecil dibandingkan dengan wilayah kota yang bersangkutan, namun proporsi luas lahan seluruh hotel yang berada di kota tersebut terhadap luas wilayah kota. Satu hal yang perlu diperhatikan dari keberadaan hotel-hotel adalah konsekuensi lalu lintas di sekitarnya. Hotel bukan sekedar tempat menginap dan bukan monopoli wisatawan melainkan juga tempat berbagai macam kegiatan seperti pesta, konvensi (rapat, musyawarah, konferensi, seminar, lokakarya, simposium), pameran, dan sebagainya yang memacu kunjungan banyak orang dan sejumlah kendaraan.

Pemilihan dan penentuan lokasi harus didasarkan atas berbagai pertimbangan, antara lain: RTRW Destinasi Tujuan Wisata (DTW), perlindungan dan pelestarian lingkungan, jaringan daya tarik wisata dan destinasi wisata serta tujuan pengembangan pariwisata, kepentingan komersial pengusaha, kepentingan dan kenyamanan wisatawan, pelayanan jasa angkutan, dan lain-lain. Selain itu, lokasi hotel dapat berada di pusat kota, di kawasan bandara, di pinggiran, bahkan berada jauh di luar kota (Warpani, 2007).

Faktor pemilihan lokasi menurut Prajudi dan Noviar, 2005 adalah aksesibilitas yakni kedekatan dan kemudahan hotel menjangkau tujuan perjalanan dan tempat pelayanan masyarakat seperti perdagangan, perkantoran, terminal, bandara, dan pelabuhan, tinggi rendahnya harga lahan yang mempengaruhi klasifikasi bintang hotel

dan karakteristik lokasi yang berada di jalan utama serta kondisi sekitar hotel.

Secara ruang wilayah, suatu perkembangan dapat diukur dengan perubahan fungsi lahan dan perluasan kawasan terbangun (Warpani, 2007). Oleh karena itu, perkembangan hotel pun diukur dengan perubahan beberapa fungsi lahan menjadi bangunan hotel. Pola perkembangan dan penyebaran hotel membentuk pola menyebar, acak dan mengelompok yang dipengaruhi oleh factor-faktor pemilihan lokasi pembangunan hotel.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini tergolong dalam jenis penelitian dekriptif kuantitatif dan kualitatif. Populasi dalam penelitian ini adalah semua bangunan yang merupakan hotel yakni sebanyak 49 hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang. Pengambilan sampel dalam penelitian dilakukan dengan metode *stratified random sampling* dengan syarat hotel mewakili kriteria klasifikasi bintang dan non bintang, jenis hotel dan letak hotel pada jalan utama dan bukan jalan utama. Pengambilan sampel dilakukan menggunakan rumus slovin dengan tingkat kesalahan 10%. Lebih jelas berikut perhitungan sampel penelitian:

$$N = 49 \text{ hotel} \quad e = 10\% \text{ atau } 0,1$$

$$n = \frac{N}{1 + N \cdot e^2}$$

$$n = \frac{49}{1 + 49(0,1)^2}$$

$$n = \frac{49}{1 + 49(0,01)}$$

$$n = \frac{49}{1,49}$$

$$n = 32,88 \quad n = 33 \text{ hotel}$$

Keterangan:

N = Jumlah populasi

n = Jumlah sampel

e = Batas toleransi kesalahan

Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis inventarisasi, deskriptif kuantitatif dan kualitatif, serta spasial (pemetaan dan *overlay*). Inventarisasi pada setiap hotel yang menjadi sampel untuk mengetahui karakteristik hotel. Adapun variabel yang digunakan adalah letak, klasifikasi, jenis, jumlah lantai, jumlah kamar, fasilitas pelayanan, kegiatan penunjang, perubahan fungsi bangunan, tapak bangunan dan

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) hotel. Analisis deskriptif kuantitatif dilakukan untuk mengolah data faktor pemilihan lokasi berdasarkan data kuantitatif yang diperoleh dari hasil wawancara yang kemudian menganalisis secara kualitatif data tersebut. Teknik analisis yang sama dilakukan untuk variabel jumlah hotel dari tahun 2010-2014 dan pengaruh nilai lahan terhadap pola perkembangan hotel.

Analisis spasial berupa pemetaan dilakukan untuk setiap karakteristik pembangunan hotel, sedangkan teknik *overlay* digunakan untuk mengetahui pola perkembangan yang terjadi dengan meng-*overlay* peta perkembangan pembangunan hotel dari tahun 2010-2014 yang ditandai dengan penambahan jumlah dan perubahan fungsi. Selain itu, dipengaruhi oleh letak (aksesibilitas), nilai lahan, keterkaitan dengan fungsi perdagangan, jasa dan perkantoran. Adapun pola yang terbentuk berupa pola menyebar, mengelompok dan mendekati pusat-pusat kegiatan perdagangan, jasa dan perkantoran.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan RTRW Kota Makassar tahun 2005-2015, Kawasan Panakkukang merupakan kawasan permukiman terpadu dengan berbagai rencana pengembangan kawasan. Strategi pengembangan Panakkukang sebagai kawasan permukiman terpadu adalah membangun kawasan sentra Primer Timur Baru pada kawasan Panakkukang Mas sebagai daerah Pusat Bisnis atau CBD kawasan permukiman. Penetapan Panakkukang sebagai kawasan pusat bisnis yang diperuntukkan untuk pengembangan perdagangan, jasa dan perkantoran menyebabkan perkembangan pembangunan untuk menunjang ketiga fungsi tersebut semakin meningkat. Contoh peningkatan pembangunan yang terjadi adalah semakin banyaknya pembangunan ruko untuk menunjang kegiatan perdagangan dan semakin maraknya pembangunan hotel.

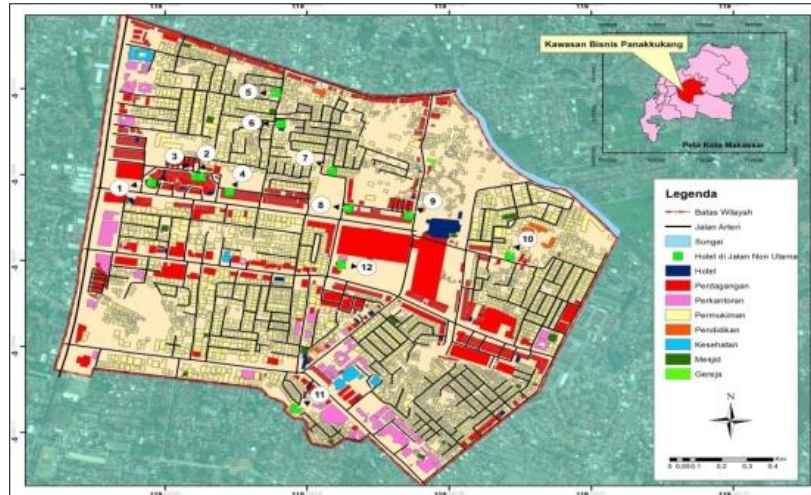
Lokasi pembangunan hotel pada Kawasan Bisnis Panakkukang berada di jalan utama dan non utama. Di jalan utama, dari 33 hotel terdapat 21 atau 63,63% hotel. Adapun yang tergolong dalam jalan utama adalah Jl. A.P. Pettarani, Boulevard, Jl. Pengayoman, Hertasning Raya, Adhyaksa Toddopuli Raya (Gambar 1).



Gambar 1. Peta penyebaran hotel pada jalan utama

Pada jalan non utama terdapat 12 hotel atau 36,36% dari 33 hotel. Adapun yang tergolong jalan non utama adalah adalah Jl. Pandang Raya,

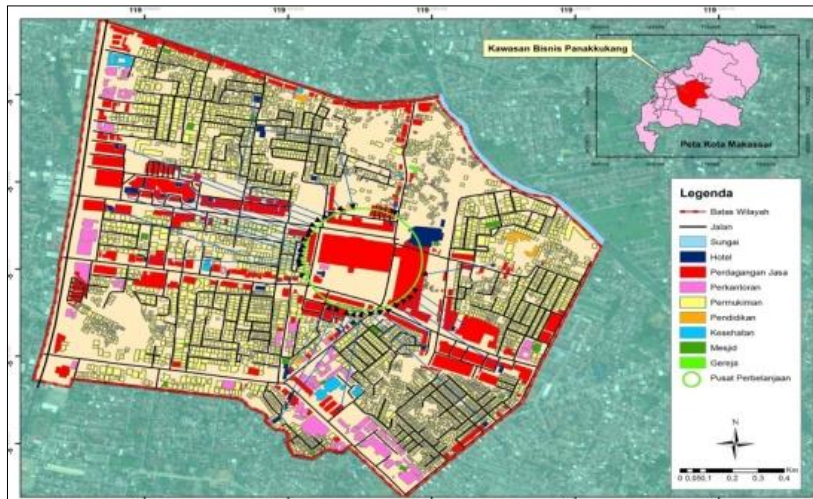
Bougenville Topaz Raya, Ance Dg. Ngoyo, Jasper II, Kompleks Perumahan Lily dan Hertasing Kompleks Perumahan Makassar Town House.



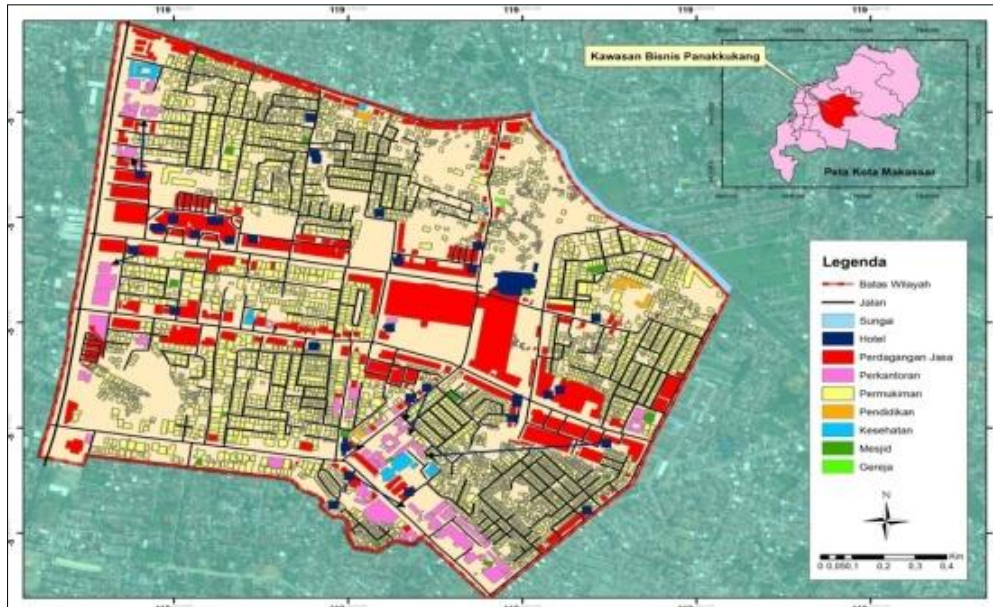
Gambar 2. Peta penyebaran hotel di jalan non utama

Selain itu, pembangunan hotel mendekati kawasan perdagangan dan jasa terutama pusat

perbelanjaan Mall Panakkukang serta perkantoran. Lebih jelas dapat dilihat pada Gambar 3 dan 4.



Gambar 3. Peta letak hotel terhadap kawasan perdagangan (pusat perbelanjaan)



Gambar 4. Peta letak hotel terhadap kawasan perkantoran

Adapun karakteristik hotel yang ada di Kawasan Bisnis Panakkukang secara umum berdasarkan jumlah terbanyak sebagai berikut:

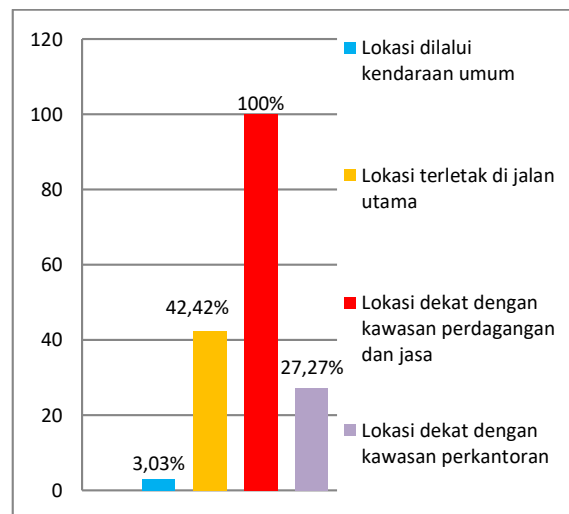
Tabel 1. Karakteristik Pembangunan Hotel

No.	Karakteristik	Jumlah	Persentase (%)
1.	Klasifikasi Hotel Bintang Dua	12	36,36%
2.	Jenis <i>City Hotel</i>	25	75,75%
3.	Hotel 4 (empat) lantai	8	25,25%
4.	Jumlah Kamar ≤50 kamar	18	54,54%
5.	Menyediakan fasilitas kamar tidur, lahan parkir, ruang makan/restoran, dan ruang rapat/pertemuan	24	72,72%
6.	Kegiatan penunjang rapat/pertemuan	25	75,75%
7.	Perubahan ruko menjadi hotel	16	48,48%
8.	Tapak bangunan hotel berderet dengan ruko	18	54,54%
9.	Koefisien Dasar Bangunan hotel (70%-80%) dengan jenis lahan parkir <i>off street</i> dan <i>on street</i>	22	66,67%

Berdasarkan Tabel 1 dapat disimpulkan bahwa karakteristik pembangunan hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang berdasarkan jumlah terbanyak yakni

dari 33 hotel didominasi oleh pembangunan Hotel Bintang Dua 36,36%, jenis *City Hotel* 75,75%, hotel berlantai 4 (empat) 25,25%, jumlah kamar ≤50 kamar 54,54%, menyediakan fasilitas ruang rapat/pertemuan 72,72%, kegiatan penunjang rapat/pertemuan sebanyak 75,75%, merubah ruko menjadi hotel 48,48%, tapak bangunan berderet dengan ruko 54,54%, dan KDB (70-80%) sebanyak 66,67% dengan jenis lahan parkir *off street* dan *on street*.

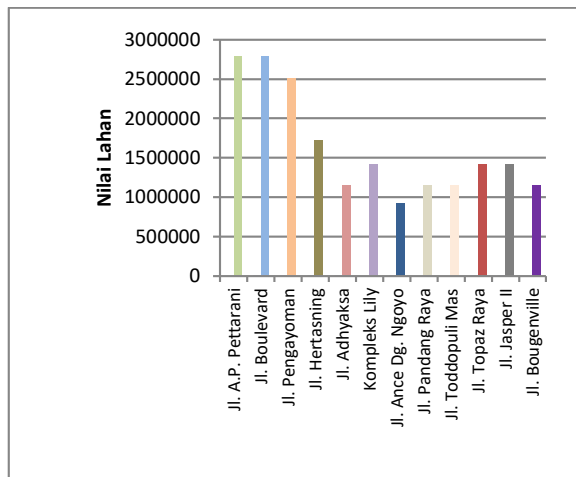
Selanjutnya, analisis faktor penyebab peningkatan pembangunan hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang dilakukan dengan menghitung persentase faktor pemilihan lokasi tiap hotel.



Gambar 5. Persentase faktor pemilihan lokasi pembangunan hotel

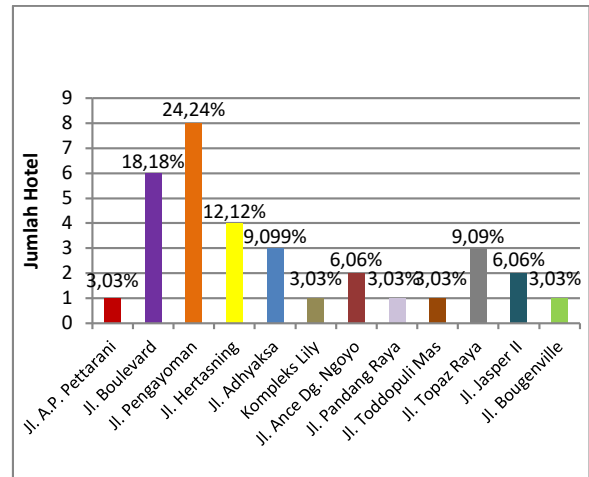
Berdasarkan grafik di atas, dapat disimpulkan bahwa dari 33 hotel, 100% hotel memilih "lokasi dekat dengan kawasan perdagangan dan jasa" sebagai faktor pemilihan lokasi pembangunan hotel terutama. Kemudian faktor "lokasi terletak di jalan utama" sebanyak 42,42%. Faktor "lokasi dekat dengan kawasan perkantoran" dipilih oleh pengembang hotel sebanyak 27,27% dan yang terkecil adalah "Lokasi dilalui kendaraan umum" sebanyak 3,03%.

Faktor nilai lahan juga mempengaruhi pemilihan lokasi pembangunan hotel. Nilai lahan pada kawasan penelitian dapat dilihat pada Gambar 6. Gambar 6 menunjukkan bahwa Jl. A. P. Pettarani dan Boulevard merupakan lokasi dengan nilai lahan tertinggi. Nilai lahan yang tinggi tersebut dipengaruhi golongan kedua jalan tersebut yakni masing-masing merupakan jalan arteri dan kolektor. Selain itu, jalan-jalan tersebut menjadi pusat perkembangan fungsi perdagangan, jasa dan perkantoran.



Gambar 6. Grafik nilai lahan kawasan penelitian

Pemilihan lokasi pembangunan hotel yang didasarkan pada nilai lahan menunjukkan bahwa Jl. Pengayoman merupakan lokasi yang paling diminati oleh pengembang hotel yakni sebesar 24,24% dari 33 hotel. Hal tersebut disebabkan oleh karakteristik Jl. Pengayoman yang merupakan salah satu jalan utama namun memiliki nilai lahan tergolong sedang. Selain itu, Jl. Pengayoman memiliki aksesibilitas yang tinggi dan menjadi pusat kegiatan perdagangan dan jasa. Lebih jelas pemilihan lokasi pembangunan hotel yang didasarkan pada nilai lahan dapat dilihat pada gambar berikut:



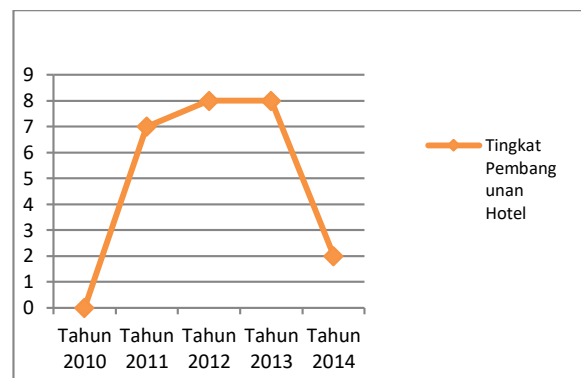
Gambar 7. Grafik jumlah hotel menurut jalan

Selanjutnya, pola perkembangan hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang dilakukan dengan menganalisis perkembangan pembangunan hotel dalam kurun waktu 2010-2014. Perkembangan ditandai dengan penambahan jumlah hotel dan perubahan fungsi bangunan yang terjadi dalam kurun waktu tersebut. Pola perkembangan pun dipengaruhi oleh aksesibilitas, nilai lahan, keterkaitan dengan fungsi lain yakni fungsi perdagangan, jasa dan perkantoran. Pertambahan jumlah hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang dalam kurun waktu 2010-2014 adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Jumlah Hotel pada tahun 2010-2014

No.	Tahun	Jumlah Hotel
1.	2010	8
2.	2011	15
3.	2012	23
4.	2013	31
5.	2014	33

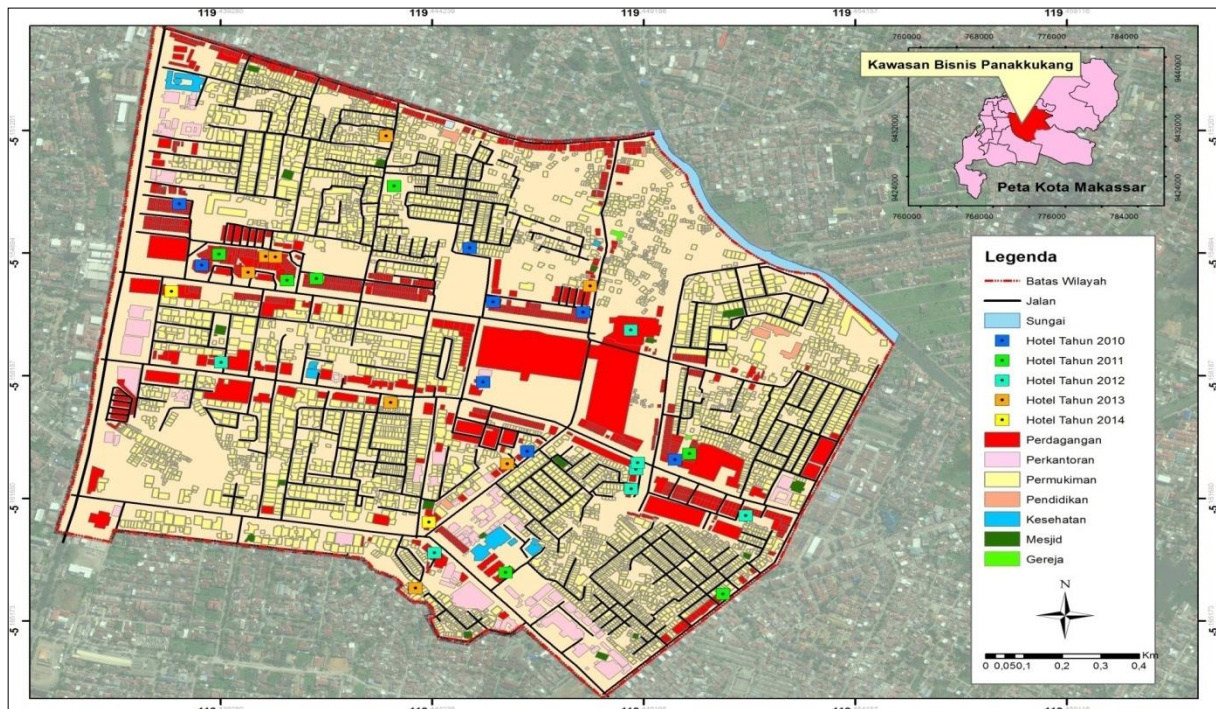
Pertambahan jumlah hotel dalam di Tahun 2010-2014 terus meningkat. Adapun perkembangan pembangunan hotel sebagai berikut:



Gambar 8. Grafik perkembangan pembangunan hotel tahun 2010-2014

Berdasarkan Gambar 8, terlihat bahwa puncak peningkatan pembangunan hotel terjadi pada tahun 2012 dan 2013. Pada tahun tersebut terjadi

pertambahan hotel sebanyak 8 atau 53,33%. Perkembangan hotel tersebut dapat dilihat pada peta berikut:



Gambar 9. Peta perkembangan hotel dari Tahun 2010-2014

Berdasarkan gambar di atas dapat disimpulkan bahwa pola perkembangan hotel dari tahun 2010-2014 membentuk pola menyebar dan mengelompok di jalan utama. Jalan utama menjadi lokasi yang strategis karena aksesibilitas yang baik. Selain itu, pembangunan hotel berkembang mendekati kawasan perdagangan, jasa dan perkantoran.

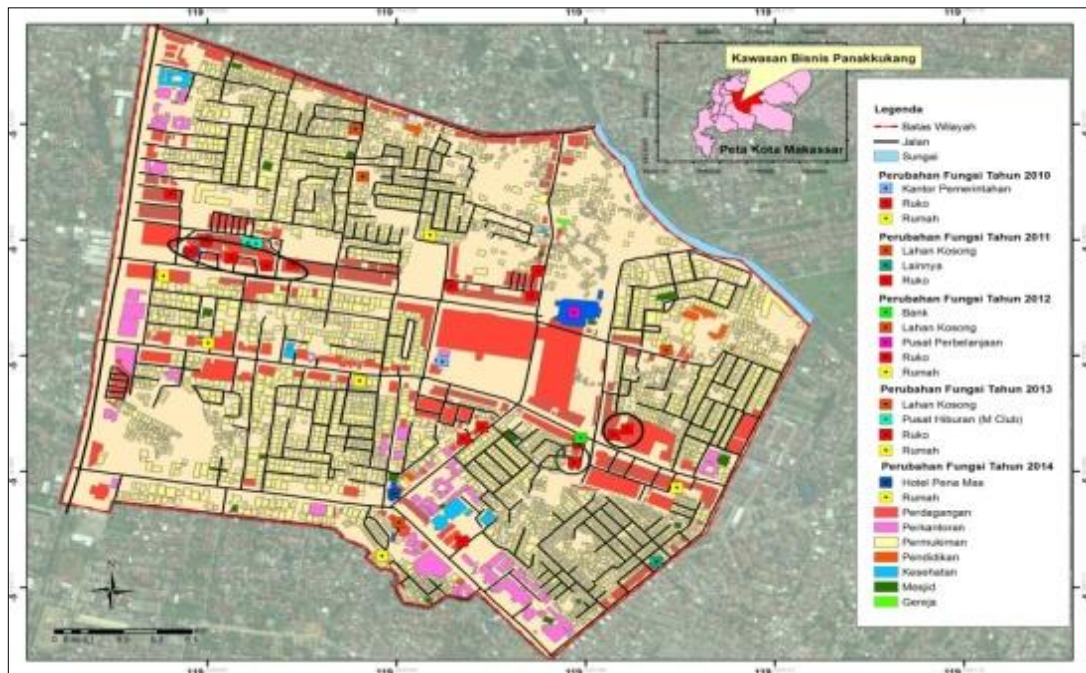
Selanjutnya, perubahan fungsi bangunan yang terjadi di Kawasan Bisnis Panakkukang yaitu, perubahan ruko menjadi hotel mendominasi di Kawasan Bisnis Panakkukang dapat dilihat pada Tabel 3 berikut:

Tabel 3. Perkembangan perubahan fungsi bangunan menjadi hotel Tahun 2010-2014

No.	Tahun	Perubahan Fungsi
1.	2010	a. Kantor Pemerintahan menjadi hotel b. Ruko menjadi hotel c. Rumah menjadi hotel
2.	2011	a. Lahan Kosong menjadi hotel b. Lainnya

No.	Tahun	Perubahan Fungsi
		c. Ruko menjadi hotel
3.	2012	a. Bank menjadi hotel b. Lahan Kosong menjadi hotel c. Pusat Perbelanjaan menjadi hotel d. Ruko menjadi hotel e. Rumah menjadi hotel
4.	2013	a. Lahan Kosong menjadi hotel b. Pusat Hiburan menjadi hotel c. Rumah menjadi hotel
5.	2014	a. Perubahan nama hotel b. Rumah menjadi hotel

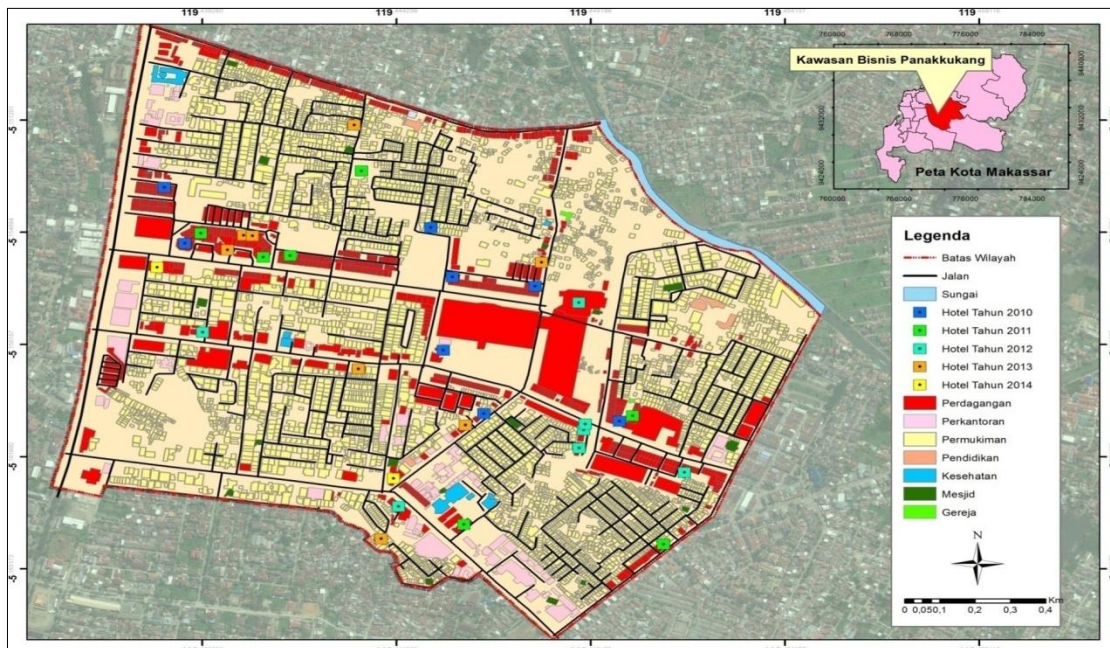
Pola perkembangan hotel menurut perubahan fungsi bangunan membentuk pola menyebar pada kawasan penelitian. Selain itu, terdapat perubahan fungsi ruko menjadi hotel yang berkembang membentuk pola mengelompok pada kompleks ruko di jalan utama. Pengelompokan disebabkan oleh karakteristik lokasi yang dikelilingi oleh kegiatan perdagangan dan jasa seperti rumah makan, toko dan bank yang dapat menunjang pelayanan hotel terhadap pengunjung. Lebih jelas dapat dilihat pada tabel berikut:



Gambar 10. Peta pola perkembangan hotel menurut perubahan fungsi bangunan tahun 2010-2014

Selanjutnya, aksesibilitas pada penelitian ini ditandai dengan pemilihan lokasi pembangunan hotel di jalan utama yang mudah dijangkau, dilalui

kendaraan umum dan sangat mudah untuk menjangkau kawasan perdagangan, jasa dan perkantoran.



Gambar 11. Peta Pola Perkembangan Letak Hotel Tahun 2010-2014

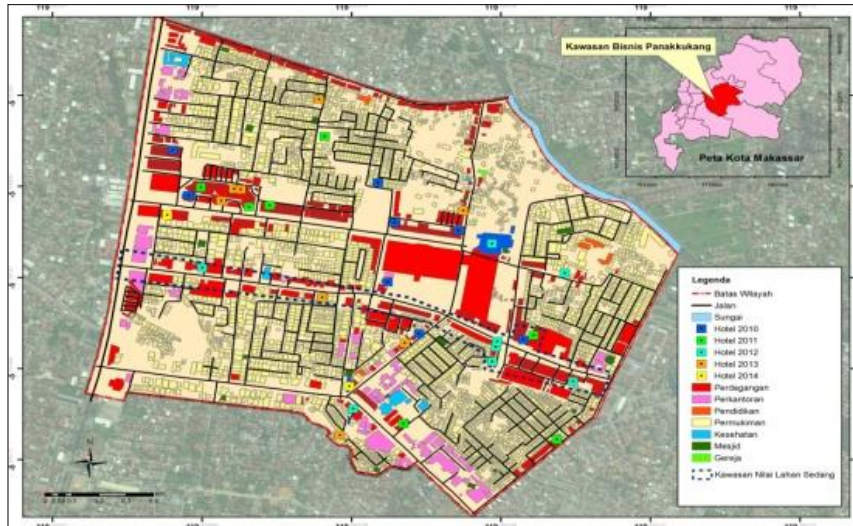
Keterkaitan nilai lahan terhadap perkembangan hote merupakan salah satu faktor yang juga mempengaruhi pola perkembangan hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang. Lebih jelasnya jumlah pembangunan hotel pada setiap lokasi berdasarkan nilai lahan tertinggi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. Perkembangan jumlah pembangunan hotel menurut nilai lahan

No	Nama Jalan	Tahun				
		2010	2011	2012	2013	2014
1.	A. P. Pettarani	1	0	0	0	0
2.	Boulevard	0	3	1	1	1
3.	Pengayoman	1	1	5	1	0
4.	Hertasning Raya	0	1	1	1	1

5.	Kompleks Lily	1	0	0	0	0
6.	Adhyaksa	1	0	0	2	0
7.	Bougenville	1	0	0	0	0
8.	Topaz Raya	1	0	0	2	0
9.	Pandang Raya	0	0	1	0	0
10.	Jasper II	2	0	0	0	0
11.	Toddopuli Mas	0	1	0	0	0
12.	Ance Dg. Ngoyo	0	1	0	1	0
	Jumlah	8	7	8	8	2

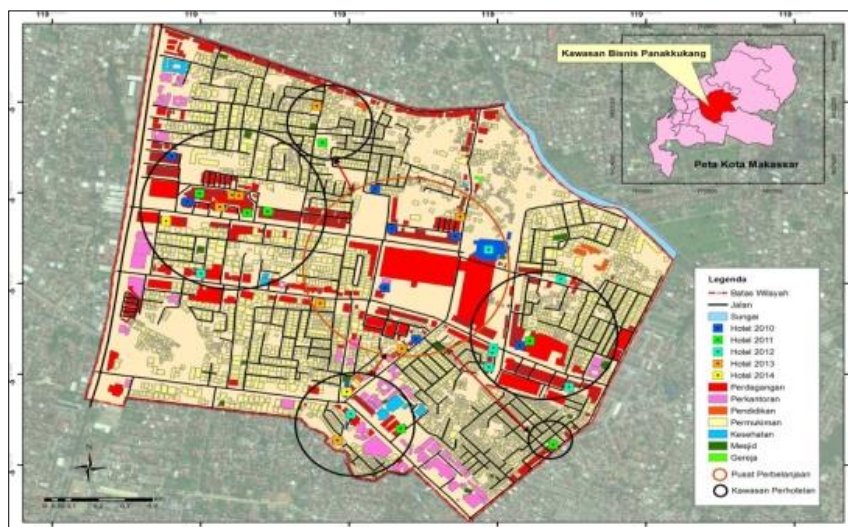
Berdasarkan tabel di atas, hotel dengan nilai lahan yang tergolong sedang yakni Jl. Pengayoman. Lokasi tersebut merupakan salah satu jalan utama dan dilalui oleh kendaraan umum yang memiliki nilai lahan tergolong sedang. Selain itu, pada lokasi tersebut berkembang kawasan perdagangan, jasa. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa hotel pada tahun 2010-2014 berkembang membentuk pola menyebar di jalan utama dengan nilai lahan yang tergolong sedang.



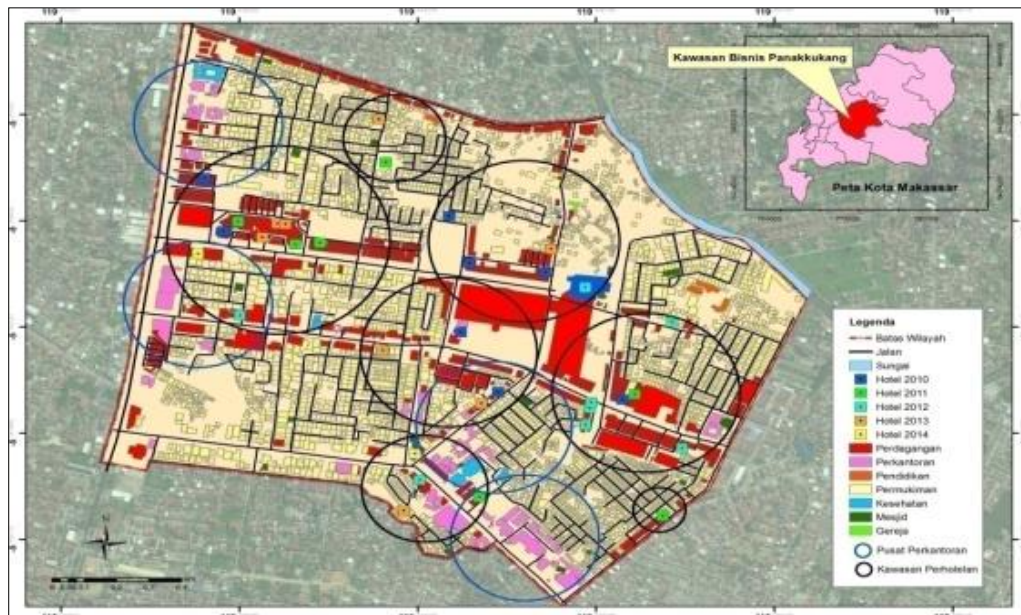
Gambar 12. Peta pola perkembangan hotel menurut nilai lahan Tahun 2010-2014

Keberadaan fungsi kawasan perdagangan, jasa dan perkantoran di Kawasan Bisnis Panakkukang menjadi daya tarik bagi bisnis perhotelan. Terjadi hubungan yang saling membutuhkan dan menguntungkan (*simbiosis mutualisme*) antar kawasan lain dengan hotel. Pusat Perbelanjaan Mall Panakkukang menjadi daya tarik utama bagi hotel untuk memilih lokasi pembangunan. Setiap

hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang menawarkan kedekatan lokasi hotel dengan Mall Panakkukang untuk menarik pengunjung, terutama bagi pengunjung yang ingin berwisata belanja. Mall Panakkukang juga menjadi pendukung pelayanan hotel. Keterkaitan tersebut mengakibatkan hotel berkembang semakin mendekat pada Mall Panakkukang dan kawasan perdagangan jasa.



Gambar 13. Peta pola perkembangan hotel terkait dengan fungsi perdagangan dan jasa Tahun 2010-2014



Gambar 14. Peta Pola Perkembangan Hotel terkait dengan Fungsi Perkantoran Tahun 2010-2014

Kawasan perkantoran juga menjadi daya tarik perkembangan hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang. Pertemuan, rapat ataupun seminar yang biasanya dilakukan oleh perusahaan atau perkantoran biasanya menggunakan jasa perhotelan sebagai tempat pelaksanaannya. Oleh karena itu, perkembangan hotel juga menyebar di sekitar kawasan perkantoran.

KESIMPULAN

Karakteristik pembangunan hotel pada Kawasan Bisnis Panakkukang adalah 63,63% hotel menyebar, 24,24% hotel mengelompok di jalan utama, dan mendekati pusat perbelanjaan Mall Panakkukang. Adapun karakteristik pembangunan hotel berdasarkan jumlah terbanyak yakni: hotel bintang dua, jenis *city hotel*, hotel berlantai 2 (empat), jumlah kamar ≤ 50 kamar, fasilitas pelayanan (kamar tidur, lahan parkir, ruang makan/restoran, dan ruang pertemuan), kegiatan penunjang rapat/pertemuan, perubahan fungsi ruko menjadi hotel, tapak bangunan hotel berderet dengan ruko, dan KDB hotel 70-80%.

Faktor-faktor penyebab peningkatan pembangunan hotel berdasarkan faktor pemilihan lokasi yaitu, lokasi dekat dengan kawasan perdagangan dan jasa (100%), lokasi terletak di jalan utama (42,42%), lokasi dekat dengan perkantoran (27,27%), lokasi dilalui kendaraan umum (3,03%), dan nilai lahan yang tergolong sedang.

Pola perkembangan hotel di Kawasan Bisnis Panakkukang ditandai dengan penambahan jumlah hotel dari tahun 2010-2014 yakni dari 8 (delapan) menjadi 33 hotel dan perubahan fungsi perdagangan serta perumahan menjadi hotel yang semakin meningkat. Pola perkembangan penyebaran yang dibentuk adalah pola menyebar pada lokasi-lokasi yang strategis baik pada jalan utama maupun non utama dipengaruhi oleh aksesibilitas, nilai lahan dan keterkaitan dengan fungsi lain yakni perdagangan, jasa dan perkantoran.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pusat Statistik Kota Makassar (2013). *Makassar dalam Angka 2013*.
- Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Makassar (2008). *Rencana Strategis Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Makassar 2009-2014. Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Makassar*.
- Direktorat Kebudayaan Pariwisata Pemuda dan Olahraga Bappenas. Website: www.budpar.go.id
- Kementerian Perdagangan Republik Indonesia (2011). *Warta Ekspor*. Jakarta: Kementerian Perdagangan Republik Indonesia.
- Keputusan Menteri Kebudayaan dan Pariwisata Nomor KM.3/HK.001/MKP.02 tentang *Penggolongan Kelas Hotel*.
- Keputusan Menteri Pariwisata, Pos dan Telekomunikasi Nomor KM.108/HM.703/MPPT-91.
- Keputusan Menteri PU Nomor 64/KPTS/1986

- Masyhuri dan Zainuddin M. (2011). *Metodologi Penelitian*. Bandung: Refika Aditama.
- Peraturan Daerah Kota Makassar No. 6 Tahun 2006 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar 2005-2015*.
- Peraturan Menteri Pariwisata dan Ekonomi Kreatif Republik Indonesia Nomor PM.106/PW.006/MPEK/2011 tentang *Sistem Manajemen Pengamanan Hotel*.
- Prajudi dan Noviar (2005). *Identifikasi Pola Distribusi Hotel di DKI Jakarta dan Faktor-faktor yang Mempengaruhinya*. Bandung: ITB.
- Sari, Henny Karpita (2014). *Pemodelan NJOP Lahan Perkotaan di Kecamatan Panakkukang Kota Makassar*. Makassar: Unhas.
- Sitepu, Edy Sahputra (2012.) *Tinjauan tentang Konsep Pengembangan Industri MICE Kota Medan*. Website: <http://www.academia.edu/5280536/TINJAUANTENTANGKONSEPPENGEMBANGANINDUSTRIMICEKOTAMEDAN>
- Susanto, Ari (2011). *Distribusi Hotel di Surakarta Tahun 2008*. Surakarta: UNS.
- Sulastiyono, Agus (2011). *Manajemen Penyelenggaraan Hotel*. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang Nomor 10 tahun 2009 tentang *Kepariwisataan*.
- Utama, I Gusti Bagus Rai dan Mahadewi, Ni Made Eka. *Metodologi Penelitian Pariwisata dan Perhotelan*. Yogyakarta: Andi.
- Warpani, Suwardoko P dan Warpani, Indira P. (2007). *Pariwisata Dalam Tata Ruang Wilayah*. Bandung: ITB.
- Yunus, Hadi Sabari (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.