

# Kajian Penggunaan Lahan dan Alih Kegiatan Usaha (Studi Kasus: Sepanjang Jalan Nusantara dan Sulawesi, Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar)

Andi Starina Fitri<sup>1)\*</sup>, Mukti Ali<sup>2)</sup>, Sri Aliah Ekawati<sup>3)</sup>

<sup>1)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: starinaandi@gmail.com

<sup>2)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Mukti\_ali93@yahoo.com

<sup>3)</sup>Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Hasanuddin. Email: Aliah.sriekawati@gmail.com

## ABSTRACT

*Nusantara and Sulawesi roads are included in the traders' villages which have progressed so rapidly. This study aims to identify the physical characteristics of land use types, determine the transfer of business activities and their impacts and develop strategies for land use development and transfer of business activities. This research includes qualitative and quantitative descriptive research. Data collection techniques in the form of observations, questionnaires, interviews, documentation, and inventory in related agencies. The data analysis techniques used are descriptive qualitative, quantitative, spatial analysis, building density, and SWOT. The results of this study are, based on the direction of the development of the Makassar City Spatial Plan characteristics of the types of activities on Nusantara and Sulawesi Roads that are designated as strategic trade and service centers in accordance with existing conditions. The transfer of business activities that took place was the function of the building, which at first the office converted into trade and services, education to the entertainment service industry, and residential buildings became shops. The main factor influencing the transfer of business activities is due to the existence of rules regarding the division of zones that are designated as centers of trade and services. Transfer of land functions have environmental, social, economic and cultural aspects. The direction of the strategy for the development of land use and the transfer of business activities is the regulation of spatial intensity for building density, control of high rise building building, provision of green paths and arrangement of trade buildings.*

**Keywords:** Study, Land Use, Transfer of Activities, Commerce and Services, City of Makassar

## ABSTRAK

Jalan Nusantara dan Sulawesi termasuk dalam perkampungan pedagang yang memiliki kemajuan begitu pesat. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi karakteristik fisik jenis *landuse*, mengetahui alih kegiatan usaha dan dampak yang ditimbulkan serta menyusun strategi pengembangan guna lahan dan alih kegiatan usaha. Penelitian ini termasuk penelitian deskriptif kualitatif dan kuantitatif. Teknik pengumpulan data berupa observasi, kuesioner, wawancara, dokumentasi, dan inventarisasi pada dinas terkait. Adapun teknik analisis data yang digunakan yakni deskriptif kualitatif, kuantitatif, analisis spasial, kepadatan bangunan, dan SWOT. Adapun hasil dari penelitian ini yaitu, berdasarkan arahan pembangunan dari RTRW Kota Makassar karakteristik jenis kegiatan di Jalan Nusantara dan Sulawesi yang ditetapkan sebagai kawasan strategis pusat perdagangan dan jasa telah sesuai dengan kondisi eksisting yang ada. Alih kegiatan usaha yang terjadi ialah fungsi bangunan yang awalnya perkantoran beralih fungsi menjadi perdagangan dan jasa, pendidikan menjadi industri jasa hiburan, dan hunian menjadi pertokoan. Faktor utama yang mempengaruhi alih kegiatan usaha ialah karena adanya aturan mengenai pembagian zona kawasan yang ditetapkan sebagai pusat perdagangan dan jasa. Alih fungsi lahan berdampak pada aspek lingkungan, sosial, ekonomi, dan budaya. Arahan strategi pengembangan guna lahan dan alih kegiatan usaha adalah pengaturan intensitas ruang untuk kepadatan bangunan, pengendalian bangunan- bangunan *high rise buiding*, penyediaan jalur hijau (*green path*) dan penataan bangunan perdagangan.

**Kata Kunci:** Kajian, Guna Lahan, Alih Kegiatan, Perdagangan dan Jasa, Kota Makassar

## PENDAHULUAN

Kota Makassar merupakan kota metropolitan dengan perkembangan penduduk yang begitu pesat. Pada tahun 2013 tercatat penduduk sebanyak 1.408.072 jiwa meningkat menjadi

1.469.601 jiwa di tahun 2017. Perkembangan sarana dan prasarana dan infrastruktur yang kian memadai sehingga peran kota sangat penting apabila dikaitkan dengan kegiatan ekonomi. Perkembangan suatu wilayah atau kota pastinya

\*Corresponding author. Tel.: +62-831-4328-8899  
Jalan Poros Malino km. 6 Bontomarannu, Gowa  
Sulawesi Selatan, Indonesia, 92711

tidak lepas dari berbagai aspek kehidupan yang melatarbelakanginya. Aspek tersebut terdiri atas penambahan jumlah penduduk, perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, kegiatan ekonomi, jaringan komunikasi, jaringan transportasi dan berbagai infrastruktur penunjang lainnya (BPS Kota Makassar, 2017).

Kota Makassar merupakan salah satu kawasan maritim terbesar di kawasan timur Indonesia dengan luas areal 175,79 km<sup>2</sup> (BPS Kota Makassar, 2017). Kota yang memiliki ciri khas sebagai kota *anging mamiri* ini sudah lama dikenal sebagai pusat perdagangan sejak abad ke-16. Masyarakat Sulawesi Selatan sudah sangat terkenal sebagai pelaut ulung dan saudagar yang pandai berdagang ke seluruh penjuru dunia. Seiring tumbuhnya Kota Makassar sebagai pusat bandar niaga, yang menghubungkan Kawasan Timur Indonesia (KTI) dengan Kawasan Barat Indonesia (KTB). Kota Makassar menjadi salah satu wilayah yang sangat strategis sebagai pusat perdagangan. Hal ini ditandai dengan "peranan Kota Makassar sebagai kota perdagangan dan pelabuhan transit jauh lebih penting daripada perannya sebagai daerah industri" (Pradadimara, 2003).

Jalan Nusantara dan Jalan Sulawesi termasuk dalam perkampungan pedagang yang memiliki kemajuan yang begitu pesat. Kemajuan itu sendiri terlihat dari semakin meluasnya bangunan-bangunan komersil dengan adanya bangunan ruko disepanjang jalan dan berkembangnya jenis kegiatan penggunaan lahan di kawasan yang berdekatan dengan Pelabuhan Makassar dan Pasar Butung.

Apabila dilihat dari kondisi eksisting, di wilayah ini terlihat banyak bangunan berupa rumah toko yang tumbuh dan berkembang. Di *pasarstraat* (sekarang Jalan Nusantara) terkenal sebagai kawasan pusat hiburan malam seperti bar dan karaoke, dimana pada awalnya di jalan ini terdapat tiga buah toko pakaian besar yang dimiliki oleh pedagang keturunan India. Tidak jauh dari lokasi tersebut, di *tempelstraat* (sekarang Jalan Sulawesi) dulunya terdapat dua buah toko beraksen Prancis yang sekarang telah menjadi toko bahan bangunan, bengkel, bank, *money exchange* dan sebagainya.

Berdasarkan arahan pembangunan ditinjau dari RTRW Kota Makassar tahun 2015-2034 kawasan ini ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK) I yakni sebagai pusat kegiatan, pemerintahan provinsi, pemerintahan kota, budaya, perdagangan dan jasa serta ruang terbuka hijau kawasan pusat kota dengan skala pelayanan kota dan regional. Fungsi kegiatan kawasan yakni perumahan kepadatan tinggi, perdagangan, olahraga, bisnis pusat kota, industri, dan pergudangan. Kecamatan Wajo sebagai Sub-PPK IV dengan fungsi utama sebagai kawasan pusat perdagangan dan jasa, pusat kegiatan pariwisata, pelayanan kesehatan dan sebagai kawasan strategis pelabuhan terpadu, serta menjadi indikasi program utama kawasan strategis bisnis kota.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi karakteristik fisik jenis *landuse* di sepanjang Jalan Nusantara dan Sulawesi, mengetahui alih kegiatan usaha di sepanjang jalan tersebut dan dampak yang ditimbulkan serta menyusun strategi pengembangan guna lahan dan alih kegiatan usaha di sepanjang Jalan Nusantara dan Sulawesi.

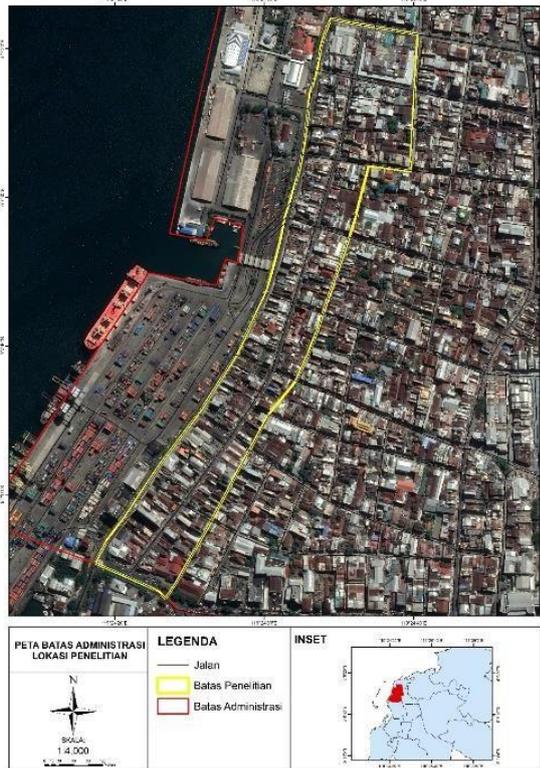
#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Pattunuang, Kecamatan Wajo, Kota Makassar. Lokasi penelitian berada di sepanjang Jalan Nusantara dan Sulawesi yang terletak di sebelah barat Kota Makassar.

Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh bangunan yang berada tepat di sepanjang Jalan Nusantara dan Sulawesi. Dalam penelitian ini teknik *sampling* yang digunakan adalah *purposive sampling* yaitu, sampel yang dipilih berdasarkan tujuan atau maksud tertentu. Bangunan yang dipilih menjadi sampel yaitu bangunan yang mewakili setiap jenis usaha seperti apotek, restoran/warung makan, toko bahan bangunan, toko pakaian, jasa travel, peti kemas, dealer, servis motor, tempat hiburan dan hunian. Sehingga didapatkan total sampel pada bangunan jenis usaha tersebut ialah sebanyak 30 sampel, sedangkan pada analisis SWOT jumlah responden yang diambil sebanyak 10 sampel.

Teknik pengumpulan data primer diperoleh langsung dari observasi/ pengamatan, kuesioner,

wawancara dan dokumentasi. Sementara data sekunder diperoleh dari studi literatur/pustaka maupun survei instansi terkait yang berhubungan dengan materi yang disusun. Teknik analisis data yang digunakan yakni analisis deskriptif kualitatif dan eksisting, deskriptif kuantitatif, analisis spasial, kepadatan bangunan, dan SWOT.



Gambar 1. Lokasi penelitian  
Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018

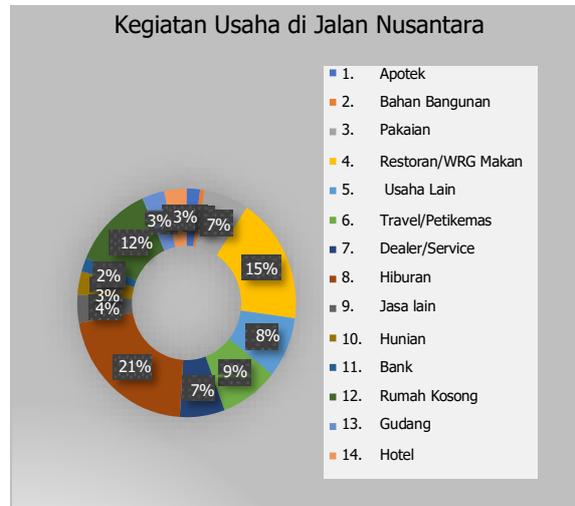
**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Karakteristik Fisik Jenis Landuse**

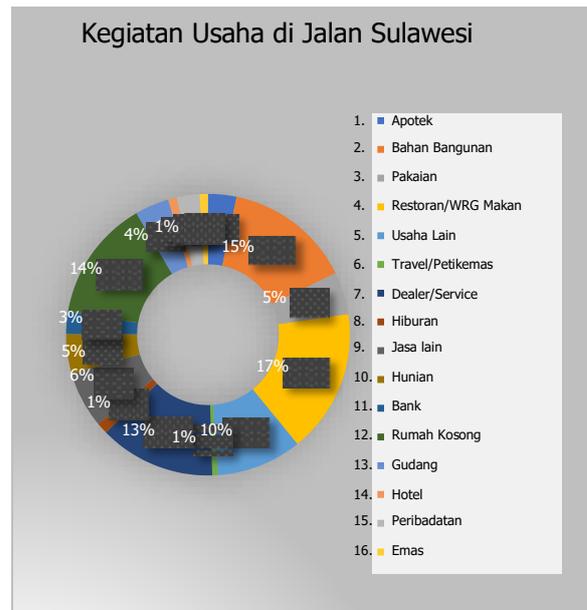
Lokasi penelitian dengan luas wilayah berkisar 0,2 km<sup>2</sup> dengan luas kecamatan sebesar 1,99 km<sup>2</sup> dipilih karena dianggap sebagai lokasi paling dekat dengan Pelabuhan Soekarno Hatta yang mempunyai pengaruh terhadap penggunaan lahan yang berada di lokasi penelitian. Selain itu, delineasi kawasan dibatasi berdasarkan jaringan jalan yang berada pada lokasi tersebut. Pada Jalan Nusantera sendiri berdasarkan hasil survei terdapat 151 bangunan, sedangkan Jalan Sulawesi terdapat sekitar 309 bangunan.

Selanjutnya, berdasarkan hasil kuesioner diambil 13 sampel untuk Jalan Nusantera dan 17 sampel

untuk Jalan Sulawesi dengan total keseluruhan 30 sampel yang akan mewakili setiap jenis usaha dalam bangunan tersebut.

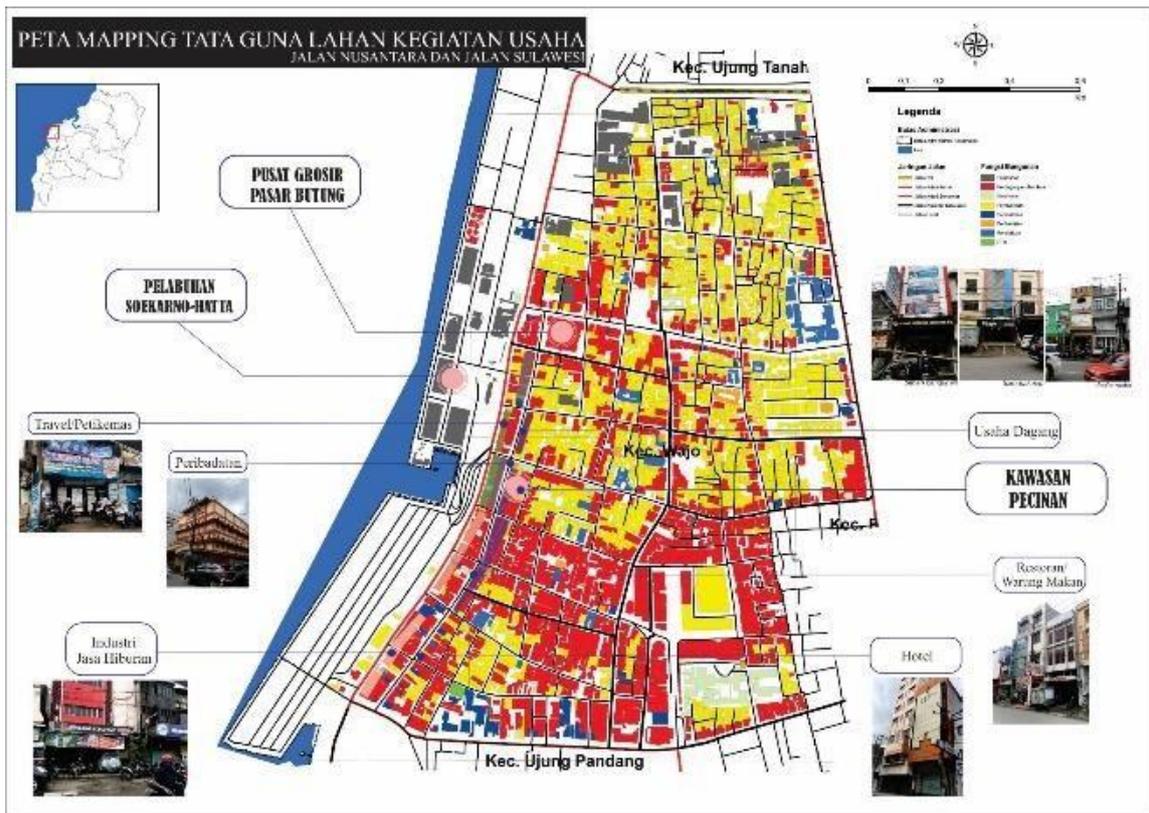


Gambar 2. Diagram kegiatan usaha di Jalan Nusantera



Gambar 3. Diagram kegiatan usaha di Jalan Sulawesi

Kesimpulan dari hasil observasi yang telah dilakukan bahwa di Jalan Nusantera mayoritas bangunannya berupa tempat hiburan dan travel serta petikemas yang mana jenis usaha ini ada karena adanya pengaruh keberadaan pelabuhan. Sebaliknya, di Jalan Sulawesi berdasarkan data survei, bangunan yang mendominasi ialah restoran/warung makan, namun tidak menutup kemungkinan apabila ditotalkan keseluruhan ruko-ruko ialah mayoritas yang menjual bahan bangunan, dealer, perkakas dan textile yang sangat terlihat di jalan ini.



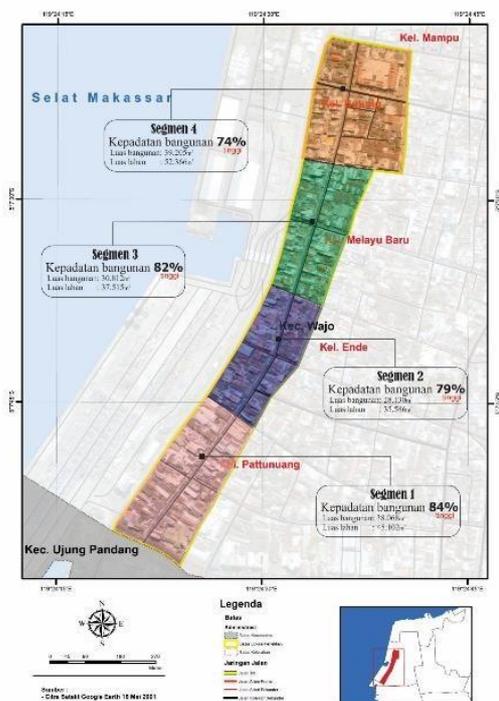
Gambar 4. Peta *mapping* guna lahan kegiatan usaha  
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018

**Perubahan Intensitas Pemanfaatan Lahan**

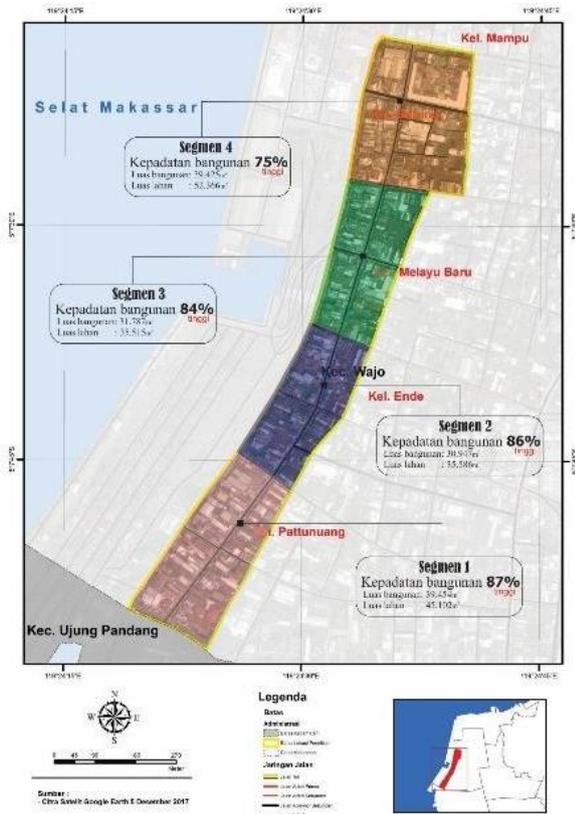
Kepadatan Bangunan adalah perbandingan antara luasan bangunan dibagi dengan luasan lahan. Hampir sama pengertiannya dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yaitu, angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan yang dapat dibangun dan luas lahan/tapak perpetakan/daerah yang dikuasai, bagian dari intensitas pemanfaatan lahan yang menyangkut pemanfaatan lahan pada tapak/persil yang merupakan alokasi dan distribusi luas lantai maksimum bangunan terhadap lahan/tapak peruntukannya. KDB ini digunakan dengan tujuan untuk mempertahankan ruang hijau/ruang terbuka pada suatu kavling. Selain itu, KDB juga bertujuan untuk menyediakan ruang resapan air.

Tujuan dari intensitas bangunan untuk mengetahui pembatasan ruang terbangun dan tidak terbangun di wilayah penelitian, mengoptimalkan intensitas bangunan untuk setiap koridor di wilayah komersil, mempertahankan kawasan *heritage* dan antisipasi terhadap pemenuhan kebutuhan hunian vertikal. Adapun ketentuan KDB perdagangan dan jasa serta sarana dan prasarana umum yaitu, 40-50% dan

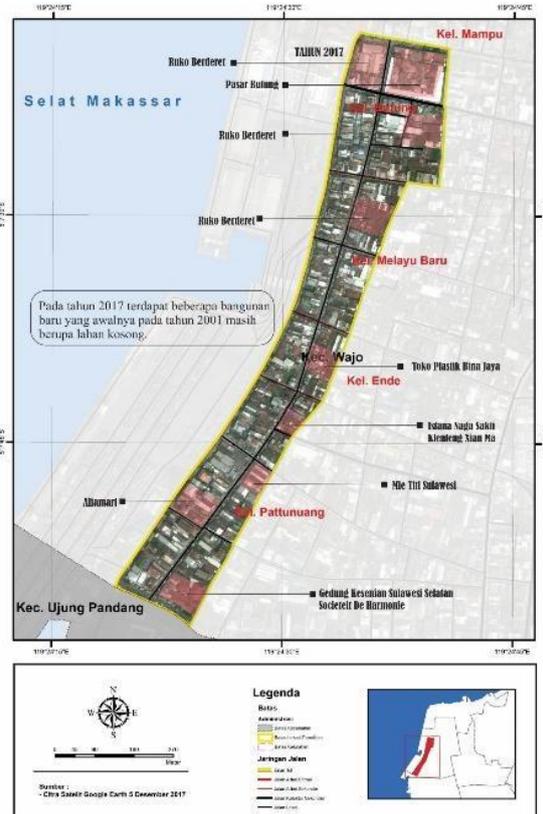
KDB pada permukiman berkepadatan sangat tinggi ialah KDB maksimal 80%. Adapun perubahan intensitas bangunan untuk kepadatan bangunan dari tahun 2001 hingga tahun 2017 dapat dilihat pada peta berikut:



Gambar 5. Analisis kepadatan bangunan tahun 2001  
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018



Gambar 6. Analisis kepadatan bangunan tahun 2017  
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018



Gambar 8. Analisis perubahan bangunan tahun 2017  
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018



Gambar 5. Analisis perubahan bangunan tahun 2001  
 Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018

Pada segmen 1 dan 2 terjadi peningkatan kepadatan bangunan. Persentase segmen pertama dari 84% meningkat menjadi 87% dan persentase segmen kedua dari 79% menjadi 86%. Setelah diamati jika dibandingkan pada kedua peta tahun 2017 terdapat beberapa bangunan baru di segmen 1 yang sebelumnya pada peta tahun 2001 bangunan tersebut tidak ada. Bangunan tersebut ialah bangunan yang merupakan salah satu bangunan dari Gedung Kesenian Sulawesi Selatan Societeit De Harmonie, Alfamart yang berada di Jalan Serui, dan Ruko Mie Titi Sulawesi yang pindah sejak tahun 2015. Pada segmen 2 terdapat bangunan baru yang terbangun yaitu perluasan bangunan Istana Naga Sakti Klenteng Xian Ma dan ruko yang berderet.

Begitu pula pada segmen 3 dan 4 terdapat beberapa bangunan yang mengalami perluasan contohnya pada segmen 4 yang berada di Kawasan Pasar Butung, terlihat luas bangunan yang berada di lokasi ini meningkat yang awalnya seluas 39.205 m<sup>2</sup> menjadi 39.425 m<sup>2</sup>. Perkembangan luas lahan bangunan di lokasi ini

menjadikan luas lahan semakin sempit dan luas lahan hijau semakin berkurang.

Pelayanan jaringan utilitas sepanjang wilayah penelitian yang tersedia cukup lengkap dan berfungsi dengan baik, terutama pelayanan listrik, air bersih, drainase dan telepon. Walaupun sebagian besar masyarakat mengeluh dengan parkir, sistem drainase dan pedestriannya namun secara keseluruhan kondisinya sudah baik. Dapat dilihat dari hasil pembagian kuesioner kepada masyarakat terhadap kondisi ketersediaan fasilitas di wilayah penelitian sebagai berikut:

Tabel 1. Kondisi ketersediaan fasilitas di Jalan Nusantara dan Sulawesi

Fasilitas	Kriteria			
	Sangat Baik	Baik	Buruk	Sangat Buruk
Jaringan Jalan	28%	76%	-	-
Parkir	-	69%	34%	-
Drainase	-	62%	28%	14%
Pedestrian	-	83%	21%	-

### ALIH KEGIATAN USAHA

Awal mula dari terbentuknya bangunan ruko-ruko yang berada di sekitar Pelabuhan Soekarno Hatta yaitu, setelah perang Makassar pada abad ke-17. Pada saat itu, pusat pemerintahan Gowa-Tallo awalnya berada di Somba Opu kemudian dialihkan ke Benteng Rotterdam. Hal ini dikarenakan Kerajaan Gowa Tallo kalah oleh VOC (Vereenigde Oostindische Compagnie) sehingga perusahaan-perusahaan dagang yang berupa bangunan benteng Kerajaan Gowa Tallo semua dihancurkan kecuali, Benteng Ujung Pandang (sekarang Benteng Fort- Rotterdam).

Setelah penghancuran benteng-benteng Kerajaan Gowa Tallo, pada saat itu semua aktivitas perdagangan di pelabuhan dipegang dan dikontrol langsung oleh VOC. Pusat perdagangan ini berada di Benteng Fort Rotterdam. Selain sebagai pusat perdagangan, Benteng Fort Rotterdam ini difungsikan juga sebagai kantor administrasi, militer, gereja, dan tempat tinggal. Sehingga berawal dari sinilah permukiman berupa rumah toko yang berada di Jalan Nusantara, Jalan Sulawesi dan sekitarnya tumbuh dan berkembang menjadi pusat perdagangan dan bisnis.

Seiring berjalannya waktu di sekitar kawasan Benteng Fort Rotterdam terdapat perkampungan yang dibentuk atau dibuat oleh pemerintah VOC. Di sebelah utara terdapat perkampungan (Vlaardingen), yang terdiri dari beberapa etnis seperti Tionghoa, Melayu, Arab, Buton, India, dan lainnya. Fungsi dari perkampungan ini pada saat itu yaitu sebagai sumber pendapatan pemerintahan VOC, baik dari segi perekonomian dalam perdagangan, administrasi, dan lain sebagainya. Hingga saat ini masih ada beberapa perkampungan seperti Perkampungan Tionghoa, Perkampungan Beru (sekarang Bulu Gading), Perkampungan Maluku, Perkampungan Maccini, Perkampungan Pattunuang, Perkampungan Wajo, dsb. Pada saat ini perkampungan Tionghoa (pecinan) berada di area Wajo dan area Ujung Pandang. Dua area tersebut berada di tengah kota dekat dengan Benteng Fort Rotterdam. Kawasan Kampong Wajo dulunya adalah area Vleck Vlaardingen dan Kampong Melayu, sedangkan kawasan Ujung Pandang dulunya adalah Kampong Baroe yang juga merupakan area orang-orang Eropa/Belanda.

Hiburan Awal mulanya kawasan hiburan yang terkenal sejak 30 tahun yang lalu di Jalan Nusantara ini berada di Jalan Pasar Ikan depan Benteng Fort Rotterdam. Dulunya tempat para PSK menunggu orang-orang ialah di jembatan yang yaitu Jembatan Bassi (Jambas). Jambas adalah jembatan yang terbuat dari besi yang menjulur ke laut sepanjang ratusan meter. Ditempat inilah lokasi kawasan hiburan saat itu berada. Kemudian pada tahun 1990-an pemerintah merobohkan Jambas. Alasan pemindahan dan perobohan Jambas ini karena Pemerintah menganggap bahwa tempat ini semakin jorok sehingga merusak citra laut dan sering terjadi keributan. Pada saat pemerintah merobohkan Jambas tersebut para pengusaha tempat hiburan mencari tempat yang berada dekat Benteng Fort Rotterdam, sehingga mereka mendapat sebuah bangunan ruko yang berada di Jalan Nusantara. Ruko tersebut berlantai 3 dengan beberapa kamar tidur berukuran kecil didalamnya serta dilengkapi Kasur dan toilet. Sejak saat itulah Jalan Nusantara menjadi kawasan prostitusi yang juga berada di kawasan Pelabuhan Soekarno Hatta.

Kondisi tempat hiburan pada saat siang hari terlihat sepi. Terlihat pada saat siang hari ruko yang berada di Jalan Nusantara rata-rata tutup namun menjelang malam hari barulah kawasan ini mulai ramai dipenuhi pengunjung. Berdasarkan data hasil perhitungan, bangunan di jalan Nusantara dengan fungsi usaha hiburan sebanyak 21% atau sekitar 32 bangunan. Sedangkan di Jalan Sulawesi hanya 1%. Hal ini menandakan bahwa Jalan Nusantara menjadi kawasan pusat hiburan terlihat banyaknya bar, karaoke, serta café yang berjejer rapih disepanjang jalan. Namun, menurut masyarakat bahkan sudah banyak di surat kabar beredar pemerintah akan merencanakan dalam waktu dekat bahwa lokasi ini akan dialihfungsikan dari kawasan pusat hiburan ke kawasan wisata kuliner Makassar.

Tidak banyak jumlah hotel yang berada di lokasi ini. Namun hotel atau penginapan yang berada disini diperuntukan bagi para wisatawan lokal maupun non-lokal yang ingin tinggal maupun singgah (transit) dari Pelabuhan Penumpang Soekarno-Hatta.

Pada Jalan Nusantara sendiri terdapat 5 hotel sedangkan di Jalan Sulawesi hanya 3 hotel. Hotel ini digunakan sebagai sarana penunjang kegiatan yang berjarak jauh dari tempat tinggal sehingga dibutuhkan sarana akomodasi berupa tempat peristirahatan seperti kamar.

Restoran atau warung makan di Jalan Sulawesi dan Jalan Nusantara yang paling terkenal ialah warung cotonya. Salah satu warung coto yang terkenal adalah Coto Nusantara dan Coto Pelabuhan. Warung ini terletak pas depan Pelabuhan Soekarno Hatta. Selain itu, yang terkenal di Jalan Sulawesi sendiri terdapat Rumah Makan Ayam Goreng Sulawesi, Rumah Makan Malabar, Mie Pangsit, Raja Pisang Kipas dan Mie Awa.

Berdasarkan data yang telah diperoleh jumlah bangunan restoran yang berada di Jalan Nusantara sebanyak 27 bangunan atau 18% dari total keseluruhan bangunan. Sedangkan di Jalan Sulawesi sendiri sebanyak 51 bangunan atau 17% dari total keseluruhan bangunan. Yang mana terlihat dalam diagram bahwa restoran atau warung makan merupakan usaha yang paling

mendominasi di kawasan ini setelah usaha hiburan yang berada di Jalan Nusantara. Sehingga sebaiknya pemerintah kota Makassar dapat mempertimbangkan perencanaan kawasan ini sebagai sentra kawasan kuliner di Makassar. Walaupun sudah ada perencanaan sejak tahun 2016 (sumber media elektronik) namun pemerintah belum merealisasikannya.

Usaha lainnya yang berada di lokasi penelitian ini yang sangat mudah diamati ialah usaha travel penjualan tiket kapal dan peti kemas. Terlihat disepanjang Jalan Nusantara dekat dengan Pelabuhan Soekarno-Hatta. Namun tidak jarang pula terlihat di Jalan Sulawesi. Usaha jasa ini muncul akibat adanya pelabuhan yang membutuhkan jasa tersebut. Sehingga sampai saat ini usaha travel dan petikemas masih beroperasi.

Adapun perubahan alih fungsi lahan terkait dengan Kawasan Pelabuhan Soekarno-Hatta yang merupakan pintu gerbang masuk lalu lintas kapal-kapal barang dan penumpang serta jalur pelayaran ALKI II yang dilalui berbagai kapal-kapal mempunyai pengaruh terhadap fungsi lahan yang berada di lokasi ini. Kawasan pelabuhan berada tepat di sepanjang koridor Jalan Nusantara.

Jalan Nusantara termasuk dalam delineasi penelitian yang mana karakteristik kawasan ini merupakan kawasan komersil. Dijalan ini peran pelabuhan mempunyai pengaruh terhadap jenis usaha. Berdasarkan hasil observasi dan pengamatan yang dilakukan bahwa jenis usaha yang mendominasi di Jalan Nusantara ialah hiburan serta jasa travel penjualan tiket kapal serta peti kemas (kontainer dan kargo) untuk barang. Hal ini menandakan bahwa jenis usaha ini sangat erat hubungannya dengan kegiatan aktivitas kepelabuhanan.

Berdasarkan hasil pembagian kuesioner dan wawancara singkat dari responden yang tinggal di Jalan Nusantara. Sebanyak 92% mengatakan bahwa keberadaan pelabuhan berpengaruh terhadap jenis usahanya, dimana usaha di Jalan Nusantara tepat berada pintu gerbang pelabuhan ialah jasa penjualan tiket kapal serta peti kemas (container dan kargo) barang.

Alih fungsi kegiatan usaha yang berada di Jalan Nusantara dapat dilihat pada peta fungsi bangunan tahun 2007 masih ada fungsi bangunan perkantoran sedangkan pada tahun 2017 fungsi bangunan ini beralih fungsi menjadi perdagangan dan jasa. Adapun kegiatan usaha yang tidak terkait dengan pelabuhan ialah bengkel/showroom motor dan sekolah tinggi beralih fungsi menjadi rumah bernyanyi, sedangkan yang terkait dengan adanya pelabuhan ialah bangunan awalnya perkantoran sekarang menjadi jasa agen tiket tour dan travel.

Namun beda halnya dengan di Jalan Sulawesi peran pelabuhan sudah kurang berpengaruh lagi terhadap jenis usaha, meskipun masih ada sebagian jenis usaha yang masih berpengaruh. Berdasarkan hasil observasi dan pengamatan yang dilakukan bahwa jenis usaha yang mendominasi di Jalan Sulawesi ialah restoran/warung makan, dealer/servis motor- /perkakas, bahan bangunan, dan tekstil selain itu di jalan ini terdapat Pasar Butung yang merupakan pusat grosir terbesar di Makassar. Hal ini menandakan bahwa jenis usaha tersebut tidak erat hubungannya atau kaitannya terhadap kegiatan pelabuhan dengan aktivitas bongkar muat barang serta penumpang yang akan bepergian.

Berdasarkan hasil pembagian kuesioner dan wawancara yang telah dilakukan, sebanyak 72% responden mengatakan bahwa pelabuhan kurang berpengaruh terhadap jenis usahanya. Alih fungsi kegiatan usaha yang berada di Jalan Sulawesi dapat dilihat pada peta fungsi bangunan tahun 2007 hingga tahun 2017 fungsi bangunan ini beralih fungsi menjadi hunian dan kantoe menjadi kegiatan perdagangan dan jasa.

Selain itu, faktor utama yang mempengaruhi alih fungsi kegiatan di lokasi penelitian ialah adanya peraturan terkait tentang Kawasan strategis yang mana Jalan Nusantara dan Jalan Sulawesi termasuk dalam Kawasan perdagangan dan jasa serta pusat bisnis kota. Sehingga fungsi lahan Kawasan ini menjadi pusat perdagangan dan jasa.

Keberadaan pelabuhan secara tidak langsung dapat mempengaruhi perkembangan suatu kawasan yang ditandai dengan banyaknya perubahan tata guna lahan. Adanya perubahan tata guna lahan juga dapat disebabkan oleh

adanya pemusatan aktivitas masyarakat pada suatu Kawasan. Dalam RTRW Kota Makassar Tahun 2015-2034, Jalan Nusantara dan Jalan Sulawesi ini ditetapkan sebagai Kawasan pelabuhan dan Kawasan perdagangan dan jasa. Padatnya bangunan permukiman penduduk di daerah ini disebabkan karena keberadaan pelabuhan serta tidak lepas dengan adanya aktivitas kegiatan perdagangan.

Terjadinya alih fungsi kegiatan usaha tidak lepas dari dampak yang ditimbulkan akibat alih kegiatan usaha tersebut awalnya kawasan ini menurut sejarahnya pada abad ke-17 merupakan kawasan permukiman penduduk bagi orang-orang asing sekarang telah menjadi pusat perdagangan dan jasa dengan terlihatnya pertokoan berjejer di sepanjang jalan wilayah penelitian.

Keberadaan pelabuhan membawa dampak terhadap perubahan lahan, yang mana hingga sekarang ini sudah tidak ada lagi lahan kosong diakibatkan padatnya massa bangunan sehingga tidak ada lagi ruang resapan air untuk menampung air hujan serta ruang terbuka hijau. Dari hal tersebut memicu banyak permasalahan terhadap lingkungan seperti merusak ekologi kawasan yakni banjir yang diakibatkan tersumbatnya prasarana drainase, penurunan potensi ketersediaan air tanah, dan meningkatnya polusi udara karena tidak adanya pohon.

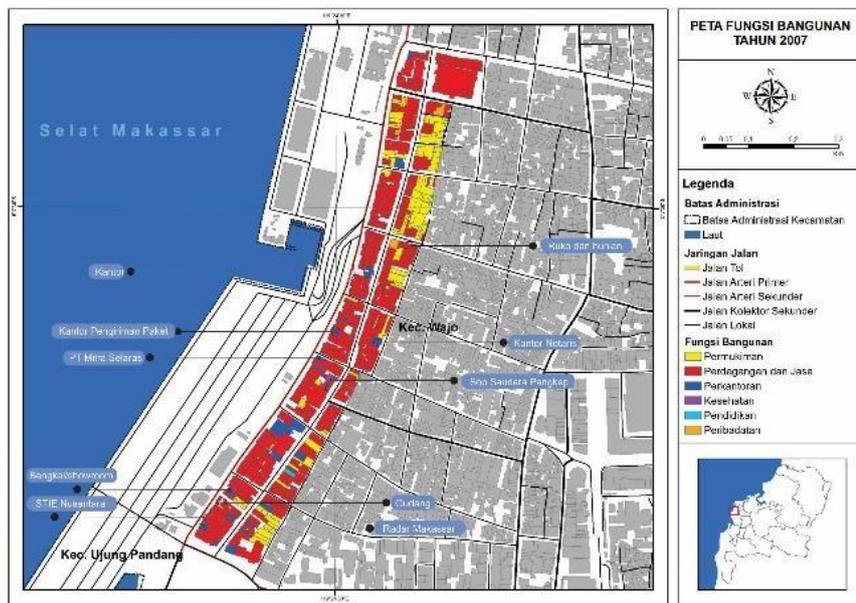
Adapun dampak lain yang ditimbulkan dari adanya alih fungsi kegiatan usaha ialah kemacetan lalu lintas yang berada di lokasi penelitian. Hal ini diakibatkan karena kurang tersedianya kapasitas lahan parkir pada beberapa bangunan usaha. Salah satu tarikan dan bangkitan yang paling banyak menarik kendaraan ialah adanya keberadaan pelabuhan dan adanya keberadaan pusat grosir pasar Butung. Berdasarkan kondisi eksisting arus lalu lintas di kedua jalan ini terhitung ramai pada jam masuk dan pulang kerja serta hari libur yang mana klasifikasi jalan di Jalan Nusantara merupakan jalan arteri primer yang mana jalan ini dilalui oleh arus bolak balik mobil kontainer menuju pelabuhan dan Jalan Sulawesi merupakan jalan kolektor sekunder. Sehingga apabila itu terjadi dengan banyaknya kendaraan yang parkir di bahu jalan serta kendaraan yang keluar-masuk di jam

bersamaan (*peak hour*), maka mengakibatkan kemacetan.

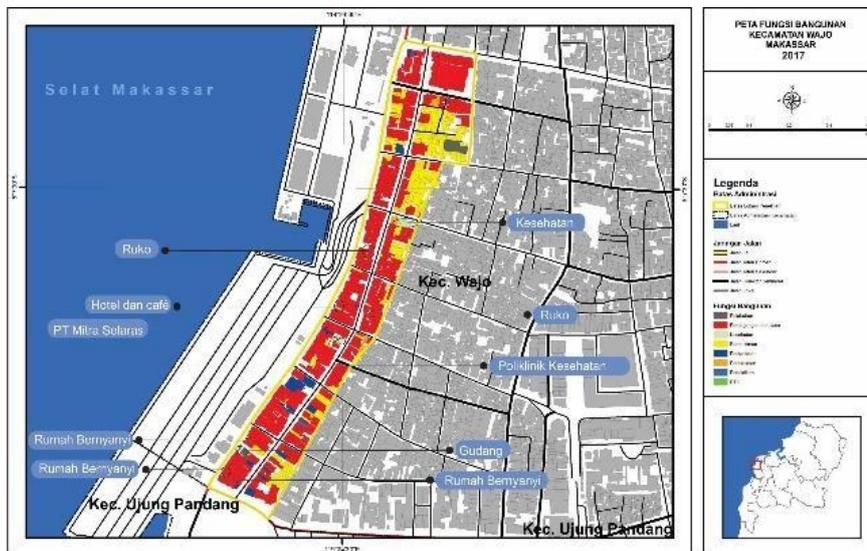
Selain dampak lingkungan, adapun dampak ekonomi yang ditimbulkan dari alih fungsi kegiatan usaha ialah meningkatnya pendapatan ekonomi masyarakat yang mendirikan usaha, tingginya harga sewa lahan di kawasan ini terlihat dari hasil olah kuesioner data pendapatan masyarakat perbulan sekitar 5-25 juta perbulan dan harga sewa lahan mencapai 200 juta pertahunnya . Dengan dijadikannya sebagai pusat kawasan perdagangan dan jasa di lokasi ini, sehingga berdampak pula pada kesejahteraan masyarakat, kesempatan kerja dengan terbukanya lowongan

pekerjaan, berkem bangnya jaringan kerja dengan skala regional maupun internasional serta tumbuhnya generasi pengusaha-pengusaha untuk mendirikan usaha bisnisnya sendiri.

Selanjutnya, dampak sosial dan budaya yang terjadi ialah menurunnya tingkat hubungan interaksi sosial dalam masyarakat karena berkurangnya intensitas berbicara maupun berbincang antara satu ruko ke ruko yang lain karena kesibukan masing-masing, dan hilangnya karakteristik budaya lokal diakibatkan pembangunan ruko-ruko yang tidak menjaga dan melestarikan bangunan yang dianggap bernilai historis.



Gambar 9. Analisis fungsi bangunan tahun 2001  
Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018



Gambar 10. Analisis fungsi bangunan tahun 2017  
Sumber: Google earth dimodifikasi oleh penulis, 2018

### Analisis SWOT

Bagian ini membahas mengenai faktor- faktor yang dipertimbangkan dalam menentukan strategi pengembangan guna lahan dan alih kegiatan usaha menggunakan analisis SWOT. Analisis SWOT merupakan salah satu metode untuk mengidentifikasi suatu variabel/aspek dalam posisinya sebagai salah satu bagian dalam lingkungan maupun sebagai dirinya sendiri. Tujuan akhir dari analisis ini adalah memilih dan menentukan strategi yang efektif untuk memaksimalkan keunggulan kekuatan dan

pemanfaatan peluang serta pada saat yang sama meminimalkan pengaruh kelemahan dan ancaman yang dihadapi.

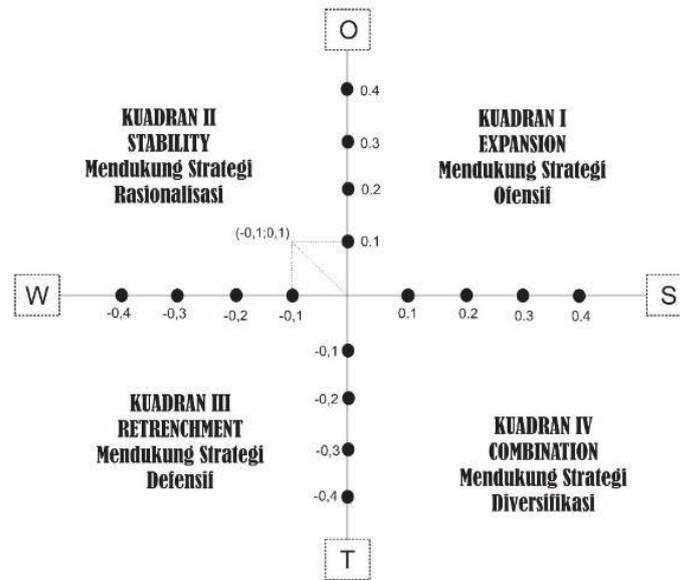
Informasi yang telah didapatkan dari hasil identifikasi faktor internal dan eksternal kawasan di Jalan Nusantara dan Sulawesi, maka dirumuskan faktor-faktor kunci yang meliputi kekuatan, kelemahan, peluang dan ancaman. Faktor-faktor tersebut dievaluasi dalam matriks IFAS dan EFAS. Matriks-matriks tersebut digunakan sebagai data masukan untuk menentukan alternatif- alternatif strategi pengembangan.

Tabel 6. Matriks IFAS kawasan penelitian

No.	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot X Rating
1.	<i>Strength</i>	1. Lokasi yang strategis di pusat kota	0.3	3	0.9
		2. Merupakan kawasan perdagangan dan jasa	0.4	4	1.6
		3. Memiliki karakteristik permukiman Kawasan Pecinan	0.2	2	0.4
		4. Pendapatan rata-rata masyarakat tergolong tinggi	0.1	1	0.1
<b>Total (A)</b>			<b>1</b>	<b>-</b>	<b>3.0</b>
No.	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot X Rating
2.	<i>Weakness</i>	1. Kepadatan bangunan yang sangat tinggi	0.4	4	1.6
		2. Mahalnya harga lahan	0.3	3	0.9
		3. Keberadaan pelabuhan tidak berpengaruh terhadap jenis usaha	0.1	2	0.2
		4. Kurangnya Ruang Terbuka Hijau (RTH)	0.2	2	0.4
<b>Total (B)</b>			<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-3.1</b>
			<b>Total IFAS (A+B)</b>		<b>-0.1</b>

Tabel 7. Matriks EFAS kawasan penelitian

No.	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot X Rating
1.	<i>Opportunities</i>	1. Kebijakandari RTRW Kota Makassar tahun 2015-2034 sebagai kawasan strategis pariwisata budaya pecinan, kawasan pusat bisnis di bagian selatan dan perbelanjaan perkotaan di Kawasan Pasar Sentral	0.3	2	0.6
		2. Meningkatkan jumlah wisatawan dan ekonomi masyarakat Kecamatan Wajo	0.3	2	0.6
		3. Potensi pengembangan wisata kuliner	0.4	4	1.6
<b>Total (A)</b>			<b>1</b>	<b>-</b>	<b>2.8</b>
No.	Aspek	Elemen	Bobot	Rating	Bobot X Rating
2.	<i>Threarth</i>	1. Keamanan dan ketertiban	0.1	1	0.1
		2. Kepadatan bangunan semakin meningkat	0.25	2	0.5
		3. Kemacetan lalu lintas	0.4	4	1.6
		4. Hilangnya karakteristik budaya lokal	0.25	2	0.5
<b>Total (B)</b>			<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-2.7</b>
			<b>Total EFAS (A+B)</b>		<b>0.1</b>



Gambar 11. Posisi pengembangan alih kegiatan lahan dan usaha dalam matriks kartesius SWOT

Berdasarkan matriks kartesius SWOT menunjukkan posisi Strategi Pengembangan Alih Kegiatan Lahan dan Usaha berada pada kuadran II, dimana hal ini mengindikasikan bahwa Strategi Pengembangan Alih Kegiatan Lahan dan Usaha yang menunjang wisata berada pada posisi dimana perlu dilakukan peningkatan kualitas yang menjadi faktor kelemahan untuk me- maksimalkan pemanfaatan peluang yang ada. Maka prioritas pengembangan terletak pada strategi (W-O).

Adapun strategi W-O adalah sebagai berikut: 1) pengaturan intensitas ruang untuk kepadatan bangunan berdasarkan keten-tuan tata guna lahannya untuk perda-gangan dan jasa dan sarana dan prasarana umum sebesar 40-50%; 2) pengendalian bangunan-bangunan high rise buiding sesuai dengan ketentuan intensitas bangunan yang ditetapkan; 3) penyediaan jalur hijau (*green path*) di sepanjang koridor dan RTH sebagai ruang publik Sehingga menarik perhatian masyarakat berkunjung ke kawasan dan meningkatkan pendapatan ekonomi masyarakat; dan 4) penataan bangunan tempat perbelanjaan/ perdagangan khususnya untuk wisata kuliner pada kawasan penelitian agar memenuhi kebutuhan pengunjung ketika melakukan aktivitas wisata.

## KESIMPULAN

Berdasarkan arahan pembangunan dari RTRW Kota Makassar tahun 2015-2034 karakteristik jenis

kegiatan di Jalan Nusantara dan Jalan Sulawesi yang ditetapkan sebagai Kawasan strategis pusat perdagangan dan jasa telah sesuai dengan kondisi eksisting yang ada. Namun dari hasil analisis yang diperoleh kepadatan bangunan di wilayah ini mengalami peningkatan tiap tahunnya sehingga tidak sesuai dengan ketentuan KDB pada Kawasan perdagangan dan jasa yaitu sebesar empat puluh hingga lima puluh persen.

Alih kegiatan usaha yang terjadi ialah fungsi bangunan yang awalnya perkantoran beralih fungsi menjadi perdagangan dan jasa, pendidikan beralih fungsi menjadi industri jasa hiburan, dan hunian beralih fungsi menjadi pertokoan. Semakin dekat kegiatan usaha dengan keberadaan pelabuhan maka semakin besar pula pengaruh jenis kegiatan usaha didalamnya. Faktor utama yang mempengaruhi alih kegiatan usaha ialah karena adanya aturan mengenai pembagian zona kawasan yang ditetapkan sebagai pusat perdagangan dan jasa. Untuk mengendalikan alih fungsi kegiatan usaha di Jalan Nusantara dan Jalan Sulawesi dibutuhkan arahan dan strategi pengembangan agar sesuai dengan fungsi bangunan perdagangan dan jasa yang telah ditetapkan dalam RTRW Kota Makassar dan RDTR Kecamatan Wajo. Dampak yang ditimbulkan akibat adanya alih fungsi lahan ialah berdampak pada lingkungan, sosial, ekonomi, dan budaya.

Arahan strategi pengembangan guna lahan dan alih kegiatan usaha di Jalan Nusantara dan Jalan Sulawesi adalah sebagai berikut pengaturan intensitas ruang untuk kepadatan bangunan, pengendalian bangunan-bangunan high rise buiding, penyediaan jalur hijau (*green path*) di sepanjang koridor dan RTH sebagai ruang publik, penataan bangunan tempat perbelanjaan/perdagangan

## DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, R. (2005). *Pembangunan Ekonomi Perkotaan*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Baja, S. (2012). *Perencanaan Tata Guna Lahan dalam Pengembangan Wilayah Pendekatan Spasial dan Aplikasinya*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Badan Pusat Statistik Kota Makassar. *Kota Makassar Dalam Angka Tahun 2014*.
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar. *Kota Makassar Dalam Angka Tahun 2015*. Website: <https://bit.ly/2SMWT1s> (akses terakhir 5 Agustus 2019).
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar. *Kecamatan Wajo dalam Angka Tahun 2014*. Website: <https://bit.ly/35jwY42> (akses terakhir 5 Agustus 2019).
- Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Makassar. *Kecamatan Wajo dalam Angka Tahun 2015*. URL: <https://bit.ly/2ZJ9uUJ> (akses terakhir 5 Agustus 2019).
- Badan Pusat Statistik Kota Makassar (2017). *Kecamatan Wajo dalam Angka Tahun 2017*. Website: <https://bit.ly/2QJMIly> (akses terakhir 5 Agustus 2019).
- Khatimah, Khusnul (2013). *Kajian Tentang Kesesuaian Pembangunan Ruko terhadap Kebutuhan Pasar di Kota Mataram*. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota Vol. 9. URL: <https://bit.ly/2Qe08NH> (akses terakhir 5 Agustus 2019).
- Kotler, Philip (1997). *Manajemen Pemasaran Analisis Perencanaan, Implementasi dan Pengendalian (terjemahan Jaka Wisana)*. Jakarta: Salemba Empat.
- Langketasik, Dirgabrina (2012). *Perubahan Pemanfaatan Lahan Pasca reklamasi di Kawasan Pantai Losari Makassar*.
- Pradadimara, D (2003). *Dari Makassar ke Makassar: Aspek Demografi dan Politik Proses "Etnisasi" Sebuah Kota*.
- Rangkuti, Freddy (2001). *Analisis SWOT Teknik Membedah Kasus Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Rangkuti, Freddy (2009). *Strategi Promosi yang Kreatif dan Analisis Kasus Integrated Marketing Communication*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Rangkuti, Freddy. 2011. *SWOT Balanced Scorecard Teknik Menyusun Strategi Korporat yang Efektif Plus Cara Mengelola Kinerja dan Resiko*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono (2007). *Metodologi Penelitian Bisnis*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Sugiyono (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Widyatiasning, Ari (2015). *Kajian Tentang Alih Fungsi Lahan Menjadi Tempat Wisata*.
- Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang *Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Makassar*.
- Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia (2007). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 41/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Kriteria Teknis Kawasan Budidaya*. Website: <https://bit.ly/2SK0z41> (akses terakhir 5 Agustus 2019).
- Pemerintah Republik Indonesia (2002). Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang *Bangunan Gedung*. Web: <https://www.bphn.go.id/data/documents/02uu028.pdf> (akses terakhir 5 Agustus 2019).
- Pemerintah Republik Indonesia. UU Nomor 26 Tahun 2007 tentang *Penataan Ruang*. Website: <https://bit.ly/2SJOzzu> akses terakhir 22 Juli 2019.
- Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Wajo Tahun 2015. Web: <http://poestahadepok.blogspot.com/2017/12/sejarah-makassar-3-nama-nama-kampung.html> (akses terakhir 13 Juli 2018).