

# Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan Di Wilayah Perkotaan (Studi Kasus Ruas Jalan Sulawesi Kecamatan Wajo Kota Makassar)

## *Analysis of Building Function Changes in Urban Area (A Case Study of Jalan Sulawesi, Wajo District, Makassar City)*

Muhammad Adhim Halim<sup>1</sup>, Syafri<sup>2</sup>, Rudi Latief<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Magister Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Program Pascasarjana Universitas Bosowa

<sup>2</sup>Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Program Pascasarjana, Universitas Bosowa

E-mail: adhimhalim@gmail.com

Diterima: 28 Januari 2022/Disetujui 30 Juni 2022

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan di Ruas Jalan Sulawesi Kota Makassar. Sampel penelitian ini merupakan warga dan bangunan yang berada di Ruas Jalan Sulawesi. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Metode pengumpulan data menggunakan Probability Sampling dengan menggunakan kuesioner. Penelitian ini menggunakan metode analisis Chi-Square. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dampak dari Pandemi Covid-19 menjadi faktor yang berpengaruh terhadap Perubahan Fungsi Bangunan yang terjadi di Ruas Jalan Sulawesi.

**Kata Kunci:** Perubahan Fungsi Bangunan, Dampak Covid-19, Alih Fungsi Ruang, Makassar

**Abstract.** This study aims to analyze the changes in the function of buildings in Jalan Sulawesi section, Makassar City. The sample of this research is residents and buildings located around Jalan Sulawesi. This study uses a quantitative descriptive method. The method of data collection using Probability Sampling by using a questionnaire. This study uses the Chi-Square analysis method. The results of this study indicate that the impact of the Covid-19 Pandemic is a factor that affects the Changes in Building Functions that occur around Jalan Sulawesi.

**Keywords:** Changes in Building Functions, Impact of Covid-19, Space Function Changes, Makassar



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

## Pendahuluan

Pertumbuhan penduduk di wilayah perkotaan umumnya mempunyai implikasi yaitu meningkatnya tuntutan penggunaan lahan dan perubahan lahan yang berdampak pada peningkatan kebutuhan akan lahan, sementara di sisi yang berlawanan Luas Lahan relative tetap dan bahkan akan terus berkurang. Kondisi seperti ini juga di alami dan terjadi di Kota Makassar sebagai salah satu kota yang dikenal sebagai kota multi etnis. Salah satu etnis tersebut yaitu komunitas etnis keturunan Cina yang menghuni Kawasan Pecinaan di Ruas Jalan Sulawesi.

Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan atau aspek fungsional. (Arief, 2021) Kawasan pecinaan merupakan bagian dari latar belakang sejarah kemajuan Kota Makassar, khususnya sebagai bibit baru pertumbuhan serta perkembangan Kota Makassar. Pecinan Makassar terletak di kawasan perdagangan dan administrasi di pusat kota tua. Daerah esensialnya membuat daerah ini menjadi

daerah imperatif pada zamannya, lebih tepatnya sebagai pusat perdagangan yang riuh. (Wahyuni, 2019).

Berdasarkan Peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar No. 4 Tahun 2015-2034 pasal 19 ayat 1 menyatakan bahwa, Kawasan Pecinaan dan sekitarnya di Kecamatan Wajo berfungsi sebagai pusat kegiatan pemerintah kota, pusat kegiatan budaya, pusat perdagangan dan jasa, landmark kota dan ruang terbuka hijau di Kawasan Pusat Kota. Sebagai Kawasan dengan status perdagangan dan jasa, pola spasial Kawasan Pecinaan dominan terbentuk dari deretan Bangunan Rumah Toko (Ruko) di sepanjang ruas jalan yang seiring dengan waktu telah penggunaan lahan dan penurunan nilai yang mempengaruhi imperatifitas Kawasan. Dengan tersedianya sarana dan prasarana pada suatu obyek dapat menjamin kenyamanan para pengunjung. Dengan demikian wisatawan dapat mengunjungi obyek wisata dengan waktu yang lama (lama tinggal) (Meturan, 2021)

Seiring dengan terciptanya pusat-pusat ekonomi seperti pembangunan mega mall dan beberapa pusat perbelanjaan, perekonomian Kota Makassar mulai

mengalami penurunan pada akhir tahun 2020. Hal ini disebabkan oleh kondisi Pandemi covid 19 yang menyebabkan aktivitas perdagangan mulai menurun. Berdasarkan Surat Edaran Walikota Makassar no. 443.01/337/s.edar/Kesbangpol/VII/2021 Pemerintah Kota Makassar resmi berlakukan PPKM Level IV dan menutup seluruh kegiatan pada pusat perbelanjaan, mall dan pusat perdagangan. Hal tersebut juga mempengaruhi perekonomian dan aktivitas beberapa warga di Kawasan Pecinaan yang menyebabkan fungsi bangunan dan tata guna lahan mulai mengalami perubahan.

Terdapat empat faktor yang berpengaruh yaitu faktor anggota keluarga dengan tingkat pengaruh lemah terhadap terbentuknya permukiman kumuh berdasarkan hasil uji kontingensi, faktor tingkat pendidikan dengan tingkat pengaruh lemah terhadap terbentuknya permukiman kumuh berdasarkan hasil uji kontingensi, mata pencaharian dengan tingkat pengaruh sedang terhadap terbentuknya permukiman kumuh berdasarkan hasil uji kontingensi, dan faktor pendapatan dengan tingkat pengaruh lemah berdasarkan hasil uji kontingensi terhadap terbentuknya permukiman kumuh (Rusneni, 2021)

Berdasarkan fenomena di atas peneliti sangat tertarik untuk membahas mengenai Analisis Kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan Wilayah Perkotaan di Kecamatan Wajo, Kota Makassar (Studi Kasus di Kawasan Pecinaan Ruas Jalan Sulawesi).

## Metode Penelitian

Jenis penelitian ini, yang terdiri dari survei diikuti dengan analisis dan metodologi penelitian, didasarkan pada deskripsi masalah dan tujuan penelitian, yaitu penelitian deskriptif kuantitatif atau penelitian terapan. Populasi dalam penelitian ini adalah 336 orang dihitung berdasarkan jumlah bangunan di Kawasan Pecinaan sepanjang Ruas Jalan Sulawesi. Sampel dalam penelitian ini akan dihitung menggunakan rumus slovin sebagai berikut :

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

Dimana:

n = Jumlah sampel

N = Jumlah populasi

e = Tingkat kesalahan (10%)

Berdasarkan rumus slovin tersebut diatas, maka sampel dalam penelitian ini adalah 78 orang. Penarikan sampel menggunakan teknik non-probability sampling yaitu teknik pengambilan sampel tidak memberi peluang atau kesempatan yang sama bagi setiap unsur anggota (populasi) untuk dipilih menjadi anggota sampel. Adapun Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif kuantitatif menggunakan alat analisis Analisis CHI-kuadrat, Koefisien Kontingensi dengan pengolahan data SPSS. Variabel dalam penelitian ini adalah Perubahan fungsi bangunan (Y) terhadap sosial ekonomi (X1) dan Akseibilitas (X2)..

## Hasil dan Pembahasan

Dalam rencana fungsi ruang RTRW Kota Makassar 2015-2034 ditetapkan bahwa Jalan Sulawesi di Kecamatan Wajo yang awalnya sebagai jalan Lokal akan diubah

statusnya menjadi jalan Kolektor Sekunder. Jalan Sulawesi yang menghubungkan antara Jalan Riburane dan Jalan Tentara Pelajar dengan Panjang 1.2 km dengan lebar 11 m. dengan status jalan adalah Kolektor Sekunder maka sepanjang jalan ini memiliki akses pemanfaatan lahan yang padat, akan tetapi pada kondisi eksisting terjadinya perubahan pemanfaatan fungsi bangunan Ruko dan Rukan yang diakibatkan oleh menurunnya aktifitas perekonomian yang salah satu penyebabnya adalah adanya pandemic covid sehingga pemerintah melakukan pembatasan aktivitas. Adapun fungsi bangunan di ruas Jalan Sulawesi di dominasi oleh Ruko dan Rukan dengan hal ini banyak membuat penduduk sekitar menutup ruko dan rukan serta usaha lainnya dan hanya mengfungsikan sebagai rumah tinggal dan Gudang (Survey Lapangan, 2021). Adapun dari perubahan fungsi bangunan di ruas jalan Sulawesi dapat dilihat pada table berikut:

**Tabel 1** Perkembangan Jumlah Aktiftas Kegiatan Perdagangan dan Jasa di Ruas Jalan Sulawesi

Tahun	Rumah Toko	Rumah Kantor	Berubah Fungsi	Jumlah
2018	310	30	-	340
2019	314	37	-	351
2020	325	38	-	363
2021	256	35	72	363

Sumber : Kantor Kecamatan Wajo dan Survey Lapangan 2021

Dari tabulasi perkembangan diatas maka tren perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa dari tahun ke tahun semakin meningkat namun pada tahun 2021 terjadi penurunan aktifitas kegiatan dikarenakan oleh adanya himbauan dari pemerintah terkait pembatasan aktivitas sehingga banyak pelaku usaha yang menghentikan aktivitas sehingga hanya mengfungsikan bangunan sebagai hanya sebagai rumah tinggal dan Gudang.

Metode analisis Chi Square digunakan berdasarkan data kuesioner untuk mengetahui bagaimana hubungan antara variabel X dan Y bekerja. Hasil rekap kuesioner kemudian diolah menggunakan SPSS dengan hasil sebagai berikut :

1. Perkembangan Penduduk terhadap Perubahan Fungsi Bangunan, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa  $X^2(2) = 0,841$ ,  $p = 0,657$ ,  $V = 0,104$ , sehingga tidak terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab  $p = 0,657 > 0,05$
2. Dampak Covid 19 terhadap Perubahan Fungsi Bangunan, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa  $X^2(2) = 4,522$ ,  $p = 0,033$ ,  $V = 0,241$ , sehingga terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab  $p = 0,033 < 0,05$ .
3. Peraturan Pemerintah Untuk Menutup Sementara dan Membatasi Kegiatan Operasional Perdagangan dan Perubahan Fungsi Bangunan, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa  $X^2(2) = 0,705$ ,  $p = 0,401$ ,  $V = 0,095$ , sehingga tidak terdapat hubungan yang signifikan antara perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab  $p = 0,401 > 0,05$ .
4. Akseibilitas Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan, hasil uji independensi chi-square menginformasikan bahwa  $X^2(2) = 0,272$ ,  $p = 0,602$ ,  $V = 0,59$ , sehingga tidak terdapat hubungan yang signifikan antara

perkembangan penduduk dan perubahan fungsi bangunan sebab  $p = 0,602 > 0,05$ .

Berdasarkan hasil dari seluruh hasil Analisa disini akan dijabarkan hasil penelitian yaitu bahwa factor yang mempengaruhi perubahan fungsi bangunan pada Kawasan pecinaan adalah aspek sosial ekonomi yang terdiri dari pertumbuhan penduduk, dampak covid-19 terhadap perekonomian, dampak peraturan pemerintah, dan aksesibilitas Kawasan pecinaan.

**Tabel 2** Pengaruh Hubungan Variabel X terhadap Variabel Y

No	Variabel	Sub Variabel	Kesimpulan
1	Sosial Ekonomi	Pertumbuhan Penduduk	Tidak terdapat hubungan
		Dampak Covid-19 terhadap aktivitas ekonomi	Terdapat Hubungan yang signifikan
2	Aksesibilitas	Lokasi Parkir	Tidak terdapat hubungan

Berdasarkan table diatas dampak covid terhadap perekonomian memiliki hubungan yang signifikan terhadap perubahan fungsi bangunan di Kawasan pecinaan ruas jalan Sulawesi Kota Makassar, sedangkan factor lain seperti pertumbuhan penduduk, dampak peraturan pemerintah dan aksesibilitas tidak memiliki hubungan terhadap keputusan masyarakat untuk melakukan perubahan fungsi bangunan.

Karakteristik masyarakat di Kawasan Pecinaan Ruas Jalan Sulawesi dapat dikelompokkan berdasarkan Pendidikan, pekerjaan, penghasilan, lama tinggal, pertambahan anggota keluarga dan status kepemilikan lahan. Dapat diketahui berdasarkan hasil kuesioner:

1. Pendidikan masyarakat yang didapat dari kuesioner sebanyak 78 responden, maka dapat dilihat bahwa tingkat Pendidikan di wilayah tersebut yaitu tamat SMA 32 % atau sama dengan 25 responden dan paling tinggi adalah S1/S2 dengan total 68% atau sama dengan 53 orang.
2. Mata pencaharian/pekerjaan masyarakat diwilayah studi yang di dapat dari kuesioner sebanyak 78 responden, maka dapat dilihat bahwa mata pencaharian di wilayah tersebut yang paling banyak yaitu Pengusaha/pedangang/wirausaha sebesar 76% atau sama dengan 59 orang, sebagai karyawan dan PNS masing-masing terdiri dari 10% dengan jumlah responden 8 orang dan sebagai pensiunan sebesar 3% atau dengan jumlah responden 4 orang.
3. Penghasilan masyarakat diwilayah studi yang di dapat dari kuesioner sebanyak 78 responden, maka dapat dilihat bahwa penghasilan di wilayah tersebut yang paling dominan yaitu sebesar Rp. 3.000.000 – Rp. 5.000.000 sebesar 71% atau dengan jumlah 55 responden, kemudian diatas Rp. 5.000.0000 sebesar 27% dengan jumlah 21 responden dan kurang dari Rp. 3.000.000 sebesar 3% atau dengan jumlah 2 responden.
4. Responden Sebagian besar adalah penduduk asli dengan persentase 91% atau 71 responden dan bukan penduduk asli sebesar 9% atau 7 responden.

5. Penduduk dominan telah tinggal selama 20 tahun dengan jumlah 68 responden atau 87% sedangkan 10 responden atau 13% bukan 20 tahun,
6. Status kepemilikan bangunan di wilayah penelitian adalah domonan merupakan hak milik dengan persentase 91% atau 71 responden dan 9% atau 7 responden yang sewa/kontrak.

## Kesimpulan dan Saran

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kecenderungan Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Ruas Jalan Sulawesi terjadi diakibatkan karena menurunnya aktivitas kegiatan Social dan Ekonomi walaupun tren perkembangan kegiatan perdagangan dan jasa semakin meningkat dari tahun ke tahun, namun terjadi penurunan kegiatan pada tahun 2021 karena adanya himbauan dari pemerintah terkait pembatasan aktivitas sehingga banyak pelaku usaha yang menghentikan aktivitas sehingga hanya mengfungsikan bangunan sebagai hanya sebagai rumah tinggal dan Gudang.

Berdasarkan Hasil Analisis Chi-Square untuk menjawab rumusan masalah ke dua bahwa Faktor Sosial Ekonomi memiliki hubungan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Pecinaan Ruas Jalan Sulawesi Lahan. Dalam hal ini Dampak Covid-19 terhadap akktivitas ekonomi memiliki hubungan yang signifikan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan. Sedangkan faktor Aksesibilitas Lahan tidak memiliki hubungan yang signifikan terhadap Perubahan Fungsi Bangunan di Kawasan Ruas Jalan Sulawesi.

## Daftar Pustaka

- Arief, R., Abdul, A., Salim Rasyidi, E., & Latief, R. (2021). Studi Penentuan Kawasan Terpilih Pusat Pengembang Desa Pertumbuhan di Kecamatan Obi Utara Kabupaten Halmahera Selatan. *Journal of Urban Planning Studies*, 2(1), 096-109. <https://doi.org/10.35965/jups.v2i1.34>
- Ansar, Zulqadri. 2011. Skripsi. Pengaruh Pembangunan Jalan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan (Studi Kasus: di Sepanjang Koridor Jalan Hertasing Baru
- Alexander, Christopher. 1987. *A new theory of urban design*. New York: Oxford University Press.
- Dilang, Merisa. (2008). Implementasi Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) : Studi Kasus Indikasi Program Pembangunan Kutai Barat Provinsi Kalimantan Timur. Tesis, Magister Perencanaan Kota Dan Daerah. Universitas Gajah Mada : Yogyakarta.
- Homer Hoyt, 1939, *The Structure and Growth of Residential Areas In American Cities*; Washington DC : Federal Housing Administration, 1939, “(Analisis Pemanfaatan Ruang di Kawasan Sekitar Jalan Lingkar Kota Manado)”, *Jurnal Spasial Universitas Sam Ratulangi Manado*.
- Marjuni, S. N., Syafri, S., & Rahman, R. (2021). Analisis Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Kelurahan Tallo Kecamatan Tallo Kota Makassar. *Journal of Urban Planning Studies*, 1(2), 105-113.

<https://doi.org/10.35965/jups.v1i2.22>

- Meturan, F. T., Idris Taking, M., & Latief, R. (2021). Analisis Ketersediaan Prasaran Dan Fasilitas Penunjang Pengembangan Objek Wisata Pantai Liang Kecamatan Salahutu Kabupaten Maluku Tengah. *Journal of Urban Planning Studies*, 2(1), 085-095. <https://doi.org/10.35965/jups.v2i1.33>
- Peraturan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar No. 4 Tahun 2015-2034 Ps 19 ayat 1.
- Ruslan, R., Widodo, K. E., & Latief, R. (2021). Strategi Pengendalian Perkembangan Permukiman Kumuh di Kasawan Lingkungan Mannaungi Kecamatan Turikale Kabupaten Maros. *Journal of Urban Planning Studies*, 2(1), 055-065. <https://doi.org/10.35965/jups.v2i1.102>
- Saputra, Dewa Putu Arwan, Dkk. 2012. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Alih Fungsi Lahan Studi Kasus di Subak Daksina, Desa Tibubeneng, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. Program Studi Agribisnis, Fakultas pertanian, Universitas Udayana.
- Spreiregen, Paul D. (1965) *The Architecture of Towns and Cities*, McGraw Hill.
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kombinasi (Mix Methods)*. Alfabeta : Bandung.