

PENGEMBANGAN KAWASAN AGLOMERASI DI KECAMATAN SARIO

Nur Shafna Inayah Yusuf¹, Ricky Max Stephenson Lakat ²,& Steven Lintong ³

¹Mahasiswa S1 Program Studi Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi

^{2&3}Staf Pengajar Prodi S1 Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Sam Ratulangi Email:

nuryusuf025@student.unsrat.ac.id

Abstrak

Kecamatan Sario merupakan salah satu kawasan yang mengalami perkembangan pesat di Kota Manado, khususnya dalam hal transformasi fungsi bangunan dari kawasan permukiman menjadi kawasan aglomerasi kuliner. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi eksisting aglomerasi kuliner di Kecamatan Sario dan merumuskan strategi pengembangannya. Metode yang digunakan adalah deskriptif kualitatif dengan teknik analisis SWOT yang diperkuat dengan matriks IFAS dan EFAS. Lokasi penelitian mencakup tiga koridor utama, yaitu Jalan Flamboyan, Jalan Bethesda, dan Jalan Sam Ratulangi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kekuatan utama kawasan ini adalah lokasinya yang strategis, keragaman kuliner, serta peningkatan aktivitas ekonomi lokal. Namun demikian, terdapat kelemahan seperti kemacetan, pengelolaan limbah, dan kurangnya regulasi tata ruang. Strategi pengembangan diarahkan pada optimalisasi potensi kawasan, peningkatan infrastruktur, promosi kawasan, dan keterlibatan komunitas. Diharapkan hasil penelitian ini dapat menjadi rekomendasi perencanaan untuk menciptakan kawasan kuliner yang terstruktur dan berkelanjutan.

Kata Kunci: *Aglomerasi; Strategi Pengembangan; SWOT; Kecamatan Sario*

Abstrak

Sario District is one of the areas that has experienced rapid development in Manado City, especially in terms of the transformation of building functions from residential areas to culinary agglomeration areas. This study aims to identify the existing conditions of culinary agglomeration in Sario District and formulate its development strategy. The method used is descriptive qualitative with SWOT analysis techniques reinforced with IFAS and EFAS matrices. The research location covers three main corridors, namely Jalan Flamboyan, Jalan Bethesda, and Jalan Sam Ratulangi. The results of the study show that the main strengths of this area are its strategic location, culinary diversity, and increased local economic activity. However, there are weaknesses such as congestion, waste management, and lack of spatial regulations. The development strategy is directed at optimizing the potential of the area, improving infrastructure, promoting the area, and community involvement. It is hoped that the results of this study can be a planning recommendation to create a structured and sustainable culinary area..

Keywords: *Agglomeration; Development Strategy; SWOT; Sario District.*

PENDAHULUAN

Fenomena aglomerasi dalam konteks perkotaan sering kali berkaitan dengan konsentrasi aktivitas ekonomi di suatu kawasan yang memiliki nilai strategis. Kecamatan Sario

di Kota Manado menjadi contoh perkembangan kawasan aglomerasi kuliner yang tumbuh secara pesat, terlihat dari perubahan fungsi bangunan dan peningkatan aktivitas perdagangan kuliner. Kawasan seperti Jalan Flamboyan yang dulunya merupakan area permukiman biasa kini telah berkembang menjadi pusat kuliner malam

berbasis komunitas. Sementara itu, Jalan Bethesda dan Jalan Sam Ratulangi turut mengalami perkembangan signifikan dari segi aktivitas ekonomi dan perubahan tata guna lahan. Transformasi ini membawa dampak positif terhadap perekonomian masyarakat, namun juga menimbulkan tantangan dalam pengelolaan ruang dan infrastruktur kota. Berdasarkan hal tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kondisi eksisting dan menyusun strategi pengembangan kawasan kuliner di Kecamatan Sario.

TINJAUAN PUSTAKA

Aglomerasi

Aglomerasi adalah konsentrasi spasial dari aktivitas ekonomi di kawasan perkotaan karena penghematan akibat lokasi yang berdekatan (*economies of proximity*) yang diasosiasikan dengan kluster spasial dari perusahaan, para pekerja, dan konsumen (Kuncoro, 2002).

Dalam geografi ekonomi, aglomerasi berhubungan dengan pemusatkan kegiatan ekonomi serta populasi di suatu wilayah tertentu (Malmberg, A., & Maskell, P, 2001). (Arthur O'Sullivan, 1996) mengatakan aglomerasi ekonomi ada 2 jenis utama yaitu ekonomi lokalisasi dan ekonomi urbanisasi. Ekonomi lokalisasi terjadi ketika perusahaan dalam sektor yang sama berkumpul di satu wilayah untuk mengurangi biaya operasional. Sedangkan Ekomoni urbanisasi Terbentuk dari keberagaman industri dalam suatu kota yang menciptakan lingkungan inovatif dan memperluas pasar.

Dasar-Dasar Aglomerasi Ekonomi

Konsep dasar aglomerasi ekonomi mengacu pada pemikiran bahwa pemusatkan kegiatan ekonomi di suatu tempat dapat menciptakan skala ekonomi dan mempercepat pertumbuhan wilayah. Kuncoro (2002) menyatakan bahwa aglomerasi terbentuk karena adanya keuntungan lokasional, kedekatan pasar, dan akses terhadap infrastruktur pendukung. Teori Lokasi Sentral oleh Christaller (1933) juga menegaskan bahwa pusat-pusat pelayanan akan berkembang secara hierarkis dalam suatu sistem wilayah.

Perkembangan Kawasan Permukiman Yang dikembangkan sebagai Kawasan Aglomerasi

Perubahan fungsi lahan dari permukiman menjadi kawasan komersial atau kuliner merupakan bagian dari dinamika perkotaan. Kawasan dengan aksesibilitas tinggi dan posisi strategis cenderung mengalami alih fungsi karena tekanan permintaan ruang yang semakin meningkat. RTRW Kota Manado 2014–2034 menetapkan Kecamatan Sario sebagai salah satu pusat pelayanan kota II yang diarahkan untuk pengembangan sektor perdagangan dan jasa, mendukung terjadinya proses aglomerasi kuliner di kawasan ini.

Dampak Aglomerasi Kuliner Terhadap Lingkungan Sekitar

Meskipun aglomerasi kuliner memberikan dampak positif terhadap peningkatan ekonomi lokal, namun keberadaannya juga menimbulkan dampak lingkungan yang perlu diperhatikan. Permasalahan yang muncul meliputi peningkatan volume sampah, kebisingan, kemacetan lalu lintas, hingga degradasi kualitas lingkungan permukiman. Oleh karena itu, pengelolaan kawasan aglomerasi harus memperhatikan aspek keberlanjutan dan keseimbangan antara fungsi ekonomi dan kualitas lingkungan.

Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah metode untuk mengevaluasi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang memengaruhi suatu organisasi. Menurut David, analisis ini membantu merumuskan strategi efektif dengan memaksimalkan kekuatan dan peluang serta meminimalkan kelemahan dan ancaman. Metode ini dikembangkan oleh Albert Humphrey dan digunakan untuk menyusun strategi berdasarkan faktor internal dan eksternal.

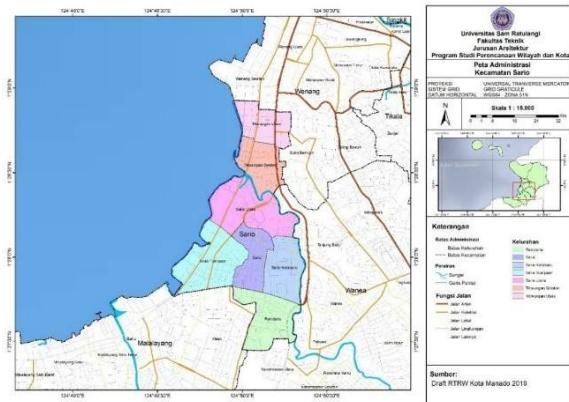
METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian Deskriptif Kualitatif dengan lokasi penelitian berada di Kecamatan Sario.

Lokasi penelitian

Wilayah Administrasi dan Letak Geografis

Kecamatan Sario merupakan salah satu kecamatan yang berada di Kota Manado dengan luas wilayah kecamatan sebesar 177 Ha. Berdasarkan letak geografis, Kecamatan Sario berada pada posisi antara $1^{\circ}27'$ – $1^{\circ}29'$ Lintang Utara dan $124^{\circ}48'$ – $124^{\circ}51'$ Bujur Timur.



Peta Wilayah Administrasi Kecamatan Sario.

Sumber : Hasil Analisis, 2025.

Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini mencakup masyarakat dan pengunjung kawasan aglomerasi, dipengaruhi oleh aspek biotik dan kultural yang membentuk pola konsumsi kuliner (Park, 1936).

Sampel ditentukan menggunakan rumus Slovin, berjumlah 65 responden. Pengambilan sampel dilakukan secara convenience sampling pada pengunjung dan warga sekitar kawasan penelitian.

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

Keterangan:

- n = jumlah sampel yang diambil
- N = jumlah populasi
- e = margin of error atau tingkat kesalahan yang ditoleransi (dalam desimal, contoh: 0,05 untuk 5%).

Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian ini untuk mendapatkan data primer dilakukannya : 1. Observasi lapangan. 2. Wawancara kepada pelaku usaha dan masyarakat sekitar. 3. Kuisioner atau angket 4. Studi Dokumentasi. Serta pelengkapan data sekunder dengan cara permintaan data di dinas terkait dan studi pustaka baik berupa jurnal maupun buku.

Teknik Analisis Data

Penelitian ini menggunakan analisis SWOT yang diperkuat dengan analisis IFAS- EFAS untuk mengevaluasi faktor-faktor internal dan eksternal yang memengaruhi Pengembangan Kawasan Aglomerasi Di Kecamatan Sario. Langkah-langkah Analisis SWOT dengan IFAS – IFAS (Sumber Metode Analisis Perencanaan 2, Ricky Lakat 2019).

HASIL DAN PEMBAHASAN

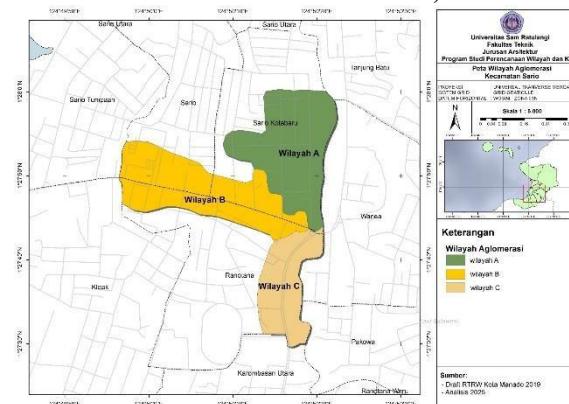
Gambaran Umum Lokasi Penelitian Wilayah Aglomerasi Kecamatan Sario

Fenomena aglomerasi di Kecamatan Sario menunjukkan perkembangan yang signifikan, khususnya pada tiga koridor strategis yakni Jalan Flamboyan, Jalan Bethesda, dan Jalan Sam Ratulangi.

| Keterangan | Luas (ha) |
|----------------------------------|-----------|
| Wilayah A (Jl. Flamboyan) | 11,77 |
| Wilayah B (Jl. Bethesda) | 12,13 |
| Wilayah C (Jl. Sam Ratulangi) | 6,38 |
| Jumlah | 30,28 |

Tabel Luas Wilayah Aglomerasi Kecamatan Sario.

Sumber : Hasil Analisis, 2025.



Peta

Wilayah Aglomerasi Kecamatan Sario.

Sumber : Hasil Analisis, 2025.

Demografi

Berdasarkan hasil rekapitulasi data jumlah penduduk Kecamatan Sario dalam angka 2024 yaitu:

| No | Nama Kelurahan | Jumlah Penduduk |
|----|------------------|-----------------|
| 1. | Titiwungen Utara | 1.734 Jiwa |

| | | |
|----|--------------------|-------------|
| 2. | Titiwungen Selatan | 2.465 Jiwa |
| 3. | Sario Utara | 2.942 Jiwa |
| 4. | Sario Kotabaru | 2.839 Jiwa |
| 5. | Sario Tumpaan | 3.334 Jiwa |
| 6. | Sario | 2.614 Jiwa |
| 7. | Ranotana | 3.217 Jiwa |
| | Total | 19.145 Jiwa |

Tabel Jumlah Penduduk Kecamatan Sario
Sumber : BPS Kecamatan Sario dalam Angka,
2024

Struktur Ruang

Kondisi Eksisiting Jalan A Jalan Flamboyan adalah jalan lingkungan selebar 6 meter dengan kondisi fisik sangat baik dan dilengkapi drainase. Siang hari didominasi aktivitas warga dan sekolah, lalu lintas tetap lancar. Malam hari, jalan ini berubah menjadi pusat kuliner yang ramai dikunjungi. Kawasan ini menjadi daya tarik utama bagi masyarakat dan wisatawan lokal.

Kondisi Eksisiting Jalan B Jalan Bethesda adalah jalan kolektor primer selebar 12 meter dengan kondisi sangat baik. Dilengkapi drainase dan trotoar, jalan ini mendukung aktivitas kendaraan dan komersial. Infrastruktur dan fungsi ruangnya saling terpadu dan berkembang pesat.

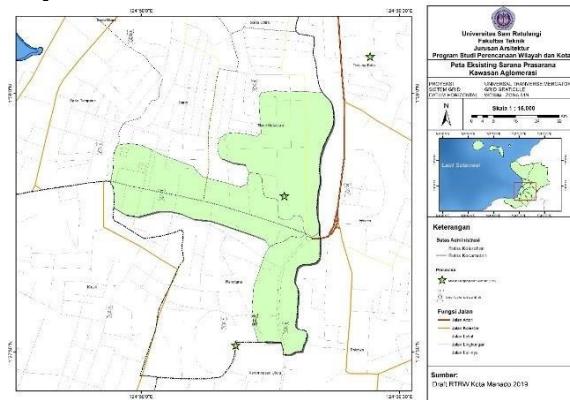
Kondisi Eksisiting Jalan C Jalan Sam Ratulangi merupakan jalan arteri primer selebar 12 meter dengan kondisi sangat baik. Jalan ini mendukung mobilitas tinggi antar permukiman dan pusat komersial. Namun, sisi kiri jalan belum tertata, berpotensi menimbulkan genangan saat hujan.



Peta Kondisi Eksisting Jalan
Sumber : Hasil Analisis, 2025

Kondisi Eksisting Sarana Prasarana dan Sistem Persampahan

Pengelolaan sampah di Kecamatan Sario dilakukan sistematis dengan motor pengangkut yang beroperasi sejak pukul 06.00 pagi secara door-to-door. Sampah kemudian dikumpulkan ke dua TPS utama di Jalan Pramuka dan Klabat. Truk pengangkut siaga pukul 09.00 untuk membawa ke TPA. Sistem ini mendukung kebersihan dan efisiensi pengelolaan sampah wilayah.



Peta Kondisi Eksisting Sarana Prasarana dan Sistem Persampahan.

Sumber : Hasil Analisis, 2025.

Karakteristik Kawasan Aglomerasi Kuliner.

Transformasi Fungsi Bangunan Tahun 2020-2025.

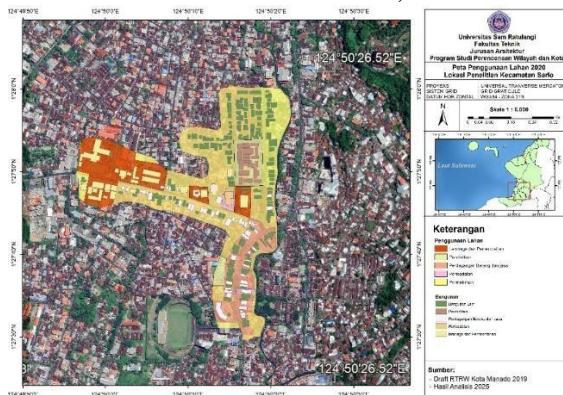
Hasil observasi menunjukkan bahwa koridor Flamboyan mengalami perubahan fungsi bangunan paling signifikan dibanding koridor lain. Sejak pandemi 2020, warga mulai mengalihfungsikan hunian menjadi ruang usaha kuliner secara informal. Pada 2021, kawasan ini berkembang menjadi area mixed-use dengan aktivitas perdagangan yang semakin intensif. Tahun 2022, Flamboyan terkonsolidasi sebagai kawasan kuliner aktif, terakomodasi dalam RTRW Kota Manado 2014-2034. Transformasi ini mencerminkan dinamika ruang berbasis kebutuhan lokal dan partisipatif.

| Tahun | Kondisi Awal/Fungsi Lama | Fungsi Baru | Pelaku | Bentuk Perubahan | Keterangan |
|-------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--|---|
| 2020 | Hunian murni | Hunian Warung/lapak | Warga lokal | Pemanfaatan ruang depan rumah | Adaptasi ekonomi akibat COVID-19 |
| 2021 | Hunian + warung | Hunian Kafe/kuliner semi permanen | Warga lokal + komunitas | Pembahaman struktur ringan (tenda, tempat duduk) | Identitas kawasan kuliner mulai terbentuk |

| | | | | | |
|------|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|
| 2022 | Hunian campuran | Komersial informal (kuliner dominan) | Warga lokal + pelaku usaha luar | Penyewaan lahan, pemanfaatan lahan kosong | Citra kawasan mulai viral & terstruktur |
|------|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------|---|---|

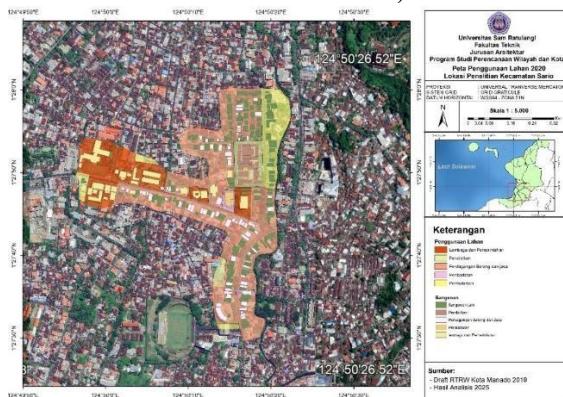
Tabel Tranformasi Pengalihan Fungsi Bangunan di 3 Koridor

Sumber : Hasil Analisis, 2025.



Peta Fungsi Bangunan Tahun 2020

Sumber : Hasil Analisis, 2025.



Peta Fungsi Bangunan Tahun 2025.

Sumber : Hasil Analisis, 2025.

Trasnformasi Fungsi Ruang Kawasan Aglomerasi Tahun 2025.

Koridor Flamboyan telah bertransformasi dari kawasan permukiman menjadi pusat kuliner aktif, khususnya pada malam hari. Aktivitas ekonomi meningkat dengan munculnya warung dan tenda kuliner yang mendominasi ruang publik. Perubahan ini menciptakan ruang sosial dinamis berbasis komunitas dan kebutuhan lokal. Penguatan infrastruktur dan penataan kawasan diperlukan untuk menjaga keberlanjutan.

Koridor Bethesda berkembang menjadi pusat kuliner karena lokasi strategis dan kebutuhan ruang makan yang nyaman. Aktivitas kuliner berlangsung sejak siang hingga malam, memperkuat identitas kawasan. Namun, tantangan seperti parkir, kepadatan, dan limbah

mulai muncul. Perlu perencanaan terpadu dan partisipatif agar kawasan tetap tertata dan berkelanjutan.

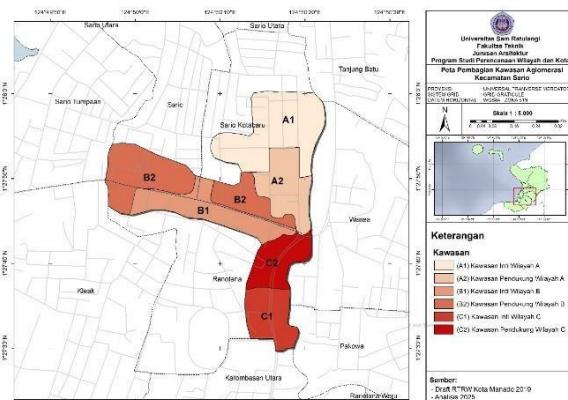
Koridor Sam Ratulangi berkembang melalui aktivitas kuliner yang tumbuh di sekitar pusat perbelanjaan dan restoran cepat saji. Lapak makanan informal bermunculan dan menghidupkan suasana makan siang hingga sore hari. Namun, kualitas trotoar dan fasilitas pedestrian masih minim. Perlu penataan tata ruang dan kolaborasi lintas sektor untuk mendukung pertumbuhan kawasan.

Persebaran Kegiatan Ekonomi

Kawasan A di Jalan Flamboyan seluas 11,77 ha terdiri dari kawasan inti (7,70 ha) dan kawasan pendukung (4,07 ha). Kawasan inti berkembang sebagai pusat kuliner malam anak muda, sementara kawasan pendukung diisi usaha kecil dan permukiman campuran. Lokasinya strategis untuk pengembangan wisata kuliner berkelanjutan.

Kawasan B Jalan Bethesda terdiri dari layanan harian di kawasan inti dan aktivitas informal di kawasan pendukung. Letaknya strategis dan aktif sepanjang hari memenuhi kebutuhan warga sekitar.

Kawasan C Jalan Sam Ratulangi seluas 6,38 ha terdiri dari pusat kuliner lokal dan perdagangan kecil oleh pelaku UMKM. Kawasan pendukungnya didominasi pemukiman padat dan usaha rumahan. Meski tidak seramai kawasan lain, kawasan ini menjaga identitas ekonomi tradisional kota.



Peta Pembagian Kawasan Aglomerasi Kecamatan Sario.

Sumber : Hasil Analisis, 2025.

Jumlah Perdagangan Kawasan Aglomerasi Berdasarkan hasil observasi yang terjadi

sebagai berikut:

| Wilayah | Jumlah usaha | Waktu Aktivitas | Karakter Perdagangan |
|-----------|---|-----------------|---|
| Wilayah A | ±152 Tenan ± 25 kafe Total usaha ±177 | Malam hari | Aglomerasi kuliner |
| Wilayah B | <31 warung makan | Siang hari | Perdagangan campuran harian |
| Wilayah C | < 23 campuran | Siang hari | Terbatas (institusional/sekitar kantor) |

Tabel Jumlah Perdagangan
Sumber : Hasil Analisis 2025

Jenis Fungsi Bangunan Kawasan Aglomerasi

1. Bangunan Adaptif atau Berpotensi Produktif

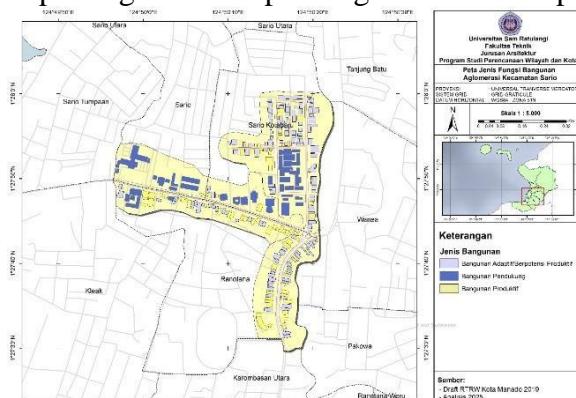
Bangunan produktif seperti ruko, restoran, dan kantor usaha tersebar linier di Jalan Sam Ratulangi. Konsentrasi tertinggi berada di simpang Sario Kotabaru hingga Ranotana. Bangunan ini menjadi tulang punggung aktivitas ekonomi harian dan kuliner.

2. Bangunan Pendukung

Fasilitas pendidikan, ibadah, kesehatan, dan kantor pemerintahan tersebar di kawasan sebagai penyeimbang fungsi ruang. Meski tidak dominan, peranannya vital dalam mendukung aktivitas sosial harian. Kehadirannya menciptakan kawasan yang inklusif dan berfungsi ganda.

3. Bangunan Produktif

Bangunan yang belum dimanfaatkan optimal, seperti rumah tinggal dan bangunan kosong, berpotensi dikembangkan. Lokasinya berada di sekitar zona aktif dan menopang pertumbuhan ekonomi secara bertahap. Potensi ini penting untuk ekspansi aglomerasi ke depan.



Peta Jenis Fungsi Bangunan Aglomerasi Kecamatan Sario.

Sumber : Hasil Analisis, 2025

Faktor-Faktor Penunjang Kawasan Aglomerasi

Faktor penunjang kawasan aglomerasi di Kecamatan Sario meliputi infrastruktur yang memadai, aksesibilitas tinggi, serta legalitas lahan dan zonasi yang jelas. Kehadiran pusat aktivitas seperti perdagangan dan pendidikan turut mendorong pertumbuhan kawasan. Dukungan pemerintah, partisipasi masyarakat, dan identitas kawasan yang unik menjadi kekuatan utama dalam menciptakan kawasan aglomerasi yang berkelanjutan dan menarik.

Analisis Pengembangan Kawasan Aglomerasi Faktor Internal dan Faktor Eksternal

| Strength (Kekuatan) |
|---|
| Lokasi kawasan ini strategis dalam mendukung aktivitas ekonomi dan sosial |
| Keberagaman jenis kuliner di kawasan ini sudah tersedia dengan baik |
| Kawasan ini memiliki daya tarik sebagai destinasi wisata kuliner |
| Kawasan ini berdampak terhadap peningkatan ekonomi masyarakat sekitar |
| Kondisi infrastruktur dan fasilitas di kawasan ini sudah memadai |
| Weakness (Kelemahan) |
| Tingkat kemacetan di kawasan ini memengaruhi mobilitas masyarakat setiap hari |
| Pengelolaan kebersihan dan limbah di kawasan ini memengaruhi kenyamanan pengunjung dan masyarakat sekitar |
| Ketersediaan dan kualitas air bersih di kawasan ini memengaruhi kenyamanan dan kesehatan masyarakat |
| Penataan ruang di kawasan ini telah disesuaikan dengan perkembangan dan kepentingan masyarakat setempat |
| Efektivitas regulasi dan pengawasan pemerintah dalam pengelolaan kawasan ini masih perlu ditingkatkan |
| Dampak perkembangan kawasan ini terhadap kehidupan sosial masyarakat sekitar cukup signifikan |
| Opportunities (Peluang) |
| Perkembangan tren wisata kuliner di kawasan dalam beberapa tahun terakhir |
| Daya tarik wisata kuliner di kawasan ini mampu menarik pengunjung |
| Efektivitas pengelolaan tata ruang di kawasan wisata kuliner |
| Pengelolaan tata ruang di kawasan ini |
| Dukungan kebijakan tata ruang terhadap perkembangan kawasan wisata kuliner |
| Threats (Ancaman) |
| Persaingan dengan kawasan kuliner lainnya |
| Kawasan kuliner ini memiliki keunggulan berupa ragam kuliner khas |
| Daya saing kawasan kuliner ini cukup kuat dalam menarik wisatawan |
| Keberadaan kawasan kuliner ini berdampak positif bagi perekonomian masyarakat sekitar |
| Aktivitas di kawasan kuliner ini cukup mempengaruhi kenyamanan masyarakat sekitar |

Tabel Faktor Internal dan Faktor Eksternal
Sumber : Hasil Analisis, 2025.

Pembobotan dilakukan berdasarkan Tingkat kepentingan setiap faktor terhadap pengembangan Kawasan aglomerasi kuliner di kecamatan sario, melalui analisis observasi

| Kriteria nilai rating terhadap faktor internal dan eksternal | | | | | |
|--|------------------|----|---|----|--|
| Faktor Internal | Faktor Eksternal | | | | |
| Uraian | S | W | O | T | |
| Sangat kuat/sangat lemah | 5 | -5 | 5 | -5 | |
| Lemah | 4 | -4 | 4 | -4 | |
| Cukup kuat/cukup Lemah | 3 | -3 | 3 | -3 | |
| Sedikit kuat/sedikit Lemah | 2 | -2 | 2 | -2 | |
| Tidak kuat/tidak Lemah | 1 | -1 | 1 | -1 | |

Perhitungan IFAS dan EFAS

| Internal | Faktor Strategis | Jumlah | Bobot | Rating | Score |
|----------------------|---|--------|-------|--------|-------|
| Strength (kekuatan) | (S1) Strategis lokasi kawasan | 264 | 0,20 | 4 | 0,80 |
| | (S2) Keberagaman Jenis Kuliner | 288 | 0,21 | 4 | 0,95 |
| | (S3) Daya Tarik Kawasan | 274 | 0,20 | 4 | 0,86 |
| | (S4) Peningkatan Ekonomi Masyarakat Sekitar | 272 | 0,20 | 4 | 0,85 |
| | (S5) Infrastruktur Dan Fasilitas | 244 | 0,18 | 4 | 0,68 |
| | Sub Total | 1342 | 1,00 | | 4,14 |
| Weakness (kelemahan) | (W1) Kemacetan lalu lintas | 218 | 0,16 | 3 | 0,54 |
| | (W2) Kebersihan Dan Pengolahan Limbah | 231 | 0,17 | 4 | 0,60 |
| | (W3) Ketersediaan Dan Kualitas Air Bersih | 220 | 0,16 | 3 | 0,55 |
| | (W4) Pengelolaan Tata Ruang | 236 | 0,17 | 4 | 0,63 |
| | (W5) Regulasi Dan Pengawasan Pemerintah | 230 | 0,17 | 4 | 0,60 |
| | (W6) Dampak Perkembangan Kawasan | 230 | 0,17 | 4 | 0,60 |
| | Sub Total | 1365 | 1,00 | | 3,50 |

Tabel perhitungan IFAS
Sumber : Hasil Analisi, 2025

| Eksernal | Faktor Strategis | Jumlah | Bobot | Rating | Score |
|----------------------------|---|--------|-------|--------|-------|
| Opportunities (Peluang) | (O1) Tren wisata kuliner | 270 | 0,22 | 4 | 0,89 |
| | (O2) Daya tarik wisata kuliner | 265 | 0,21 | 4 | 0,86 |
| | (O3) Efektivitas di kawasan | 235 | 0,19 | 4 | 0,68 |
| | (O4) Pengelolaan tata ruang | 237 | 0,19 | 4 | 0,69 |
| | (O5) Kebijakan tata ruang | 247 | 0,20 | 4 | 0,75 |
| | Sub total | 1254 | 1,00 | | 3,87 |
| Threats (Ancaman) | (T1) Persaingan kawasan kuliner lain | 223 | 0,19 | 3 | 0,64 |
| | (T2) Keunggulan kawasan kuliner | 247 | 0,21 | 4 | 0,78 |
| | (T3) Daya saing kawasan kuliner | 247 | 0,21 | 4 | 0,78 |
| | (T4) Dampak sosial keberadaan kawasan kuliner | 246 | 0,20 | 4 | 0,77 |
| | (T5) Regulasi dan pengawasan pemerintah | 241 | 0,20 | 4 | 0,74 |
| | Sub Total | 1204 | 1,00 | | 3,71 |

Tabel perhitungan EFAS
Sumber : Hasil Analisi, 2025

Rumus perhitungan excel :

$$\text{Bobot} = \frac{\text{Jumlah Indikator}}{\text{Jumlah Total}}$$

$$\text{Reting} = \frac{\text{Jumlah Indikator}}{\text{Banyaknya Responden}}$$

$$\text{Score} = \text{Bobot} \times \text{Reting}$$

Selanjutnya untuk menentukan posisi koordinat pada kuadran SWOT dilakukan dengan perhitungan
 $X = S - W$ $Y = O - T$
 $X = 4,14 - 3,50$ $Y = 3,87 - 3,71$
 $X = 0,64$ $Y = 0,16$

Dari perhitungan yang telah dilakukan di dapatkan hasil bahwa strategi prioritas berada pada posisi $X = 0,64$ dan $Y = 0,16$

Kuadran Arahan

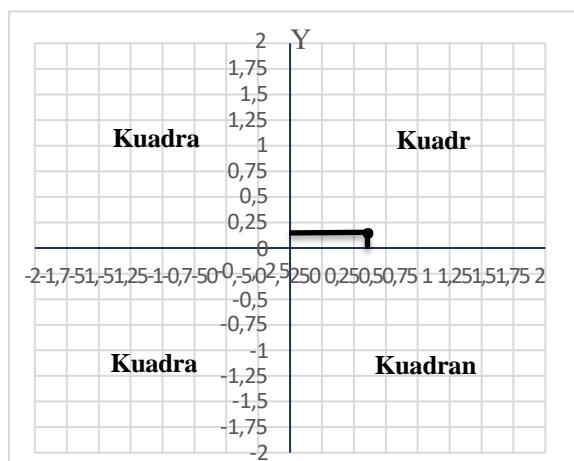


Diagram SWOT
Sumber : Hasil Analisis, 2025

Matriks Strategi SWOT

| | | FAKTOR INTERNAL | |
|---|---|-----------------------------------|---|
| | | Kekuatannya (S) | Kelemahan (W) |
| P | A | Identifikasi Faktor - Faktor Swot | <p>S1. Lokasi kawasan ini strategis dalam mendukung aktivitas ekonomi dan sosial. S2. Keberagaman jenis kuliner di kawasan ini sudah tersedia dengan baik. S3. Kawasan ini memiliki daya tarik sebagai destinasi wisata kuliner. S4. Kawasan ini berdampak terhadap peningkatan ekonomi masyarakat sekitar. S5. Kondisi infrastruktur dan fasilitas di kawasan ini sudah memadai.</p> <p>O1. Perkembangan tren wisata kuliner di kawasan dalam beberapa tahun terakhir. O2. Daya tarik wisata kuliner di kawasan ini mampu menarik pengunjung. O3. Efektivitas pengelolaan tata ruang di kawasan wisata kuliner. O4. Pengelolaan tata ruang di kawasan ini. O5. Dukungan kebijakan tata ruang terhadap perkembangan kawasan wisata kuliner.</p> |
| E | K | Peluang (O) | <p>SO</p> <ul style="list-style-type: none"> • $S2 + O1 = 0,95 + 0,89 = 1,84$ • $S3 + O2 = 0,86 + 0,86 = 1,72$ • $S4 + O5 = 0,85 + 0,75 = 1,6$ <p>WO</p> <ul style="list-style-type: none"> • $W4 + O1 = 0,63 + 0,89 = 1,52$ • $W2 + O2 = 0,60 + 0,86 = 1,46$ • $W5 + O5 = 0,60 + 0,75 = 1,35$ |
| S | T | Ancaman (T) | <p>ST</p> <ul style="list-style-type: none"> • $S2 + T2 = 0,95 + 0,78 = 1,73$ • $S3 + T3 = 0,86 + 0,78 = 1,64$ • $S4 + T4 = 0,85 + 0,77 = 1,62$ <p>WT</p> <ul style="list-style-type: none"> • $W4 + T2 = 0,63 + 0,78 = 1,41$ • $W2 + T3 = 0,60 + 0,78 = 1,38$ • $W5 + T4 = 0,60 + 0,77 = 1,37$ |
| R | N | | |
| N | A | | |
| L | | | |

Tabel Matrix SWOT
Sumber Hasil Analisis, 2025

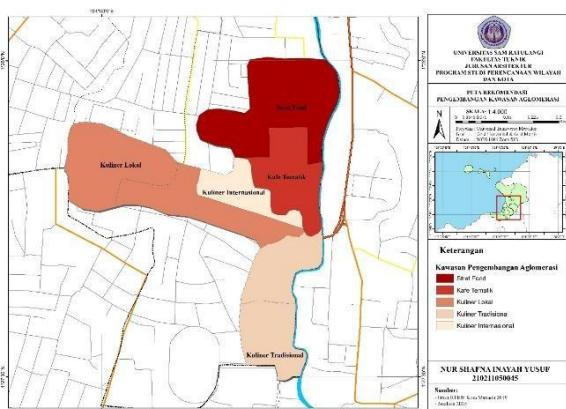
Strategi Pengembangan Kawasan Aglomerasi

| Kode | Strategi | Keterangan | Kategori | Pringkat |
|-------|----------|---|----------------------|----------|
| S2,O1 | SO | Keberagaman jenis kuliner di kawasan berkembang karena adanya tren wisata kuliner di kawasan | Promosi | 1 |
| S3,02 | SO | Kawasan ini memiliki daya tarik sebagai destinasi wisata kuliner, yang terbukti mampu menarik minat pengunjung untuk datang dan menikmati beragam sajian khas yang ditawarkan. | Promosi | 2 |
| W4,O1 | WO | Penataan ruang di kawasan ini telah disesuaikan dengan perkembangan dan kepentingan masyarakat setempat melalui tren wisata kuliner di kawasan tersebut. | Rancangan tata ruang | 3 |
| W2,O2 | WO | Pengelolaan kebersihan dan limbah di kawasan ini mempengaruhi kenyamanan pengunjung dan masyarakat sekitar, sehingga menjadi faktor penting dalam mendukung daya tarik wisata kuliner yang mampu menarik banyak pengunjung. | Kondisi kawasan | 4 |
| W5,O5 | WO | Efektivitas regulasi dan pengawasan pemerintah dalam pengelolaan kawasan ini masih perlu ditingkatkan dengan Dukungan kebijakan tata ruang terhadap perkembangan kawasan wisata kuliner | Evaluasi kebijakan | 5 |

Tabel Strategi Pengembangan Kawasan Aglomerasi
Sumber : Hasil Analisis, 2025

Rekomendasi Pengembangan Kawasan Aglomerasi

Berdasarkan analisis SWOT dan IFAS-EFAS, strategi pengembangan kawasan aglomerasi kuliner Kecamatan Sario berada pada kuadran agresif. Kawasan ini dibagi dalam 5 zona utama: Zona Street Food sebagai pusat ekonomi informal, Zona Kafe Tematik untuk anak muda dan wisatawan, Zona Kuliner Lokal yang menguatkan identitas daerah, Zona Kuliner Tradisional sebagai pelestarian budaya kuliner, dan Zona Kuliner Internasional yang menghadirkan variasi global dan menarik wisatawan mancanegara.



Peta Rekomendasi Pengembangan Kawasan Aglomerasi

Sumber : Hasil Analisis, 2025.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Berdasarkan hasil observasi menunjukkan Keberadaan Eksisting Kawasan Aglomerasi Kuliner yang berkembang di Kecamatan Sario adanya perubahan struktur ruang dan fungsi kawasan secara signifikan. Ketiga koridor jalan yang menjadi objek penelitian telah mengalami pergeseran fungsi dari kawasan permukiman dan pelayanan lokal menjadi pusat perdagangan dan jasa khususnya di sektor kuliner. Perubahan ini bersifat organik namun belum sepenuhnya terintegrasi dengan sistem jaringan jalan, infrastruktur, dan pola ruang yang direncanakan dalam RTRW Kota Manado 2014–2034. Fenomena ini menunjukkan bahwa dinamika perkotaan berjalan lebih

cepat dari pada pengendalian tata ruang yang tersedia. Selain itu, belum adanya pengaturan fungsi kawasan secara spasial juga berdampak pada munculnya konflik penggunaan ruang, seperti kemacetan, kurangnya kenyamanan pejalan kaki, serta kurangnya ruang terbuka dan parkir yang memadai.

2. Berdasarkan pendekatan analisis SWOT dan hasil perhitungan IFAS-EFAS, strategi pengembangan kawasan aglomerasi kuliner di Kecamatan Sario berada pada kuadran agresif, yang artinya kawasan ini memiliki potensi kuat untuk diarahkan sebagai bagian dari koridor tematik perkotaan yang mendukung fungsi pelayanan kota. Oleh karena itu, strategi pengembangan perlu difokuskan pada penataan ruang berbasis fungsi kawasan, peningkatan kualitas dan kapasitas infrastruktur jalan serta pejalan kaki, perbaikan sistem utilitas dasar (drainase, kebersihan, air bersih), serta penyesuaian kebijakan zonasi agar selaras dengan dinamika fungsi aktual kawasan. Penataan kawasan juga perlu mempertimbangkan aspek keberlanjutan lingkungan, kenyamanan pengguna ruang, dan integrasi dengan rencana jaringan transportasi kota. Pendekatan kolaboratif antar pemangku kepentingan menjadi kunci dalam mewujudkan kawasan aglomerasi kuliner yang tertata, berdaya dukung, dan responsif terhadap kebutuhan tata ruang kota masa kini.

Saran

Berdasarkan hasil analisis didapatkan saran sebagai berikut :

1. Zona Street Food
Zona ini merupakan pusat aktivitas kuliner jalanan yang sangat padat dan menjadi magnet utama dalam aglomerasi kawasan ini. Kawasan ini di khususkan untuk street food atau pedagang kaki lima yang beragam. Zona ini mengindikasikan tingginya intensitas ekonomi informal di sepanjang jalan utama tersebut.
2. Zona Kafe Tematik
Zona ini menjadi kawasan yang berkembang dengan konsep kafe bertema yang beragam suasana unik, cocok untuk segmentasi

pengunjung anak muda dan wisatawan yang mencari suasana unik. Letaknya berdekatan dengan zona street food, menciptakan sinergi dalam pola pergerakan pengunjung.

3. Zona Kuliner Lokal

Zona ini merupakan area yang mengedepankan identitas lokal melalui makanan khas daerah seperti tinutian,. Yang menunjukkan dominasi kuliner lokal sebagai penguat identitas kawasan.

4. Zona Kuliner Tradisional

Zona ini mencerminkan pelestarian budaya kuliner tradisional. Kehadiran zona ini penting dalam mempertahankan nilai-nilai budaya dan menjadi daya tarik tersendiri bagi wisatawan yang tertarik pada pengalaman otentik. Di khususkan untuk makana tradisional seperti makanan khas jawa, khas Sumatra, makassar, dll.

5. Zona Kuliner Internasional

Zona ini sebagai penghubung antara kuliner lokal dan modern. Kawasan ini menunjukkan potensi untuk pengembangan skala internasional dan menghadirkan ragam pilihan bagi wisatawan mancanegara seperti makanan roti, pizza, ramen, dll.

DAFTAR PUSTAKA

Afrianita, Y., Kapiarsa, A. B., Silitonga, T., Ramadhan, M. T. Y., & Novianty, S. K. (2022). Kajian Teori Lokasi Christaller Terhadap Jaringan Pelayanan Sarana Perdagangan Di Pulau Karimun Besar. *Jurnal Pelita Kota*, 3(1), 150-160.

Al Hanani, F. N., & Rachmawati, L. (2022). Analisis Peta Aglomerasi Industri Kecil Menengah di Kecamatan Mojoagung Kabupaten Jombang. *Independent: Journal of Economics*, 2(2), 19-33.

Arthur O'sullivan (2011). *E-Book Urban Economics*. 8th Edition halaman 7-9.

BUKU 1 PERATURAN DAERAH KOTA MANADO NOMOR: 1 TAHUN 2014 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA MANADO TAHUN 2014-2034.

Filina, C. F., Utama, I. G. B. R., & Putra, P. S.

E. (2023). Strategi Pengembangan Desa Wisata Mas, Ubud, Gianyar, Bali. *JAKADARA: JURNAL EKONOMIKA, BISNIS, DAN HUMANIORA*, 2(1).

Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community, and Everyday Life*. New York: Basic Books.

Irawan, I. C., SE, M., & Andina Dwijayanti, S. E. (2019). Strategi Pengembangan Bisnis UMKM Sentra Industri Sepatu Cibaduyut Bandung. *ATRABIS Jurnal Administrasi Bisnis (e-Journal)*, 5(2), 16-24.

Judijanto, L., Heryadi, D. Y., Sihombing, R. S. M., Gusti, Y. K., & Semmawi, R. (2024). Rekayasa Sosial Ekonomi: Peningkatan Keterlibatan Masyarakat Dalam Pengembangan Ekonomi Lokal. *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 5(1), 223-229.

Kuncoro, M. (2002). *Analisis Spasial dan Regional: Studi Aglomerasi & Kluster Industri Indonesia*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN

Lola Rahmadona, S. P. (2023). Teori Permintaan Dan Penawaran. *PENGANTAR ILMU EKONOMI*, 25.

Mauleny, A. T. (2016). Aglomerasi, perubahan sosial ekonomi, dan kebijakan pembangunan Jakarta. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 6(2), 147-162.

Muzayanah (2015). Terapan Teori Lokasi Industri. *Jurnal Geografi dan pengajarannya*, 13(2), 117.

Novirin, B. (2021). Analisis Pengaruh Aglomerasi Industri Terhadap Pertumbuhan Ekonomi dalam Pelaksanaannya di Beberapa Wilayah Indonesia. *OIKONOMIKA: Jurnal Kajian Ekonomi dan Keuangan Syariah*, 2(1), 60-69.

Nugroho, C., Agustang, A., & Pertiwi, N. (2022). Dinamika Pertumbuhan Kawasan Permukiman Kota Jambi. *Jurnal Ilmiah Mandala Education*, 8(1).

Purnama, Y. S. (2019). *Strategi Pengembangan Kawasan Wisata Kuliner Di Sepanjang Koridor Jalan Soekarno Hatta, Kota Malang* (Doctoral dissertation, ITN Malang).

Ramadhan, M., & Fasa, A. S. (2024). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Lahan Kawasan Perumahan Menjadi Kawasan Perdagangan dan Jasa. *Jurnal Konstruksi*, 22(1).

Ricky M S. Lakat (2021). Metode Analisis Perencanaan 2 (Buku) 100-107.

Rizkiya, P., Fuady, Z., Atifa, N. N., Hasan, Z., & Maulida, P. (2024). DAMPAK PERTUMBUHAN PERDAGANGAN DAN JASA TERHADAP PERUBAHAN KARAKTERISTIK KAWASAN PERMUKIMAN PERKOTAAN DI GAMPOONG NEUSU ACEH, BANDA ACEH, ACEH. *Jurnal Pendidikan Geosfer*, 9(1), 31-46.

Sinurat, F. G. (2015). Perubahan Fungsi Bangunan Di Koridor Jalan Sirajudin-Banjarsari Akibat Keberadaan Kawasan Pendidikan Di Kelurahan Tembalang Semarang Jawa Tengah. *Ruang*, 1(4), 281-290.

Sodik, J., & Iskandar, D. (2007). Aglomerasi dan Pertumbuhan Ekonomi: peran karakteristik regional di Indonesia. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 8(2), 117-129.

Tyastity, F. A., & Mbulu, Y. P. (2019). Strategi Pengembangan Wisata Kuliner Berbasis Masyarakat di Rungkut Surabaya. *Journal of Tourism Destination and Attraction*, 7(1), 25-33.

Veronica, N., & Facrureza, D. (2024). Strategi Pengembangan Wisata Kuliner dalam Meningkatkan Tingkat Kunjungan Wisatawan Menggunakan Metode SWOT dan QSPM. *Kaganga: Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*, 7(2), 794-808.

Zakaria, E. Lorentino T. L., Panji K. P. (2020). Pengaruh Jumlah Penduduk, Inflasi Dan Pertumbuhan Ekonomi Terhadap Konsumsi Masyarakat Di Kota Magelang. *Journal of Economic* (2)3.