

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- Berdasarkan analisis pengaruh sosial, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:
  - Kawasan Seturan lebih rawan terhadap kejahatan setelah adanya apartemen Student Park dan Student Castle. Sebanyak 64% dari responden menyatakan tindak kejahatan sering terjadi semenjak apartemen berdiri. Tindak kejahatan yang sering terjadi di kawasan Seturan meliputi pencurian, pembunuhan, begal dan tawuran antar mahasiswa. Kriminalitas yang terjadi tersebut juga ditunjang dengan semakin bertambahnya jumlah penduduk yang ada di kawasan Seturan serta juga dapat dikarenakan faktor ekonomi mikro. Dengan bertambahnya jumlah penduduk maka member kesempatan kepada pelaku kejahatan untuk melakukan tindak kejahatan. Kawasan Seturan merupakan kawasan mahasiswa yang umumnya memang menjadi sasaran para pelaku tindak kejahatan.
  - Keberadaan apartemen pada suatu kawasan membawa perubahan sosial yang terjadi pada kawasan tersebut. Sebanyak 65% responden mengatakan bahwa tidak ada kesenjangan sosial yang terjadi antara penghuni apartemen dengan masyarakat sekitar. Masyarakat merasa tidak ada perubahan signifikan yang terjadi setelah adanya apartemen. Masyarakat sudah terbiasa dengan adanya pendatang baru di kawasan Seturan karena pendatang baru yang ada di kawasan Seturan tidak hanya berasal dari apartemen juga melainkan dari kos-kosan juga. Letak apartemen yang tidak terlalu dekat dengan rumah warga membuat jarang terjadinya interaksi antar penghuni dengan masyarakat sekitar. Selain itu, masyarakat juga menilai penghuni apartemen memiliki kelas sosial yang berbeda yang memberi kesan sombong sehingga tidak terjadi interaksi antar penghuni dengan masyarakat sekitar. Interaksi sosial yang terjadi antar penghuni dengan masyarakat sekitar hanya jika masyarakat sekitar memiliki teman atau kerabat yang memang tinggal di apartemen tersebut.
  - Kawasan Seturan merupakan kawasan pendidikan yang terdapat banyak mahasiswa didalamnya sehingga membuat kawasan Seturan ramai. 44% responden menyatakan setuju dengan adanya apartemen menjadikan kawasan Seturan lebih ramai, bising dan macet. Hal ini disebabkan karena semakin banyaknya jumlah penduduk yang tinggal di kawasan Seturan, apalagi apartemen merupakan hunian vertikal yang

dapat menampung lebih banyak orang dalam 1 apartemen. Macet yang timbul merupakan akibat dari padatnya kawasan dengan ruas jalan utama hanya sebesar 4-6 meter sehingga menyebabkan macet pada jam-jam tertentu seperti jam pagi mulai aktivitas diluar rumah hingga sore bertepatan dengan pulang kerja. Kemacetan yang terjadi juga diakibatkan karena mayoritas dari penghuni apartemen menggunakan mobil sehingga membuat lebih padatnya jalan. Penyebab lain dari terjadinya kemacetan adalah banyak masyarakat luar kawasan Seturan yang datang untuk berkunjung ke café, hotel maupun tempat makan.

- Berdasarkan analisis pengaruh ekonomi, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:
  - Bertambahnya jumlah hunian maka bertambahnya pula penyediaan perdagangan jasa pada suatu kawasan. 89% dari responden menyebutkan bahwa masyarakat memanfaatkan adanya apartemen untuk membuka kegiatan usaha seperti café, ruko, tempat makan dan kos-kosan, tetapi usaha yang lebih banyak dibuka adalah tempat makan. Adanya kegiatan usaha tersebut juga menyediakan lapangan kerja baru bagi masyarakat sekitar. Meskipun begitu, lapangan kerja yang ada bukan berasal dari apartemen itu sendiri melainkan berasal dari komersial yang ada di kawasan Seturan.
  - Kawasan Seturan meskipun kawasan pendidikan tetapi di dalamnya masih terdapat penduduk yang sudah tinggal lama di kawasan Seturan. 54% responden menyatakan bahwa jika masyarakat memiliki rumah atau lahan di kawasan Seturan, mereka memilih untuk tidak menjualnya karena mereka merasa sudah nyaman untuk tinggal disana walaupun kawasan Seturan mulai padat, macet dan mereka lebih memilih rumahnya dijadikan tempat usaha karena menguntungkan untuk investasi jangka panjang.
  - Harga lahan pada tiap tahunnya akan mengalami kenaikan, apalagi jika lahan tersebut terletak di kawasan strategis. 92% responden menyatakan bahwa harga lahan menjadi naik setelah adanya apartemen Student Park dan Student Castle. Hal ini ditunjang oleh perkembangan kawasan Seturan yang cukup pesat sehingga permintaan atas lahan semakin tinggi. Semakin tingginya permintaan lahan maka semakin tinggi juga harga yang ditawarkan. Kawasan Seturan merupakan kawasan yang dekat dengan pusat perekonomian, bebas banjir, kepadatan penduduk, maka mereka yang memiliki lahan masih pantas jika para pemilik lahan menjual lahan mereka dengan harga yang tinggi.
- Berdasarkan analisis pengaruh fisik, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:
  - Perkembangan kegiatan yang terjadi di kawasan Seturan sekarang bukan disebabkan oleh keberadaan apartemen Student Park dan Student Castle melainkan

karena adanya kawasan pendidikan dengan jawaban responden sebanyak 54%. Kawasan Seturan merupakan kawasan pendidikan tinggi sehingga masyarakat sekitar memanfaatkan adanya kampus tersebut untuk menyediakan perdagangan dan jasa sebagai pemenuhan kebutuhan. Perkembangan kawasan Seturan yang tadinya hanya berkembang pada sektor pendidikan, pada masa kini telah merambah ke kegiatan hiburan, rekreasi dan wisata.

- Kawasan Seturan yang tadinya hanya sebagai kawasan pendidikan tinggi pada masa kini sudah berkembang ke kegiatan hiburan, rekreasi dan wisata. Perkembangan tersebut ditandai dengan timbulnya bisnis jasa seperti café, kos-kosan, tempat makan, dsb. Meskipun bisnis jasa telah banyak berkembang di kawasan Seturan, tidak membuat masyarakat selalu membeli keperluan dan melakukan belanja di kawasan Seturan saja melainkan juga keluar kawasan Seturan. Sebanyak 66% responden lebih memilih untuk pergi ke luar kawasan Seturan untuk membeli keperluan dan berbelanja. Masyarakat malas untuk datang ke kawasan Seturan karena kawasan ini semakin kesini semakin padat kendaraan sehingga sering kali terjadi kemacetan. Selain itu, kawasan Seturan juga dekat dengan mall Hartono dan Plasa Ambarukmo yang memiliki fasilitas lebih lengkap, maka masyarakat lebih memilih untuk keluar kawasan Seturan jika akan berbelanja dan membeli keperluan.
- Keberadaan apartemen Student Park dan Student Castle membuat semakin banyaknya bangunan yang beralih fungsi dari rumah menjadi tempat usaha seperti rumah yang dimanfaatkan sebagai kos-kosan, ada juga rumah yang dimanfaatkan sebagai tempat untuk membuka usaha seperti rumah makan dan warung. Hal ini ditunjang dengan adanya dengan semakin banyak jumlah penduduk yang datang dan tinggal di apartemen, maka penyediaan perdagangan dan jasa juga akan semakin bertambah. Adanya apartemen juga menambah hunian yang ada pada kawasan Seturan.
- Berdasarkan analisis persepsi masyarakat, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:
  - Pembangunan apartemen pada masa sekarang ini terhitung sangat pesat mengingat semakin banyak apartemen yang dibangun. 30% pernyataan dari responden menyatakan bahwa masyarakat tidak keberatan dengan keberadaan apartemen di kawasan Seturan. Masyarakat mengatakan jika adanya apartemen juga dapat meningkatkan kemajuan roda ekonomi dan untuk perkembangan lokal, dapat mengurangi penggunaan lahan yang berlebih karena apartemen ini merupakan hunian yang dibangun vertikal sehingga dapat menghemat lahan. Adanya apartemen

dengan segala fasilitasnya juga memudahkan para penghuni untuk menjangkau tempat kuliah maupun bekerja.

- 87% masyarakat menyatakan bahwa mereka lebih nyaman untuk tinggal di rumah tapak ketimbang harus tinggal di apartemen. Alasan utama yang diutarakan oleh para responden adalah mereka lebih nyaman tinggal di rumah biasa rumah tapak bebas cicilan dan memiliki biaya yang lebih terjangkau. Selain itu tinggal di rumah tapak memiliki kesempatan untuk bersosialisasi lebih besar dan suasana kebersamaan akan lebih terasa. Tinggal di rumah tapak juga tidak memiliki beban untuk kedepannya, lebih aman, nyaman dan tentunya sudah SHM (Sertifikat Hak Milik).
- Secara keseluruhan, untuk perkembangan secara fisik memang belum terlihat dan belum ada pengaruh secara fisik, karena ada tarikan yang lebih besar dari apartemen yaitu adanya kampus di kawasan Seturan. Perkembangan yang terjadi pada kawasan Seturan juga merupakan akibat adanya dokumen RTBL (Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) untuk kawasan Seturan Babarsari yang bertujuan mengendalikan pemanfaatan ruang dan menciptakan lingkungan yang tertata, berkelanjutan, berkualitas serta menambah vitalitas ekonomi dan kehidupan masyarakat. Pengaruh dari keberadaan apartemen yang banyak terlihat adalah pengaruh dari segi sosial dan ekonomi. Perubahan sosial yang terjadi ialah kawasan Seturan yang tadinya sudah ramai, macet dan bising, semakin macet dan ramai karena jumlah penduduk di Kawasan Seturan meningkat dengan adanya apartemen. Selain itu dengan adanya apartemen juga menambah hunian sebagai persaingan bisnis. Lalu jika perkembangan ekonomi yang terjadi setelah adanya apartemen, semakin banyaknya jumlah perdagangan jasa yang ada di kawasan Seturan. Penambahan jumlah perdagangan dan jasa ini merupakan akibat dari penambahan hunian sehingga terjadi penambahan kebutuhan. Penambahan perdagangan dan jasa ini juga memicu adanya penambahan penyediaan lapangan kerja baru. Selain itu, adanya apartemen juga menimbulkan kenaikan harga lahan pada kawasan Seturan karena kawasan Seturan merupakan kawasan yang strategis dan memiliki perkembangan kawasan yang cukup pesat sehingga terjadi kenaikan permintaan lahan. Kenaikan permintaan lahan itulah yang mengakibatkan kenaikan harga suatu lahan terjadi. Perubahan dari segi sosial dan ekonomi juga yang terjadi mempengaruhi perubahan ke aspek fisik seperti pertambahan fungsi ekonomi dan jumlah penduduk pada kawasan Seturan menjadikan kawasan tersebut lebih padat secara bangunan maupun jumlah penduduk, menjadi lebih ramai dan lebih macet. Keberadaan apartemen juga mempengaruhi perkembangan fisik kawasan Seturan karena adanya apartemen ini membuat para investor lain juga tertarik untuk membangun penyediaan tempat tinggal

yang lebih banyak lagi di kawasan tersebut, tidak hanya apartemen melainkan juga perumahan. Semakin banyak jumlah penduduk yang ada semakin menarik minat investor untuk membangun pemenuhan kebutuhan hunian di kawasan Seturan. Adanya kebutuhan hunian menarik minat masyarakat untuk membuka lapangan usaha pada kawasan Seturan sehingga kawasan Seturan semakin berkembang dengan penambahan fungsi hunian dan ekonomi.

## 5.2 Rekomendasi

Berdasarkan dari analisis yang telah dilakukan, maka diharapkan hasilnya dapat menjadi gambaran dinamika pembangunan apartemen dan perkembangan kondisi fisik, sosial dan ekonomi kawasan Seturan. Pengaruh ini merupakan hal yang perlu diperhatikan oleh pemerintah dan pihak pengembang (*developer*) sehingga menjadi pertimbangan utama dalam perencanaan pembangunan apartemen di kawasan Seturan.

- Pemerintah

Bagi pemerintah kota, seperti Bappeda, Dinas PUP, BLH dan lain-lain, penelitian ini diharapkan dapat menjadi suatu pertimbangan dan masukan dalam membuat suatu kebijakan tentang pembangunan hunian vertikal pada kawasan pinggiran yang berkembang. Selain itu juga, dalam kepentingan membangun property harusnya sangat diprioritaskan untuk kapan boleh adanya pembangunan suatu properti. Peran serta pemerintah kota dalam mengontrol pembangunan apartemen di kawasan Seturan juga sangat diperlukan agar masalah yang ada sekarang dapat teratasi dengan baik dan tidak berkepanjangan.

- Developer

Pada penelitian ini, peneliti memberikan rekomendasi kepada *developer* agar apartemen yang akan dibangun nantinya dapat sesuai dengan kebutuhan masyarakat kota Yogyakarta. Selain itu, para pengembang harus lebih memperhatikan aspirasi masyarakat mengenai pembangunan apartemen tersebut khususnya memikirkan bagaimana kondisi fisik, sosial dan ekonomi sekitar pembangunan dan juga memikirkan dampak yang terjadi untuk kedepannya. Diharapkan penelitian ini dapat mengetahui dan menjadikannya sebagai acuan dalam meningkatkan kualitas dan mengurangi permasalahan yang terjadi pada masa sekarang agar tidak terulang di tahun yang akan datang. Selain itu, para pengembang juga dapat mempertimbangkan apartemen yang dibangun khusus untuk mahasiswa dengan harga yang terjangkau karena kawasan Seturan merupakan kawasan pendidikan.

- Kepada peneliti lain

Penelitian dinamika pembangunan apartemen dan perkembangan fisik, sosial dan ekonomi kawasan Seturan belum mencakup seluruh aspek. Beberapa aspek yang belum dibahas dapat dijadikan studi lanjutan antara lain:

1. Analisis potensi dan masalah keberadaan apartemen Student Park dan Student Castle terhadap kawasan sekitar Seturan
2. Dampak yang terjadi setelah adanya apartemen Student Park dan Student Castle
3. Pengaruh kenaikan harga lahan terhadap faktor permintaan lahan di Kawasan Seturan