

ABSTRAK

Aktivitas masyarakat di Kota Mataram yang semakin meningkat, menyebabkan peningkatan kebutuhan akan lahan untuk permukiman dan perdagangan jasa. Kebutuhan ini tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan yang cukup sehingga pembangunan ruko dipandang sebagai solusi atas keterbatasan lahan untuk memenuhi kebutuhan tempat usaha sekaligus tempat hunian. Namun keberadaan ruko yang telah terbangun saat ini menjadi salah satu masalah, masyarakat menganggap jumlah ruko yang tersebar saat ini berlebihan dan tidak termanfaatkan secara maksimal. Hal ini melatarbelakangi dilakukannya penelitian ini dengan tujuan ingin mengetahui apakah pembangunan ruko di Kota Mataram sesuai dengan kebutuhan pasar. Kesesuaian pasar dalam hal ini adalah besarnya permintaan konsumen atas barang/jasa yang disediakan dalam hal ini berupa ruko. Konsumen yang dimaksud yaitu dari sisi penyewa/pemilik ruko dan masyarakat

Kebijakan tata ruang dalam pembangunan sarana perdagangan dan jasa khususnya ruko berisi tentang sebaran ruko, rencana peruntukkan fungsi ruang, dan rencana kebutuhan fasilitas ruko yang hasilnya berupa penilaian apakah kebijakan tata ruang sudah sesuai dengan implementasi di lapangan atau belum. Untuk menilai perkembangan kota, dilakukan dengan overlay peta untuk melihat perubahan lahan terbangun selama kurun waktu 2006-2011 kemudian mengkategorikan kecepatan perubahan kota dari masing-masing kecamatan. Sedangkan pada penilaian efektivitas ruko dilakukan dengan meninjau tujuan pembangunan ruko yang menjadi variabel dalam penelitian ini yaitu 1) Terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal; 2) Diperolehnya keuntungan dalam dunia bisnis; 3) Kehadiran suatu kawasan yang bernuansa bisnis/usaha; 4) Kepuasan pemakai yang menghuni kawasan dan sebagai sarana tempat multifungsi dari segala aktivitas dalam kehidupan; dan 5) Peningkatan mutu pelayanan terhadap masyarakat dalam menciptakan peluang berusaha/berbisnis.

Hasil analisis yang dilakukan menunjukkan bahwa efektivitas ruko pada tiap kecamatan dinilai efektif (belum mencapai maksimal/sangat efektif), namun dalam implementasi kebijakan tata ruang masih ditemui adanya ketidaksesuaian yaitu di Kecamatan Selaparang dengan hasil sangat tidak sesuai, Kecamatan Mataram kurang sesuai, Kecamatan Ampenan dan Sekarbela sesuai serta Kecamatan Cakranegara dan Sandubaya sangat sesuai. Dari segi perkembangan kota juga memperoleh hasil yang beragam yaitu perkembangan kota sangat lambat terjadi di Kecamatan Cakranegara, Kecepatan sedang di Kecamatan Selaparang, cepat di Kecamatan Sandubaya dan sangat cepat di Kecamatan Ampenan, Sekarbela dan Mataram. Dari hasil ketiga analisis yang dilakukan, diperoleh hasil analisis mengenai kesesuaian pembangunan ruko terhadap kebutuhan pasar yang menunjukkan masih adanya ketidaksesuaian pembangunan ruko terhadap kebutuhan pasar. Hal ini karena masih banyak bangunan ruko yang berada di luar kawasan perdagangan dan jasa serta jumlah ruko terbangun tersebut sudah melampaui kebutuhan pasar, tampak dari banyaknya ruko yang belum termanfaatkan. Kelebihan jumlah ruko ini disebabkan oleh kurang ketatnya pemerintah dalam pemberian ijin pembangunan ruko serta adanya motif spekulasi dari para pemilik modal. Penanganan bagi ruko-ruko yang sudah terbangun dan melampaui kebutuhan tersebut dapat dilakukan dengan cara menerapkan sanksi tata ruang, mulai dari peringatan tertulis, penghentian pelayanan ruko, penutupan lokasi, pencabutan ijin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang dan denda administrasi.

Kata kunci : ruko, kebijakan tata ruang, efektivitas, perkembangan kota