

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

1.1 Kesimpulan

Kawasan Jalan Kartika merupakan kawasan yang terletak di Kelurahan Jebres, Kecamatan Jebres, Kota Surakarta. Kawasan ini merupakan bagian perencanaan dari Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Surakarta yang direncanakan sebagian besar sebagai permukiman. Namun, dengan adanya 3 pendidikan tinggi yang berkembang cukup pesat kegiatan komersial khususnya pada Kawasan Jalan Kartika juga mengalami perkembangan. Sehingga muncul fenomena perubahan pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial.

Jika melihat identifikasi pemanfaatan ruang pada Kawasan Jalan Kartika maka dapat disimpulkan bahwa, terdapat beberapa hal yang berhasil didapatkan. Hal yang pertama yaitu terdapat perbedaan yang terjadi pada pemanfaatan ruang Kawasan Jalan Kartika saat ini dengan pemanfaatan ruang yang telah direncanakan oleh pemerintah. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang yang terjadi tidak hanya pada sepanjang koridor saja seperti pada kasus umumnya, namun ketidaksesuaian juga terjadi hingga memasuki ke dalam permukiman dan didominasi oleh kegiatan komersial berupa jasa perumahan dan komoditas primer. Pola perkembangan di Kawasan Jalan Kartika berbentuk pola *specialized areas* atau kawasan khusus dimana kegiatan komersial dengan komoditas tertentu yang saling berkaitan. Pola *specialized areas* merupakan pola perkembangan kegiatan ekonomi yang tidak direncanakan melainkan muncul karena adanya ketertarikan yang sama. Kawasan Jalan Kartika memiliki keterpaduan yaitu bergerak sebagai penunjang kebutuhan mahasiswa.

Melihat dari karakteristik komersial berdasarkan pengelompokan kawasan, pada zona A sebagian besar digunakan sebagai tempat usaha saja dan didominasi oleh jenis komoditas primer dan jasa perumahan. Lahan yang ada pada zona A banyak dimaksimalkan untuk fungsi komersial karena letaknya yang mendekati kampus sehingga mampu untuk memenuhi permintaan yang masuk. Selanjutnya, pada zona B sebagian besar bangunan komersial digunakan sebagai fungsi campuran yaitu hunian dan komersial dan didominasi oleh jenis komersial jasa perumahan. Hal tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya aktivitas pendidikan tinggi mempengaruhi Kawasan Jalan Kartika dengan ditandai banyaknya jasa perumahan di kawasan tersebut dan komoditas primer sebagai pelengkap untuk memenuhi kehidupan sehari-hari dari penghuni jasa perumahan.

Berdasarkan analisis perubahan pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial maka dapat disimpulkan bahwa Kawasan Jalan Kartika telah mengalami perubahan pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial sebanyak 63%, sedangkan yang tidak mengalami perubahan sebanyak 37%. Wisma/Kos merupakan kegiatan komersial yang paling banyak merubah wilayah permukiman menjadi komersial di Kawasan Jalan Kartika. Begitupun juga dengan rumah makan, karena pada dasarnya sebagian besar kegiatan komersial yang berada di Kawasan Jalan Kartika sasaran utamanya adalah para mahasiswa. Perubahan yang terjadi ditandai dengan fungsi campuran dalam satu bangunan yaitu hunian dan komersial serta berubahnya fungsi rumah menjadi fungsi komersial. Terjadinya perubahan pemanfaatan ruang menjadikan sebagian besar pelaku komersial di Kawasan Jalan Kartika menjalankan usahanya tanpa adanya izin usaha secara resmi atau IMB. Adapun yang sudah menggunakan IMB masih menggunakan IMB hunian atau bahkan tidak ada sama sekali. Selain itu juga tidak adanya pengawasan dan seakan terjadi pembiaran dari pemerintah terkait dengan perubahan pemanfaatan ruang yang terjadi.

Untuk analisis faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial dengan melihat tingkat pengaruh variabel menggunakan analisis statistik deskriptif dan mengelompokkan variabel berdasarkan tingkat korelasinya dengan menggunakan analisis faktor. Jika melihat tingkat pengaruhnya maka terbagi menjadi 3 kelompok yaitu Kelompok 1 yang termasuk berpengaruh terdiri variabel banyaknya mahasiswa, keberadaan kampus, keberadaan kosan, dan. kelompok 2 yang termasuk cukup berpengaruh terdiri dari variabel keamanan lokasi, dukungan sarana dan prasarana, harga sewa, dan harga lahan. Kelompok 3 yang termasuk kurang berpengaruh terdiri dari variabel kemudahan mencapai lokasi, kondisi lalu lintas dan keberadaan usaha sejenis. Sedangkan jika mengelompokkan berdasarkan korelasi antar variabel maka terbentuk 4 faktor yaitu faktor pengaruh pendidikan tinggi (variabel banyaknya mahasiswa, variabel keberadaan kampus dan variabel keberadaan kos-kosan atau wisma), faktor lokasi (variabel letak strategis, variabel keamanan lokasi, variabel dukungan sarana dan prasarana dan keberadaan usaha sejenis), faktor aksesibilitas (variabel kemudahan mencapai lokasi dan variabel kondisi lalu lintas, faktor ekonomi (harga lahan dan harga sewa).

1.2 Rekomendasi

Berkaitan dengan hasil yang telah dilakukan mengenai analisis faktor perubahan pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial di Kawasan Jalan Kartika, Kentingan,

Kota surakarta maka terdapat beberapa rekomendasi-rekomendasi yang harus diberikan oleh peneliti kepada baik pemerintah ataupun penelitian selanjutnya.

A. Rekomendasi untuk pemerintah

- Pemerintah diharapkan dapat melakukan pengawasan terhadap perkembangan kawasan yang telah terjadi di suatu kawasan. Hal tersebut tersebut dilakukan agar perkembangan yang di kawasan tersebut dapat sesuai dengan rencana yang telah ditentukan agar perencanaan yang telah dilakukan dapat berjalan dengan baik sesuai dengan aturan yang ada.
- Pemerintah diharapkan dapat melakukan pengawasan terhadap komersial yang ada terkait izin usaha supaya komersial yang ada dapat dikendalikan keberadaannya.
- Pemerintah sekiranya perlu membuat kebijakan atau aturan baru yang tertuang dalam peraturan daerah setempat dengan mengatur komersial tipe jasa perumahan seperti wisma/kos di sekitaran pendidikan tinggi agar keberadaannya dapat diatur sesuai aturan dengan memiliki izin usaha sesuai dengan peruntukannya.

B. Rekomendasi Studi

- Pada penelitian ini indikator yang digunakan untuk menentukan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan ruang masih terbatas, sehingga masih memungkinkan untuk menambah indikator lainnya
- Lebih memperhatikan penempatan variabel baik pada kuesioner maupun dalam analisis yang dilakukan sehingga output yang dihasilkan sesuai dengan apa yang diharapkan
- Lebih diperhatikan dan diperjelas lagi penamaan variabel yang digunakan sehingga tidak menimbulkan persepsi yang berbeda-beda terutama bagi responden penelitian
- Banyak terdapat kegiatan komersial dengan izin mendirikan bangunan (IMB) berupa hunian sedangkang fungsi bangunan tersebut digunakan untuk komersial. pada penelitian selanjutnya dapat dilakukan kajian terkait perizinan.
- Penelitian ini belum membahas secara lebih lanjut mengenai keterkaitan nilai lahan terhadap kegiatan komersial.