

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Kawasan Caturtunggal merupakan kawasan yang terletak di Kelurahan Caturtunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman. Berdasarkan Zonasi Peruntukan Lahan yang mengacu pada Peta Pola Ruang yang tercantum dalam Peraturan Bupati Nomor 44 Tahun 2017 tentang Pengendalian Pemanfaatan Ruang, Kawasan Caturtunggal ini sebagian besar memiliki zonasi fungsi ruang untuk permukiman. Namun dengan adanya 2 perguruan tinggi di sekitar kawasan yaitu UGM dan UNY dan 9 perguruan tinggi di Kelurahan Caturtunggal yang berkembang cukup pesat, sehingga mengakibatkan perkembangan kegiatan komersial khususnya pada Kawasan Caturtunggal juga mengalami perkembangan. Sehingga munculah fenomena pergeseran pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial.

Jika melihat dari hasil identifikasi pemanfaatan ruang pada Kawasan Caturtunggal maka dapat disimpulkan bahwa, terdapat beberapa hal yang dapat ditarik kesimpulan. Hal yang pertama yaitu terdapat perbedaan yang terjadi pada pemanfaatan ruang Kawasan Caturtunggal saat ini dengan pemanfaatan ruang yang telah direncanakan oleh pemerintah. Ketidaksesuaian pemanfaatan ruang yang terjadi yaitu ketidaksesuaian fungsi ruang yang seharusnya digunakan sebagai permukiman namun berkembang kegiatan komersial hingga memasuki ke dalam permukiman tersebut, dimana kegiatan komersial didominasi oleh kegiatan komersial berupa jasa perumahan dan komoditas primer.

Melihat dari karakteristik komersial berdasarkan pengelompokan kawasan, dapat disimpulkan bahwa pada zona A sebagian besar digunakan sebagai tempat usaha saja dengan sistem sewa atau kontrak dan didominasi oleh jenis komoditas primer seperti warung makan dan warung klontong serta jasa perumahan yaitu kos-kosan. Selain itu, kegiatan komersial yang identik di zona A yaitu adanya retail fotocopy atau percetakan, hal ini karena zona ini terletak dekat dengan kampus sehingga komersial yang muncul juga bersifat menunjang aktivitas pendidikan dan menunjang kebutuhan primer mahasiswa. Lahan yang ada pada zona A banyak dimaksimalkan untuk fungsi komersial karena letaknya yang mendekati dan berdekatan dengan universitas sehingga mampu untuk memenuhi permintaan yang masuk. Selain itu, pola perkembangan komersial yang ada di Zona A cenderung mengikuti perkembangan jaringan jalan terutama untuk kegiatan komersial perdagangan barang, sedangkan komersial jasa pelayanan cenderung menyebar. Selain itu, pola perkembangan komersial yang mengikuti jalan pada zona A diakibatkan karena jalan yang ada di zona A merupakan jalan penghubung antara kampus dengan permukiman sehingga memiliki lalu lintas yang intensitasnya lumayan ramai akan aktivitas mahasiswa. Sehingga perkembangan komersialnya cenderung lebih cepat dan bentuk kegiatannya mendekati target konsumennya. Perkembangan kegiatan komersial juga tumbuh dan terjadi di jalan yang terkoneksi langsung dengan Jalan Kaliurang dan Jalan Gejayan yang memiliki hirarki lebih tinggi dan memiliki kegiatan komersial pada sepanjang koridornya.

Sedangkan pada zona B, sebagian besar bangunan komersial digunakan sebagai fungsi campuran yaitu hunian dan komersial dan didominasi oleh jenis komersial jasa perumahan dan komoditas primer. Hal

tersebut dapat disimpulkan bahwa adanya aktivitas pendidikan tinggi mempengaruhi Kawasan Caturtunggal dengan ditandai banyaknya jasa perumahan di kawasan tersebut dan komoditas primer sebagai pelengkap untuk memenuhi kehidupan sehari-hari dari penghuni jasa perumahan. Untuk jenis kegiatan komersial yang bersifat menunjang aktivitas pendidikan seperti fotocopy atau percetakan terbilang sedikit dari pada zona A. Hal ini karena jarak zona B menuju kampus yang semakin jauh, mempengaruhi jenis kegiatan komersial yang ada. Jika dilihat dari karakteristik perkembangan kegiatan komersial di Zona B cenderung menyebar, namun hanya ada beberapa komersial yang tumbuh berkumpul mengikuti jaringan jalan. Hal ini karena jalan tersebut berbatasan dan berkaitan langsung dengan jalan yang memiliki kelas jalan lebih tinggi. Sehingga terkena pengaruh dari adanya keberadaan komersial di sepanjang koridor tersebut. Selain itu, kegiatan komersial yang muncul di jalan ini juga akibat dari adanya tarikan dari komersial sebelumnya yang telah muncul. Adanya titik awal indikasi kegiatan komersial yaitu berupa pertokoan membuat nilai lahan di kawasan ini juga meningkat, sehingga masyarakat yang berada di sepanjang koridor jalan ini memanfaatkan huniannya untuk dijadikan kegiatan komersial.

Berdasarkan analisis pergeseran pemanfaatan ruang, disimpulkan bahwa dalam kurun waktu kurang lebih 20 tahun terakhir Kawasan Caturtunggal telah mengalami fenomena pergeseran pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial sebanyak 70% atau setara dengan 408 rumah. Sedangkan yang tidak mengalami perubahan yaitu sebesar 30% atau setara dengan 172 kegiatan komersial. Jenis kegiatan komersial yang paling banyak mempengaruhi perubahan fungsi hunian menjadi komersial di Kawasan Caturtunggal yaitu kos, warung makan, warung klontong, dan laundry. Hal ini karena pada dasarnya sebagian besar kegiatan komersial yang berada di kawasan Caturtunggal ini sasaran utamanya adalah para mahasiswa didukung dengan keberadaan pendidikan tinggi di kawasan ini. Pergeseran yang terjadi ditandai dengan semakin meningkatnya fungsi campuran dalam satu bangunan yaitu fungsi hunian dan komersial serta berubahnya fungsi rumah menjadi fungsi komersial. Terjadinya pergeseran pemanfaatan ruang ini menjadikan sebagian besar pelaku usaha di kawasan ini menjalankan usahanya tanpa adanya izin IMB sebagai usaha, namun masih menggunakan IMB sebagai hunian. Sehingga beberapa kegiatan komersial yang berada di Kawasan Caturtunggal ini secara legalitas tidak sesuai dengan aturan pemerintah. Selain itu juga pemerintah masih melakukan pembiaran terkait pergeseran pemanfaatan ruang komersial ini dimana kegiatan komersial masih terus berjalan.

Kemudian, untuk analisis faktor yang telah dilakukan, terdapat 3 rumusan tingkat pengaruh dari masing masing variabel terhadap perkembangan kegiatan komersial yaitu berpengaruh, cukup berpengaruh, dan kurang berpengaruh. Selain itu, hasil analisis faktor juga menghasilkan terbentuknya 5 kelompok faktor yang dianggap mempengaruhi fenomena pergeseran pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial di Kawasan Caturtunggal, yaitu faktor kawasan pendidikan, faktor preferensi pasar, faktor lokasi, faktor ekonomi, dan faktor aksesibilitas. Pengelompokan faktor menjadi satu ini didasari pada kemampuan variabel tersebut dalam menjelaskan variasi data yang relatif sama sehingga disatukan menjadi satu golongan atau dapat dikatakan bahwa pengelompokan dilakukan berdasarkan dari tingkat korelasi yang dimiliki antar variabelnya.

5.2 Rekomendasi

5.2.1 Rekomendasi untuk Pemerintah

Berdasarkan dari penelitian yang telah dilakukan terhadap perkembangan guna lahan komersial pada Kawasan Caturtunggal, terdapat beberapa rekomendasi yang perlu diberikan terhadap pemerintah baik setempat maupun pemerintah Kabupaten Sleman. Hal pertama yang harus dilakukan adalah pembuatan dokumen RDTRK dalam skala Kabupaten maupun Kecamatan, untuk mengetahui perkembangan kawasan saat ini dan meratakan pembangunan kawasan. Rekomendasi selanjutnya yaitu melakukan pengawasan berkala terhadap perkembangan kawasan yang terjadi. Hal ini dilakukan agar perkembangan yang ada dan yang terjadi sesuai dengan dokumen pola ruang rencana yang dibuat. Hal ini dapat dilihat dari perbedaan yang mencolok penggunaan lahan eksisting dengan rencana yang ada. Selain itu juga perlu adanya peningkatan pada rencana yang akan dibuat agar tidak terjadi kesalahan kalkulasi yang menyebabkan susahnyanya pada penerapan rencana yang ada.

Hal kedua yang perlu diperhatikan adalah kondisi kualitas prasarana yang ada. Kawasan yang berada di sekitar perguruan tinggi adalah kawasan yang relatif cepat perkembangannya. Hal tersebut harus diimbangi oleh kondisi prasarana yang baik dari segi kualitas maupun pelayanannya. Prasarana yang perlu diperhatikan kondisinya pada kawasan ini yaitu jalan. Jalan yang ada masih terdapat banyak lubang terutama pada ruang jalan bagian selatan yang terhubung langsung oleh kampus. Sedangkan pada jalan ini muncul kegiatan komersial yang cukup padat sehingga perlu diperhatikan perbaikannya untuk ke depan.

5.2.2 Rekomendasi Studi

Bersama dengan berakhirnya penelitian ini, maka peneliti memberikan rekomendasi sebagai arahan bagi studi dengan tema atau latar belakang sejenis maupun studi lanjutan yang bisa dilakukan untuk meneruskan terkait kajian pergeseran pemanfaatan ruang permukiman menjadi komersial di Kawasan Caturtunggal. Terkait keterbatasan peneliti sebagai manusia yang tidak luput dari kesalahan, maka peneliti memberikan beberapa masukan sebagai berikut :

1. Lebih memperhatikan penempatan variabel baik pada kuesioner maupun analisis yang dilakukan agar output yang dihasilkan sesuai dengan yang diharapkan
2. Perhatikan juga penamaan variabel yang digunakan sehingga tidak menimbulkan persepsi yang berbeda-beda terutama bagi responden penelitian.