

# Kajian Kesesuaian Pembangunan Ruko terhadap Kebutuhan Pasar di Kota Mataram

Husnul Khatimah<sup>1</sup>

Diterima : 31 Juli 2013

Disetujui : 22 Agustus 2013

## ABSTRACT

Activity increase in Mataram causes the increase of land demand for settlement and trades facilities. The demand doesn't match by sufficient land availability, thus shop-house (ruko) is seen as solution to fulfill the needs of housing and trades facilities. But today, the existence of shop-house has become problem, people consider the over-scattered and idle shop-house doesn't bring maximal services delivery. Those conditions as the main consideration of the research with aim measuring whether the shop-house development really meet the market needs or not. Results of analysis shows that the effectiveness of each shop-house, is just in effective level (not reached maximum/very effective), but the spatial policy implementation discrepancies are still found in the some distric. This condition is caused by the existence of shop-house located outside the trade area as well as the number of shop-houses already exceeds the market needs, resulting in a massive untapped shop. An excess amount of shop-house is caused by lack of government control in granting permission to construct the shop-house and the speculative motive of the owners of capital. Handling the shop-houses that have been built and exceed the needs can be done by applying spatial sanctions, ranging from a written warning, suspension service shop, site closure, revocation of permits, demolition, restoration of function space and administrative fines.

**Key words:** shop-house, spatial planning policy, effectiveness, urban development

## 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 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 atau tidak. 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 di beberapa kecamatan di Kota Mataram. 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

<sup>1</sup> Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Lombok Tengah  
Kontak Penulis : husnul\_142@yahoo.co.id

## PENDAHULUAN

Pertambahan jumlah penduduk baik secara alami maupun karena adanya migrasi, serta adanya peningkatan aktivitas kota menyebabkan terjadinya perkembangan kota. Keberagaman aktivitas yang terjadi dalam kota melahirkan kebutuhan akan ketersediaan lahan yang tidak hanya dari segi luasan, namun juga dari segi posisi yang strategis. Dengan luas Kota Mataram sekitar 61,30 km<sup>2</sup> yang terbagi dalam zona peruntukan masing-masing, melahirkan fungsi dan peran dari bagian-bagian tersebut terhadap kota secara keseluruhan. Namun fungsi dan peran kota yang terus meningkat seiring dengan berkembangnya kota tersebut tidak diimbangi oleh ketersediaan lahan. Hal ini mendorong terjadinya perubahan penggunaan lahan di Kota Mataram, yang salah satunya disebabkan oleh aktivitas perdagangan dan jasa berupa pembangunan ruko.

Sesuai dengan namanya, ruko (rumah toko) merupakan suatu bangunan yang ditujukan memiliki dua fungsi sekaligus yaitu sebagai rumah dan tempat usaha (toko). Bangunan ruko biasanya banyak ditemukan di daerah yang sedang berkembang, karena alasan sulitnya mendatangkan investor untuk membangun pusat perbelanjaan skala besar, membuat ruko menjadi pilihan terbaik. Namun pada beberapa daerah yang sudah maju seperti Jakarta atau Surabaya, bangunan ruko terkadang dianggap merusak keindahan kota. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah (Menkimpraswil) Kabinet Gotong Royong, Soenarno, yang menilai bahwa pembangunan ruko yang marak terjadi di berbagai daerah telah banyak merusak tata ruang kota, tatanan permukiman dan tidak mencerminkan budaya lokal serta penempatan pembangunannya melanggar peraturan daerah (Wicaksono, 2007:9). Ruko telah menjadi trend di beberapa wilayah seperti di Batam, Jambi, ini juga diadopsi oleh Kota Mataram dan mulai mempengaruhi tampilan fisik kota.

Selain di kawasan perdagangan dan jasa, pembangunan ruko juga seringkali mengikuti pembangunan kawasan/kompleks permukiman baru, biasanya ruko didirikan di depan kompleks perumahan tersebut. Pembangunan yang terjadi seperti ini disebabkan karena adanya keperluan komersil sektor swasta yang menjadikan ruko sebagai bentuk investasi. Hal ini diperkuat dengan pernyataan Purwantiasning (2010:16) dalam penelitiannya bahwa sebagian besar ruko yang telah terbangun dijadikan sebagai investasi oleh para pembelinya, tidak lagi menjadi kebutuhan untuk peningkatan kebutuhan hidup tetapi untuk meningkatkan aset dan investasi pribadi. Hal ini pula yang ditengarai sebagai penyebab maraknya pembangunan ruko dan cenderung tidak sesuai dengan penataan ruang kota. Pembangunan ruko di Kota Mataram tersebar di lokasi-lokasi strategis yang berdekatan dengan pusat aktivitas penduduk bahkan sudah merambah ke pinggir kota yang berpotensi menjadi lokasi baru pusat keramaian kota, sehingga menyebabkan perkembangan Kota Mataram saat ini telah melebar hingga ke luar batas administrasi kota.

Fenomena menjamurnya ruko bahkan sampai pada kawasan yang tidak diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa serta melanggar tata ruang kota menunjukkan bahwa pembangunan ruko terkesan mengikuti hasrat. Hal ini juga menimbulkan penilaian negatif dari masyarakat bahwa pembangunan ruko tidak berdasarkan kajian pasar akan kebutuhan ruko dan tidak memperhatikan penempatan lokasi yang tepat sasaran. Kondisi ini tidak lepas dari kesalahan pengambil kebijaksanaan kota dalam mengeluarkan izin membangun. Dinas Tata Kota dipandang lemah dalam melakukan pengawasan terhadap konstruksi bangunan. Apakah sudah sesuai IMB atau tidak. Kenyataan seperti ini seringkali terjadi dalam pelaksanaan pembangunan, walaupun rencana tata ruang kota telah dirancang sedemikian rupa untuk menciptakan kota yang nyaman, namun masih saja ada celah terjadinya pelanggaran. Inilah

yang menyebabkan terjadinya pembangunan ruko yang tersebar dan terus menerus seolah tak terkendali di Kota Mataram.

Adanya permasalahan di atas menunjukkan bahwa pertumbuhan dan persebaran pembangunan ruko di Kota Mataram dipengaruhi oleh penerapan kebijakan tata ruang yang belum sesuai dan hal ini berpengaruh pula terhadap perkembangan kota. Pemberian ijin lokasi pembangunan ruko yang terjadi secara terus menerus tanpa memperhatikan kebijakan tata ruang menyebabkan jumlah ruko terbangun dinilai berlebih dan masih kurang efektif dalam pemanfaatannya. Hubungan antara kebijakan tata ruang dalam pemberian ijin pembangunan ruko (*supply*) dan jumlah bangunan ruko (*demand*) yang berlebih seperti diuraikan di atas memunculkan adanya masalah perkotaan yang mendorong dilakukannya penelitian ini.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini berangkat dari sebuah fenomenologi berupa pertumbuhan pembangunan ruko yang pesat di Kota Mataram. Merupakan penelitian lapangan untuk mengetahui kesesuaian pembangunan ruko yang terjadi di Kota Mataram terhadap kebutuhan pasar dengan menganalisis kebijakan tata ruang, perkembangan kota dan efektivitas ruko yang ada. Nantinya akan dilihat keterkaitan pembangunan ruko dengan perkembangan kota, apakah kehadiran ruko memberikan pengaruh pada perkembangan Kota Mataram.

Untuk menyederhanakan proses penelitian agar tidak terlalu rumit dan memakan waktu lama, maka dilakukan sampling terhadap obyek penelitian yang dilakukan secara acak tanpa memperhatikan strata yang ada dalam populasi itu (*simple random sampling*) dengan anggapan bahwa anggota populasi homogen. Sampel yang akan digunakan yaitu sampel masyarakat dan pemilik/penyewa ruko dengan menggunakan tingkat kesalahan dalam penentuan jumlah sampel sebesar 10% (presisi,  $d=0,1$ ). Dari hasil perhitungan dengan menggunakan Rumus *Taro Yamane* diperoleh jumlah sampel dari kelompok pemilik/penyewa ruko sebanyak 98,21 dibulatkan menjadi 99 orang dan dari masyarakat sebanyak 99,98 dibulatkan menjadi 100 orang.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kuantitatif. Adapun analisis data yang akan dilakukan serta kebutuhan data masing-masing analisis antara lain:

1. Analisis Kebijakan Tata Ruang  
Jenis data yang dibutuhkan adalah data jumlah ruko eksisting, peta sebaran ruko, rencana TGL dan fungsi ruang. Analisis yang dilakukan berupa analisis deskriptif dan scoring dengan penggunaan Skala Likert.
2. Analisis Laju Perkembangan Kota  
Data yang dibutuhkan antara lain data status jalan, perubahan penggunaan lahan, harga lahan, data topografi, data jumlah penduduk *time series* dan data jumlah fasilitas perdagangan dan jasa. Dalam analisis ini dilakukan *overlay* peta penggunaan lahan pada tahun 2006 dan tahun 2011 untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan selama tahun tersebut kemudian dilakukan skoring dan pengkategorian kecepatan perkembangan kota dengan Skala Likert.
3. Analisis Efektivitas Pembangunan Ruko  
Analisis yang digunakan adalah statistik deskriptif yang digunakan untuk menganalisis data hasil kuesioner yang diberikan pada pemilik/penyewa ruko dan masyarakat. Data yang dibutuhkan untuk analisis ini antara lain data persepsi pihak pengguna ruko terhadap fungsi ruko sebagai rumah dan toko, keuntungan bisnis/usaha dengan penggunaan ruko,

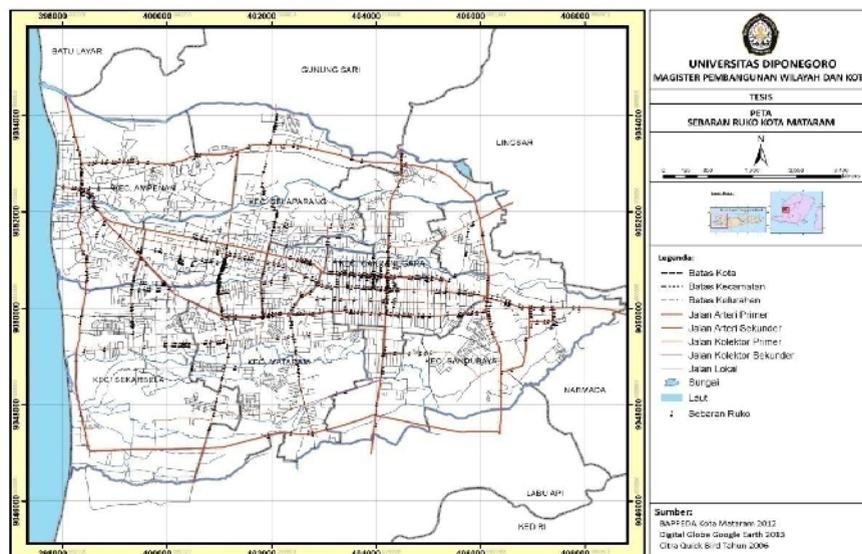
nuansa bisnis pada kawasan ruko, kepuasan pihak pengguna ruko terhadap kawasan ruko dan fungsinya dalam menunjang segala aktivitas kehidupan serta mutu pelayanan dalam menciptakan peluang berusaha/berbisnis karena adanya ruko. Dari hasil penilaian kuesioner diperoleh skor dan dilakukan pengkategorian tingkat efektivitas dengan Skala Likert.

#### 4. Analisis Kesesuaian Pembangunan Ruko terhadap Kebutuhan Pasar

Dalam analisis ini dilakukan perhitungan jumlah total nilai dari masing-masing skor pada ketiga analisis sebelumnya (skor kebijakan tata ruang, skor perkembangan kota dan skor efektivitas ruko) kemudian menskalakan hasil skor total dengan menggunakan Skala Likert.

### GAMBARAN UMUM

Sejak tahun 2007, wilayah Kota Mataram terbagi menjadi 6 kecamatan yaitu Ampenan, Sekarbela, Selaparang, Cakranegara, Sandubaya, dan Sweta. Keenam kecamatan ini terbagi menjadi 50 kelurahan dan 289 lingkungan. Adapun peta wilayah Kota Mataram serta persebaran ruko yang ada di dalamnya dapat dilihat pada Gambar 1 di bawah ini.



Sumber: Pengukuran GPS, September 2012

**GAMBAR 1**  
**SEBARAN RUKO DI KOTA MATARAM TAHUN 2012**

Sejak tahun 2004, ruko telah meramaikan pembangunan sarana perekonomian Kota Mataram. Bangunan jenis ini telah menjadi salah satu lahan potensial bagi para pengusaha yang memiliki modal cukup besar. Mereka menawarkan bisnis baru dalam dunia properti sebagai bentuk investasi berupa ruko. Seiring dengan perkembangan aktivitas perdagangan dan jasa, persebaran lokasi ruko semakin meluas ke seluruh wilayah Kota Mataram, tidak lagi di kawasan Ampenan, Cakranegara maupun Bertais/Sandubaya. Bahkan di kawasan Bertais/Sandubaya, banyak ruko yang tidak terpakai dan berlumut selama bertahun-tahun karena tidak terawat. Lokasi ruko-ruko saat ini yang mengikuti jalur jalan memberikan pemandangan yang hamper sama dan menjemukan pada beberapa sisi ruas jalan, yaitu pemandangan ruko yang berdiri di sisi kiri dan kanan jalan. Sampai dengan bulan September tahun 2012 telah terdapat sebanyak 705 titik lokasi ruko yang terdiri dari 5496 unit ruko lama, baru maupun yang sedang dalam proses pembangunan.

## KAJIAN LITERATUR EFEKTIVITAS PEMBANGUNAN RUKO TERHADAP KEBUTUHAN PASAR DI KOTA MATARAM

Kawasan perkotaan menjadi pusat dari aktivitas ekonomi yang diwujudkan melalui focus distribusi menuju perkotaan. Dengan fungsinya sebagai lokasi pusat kegiatan, menyebabkan kota mengalami perubahan yang lebih cepat daripada kawasan pedesaan, baik dari segi perubahan luas maupun struktur tata ruangnya. Perkembangan kota ditandai dengan semakin luasnya pertumbuhan dan semakin meningkatnya kegiatan suatu kota. Ada berbagai macam faktor yang mempengaruhi perkembangan kota dan laju perkembangan kota tergantung pada ada tidaknya faktor-faktor pendorong tersebut. Yunus (2008:45-48) menuliskan bahwa pada penelitian Lee (1979) yang dilakukan di Amerika diperoleh 6 (enam) faktor yang mempengaruhi laju perkembangan kota secara fisik (pemanfaatan lahan kekotaan), yaitu:

1. Faktor fasilitas dan utilitas umum
2. Faktor aksesibilitas
3. Faktor karakteristik fisik
4. Faktor karakteristik pemilik lahan dan pola kepemilikan lahan
5. Faktor peraturan tata ruang
6. Faktor prakarsa pengembang

Reckien dalam Couch (2007:64) mengatakan bahwa konsekuensi kawasan perkotaan sebagai pusat aktivitas akan menyebabkan perubahan pada tatanan penggunaan lahan dan struktur kota. Hal ini akibat adanya fenomena migrasi masuk yang akan membebani fungsi kota serta meningkatkan kepadatan perkotaan. Perubahan penggunaan lahan terkait dengan kebutuhan ruang salah satunya untuk bangunan perdagangan dan jasa, berupa ruko. Pembangunan ruko berangkat dari prinsip dasar memperhatikan adanya efisiensi, terutama efisiensi lahan untuk dapat menyediakan rumah tinggal dan tempat usaha dalam satu bangunan.

Untuk menilai tingkat efektivitas pembangunan ruko terhadap suatu kawasan/kota maka harus dikaitkan dengan tujuan pembangunan kota bersangkutan terutama yang berkaitan dengan kebijakan di bidang perdagangan dan jasa kota tersebut. Kehadiran ruko pada suatu kawasan secara kualitas pelayanan harus mampu member dukungan terhadap perkembangan kawasan/kota terkait.

Secara mikro tujuan dari pembangunan ruko adalah untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dan tempat bisnis. Di dalam Setiyawan (2009:22) disebutkan bahwa tujuan pembangunan ruko antara lain:

1. Untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal;
2. Untuk memperoleh keuntungan dalam dunia bisnis;
3. Menghadirkan suatu kawasan yang bernuansa bisnis atau usaha;
4. Memberikan kepuasan bagi pemakai yang akan menghuni kawasan tersebut dan sebagai sarana tempat multi fungsi dari segala aktivitas dalam kehidupan;
5. Meningkatkan mutu pelayanan terhadap masyarakat dalam menciptakan peluang berusaha/berbisnis.

Dalam penelitian ini, kelima tujuan pembangunan ruko di atas dijadikan sebagai variabel penelitian mengenai efektivitas pembangunan ruko. Kemudian dari variabel-variabel tersebut akan dikembangkan menjadi indikator penelitian yang akan diukur dalam penelitian ini. Indikator ini dijabarkan dalam bentuk pertanyaan-pertanyaan yang akan dituangkan ke dalam bentuk kuisioner. Adapun bentuk pengembangan dari indikator-indikator di atas adalah sebagai berikut:

1. Untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal
  - a. Lokasi dan fasilitas pendukung yang lengkap
  - b. Tujuan untuk dijadikan sebagai tempat tinggal sekaligus tempat usaha
  - c. Lingkungan ruko apakah nyaman sebagai tempat tinggal
  - d. Bentuk fisik ruko (desain maupun ukuran) yang memenuhi kriteria tempat tinggal atau tidak
  - e. Fleksibilitas ruko dalam penggunaan dan fungsinya
2. Untuk memperoleh keuntungan dalam dunia bisnis
  - a. Sirkulasi barang/jasa yang lebih lancar
  - b. Kelancaran perputaran modal usaha
  - c. Keuntungan usaha yang meningkat
  - d. Ruko sebagai bentuk investasi
  - e. Kemampuan menarik peminat baru apabila dijual/disewakan kembali
3. Menghadirkan suatu kawasan yang bernuansa bisnis atau usaha
  - a. Mudah terlihat dan mudah dijangkau untuk dikunjungi?
  - b. Menarik banyak pengunjung dan mendatangkan keuntungan bagi ruko-ruko di sekitarnya
  - c. Sarana dan prasarana di sekitar (fasilitas parkir, jalan yang memadai, saluran drainase dll) mendukung kelancaran usaha
  - d. Nuansa kawasan bisnis yang terasa di kompleks ruko
  - e. Iklim bisnis di kompleks ruko apakah mendorong kreatifitas pengguna ruko untuk dapat menarik pelanggan lebih banyak
4. Memberikan kepuasan bagi pemakai yang akan menghuni kawasan tersebut dan sebagai sarana tempat multi fungsi dari segala aktivitas dalam kehidupan
  - a. Kepuasan dengan kualitas bangunan ruko
  - b. Kepuasan dengan kelancaran lalu lintas di sekitar kawasan ruko
  - c. Kepuasan dengan bentuk penggunaan ruko di kawasan ruko
  - d. Multifungsi dari ruko sehingga penghuni dapat melakukan berbagai aktivitas kehidupan
5. Meningkatkan mutu pelayanan terhadap masyarakat dalam menciptakan peluang berusaha/berbisnis
  - a. Mutu pelayanan lebih baik daripada menggunakan toko biasa
  - b. Kelengkapan utilitas ruko ini (listrik, telepon, air)
  - c. Kompleks ruko memunculkan ide/peluang bisnis/usaha

Kondisi/aktivitas sekitar berpengaruh dalam memilih lokasi ruko untuk jenis usaha yang akan dijalankan.

## **ANALISIS KESESUAIAN PEMBANGUNAN RUKO TERHADAP KEBUTUHAN PASAR DI KOTA MATARAM**

### **Analisis Kebijakan Tata Ruang**

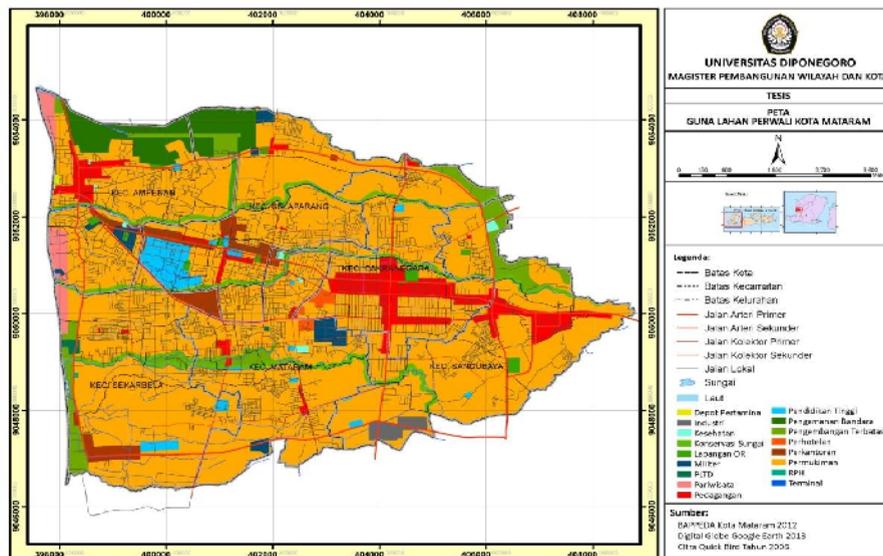
Kota Mataram sebagai ibu kota Provinsi Nusa Tenggara Barat yang merupakan pusat pemerintahan, di dalam RTRW provinsi ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dan pengembangan Kawasan Strategis Provinsi (KSP) Mataram Metro dengan fungsi strategis sebagai kawasan pertumbuhan ekonomi. Terkait dengan pengembangan Kawasan Strategis Provinsi (KSP) Mataram Metro dan fungsinya tersebut, wilayah Kecamatan Ampenan, Kecamatan Mataram, dan Kecamatan Cakranegara ditetapkan sebagai Pusat Pelayanan Kota (PPK), sedangkan Kecamatan Selaparang dan Kecamatan Sandubaya sebagai Subpusat Pelayanan Kota (SPPK) I dan Kecamatan Sekarbela ditetapkan sebagai Subpusat Pelayanan

Kota (SPPK) II. Penjenjangan ini dimaksudkan agar pendistribusian pelayanan dan kegiatan pembangunan kota dapat terjamin.

Adapun fungsi dari Pusat Pelayanan Kota (PPK), antara lain:

1. Pusat Pelayanan Ampenan berfungsi sebagai pusat pelayanan bagi kegiatan perdagangan dan jasa serta pelayanan pariwisata;
2. Pusat Pelayanan Mataram berfungsi sebagai pusat pelayanan bagi kegiatan perkantoran pemerintahan dan fasilitas sosial, seperti pendidikan;
3. Pusat Pelayanan Cakranegara berfungsi sebagai pusat pelayanan bagi kegiatan perdagangan dan pusat bisnis.

Menurut informasi dari bagian tata ruang pemerintah Kota Mataram, sebelum RTRW Kota Mataram tahun 2011-2031, Kota Mataram menggunakan Peraturan Walikota (Perwal) Mataram Nomor 26 Tahun 2006 Tentang Arah Pemanfaatan Ruang Wilayah Kota Mataram sebagai pedoman pemanfaatan ruang wilayah kota. Lokasi-lokasi yang menjadi wilayah perdagangan dan jasa digambarkan dalam peta arahan penggunaan lahan yang terdapat dalam peraturan tersebut. Munculnya Perwal ini karena pada saat itu, RTRW Kota Mataram telah habis masa berlakunya sedangkan RTRW yang baru belum dibuat sehingga untuk mengisi kekosongan tersebut disusun peraturan walikota tersebut. Adapun peta yang terlampir di dalamnya adalah sebagai berikut.



Sumber: Peraturan Walikota Mataram Nomor 26 Tahun 2006

**GAMBAR 2**  
**ARAHAN PENGGUNAAN LAHAN KOTA MATARAM DALAM PERWAL NO. 26 TH. 2006**

Gambar 2 di atas merupakan peta wilayah Kota Mataram yang masih terdiri dari 3 kecamatan yaitu Ampenan, Mataram dan Cakranegara. Pada peta di atas tampak bahwa wilayah perdagangan yang berwarna merah berupa pasar dan pertokoan dominan berada pada dua wilayah Kota Mataram, yaitu Kecamatan Ampenan (Kelurahan Ampenan Tengah), dan Kecamatan Cakranegara (Kelurahan Cakra Barat, Cakra Timur, Cakra Selatan, dan Bertais). Pada ketiga kecamatan di atas masing-masing memiliki pasar induk sebagai lokasi pusat perdagangan. Di sekeliling masing-masing pasar tersebut berdiri juga bangunan ruko sebagai sarana pendukung kegiatan perdagangan yang terjadi di pasar.

Masih banyak ketidaksesuaian RTRW dengan keadaan lapangan. Hal ini disebabkan karena adanya bangunan yang sudah berdiri sejak sebelum adanya perda RTRW terbaru dan juga karena memang ada pelanggaran yang sengaja dilakukan demi meraih keuntungan. Pembangunan ruko yang tersebar terutama di ruas-ruas jalan utama Kota Mataram mengakibatkan penggunaan lahan untuk kawasan perdagangan dan jasa lebih besar dari yang direncanakan. Selain itu, pemilihan lokasi pembangunan juga masih ada yang tidak sesuai dengan arahan yang tertuang di dalam perda. Kesesuaian sebaran lokasi titik ruko dengan arahan RTRW Kota Mataram dapat dilihat pada Table 1 berikut.

**TABEL 1**  
**KESESUAIAN SEBARAN LOKASI TITIK RUKO DENGAN ARAHAN RTRW**  
**KOTA MATARAM TAHUN 2012**

No.	Kecamatan	Jumlah titik ruko	Jumlah titik ruko di luar kawasan perdagangan dan jasa	Persentase terhadap keseluruhan titik ruko	Kategori
1	Ampenan	80	31	4,40	Sesuai
2	Sekarbela	63	39	5,53	Sesuai
3	Mataram	123	61	8,65	Kurang sesuai
4	Selaparang	126	105	14,89	Sangat tidak sesuai
5	Cakranegara	231	3	0,43	Sangat sesuai
6	Sandubaya	82	13	1,84	Sangat sesuai
<b>Jumlah</b>		<b>705</b>	<b>252</b>	<b>36</b>	

Sumber: Hasil Analisis, 2012

### Analisis Laju Perkembangan Kota

Analisis laju perkembangan kota dalam hal ini yaitu menganalisa perubahan lahan terbangun yang terjadi di Kota Mataram selama kurun waktu tertentu. Kota Mataram yang sebelumnya terdiri dari 3 kecamatan kemudian mengalami pemekaran wilayah sesuai dengan Perda Kota Mataram Nomor 3 Tahun 2007 tentang Pemekaran Kecamatan dan Kelurahan di Kota Mataram, wilayah Kota Mataram yang semula terdiri dari 3 kecamatan yaitu Ampenan, Mataram dan Cakranegara, mengalami pemekaran menjadi 6 kecamatan. Untuk melihat laju perkembangan kota diuraikan data persentase perubahan lahan terbangun terhadap luas kota sehingga diperoleh hasil yang dapat dilihat pada Tabel 2 berikut.

**TABEL 2**  
**PROSENTASE PERUBAHAN LAHAN TERBANGUN DAN TINGKAT LAJU PERKEMBANGAN KOTA**  
**TAHUN 2006-2011**

No.	Nama Kecamatan	Luas Wilayah (Ha)	Luas Perubahan Lahan (Ha)	Prosentase terhadap Luas Kota	Laju Perkembangan Kota
1	Ampenan	946	29,07	0,47	Sangat Cepat
2	Sekarbela	1.032	25,78	0,42	Sangat Cepat
3	Mataram	1.076	27,54	0,45	Sangat Cepat
4	Selaparang	1.077	17,70	0,29	Sedang
5	Cakranegara	967	4,46	0,07	Sangat Lambat
6	Sandubaya	1.032	24,04	0,39	Cepat
Total selisih luas lahan terbangun (Ha)					128,59
Total Luas Kota Mataram (Ha)					6130

Sumber: Hasil Analisis, 2013

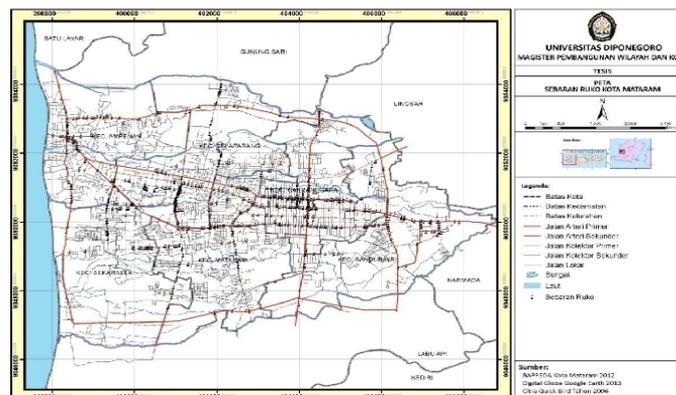
Keterangan :

No.	Interval	Kategori
1	$0,39 < x \leq 0,47$	Sangat Cepat
2	$0,31 < x \leq 0,39$	Cepat
3	$0,23 < x \leq 0,31$	Sedang
4	$0,15 < x \leq 0,23$	Lambat
5	$0,07 < x \leq 0,15$	Sangat Lambat

Dari Tabel 2 di atas, perkembangan kota dilihat dari lajunya diperoleh hasil bahwa Kecamatan Ampenan, Mataram, dan Sekarbela termasuk ke dalam kecamatan dengan perkembangan kota kategori sangat cepat, Kecamatan Sandubaya dengan perkembangan kota kategori cepat. Dua kecamatan lainnya yaitu Kecamatan Selaparang masuk dalam kategori sedang dan Kecamatan Cakranegara termasuk ke dalam kategori lambat. Terdapat keterkaitan antara perubahan lahan terbangun dengan pertambahan ruko, yaitu pertambahan ruko merupakan bagian dari perkembangan kota dan mempengaruhi perkembangan kota tersebut. Namun adanya pembangunan ruko tidak mutlak bergantung pada perkembangan kota di suatu kecamatan tetapi juga melihat pada lokasi, ketersediaan lahan, jumlah penduduk dan aktivitas masyarakatnya.

### Analisis Efektivitas Pembangunan Ruko

Pembangunan ruko yang terjadi di Kota Mataram beberapa tahun terakhir memang begitu pesat. Ruko-ruko tersebut dapat kita temui di hampir seluruh ruas jalan utama kota bahkan hingga di jalan lokal. Selain itu, keberadaan ruko ini seringkali mengikuti adanya pemukiman maupun kompleks perumahan. Dari segi model bangunan, jumlah lantai maupun jenis penggunaannya dapat dikatakan cukup beragam. Bangunan-bangunan ruko yang ada cenderung berdesain modern, dengan warna dan variasi bentuk yang menarik. Jumlah lantai dari ruko-ruko yang ada di Kota Mataram hampir sama dengan yang ada di daerah lain, mulai dari satu lantai hingga empat lantai, namun di sini didominasi oleh ruko dua lantai dan tiga lantai. Jenis penggunaan ruko-ruko tersebut juga beragam, meskipun telah ada pengelompokan secara khusus untuk jenis penggunaan ruko yang seragam di suatu lokasi tertentu, namun belum dimanfaatkan secara maksimal karena masih banyak unit-unit ruko yang kosong. Dari hasil survey yang dilakukan peneliti, sampai dengan bulan September 2012 terdapat 5496 unit ruko lama, baru maupun yang sedang dalam proses pembangunan. Adapun data mengenai persebaran ruko di Kota Mataram pada masing-masing strata jalan serta status keberadaan ruko (terisi, kosong atau sedang dibangun) dapat dilihat pada Gambar 3 dan Tabel 3 sebagai berikut.



Sumber: Pengukuran GPS, September 2012

**GAMBAR 3**  
**SEBARAN RUKO DI KOTA MATARAM TAHUN 2012**

**TABEL 3**  
**PERSEBARAN LOKASI DAN JUMLAH TITIK RUKO DI KOTA MATARAM SAMPAI DENGAN**  
**BULAN SEPTEMBER TAHUN 2012**

No	Nama Kecamatan	Jumlah Unit pada Ruas Jalan					Jumlah Unit	Keberadaan ruko		
		Arteri		Kolektor		di Luar Arteri dan Kolektor		Terisi	Kosong	Sedang dibangun
		Primer	Sekunder	Primer	Sekunder					
1	Ampenan	647	-	-	26	24	697	382	274	41
2	Sekarbela	24	30	-	199	65	318	192	80	
3	Mataram	112	209	209	268	7	805	555	186	64
4	Selaparang	75	-	279	229	131	714	522	159	33
5	Cakranegara	834	255	283	118	317	1807	1345	417	45
6	Sandubaya	1079	40	-	21	15	1155	650	420	85
Jumlah		2771	534	771	861	559	5496	3646	1536	314
Persentase		60,13		29,69		10,17		66,34	27,95	5,71
Kontrol		5496					5496	5496		

Sumber: Hasil Survey Pengukuran GPS, September 2012

Dari persebaran ruko yang ditunjukkan oleh Gambar 3 di atas tampak bahwa persebaran ruko sebagian besar berada pada pusat kota, terutama di Kecamatan Cakranegara. Pada Kecamatan Sandubaya tampak jumlah titik-titik ruko tidak begitu banyak, namun jumlah unit dari tiap-tiap titik cukup banyak sehingga jumlah unit ruko yang ada di kecamatan ini menduduki posisi kedua terbanyak setelah Kecamatan Cakranegara. Posisi terbanyak selanjutnya secara berurutan di tempat oleh Kecamatan Mataram, Selaparang, Ampenan, dan Sekarbela.

Melihat kondisi jumlah ruko yang begitu banyak ini, menimbulkan pertanyaan apakah kehadiran ruko ini sudah sesuai dengan tujuan pembangunannya. Dari hasil survey untuk menjangkau pendapat para pemilik/pengguna ruko, masyarakat serta pelaku pembangunan ruko maka diperoleh gambaran mengenai efektivitas pembangunan ruko yang terjadi di Kota Mataram per kecamatan dan juga kota secara keseluruhan. Adapun variabel-variabel yang digunakan untuk mengukur efektivitas itu antara lain:

- Terpenuhinya kebutuhan tempat tinggal;
- Diperolehnya keuntungan dalam dunia bisnis;
- Kehadiran suatu kawasan yang bernuansa bisnis/usaha;
- Kepuasan pemakai yang menghuni kawasan dan sebagai sarana tempat multifungsi dari segala aktivitas dalam kehidupan;
- Peningkatan mutu pelayanan terhadap masyarakat dalam menciptakan peluang berusaha/berbisnis.

**TABEL 4**  
**PERBANDINGAN PERKEMBANGAN KOTA, LUASAN RUKO DAN EFEKTIVITAS RUKO**

No.	Kecamatan	Perkembangan Kota		Sebaran Titik Ruko		Efektivitas Ruko			
				Di luar Kawasan P & D	Kategori	Pemilik / Penyewa		Masyarakat	
		%	Kategori			%	Kategori	%	Kategori
1	Ampenan	0,47	Sangat cepat	31	Sesuai	76,92	Efektif	67,72	Efektif
2	Sekarbela	0,42	Sangat cepat	39	Sesuai	75,33	efektif	68,10	Efektif
3	Mataram	0,45	Sangat cepat	61	Kurang sesuai	77,43	Efektif	60,74	Efektif
4	Selaparang	0,29	Sedang	105	Sangat tidak sesuai	77,54	Efektif	62,59	Efektif
5	Cakranegara	0,07	Sangat lambat	3	Sangat sesuai	75,50	Efektif	62,50	Efektif
6	Sandubaya	0,39	Cepat	13	Sangat sesuai	68,19	Efektif	31,33	Efektif

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Dari Tabel 4 di atas, secara keseluruhan pendapat pemilik/penyewa ruko dan masyarakat mengenai efektivitas ruko, berada dalam interval persentase untuk jawaban efektif meskipun nilai persentasenya berbeda-beda. Namun ditinjau dari segi sebaran titik ruko berdasarkan arahan RTRW serta perkembangan kota yang terjadi, menunjukkan hasil yang beragam. Pada Kecamatan Ampenan dan Sekarbela, sebaran ruko sesuai dengan arahan RTRW dan perkembangan kota di kedua kecamatan ini juga termasuk dalam kategori sangat cepat. Pada Kecamatan Mataram, sebaran ruko kurang sesuai dengan arahan RTRW namun perkembangan kota di kecamatan ini sangat cepat. Hal ini karena lokasi Kecamatan Mataram yang berada di tengah kota yang merupakan pusat aktivitas penduduk Kota Mataram dengan kelengkapan fasilitas yang dimilikinya sehingga menarik kegiatan komersil untuk melakukan aktivitasnya di sini.

### **Analisis Kesesuaian Pembangunan Ruko terhadap Kebutuhan**

Secara efektifitas pelayanan, kecamatan-kecamatan di Kota Mataram memiliki tingkat pelayanan ruko yang sama yaitu pada tingkatan efektif. Namun, terdapat perbedaan yang mendasar pada tingkat perkembangan kota yang bervariasi dimulai dari tingkatan sangat lambat hingga sangat cepat. Perkembangan kota yang sangat lambat dialami oleh Kecamatan Cakranegara, perkembangan sedang di Kecamatan Selaparang, perkembangan cepat di Kecamatan Sandubaya dan sangat cepat di Kecamatan Ampenan, Sekarbela dan Mataram. Kondisi ini dipengaruhi oleh lokasi, aksesibilitas (jalur utama) dan ketersediaan lahan tak terbangun. Kecamatan Cakranegara memiliki perkembangan kota yang lambat karena kondisi lahan tak terbangun yang terbatas, sehingga tidak memungkinkan adanya pengembangan lebih lanjut. Sedangkan pada kecamatan lainnya, terutama pada kawasan yang berlokasi di pinggir Kota Mataram, dilalui jalur *ring road* dan lahan tak terbangun yang tinggi, akan memiliki kecenderungan perkembangan kota yang lebih tinggi pula, sehingga keberadaan fasilitas pelayanan perdagangan dan jasa seperti ruko akan mengikuti tren yang ada.

Adapun skor nilai kesesuaian pembangunan ruko terhadap kebutuhan pasar di Kota Mataram berdasarkan hasil ketiga analisis sebelumnya ditampilkan dalam Tabel 5 berikut ini.

**TABEL 5**  
**NILAI KESESUAIAN PEMBANGUNAN RUKO TERHADAP KEBUTUHAN PASAR**

No	Kecamatan	Kesesuaian Kebijakan Tata Ruang	Skor Perkembangan Kota	Skor Efektivitas Ruko		Skor Total	Kategori
				Pemilik/ Penyewa	Masyarakat		
1	Ampenan	Sesuai	Sangat Cepat	Efektif	Efektif	14	Sesuai
2	Sekarbela	Sesuai	Sangat Cepat	Efektif	Efektif	14	Sesuai
3	Mataram	Kurang sesuai	Sangat Cepat	Efektif	Efektif	13	Kurang Sesuai
4	Selaparang	Sangat tidak sesuai	Sedang	Efektif	Efektif	10	Tidak Sesuai
5	Cakranegara	Sangat sesuai	Sangat Lambat	Efektif	Efektif	12	Kurang Sesuai
6	Sandubaya	Sangat sesuai	Cepat	Efektif	Efektif	15	Sesuai

Sumber: Hasil Analisis, 2013

Apabila kebijakan tata ruang dalam mengatur lokasi kawasan perdagangan dan jasa yang diperbolehkan untuk pembangunan ruko dianggap sebagai *supply* sedangkan ruko dengan tingkat efektivitasnya sebagai *demand* yang keduanya merupakan bagian dalam perkembangan kota maka kesesuaian antara *supply* dan *demand* terpenuhi untuk Kecamatan Ampenan, Sekarbela dan Sandubaya. Di Kecamatan Mataram dan Cakranegara, antara *supply* dan *demand* yang ada kurang sesuai sedangkan di Kecamatan Selaparang, *supply* dan *demand*-nya tidak

sesuai. Keberagaman hasil mengenai kesesuaian pembangunan ruko terhadap kebutuhan pasar ini lebih banyak dipengaruhi oleh komponen kesesuaian kebijakan tata ruang dan perkembangan kota. Kebijakan tata ruang yang mengatur lokasi yang diperuntukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa yang nantinya berkaitan dengan perkembangan kota berupa perubahan lahan terbangun. Kondisi yang terjadi di Kota Mataram saat ini yaitu luasan penggunaan lahan untuk bangunan ruko yang telah melampaui perencanaan dan tidak sesuai antara lokasi peruntukan dan persebarannya di lapangan. Akibat adanya kelebihan jumlah bangunan ruko yang terjadi di tiap kecamatan di Kota Mataram, menyebabkan fungsi masing-masing kawasan menjadi kurang jelas. Contohnya di Kecamatan Selaparang yang diperuntukan untuk kawasan perkantoran dan pariwisata, justru diramaikan oleh bangunan ruko di kawasan yang bukan peruntukannya. Pada ruas-ruas jalan kolektor di kecamatan ini banyak ditemukan adanya bangunan ruko, bahkan dengan jumlah titik ruko tertinggi dibandingkan dengan di jalan-jalan kolektor pada kecamatan lainnya. Akibatnya, penilaian kesesuaian pembangunan ruko terhadap kebutuhan pasar di kecamatan ini menunjukkan hasil yang tidak sesuai.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis pada bab IV di atas, dapat ditarik beberapa kesimpulan dari penelitian ini yang merupakan jawaban dari sasaran penelitian ini. Kebijakan tata ruang yang diterapkan dalam pembangunan ruko di Kota Mataram masih ditemui adanya ketidaksesuaian kebijakan dengan implementasi di lapangan. Hal ini terbukti dengan adanya penyimpangan dalam penerapan fungsi kawasan yang tertuang di dalam RTRW dengan kondisi eksisting. Dari segi perkembangan kota, masing-masing kecamatan memiliki laju perkembangan yang berbeda-beda. Perbedaan ini disebabkan oleh adanya perbedaan fungsi kawasan dan ketersediaan lahan.

Efektivitas ruko di masing-masing kecamatan dinilai efektif, belum sampai pada tingkatan sangat efektif karena penerapan ruko sebagai rumah sekaligus toko tidak teraplikasi secara maksimal. Selain itu, kelebihan jumlah ruko yang jauh di atas perencanaan (*over supply*) menyebabkan efektivitas ruko masih kurang karena jumlah yang disediakan jauh melebihi dari jumlah yang dimanfaatkan dengan banyaknya ruko yang tidak terpakai.

Pada beberapa kecamatan, pembangun ruko sudah sesuai dengan kebutuhan pasar, namun juga masih ada yang kurang sesuai bahkan tidak sesuai. Hal ini karena pembangunan ruko sudah melampaui kebutuhan pasar dengan menjamurnya pembangunan ruko yang terjadi di Kota Mataram. Keadaan ini didukung oleh pengamatan masyarakat terhadap ruko yang terbangun dengan mengambil contoh pada bangunan ruko di ruas-ruas jalan utama kota yang sering dilintasi masyarakat. Mereka menilai bahwa ruko yang terbangun sudah terlalu banyak dengan pertumbuhan pembangunan yang juga cepat sedangkan pemanfaatan bangunan ruko terbilang kurang.

Sebagai pemegang kebijakan hendaknya lebih selektif dan ketat dalam memberikan ijin pembangunan ruko serta konsisten dan konsekuen dengan peraturan dan sanksi yang diterapkan. Perlu adanya monitoring berkala dengan penerapan konsekuensi yang tegas terhadap penggunaan ruko yang tidak sesuai sehingga adanya ruko terbengkalai, pemanfaatan sebagai gudang maupun alih fungsi sebagai sarang burung walet dapat ditertibkan sehingga tidak mengganggu keindahan kota. Penanganan pada ruko sudah terbangun dan berlebih ini memerlukan penanganan yang berbeda. Ruko-ruko pada lokasi yang telah sesuai dengan rencana tata ruang namun berlebih dapat dioptimalisasi dengan

membentuk suatu pengelompokan usaha terpadu yang menawarkan barang atau jasa sejenis sehingga terbentuk suatu klaster usaha di kompleks ruko tersebut. Sedangkan penanganan bagi ruko-ruko terbangun yang melanggar peraturan tata ruang, dapat dikenai sanksi mulai dari yang ringan hingga yang berat, bentuknya dapat berupa peringatan tertulis, penghentian pelayanan ruko, penutupan lokasi, pencabutan ijin, pembongkaran bangunan, pemulihan fungsi ruang hingga denda administrasi. Penanganan lainnya misalnya dengan menerapkan disinsentif berupa pengenaan pajak/retribusi yang tinggi atau pemberian persyaratan khusus dalam proses perizinan. Pada penanganan berupa pengalihan fungsi atau pemulihan kembali ke fungsi semula, harus diatur secara detil oleh pemerintah sehingga perlu adanya aturan turunan dari pemerintah daerah yang memperjelas secara teknis mengenai penanganan secara fisik bangunan yang tidak sesuai dengan tata ruang.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Couch, Chris et all. 2007. *Urban Sprawl In Europe; Landscape, Land Use Change And Policy*. Oxford: Blackwell Publishing.
- Purwantiasning, Ari Widyati. 2010. *Kajian Tentang Alih Fungsi Hunian Menjadi Tempat Usaha*. Available at : <http://www.scribd.com/doc/55154153/Kajian-Alih-Fungsi-Hunian-Menjadi-Tempat-Usaha>. PDF. Diakses pada tanggal 9 Maret 2012.
- Setiyawan, Dede Cipi. 2009. *Proyek pembangunan ruko Setiabudhi – Bandung* PT. Jasa Perkasa Adigraha contractors. Laporan Kerja Praktik tidak diterbitkan, Jurusan Teknik Arsitektur Fakultas Teknik Unikom Indonesia, Bandung.
- Yunus, Hadi Sabari. 2008. *Dinamika Wilyah Peri-Urban Determinan Masa Depan*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar.