

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Dalam bab ini akan dipaparkan kesimpulan dari hasil penelitian dan rekomendasi yang berhubungan dengan eksistensi penggunaan ruang *factory outlet* dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bandung 2013.

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Faktor yang mempengaruhi pembangunan *factory outlet* di Kota Bandung meliputi; a) lokasi dan luas, karena *factory outlet* terletak pada tempat-tempat yang strategis yang berada dipusat Kota. Hal ini dimaksudkan agar menarik para wisatawan untuk berkunjung, b) status bangunan dan fungsi bangunan sebelumnya, yang sebagian besar masih menyewa daripada memiliki bangunan untuk tempat *factory outlet*, dan c) faktor sosial dari segi konsumen dan para karyawan *factory outlet* yang berpengaruh terhadap perkembangan pembangunan *factory outlet* tersebut.
2. Pembangunan *factory outlet* di Kota Bandung menimbulkan beberapa permasalahan dalam penataan ruang, diantaranya dampak, baik positif maupun negatif. Dampak yang bersifat positif diantaranya; a) pemasukan yang besar bagi PAD (Pendapatan Asli Daerah) Kota Bandung, b) peningkatan nilai pendapatan terhadap pengusaha *factory outlet*, dan c)

penyerapan tenaga kerja dapat mengurangi tingkat pengangguran. Sedangkan, dampak yang bersifat negatif bagi lingkungan Kota Bandung diantaranya; a) menimbulkan alih fungsi lahan, b) menimbulkan kemacetan lalu lintas pada ruas-ruas jalan utama di Kota Bandung karena kendaraan yang parkir di badan jalan diakibatkan kurangnya lahan parkir, c) gangguan berupa kebisingan, d) terganggunya aktifitas penduduk yang tinggal di lokasi sekitar *factory outlet*, dan e) keberadaan para pedagang kaki lima yang mengurangi keindahan dan kenyamanan penduduk.

3. Pembangunan *factory outlet* di Kota Bandung ternyata belum sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandung 2013. Seharusnya berdasarkan Rencana Struktur Tata Ruang, Wilayah Pengembangan (WP) Bojonegara, WP Cibeunying, dan WP Karees adalah wilayah *factory outlet*. Hal ini terjadi karena adanya penetrasi penggunaan lahan untuk kegiatan perdagangan dimana penggunaan lahan sebelumnya adalah permukiman dengan arsitektur indah dan tergolong sebagai bangunan bersejarah. Seperti diketahui, bahwa setiap WP mempunyai Pusat Sekunder yang melayani WP tersebut diantaranya WP Bojonegara dilayani oleh Pusat Sekunder Setrasari, sedangkan keadaan dilapangan masih tersebar tak beraturan di Jl. Sukajadi, Jl. Setiabudhi, Jl. Cihampelas belum terpusat. WP Cibeunying dilayani oleh Pusat Sekunder Sadang Serang dan *Factory Outlet* muncul berjamur di sekitar Jl. R.E. Martadinata, Jl. Ir. H Juanda, Jl. Aceh dll. WP Karees dilayani

oleh Pusat Sekunder Turangga meskipun di WP ini hanya sedikit *Factory Outlet* tetapi perlu diperhatikan agar tidak diikuti para pengusaha lain.

B. Rekomendasi

Dari beberapa kesimpulan yang telah diuraikan, penulis ingin menyampaikan beberapa rekomendasi sebagai berikut:

1. Berdasarkan dampak negatif yang dirasakan oleh beberapa kelompok masyarakat perlu dikompensasikan dengan beberapa usaha yang dapat mengembalikan tingkat pelayanan (*level of service*). Dalam prinsip keadilan, maka seharusnya manfaat positif yang dialami oleh kelompok masyarakat yang satu seharusnya dapat mengkompensasikan permasalahan yang ditimbulkan pada kelompok lain. Untuk itu pihak pengusaha sebagai pemicu utama kegiatan ini dapat dikenakan *development charge* yang dapat digunakan untuk mengembalikan tingkat kenyamanan yang hilang. Besar *development charge* dapat disepakati antara pemerintah dengan pengusaha. Selain itu dan surplus yang diperoleh pemerintah juga dapat digunakan untuk membantu pengembalian kenyamanan masyarakat yang terganggu.
2. Diharapkan Pemerintah Kota Bandung perlu menetapkan secara tegas peruntukkan kawasan *factory outlet* sehingga tidak menimbulkan permasalahan, demikian juga untuk kegiatan-kegiatan sejenis yang mengalami penetrasi (kawasan yang tidak sesuai peruntukannya).
3. Perlu adanya kontrol dari Pemerintah untuk perkembangan kegiatan komersial di Kota Bandung khususnya *factory outlet*. Berupa

pengarahan lokasi dan pembatasan jumlah unit toko pada kawasan tertentu untuk meminimasi biaya sosial dan dampak negatif yang timbul.

4. Sebagai salah satu tujuan wisata belanja di Kota Bandung yang potensial, pengusaha *factory outlet* perlu menjaga keunikan (daya tarik) kegiatan ini.
5. Para pengusaha *factory outlet* lebih memperhatikan peruntukan kawasan apakah sesuai dengan rencana Pemerintah agar tidak menimbulkan penetrasi kawasan, serta dampak yang ditimbulkan lainnya.
6. Bagi konsumen *factory outlet* yang sebagian besar berasal dari luar kota Bandung, berbelanja di *factory outlet* di kota Bandung disamping faktor-faktor internal seperti harga, kualitas, keragaman jenis, juga disebabkan faktor-faktor eksternal seperti kenyamanan dan keamanan kota Bandung serta *image* kuat yang dimilikinya sebagai *trendsetter* mode di Indonesia. Untuk itu kenyamanan kota Bandung dalam hal iklim kota yang telah ada sebaiknya dipertahankan dengan mencegah terjadinya pengurangan Ruang Terbuka Hijau (RTH) dan meminimalkan penebangan pohon kota. Disamping itu perlu upaya perbaikan fasilitas-fasilitas seperti prasarana jalan, rambu-rambu lalu lintas, marka jalan, dan saluran drainase. Dalam hal *image* kota Bandung, yang bisa dilakukan adalah mempertahankannya. Hal ini unik bagi kota Bandung dan sulit dimunculkan di kota lainnya.s

