

Preferensi Pengguna Ruko Dalam Melakukan Pemilihan Terhadap Lokasi Ruko Di Kota Pekanbaru

*Shophouse User Preferences in conducting the Election
Shophouse Locations in Pekanbaru City*

Gustian, Sugeng Wiyono, Febby Asteriani

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Islam Riau
Jl. Kaharuddin Nasution No.113 Pekanbaru 28284

Abstrak

Pembangunan ruko di Kota Pekanbaru berkembang dengan sangat pesat. Pengguna dan pengembang ruko merupakan pihak yang terlibat langsung dengan fenomena ini. Pihak pengguna dan pengembang ruko mempunyai pertimbangan dalam melakukan pemilihan terhadap lokasi ruko. Pertimbangan tersebut merupakan faktor-faktor penting yang dianggap sangat menentukan dalam memilih lokasi ruko. Oleh karena itu, peneliti ingin mengetahui faktor-faktor apa saja yang menjadi preferensi bagi pengguna ruko. Dalam penelitian ini digunakan pendekatan deduktif dengan metode analisis kuantitatif. Penelitian ini dimulai dari teori-teori yang sudah ada kemudian meneliti kondisi di lokasi studi. Untuk pengguna ruko, sampel ditetapkan terlebih dahulu dan dipilih secara random. Penelitian dilakukan terhadap pengguna ruko di tujuh (7) kecamatan yang mempunyai jumlah ruko paling dominan dikota Pekanbaru selama lima tahun. Berdasarkan hasil analisis, ditemukan bahwa semua faktor yang terkandung dalam teori, memang merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh pengguna dalam melakukan pemilihan terhadap lokasi ruko. namun tidak semua sub faktor tersebut merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh pengguna ruko. Dalam menilai faktor-faktor pemilihan lokasi ruko tersebut, secara garis besar terjadi persamaan preferensi diantara pengguna ruko. Faktor yang sangat menentukan yaitu tersediannya jaringan listrik, sangatlah penting karena merupakan salah satu pemenuhan kebutuhan hidup yang dimanfaatkan untuk sumber energi dalam menunjang berbagai macam aktivitas manusia.

Kata kunci: Preferensi, rumah toko (ruko), pengguna, pemilihan, lokasi

Abstract

The development of ruko (house and shop in the same building) has been very rapid in all cities in Indonesia. The users and investors of ruko were the parties involved directly in the phenomena. In deciding the location of ruko to be built, the users and investors had important factors they took into their consideration including very determinant factors. The researcher wish to discover the preference of the factors to the users. In this research, deductive method was employed using quantitative analysis. The research reviewed the existing theories and then compared them with the reality. For ruko users, samples were determined and chosen randomly. The research was also conducted to the ruko users in 7 district that had the highest number of ruko in Pekanbaru for five years. The result of research showed that all factors determining the location of ruko which were proposed in the theories were considered the determinant factors by users, but not all sub factors were considered. In assessing factors, users have the similar preference. Very determinant factor according to users is the availability of the power grid, it is important because it is one of subsistence which is used for energy resources in supporting a wide range of human activities.

Keywords: Preference, shop house (ruko), users, selection, location

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Pekanbaru sebagai ibu kota Provinsi Riau telah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Keadaan ini mendorong penduduk sekitar untuk bermigrasi ke kota tersebut, sehingga menambah jumlah penduduk secara keseluruhan. Pertambahan penduduk yang terus meningkat akan menyebabkan kebutuhan ruang, namun hal ini tidak diikuti dengan pertambahan ruang itu sendiri. Ketidakseimbangan ini menyebabkan konsep tentang bangunan juga ikut berkembang. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat hunian, namun juga berfungsi sebagai aktivitas perdagangan. Konsep kombinasi antara fungsi komersial dengan fungsi residensial ini dikenal sebagai konsep rumah-toko (Ruko). Rumah Toko adalah bangunan dua lantai dengan lantai dasar sebagai tempat usaha dan lantai atas sebagai tempat tinggal. Pembangunan Ruko di Indonesia mengalami pasang surut. Sebelum krisis ekonomi, Ruko dipandang sebagai investasi yang paling menarik dalam bisnis *real estate*. Tetapi selama krisis ekonomi berlangsung, bisnis ini berhenti drastis, kemudian setelah krisis pertumbuhan ruko ini kembali pesat hampir diseluruh kota di Indonesia. Begitu banyaknya ruko di Kota Pekanbaru menyebabkan kota ini dijuluki dengan kota “seribu ruko”, kondisi ini menimbulkan kekhawatiran bahwa ruko-ruko tersebut akan memonopoli lahan terbangun, khususnya untuk kawasan perdagangan.

Fenomena yang terlihat saat ini di Kota Pekanbaru yakni masih banyaknya pembangunan ruko yang telah selesai namun belum digunakan,

tetapi investor terus saja melakukan investasi dalam pembangunan ruko. Kondisi ini menjadikan tanah berkembang menjadi komoditi perdagangan dan sarana investasi. Hal ini jika tidak disikapi dengan baik oleh pemerintah daerah Kota Pekanbaru sejak saat ini, dikhawatirkan akan terjadi inefisiensi lahan dan akan menimbulkan masalah dalam penataan ruang di Kota Pekanbaru.

Rumusan Masalah

Dengan memperhatikan uraian pada latar belakang tersebut, maka dalam penelitian ini di rumuskan permasalahan sebagai berikut: (1) Faktor-faktor apa saja yang menentukan pengguna ruko dalam melakukan pemilihan terhadap lokasi ruko, (2) Seperti apakah preferensi pengguna ruko dalam melakukan pemilihan terhadap lokasi ruko.

Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah : (1) Mengkonfirmasi faktor-faktor teoritis tentang pemilihan lokasi ruko di 7 kecamatan Kota Pekanbaru. (2) Untuk mengetahui preferensi pengguna ruko dalam melakukan pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna ruko di 7 kecamatan tersebut.

METODOLOGI PENELITIAN

Pendekatan Metodologi

Penelitian ini menggunakan pendekatan deduktif dengan metode analisis semi kuantitatif. Penelitian ini dimulai dari teori-teori yang sudah ada kemudian melihat kenyataan di 7 kecamatan yang mempunyai jumlah ruko paling dominan di Kota Pekanbaru. Sesuai dengan tujuan penelitian, maka terlebih dahulu dilakukan pemantapan teori yang

berkaitan dengan faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi ruko, dari sudut pandangan pengguna ruko. Selanjutnya ditetapkan variabel-variabel penelitian, yang kemudian dibuktikan di 7 kecamatan dilakukan melalui pengajuan kuesioner tipe pilihan kepada responden, yaitu para pengguna ruko dan hasil wawancara.

Jenis dan Teknik Pengumpulan Data

Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dari pengamatan lapangan dan hasil pengajuan kuesioner yang bersifat semi terbuka dari para responden (pengguna ruko). Kuesioner yang diajukan pada para responden merupakan kuesioner tipe pilihan. Tipe pengukuran yang digunakan adalah itemized rating scale. Tipe pengukuran ini menyediakan pilihan sesuai dengan kebutuhan. Dalam penelitian ini digunakan 6 tipe pilihan. Responden diminta untuk memberikan penilaian 1-6 mengenai faktor-faktor dalam melakukan pemilihan lokasi ruko dengan memberi tanda silang pada pilihan jawaban yang tersedia.

- 1 = Sangat Tidak Menentukan (STM)
- 2 = Tidak Menentukan (TM)
- 3 = Agak Tidak Menentukan (ATM)
- 4 = Agak Menentukan (AM)
- 5 = Menentukan (M)
- 6 = Sangat Menentukan (SM)

Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen tertulis seperti data pengguna lahan, sarana prasarana serta data IMB (Izin Mendirikan Bangunan)

Teknik Pengambilan Sampel

Dalam penelitian ini pengambilan sampel dilakukan terhadap pihak pengguna ruko. Menurut Nugraha dkk (2000) pengguna ruko adalah pihak yang menggunakan ruko secara langsung, meskipun bukan miliknya. Untuk jumlah pengguna ruko, penelitian dilakukan terhadap 7 kecamatan dengan jumlah paling dominan di Kota Pekanbaru selama 5 tahun (2005-2009). Karena jumlah populasi dalam setiap kecamatan tidak sama, maka jumlah sampel dari setiap populasi dihitung secara proporsional. Jumlah sampel keseluruhan diperoleh 198 responden.

$$\text{Rumus} : n = \frac{N}{Nd^2 + 1}$$

N = Jumlah populasi

N = Jumlah sampel

d = Angka presisi

Penentuan responden pengguna ruko pada masing-masing kelurahan menggunakan teknik simple random sampling, artinya peneliti mengambil sampel

responden secara acak dari populasi pengguna ruko dalam suatu kelurahan dengan cara penarikan undian, yaitu kertas kecil ditulis nomor subjek sebanyak populasi yang terdapat dalam masing-masing kecamatan, satu nomor untuk setiap kertas, kemudian pada setiap kelurahan diambil gulungan kertas sebanyak jumlah sampel yang telah ditetapkan, sehingga nomor-nomor yang tertera pada gulungan kertas yang diambil itulah yang merupakan nomor subjek sampel penelitian. Peneliti beranggapan bahwa semua pengguna ruko pada setiap kecamatan memiliki kesempatan yang sama untuk dijadikan sampel

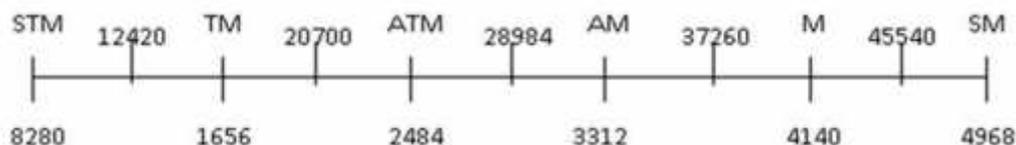
HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Ruko

Dari 198 responden pengguna ruko, berhasil diperoleh 184 responden. Terdapat 14 responden yang gugur disebabkan karena beberapa hal, diantaranya : ada pengguna ruko yang sedang tidak ditempat/keluar kota, ada responden yang tidak bersedia diteliti, dan sebagian lainnya kuisisioner tidak kembali.

Jumlah kriterium data (jika mendapatkan nilai 6/poin tertinggi) adalah : 49680 . Diperoleh dari hasil perkalian 184 x 6 x 45. 184 adalah jumlah responden, 6 adalah nilai yang dipilih, dan 45 adalah jumlah variabel. Hitungan untuk setiap nilai yang dipilih lainnya adalah :

$$\begin{aligned}
 184 \times 1 \times 45 &= 8280 \\
 184 \times 2 \times 45 &= 16560 \\
 184 \times 3 \times 45 &= 24840 \\
 184 \times 4 \times 45 &= 33120 \\
 184 \times 5 \times 45 &= 41400 \\
 184 \times 6 \times 45 &= 49680
 \end{aligned}$$



Contoh hitungan untuk variabel pertama:

Total nilai yang diperoleh untuk variabel pertama adalah $(0 \times 1) + (4 \times 2) + (32 \times 3) + (83 \times 4) + (52 \times 5) + (13 \times 6) \times 42 = 34875$, maka variabel pertama termasuk kedalam kategori Agak Menentukan (AM).

Berdasarkan hasil perhitungan, dari 45 variabel yang ada, hanya 37 variabel yang merupakan unsur dalam faktor pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna ruko, yaitu:

Tabel 1. Variabel yang Merupakan Unsur dalam Faktor Pemilihan Lokasi Ruko

Variabel	Nilai	Kategori
FAKTOR KELENGKAPAN PRASARANA		
Tersedianya jaringan jalan dan jembatan	34875	AM
Tersedianya jaringan listrik	45720	SM
Tersedianya jaringan telepon	45045	M
Tersedianya jaringan air bersih	44370	M
Tersedianya jaringan drainase	38385	M
FAKTOR KONDISI FISIK WILAYAH		
Topografi (Ketinggian tanah)	34470	AM
Relief (Kemiringan dan besar sudut lereng)	30735	AM
Hidrologi (Kedalaman air tanah pada sumur gali)	30330	AM

FAKTOR KEPENDUDUKAN		
Jumlah penduduk	36885	AM
Kepadatan penduduk	36180	AM
FAKTOR KELENGKAPAN FASILITAS PERDAGANGAN		
Tersedianya pasar	34245	AM
Tersediannya pertokoan (Toko khusus dan toko serba ada)	31680	AM
Tersedianya swalayan (Pasar swalayan dan toko swalayan)	31905	AM
Tersedianya supermarket	30825	AM
FAKTOR LINGKUNGAN		
Keamanan	44505	M
Kenyamanan	44280	M
Kebersihan	44325	M
Keindahan	43020	M
FAKTOR KETERKAITAN SPASIAL		
Adanya kegiatan lain pada kawasan sekitar ruko untuk mendukung kegiatan perdagangan	34650	AM
Adanya pengelompokan kegiatan perdagangan dekat lokasi ruko	33660	AM

Variabel	Nilai	Kategori
FAKTOR AKSESIBILITAS		
A.JARAK		
Kedekatan terhadap tempat kerja	37035	AM
Kedekatan terhadap jalan utama	38745	M
Kedekatan terhadap pusat kota	34020	AM
Kedekatan terhadap fasilitas perdagangan	33075	AM
B.KONDIRI JALAN		
Lebar jalan	37440	M
Kualitas permukaan jalan	36225	AM
C.TRANSPORTASI		
Transportasi umum (Kemudahan biaya, waktu dan frekuensi)	36315	AM
Transportasi pribadi (Ketersediaan tempat parkir, jarak ke parkiran)	36900	AM
FAKTOR KESEHATAN		
Lokasi sebaiknya jauh dari lokasi pabrik yang	40275	M

dapat mendatangkan populasi		
Lokasi sebaiknya tidak terlalu terganggu kebisingan	37575	M

FAKTOR KONDISI SOSIAL EKONOMI

Harga ruko	42930	M
Sistem pembayaran	42345	M
Pemberian discount	41940	M
Kualitas pelayanan	40365	M
Iklan penjualan	37755	M

FAKTOR PRODUK

Desain bangunan	40140	M
Kualitas bangunan / spesifikasi bangunan	40085	M

Dari hasil analisis yang dilakukan terhadap 184 responden pengguna ruko di Kota Pekanbaru, semua faktor pemilihan lokasi ruko yang terdapat dalam tinjauan pustaka tersebut memang merupakan faktor yang dianggap menentukan oleh para pengguna ruko penelitian dalam menentukan pemilihan terhadap lokasi ruko, tetapi tidak semua variabel (sub faktor) dari faktor tersebut dianggap menentukan.

KESIMPILAN DAN SARAN

Kesimpulan

Semua kajian tentang faktor-faktor pemilihan lokasi ruko yang terdapat pada landasan teori merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh pengguna ruko. Tidak semua sub faktor yang terkandung dalam setiap faktor tersebut dianggap menentukan oleh pengguna ruko

- a. Terdapat sub faktor yang dianggap sangat menentukan, menentukan dan agak menentukan, yaitu :

- b. Sub faktor Sangat Menentukan adalah Jaringan listrik.
- c. Sub faktor yang menentukan adalah : Jaringan telepon, Jaringan air bersih, Jaringan drainase, Keamanan, Kenyamanan, Kebersihan, Keindahan, Kedekatan terhadap jalan utama, lebar jalan, lokasi sebaiknya jauh dari lokasi pabrik yang dapat menda-tangka polusi, Lokasi sebaiknya tidak terlalu terganggu kebisingan, Harga ruko, Sistem pem-bayaran, Pemberian dis-kon, Kualitas pelayanan, Iklan penjualan, Desain bangunan, Kualitas bangunan atau spesifikasi bangunan.
- d. Sub faktor yang dianggap agak menentukan, Jarin-gan jalan dan jembatan, Topografi, Relief, Hi-drologi, Jumlah penduduk, Kepadatan penduduk, Tersediannya pasar, Tersediannya

pertokoan, Tersedianya swalayan, Supermarket, Adanya kegiatan lain pada kawasan sekitar ruko, Adanya pengelompokan kegiatan pedagang dekat lokasi ruko, Kedekatan terhadap tempat kerja, Terhadap pusat kota, Terhadap fasilitas perdagangan, dan Kualitas permukaan Jalan.

Saran

Dengan mengacu pada hasil analisis dan pembahasan serta permasalahan yang muncul, berikut ini beberapa hal yang perlu dijadikan rekomendasi, antara lain :

1. Bagi pengguna ruko

Pengguna ruko sebaiknya memperhatikan faktor-faktor pemilihan lokasi ruko diatas dalam menentukan pemilihan lokasi ruko, agar interaksi ekonomi dengan konsumen dapat berjalan dengan lancar sehingga kegiatan usaha dapat berkembang dengan baik. Selain mempertimbangkan faktor kondisi sosial ekonomi dan kelengkapan sarana dan prasarana, hendaknya pengguna juga memperhatikan beberapa faktor penting lainnya seperti: aksesibilitas, lingkungan, produk, kesehatan dan kondisi jalan.

2. Bagi Pemerintah Daerah/Kota Pekanbaru :

Dalam mengeluarkan perizinan bangunan hendaknya Pemerintah Kota mempunyai suatu peraturan yang dijadikan acuan dalam memberikan izin pembangunan ruko, agar tercipta interaksi ekonomi dan

mencegah terjadinya inefisiensi lahan. Pemerintah Kota juga perlu mengkaji secara cermat peruntukan lahan yang mengacu pada kebutuhan sebuah kota sebagai bagian dari pemanfaatan lahan, khususnya untuk kawasan perdagangan agar tidak terjadi monopoli dalam pemanfaatan lahan terbangun oleh pembangunan ruko, karena telah begitu banyaknya ruko yang menyebar secara sporadis di Kota Pekanbaru yang dapat menimbulkan ketimpangan ekonomi dan sosial diantaranya masyarakat, perlu diberlakukan peraturan untuk pemberhentian sementara izin pembangunan ruko di Kota Pekanbaru.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Djunaedi, 1999. *Sistem Perencanaan Prasarana Perkotaan*, UGM , Yogyakarta
- Basu S.D dan T.Hani H,2000. *Manajemen Pemasaran*, BPFE Yogyakarta
- Fandy Tjiptono., 2000. *Manajemen jasa*, Edisi Pertama. Andi offset, Yogyakarta..
- Koestoer,2001. *Tapak Keruangan Perkotaan*, UI Press, Jakarta.
- Kotler, Philip.,1997."Marketing Manajemen: Manajemen Pemasaran". Penerbit Prenhallindo,Jakarta. Morril, Richard L.,1982. "*The Spatial Organization of Society*" Wadsworth Publishing Company, California
- Nugraha, dkk,2000. *Jurnal Teknik Sipil FTSP Universitas Kristen Petra*, Surabaya
- Sabari Yunus, 1994. *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*,

Fakultas Geografi UGM,
Yogyakarta

Shimp, Terence A. 2000. *Periklanan dan Promosi*. Penerbit Erlangga. Jakarta

Sugandhy Aca.2005. "*Pembangunan Kota Indonesia dalam Abad 21*" Konsep dan Pendekatan Pembangunan Perkotaan di Indonesia, URDI.

T. Johara Jayadinata, 1999. *Tata Guna Tanah dalam Perencanaan Pedesaan, Perkotaan dan Wilayah*, Penerbit ITB Bandung.