

**EVALUASI TINGKAT DAYA JUAL RUKO DAN ARAHAN
PENGEMBANGAN RUKO MENGGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH
DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat
Memperoleh Derajat Sarjana S-1
Program Studi Geografi**



**Diajukan Oleh :
Yunus Helmi
NIM : E100100088**

**FAKULTAS GEOGRAFI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2012**

**EVALUASI TINGKAT DAYA JUAL RUKO DAN ARAHAN
PENGEMBANGAN RUKO MENGGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH
DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Syarat
Memperoleh Derajat Sarjana S-1
Program Studi Geografi**



**Diajukan Oleh :
Yunus Helmi
NIM : E100100088**

**FAKULTAS GEOGRAFI
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2012**

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

**EVALUASI TINGKAT DAYA JUAL RUKO DAN ARAHAN
PENGEMBANGAN RUKO MENGGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH
DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS
DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**

YUNUS HELMI

NIM : E 100 100 088

Telah dipertahankan dipertahankan di depan Team Penguji pada

Hari, tanggal : Sabtu, 28 April 2012

Dan telah dinyatakan memenuhi syarat

Team Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Drs. H. M. Musiyam, M.TP

(.....)

Sekretaris : Agus Anggoro Sigit, MSc

(.....)

Anggota : Dra. Retno Woro Kaeksi

(.....)

Pembimbing I : Drs. H. M. Musiyam, M.TP

(.....)

Pembimbing II : Agus Anggoro Sigit, MSc

(.....)

Surakarta, 03 Mei 2012

Dekan

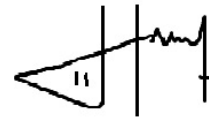


Drs. Priyono, M.Si

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau di terbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Surakarta, 28 April 2012

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, somewhat abstract shape that resembles a triangle or a calligraphic flourish, followed by a vertical line and a small horizontal tick mark.

Yunus Helmi

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Kebahagiaan adalah perasaan dan sikap indra kita terhadap sesuatu. Kita menganggapnya baik, maka ia akan baik, demikian pula sebaliknya. Jadi tidak perlu jauh-jauh mencari kebahagiaan karena ia ada dalam diri kita masing-masing”

“Rencana adalah jembatan menuju mimpimu, jika tidak membuat rencana berarti tidak memiliki pijakan langkahmu menuju apa yang kamu cita-citakan”

PERSEMBAHAN

- ♣ *Tuhanku Allah S.W.T*
- ♣ *Baginda Nabi Muhammad S.A.W*
- ♣ *Ayah dan Ibuku” Sulaiman Dahlik dan Atik Wasnati dan Sekeluarga*
- ♣ *Pihak Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta*
- ♣ *Temen-temen terbaikku*
”Aldi, Tria, Dimas, Lohan, Bagus, Seflin, Jerry, Dewi, Lutfi, Tanti, Candra, Reza, Safi”
- ♣ *Temen-temen Geografi*

ABSTRAK

Penelitian evaluasi tingkat daya jual ruko dan arahan pengembangan ruko menggunakan penginderaan jauh dan sistem informasi geografis ini dilakukan di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Tujuan Penelitian ini adalah Mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko, mengetahui tingkat keakuratan pemodelan spasial penelitian sebelumnya dan mengetahui arahan pengembangan pembangunan ruko selanjutnya berdasar evaluasi di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman.

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif. Unit analisis dari penelitian ini adalah batas administrasi Kelurahan. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. *Overlay* peta dilakukan untuk mengetahui tingkat keakuratan pemodelan spasial penelitian sebelumnya dengan peta hasil evaluasi tingkat daya jual ruko. Pemodelan spasial dan peta hasil evaluasi tingkat daya jual ruko digunakan untuk mengetahui arahan pengembangan pembangunan ruko selanjutnya.

Penelitian ini menggunakan 4 variabel tingkat daya jual ruko yaitu variabel lokasi, harga ruko, desain ruko, dan kelengkapan fasilitas. Hasil dari penelitian ini, bahwa faktor – faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko di daerah penelitian yaitu faktor lokasi yang terdiri dari lokasi yang dekat dengan jalan raya, lokasi yang dekat dengan kampus dan lokasi yang dekat dengan pemukiman. Faktor lokasi harga, faktor kelengkapan fasilitas mencakup lahan parkir, fasilitas air dan listrik yang memadai dan faktor desain luar ruko (desain klasik, spanyol, dan modern minimalis). Berdasar dari hasil evaluasi dapat disimpulkan bahwa ruko – ruko yang terdapat di Kecamatan Depok yang mempunyai parameter – parameter yang lengkap (faktor lokasi strategis, harga ruko yang baik, kelengkapan fasilitas memadai, dan desain ruko yang menarik) untuk dapat berkembang dengan tingkat daya jual yang tinggi berada di Kelurahan Caturtunggal karena daerah ini mempunyai lokasi strategis dan banyak terdapat lokasi kampus. Untuk lokasi yang berpotensi setelah kelurahan Caturtunggal yaitu kelurahan Condongcatur karena parameter - parameter yang berpengaruh terhadap daya jual ruko cukup lengkap terdapat di Kelurahan ini.

Hasil dari uji akurasi terhadap pemodelan spasial ruko sebelumnya yang berdasarkan hasil kajian di lapangan di simpulkan bahwa pemodelan spasial lokasi ruko di Kecamatan Depok untuk prioritas kelas I tingkat akurasi mencapai 75%, sedangkan kelas II akurasinya mencapai 38,5% dan kelas III akurasinya mencapai 49% . Arahan pengembangan pembangunan ruko selanjutnya berdasar dari hasil evaluasi dan pemodelan spasial ruko berada di Kelurahan Caturtunggal yaitu sepanjang jalan Kaliurang dan sekitarnya, sepanjang jalan Gejayan, sepanjang jalan Yogya – Solo yang dekat dengan perbatasan kota Yogyakarta, dan sebagian jalan Ringroad Utara.

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Alhamdulillah, segala puji bagi Allah S.W.T serta salam bagi Baginda Nabi Muhammad S.A.W yang telah memberikan segala sumber inspirasi dan petunjuk ilmu sehingga Skripsi yang berjudul **“EVALUASI TINGKAT DAYA JUAL RUKO DAN ARAHAN PENGEMBANGAN RUKO MENGGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN”** dapat selesai dengan baik sebagai syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Sains Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta.

Selesainya Skripsi ini ini tidak terlepas dari bantuan banyak pihak baik moril maupun spiritual. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

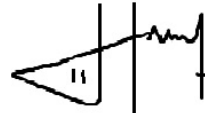
1. Drs. Priyono, M.Si selaku Dekan Fakultas Geografi yang memberikan kesempatan dan kemudahan dalam kuliah di Fakultas Geografi Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Drs. H. M. Musiyam M.TP selaku Pembimbing I dan Agus Anggoro Sigit, MSc selaku Pembimbing II yang semuanya dengan tulus memberikan dukungan penuh dan membantu dalam penyelesaian Skripsi ini.
3. Dra. Ratna Woro Kaeksi, selaku penguji yang telah memberikan saran dalam penyelesaian Skripsi ini agar lebih baik.
4. Bapak dan Ibu Dosen Geografi di lingkup Fakultas Geografi UMS, yang telah memberikan materi-materi ilmu pengetahuan dan pengalaman kepada penulis, serta segenap karyawan Fakultas Geografi yang telah membantu kelancaran proses studi.
5. Teman-teman Geografi atas kerjasamanya.
6. Semua Pihak yang turut membantu dan mendukung penyusunan Skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari dalam penulisan ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan senang hati penulis menerima kritik dan saran dari pembaca. Penulis berharap Laporan ini bermanfaat sebagai wacana pengembangan ilmu pengetahuan. Mohon maaf atas segala kekurangannya dan ucapan terima kasih atas perhatiannya.

Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Surakarta, 28 April 2012

Penulis

A stylized handwritten signature in black ink, consisting of a series of connected loops and lines, positioned above the author's name.

Yunus Helmi

NIM. E100100088

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Perumusan Masalah	3
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4. Kegunaan Penelitian	4
1.5. Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya	5
1.6. Kerangka Pemikiran	14
1.7. Metode Penelitian	15
1.7.1 Pemilihan Daerah Penelitian	15
1.7.2 Perolehan Data	16
1.7.3 Pengumpulan Data	16
1.7.4 Variabel Penelitian	16
1.7.5 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	17
1.7.6 Metode Sampling, Teknis Wawancara dan Observasi	21
1.8. Batasan Operasional	24
BAB II. KONDISI GEOGRAFI DAERAH PENELITIAN	25
2.1. Wilayah Administrasi	25
2.2. Kondisi Fisik	26
2.2.1 Topografi	26
2.2.2 Penggunaan Lahan	26
2.2.3 Hidrologi	28
2.3. Jumlah dan Kepadatan Penduduk	29
2.4. Fasilitas Ekonomi	30
2.5. Sarana dan Prasarana	31

2.5.1 Fasilitas Pendidikan.....	31
2.5.2 Fasilitas Kesehatan.....	33
2.5.3 Fasilitas Transportasi.....	34
BAB III. HASIL DAN PEMBAHASAN	36
3.1. Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Daya Jual Ruko	36
3.1.1 Lokasi	40
3.1.1.1 Akses Jalan.....	40
3.1.1.2 Lokasi Kampus.....	43
3.1.1.3 Lokasi Pemukiman	47
3.1.2 Harga Ruko	50
3.1.3 Kelengkapan Fasilitas.....	54
3.1.4 Produk Ruko.....	62
3.2. Tingkat Keakuratan Pemodelan Spasial Berdasar Evaluasi.....	68
3.3. Arahana Pengembangan Kawasan Ruko	74
BAB IV. KESIMPULAN DAN SARAN	78
4.1. Kesimpulan.....	78
4.2. Saran.....	79
DAFTAR PUSTAKA.....	81
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Ruko per Kelurahan	2
Tabel 1.2	Perbandingan Penelitian Sebelumnya	13
Tabel 1.3	Kelas Tingkat Daya Jual Ruko	18
Tabel 1.4	Faktor Daya Jual Ruko Lokasi.....	19
Tabel 1.5	Kelas Kelengkapan Fasilitas Ruko.....	20
Tabel 1.6	Jumlah Populasi Penelitian	21
Tabel 2.1	Jenis Penggunaan Lahan Kecamatan Depok	28
Tabel 2.2	Kepadatan Penduduk Kecamatan Depok	29
Tabel 2.3	Fasilitas Ekonomi Kecamatan Depok	30
Tabel 2.4	Fasilitas Pendidikan Kecamatan Depok	32
Tabel 2.5	Fasilitas Kesehatan Kecamatan Depok	33
Tabel 2.6.	Panjang Jalan Menurut Jenis Jalan Per Desa Kecamatan Depok	34
Tabel 3.1	Variabel dan Faktor Daya Jual Ruko	37
Tabel 3.2	Jawaban Responden Terhadap Variabel Dominan Pembelian Ruko..	37
Tabel 3.3	Jumlah Unit Ruko Terjual per Kelurahan.....	38
Tabel 3.4	Hasil Survei Terhadap Variabel Lokasi di Kecamatan Depok.....	40
Tabel 3.5	Jumlah Ruko Berdasarkan Akses Jalan per Kelurahan	41
Tabel 3.6	Jumlah Universitas di Kecamatan Depok.....	44
Tabel 3.7	Jumlah Ruko Berdasarkan Lokasi Kampus per Kelurahan	46
Tabel 3.8	Jumlah Ruko Berdasarkan Lokasi Pemukiman per Kelurahan	49
Tabel 3.9	Hasil Survei Terhadap Harga Ruko di Kecamatan Depok	50
Tabel 3.10	Hasil Survei Responden Dalam Membeli Ruko	51
Tabel 3.11	Jumlah Ruko Berdasar Harga Ruko per Kelurahan	52
Tabel 3.12	Hasil Survei Responden Terhadap Kelengkapan Fasilitas Ruko.....	54
Tabel 3.13	Persentase Kelengkapan Fasilitas Ruko di Kecamatan Depok.....	56
Tabel 3.14	Jumlah Ruko Berdasar Kelengkapan Fasilitas per Kelurahan.....	62
Tabel 3.15	Hasil Survey Responden Terhadap Desain Bangunan Ruko.....	63
Tabel 3.16	Jumlah Ruko Berdasar Desain Ruko per Kelurahan.....	67
Tabel 3.17	Jumlah Ruko Berdasar Peta Pemodelan Spasial per Kelurahan	71
Tabel 3.18	Tabel Uji Akurasi Pemodelan Spasial Ruko	72

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Tipe Susunan Ruko.....	8
Gambar 2. Diagram Alir Penelitian.....	23
Gambar 3. Peta Administrasi Kecamatan Depok	27
Gambar 4. Blok Ruko di Kecamatan Depok.....	37
Gambar 5. Peta Tingkat Daya Jual Ruko Kec. Depok.....	39
Gambar 6. Peta Hubungan Daya Jual Ruko Dengan Akses Jalan Kec. Depok...	42
Gambar 7. Peta Hubungan Daya Jual Ruko Dengan Lokasi Kampus Kec. Depok.....	45
Gambar 8. Peta Hubungan Daya Jual Ruko Dengan Lokasi Pemukiman Kec. Depok.....	48
Gambar 9. Peta Hubungan Daya Jual Ruko Dengan Harga Ruko Kec. Depok..	53
Gambar 10. Peta Kelengkapan Fasilitas Parkir Untuk Ruko Kec. Depok.....	57
Gambar 11. Peta Kelengkapan Fasilitas Air dan Listrik Untuk Ruko Kec. Depok.....	58
Gambar 12. Lahan Parkir Ruko Kurang Memadai.....	59
Gambar 13. Lahan Parkir Ruko Cukup Memadai	59
Gambar 14. Lahan Parkir Ruko Memadai	60
Gambar 15. Peta Hubungan Daya Jual Ruko Dengan Kelengkapan Fasilitas Kec. Depok.....	61
Gambar 16. Desain Ruko Gaya Klasik.....	64
Gambar 17. Desain Ruko Gaya Spanyol	64
Gambar 18. Desain Ruko Gaya Modern Minimalis.....	65
Gambar 19. Peta Hubungan Daya Jual Ruko Dengan Desain Luar Ruko Kec. Depok.....	66
Gambar 20. Peta Tingkat Keakuratan Ruko Dengan Daya Jual Ruko Kec. Depok.....	70
Gambar 21. Peta Arahan Pengembangan Lokasi Kawasan Ruko Kec. Depok.....	77

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Titik GPS Survei Lapangan.....	L-1
Lampiran 2. Peta Persebaran Blok Ruko Kecamatan Depok.....	L-2