

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

**NASKAH PUBLIKASI**

**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

**Evaluasi Tingkat Daya Jual Ruko Dan Arah Pengembangan Ruko  
Menggunakan Penginderaan Jauh Dan Sistem Informasi Geografis Di  
Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman<sup>8</sup>**

(Evaluation of Commercial Power Level of Ruko And Referral Ruko Development  
Using Remote Sensing and Geographic Information Systems In Depok Sub-district,  
District Sleman)

by: Yunus Helmi, NIM: E100100088

Faculty of Geography; Muhammadiyah University of Surakarta

*Abstract*

*The purpose of this study is Knowing the factors that affect the marketability of the ruko, knowing the level of accuracy of spatial modeling of previous studies and find out the direction of further development ruko based on the evaluation of development in the Sub-district of Depok, Sleman district.*

*This research used a qualitative descriptive analysis. The unit of analysis of this study is the administration limits Village. The data used are primary and secondary data. Overlay maps conducted to determine the accuracy of spatial modeling to map the results of previous studies evaluating the marketability of the ruko. Spatial modeling and the evaluation map ruko selling power level used to determine the direction of developing the next ruko.*

*On the basis of the evaluation results can be concluded that the ruko located in Depok sub-district which has parameter - the complete parameter (a factor of strategic location, the price of a good ruko, completeness adequate facilities, and an attractive ruko design) to be able to grow with the level of selling power located is in the Village Caturtunggal, because this region has a strategic location and there are many colleges. Condongcatur village has the potential to sell high-power second only to sub Caturtunggal because the parameters that affect the marketability of a fairly complete shop in the village.*

*The results of testing the accuracy of the previous ruko spatial modeling based on field study results conclude that modeling the spatial location of the ruko in the district of Depok to priority class I accuracy rate reached 75%, while class II accuracy reached 38.5% and class III accuracy reaches 49 %. Direction of development of further development ruko based on the evaluation and modeling of spatially located in the ruko along the way Caturtunggal the Ground and surrounding areas, along the way Gejayan, all the way Yogya - Solo which is close to the border city of Yogyakarta, and some roads of North Ringroad*

*Key words: ruko, evaluation of the marketability, GIS and Remote Sensing*

**INTISARI**

*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.*

*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 Kunci : Ruko, Evaluasi Tingkat Daya Jual, SIG dan Penginderaan Jauh*

## **1. Latar Belakang**

Kemajuan zaman dan perkembangan perekonomian yang pesat menuntut manusia kepada tuntutan kehidupan yang lebih efektif, efisien, dan praktis. Hal ini mendorong berkembangnya pembangunan ruko di seluruh penjuru dunia termasuk Indonesia sebagai alternatif hunian yang dengan kesederhanaannya serta kepraktisannya dapat menampung segala aktifitas dengan skala ekonomi yang kecil. Adanya efisiensi waktu dengan melalui pencampuran fungsi hunian dan kerja, dengan efisiensi lahan dan kemudahan dalam pembangunannya. Dengan latar belakang tersebut pembangunan ruko menjadi tidak terkendali dengan semakin menekankan aspek ekonomis tanpa memperdulikan harmonisasi dengan aspek lingkungan dan kesesuaian lahan yang tersedia sehingga pada akhirnya akan mempengaruhi dan mengaburkan identitas penggunaan lahan setempat.

Berdasarkan fungsinya, rumah toko yang disingkat dengan "Ruko" dapat diartikan sebagai bangunan niaga yang dalam perkembangannya sejalan dengan perkembangan nilai komersil kawasan; lebih menekankan pada aspek ekonomis daripada harmonisasi dengan aspek lingkungan dan kesesuaian lahannya. Disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung segala kegiatan

ekonomi dalam skala kecil (*Lubis, Identitas Fungsi Ruko Kesawan 1995, www.LibraryUSU.ac.id*).

Perkembangan jumlah penduduk akan diikuti oleh pengembangan pemukiman baru sehingga diperlukan adanya sarana untuk memenuhi kebutuhan masyarakat antara lain mendirikan sarana tempat berbelanja (Indah Yuliani, 2009). Dalam kondisi seperti ini tentunya menjadi peluang bagi pengusaha/pengembang untuk ikut berperan dalam mengadakan pembangunan tempat berbelanja seperti mal, plaza, trade center, dan rumah toko (ruko). Saat ini usaha membangun ruko merupakan salah satu peluang bisnis yang sedang marak, ditandai dengan cukup banyaknya pengusaha yang menginvestasikan modalnya dan adanya kecenderungan semakin meningkatnya pembangunan ruko di daerah berkembang.

Kecamatan Depok merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Sleman Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang mempunyai luas 3357,085 Ha. Kecamatan Depok merupakan kawasan perkotaan sehingga perubahan khususnya penggunaan lahan sangat pesat, selain itu juga dipengaruhi oleh letaknya yang dekat dengan pusat kota. Berdasarkan data dari hasil survey lapangan jumlah ruko di Kecamatan Depok mencapai 42 blok ruko yang tersebar di 3 Kelurahan yaitu Kelurahan Caturtunggal, Condongcatur, dan Maguwoharjo. Dari data yang ada sekitar 25 blok ruko dari total jumlah ruko di Kecamatan Depok berada di Kelurahan Caturtunggal. Sementara sekitar 11 blok ruko dari total ruko yang ada di Kecamatan Depok berada di Kelurahan Condongcatur. Dan sisanya sekitar 6 blok ruko berada di Kelurahan Maguwoharjo.

Beberapa faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko diantaranya adalah faktor lokasi, harga ruko, desain ruko, dan kelengkapan fasilitas. Hal ini dapat dilihat kenyataannya pada lokasi – lokasi tertentu berkembang pesat dan lokasi lainnya ternyata kurang laku atau tersendat penjualannya.

## **2. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk: (i) mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko di daerah penelitian; (ii) mengetahui tingkat keakuratan pemodelan spasial lokasi ruko sebelumnya dengan evaluasi di daerah penelitian; dan (iii) mengetahui arahan rekomendasi untuk pembangunan ruko berdasar evaluasi di daerah penelitian.

### **3. Landasan Teori/ Tinjauan Pustaka**

Rumah toko selanjutnya disingkat sebagai ruko adalah bangunan multiguna yang dapat mengakomodasikan ruang untuk kegiatan pekerjaan (perdagangan dan jasa) dan tempat tinggal, dimana biasanya rumah/ tempat tinggal berada di lantai atas dan toko di lantai bawah. Kombinasi fungsi komersial dan residensial ini menjadikan ruko sebagai bangunan yang ideal untuk operasi bisnis keluarga skala kecil. Pada umumnya ruko merupakan bangunan bertingkat 2 atau 3 yang berderet, dengan teras tertutup yang melindungi pejalan kaki dari terik matahari dan hujan. Ada dua tipe susunan ruko yang banyak dibangun saat ini yaitu tipe ruko yang berupa susunan linier yang berbatasan langsung dengan jalan raya. Dan yang kedua yaitu tipe ruko yang susunannya berupa kompleks yang terdiri dari beberapa deretan unit ruko (Danang Priadmojo). Menurut Indah Yuliani (2006) ada beberapa faktor yang mempengaruhi keputusan konsumen untuk membeli ruko yang kaitannya dengan tingkat daya jual ruko. Faktor – faktor ini dibagi menjadi dua jenis yaitu faktor spasial dan non spasial. Faktor – faktor spasial ruko yaitu berupa lokasi. Lokasi ini ada beberapa macam yaitu lokasi yang dekat dengan transportasi, dekat dengan jalan utama, dan dekat dengan permukiman. Untuk faktor non spasial yaitu produk, harga, promosi, dan bukti fisik.

Menurut Henry Assael yang dikutip oleh Indah Yuliana (2006) terdapat tiga faktor yang mempengaruhi pilihan konsumen, yaitu : (i) Faktor individu konsumen menjelaskan bahwa pilihan untuk membeli suatu produk dipengaruhi oleh variable gagasan (kebutuhan, motivasi, sikap, persepsi) dan karakteristik konsumen (demografi, gaya hidup, kepribadian); (ii) menjelaskan bahwa faktor lingkungan yang mempengaruhi keputusan konsumen adalah faktor budaya (norma masyarakat, sub budaya), kelas sosial (pendapatan, jenis pekerjaan), kelompok referensi (teman, keluarga), situasi (situasi dimana barang dan jasa dikonsumsi); (iii) menjelaskan tentang variable yang berada dibawah control pemasar yaitu bauran pemasaran. Dalam hal ini strategi pemasaran yang lazim dikembangkan oleh pemasar yaitu yang berhubungan dengan produk apa yang akan ditawarkan, penentuan harga jual produknya, strategi promosinya, dan bagaimana melakukan distribusi produk pada konsumen.

### **4. Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan metode analisis kualitatif deskriptif dengan memaparkan, menganalisa tingkat daya jual ruko di Kecamatan Depok. 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. Teknik pengumpulan data primer menggunakan observasi dan wawancara ke lokasi dengan menggunakan metode pengumpulan data yang berupa sensus dan survey. Untuk metode sensus digunakan untuk mengumpulkan data seluruh blok ruko, sedangkan survey digunakan untuk mendapatkan data dari responden yang berupa pemilik ruko yang dianggap mewakili blok ruko masing – masing.

## **5. Hasil dan Pembahasan**

### **5.1 Faktor – Faktor Yang Mempengaruhi Tingkat Daya Jual Ruko**

Saat ini ruko telah berkembang pesat dan hampir merata di keseluruhan wilayah kecamatan Depok. Beberapa blok ruko di Kecamatan Depok berlokasi di perumahan Casa Grande, sepanjang jalan Ringroad utara daerah kampus UPN, dan daerah Babarsari yang dekat dengan kampus STIE YKPN, Atmajaya, dan UPN Babarsari dibangun ruko – ruko yang cukup modern dengan ketinggian antara 2 sampai 3 lantai. Variabel - variabel yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko yaitu lokasi, produk, harga, dan bukti fisik. Berdasarkan pada hasil wawancara di lapangan terhadap pemilik ruko, maka ditemukan faktor – faktor penentu tingkat daya jual ruko yaitu lokasi dekat dengan jalan raya, kampus, dan pemukiman, desain ruko bergaya spanyol dan modern minimalis, harga ruko wajar, kelengkapan fasilitas yang berupa lahan parkir, air dan listrik; sedangkan faktor – faktor utama atau dominan bagi konsumen terhadap pembelian ruko di Kecamatan Depok yaitu faktor lokasi, produk ruko, dan kelengkapan fasilitas.

#### **5.1.1 Faktor Lokasi**

Lokasi yang strategis merupakan faktor yang paling penting yang hubungannya dengan tingkat daya jual ruko. Strategis dalam artian bahwa lokasi ruko mudah dijangkau sarana transportasi, dekat dengan pemukiman penduduk, mobilitas kendaraan dan orang yang lewat ramai, lokasinya nyaman, dan daerahnya mempunyai indikasi untuk berkembang menjadi kawasan usaha. Berdasarkan hasil survei dilapangan, indikator dari variabel lokasi di daerah penelitian adalah dekat dengan akses jalan, permukiman, dan dengan kampus.

Berdasarkan dari data hasil survey di atas dapat diketahui bahwa dari variabel lokasi, ruko yang lokasinya dekat dengan jalan raya menjadi faktor lokasi yang paling dominan bagi konsumen dalam membeli suatu unit ruko.

#### 5.1.1.1 Akses Jalan

Berdasarkan hasil survey di lapangan, faktor ruko yang dekat dengan akses jalan menjadi faktor yang paling dominan dalam variabel lokasi kaitannya dengan tingkat daya jual ruko. Rata – rata mereka yang ingin membeli ruko sangat menginginkan lokasi ruko yang berada di jalan utama yang ramai dan mudah dijangkau oleh sarana transportasi berupa kendaraan pribadi (motor dan mobil) dan angkutan umum, tingkat kepadatan lalu lintas kendaraan dan orang yang lewat cukup padat.

Daerah – daerah di Kecamatan Depok yang berada di jalan utama dan mempunyai kepadatan lalu lintas kendaraan dan orang yang lewat tinggi ada di beberapa tempat diantaranya adalah sepanjang jalan Kaliurang, sepanjang jalan Ringroad utara dari perempatan Kaliurang sampai ke arah jalan Yogya – Solo, daerah Babarsari, Selokan Mataram, dan daerah Gejayan.

Tabel 2. Data Jumlah Ruko Berdasar Akses Jalan per Kelurahan

Kelurahan	Tingkat Daya Jual Ruko									Jumlah
	Tinggi			Sedang			Rendah			
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	
Caturtunggal	3	0	15	2	0	4	0	0	1	25
Condongcatur	3	1	1	1	0	4	0	0	1	11
Maguwoharjo	2	0	0	1	0	1	0	0	1	6
Jumlah	8	1	16	4	0	9	0	0	3	42

Sumber : Hasil Analisis Peta

Keterangan : A : Jalan Arteri

K : Jalan Kolektor

L : Jalan Lokal

Dari tabel 2 dapat diketahui bahwa ruko – ruko yang berada di Kelurahan Caturtunggal dengan lokasi dekat dengan jalan lokal mempunyai jumlah paling banyak dengan tingkat daya jual tinggi mencapai 15 blok ruko, sedangkan di lokasi yang dekat dengan jalan arteri hanya berjumlah 3 blok. Hal ini berarti bahwa blok ruko di Kelurahan Caturtunggal yang memiliki potensi daya jual tinggi lebih banyak terdapat di lokasi yang dekat dengan jalan lokal. Untuk ruko yang berada di kelurahan Condongcatur ruko – ruko yang mempunyai potensi daya jualnya tinggi



lebih dominan di daerah yang dekat dengan jalan arteri, sedangkan lokasi yang dekat dengan jalan lokal rata - rata mempunyai potensi daya jual yang sedang. Untuk ruko yang berada di Kelurahan Maguwoharjo ruko yang terletak di dekat jalan arteri lebih mempunyai potensi untuk laku daripada ruko - ruko yang berada di jalan kolektor atau jalan lokal.

### 5.1.1.2 Lokasi Kampus

Lokasi kampus sangat berpengaruh terhadap tingkat daya jual ruko. Ini dikarenakan ruko sebagai wadah dalam menampung segala aktivitas perdagangan dan jasa yang gunanya untuk memenuhi kebutuhan para penduduk khususnya dalam hal ini yaitu mahasiswa.

Tabel 3. Jumlah Ruko Berdasar Lokasi Kampus per Kelurahan

Kelurahan	Tingkat Daya Jual Ruko									Jumlah
	Tinggi			Sedang			Rendah			
	D	E	F	D	E	F	D	E	F	
Caturtunggal	10	5	3	2	2	2	0	0	1	25
Condongcatur	2	2	1	0	0	5	0	0	1	11
Maguwoharjo	0	1	1	0	0	3	0	0	1	6
Jumlah	12	8	5	2	2	10	0	0	3	42

Sumber : Hasil Analisis Peta

Keterangan : D : jarak kampus dari lokasi ruko > 200 meter

E : jarak kampus dari lokasi ruko 200 – 500 meter

F : jarak kampus dari lokasi ruko < 500 meter

Dari tabel 3 dapat diketahui bahwa ruko - ruko yang berada di Kelurahan Caturtunggal dengan lokasi dekat dengan kampus yang berjarak > 200 meter mempunyai jumlah paling banyak dengan tingkat daya jual tinggi mencapai 10 blok ruko, sedangkan di lokasi yang dekat dengan kampus pada jarak 200 – 500 m dan lebih dari 500 meter jumlah ruko daya jual tinggi lebih sedikit. Hal ini berarti bahwa blok ruko di Kelurahan Caturtunggal yang memiliki potensi daya jual tinggi lebih besar berada di lokasi yang dekat dengan kampus, karena jumlah kampus di Kelurahan Caturtunggal lebih banyak sehingga ruko yang berada di Kelurahan tersebut akan lebih cepat laku. Untuk ruko yang berada di kelurahan Condongcatur ruko - ruko yang mempunyai potensi daya jualnya tinggi lebih dominan di daerah yang berjarak > 200 dan 200 – 500 meter dari lokasi kampus. Untuk ruko yang

berada di Kelurahan Maguwoharjo ruko yang terletak di jarak 200 – 500 meter ruko yang daya jual tinggi lebih besar jumlahnya.

### 5.1.1.3 Lokasi Pemukiman

Lokasi dekat dengan pemukiman menjadi faktor yang berpengaruh karena tentu saja berhubungan dengan jumlah penduduk yang bermukim didaerah sekitar ruko. Semakin padat jumlah penduduk yang tinggal di suatu daerah maka semakin banyak pula jumlah kebutuhan yang harus dipenuhi.

Tabel 4. Jumlah Ruko Berdasar Lokasi Pemukiman per Kelurahan

Kelurahan	Tingkat Daya Jual Ruko									Jumlah
	Tinggi			Sedang			Rendah			
	G	H	I	G	H	I	G	H	I	
Caturtunggal	7	6	5	0	2	4	0	0	1	25
Condongcatur	0	5	0	2	1	2	0	1	0	11
Maguwoharjo	1	0	1	1	2	0	0	0	1	6
Jumlah	8	11	6	3	5	6	0	1	2	42

Sumber : Hasil Analisis Peta

Keterangan : G : Pemukiman Teratur

H : Pemukiman Semi Teratur

I : Pemukiman Tidak Teratur

Dari data Tabel 4 dapat diketahui bahwa ruko dengan daya jual tinggi yang berada di Kelurahan Caturtunggal terutama yang dekat dengan pemukiman teratur mempunyai jumlah paling dominan yaitu 7 blok ruko, sedangkan yang terdapat di pemukiman semi teratur sebanyak 6 blok dan yang berada di pemukiman tidak teratur ada 5 blok. Hal ini menunjukkan bahwa ruko di Kelurahan Caturtunggal lebih berkembang dan laku bila ruko dibangun didaerah pemukiman teratur dan semi teratur. Untuk ruko di Kelurahan Condongcatur lebih berkembang dan laku bila dibangun di daerah pemukiman semi teratur. Sedangkan ruko di Kelurahan Maguwoharjo potensinya lebih merata di pemukiman teratur, semi teratur, dan teratur.

### 5.1.2 Harga Ruko

Harga ruko merupakan salah satu faktor yang berpengaruh terhadap daya jual ruko di Kecamatan Depok. Penetapan harga ruko yang wajar, pemberian potongan harga yang menguntungkan dan syarat pembayaran yang meringankan menjadi harapan dan pertimbangan konsumen untuk membeli ruko. Kenyataannya harga

ruko masih dinilai cukup mahal oleh sebagian besar konsumen, sehingga diharapkan pemberian potongan harga dan kemudahan syarat pembayaran akan meringankan konsumen. Karena pada dasarnya mahal tidaknya ruko adalah relatif. Mahalnya harga ruko dikarenakan letak lokasi ruko yang cukup strategis dan tanah tempat dibangun ruko mempunyai nilai jual yang cukup tinggi. Meskipun harganya mahal tetapi fisible sebagai tempat usaha akan tetap dibeli oleh konsumen.

Tabel 5. Jumlah Ruko Berdasar Harga Ruko per Kelurahan

Kelurahan	Tingkat Daya Jual Ruko									Jumlah
	Tinggi			Sedang			Rendah			
	J	K	L	J	K	L	J	K	L	
Caturtunggal	1	12	5	0	1	5	0	1	0	25
Condongcatur	1	3	1	1	3	1	1	0	0	11
Maguwoharjo	0	1	1	1	0	2	1	0	0	6
Jumlah	8	11	6	3	5	6	0	1	2	42

Sumber : Hasil Analisis Peta

Keterangan : J : Harga Ruko Rendah

K : Harga Ruko Sedang

L : Harga Ruko Tinggi

Dari data Tabel 5 dapat diketahui bahwa ruko dengan daya jual tinggi yang berada di Kelurahan Caturtunggal lebih dominan ruko yang mempunyai harga yang sedang yaitu 12 blok ruko, sedangkan yang harga ruko yang rendah sebanyak 5 blok. Hal ini menunjukkan bahwa ruko di Kelurahan Caturtunggal lebih berkembang dan laku bila ruko dijual dengan harga yang terjangkau. Untuk ruko di Kelurahan Condongcatur lebih berkembang dan laku bila dijual dengan harga terjangkau sama dengan di Kelurahan Caturtunggal. Sedangkan ruko di Kelurahan Maguwoharjo potensinya lebih baik apabila dijual dengan harga yang rendah.

### 5.1.3 Kelengkapan Fasilitas

Faktor kelengkapan fasilitas merupakan salah satu variabel yang paling penting dan berpengaruh positif terhadap tingkat daya jual ruko di Kecamatan Depok. Hal ini berarti bahwa setiap usaha pengembang dalam membangun ruko dengan menyediakan fasilitas parkir dan fasilitas umum seperti fasilitas air dan listrik yang memadai.

Tabel 6. Jumlah Ruko Berdasar Kelengkapan Fasilitas per Kelurahan

Kelurahan	Tingkat Daya Jual Ruko									Jumlah
	Tinggi			Sedang			Rendah			
	M	N	O	M	N	O	M	N	O	
Caturtunggal	12	5	1	6	0	0	1	0	0	25
Condongcatur	4	1	0	4	0	1	1	0	0	11
Maguwoharjo	2	0	0	3	0	0	1	0	0	6
Jumlah	18	6	1	13	0	1	3	0	0	42

Sumber : Hasil Analisis Peta

Keterangan : M : Kelengkapan Fasilitas Memadai

N : Kelengkapan Fasilitas Cukup Memadai

O : Kelengkapan Fasilitas Kurang Memadai

Dari data Tabel 6 dapat diketahui bahwa ruko dengan daya jual tinggi yang berada di Kelurahan Caturtunggal mempunyai kelengkapan fasilitas yang memadai dengan jumlah yang dominan yaitu 12 blok ruko, sedangkan kelengkapan fasilitas yang kurang tapi memiliki daya jual tinggi hanya sebanyak 1 blok. Hal ini menunjukkan bahwa ruko di Kelurahan Caturtunggal mempunyai kelengkapan fasilitas yang memadai sehingga ruko – ruko di Kelurahan Caturtunggal lebih berkembang dan laku. Untuk ruko di Kelurahan Condongcatur ruko – ruko yang memiliki daya jual tinggi mempunyai jumlah yang sama dengan daya jual yang sedang hubungannya dengan kelengkapan fasilitas memadai.

#### 5.1.4 Produk Ruko

Variabel produk cukup berpengaruh terhadap tingkat daya jual ruko di Kecamatan Depok. Hal ini berarti bahwa setiap usaha pengembang membangun atau memperbaiki ruko perlu mempertimbangkan desain bangunan ruko. Meningkatnya kualitas dan desain bangunan akan meningkatkan tingkat daya jual ruko di Kecamatan Depok. Berdasarkan hasil survey terhadap responden, saat ini para konsumen yang ingin membeli suatu ruko banyak yang mempertimbangkan desain bangunan ruko apakah cukup menarik atau tidak.

Tabel 7. Jumlah Ruko Berdasar Desain Ruko per Kelurahan

Kelurahan	Tingkat Daya Jual Ruko									Jumlah
	Tinggi			Sedang			Rendah			
	P	Q	R	P	Q	R	P	Q	R	
Caturtunggal	9	9	0	0	2	4	1	0	0	25
Condongcatur	4	0	1	1	3	1	1	0	0	11
Maguwoharjo	1	1	0	2	1	0	0	1	0	6
Jumlah	14	10	1	3	6	5	2	1	0	42

Sumber : Hasil Analisis Peta

Keterangan : P : Desain Ruko Klasik

Q : Desain Ruko Spanyol

R : Desain Ruko Modern Minimalis

Dari data Tabel 7 dapat diketahui bahwa ruko dengan daya jual tinggi yang berada di Kelurahan Caturtunggal yang desain bangunannya klasik mempunyai jumlah yang sama dengan ruko dengan desain bangunan spanyol yaitu 9 blok ruko. Hal ini menunjukkan bahwa ruko di Kelurahan Caturtunggal yang mempunyai desain klasik dan spanyol mempunyai potensi daya jual yang tinggi, ini dikarenakan ruko – ruko di daerah ini sudah lama dibangun sehingga sudah banyak yang terjual. Untuk ruko di Kelurahan Condongcatur ruko – ruko yang memiliki daya jual tinggi juga memiliki desain bangunan klasik, ini disebabkan karena ruko tersebut sudah lama dibangun. Sedangkan ruko di Kelurahan Maguwoharjo mempunyai potensi daya jual yang tinggi secara lebih merata pada desain bangunan klasik dan spanyol. Untuk ruko – ruko dengan desain tren terbaru yaitu modern minimalis masih tetap mempunyai potensi untuk berkembang dan laku terjual.

## 5.2 Tingkat Keakuratan Pemodelan Spasial Ruko Berdasar Evaluasi

Pada penelitian sebelumnya telah diketahui adanya lokasi – lokasi yang potensial dan juga menjadi prioritas pembangunan ruko selanjutnya. Tetapi hasil penelitian sebelumnya belum dapat diketahui tingkat keakuratannya di lapangan apakah lokasi – lokasi yang strategis dan mempunyai potensi tinggi di peta sesuai dengan tingkat daya jual ruko yang ada di lapangan yang tinggi. Oleh karena itu diperlukan kajian atau evaluasi yang lebih mendalam untuk mengetahui pemodelan spasial lokasi ruko di Kecamatan Depok pada penelitian sebelumnya sesuai atau tidak dengan tingkat daya jual ruko di lapangan.

Tabel 8. Tabel Uji Akurasi Pemodelan Spasial Ruko

Prioritas Ruko	Tingkat Daya Jual Ruko			Benar	Salah	Jumlah	% (Akurasi)
	Tinggi	Sedang	Rendah				
Kelas I (Tinggi)	18	6	0	18	6	24	75 %
Kelas II (Sedang)	7	5	1	5	8	13	38,5 %
Kelas III (Rendah)	0	3	2	2	3	5	40 %
Jumlah	25	14	3	25	17	42	

Sumber : Hasil Analisis Peta

Berdasarkan dari hasil uji akurasi pemodelan spasial ruko dengan hasil survey di lapangan, tingkat keakuratan pemodelan spasial ruko di Kecamatan Depok pada Kelas I (tinggi) adalah 75 %. Hal ini menunjukkan bahwa pemodelan spasial ruko ini akurat dan dapat memberikan manfaat sebagai salah satu sumber referensi data bagi pengembang untuk membangun kawasan ruko di daerah lain di Kecamatan Depok yang mempunyai potensi tinggi untuk berkembang dan mempunyai tingkat daya jual ruko yang tinggi. Sedangkan tingkat keakuratan untuk kelas II dan kelas III hanya mencapai 38,5 % dan 40 %, hal ini dapat disimpulkan bahwa kawasan – kawasan yang masuk kelas II (sedang) dan kelas III (rendah) belum tentu ruko-ruko yang dibangun di kawasan tersebut mempunyai tingkat daya jual yang sedang ataupun rendah. Khususnya pada kawasan prioritas kelas II ruko-ruko yang dibangun pada kawasan ini masih mempunyai potensi untuk berkembang dan mempunyai tingkat daya jual yang tinggi walaupun tidak sebesar ruko yang ada di kawasan prioritas kelas I.

### 5.3 Arahan Pengembangan Kawasan Ruko

Berdasarkan dari peta arahan rekomendasi lokasi kawasan ruko di Kecamatan Depok secara aspek ekonomis dapat diketahui bahwa daerah – daerah yang mempunyai potensi yang tinggi untuk dikembangkan menjadi lokasi kawasan pembangunan ruko ada di Kelurahan Caturtunggal diantaranya adalah daerah sepanjang jalan Kaliurang dan sekitarnya, sepanjang jalan Gejayan, sepanjang jalan Yogya – Solo yang dekat dengan perbatasan kota Yogyakarta, dan sebagian jalan Ringroad Utara. Daerah – daerah tersebut masuk dalam kawasan prioritas kelas I atau kawasan yang mempunyai potensi tinggi untuk dikembangkan sebagai kawasan ruko. Kawasan ini mempunyai aksesibilitas yang tinggi, kepadatan penduduk tinggi, harga lahan tinggi, dan daerah yang strategis karena banyak terdapat lokasi kampus.

## **6. Kesimpulan**

Faktor – faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko adalah faktor lokasi (akses jalan; lokasi kampus; dan lokasi pemukiman), faktor harga ruko, faktor kelengkapan fasilitas, dan faktor design ruko. Berdasarkan pada aspek ekonomis, daerah – daerah yang menjadi rekomendasi untuk dijadikan kawasan pembangunan lokasi kawasan ruko selanjutnya yang berdasarkan hasil dari evaluasi dan pemodelan spasial ruko sebelumnya adalah daerah sepanjang jalan Kaliurang dan sekitarnya, sepanjang jalan Gejayan, sepanjang jalan Yogya – Solo yang dekat dengan perbatasan kota Yogyakarta, dan sebagian jalan Ringroad Utara. Sedangkan menurut aspek lingkungan lokasi – lokasi tersebut harus ditinjau kembali dan dapat disesuaikan dengan rencana tata ruang kota yang ada di Kecamatan Depok saat ini. Hal ini dikarenakan karena lokasi – lokasi tersebut merupakan lokasi yang padat akan pemukiman penduduk dan lahan-lahan terbangun. Oleh karena itu perlu adanya evaluasi kembali terhadap aspek lingkungan agar ruko – ruko yang dibangun sesuai dengan peruntukan lahannya.

## **7. Saran**

Penelitian selanjutnya, dalam mengkaji tingkat daya jual ruko di Kecamatan Depok perlu adanya tambahan beberapa variabel lagi yang lebih spesifik secara aspek ekonomis untuk mendapatkan hasil kajian yang lebih mendalam. Selain itu juga perlu adanya kajian terhadap aspek lingkungan agar ruko yang dibangun sesuai dengan peruntukan lahannya dan tidak merubah penggunaan lahan yang produktif seperti sawah.

## **Pustaka**

- Anna Ratnawulan, 2000, Pengertian Assesment, [http://file.upi.edu/Direktori/FPMIPA/JUR.\\_PEND.\\_BIOLOGI/ANA\\_RATNAWULAN/pengertian\\_asesmen.pdf](http://file.upi.edu/Direktori/FPMIPA/JUR._PEND._BIOLOGI/ANA_RATNAWULAN/pengertian_asesmen.pdf) (evaluasi\_1), di akses tanggal 28 Desember 2011.
- Bintarto, 1977, Pengantar Geografi Kota. Up Spring, Yogyakarta.
- Danang Priadmojo, 2004, Kajian Alih Fungsi Hunian Menjadi Tempat Usaha, <http://www.scribd.com/doc/55154153/Kajian-Alih-Fungsi-Hunian-Menjadi-Tempat-Usaha>, di akses pada tanggal 24 Desember 2011.
- Digital Globe, 2009, Quickbird Imagery Products, Product Guide, Colorado : Digital Globe Inc.
- Edy Yulianto, 2005, Pengaruh Pembangunan Ruko Terhadap Struktur Ruang Kota Batam, Tesis, Fakultas Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota, Universitas Diponegoro : Semarang.

- Indah Yuliani, 2009, Analisis Pengaruh Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Ruko Di Kota Malang, Tesis, Fakultas Manajemen PPSUB, Universitas Brawijaya : Malang.
- Erna Dwi Kistanti, 2004, Aplikasi Penginderaan Jauh dan SIG Untuk Penentuan Lokasi Perdagangan Di Kecamatan Mlati Kabupaten Sleman. Tugas Akhir Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada : Yogyakarta.
- Krugman, Paul, 1999, Economic Geography.
- Kurniawan, G, 1999, Pemanfaatan Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis untuk Zonasi Harga Lahan Di Desa Condongcatur dan Caturtunggal Kecamatan Depok Kabupaten Sleman, Skripsi, Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada : Yogyakarta.
- Lillesand and Kieffer, 2000, *Penginderaan Jauh dan Interpretasi Citra*, Penerj. Dulbahri, Prpto Suharsono, Hartono, Suharyadi. Penyunting : Susanto, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Lubis, P, 1995, *Identitas Fungsi Ruko Kesawan*, www.LibraryUSU.ac.id, diakses 15 Mei 2011.
- Morill, 1970, *The Spatial Organization of Society*, Wadsworth : Duxbury Press.
- Notohadiprawiro, Tejoyuwono, 1988, *Kemampuan dan Kesesuaian Lahan : Pengertian dan Penetapannya*.
- Projo, Danoedoro, 1996, Pengolahan Citra digital Teori dan Aplikasinya dalam Bidang Penginderaan Jauh, Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada.
- Rahmat Sentika, 2005, Analisis Kualitatif, [http://www.damandiri.or.id/file/rahmatsentikaunpadbab3.pdf\\_situs analisis kualitatif](http://www.damandiri.or.id/file/rahmatsentikaunpadbab3.pdf_situs_analisis_kualitatif), di akses pada tanggal 24 Desember 2001.
- Sitorus,S, 1998, *Evaluasi Sumberdaya Lahan*, Tarsito : Bandung
- Sokol, M, 2009, *Key Concepts and Theories in Economic Geography*.
- Sutanto, 1986, *Penginderaan Jauh Jilid 1*, Fakultas Geografi, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Wahyuasih, Christianti, 2011, Masalah dan Dilema Perkembangan Ruko Dalam Arsitektur Lingkungan Perkotaan Dan Permukiman Di Kawasan Jakarta dan sekitarnya, waplm@plasa.com , diakses 15 Mei 2011.



# Lampiran

