

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Geografi merupakan ilmu yang mempelajari hubungan gejala di bumi yang menyangkut fisik maupun makhluk hidup beserta permasalahannya melalui pendekatan keruangan, ekologi dan kewilayahan untuk kepentingan proses dan keberhasilan pembangunan (Bintarto, 1979). Manusia membutuhkan macam-macam kebutuhan, salah satu kebutuhan pokok manusia adalah masalah sumber mata pencaharian yang terkait dengan perekonomian.

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. Ruko adalah salah satu jenis bangunan, berasal dari kata rumah dan toko. Rumah yang berarti tempat berhuni dan toko yaitu ruang untuk kegiatan berusaha, sehingga dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan kerja menjadi satu tempat. Dengan titik

tolak yang sederhana ini, menyebabkan ruko dalam perkembangannya menjadi maju pesat. 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 (lihat Tabel 1.1).

Tabel 1.1 Jumlah Ruko per Kelurahan

No.	Nama Kelurahan	Jumlah Blok Ruko
1.	Caturtunggal	25
2.	Condongcatur	11
3.	Maguwoharjo	6

Sumber : Hasil Survey Lapangan 2012

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. Oleh karena itu perlu adanya evaluasi untuk mengetahui faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko di Kecamatan Depok. Sehingga evaluasi nantinya bila dipadukan dengan data peta potensi lahan blok ruko yang sudah ada sebelumnya dapat digunakan sebagai bahan rekomendasi kepada pengembang untuk lokasi – lokasi pembangunan ruko yang sesuai dengan potensi di lapangan. Oleh karena itu maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam dan mengambil judul ” **EVALUASI TINGKAT DAYA JUAL RUKO DAN ARAHAN PENGEMBANGAN RUKO MENGGUNAKAN PENGINDERAAN JAUH DAN SISTEM INFORMASI GEOGRAFIS DI KECAMATAN DEPOK KABUPATEN SLEMAN**”.

1.2. Perumusan Masalah

Dengan semakin pesatnya pertumbuhan pembangunan rumah toko di Kecamatan Depok, menyebabkan pembangunan ruko hampir merata di seluruh kawasan baik itu sebagai kawasan perdagangan, kawasan pendidikan, dan kawasan permukiman. Akibatnya banyak perubahan penggunaan lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan awalnya. Akibat lainnya yaitu banyak ruko yang kurang laku karena kurangnya perencanaan dan pemahaman pengembang akan kondisi masyarakat sebagai konsumen dan lingkungan di sekitarnya secara mendalam.

Dalam perencanaan pembangunan kawasan ruko, maka diperlukan suatu data yang cepat, tepat, dan akurat. Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografis merupakan teknik yang sesuai dalam melakukan analisis Geografi

untuk menentukan arahan rekomendasi lokasi ruko yang sesuai kondisi di lapangan.

Rumusan masalah yang dapat diambil dari latar belakang diatas adalah :

1. Faktor – faktor apa saja yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko di daerah penelitian?
2. Bagaimanakah tingkat keakuratan pemodelan spasial lokasi ruko sebelumnya dengan evaluasi di daerah penelitian ?
3. Bagaimanakah arahan pengembangan untuk pembangunan ruko berdasarkan evaluasi di daerah penelitian ?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan yang akan dicapai pada penelitian ini adalah :

1. Mengetahui faktor – faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko di daerah penelitian.
2. Mengetahui tingkat keakuratan pemodelan spasial lokasi ruko sebelumnya dengan evaluasi di daerah penelitian.
3. Mengetahui arahan rekomendasi untuk pembangunan ruko berdasar evaluasi di daerah penelitian.

1.4. Kegunaan Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian yang dilakukan ini yaitu :

1. Sebagai bahan pertimbangan dan masukan bagi Pemerintah Kecamatan Depok Kabupaten Sleman dalam pengambilan kebijakan, perencanaan dan pengembangan serta pelaksanaan pembangunan ruko selanjutnya.
2. Menambah pengetahuan tentang penerapan analisis Penginderaan Jauh dan Sistem Informasi Geografi dalam penentuan lokasi pembangunan kawasan ruko.

1.5. Telaah Pustaka dan Penelitian Sebelumnya

1.5.1. Teori Lokasi Pusat Ekonomi

Teori lokasi pusat ekonomi merupakan penerapan prinsip – prinsip dari pemikiran neo-klasik ke lokasi dalam suatu ruang, serta menggabungkan peran jarak atau biaya transport (Paul Krugman, 1999). Hal ini menunjukkan bahwa ekuilibrium spasial yang ditandai dengan penyebaran aktifitas ekonomi tidak mungkin terjadi, namun teori tersebut tetap jelas dalam kerangka neo klasik. Sementara teori lokasi pusat ekonomi tidak mewakili peningkatan besar pada model ekuilibrium spasial, ia memiliki kelemahan sendiri.

Salah satu batas kunci dari teori tersebut adalah suatu populasi tidak pernah tersebar secara merata pada suatu ruang. Sebaliknya populasi cenderung terkonsentrasi pada pusat perkotaan, yang mungkin mencerminkan hierarki perkotaan itu sendiri. Ini juga berarti lokasi pasar tidak menyebar secara merata di suatu ruang. Hal ini pada gilirannya akan mempunyai implikasi penting untuk lokasi suatu perusahaan. Salah satu konsep yang digunakan untuk menangkap ini disebut potensi pasar, yang konsepnya menggunakan konsep konektivitas dan aksesibilitas (Sokol, 2009).

Konektivitas – aksesibilitas dalam istilah yang paling sederhana dapat didefinisikan sebagai kemudahan tiap orang, barang, dan informasi bisa dipindahkan dari satu tempat ke tempat lain. Dalam ekonomi kontemporer perpindahan ini biasanya didukung oleh infrastruktur transport (rel kereta, jalan, udara, dan air), serta jaringan telekomunikasi (telepon, telegraf, dan internet). Konektivitas – aksesibilitas suatu daerah juga dapat dilihat sebagai ukuran kemampuan suatu infrastruktur dan jaringan untuk mengurangi friksi jarak dalam dan antar daerah. Sementara dua istilah (konektivitas dan aksesibilitas) sering digunakan secara bergantian, yang sebenarnya ada perbedaan tipis antara konsep – konsep konektivitas dan aksesibilitas.

Konektivitas (kadang – kadang juga disebut sebagai keterhubungan) biasanya berkaitan dengan pemberian fitur transportasi atau jaringan komunikasi dan dapat diukur dalam dua cara dasar. Yang pertama adalah untuk mengukur tingkat konektivitas dari seluruh jaringan (yaitu sejauh mana jaringan internal secara keseluruhan dapat terhubung). Yang kedua adalah untuk mengukur tingkat konektivitas tempat individu (node) dalam jaringan. Dengan kata lain konektivitas node mengukur derajat yang mana node individu terhubung dengan node yang lain dalam satu jaringan.

Konsep aksesibilitas didasarkan pada pengakuan eksplisit dari pentingnya kedua jarak geografis antara node (pusat – pusat perkotaan misalnya) dan karakteristik dari node. Karakteristik node kadang disebut juga ‘atribut tujuan’. Dalam konsep aksesibilitas, aspek jarak geografis (yaitu panjang hubungan antara node) disebut sebagai impedansi untuk pergerakan orang, barang, dan informasi. (Sokol,2009).

1.5.2. Konsep Perilaku Konsumen

Sikap dan perilaku konsumen mempunyai peranan yang cukup besar dalam menentukan strategi pemasaran yang tepat sehingga mempengaruhi tingkat daya jual suatu produk. Menurut Loudon dan Beta yang dikutip dari Indah Yuliana (2006) perilaku konsumen didefinisikan sebagai proses pengambilan dan aktivitas secara fisik yang dilibatkan dalam mengevaluasi, memperoleh, menggunakan atau mempergunakan barang dan jasa.

Menurut Henry Assael yang dikutip oleh Indah Yuliana (2006) terdapat tiga faktor yang mempengaruhi pilihan konsumen, yaitu :

- a. 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).
- b. 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).

- c. 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.

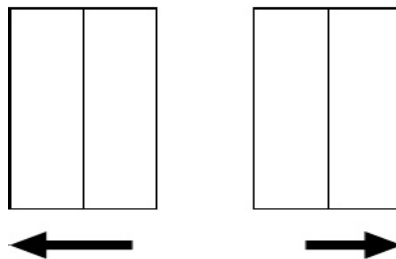
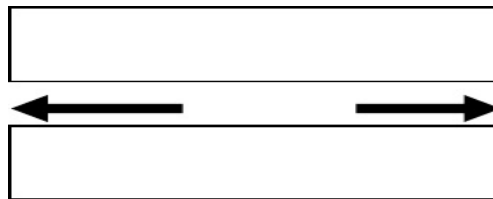
1.5.3. Ruko

Perkembangan ruko di Indonesia dimulai sejak tahun 1800 di daerah Bandung yaitu oleh saudagar-saudagar besar yang berdagang diatas lahan mereka yang berbentuk melebar. Dengan memanfaatkan lahan depan untuk toko dan sisi belakang lahan untuk fungsi hunian. Sejalan dengan perkembangan jaman, dimana harga tanah semakin mahal dan terbatas, saudagar-saudagar tersebut membagi lahan mereka kebelakang untuk dijual. Dengan terbatasnya lahan, dilakukan usaha untuk menaikkan bangunan yang memisahkan fungsi hunian diatas dengan fungsi toko atau kerja dibagian bawah. Susunan ruko seperti inilah yang menciptakan suatu kawasan perdagangan. Semakin berkembangnya kawasan perdagangan tersebut, menyebabkan nilai ekonomis kawasan perdagangan itu semakin meningkat (*Lubis, Identitas Fungsi Ruko Kesawan 1995, www.LibraryUSU.ac.id, 17 Juni 2006*).

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 (lihat Gambar 1). (Danang Priadmojo).

Tipe ruko susunan linier berbatasan dengan jalan raya



Kompleks yang terdiri dari beberapa deret unit ruko

Gambar 1. Tipe Susunan Ruko

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.

Sedangkan menurut Edy Yulianto (2005), ruko merupakan suatu bentuk properti sehingga mempunyai nilai yang dapat diperjual-belikan, ditentukan oleh sifat-sifat yang terdapat pada ruko itu sendiri dan beberapa faktor luar yang mempunyai dampak atau pengaruh. Secara garis besar faktor-faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual suatu property (ruko) adalah :

- a. Faktor fisik properti, terdapat 3 indikator yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko yaitu jenis dan kegunaan (fungsi) property, ukuran dan bentuk, serta produk (desain dan konstruksi bangunan).
- b. Faktor non fisik property yaitu harga ruko, perubahan citarasa, dan perkembangan teknologi.
- c. Faktor lokasi dan perletakan, indikatornya adalah lokasi, letak bangunan (topografi), letak bangunan.

1.5.4. Evaluasi

Menurut kamus besar bahasa Indonesia, evaluasi adalah suatu penilaian dimana penilaian itu ditujukan pada orang yang lebih tinggi atau yang lebih tahu kepada orang yang lebih rendah, baik itu dari jabatan strukturnya atau orang yang lebih rendah keahliannya. Evaluasi adalah suatu proses penelitian positif atau negatif atau juga gabungan dari keduanya.

Pada umumnya evaluasi adalah suatu pemeriksaan terhadap pelaksanaan suatu program yang telah dilakukan dan yang akan digunakan untuk meramalkan, memperhitungkan, dan mengendalikan pelaksanaan program ke depannya agar jauh lebih baik. Evaluasi lebih bersifat melihat ke depan dari pada melihat kesalahan - kesalahan dimasa lalu, dan ditujukan pada upaya peningkatan kesempatan demi keberhasilan program (Anna Ratnawulan, 2000).

Dengan demikian misi dari evaluasi itu adalah perbaikan atau penyempurnaan di masa mendatang atas suatu program. Evaluasi adalah suatu usaha untuk mengukur dan sumber nilai secara objektif dari

pencapaian hasil-hasil yang direncanakan sebelumnya, dimana hasil evaluasi tersebut dimaksudkan menjadi umpan balik untuk perencanaan yang akan dilakukan di depan.

Suatu proses dalam program harus dimulai dari suatu perencanaan. Oleh karena itu proses pelaksanaan suatu evaluasi harus didasarkan atas rencana evaluasi program tersebut. Namun demikian, dalam sebuah praktek tidak jarang ditemukan suatu evaluasi terhadap suatu program justru memunculkan ketidakjelasan fungsi evaluasi, institusi, personal yang sebaiknya melakukan evaluasi (Anna Ratnawulan, 2000).

1.5.5. Penginderaan Jauh

Penginderaan jauh adalah suatu ilmu dan seni untuk memperoleh informasi tentang objek atau fenomena melalui analisis data yang diperoleh dengan menggunakan alat tanpa kontak langsung terhadap obyek atau fenomena yang dikaji (Lillesand dan Kiefer dalam Sutanto,1986). Pengumpulan data ini dilakukan dari jarak jauh dengan menggunakan berbagai sensor. Berbagai sensor pengumpul data dari jarak jauh, umumnya dipasang pada wahana yang berupa pesawat terbang, satelit atau wahana lain. Obyek yang diindera adalah objek yang terletak di permukaan bumi, di atmosfer, dan di antariksa

Pengumpulan data dari jarak jauh tersebut dapat dilakukan dalam berbagai bentuk, sesuai dengan tenaga yang digunakan. Tenaga yang digunakan dapat berupa variasi distribusi daya, distribusi gelombang bunyi, atau distribusi energi elektromagnetik. Data penginderaan jauh dapat berupa citra, grafik, dan data numerik. Data tersebut dapat di analisis untuk mendapatkan informasi tentang objek, daerah, atau fenomena yang diindera atau diteliti.

1.5.6. Sistem Informasi Geografi

Sistem Informasi Geografi diartikan sebagai suatu sistem informasi yang digunakan untuk memasukkan, menyimpan, memanggil kembali,

mengolah, menganalisis dan menghasilkan data bereferensi geografis atau data geospasial, untuk mendukung pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pengelolaan penggunaan lahan, sumber daya alam, lingkungan transportasi, fasilitas kota, dan pelayanan umum lainnya.

Komponen utama SIG adalah system computer, data geospasial, dan pengguna. System computer untuk SIG terdiri dari perangkat keras (hardware), perangkat lunak (software) dan prosedur untuk penyusunan pemasukan data, pengolahan, analisis, pemodelan (modeling), dan penayangan data geospasial. Sumber – sumber data geospasial adalah peta digital, foto udara, citra satelit, table statistic dan dokumen lain yang berhubungan.

Pada awal perkembangan software SIG mempunyai kecenderungan hanya menggunakan data vector dalam mempresentasikan model data, sedangkan software pengolah citra terutama menggunakan struktur data raster. Dalam perkembangannya saat ini, software – software modern menggunakan struktur data tersebut dalam menyajikan, memanipulasi, dan analisis data. Hal ini disebabkan karena pada software tersebut memiliki struktur dasar data yang dapat dsimpan dan dianalisis, menyediakan fasilitas proses data yang lebih efisien, dan memiliki algoritma efektif untuk konversi data diantara struktur data tersebut.

1.5.7. Penelitian Sebelumnya

Edi Yulianto, 2005 meneliti tentang “Pengaruh Pembangunan Ruko Terhadap Struktur Ruang Kota Batam”. Tujuannya adalah mengetahui faktor – faktor yang berpengaruh terhadap pembangunan ruko dan pengaruhnya terhadap struktur ruang kota batam. Faktor – faktor yang berpengaruh terhadap nilai properti pasar (permintaan dan penawaran), kebutuhan investasi, kebutuhan untuk hunian dan dagang (fisik property), lokasi dan letak, dan kenegaraan/politik. Metode penelitian digunakan adalah metode survey dengan questioner dan analisisnya menggunakan analisis regresi linier berganda

Indah Yuliani, 2006 meneliti tentang “Analisis Pengaruh Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Ruko Di Kota Malang”. Tujuannya adalah mengungkapkan pengaruh perilaku konsumen terhadap keputusan pembelian yaitu dengan menganalisis faktor – faktor bauran pemasaran dan kelompok referensi terhadap keputusan pembelian ruko di kota Malang. Faktor – faktor yang berpengaruh adalah produk, harga, promosi, bukti fisik, lokasi dan kelompok referensi. Metode penelitian digunakan adalah metode explanatory research yaitu metode yang bertujuan untuk menjelaskan hubungan kausal antara variable – variable melalui pengujian hipotesis. Metode analisisnya menggunakan analisis regresi linier berganda.

Yunus Helmi, 2006 meneliti tentang “Pemanfaatan Citra Resolusi Tinggi Quickbird dan Sistem Informasi Geografis Untuk Penentuan Lokasi Ruko di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman”. Tujuan dari penelitian adalah untuk mengetahui persebaran lokasi ruko yang sesuai dan memperoleh peta lokasi pembangunan ruko. Parameter yang digunakan yaitu penggunaan lahan, aksesibilitas positif, aksesibilitas negatif, kepadatan penduduk, fasilitas pendidikan, dan harga lahan. Penentuan lokasi ruko dengan menggunakan teknik interpretasi citra satelit serta analisis data yang dilakukan dengan menggunakan metode pengharkatan tertimbang dengan pemberian harkat pada setiap parameter yang digunakan.

Dari penelitian terdahulu, penulis mengambil beberapa variable yang relevan dengan dengan objek penelitian ini yaitu lokasi, produk, harga, dan bukti fisik property.

Adapun perbandingan penelitian peneliti dengan dengan penelitian sebelumnya dapat dilihat Tabel 1.2, sebagai berikut :

Tabel 1.2. Perbandingan Penelitian Sebelumnya

Peneliti	Edi Yulianto (2005)	Indah Yuliani (2006)	Yunus Helmi (2006)	Yunus Helmi (2011)
Judul	Pengaruh Pembangunan Ruko Terhadap Struktur Ruang Kota Batam	Analisis Pengaruh Konsumen Terhadap Keputusan Pembelian Ruko Di Kota Malang	Pemanfaatan Citra Resolusi Tinggi Quickbird dan Sistem Informasi Geografis Untuk Penentuan Lokasi Ruko di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman	Evaluasi Tingkat Daya Jual Ruko dan Arah Pengembangan Ruko di Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman.
Tujuan	Untuk mengetahui faktor – faktor yang berpengaruh terhadap pembangunan ruko dan pengaruhnya terhadap struktur ruang kota Batam	mengungkapkan pengaruh perilaku konsumen terhadap keputusan pembelian yaitu dengan menganalisis faktor – faktor bauran pemasaran dan kelompok referensi terhadap keputusan pembelian ruko di kota Malang	Untuk mengetahui lokasi ruko yang potensial dan untuk memperoleh peta lokasi pembangunan ruko di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman	Untuk mengetahui faktor - faktor yang mempengaruhi tingkat daya jual ruko, mengetahui tingkat akurasi pemodelan spasial dengan evaluasi di lapangan dan arahan rekomendasi berdasar evaluasi di lapangan.
Metode	Survey dengan menggunakan questioner. Metode analisis menggunakan analisis regresi linier berganda.	Survey dengan menggunakan explanatory research. Metode analisis menggunakan analisis regresi linier berganda.	Interpretasi Citra satelit Quickbird, tumpang-susun overlay, dan buffer serta dengan analisis skoring menggunakan aplikasi SIG, yang di lengkapi dengan survey lapangan untuk cek keakuratan lokasi	Interpretasi Citra satelit Quickbird, overlay, dan survey lapangan. Metode analisis menggunakan analisis kualitatif deskriptif
Hasil	Faktor – faktor yang paling berpengaruh adalah adanya pasar, kebutuhan untuk investasi, kebutuhan akan hunian dan dagang, lokasi dan letak, dan politik/kenegaraan mengenai aturan dan kebijakan daerah yang berlaku.	Secara parsial faktor – faktor yang berpengaruh adalah produk, harga, bukti fisik, dan lokasi strategis berpengaruh signifikan. Sedangkan promosi dan kelompok referensi tidak berpengaruh. Faktor yang berpengaruh dominan adalah lokasi strategis.	Persebaran lokasi ruko di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman terdapat di beberapa wilayah yang tersebar di daerah Ringroad utara sepanjang Jalan Kaliurang, Jalan Solo, Babarsari, Condongcatur dan Maguwoharjo.	

1.6. Kerangka Pemikiran

Kecenderungan ruko bukan hanya sebagai tempat usaha maupun hunian tapi sebagai alat untuk spekulasi properti menyebabkan pembangunan ruko di berbagai daerah mengalami perkembangan yang pesat dan menjadi tak terkendali. Banyaknya pembangunan ruko ternyata tidak diikuti dengan tingginya tingkat daya jual ruko tersebut. Banyaknya ruko yang tidak laku diakibatkan oleh kurangnya pemahaman developer atau pengembang mengenai kebutuhan dan karakteristik masyarakat dan lingkungan di sekitarnya. Sehubungan dengan pernyataan di atas perlu adanya variabel - variabel untuk melakukan evaluasi terhadap tingkat daya jual ruko. Variabel - variabel tersebut adalah lokasi, produk, harga, dan bukti fisik properti.

Faktor lokasi merupakan salah satu faktor yang sangat berpengaruh positif terhadap tingkat daya jual ruko. Dengan pemilihan lokasi ruko yang strategis seperti lokasi blok ruko yang mudah dijangkau sarana transportasi, dekat dengan pemukiman, mobilitas kendaraan dan orang yang ramai, dekat dengan kampus, nyaman dan daerah perkembangannya pesat sebagai kawasan usaha akan diikuti dengan peningkatan daya jual ruko. Faktor lokasi ruko yang kurang strategis akan menyebabkan penurunan tingkat daya jual ruko.

Faktor harga ruko mempunyai pengaruh yang cukup besar terhadap tingkat daya jual ruko. Harga jual ruko yang cukup mahal, pemberian potongan harga yang kurang menguntungkan, serta syarat - syarat mendapatkan kredit yang rumit akan berpengaruh terhadap menurunnya tingkat daya jual ruko. Oleh karena itu untuk meningkatkan penjualan suatu ruko perlu adanya kemudahan untuk memberikan potongan harga ruko dan hal - hal lain yang berhubungan dengan harga ruko yang dapat dijangkau oleh pembeli.

Faktor produk yang berupa desain bangunan ruko menjadi salah satu faktor penting yang berpengaruh terhadap tingkat daya jual ruko. Dalam hal ini setiap usaha pengembang dalam memperbaiki desain bangunan ruko dengan mengikuti tren yang sedang populer saat ini serta meningkatkan kualitas bangunan akan meningkatkan tingkat daya jual ruko.

Faktor kelengkapan fasilitas menjadi faktor yang berpengaruh terhadap penjualan suatu ruko. Ruko – ruko yang memiliki fasilitas penunjang yang memadai seperti fasilitas parkir yang luas dan memadai dan fasilitas air dan listrik yang memadai akan meningkatkan tingkat daya jual ruko. Apabila fasilitas penunjang kurang memadai seperti lahan parkir yang sempit akan menurunkan tingkat daya jual ruko.

Dengan adanya data pemodelan spasial lokasi ruko yang telah ada sebelumnya dengan ditunjang dengan data evaluasi di lapangan yang berdasarkan pada keempat variabel tersebut diatas maka akan dapat diketahui tingkat keakuratan pemodelan spasial ruko yang telah ada sebelumnya. Sehingga dengan mengetahui tingkat keakuratan pemodelan spasial lokasi ruko maka akan dapat memberikan beberapa rekomendasi beberapa lokasi blok ruko yang baru yang berdasarkan pada evaluasi beberapa variabel yang ada dilapangan.

Persebaran blok – blok ruko dapat disadap dari citra satelit melalui interpretasi yang berdasar pada unsur – unsur interpretasi. Kemudian dilakukan cek lapangan untuk verifikasi persebaran ruko agar mendapatkan hasil berupa peta persebaran ruko yang valid. Evaluasi tingkat daya jual ruko didapat dari hasil survey dan observasi di lapangan dan hasil analisis menggunakan analisis kualitatif deskriptif berdasarkan variabel – variabel lokasi, produk ruko, harga ruko, dan bukti fisik ruko. Hasil evaluasi kemudian di overlay dengan peta pemodelan spasial lokasi ruko sebelumnya untuk dianalisis tingkat keakuratan pemodelan spasial tersebut dan juga untuk mendapatkan arahan rekomendasi pembangunan lokasi ruko yang baru.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Pemilihan Daerah Penelitian

Daerah yang dijadikan penelitian adalah Kecamatan Depok Kabupaten Sleman. Daerah ini dijadikan penelitian dengan alasan karena adanya keberadaan berbagai perguruan tinggi, kawasan perdagangan, obyek vital,

dan munculnya kawasan permukiman baru mengakibatkan pembangunan ruko menjadi tinggi.

1.7.2. Perolehan Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Citra *Quickbird* tahun 2009 wilayah Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.
- b. Peta Administrasi skala 1 : 50.000 tahun 2005.
- c. Peta prioritas lokasi kawasan ruko tahun 2006 skala 1 : 50.000.
- d. Data primer yang di dapat dari survey dan observasi di lapangan.

1.7.3. Pengumpulan Data

Data – data penelitian yang digunakan antara lain adalah citra *Quickbird* wilayah kecamatan Depok Sleman Yogyakarta, diperoleh dari PUSPIC Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada dengan tanggal perekaman 27 Januari 2009. Citra tersebut mempunyai format ers. Data bantu yang juga dipersiapkan dalam penelitian ini adalah peta administrasi Kecamatan Depok yang digunakan untuk dasar pemotongan citra wilayah penelitian yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman. Selain itu data peta lokasi kawasan ruko didapat dari penelitian sebelumnya.

Pengumpulan data primer dilakukan dengan melakukan observasi dan wawancara ke lokasi di Kecamatan Depok. Pengumpulan data primer menggunakan 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.

1.7.4. Variabel Penelitian

Variabel adalah objek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian (Suharsimi, 2002). Variabel yang digunakan dalam penelitian adalah ruko yaitu hal – hal yang berkaitan dengan tingkat daya jual ruko dan prioritas pembangunan lokasi ruko.

1.7.5. Teknik Pengolahan dan Analisis Data

a. Unit Analisis

Dalam penelitian ini mengkaji evaluasi tingkat daya jual ruko, dan mengetahui arahan pengembangan kawasan ruko karena unit penelitian mencakup daerah yang cukup luas yaitu seluruh daerah di Kecamatan Depok Kabupaten Sleman yang terdiri dari 3 Kelurahan. Untuk itu, skala penelitian ini termasuk dalam skala penelitian mikro, maka unit analisis pada penelitian ini adalah tingkat kelurahan yang berupa titik dan cluster atau area, agar dapat mempermudah dalam melakukan analisis data yang ada. Untuk unit analisis yang berupa titik digunakan untuk analisis evaluasi tingkat daya jual ruko yang berdasar 4 variabel yaitu lokasi, harga, kelengkapan fasilitas, dan desain luar ruko. Sedangkan untuk unit analisis cluster atau area digunakan untuk analisis arahan pengembangan kawasan ruko yang baru.

b. Interpretasi Visual Citra Quickbird dan digitasi *On screen*

Kegiatan penyadapan data ini juga dilakukan digitasi *on screen* untuk memperoleh blok – blok ruko yang ada di daerah penelitian. Interpretasi dapat dilakukan secara visual melalui pengenalan kenampakan obyek – obyek secara langsung yang terekam dalam citra satelit Quickbird yang berdasar pada unsur – unsur interpretasi. Dari interpretasi citra satelit Quickbird maka akan didapat blok – blok ruko.

c. Editing data

Editing data digunakan untuk memperbaiki kesalahan yang terjadi saat melakukan proses digitasi. Hasil konversi data analog ke format data digital, dengan menu digitasi, tidak secara otomatis diperoleh topologi datanya dan sering disebut dengan data mentah. Data mentah hasil digitasi yang belum mempunyai struktur topologinya perlu dilakukan pembentukan topologi serta mengkoreksi kesalahan – kesalahannya. Untuk membuat topologi dapat digunakan 2 cara yaitu

clean dan build yang bisa memperbaiki kesalahan overshoot dan undershoot.

d. Overlay

Proses overlay atau tumpang susun mempunyai fungsi untuk menggabungkan 2 titik atau lebih data grafis baru yang memiliki satuan pemetaan gabungan dari beberapa data grafis tersebut. Peta – peta yang di overlay adalah peta faktor tingkat daya jual ruko dengan peta tingkat daya jual ruko. Selain itu peta tingkat daya jual ruko dengan peta prioritas lokasi kawasan ruko tahun 2006.

e. Analisis dan Faktor Evaluasi Tingkat Daya Jual Ruko

1. Tingkat Daya Jual Ruko

Tingkat daya jual ruko diperoleh dari hasil survey lapangan terhadap jumlah unit ruko yang terjual untuk memperoleh data mengenai tingkat daya jual ruko (Indah Yuliani, 2006). Hasil dari survey kemudian dikelaskan untuk memperoleh peta tingkat daya jual ruko.

Tabel 1.3. Kelas Tingkat Daya Jual Ruko

Tingkat Daya Jual Ruko	Unit Ruko Terjual (%)
Tinggi	81% - 100%
Sedang	61% - 80%
Rendah	> 60%

Sumber : Indah Yuliani (2006)

2. Lokasi

Lokasi diperoleh dari hasil survey yang dengan cara melakukan wawancara terhadap responden yang memiliki unit ruko yang berdasarkan pada variabel akses jalan, lokasi kampus, dan pemukiman. Menurut Morrill (1970) variabel jarak, aksesibilitas terhadap transportasi, pemukiman, dan pendidikan merupakan faktor – faktor yang berpengaruh terhadap suatu pusat kegiatan ekonomi. Dalam hal

ini akses jalan dan jarak kampus terhadap lokasi ruko sebagai pusat kegiatan ekonomi menjadi faktor yang berpengaruh juga. Parameter jarak lokasi kegiatan ekonomi berupa ruko terhadap lokasi kampus yaitu 200 meter dari lokasi kampus (Morril, 1970). Untuk parameter jalan yaitu jalan arteri, jalan kolektor, dan jalan lokal. Sedangkan untuk pemukiman parameternya yaitu pemukiman teratur, semi teratur, dan tidak teratur. Dari hasil wawancara dan observasi kemudian data faktor lokasi digunakan untuk memperoleh peta blok ruko terhadap faktor lokasi ruko.

Tabel 1.4. Faktor Daya Jual Ruko Lokasi

Akses Jalan	Jarak Kampus	Pemukiman
Jalan Arteri	> 200 m	Teratur
Jalan Kolektor	200 – 500 m	Semi Teratur
Jalan Lokal	< 500	Tidak Teratur

Sumber : Morril, 1970

3. Harga Ruko

Harga ruko diperoleh dari hasil survey lapangan terhadap harga ruko per unitnya (Indah Yuliani, 2006). Dari hasil survey tersebut lalu harga ruko dikelaskan dengan cara mencari selisih harga ruko yang tertinggi dengan harga ruko yang terendah yang dibagi 3 kelas yaitu tinggi, sedang, dan rendah sehingga diperoleh peta blok ruko terhadap harga ruko.

4. Kelengkapan Fasilitas

Kelengkapan fasilitas diperoleh dari hasil survey lapangan terhadap kelengkapan fasilitas lahan parkir dan kelengkapan fasilitas air dan listrik. Standar ukuran kelengkapan fasilitas lahan parkir yaitu berdasarkan pada lahan parkir cukup untuk menampung lebih dari 2 mobil atau menampung lebih dari 10 kendaraan bermotor menurut majalah Properti edisi Februari 2003 yang dikutip dari Indah Yuliani (2006). Sedangkan untuk fasilitas air dan listrik yaitu fasilitas air lancar dan fasilitas listrik tidak sering terjadi pemadaman listrik (Edy

Yulianto, 2005). Hasil dari survey lapangan kemudian dikelaskan untuk memperoleh peta blok ruko terhadap kelengkapan fasilitas ruko.

Tabel 1.5. Kelas Kelengkapan Fasilitas Ruko

Kelas Ruko	Kelengkapan Fasilitas Ruko		
	Parkir	Air	Listrik
Memadai	Dapat menampung lebih dari 10 kendaraan bermotor atau 2 mobil	Pasokan air lancar	Tidak ada pemadaman listrik
Cukup Memadai	Dapat menampung 10 kendaraan bermotor atau 2 mobil	Pasokan air cukup lancar	Tidak sering terjadi pemadaman listrik
Kurang Memadai	Kurang dapat menampung 10 kendaraan bermotor atau 2 mobil	Pasokan air tidak lancar	Sering terjadi pemadaman listrik

Sumber : Indah Yuliani (2006) dan Edy Yulianto (2005)

5. Desain Luar Ruko

Desain luar ruko diperoleh dari hasil survey lapangan terhadap desain luar ruko. Menurut majalah Properti edisi Februari 2003 yang dikutip dari Indah Yuliani (2006), desain – desain ruko yang saat ini menjadi tren bangunan ruko adalah ruko dengan desain gaya spanyol dan modern minimalis. Hasil dari survey kemudian digunakan untuk memperoleh peta blok ruko terhadap desain bangunan ruko.

6. Analisis Kualitatif Deskriptif

Analisis kualitatif merupakan jenis analisis yang menjelaskan suatu keadaan bukan dalam besaran angka, namun berbentuk uraian, tanggapan kritis, perbandingan atau komparasi. Analisis kualitatif dapat juga digunakan untuk mendukung, memperkuat dan memperjelas analisis yang bersifat kuantitatif (Edy Yulianto, 2005).

Jenis analisis kualitatif dibedakan menjadi dua yaitu :

1. Deskriptif adalah menganalisis keadaan obyek studi melalui uraian, pengertian ataupun penjelasan – penjelasan baik terhadap analisis yang bersifat terukur maupun yang tidak terukur.
2. Normatif adalah analisis terhadap keadaan yang seharusnya mengikuti suatu aturan atau pedoman ideal tertentu maupun landasan hukum atau lainnya.

Analisis kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini yaitu menggunakan analisis kualitatif deskriptif. Tujuannya adalah untuk mengetahui faktor – faktor yang kaitannya dengan tingkat daya jual ruko.

1.7.6. Metode Sampling, Teknis Wawancara dan Observasi

1. Metode Sampling

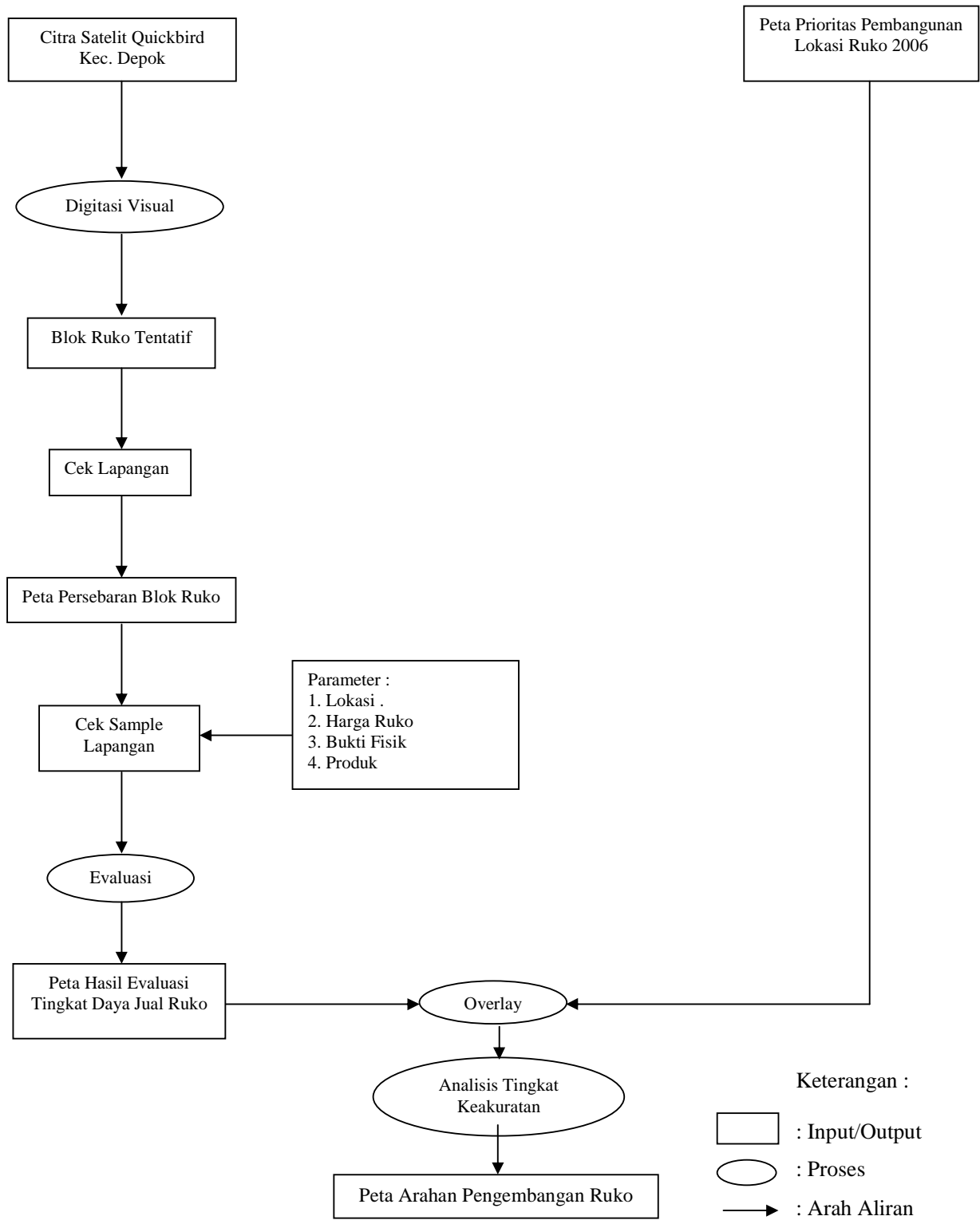
Penelitian ini menggunakan 2 metode yaitu metode sensus dan metode survey. Metode – metode ini digunakan untuk merepresentasikan data secara keseluruhan. Untuk metode sensus digunakan untuk dapat mengumpulkan data keseluruhan blok ruko yang ada. Adapun metode survey digunakan untuk mendapatkan data yang berasal dari responden yang menjadi pemilik ruko. Dalam hal ini responden yang dianggap mewakili populasi tiap – tiap blok ruko. Metode survey yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode purposive sampling yaitu sampel diambil pada unit ruko yang mewakili blok ruko tersebut. Rinciannya sebagai berikut :

Tabel 1.6. Jumlah Populasi Penelitian

Kelurahan	Blok Ruko	Unit Ruko	Sampel
Caturtunggal	27	316	27
Condongcatur	9	86	9
Maguwoharjo	6	104	6
Jumlah	42	506	42

2. Teknis Wawancara dan Observasi

Dalam melakukan survey lapangan, untuk mendapatkan data maka menggunakan wawancara terhadap responden yang memiliki unit ruko serta melakukan observasi. Wawancara digunakan untuk mendapatkan data berupa faktor – faktor yang menjadi pertimbangan konsumen untuk membeli ruko. Secara teknis, wawancara dalam penelitian ini menanyakan beberapa jenis pertanyaan yang sederhana terhadap responden pemilik ruko. Selain itu untuk mendapatkan data primer juga dilakukan observasi terhadap fasilitas lahan parkir dan desain bangunan ruko.



Gambar 2. Diagram Alir Penelitian

1.7.7. Batasan Operasional

Agglomerasi adalah pengelompokan suatu gejala yang terkait dengan aktivitas manusia.

Analisis Kualitatif Deskriptif adalah salah satu jenis analisis kualitatif yang digunakan untuk menganalisis keadaan obyek studi melalui uraian, pengertian ataupun penjelasan – penjelasan baik terhadap analisis yang bersifat terukur maupun yang tidak terukur.

Evaluasi adalah suatu pemeriksaan terhadap pelaksanaan suatu program yang telah dilakukan dan yang akan digunakan untuk meramalkan, memperhitungkan, dan mengendalikan pelaksanaan program ke depannya agar jauh lebih baik.

Overlay adalah proses penggabungan antara 2 atau lebih data grafis untuk dapat diperoleh data grafis baru yang memiliki satuan pemetaan gabungan dari beberapa data grafis.

Penginderaan Jauh merupakan suatu teknik pengukuran atau perolehan informasi dari beberapa sifat obyek atau fenomena dengan menggunakan alat perekam yang secara fisik tidak terjadi kontak langsung atau bersinggungan dengan obyek atau fenomena yang dikaji (Howard, 1996).

Penggunaan Lahan adalah segala campur tangan manusia baik secara permanen ataupun secara siklus terhadap suatu kumpulan sumberdaya buatan yang secara keseluruhan disebut lahan.

Perilaku Konsumen adalah proses pengambilan dan aktivitas secara fisik yang dilibatkan dalam mengevaluasi, memperoleh, menggunakan atau mempergunakan barang dan jasa.

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

Sistem Informasi Geografis adalah Sistem Informasi Geografis dalam arti luas adalah sistem manual dan atau komputer yang digunakan untuk mengumpulkan, menyimpan, mengelola, dan menghasilkan informasi yang mempunyai rujukan spasial atau geografis (Danoedoro, Projo, 1996).