

# FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERSEBARAN RUKO DI KOTA MALANG

<sup>1)</sup>Achmad Maulana Malik Jamil, <sup>2)</sup>Mustika Arif Jayanti

<sup>1)2)</sup> Universitas Kanjuruhan Malang

Email: <sup>1)</sup> maulana3188@gmail.com; <sup>2)</sup> ratu.mustika25@gmail.com

## Abstrak

Pembangunan perkotaan semakin berkembang terutama di pusat kota untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan wadah aktivitas akibat pertumbuhan ekonomi yang tinggi. Perencanaan kota harus berpacu dengan pembangunan fisik bangunan serta sarana dan prasarana kota lainnya. Perencanaan pusat perdagangan harus disesuaikan dengan berbagai pertimbangan yang ada. Hal ini berlaku juga di Kota Malang. Perilaku dan karakteristik perdagangan di Kota Malang di antaranya berupa berkembangnya tataguna lahan perdagangan dalam bentuk rumah toko. Fenomena yang terjadi akhir-akhir ini adalah mulai ditinggalkannya peruntukan lahan yang bersifat tunggal. Pemanfaatan lahan saat ini cenderung bersifat majemuk, secara terpadu, dan berskala besar. Pemanfaatan lahan majemuk ini juga merupakan suatu bentuk aglomerasi dari fasilitas perdagangan. Bentuk ini dapat dilihat pada penyediaan fasilitas perdagangan yang berbentuk toko-toko yang berjejer di kawasan perdagangan. Terjadinya perubahan fungsi dari pemanfaatan ruko di Kota Malang, yang pada awalnya dipergunakan untuk rumah-toko dalam pemanfaatannya terbagi menjadi: toko-kantor-gudang dan ruko. Berkembangnya pembangunan dan bervariasinya pemanfaatan ruko di Kota Malang, maka rumusan permasalahan yang menjadi dasar kajian penelitian yaitu: 1) Bagaimana faktor-faktor yang berpengaruh dalam pemanfaatan ruko di Kota Malang?; 2) Bagaimana pola persebaran ruko di Kota Malang?. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif dengan pendekatan deduktif, serta mengambil 10% sebagai sejumlah 117 ruko, dengan menggunakan metode analisis *crosstabs* dan *chi square*. Faktor yang memiliki pengaruh yang kuat dalam pemanfaatan ruko yaitu kedekatan dengan pusat kota, kedekatan dengan permukiman, kedekatan dengan pasar, disamping itu pemanfaatan ruko yang berupa kantor dan toko sangat dipengaruhi oleh kedekatan dengan kantor dan kedekatan dengan pasar, sedangkan untuk pemanfaatan yang lain cenderung acak. Rekomendasi dari penelitian ini ialah perlu dikaji lagi baik dari perspektif pengembang dan pengguna dalam hal pemanfaatan ruko agar tidak terjadi perubahan fungsi ruko, jadi dalam penjualannya lebih diarahkan ruko-toko atau kantor, agar terjadi keseragaman dalam pemanfaatannya yang bertujuan agar terciptanya aglomerasi pertumbuhan yang merangsang pertumbuhan di sekitarnya.

**Kata Kunci:** Persebaran, Ruko.

## **PENDAHULUAN**

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Provinsi Jawa Timur mengalami peningkatan pertumbuhan bangunan jasa komersil terutama pembangunan ruko-ruko dan perubahan penggunaan lahan perumahan menjadi jasa (ruko) di sepanjang jalan menuju pusat-pusat kawasan perdagangan. Malang dikenal pula sebagai salah satu Kota Pendidikan di Indonesia. Didukung oleh kondisi geografis yang sejuk sebab dibentengi oleh 4 gunung di setiap penjuru mata anginnya. Kota Malang tumbuh sebagai kota yang diidam-idamkan perantau yang ingin menimba ilmu. Segala fasilitas modern berhasil dipenuhi oleh pemerintah kota demi menunjang aktivitas sebuah Kota Pendidikan. Beberapa Perguruan Tinggi Negeri terkemuka ada di Kota ini dan beberapa Perguruan Tinggi Swasta yang tak kalah hebatnya terdapat di kota ini.

Bertambahnya penduduk di Kota Malang yang disebabkan oleh masuknya mahasiswa yang berkuliah di Universitas Negeri maupun swasta mengakibatkan semakin besar kebutuhan lahan untuk tempat tinggal, selain itu juga memicu adanya pertumbuhan lainnya, misalnya meningkatnya jumlah perdagangan barang dan jasa. Untuk bertahan hidup manusia perlu makan dan tempat tinggal. Bertambahnya penduduk secara langsung memberikan dampak meningkatnya kebutuhan akan dua hal tersebut.

Budaya konsumtif merupakan salah satu dampak dari pertumbuhan masyarakat dan perkembangan teknologi. Gaya hidup mahasiswa adalah gaya hidup kelas menengah ke atas yang dicirikan dengan kemampuan mengonsumsi produk dan gaya hidup yang serba

modern. Hal ini berdampak pada semakin berkembangnya sektor ekonomi perdagangan dan jasa guna memenuhi kebutuhan mahasiswa dan masyarakat. Melihat fenomena yang terjadi akhir-akhir ini dan paling menarik adalah berupa dibangunnya ruko-ruko yang hampir merata diseluruh wilayah pengembangan Kota Malang.

Dengan semakin berkembangnya pembangunan rumah toko (ruko) di Kota Malang, maka tujuan penelitian yaitu mengidentifikasi pola persebaran rumah-toko di Kota Malang.

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian ini yaitu deskriptif kuantitatif dengan pendekatan deduktif. Lokasi penelitian adalah di Kota Malang yang terdiri dari 5 kecamatan yang terdapat lokasi Kluster Ruko.

- a. Survei data instansional, yaitu pengumpulan data sekunder yang berkaitan dengan wilayah studi, dari dinas/instansi pemerintah seperti Dinas Tata Kota, Bappeda, BPS, Kimpraswil dan dinas/instansi terkait lainnya.
- b. Survei lapangan, yaitu dengan teknik observasi / pengamatan di lapangan serta pengajuan kuesioner.

Data primer diperoleh dengan penyebaran kuisisioner atau wawancara kepada para responden yang dilibatkan dalam penelitian ini yaitu pihak-pihak pengguna ruko yang secara individu telah memiliki ruko atau menghuni / berusaha di ruko. Data sekunder diperoleh dari buku laporan, referensi dan informasi yang didokumentasikan oleh kantor /dinas/instansi terkait, diantaranya berupa data jumlah fasilitas perkotaan dan gambaran wilayah Kota Malang dan peraturan atau kebijakan

yang berkaitan dengan pembangunan ruko.

Sebagian populasi responden yang digunakan dalam penelitian ini adalah pengguna ruko yang tersebar di beberapa titik lokasi di Kota Malang, yang kemudian dibagi sesuai strata atau bagian populasi yang akan diambil secara proporsional. Teknik pengambilan sampel data ini disebut teknik *proportionate random sampling*. Dalam penelitian ini pengambilan sampel dilakukan terhadap 1 komponen, yaitu dari pihak pengguna ruko. Menurut Nugraha Dkk (2000) pengguna ruko adalah pihak yang menggunakan ruko secara langsung, meskipun bukan miliknya. Pengguna ruko yang menjadi obyek penelitian disini adalah pengguna yang menempati dan menggunakan ruko dengan sifat bangunan sewa.

Untuk jumlah pengguna ruko, penelitian dilakukan terhadap 10 % dari 1.172 ruko yang merupakan jumlah total ruko di Kota Malang, maka sampel dalam penelitian ini sebesar 117 ruko, artinya peneliti mengambil sampel responden secara acak dari populasi pengguna ruko dalam suatu kecamatan ruko dengan cara penarikan undian, yaitu pada kertas kecil ditulis nomer subjek sebanyak populasi yang terdapat dalam masing-masing kecamatan, satu nomer untuk setiap kertas, kemudian pada setiap kecamatan diambil gulungan kertas sebanyak jumlah sampel yang telah ditetapkan, sehingga nomer-nomer yang tertera pada gulungan kertas yang terambil itulah yang merupakan nomer subjek sampel penelitian. Peneliti beranggapan bahwa semua pengguna ruko pada setiap kecamatan memiliki kesempatan yang sama untuk dijadikan sampel.

Teknik analisis data dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Menyusun jawaban responden ke dalam tabel. Mendistribusikan nilai jawaban pengguna, dikelompokkan menurut faktor-faktor yang telah ditetapkan.
- b. Untuk mengetahui hubungan antara pemanfaatan dan persebaran ruko, digunakan program SPSS 16 *for windows* dilakukan analisis *Chi Square test & Koefisien Kontingensi* yaitu teknik korelasi untuk data yang berbentuk nominal. Rumus yang digunakan:

$$\chi^2 = \sum \frac{(O_{ij} - E_{ij})^2}{E_{ij}}$$

$E_{ij}$   
=  $\frac{\text{jumlah sebaris } x \text{ jumlah sekolom}}{\text{jumlah data}}$

dengan:

$\chi^2$  = Hasil observasi yang diperoleh berdasarkan distribusi probabilitas basis ke-i dan kolom ke-j

$E_{ij}$  = Nilai yang diharapkan berdasarkan pengamatan terhadap random sampelnya pada baris ke-i dan kolom ke-j dari variabel yang diamati.

Setelah mengetahui jumlah  $\chi^2$  yang diperoleh dari hasil perhitungan selanjutnya dibandingkan dengan nilai  $\chi^2$ . Nilai  $\chi^2$  tabel yang diperoleh menggunakan nilai derajat kebebasan dengan taraf signifikansi sebesar 5%.

Untuk memperkuat hasil chi square selanjutnya dilakukan pengujian hipotesis. Adapun batasan hipotesis sebagai berikut:

Hipotesis untuk kasus ini :

Ho = Pemanfaatan ruko tidak memiliki hubungan dengan

faktor-faktor yang mempengaruhi persebaran ruko

HI = Pemanfaatan ruko memiliki hubungan yang kuat dengan faktor-faktor yang mempengaruhi persebaran ruko.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Aksesibilitas merupakan kemudahan transportasi dan kedekatan jarak (Koetsoer, 2001). Sedangkan menurut Luhst (1997) aksesibilitas adalah daya tarik suatu lokasi dikarenakan akan memperoleh kemudahan dalam pencapaiannya dari berbagai pusat kegiatan seperti pusat perdagangan, pusat pendidikan, daerah industry, jasa pelayanan perbankan, tempat rekreasi, pelayanan pemerintah, jasa professional dan bahkan merupakan perpaduan antara semua kegiatan tersebut. Penilaian dari aksesibilitas bisa berupa jarak dari *Central Basic District* (CBD), kemudahan mendapatkan pelayanan dari transportasi umum yang menuju lokasi bersangkutan atau bisa juga dilihat dari lebar jalan yaitu semakin sempit lebar jalan suatu lahan, maka berarti aksesibilitas dari tempat yang bersangkutan kurang baik. Dalam penelitian ini, pengukuran aksesibilitas menggunakan jarak tempuh. Indikator aksesibilitas yang digunakan adalah jarak ruko ke pusat Kota Malang (Alun-alun Kota Malang), jarak ruko ke permukiman terdekat, jarak ruko ke kantor pemerintahan terdekat.

### Jarak Ruko ke Pusat Kota (Alun Alun Kota Malang – Pasar Besar)

Menurut R.V Ratcliff (1949) dalam bukunya yang berjudul *Urban Land Economic*, pusat kota dianggap sebagai suatu tempat yang punya aksesibilitas terbesar dan dari lokasi inilah *centrality-value* (nilai pemusatan) akan

menurun secara teratur ke arah luar sampai pada *urban peripheries*. Berdasarkan hasil penelitian, didapatkan hasil bahwa ada hubungan antara perubahan pemanfaatan ruko di Kota Malang dengan jarak ruko ke pusat kota. Hal ini dibuktikan dengan hasil penghitungan *Chi square test* yang menunjukkan  $p < 0,05$  (Tabel 1).

**Tabel 1 Hubungan dan Hasil Penghitungan *Chi Square Test* – *Symmetric Measures* Antara Perubahan Pemanfaatan Ruko di Kota Malang Dengan Jarak ke Pusat Kota**

		pusat_kota					Total	
		0.1-1 km	1.1-2 km	2.1-3 km	3.1-4 km	4.1-5 km		
pemanfaatan	Rumah	Count	2	3	4	0	0	9
		Expected Count	2.5	2.0	3.0	.6	.8	9.0
	Gudang	Count	0	0	0	0	6	6
		Expected Count	1.7	1.3	2.0	.4	.6	6.0
	Ruko	Count	18	20	29	6	4	77
		Expected Count	21.7	17.1	25.7	5.3	7.2	77.0
	Kantor	Count	0	2	6	2	1	11
		Expected Count	3.1	2.4	3.7	.8	1.0	11.0
	Toko	Count	13	1	0	0	0	14
		Expected Count	3.9	3.1	4.7	1.0	1.3	14.0
Total		Count	33	26	39	8	11	117
		Expected Count	33.0	26.0	39.0	8.0	11.0	117.0

#### Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	99.196 <sup>a</sup>	16	.000
Likelihood Ratio	73.199	16	.000
Linear-by-Linear Association	10.814	1	.001
N of Valid Cases	117		

a. 20 cells (80.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .41.

#### Symmetric Measures

	Value	Asymp. Std. Error <sup>a</sup>	Approx. T <sup>b</sup>	Approx. Sig. <sup>c</sup>
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.677			.000
Interval by Interval Pearson's R	-.305	.084	-3.438	.001 <sup>c</sup>
Ordinal by Ordinal Spearman Correlation	-.298	.094	-3.353	.001 <sup>c</sup>
N of Valid Cases	117			

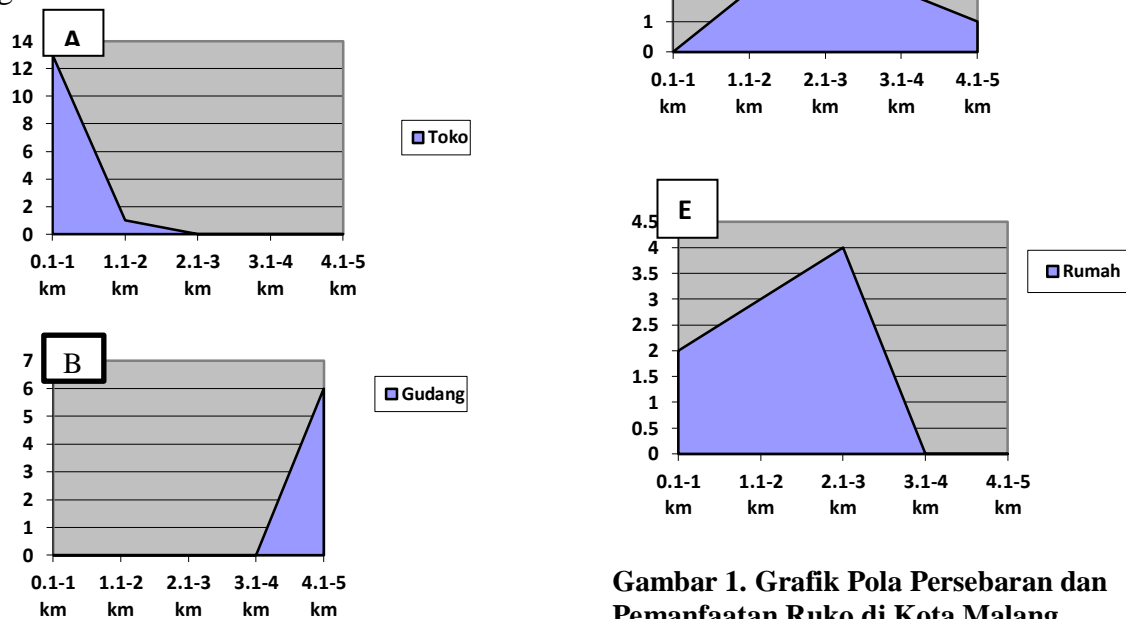
a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Pemanfaatan ruko di Kota Malang yang sesuai dengan fungsinya (sebagai rumah toko) tidak ada yang berada di dekat pusat kota. Ruko yang berada dekat dengan pusat kota (jarak di bawah 1,1 km) dimanfaatkan hanya sebagai toko

saja, bahkan berubah fungsi menjadi kantor Bank dan Pegadaian. Sedangkan ruko yang berada jauh dari pusat kota (jarak lebih dari 4 km) dimanfaatkan hanya sebagai gudang atau tempat penyimpanan barang. Hal ini menjelaskan bahwa ruko yang paling dekat dan paling jauh dengan pusat kota mengalami perubahan fungsi pemanfaatan baik sebagian maupun menyeluruh, bahkan sampai meniadakan fungsi utamanya. Pola persebaran dan pemanfaatan ruko di Kota Malang ini dapat dilihat pada grafik 1 berikut.



**Gambar 1. Grafik Pola Persebaran dan Pemanfaatan Ruko di Kota Malang. Grafik A dan B Menunjukkan Perubahan Pemanfaatan Ruko yang Berjarak Paling Dekat dan Paling Jauh dari Pusat Kota. Sementara Grafik C, D, dan E Menunjukkan Pemanfaatan Ruko Sebagai Rumah dan Kantor yang Merata di Seluruh Wilayah.**

Ruko yang berada dekat dengan pusat kota mengalami perubahan manfaat menjadi toko. Perubahan pemanfaatan ini merupakan efek penerapan efektivitas dan efisiensi penggunaan ruko akibat lokasinya yang berada dengan pusat kota dimana terjadi pemusatan kegiatan perkotaan. Pusat Kota Malang merupakan pusat aktivitas

perdagangan dan pusat kegiatan keagamaan. Aktivitas perdagangan yang dapat dijumpai di pusat kota Malang dapat berupa perdagangan barang maupun jasa. Pusat Kota Malang disebut juga sebagai pusat keagamaan karena di lokasi ini ditemukan Masjid Jami' (masjid besar Kota Malang) yang bersebelahan dengan gereja yang terletak di sebelah barat alun- alun Kota Malang. Hal ini sesuai dengan teori konsentris yang diutarakan oleh Burgess dalam Sabari (2007) yang menyebutkan bahwa pusat kota merupakan *Central Basic District* (CBD) merupakan pusat ekonomi, sosial, budaya dan politik. Pola persebaran penggunaan lahan yang efisien akan tercipta dengan sendirinya karena adanya persaingan berbagai kegiatan untuk mendapatkan lokasi-lokasi yang diinginkannya dengan menawar pada tingkatan sewa yang bermacam-macam.

Berdasarkan hasil penelitian tersebut, pemanfaatan ruko di Kota Malang dapat dibagi menjadi 3 zona, yaitu zona 1 (zona tidak sesuai), zona 2 (zona campuran) dan zona 3 (zona tidak sesuai). Zona 1 adalah zona yang tidak sesuai yaitu zona yang terletak dalam jarak kurang dari 1 kilometer dari pusat Kota Malang. Ruko pada zona ini lebih dimanfaatkan sebagai toko saja, walaupun ada beberapa yang difungsikan sebagai rumah, ruko, dan kantor. Semakin tinggi derajat aksesibilitas, semakin tinggi pula frekuensi beli karena semakin banyak *costumer*, dan dengan sendirinya semakin besar keuntungan yang diperolehnya (Short,1984). Inilah alasannya mengapa fungsi-fungsi *retailing* mau membayar sewa lahan yang tinggi pada zona ini. Kegiatan *retailing* dibedakan menjadi 2 macam, yaitu *high-quick-turnovergoods* dan *irregular lower turnovergoods*. Tipe

*retailing* yang pertama adalah kegiatan toko yang menjual barang yang mempunyai frekuensi beli tinggi dan perputaran yang cepat seperti toko pakaian dan sejenisnya, sedangkan tipe yang kedua ditempati oleh toko yang menjual barang dengan frekuensi beli rendah seperti toko perhiasan.

Zona 2 adalah zona campuran yaitu zona yang terletak dalam jarak 1 kilometer sampai 3 kilometer dari pusat Kota Malang. Banyak ruko pada zona ini yang dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya sebagai rumah dan toko, tetapi banyak juga ruko pada zona ini yang berubah fungsi menjadi kantor. Pada zona ini terdapat banyak industri dan perdagangan. Sebenarnya fungsi-fungsi ini juga membutuhkan lokasi sentral, namun karena kalah bersaing dengan fungsi-fungsi *retailing* maka penempatannya tergeser sedikit dari pusat kota. Banyaknya kegiatan industri dan perdagangan di daerah ini merupakan alasan banyaknya ruko yang berubah fungsi menjadi kantor di zona ini.

Zona 3 adalah zona tidak sesuai yaitu zona yang terletak dalam jarak lebih dari 3 kilometer dari pusat Kota Malang. Ruko pada zona ini lebih dimanfaatkan sebagai gudang saja, walaupun ada juga yang berfungsi sebagai ruko dan kantor. Ruko dan kantor yang terletak di daerah pinggir yang jauh dari pusat kota ini bukannya tanpa alasan. Adanya kejenuhan pusat kota dalam menampung kegiatan-kegiatan yang ada mengakibatkan ketidak efisienan pusat kota dalam melayani kebutuhan penduduknya. Kondisi seperti di atas mendorong terjadinya pemencaran pusat-pusat pelayanan kota ke wilayah-wilayah kotanya, sebagai salah satu hasil dari proses usaha penduduk dalam

mengatasi masalah jarak dan menciptakan pelayanan kota yang lebih baik. Tuntutan akan hal-hal tersebut diatas mewujudkan tumbuhnya hirarki dalam sistem pelayanan kota, yaitu terbentuknya sub-sub pelayanan kota yang mempunyai tingkat hirarki yang lebih rendah dari pusat kota. Dari sisi pengembang, kecenderungan memilih lokasi di pinggiran kawasan metropolitan, di sekitar daerah pemukiman, dikarenakan harga lahan yang lebih murah dan siap dikelola. Selain itu lokasi tersebut juga mempunyai aksesibilitas yang tinggi untuk penduduk di wilayah sub pelayanan atau *sub-urban* sehingga mudah dicapai oleh konsumen yang memakai kendaraan yang melalui jalan utama.

#### Jarak Ruko ke Pemukiman Terdekat

Pemilihan lokasi suatu perdagangan tidak dapat dipisahkan dari skala pelayanan. Skala pelayanan adalah lingkungan yang dipengaruhi oleh mayoritas penjualan untuk pusat-pusat atau daerah-daerah tertentu yang terlayani. Pengukuran skala pelayanan ini berkaitan erat dengan jumlah populasi penduduk dalam lingkungan tersebut. Karena itulah pemanfaatan ruko juga dipengaruhi oleh populasi penduduk di mana ruko tersebut berada. Sesuai dengan pendapat Berry (1993) yang menyatakan bahwa pola sebaran pusat perdagangan umum menyesuaikan dengan distribusi konsumen. Pusat perdagangan akan berlokasi didaerah dengan jumlah konsumen terbanyak yang dapat dilayani, namun dengan tetap mempertahankan kompetisi untuk mempertahankan jumlah minimum penduduk pendukung (*threshold size*).

Jarak yang dimaksud dalam penelitian ini ialah jarak yang terdekat dengan rumah penduduk dalam kategori jumlah

rumah diatas 20 unit. Hal ini didasarkan pada pendapat William Alonso dalam Sabari (2007) yang mengemukakan bahwa kawasan permukiman cenderung menyebar/tidak terpusat. Semua responden dalam penelitian ini berada tidak lebih dari 500 meter dengan pemukiman terdekat.

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa terdapat hubungan antara pemanfaatan ruko dengan jarak ruko ke pemukiman terdekat. Hal ini dibuktikan dengan hasil penghitungan *Chi square test* yang menunjukkan  $p < 0,05$  (Tabel 2).

**Tabel 2 Hubungan dan Hasil Penghitungan *Chi Square Test* – *Symmetric Measures* Antara Perubahan Pemanfaatan Ruko di Kota Malang Dengan Jarak ke Pemukiman Terdekat**

		pemukiman					Total
		0,1-1km	1,1-2km	2,1-3km	3,1-4km	4,1-5 km	
pemanfaatan Rumah	Count	2	3	4	0	0	9
	Expected Count	1,8	2,8	3,2	,9	,5	9,0
Gudang	Count	0	0	0	0	6	6
	Expected Count	1,2	1,7	2,1	,8	,4	6,0
Ruko	Count	6	29	32	10	0	77
	Expected Count	15,1	22,4	27,0	7,9	4,6	77,0
Kantor	Count	3	0	5	2	1	11
	Expected Count	2,2	3,2	3,9	1,1	,7	11,0
Toko	Count	12	2	0	0	0	14
	Expected Count	2,8	4,1	4,9	1,4	,8	14,0
Total	Count	23	34	41	12	7	117
	Expected Count	23,0	34,0	41,0	12,0	7,0	117,0

#### Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	153.655 <sup>a</sup>	16	.000
Likelihood Ratio	96.773	16	.000
Linear-by-Linear Association	15.603	1	.000
N of Valid Cases	117		

a. 21 cells (84.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .36.

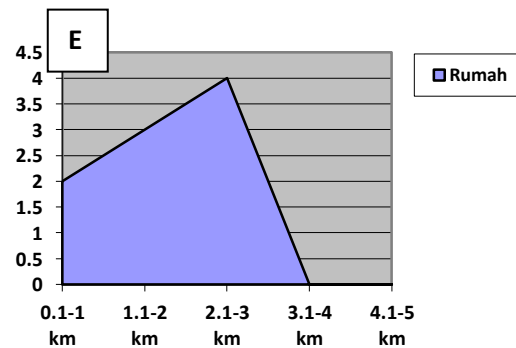
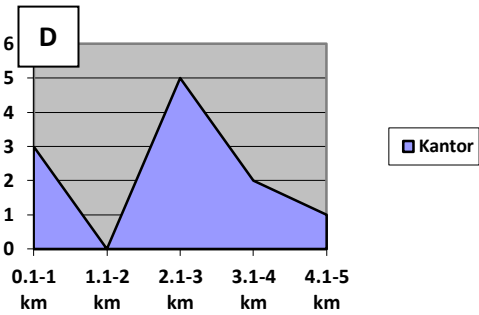
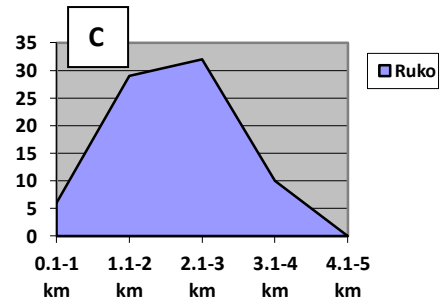
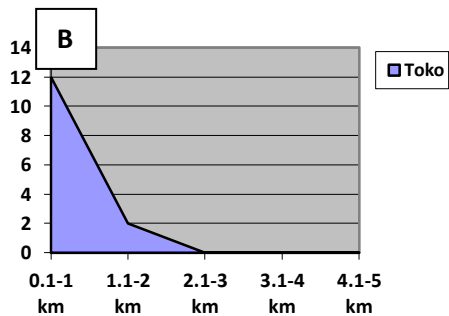
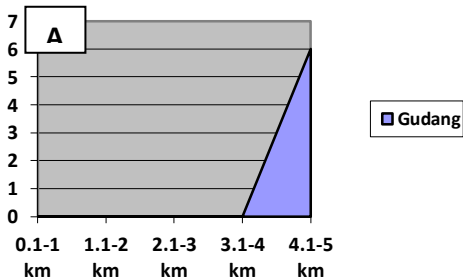
Symmetric Measures				
	Value	Asymp. Std. Error <sup>a</sup>	Approx. <sup>b</sup>	Approx. Sig.
Nominal by Nominal	Contingency Coefficient	.753		.000
Interval by Interval	Pearson's R	-.367	.093	.000 <sup>c</sup>
Ordinal by Ordinal	Spearman Correlation	-.366	.101	.000 <sup>c</sup>
N of Valid Cases				
		117		

a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Banyak ruko yang berada dekat dengan permukiman dimanfaatkan sebagai toko. Sedangkan ruko yang dimanfaatkan sebagai gudang berada jauh dari permukiman. Hal ini menjelaskan bahwa ruko yang paling dekat dan paling jauh dengan permukiman mengalami perubahan fungsi pemanfaatan baik sebagian maupun menyeluruh, bahkan sampai meniadakan fungsi utamanya. Sedangkan ruko yang berfungsi sebagai ruko, rumah, dan kantor menyebar secara merata. Pola persebaran dan pemanfaatan ruko di Kota Malang ini dapat dilihat pada grafik 2 berikut.



**Gambar 2. Grafik Pola Persebaran dan Pemanfaatan Ruko di Kota Malang. Grafik A dan B Menunjukkan Perubahan Pemanfaatan Ruko yang Berjarak Paling Dekat dan Paling Jauh dari Pemukiman**

Banyaknya ruko di dekat permukiman yang dimanfaatkan sebagai toko disebabkan adanya program efisiensi dan efektivitas pengembang dalam menggunakan ruang. Penggunaan ruang ruko sebagai toko saja dapat menambah kapasitas barang dan jasa dijual kepada konsumen. Dari sisi pengembang, kecenderungan memilih lokasi di pinggiran kawasan



metropolitan, di sekitar daerah pemukiman, dikarenakan harga lahan yang lebih murah dan siap dikelola. Selain itu lokasi tersebut juga mempunyai aksesibilitas yang tinggi untuk penduduk di wilayah sub pelayanan atau *sub-urban* sehingga mudah dicapai oleh konsumen yang memakai kendaraan yang melalui jalan utama. Selain itu, banyaknya toko di dekat pemukiman bisa juga disebabkan tingkat pemenuhan kebutuhan akan barang sehari-hari yang lebih tinggi daripada area yang jauh dari pemukiman. Menurut Kotler (1996), toko barang sehari-hari (*convenient store*) terletak dekat kawasan pemukiman yang jam bukanya panjang tujuh hari dalam seminggu, di mana toko tersebut merupakan toko kecil yang menjual barang sehari-hari dari jenis terbatas yang laris.

### Jarak Ruko ke Pemerintahan Terdekat

Salah satu komponen pusat kota adalah adanya pemerintahan di tempat tersebut. Begitu pula susunan pusat kota di Kota Malang. Secara spasial, sebagian pusat kegiatan dan orientasi umum di Kota Malang, yang dalam hal ini merupakan pusat kota, berada pada kawasan alun-alun dan sekitarnya, di mana kegiatan utama berupa kegiatan komersial dan pelayanan umum. Pada cakupan ini, terdapat perkantoran Pemerintah Daerah Tingkat II Kota Malang, yang merupakan kantor pemerintahan yang dibahas dalam penelitian ini. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan kantor kecamatan terdekat sebagai salah satu komponen definisi operasional dari kantor pemerintahan. Semua responden dalam penelitian ini berada tidak lebih dari 500 meter dengan kantor pemerintahan.

Salah satu faktor yang mempengaruhi perubahan pola persebaran dan pemanfaatan ruko adalah aksesibilitas ruko pada fasilitas yang tersedia, di mana salah satunya adalah kantor pemerintahan. Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa tidak terdapat hubungan antara pemanfaatan ruko dengan jarak ruko ke kantor pemerintahan terdekat di Kota Malang. Hal ini dibuktikan dengan hasil penghitungan *Chi square test* yang menunjukkan  $p > 0,05$  (Tabel 5.3)

**Tabel 3 Hubungan dan Hasil Penghitungan *Chi square test* – *Symmetric Measures* Antara Perubahan Pemanfaatan Ruko di Kota Malang dengan Jarak ke Kantor Pemerintahan Terdekat di Kota Malang**

		kantor_pemerintah					Total
		0.1-1 km	1.1-2 km	2.1-3 km	3.1-4 km	4.1-5 km	
pemanfaatan Rumah	Count	1	4	3	1	0	9
	Expected Count	1.8	3.6	1.7	1.2	.8	9.0
Gudang	Count	0	3	1	1	1	6
	Expected Count	1.2	2.4	1.1	.8	.4	6.0
Ruko	Count	15	30	14	12	6	77
	Expected Count	15.8	30.9	14.5	10.5	5.3	77.0
Kantor	Count	8	3	1	0	1	11
	Expected Count	2.3	4.4	2.1	1.5	.8	11.0
Toko	Count	2	7	3	2	0	14
	Expected Count	2.9	5.6	2.6	1.9	1.0	14.0
Total	Count	24	47	22	16	8	117
	Expected Count	24.0	47.0	22.0	16.0	8.0	117.0

#### Chi-Square Tests

	Value	df	Asy mp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	15.184 <sup>a</sup>	16	.511
Likelihood Ratio	17.336	16	.364
Linear-by-Linear Association	1.152	1	.283
N of Valid Cases	117		

a. 19 cells (76.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is .41.

#### Symmetric Measures

	Value	Asy mp. Std. Error <sup>b</sup>	Approx. †	Approx. Sig.
Nominal by Nominal Contingency Coefficient	.339			.511
Interval by Interval Pearson's R	-.100	.075	-1.074	.285 <sup>c</sup>
Ordinal by Ordinal Spearman Correlation	-.147	.083	-1.593	.114 <sup>c</sup>
N of Valid Cases	117			

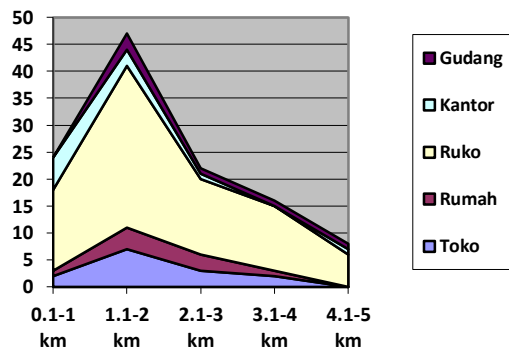
a. Not assuming the null hypothesis.

b. Using the asymptotic standard error assuming the null hypothesis.

c. Based on normal approximation.

Sebagian besar ruko (90%) di Kota Malang terletak pada jarak tidak lebih

dari 0- 4 km dari kantor pemerintahan. Hal ini bisa disebabkan karena tingginya aktivitas di sekitar kantor pemerintahan sehingga banyak ruko yang dibangun di sana, baik untuk berfungsi sebagai kantor, toko, rumah, ruko, maupun gudang. Tetapi tidak menutup kemungkinan bahwa hal ini disebabkan karena kantor pemerintahan berada di pusat kota di mana pusat kota memiliki aksesibilitas yang tinggi, sehingga banyak ruko mengelompok di lokasi ini, walaupun dengan fungsi yang bervariasi. Pola persebaran dan pemanfaatan ruko yang cenderung mengelompok di dekat kantor pemerintahan ini dapat dilihat lebih jelas pada grafik 3 di bawah ini.



**Gambar 3. Grafik Pola Persebaran dan Pemanfaatan Ruko di Kota Malang yang Cenderung Mengelompok di Dekat Kantor Pemerintahan**

## KESIMPULAN

Kesimpulan yang bisa didapatkan dari penelitian diatas terkait dengan persebaran ruko dan pemanfaatannya di Kota Malang sebagai berikut :

- a. Terjadinya perubahan fungsi dari pemanfaatan ruko di Kota Malang, yang pada awalnya dipergunakan untuk rumah-toko dalam

pemanfaatannya terbagi menjadi, toko-kantor-gudang dan ruko, Pengamatan dilapangan menunjukkan bahwa semakin mendekati area CBD ( Central Basic District) pemanfaatan ruko lebih kearah toko atau kantor hal ini sesuai dengan hukun Landrent (Sewa Lahan), dimana semakin mendekati pusat pertumbuhan harga/sewa tanah semakin tinggi begitu juga sebaliknya, jadi demi efisiensi penggunaan dan pemanfaatan lahan, para konsumen dalam hal ini pemilik dan pembeli ruko di Kota Malang terutama yang terletak di CBD atau tengah kota lebih memanfaatkan rukonya kearah toko maupun kantor saja.

- b. Terbaginya 3 zona dalam pola persebaran ruko di Kota Malang yaitu Zona 1, yang merupakan zona yang berada di pusat kota pemanfaatan rukonya lebih kearah toko dan gudang, kemudian zona 2 yang terletak di perbatasan pusat dan hinterland pemanfaatan ruko lebih kearah toko dan ruko, sedangkan di zona 3 yang terletak di hinterland/pinggiran pemanfaatan ruko cenderung mengikuti pemanfaatan utamanya yaitu sebagai ruko dan beberapa juga menjadi gudang seperti gudang sembako, gudang bahan bangunan.

## Saran

Saran untukpeneliti selanjutnya:

- a. Perlu dikaji lagi baik dari kacamata pengembang dan pengguna dalam hal pemanfaatan ruko agar tidak terjadi perubahan fungsi ruko, jadi dalam penjualannya lebih diarahkan ruko–toko atau kantor saja, agar terjadi keseragaman dalam pemanfaatannya, hal ini bertujuan agar terciptanya aglomerasi

- pertumbuhan yang akan merangsang pertumbuhan-pertumbuhan disekitarnya.
- b. Perlu dikaji lebih mendalam di kota-kota lain, apakah memiliki jenis yang sama dengan Kota Malang dalam hal pola persebaran dan pemanfaatannya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Djunaedi A. 1999. *Sistem Perencanaan Prasarana Perkotaan*. Yogyakarta: UGM.
- Engel F. James, Roger D. Blackwell & Paul W. Miniard. 1994. *Perilaku Konsumen*. Jakarta: Binarupa Aksara.
- Lusht, Kenneth. 1997. *Real Estate Valuation: Principles and Application*. Irwin. Chicago.
- Santoso, Singgih. 2004. *Mengatasi Berbagai Masalah Statistik dengan SPSS versi 11,5*. Jakarta: PT Gramedia.
- Yunus, Hadi Sabari. 2004. *Struktur Tata Ruang Kota*. Cetakan IV. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.