

Analisis Ruko Berpagar dan Kaitannya Dengan Perekonomian (Studi Pada Kota Muara Bungo)

Widya Pratiwi, Muhammad Nasir

Ilmu Administrasi Bisnis, STIA Setih Setio Muara Bungo, Jambi, Indonesia
Jalan Setih Setio No 5 Kelurahan Pasir Putih Kabupaten Bungo Jambi, Indonesia
Email: upiktambihitambana617@gmail.com, hmnasir.stiass@gmail.com

Abstrak

Ruko merupakan bangunan yang sudah biasa ada diperuntukkan bagi masyarakat kota. Ruko menjadi ciri khas bahwa dengan adanya ruko maka daerah tersebut bisa dikategorikan sebagai daerah yang sudah berkembang. Seperti halnya di Muara Bungo yang merupakan ibukota kabupaten Bungo provinsi Jambi, banyak sekali ruko yang bisa kita jumpai disini. Kebanyakan ruko di Muara Bungo berdiri secara deretan dan dimiliki oleh beberapa orang dan jarang sekali kepemilikan bersifat tunggal. Adanya ruko juga memperindah kota jika tata letak sesuai dan bangunan seragam. Namun keseragaman ruko di Muara Bungo tidak terlihat lagi, dikarenakan banyak sekarang pemilik ruko yang membangun bangunan permanen yaitu pagar di depan ruko. Metode penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian berupa data sekunder yang diperoleh dari laporan-laporan penelitian, media massa, buku, dan perda kabupaten Bungo nomor 5 tahun 2014. Setelah dilaksanakan tinjauan peneliti menemukan bahwa ruko berpagar memiliki dampak merugikan bagi pemerintahan kabupaten Bungo dan juga ruko yang berada disebelahnya. Bagi pemerintah kabupaten Bungo ruko berpagar menyebabkan keindahan kota terganggu. Bagi ruko yang berada disebelahnya menyebabkan kerugian secara materil yang tidak langsung karena pandangan konsumen yang menjadi tertutup.

Kata Kunci: Ruko, Perda, Konsumen, Bauran Pemasaran

1. PENDAHULUAN

Ruko merupakan singkatan rumah toko, merupakan bangunan yang lazim ditemui di daerah maupun perkotaan dan biasanya dibangun di kawasan pasar. Ruko jarang yang berdiri sendiri biasanya lebih dari satu dibangun dan mirip seperti bedengan yang besar. Ruko yang selain bisa difungsikan untuk usaha dan bisa juga untuk rumah tinggal yang biasanya usaha di lantai bawah dan rumah tinggal di lantai atas.

Adanya pembangunan ruko pada suatu daerah bisa juga merupakan suatu tanda bahwa daerah tersebut merupakan daerah yang sudah ada kemajuan. Apalagi jika ruko di daerah tersebut dibangun merata hampir di setiap kawasan tengah kota. Ruko identik dengan perkotaan, dan tidak terlepas dari itu di Muara Bungo yang merupakan ibukota kabupaten Bungo pun banyak sekali ruko yang dibangun. Mulai dari pinggirin kota dari arah lintas menuju Padang sampai ke arah Lintas menuju Linggau.

Kota Muara Bungo merupakan kota yang strategis mengingat letak kota ini merupakan pertengahan dan pertemuan antara provinsi Sumatera Barat dan Provinsi Jambi. Selain itu, kota Muara Bungo merupakan pusat kota kedua di provinsi Jambi setelah ibukota Jambi. Hal ini dikarenakan kota Muara Bungo sudah ada Bandara yaitu Bandar Udara Muara Bungo yang memudahkan akses ke Jakarta lebih dekat melalui kota Muara Bungo daripada Jambi ataupun Padang untuk wilayah sekitaran kota Muara Bungo, seperti Kabupaten Tebo, Kabupaten Merangin, dan Kabupaten Sijunjung Dhamasraya Sumatera Barat.

Karena letak strategis kota Muara Bungo tersebut membuat pembangunan ruko di daerah kota Muara Bungo meningkat dengan pesat. Di Muara Bungo ada lebih 500 ruko yang telah dibangun sampai dengan tahun 2018 ini (BPS kabupaten Bungo). Karena jumlahnya yang banyak di Muara Bungo seringkali orang-orang yang pertama kali datang mengidentikkan kota Muara Bungo menjadi kota ruko.

Ruko di Muara Bungo lebih banyak di daerah Pasar Bawah Muara Bungo. Ruko di Muara Bungo terdiri dari beberapa ruko atau yang lebih dikenal komplek pertokoan. Ruko identik dengan penggunaan lahan parkir yang luas yang bisa dipakai oleh pihak ruko maupun pembeli tanpa membedakan ruko mana yang dituju. Dan penggunaan ruko lebih diperuntukkan untuk kenyamanan pelanggan untuk berkeliling disekitaran ruko dengan adanya teras ruko tanpa pembatas.

Namun dalam lima tahun ini marak terjadi pihak ruko yang membuat pagar permanen di depan ruko ataupun bangunan permanen lainnya yang tujuannya hanya untuk kenyamanan pribadi si pemilik ruko. Tentu hal ini akan membuat lahan parkir menjadi sempit dan menghilangkan ciri khas ruko yang merupakan kompleks pertokoan dengan kemudahan jangkauan pembeli untuk menjelajah ke deretan ruko. Selain itu juga menghilangkan lahan hijau yang bisa dibangun di depan ruko. Namun selain itu ada dampak lain dari ruko berpagar ini yaitu perekonomian ruko sekitarnya yang bertetangga langsung maupun tidak dengan ruko berpagar yang mempengaruhi jarak pandang pembeli pada ruko disekitarnya, dan hal ini juga tidak sesuai dengan aturan Perda Kabupaten Bungo nomor 4 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung yang mengharuskan adanya garis sempadan bangunan. Karena hal tersebut peneliti membuat penelitian ini.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dampak ruko berpagar terhadap perekonomian ruko disekitarnya yang satu deret dengan ruko berpagar tersebut.

2. METODOLOGI PENELITIAN

Menurut [1]

“Ruko kepanjangan dari rumah toko merupakan istilah bangunan bertingkat dua sampai tiga lantai di Indonesia yang memiliki fungsi ganda yaitu tingkatan bawah digunakan sebagai tempat berusaha atau dikomersialkan sedangkan tingkatan atas digunakan untuk rumah tinggal atau tempat hunian”.

Tipologi ruko terbagi dua yaitu :

- a) Sempit dan memanjang ke belakang sekitar 10 sampai 16 meter
- b) Memiliki dinding pembatas yang sama dan berdekatan sehingga satu dinding dipakai bersamaan untuk dua ruko.

Selain tempat usaha ruko juga didesain untuk lima hal [1] yaitu:

- a) Aula seni
- b) Kos-kosan pelajar dan pegawai
- c) Usaha warnet (warung internet)
- d) Aula untuk studio musik
- e) Aula pajang mobil atau garasi, dan lain-lain.

Pada umumnya tidak ada aturan yang membuat standart resmi yang diberlakukan terhadap ukuran sebuah ruko. Biasanya ruko memiliki standar lebar 3 sampai 5 meter dan standar panjang 10 sampai 16 meter. Ruko memiliki teras dengan lebar sesuai lebar ruko, dan panjang 0,5 sampai 2 meter. Ruko yang berdekatan memiliki tempat parkir luas yang bisa dipakai bersama-sama.

Bentuk atau desain ruko terbagi dua [1], antara lain:

- a) Ruko Dua Unit

Ruko dua unit maksudnya adalah ruko yang berdekatan atau berdampingan dengan jumlah 2 ruko. Ruko 2 unit biasanya memiliki pemilik yang sama. ruko dibangun dua unit cenderung karena kondisi tanah yang hanya memungkinkan untuk membangun hanya dua unit. Ruko dua unit juga bertingkat 2 atau 3, dan seperti biasa lantai bawah untuk usaha, dan lantai atas untuk hunian. Ruko dua unit seringkali digabungkan dan digunakan untuk unit usaha yang besar, seperti bank, dealer ataupun unit usaha yang besar lainnya.

- b) Ruko Kawasan Kampus

Ruko kawasan kampus maksudnya deretan ruko yang jumlahnya banyak yang terletak di kawasan kampus. Ruko di kawasan kampus digunakan untuk usaha-usaha yang berhubungan dengan kegiatan kampus contohnya usaha photocopy, usaha warung internet, usaha warung makan, usaha isi ulang air minum dan usaha lainnya yang konsumen utamanya adalah mahasiswa kampus. Ruko kawasan kampus cenderung tidak beraturan dan dibangun sesuai dengan ukuran tanah dan biasanya memiliki lahan parkir yang sempit.

- c) Ruko Klasik

Ruko klasik maksudnya adalah ruko yang dibangun pada masa sebelum tahun 1990an. Ruko ini masih ada di beberapa tempat di kota besar dan digunakan sebagai tempat nostalgia kawasan-kawasan lama kota tersebut. Ruko klasik awal mulanya seluruh bangunannya dari kayu, namun sudah dimodifikasi sebagian dengan beton. Ruko ini menjadi khas klasiknya karena unsur kayu yang ada di dalamnya.

- d) Ruko Tropis di Perumahan

Ruko tropis di perumahan memiliki maksud ruko yang dibangun di daerah tropis yang pembangunannya disesuaikan dengan iklim tropis yang cenderung panas sehingga ruko tropis dibuat memiliki ventilasi yang lebih banyak dari biasanya ruko-ruko kebanyakan.

- e) Ruko Minimalis

Ruko minimalis dibuat menyesuaikan dengan lingkungan padat tempat ruko tersebut dibangun. Ruko minimalis memiliki ukuran yang minimalis dengan cat yang disesuaikan dengan gaya minimalis sekarang. Karena ruko minimalis terletak di jantung kota maka dibuat semenarik mungkin sehingga tidak kalah dengan gedung-gedung tinggi yang ada disekitarnya.

- f) Ruko Kontemporer

Ruko kontemporer adalah ruko semi permanen yang dibangun di lingkungan padat. Ruko kontemporer bersifat sementara disesuaikan kebutuhan lahan yang tersedia. Ruko kontemporer dibuat secara sederhana dan biasanya tidak semua bangunannya berdahan dasar beton.

- g) Ruko High Tech

Ruko high tech maksudnya adalah ruko yang dilengkapi dengan teknologi siap pakai yang memudahkan penggunaannya. Full internet, akses air yang lancar, sarana penerangan yang memadai, dan fasilitas-fasilitas high tech lainnya. Ruko high tech biasanya digunakan oleh showroom atau dealer dan terletak di pusat perdagangan dan industri.

- h) Ruko Vernakuler

Gaya vernakuler maksudnya adalah ruko yang terletak di kawasan wisata. Ruko ini digunakan untuk hiburan dan kafe kawasan wisata. Ruko vernakuler hanya dikenal oleh wisatawan yang datang baik lokal maupun asing. Ruko ini memiliki desain unik yang disesuaikan dengan tempat wisata, misalnya pantai dan lainnya.

- i) Ruko Futuristik

Futuristik maksudnya modern cocok untuk kawasan perkotaan. Ruko futuristik seolah-olah dibangun untuk menjawab kebutuhan perkotaan yang banyak. Ruko futuristik memiliki gaya masa depan yang cenderung digunakan untuk masa yang akan datang.

- j) Ruko Postmodern

Gaya postmodern maksudnya ruko yang semi klasik dan modern. Biasanya dipakai oleh masyarakat urban atau pendatang. Ruko dengan gaya postmodern cenderung memiliki bangunan yang sebagian unturnya memiliki desain yang dibawa oleh masyarakat urban. Jadi ada unsur adat istiadat dalam bentuk ruko dengan gaya postmodern tersebut.

Bauran Pemasaran (Marketing Mix) : Pengertian bauran pemasaran adalah sebagai berikut : "Bauran pemasaran merupakan alat untuk mencapai tujuan pemasaran perusahaan". Alat atau perangkat dari bauran pemasaran tersebut adalah produk, harga, promosi dan distribusi. Kemempat item tersebut merupakan kata kunci dari keberhasilan perusahaan dalam pemasaran. Penjelasan dari perangkat pemasaran tersebut antara lain : [2]

1. Produk (Product)
Produk adalah bentuk fisik maupun non fisik dari yang dipasarkan. Bentuk produk sangat menentukan keinginan konsumen dalam memilih. Semakin menarik produk tersebut maka konsumen akan semakin tertarik. Produk juga dihubungkan dengan dengan bentuk, rasa dan harga.
2. Harga (Price)
Harga dari sebuah produk sangat dibutuhkan dalam bauran pemasaran. Harga yang tinggi maupun yang rendah memiliki konsumen yang berbeda-beda. Harga harus disesuaikan dengan bentuk produk sehingga konsumen tidak merasa dirugikan. Daya tarik harga bisa juga didapatkan dengan melakukan diskon, potongan, kredit dan hal lainnya.
3. Tempat (Place)
Lokasi merupakan unsur penentu dalam bauran pemasaran. Tanpa lokasi strategis dan mudah dijangkau maka bauran pemasaran tidak tercipta. Tempat atau lokasi juga ditentukan pjuga dengan tersedianya lahan parkir yang luas, jarak pandang lokasi yang mudah ditentukan.
4. Promosi (Promotion)
Promosi dari bauran pemasaran merupakan hal yang sangat vital dalam bauran pemasaran. Promosi bisa berbentuk apa saja misalnya koran, spanduk, iklan bahkan mulut ke mulut juga merupakan promosi. Promosi yang menarik akan membuat konsumen penasaran untuk mencoba produk tersebut.

Metode penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh dari laporan-laporan penelitian, media massa, buku, dan perda kabupaten Bungo nomor 5 tahun 2014.

3. ANALISA DAN PEMBAHASAN

Peraturan pemerintah tentang ruko berpagar tidak secara jelas tertuang, namun ruko berpagar memiliki dampak tersendiri terhadap perekonomian ruko-ruko disekitarnya, hal ini dikarenakan:

- a. Jarak pandang ruko menjadi terhalang
Sesuai dengan pengertian dan tujuannya ruko dibuat secara berderet-deret, jarang sekali ruko dibuat secara tunggal, hal ini dikarenakan untuk menghemat tanah yang terpakai. Karena dibuat berderet maka ruko-ruko biasanya memiliki teras yang sama dan lahan parkir yang sama. Karena bentuknya yang berderet inilah pembeli menjadi mudah menelusuri tujuan ruko yang akan didatangi. Tidak terlepas dari itu, di Muara Bungo ruko juga berderet dan tidak ada ruko di Muara Bungo yang berdiri secara tunggal seperti rumah tinggal kebanyakan. Namun beberapa tahun belakangan ini, sejak pertumbuhan ruko berkembang pesat di Muara Bungo mulai bermunculan ruko-ruko yang membangun bangunan permanen pada teras dan lahan parkir rukonya. Hal ini tentu saja sangat merugikan ruko sekitarnya, karena jarak pandang ruko sekitarnya menjadi lebih pendek. Masyarakat tidak bisa lagi melihat ruko yang akan dituju berdasarkan jarak pandang dari samping, namun harus sampai di depan ruko tersebut sehingga ruko bisa tampak. Tentu saja hal ini salah, seharusnya jarak pandang ke ruko bukan hanya tampak dari depan saja, namun juga dari samping sehingga masyarakat tidak keliru untuk menuju ke ruko yang ingin dikunjungi.
- b. Ruko-ruko disekitar menjadi tertutup
Ruko yang mendirikan bangunan permanen di teras ataupun di lahan parkir ruko membuat pandangan ruko disekitarnya menjadi tertutup. Hal ini dikarenakan yang sebelumnya ruko-ruko tersebut memiliki deret yang sama menjadi tidak sama lagi dikarenakan tertutup oleh bangunan permanen ruko disebelahnya baik itu berupa pagar ataupun bangunan yang lain.
- c. Pembeli jadi ragu untuk datang dikarenakan ruko yang tertutup oleh bangunan ruko berpagar
Ruko berpagar ataupun yang membangun bangunan permanen lain membuat ruko sekitarnya seolah-olah menjadi tidak ada. Hal ini membuat pembeli yang tidak hapal dengan lokasi ruko sebelumnya menjadi ragu untuk datang, apalagi untuk masyarakat pendatang yang tidak tahu sama sekali.
- d. Lahan parkir bersama menjadi lebih sempit
Ruko yang membangun pagar atau bangunan permanen lainnya di teras atau di lahan parkir membuat ruang gerak menjadi lebih sempit. Lahan parkir yang tadinya bisa digunakan secara bersama menjadi tidak bisa digunakan lagi. Lahan parkir yang sempit membuat masyarakat parkir terlalu dekat dengan jalan raya sehingga hal ini selain mengganggu
- e. Pandangan masyarakat menjadi dominan ke ruko berpagar
Ruko berpagar seolah-olah membuat ruko tersebut menjadi dominan daripada ruko-ruko yang satu deret dengan ruko tersebut. Hal ini dikarenakan ruko-ruko tadi yang sebelumnya selaras dan sederet menjadi tidak tampak lagi karena tertutupi oleh ruko berpagar yang menjadi lebih dominan bangunannya dari bangunan ruko yang lainnya.

Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah tercetak atas nama tertulis bahwa jarak pagar dengan ruko diketik 0 m2, ini artinya tidak ada pagar yang dibangun di depan ruko dengan kata lain pagar tidak boleh dibangun di depan ruko. Selain itu berita-berita media lokal juga banyak memberitakan tentang fenomena ruko berpagar yang terjadi di kota lain di provinsi Jambi, diantaranya:

- a. Dalam berita ini Kepala Dinas Permukiman dan Perumahan Masrizal secara tegas mengatakan bahwa ruko berpagar tidak boleh. [3]
- b. Dalam berita ini Ketua Komisi III DPRD Kota Jambi Mustamar mengatakan bahwa melaporkan satpol PP untuk pembongkaran terkait ruko berpagar yang ada di kota Jambi yang melanggar Perda Jambi no 3 tahun 2015. [4]
- c. Dalam Berita ini juga sama yang memberitakan maraknya ruko berpagar. [5]
- d. Dalam berita ini pun juga tentang ruko berpagar. [6]
- e. Dalam berita ini juga menanggapi tentang ruko berpagar yang marak. [3]

Berdasarkan berita media lokal di atas, dapat dicermati bahwa fenomena ruko berpagar bukan saja terjadi di kabupaten Bungo namun juga terjadi di kota Jambi. Hal ini seharusnya menjadi bahasan serius pemerintahan kota Jambi dan juga kabupaten tentang proses yang menyebabkan banyaknya pemilik ruko yang berbuat seenaknya dengan membangun pagar di depan rukonya serta memiliki kesesuaian dengan Perda No 5 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung [7].

Selain itu dari aspek Bauran Pemasaran maupun Bauran Promosi ada indikator penting yaitu Lokasi, karena Lokasi sangat mempengaruhi faktor pembelian oleh konsumen. Anggap saja lokasi ruko sudah tepat, namun dikarenakan adanya "tetangga" ruko berpagar yang menyebabkan ruko sebelahnya menjadi tertutup. Selain itu dari faktor hukum pun juga kena yaitu perbuatan tidak nyaman yang menyebabkan kerugian pada tetangga baik langsung ataupun tidak langsung yaitu menjadi tertutup pandangan konsumen ke arah ruko yang ingin mereka tuju [8].

Ruko berpagar dalam konsep Bauran Pemasaran dilihat dari tempat atau lokasinya merupakan sesuatu yang salah. Karena ruko berpagar lokasi tidak lagi memiliki dimensi fleksibel, berkompetitif, posisi yang sesuai dan bagus serta tempatnya yang pasti. Dalam analisa ruko berpagar sebelumnya lokasi sudah strategis dan membuat ruko terlihat dengan jelas dan mudah untuk didatangi. Namun sejak adanya ruko berpagar membuat lokasi menjadi tidak strategis, karena pandangan ruko menjadi tertutup dan lahan parkir bersama deretan ruko tersebut menjadi sempit. Hal tersebut sangat cocok dengan dimensi-dimensi strategi yang telah dipaparkan diatas.

Ruko berpagar dalam konsep perda no 5 tahun 2014 tentang bangunan gedung ada batas sempadan yang tertera walaupun tidak secara jelas tertulis, namun bisa dilihat bahwa ada batas sempadan yang seharusnya dijalankan dalam pembangunan bangunan permanen di depan ruko.

4. KESIMPULAN

Dari pemaparan di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a. Ruko berpagar merupakan masalah yang serius yang menyebabkan kerugian materil secara tidak langsung pada ruko yang bersebelahan dengan ruko berpagar.
- b. Ruko berpagar sebenarnya sudah secara tersirat dilarang di dalam Perda No 5 tahun 2014
- c. Ruko berpagar belum ada tindakan serius dari pemerintah daerah kabupaten Bungo

REFERENCES

- [1] A. A. Wicaksono, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*. Jakarta: Penebar Swadaya, 2007.
- [2] K. P. dan Keller, *Manajemen Pemasaran: Analisis, Perencanaan, Implementasi dan Pengendalian*, vol. Edisi Pert. Jakarta: Doremigakufushuppansha, 2007.
- [3] "Ruko Berpagar Boleh? - Tribun Jambi." [Online]. Available: <http://jambi.tribunnews.com/2016/07/11/ruko-berpagar-boleh>. [Accessed: 10-Oct-2018].
- [4] "Ruko Dipagar, Dewan Bakal Panggil Kembali Distarum." [Online]. Available: <https://kenali.co/berita-5035-ruko-dipagar-dewan-bakal-panggil-kembali-distarum.html>. [Accessed: 10-Oct-2018].
- [5] "BERITAKU: Ruko Berpagar di Jambi Diminta Ditertibkan." [Online]. Available: <http://rosenmanmanihuruk.blogspot.com/2008/11/ruko-berpagar-di-jambi-diminta.html>. [Accessed: 10-Oct-2018].
- [6] "Diminta Tertibkan Ruko Berpagar, Ini Tanggapan Distarum... - Metrojambi.com | Berita Jambi Digital." [Online]. Available: <https://metrojambi.com/read/2016/10/15/14502/diminta-tertibkan-ruko-berpagar-ini-tanggapan-distarum>. [Accessed: 10-Oct-2018].
- [7] P. D. K. Bungo, *Perda kabupaten Bungo no 5 tahun 2014*. 2014.
- [8] P. D. K. Bungo, *Perda Kabupaten Bungo no 6 tahun 2014*. Indonesia, 2012, pp. 2–16.