TUGAS AKHIR

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI RUMAH TOKO (RUKO) DARI SUDUT PANDANG PENGGUNA RUKO DAN PENGARUHNYA TERHADAP SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT

(Studi Kasus: Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak)

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna
Mendapatkan Gelar Sarjana Pada Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik
Universitas Islam Riau

DEFATIA ALTATRI

NPM. 163410810

PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU
2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PEMILIHAN LOKASI RUMAH TOKO (RUKO) DARI SUDUT PANDANG PENGGUNA RUKO DAN PENGARUHNYA TERHADAP SOSIAL EKONOMI MASYARAKAT

(Studi Kasus: Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak)

DEFATIA ALTATRI
163410810

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRAK

Rumah toko atau ruko adalah bangunan yang umumnya tingkat kedua atau lebih, dengan lantai dasar digunakan sebagai tempat usaha dan lantai berikutnya biasa difungsikan sebagai tempat tinggal. Kecamatan Tualang banyak pembangunan ruko, hampir di sepanjang jalan arteri dan lokal dibangun ruko tersebut. Selain itu, sebagian masih banyaknya pembangunan ruko yang telah selesai namun belum digunakan. Ruko juga mendominasi lokasi terbangun dan tidak terbangun. Tujuan penelitian ini adalah untuk melihat faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dan pengaruhnya terhadap sosial ekonomi masyarakat di sekitar ruko yang ada di Kecamatan Tualang.

Penelitian ini menggunakan metode campuran (deskriptif kualitatif kuantitatif). Untuk menentukan mengidentifikasi faktor apa saja yang dominan dalam pemilihan lokasi ruko digunakan metode faktor. Untuk identifikasi pengaruh ruko terhadap sosial ekonomi masyarakat menggunakan hasil kuesioner dan dipresentasikan menjadi jawaban yang dominan dari sudut pandang pengguna ruko.

Hasil penelitian ini menunjukkan sebaran ruko dengan jumlah titik terbanyak yaitu di desa Perawang Barat dengan jumlah titik sebanyak 58 titik, untuk faktor yang paling dominan dalam penentuan lokasi ruko terdapat 2 faktor yaitu faktor kelengkapan prasarana (dengan nilai Indeks KMO 0,590) dan faktor lingkungan (dengan nilai Indeks KMO 0,643). Sedangkan pengaruh keberadaan ruko bagi sosial ekonomi masyarakat sekitar memiliki sisi positif dan negatif, dimana sisi positif pengguna ikut berpartisipasi dalam kegiatan di sekitar ruko dan sisi negatif dari keberadaan ruko mengurangi ruang terbuka hijau di Kecamatan Tualang.

Kata Kunci : Lokasi, Ruko (Rumah Toko), Analisis Faktor.

IDENTIFICATION OF FACTORS THAT AFFECT THE SELECTION OF A SHOP HOUSE (RUKO) LOCATION FROM THE PERSPECTIVE OF THE RUKO USER AND THEIR EFFECT ON THE COMMUNITY'S SOCIAL ECONOMIC

(Case Study: Tualang District, Siak Regency)

DEFATIA ALTATRI
163410810

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ABSTRACT

A shop house, often known as a shop, is a building having two or more levels, with the ground floor serving as a place of business and the second floor serving as a residence. Many shop homes have been developed in Tualang District, practically along arterial and local roads. In addition, some shophouse building has been finished but not yet put to use. Ruko also has a stronghold over both constructed and unbuilt areas. The goal of this study was to investigate the factors that influenced the site of a shophouse in Tualang District, as well as their impact on the socioeconomic community surrounding the shophouse.

This research use a combination of methodologies (quantitative qualitative descriptive). The factor technique is used to discover which aspects are most important when deciding where to build the shophouse. The answers of the questionnaire were used and presented as the prevailing answer from the perspective of the shophouse user to determine the influence of the shophouse on the socio-economic community.

The results of this study suggest that the distribution of shophouses with the highest number of points, namely in the village of West Perawang with a total of 58 points, is due to two factors: infrastructure completeness (with a KMO index value of 0.590) and environmental factors (with a KMO index value of 0.643). While the impact of shophouses on the local community's socioeconomic environment has both positive and bad aspects, with the positive side of the user participating in activities around the shophouse and the negative side of the shophouse reducing green open space in Tualang District.

Keywords: Location, Ruko (Shop House), Factor Analysis.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami ucapkan kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala berkat rahmat dan karunia-Nya semata sehingga penulis mampu menyelesaikan penyusunan laporan tugas akhir atau skripsi dengan judul "**Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Toko (Ruko) Dari Sudut Pandang Pengguna Ruko Dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat (Studi Kasus: Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak)**". Penyusunan laporan tugas akhir atau skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program Strata I program studi Perencanaan Wilayah Dan Kota (PWK) Universitas Islam Riau

Kemudian juga penulis mengucapkan banyak terima kasih atas dorongan dan bantuan terutama kepada :

1. Allah Subhanallahu Wa Ta'ala dengan ucapan syukur Alhamdulillah karena telah memberikan kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini
2. Prof.Dr. H. Syafrinaldi SH., MCL selaku Rektor Universitas Islam Riau
3. Dr. Eng. Muslim. ST., MT selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Islam Riau
4. Ibu Puji Astuti, ST,.MT. selaku ketua Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota
5. Bapak Muhammad Sofwan, ST,.MT selaku Sekretaris Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

6. Febby Asteriani, ST., M.T selaku Dosen Pembimbing yang selalu membimbing berbagi ilmu dan memberikan nasehat demi kelancaran penyusunan tugas akhir ini
7. Ayahanda Rinaldi dan Ibunda Anita Trisia yang tidak henti-hentinya memberikan doa dan dukungannya
8. Saudara kandung Adelisha Altatri dan Sandra Ayesha Altatri yang selalu memberikan dukungan yang tiada hentinya dan memberikan semangat serta doanya yang selalu ikut membantu saat survei pengumpulan data di lapangan tanpa mengeluh
9. Teman- teman seperjuangan angkatan 16 C yang selalu ada di saat suka maupun duka, serta pengetahuan dan pengalaman yang diberikan selama kita bergaul.
10. Teman-teman Squad Ghibah yaitu Afrida Esti, Nurul Aini, Ning Tyas Shabrinna, Sri Nopita Irvianti, dan Almarhumah. Siti Nurhaliza yang selalu memberikan dukungannya, membantu dalam setiap kesusahan.
11. Tidak lupa berterima kasih kepada diri sendiri yang tidak menyerah, sabar dan telah berjuang dalam penyusan tugas akhir ini
12. Dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan laporan ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak yang tidak dapat penulis sebutkan disini. Semoga Allah Subhanallahu Wa Ta'ala selalu membalas budi baik yang telah dilakukan. Walaupun demikian, dalam tugas akhir

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ini, peneliti menyadari masih belum sempurna. Oleh karena itu, peneliti mengharapkan saran dan kritik demi kesempurnaan laporan ini.

Dari penyusunan laporan tugas akhir ini diharapkan tambahan pengetahuan dan pengalaman dalam penerapan ilmu di bidang perencanaan. Dalam penyusunan laporan tugas akhir ini tidak luput dari kekurangan-kekurangan. Hal ini karena dipengaruhi dengan pengalaman serta ilmu yang penulis miliki.

Demikian dengan selesainya laporan ini, penulis mengharapkan semoga laporan tugas akhir atau skripsi ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pembaca.

Pekanbaru, Januari 2022

Defatia Altatri

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR ISI

ABSTRAK ..... **i**

ABSTRACT ..... **ii**

KATA PENGANTAR ..... **iii**

DAFTAR ISI ..... **vi**

DAFTAR TABEL ..... **x**

DAFTAR GAMBAR ..... **xiii**

BAB I PENDAHULUAN **1**

1.1 Latar Belakang 1

1.2 Rumusan Masalah 5

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian 6

1.4 Manfaat Penelitian 7

1.4.1 Bagi Akademis 7

1.4.2 Bagi Peneliti 7

1.4.3 Bagi Pemerintah Daerah dan Masyarakat 7

1.5 Ruang Lingkup Penelitian 8

1.5.1 Ruang Lingkup Materi 8

1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah 9

1.6 Kerangka Berpikir 10

1.7 Sistematika Penulisan 11

BAB II TINJAUAN TEORI **13**

2.1 Pengertian Ruko 13

2.2 Spesifikasi Ruko 16

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2.3 Kelompok Toko 18
2.4 Faktor Yang Mempengaruhi Lokasi Ruko 21
2.5 Pengertian Sosial Ekonomi 26
2.6 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Ekonomi 28
2.12.1 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Masyarakat 31
2.12.2 Pengaruh Ruko Terhadap Ekonomi Masyarakat 31
2.7 Pengaruh Ruko Terhadap Perencanaan Wilayah Dan Kota 33
2.8 Kawasan Perdagangan 34
2.9 Teori Lokasi Kegiatan Perdagangan 35
2.10 Tata Guna Lahan 45
2.11 Tujuan Tata Guna Lahan 45
2.12 Teori Empiris Tata Guna Lahan 46
2.13 Teori Eksplanatoris Tata Guna Lahan 47
2.14 Faktor Yang Mempengaruhi Tata Guna Lahan 49
2.15 Pengaruh Ruko Terhadap Penggunaan Lahan 49
2.16 Peraturan-Peraturan Pemerintah 52
2.17 Analisis Faktor 53
2.18 Keaslian Penelitian 61
2.19 Definisi Operasional 64
BAB III METODOLOGI PENELITIAN 67
3.1 Pendekatan Metodologi Penelitian 67

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3.2 Jenis Penelitian 68

3.3 Variabel Penelitian 69

3.4 Jenis data 70

3.4.1 Data primer 70

3.4.2 Data sekunder 71

3.5 Metode Pengumpulan Data 71

3.5.1 Data Primer 71

3.5.2 Data Sekunder 72

3.6 Populasi dan sampel 72

3.7 Teknik Analisis Data 73

3.7.1 Identifikasi Persebaran Ruko di Kecamatan Tualang 73

3.7.2 Faktor-Faktor Dalam Menentukan Lokasi Pemilihan Ruko 74

3.7.3 Teknik Analisis Pengaruh Sosial Ekonomi yang Timbul Akibat Adanya Ruko 75

3.8 Lokasi dan Waktu Penelitian 76

3.9 Desain Survei 76

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN 80

4.1 Gambaran Umum Kabupaten Siak 80

4.1.1 Letak Geografis Dan Luas Wilayah 80

4.1.2 Kondisi Fisik Dasar 84

4.1.3 Kependudukan 87

4.2 Gambaran Umum Kecamatan Tualang 89

4.2.1 Administrasi Dan Pemerintahan Kecamatan Tualang 89

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4.2.2 Kependudukan Kecamatan Tualang 93
4.3 Ketersediaan Sarana Di Kecamatan Tualang 94
4.3.1 Sarana Pendidikan 94
4.3.2 Sarana Perekonomian 96
4.4 Sarana Utilitas 97
4.4.1 Jaringan Jalan 97
4.5 Ruko Di Kecamatan Tualang 98
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN 103
5.1 Identifikasi Persebaran Ruko Di Kecamatan Tualang 103
5.2 Analisis Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Ruko 111
5.3 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat 126
5.3.1 Karakteristik Responden 126
5.3.2 Klasifikasi Jenis Kelamin 126
5.3.3 Klasifikasi Usia 126
5.3.4 Klasifikasi Status Kepemilikan Rumah Toko 127
5.3.5 Pengaruh Ruko Terhadap Ekonomi Masyarakat 127
5.3.6 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Masyarakat 129
BAB VI PENUTUP 132
6.1 Kesimpulan 132
6.2 Saran 133
DAFTAR PUSTAKA 135
LAMPIRAN 141

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Pertambahan Ruko di Kabupaten Siak Berdasarkan Kecamatan Dari Tahun 2017-2021 3

Tabel 2. 1 Faktor-faktor Pemilihan Lokasi Ruko Menurut Widiyanto 22

Tabel 2. 2 Variabel-Variabel Dalam Pemilihan Lokasi Ruko Menurut Milasari 24

Tabel 2. 3 Faktor dan Variabel Dalam Pemilihan Lokasi Ruko Menurut Gustian 25

Tabel 2. 4 Keaslian Penelitian 62

Tabel 3. 1 Variabel Penelitian 69

Tabel 3. 2 Skala Likert Penilaian Kuesioner 74

Tabel 3. 3 Tahapan Penelitian 76

Tabel 3. 4 Desain Survei 77

Tabel 4. 1 Luas Wilayah Kecamatan Kabupaten Siak Tahun 2018 81

Tabel 4. 2 Nama Sungai Serta Ke Dalamnya yang ada di Kecamatan Di Kabupaten Siak Tahun 2018 85

Tabel 4. 3 Luas Penggunaan Lahan Tahun 2017 86

Tabel 4. 4 Jumlah Perkembangan dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Siak Tahun 2019-2020 87

Tabel 4. 5 Luas Desa/Kelurahan di Kecamatan Tualang 2021 89

Tabel 4. 6 Jumlah Penduduk dan Persentase di Kecamatan Tualang Tahun 2021 93

Tabel 4. 7 Jumlah Sarana Pendidikan Di Kecamatan Tualang 2020 95

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 4. 8 Jumlah Prasarana Pendidikan di Kecamatan Tualang Tahun 2021 96
Tabel 4. 9 Panjang Jalan Menurut Jenis Konstruksi Tahun 2018 97
Tabel 4. 10 Jumlah Ruko di Desa Maredan Tahun 2017-2021 99
Tabel 4. 11 Jumlah Ruko di Desa Pinang Sebatang Barat Tahun 2017-2021 99
Tabel 4. 12 Ruko di Desa Pinang Sebatang Timur Tahun 2017-2021 99
Tabel 4. 13 Jumlah Ruko di Desa Tualang Tahun 2017-2021 100
Tabel 4. 14 Jumlah Ruko di Kelurahan Perawang Tahun 2017-2021 100
Tabel 4. 15 Jumlah Ruko di Desa Perawang Barat Tahun 2017-2021 101
Tabel 5. 1 Perkembangan Ruko Dari Tahun 2017-2021 di Kecamatan Tualang 104
Tabel 5. 2 Matriks Korelasi Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Ruko di Kecamatan Tualang 111
Tabel 5. 3 Hasil Analisis Faktor Berdasarkan *Nilai Eigen*Value Dan *Cumulative Percentage Of Varian* 113
Tabel 5. 4 Hasil Analisis Faktor Rotasi *Varimax* 114
Tabel 5. 5 Urutan Variabel Berdasarkan Nilai KMO 123
Tabel 5. 6 Nilai Faktor Loading Faktor Kelengkapan Prasarana 124
Tabel 5. 7 Nilai Faktor Loading Faktor Lingkungan 125
Tabel 5. 8 Jenis Kelamin Responden 126
Tabel 5. 9 Klasifikasi Usia Pengguna Ruko di Kecamatan Tualang 126
Tabel 5. 10 Klasifikasi Status Kepemilikan Ruko di Kecamatan Tualang 127

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 5. 11 Kuesioner Pengaruh Ruko Terhadap Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Tualang 128
Tabel 5. 12 Kuesioner Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Masyarakat di Kecamatan Tualang 129

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir 10

Gambar 4. 1 Peta Administrasi Kabupaten Siak 83

Gambar 4. 2 Peta Orientasi Wilayah Kecamatan Tualang..... 88

Gambar 4. 3 Peta Administrasi Kecamatan Tualang 92

Gambar 4. 4 Foto Sarana Pendidikan di Kecamatan Tualang 95

Gambar 5. 1 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2017..... 106

Gambar 5. 2 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2018..... 107

Gambar 5. 3 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2019..... 108

Gambar 5. 4 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2020..... 109

Gambar 5. 5 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2021..... 110

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Ruko merupakan bangunan yang berasal dari Cina, bangunan tersebut merupakan kombinasi dari kepadatan yang tinggi dan intensitas dari kegiatan ekonomi di daerah Pecinaan. Ruko merupakan salah satu jenis arsitektur yang berasal dari istilah rumah dan ruko. Rumah merujuk pada tempat tinggal orang, dan ruko mengacu pada ruang untuk kegiatan usaha, oleh karena itu ruko dapat dikatakan sebagai bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan fungsi kerja (Abidin, 2013). Nugraha et all (2000) mengemukakan bahwa Rumah-Toko (selanjutnya disebut ruko) adalah bangunan multifungsi yang dapat menampung pekerjaan dan tempat tinggal, rumah atas dan toko bawah. Menurut Anggraini (2012) pada 3 dekade terakhir ruko yang terdapat di Yogyakarta bukan hanya terpengaruh oleh budaya cina melainkan masyarakat jawa juga memiliki ruko dengan konstruksi mereka sendiri sebagai respon terhadap kondisi lokal saat itu. Sedangkan menurut Han (2015) perkembangan ruko oleh pengembang dilandasi oleh dua faktor yaitu faktor alam dan faktor budaya, faktor alam yaitu faktor yang dapat dilihat dari fisik pembentuk yang mudah dirasakan manfaatnya seperti kondisi geografis dan iklim. Faktor budaya menjadi alasan utama berkembangnya bentuk perumahan.

Pertumbuhan ruko yang bersifat secara ekonomi tidak selalu diartikan sebagai perkembangan rumah toko, namun merupakan perkembangan rumah dengan aktivitas ekonomi di dalamnya (*home industri, home business* dsb). Kecenderungan itu masih terus terjadi pada saat sekarang, perkembangan ruko di

kota-kota besar menimbulkan permasalahan lingkungan dengan berdirinya ruko tersebut, sekarang ruko merupakan sebuah wadah yang bukan hanya melanda kota-kota besar di Indonesia tetapi juga sampai ke daerah kecil yang memiliki kepadatan penduduk tinggi. Keberadaan ruko tidak akan menjadi masalah selama bangunan itu berdiri terpencar dalam satu lingkungan, kejadian akan timbul jika keberadaan ruko tersebut terkonsentrasi di suatu tempat yang semula tidak direncanakan untuk jenis bangunan seperti itu. Dampak negatif yang menonjol adalah kemacetan lalu lintas, penurunan keamanan, peningkatan kejorokan dan pencemaran visual suatu daerah.

Perkembangan ruko di Indonesia pernah mengalami pasang surut. Sebelum krisis ekonomi, toko dianggap sebagai investasi paling menarik dalam bisnis real estat. Namun pada saat krisis ekonomi, bisnisnya terhenti tajam, dan kemudian setelah krisis, pertumbuhan toko di hampir seluruh kota di Indonesia pulih dengan cepat. Keberadaan toko dapat memberikan kontribusi terhadap pendapatan daerah, sehingga toko dapat menjadi pusat perekonomian masyarakat yang tentunya akan berdampak pada sosial ekonomi masyarakat, seperti kesempatan kerja, peningkatan pendapatan dan peluang usaha baru. Dampak keberadaan toko dapat langsung dirasakan oleh masyarakat, dan berdampak positif terhadap kehidupan ekonomi dan sosial masyarakat (Mayasari, 2013).

Lokasi merupakan faktor yang mempengaruhi pola distribusi toko. Grahandaka (2010) menyatakan bahwa lokasi ruko cukup untuk menjamin keberlangsungan ekonomi ruko, karena pemilihan lokasi untuk membangun ruko harus didasarkan pada perkembangan wilayah. Daerah dengan tingkat pembangunan yang tinggi cenderung memiliki sarana dan prasarana pendukung

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

yang lengkap untuk lebih memenuhi kebutuhan masyarakat, dan kepadatan penduduk yang juga tinggi. Di sisi lain, daerah yang tingkat pembangunan rendah memiliki sarana dan prasarana yang rendah juga dengan penduduk yang relatif rendah.

Nugraha et.all (2000) mengemukakan bahwa lokasi merupakan salah satu faktor penentu yang mempengaruhi karakter ruko dari sudut pandang pengembang selain faktor keuangan, pasar, dan fisik. Sedangkan yang paling menentukan dari sudut pengguna adalah faktor price dan product. Dalam penelitiannya, untuk pihak pengembang diamati melalui faktor-faktor karakteristik ruko, yaitu fisik, lokasi, peraturan, pasar, dan keuangan. Sementara itu, untuk pihak pengguna diamati melalui "Empat-P" Kotler, yaitu product, place, price, dan promotion.

Di Kabupaten Siak perkembangan ruko terjadi di setiap kecamatan yang ada, setiap kecamatan memiliki jumlah perkembangan ruko yang berbeda setiap tahunnya. Kepadatan dan pertumbuhan penduduk mendukung perkembangan pembangunan ruko di suatu wilayah, semakin tingginya pertumbuhan penduduk maka akan terjadinya pembangunan di suatu kawasan. Berikut ini adalah tabel perkembangan ruko di Kabupaten Siak berdasarkan kecamatan pertahunnya.

Tabel 1. 1 Pertambahan Ruko di Kabupaten Siak Berdasarkan Kecamatan Dari Tahun 2017-2021

No.	Kecamatan	Pertambahan Ruko					Jumlah
		2017	2018	2019	2020	2021	
1.	Kecamatan Siak	30	38	29	19	18	134
2.	Kecamatan Mempura	3	5	5	3	1	17
3.	Kecamatan Dayun	4	6	1	6	3	20
4.	Kecamatan Bunga Raya	5	9	7	13	10	44
5.	Kecamatan Sungai Mandau	0	0	0	0	0	0
6.	Kecamatan Sungai Apit	1	1	4	5	1	12
7.	Kecamatan Sabak Auh	1	4	0	2	4	11
8.	Kecamatan Minas	1	1	0	0	0	2
9.	Kecamatan Kandis	2	11	0	2	2	17
10.	**Kecamatan Tualang**	**25**	**18**	**24**	**16**	**12**	**95**
11.	Kecamatan Koto Gasib	1	3	2	1	0	7

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No.	Kecamatan	Pertambahan Ruko					Jumlah
		2017	2018	2019	2020	2021	
12.	Kecamatan Kerinci Kanan	0	0	1	0	2	3
13.	Kecamatan Lubuk Dalam	0	0	1	1	2	4
14.	Kecamatan Pusako	0	0	0	1	0	1
Jumlah		73	96	74	69	55	367

Sumber : Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Siak.

Dilihat dari tabel bahwa kecamatan dengan ruko terbanyak di Kabupaten Siak adalah Kecamatan Siak dimana kecamatan siak sendiri adalah ibukota kabupaten siak, dengan keadaan tersebut sudah sewajarnya Kecamatan Siak menjadi kecamatan dengan jumlah ruko terbanyak. Peringkat kedua dengan ruko terbanyak adalah Kecamatan Tualang dengan jumlah ruko sebanyak 95 ruko, hal ini terjadi dikarenakan keadaan yang menguntungkan dimana Kecamatan Tualang sendiri adalah kawasan industri yang ada di Kabupaten Siak menurut RPJMD tahun 2016-2021. Dengan keadaan tersebut banyak ruko yang bertambah di Kecamatan Tualang, ruko dijadikan alternatif dalam menjalankan usaha untuk pemenuhan ekonomi masyarakat. Lokasi pembangunan ruko yang ada di Kecamatan Tualang berada di sekitar kawasan tepi jalan arteri dan kolektor dengan tingkat aktivitas penduduk yang cukup tinggi dengan pola mengikuti garis jalan (linear). Ini yang membuat pembangunan ruko yang ada di Kecamatan Tualang berkembang pesat sehingga para pengguna ruko dapat menjalankan usahanya untuk pemenuhan ekonomi.

Namun, fenomena yang terjadi saat ini di Kecamatan Tualang yakni banyaknya pembangunan ruko yang ada di wilayah Kecamatan Tualang, hampir di sepanjang jalan arteri, kolektor dan lokal dibangun ruko tersebut. Selain itu, sebagian masih banyaknya pembangunan ruko yang telah selesai namun belum digunakan. Hal ini menyebabkan pembangunan ruko menjadi sangat pesat, yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pada akhirnya menyebabkan tidak terkendalinya pembangunan ruko sehingga menimbulkan kekhawatiran bahwa ruko-ruko tersebut akan memonopoli pada kawasan lahan terbangun ataupun yang tidak terbangun, khususnya untuk kawasan perdagangan. Hal ini membuat pengguna ruko harus mengetahui faktor apa saja dalam menentukan lokasi pemilihan ruko. Kemudian, pengaruh sosial yang timbul akibat adanya ruko yaitu memicu sifat konsumtif dari masyarakat dan semakin meningkatnya pembangunan sarana dan prasarana sebagai penunjang mobilitas masyarakat dan pengaruh terhadap ekonomi yaitu dapat mengurangi pengangguran dan mengurangi tingkat kemiskinan, terciptanya lapangan pekerjaan dan meningkatkan pendapatan masyarakat setempat (Yulianto, 2005). Dengan permasalahan diatas peneliti mengambil judul "**Identifikasi Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Ruko Dari Sudut Pandang Pengguna Ruko Dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat**".

1.2 Rumusan Masalah

Ketepatan dalam pemilihan lokasi merupakan salah satu faktor yang harus dipertimbangkan seorang pengusaha sebelum membuka usahanya. Hal ini karena pemilihan lokasi yang tepat dapat menentukan tujuan usaha agar dapat berjalan lama. Dalam manajemen organisasi, lokasi usaha sebaiknya diperhitungkan pada saat perencanaan, sehingga usaha yang akan dijalankan tersebut dapat terorganisir pelaksanaannya di masa mendatang. Adapun faktor pemilihan lokasi yang mendasar adalah lingkungan masyarakat, kedekatan dengan konsumen, harga sewa dan keamanan. Menurut pandangan dari pengguna ruko sendiri pasti memiliki faktor pemilihan lokasi yang terperinci untuk kegiatan usaha mereka.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dari penampakan wilayah Kecamatan Tualang ruko banyak terbangun di pinggir jalan dengan membentuk pola dan persebarannya sendiri. Pola tersebut bisa dalam bentuk mengelompok, acak atau seragam, dan persebarannya yang bertambah atau berkurang setiap tahunnya. Pertambahan ruko juga akan menimbulkan dampak bagi masyarakat sekitar ruko, dampak yang umum dilihat dari segi ekonomi dan sosial masyarakat.

Sehubung dengan pernyataan diatas, maka dapat dikemukakan pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana persebaran ruko di Kecamatan Tualang ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menentukan pengguna ruko dalam melakukan pemilihan terhadap lokasi ruko?
3. Bagaimana pengaruh ruko terhadap sosial ekonomi masyarakat?

1.3 Tujuan dan Sasaran Penelitian

Tujuan dalam penelitian ini untuk melihat faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dan pengaruhnya terhadap sosiall ekonomi masyarakat di sekitar ruko yang ada di Kecamatan Tualang.

Adapun sasaran dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Teridentifikasinya persebaran ruko di Kecamatan Tualang
2. Teridentifikasinya faktor-faktor dalam menentukan pemilihan lokasi ruko.
3. Teridentifikasinya pengaruh sosial ekonomi yang timbul akibat adanya ruko.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Bagi Akademis

Penelitian bermanfaat secara teoritis dan praktikal terhadap ilmu Perencanaan Wilayah dan Kota untuk mengetahui tentang pembangunan ruko, khususnya tentang faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dan pengaruhnya terhadap sosial ekonomi masyarakat. Selain itu sebagai bahan dasar acuan serta referensi untuk penelitian selanjutnya.

1.4.2 Bagi Peneliti

Penelitian sebagai dasar untuk mengaplikasikan teori yang diperoleh selama di bangku perkuliahan diimplementasikan dalam penelitian serta menambah pengetahuan dan pengalaman peneliti tentang perencanaan wilayah dan kota, khususnya tentang pembangunan ruko.

1.4.3 Bagi Pemerintah Daerah dan Masyarakat

Bagi Pemerintah Daerah dan Masyarakat, penelitian ini dapat:

1. Meningkatkan perekonomian dan menciptakan lapangan kerja bagi masyarakat setempat.
2. Memberikan wawasan tentang manfaat dari pembangunan ruko.
3. Bagi Pemerintah, bermanfaat sebagai bahan pertimbangan dalam memberikan kebijakan atau izin mendirikan bangunan.
4. Bagi masyarakat, bermanfaat sebagai bahan evaluasi dengan adanya ruko yang semakin pesat.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1.5 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam pembahasan ini terdiri atas ruang lingkup wilayah dan materi. Ruang lingkup wilayah menjelaskan mengenai cakupan wilayah yang menjadi kajian sedangkan ruang lingkup studi materi menjelaskan mengenai materi-materi yang terkait dengan kajian studi.

1.5.1 Ruang Lingkup Materi

Materi dalam suatu penelitian sangat luas dan tidak mungkin ditelusuri seluruhnya, sehingga materi dalam penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya persebaran ruko di Kecamatan Tualang : pada tahap ini bertujuan untuk mengetahui gambaran persebaran ruko yang ada di Kecamatan Tualang dengan analisis deskriptif, untuk menjalankan analisis tersebut diperlukannya data jumlah ruko yang ada di Kecamatan tualang beserta titik lokasi ruko. Setelah data didapatkan meninjau lokasi sebagai observasi dilakukan untuk dapat melihat gambaran persebaran ruko yang ada di Kecamatan Tualang.
2. Teridentifikasinya faktor-faktor dalam menentukan lokasi pemilihan ruko. Dalam penentuan faktor pemilihan lokasi ruko digunakannya analisis faktor sebagai salah satu metode analisis dengan cara pengumpulan datanya menggunakan kuesioner, dalam analisis ini akan menggunakan variabel mendasar seorang pengguna ruko untuk memilih lokasi ruko adapun variabel yang dimaksud ialah kelengkapan prasarana, kondisi wilayah, kependudukan, kelengkapan fasilitas perdagangan, lingkungan, keterkaitan spasial, aksesibilitas, ekonomi dan sosiall masyarakat sekitar lokasi.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3. Teridentifikasinya pengaruh sosial ekonomi yang timbul akibat adanya ruko. Pada tahap ini metode yang digunakan adalah menyebarkan kuesioner dan menghitung jumlah persen dari jawaban kuesioner. Adapun indicator dari pengaruh sosiall ekonomi masyarakat ialah tingkat pengangguran, tingkat pendapatan, lapangan pekerjaan, hubungan sosiall masyarakat, ketersediaan lahan terbuka hijau, kemacetan lalu lintas, tingkat kenyamanan, dan tingkat keamanan.

1.5.2 Ruang Lingkup Wilayah

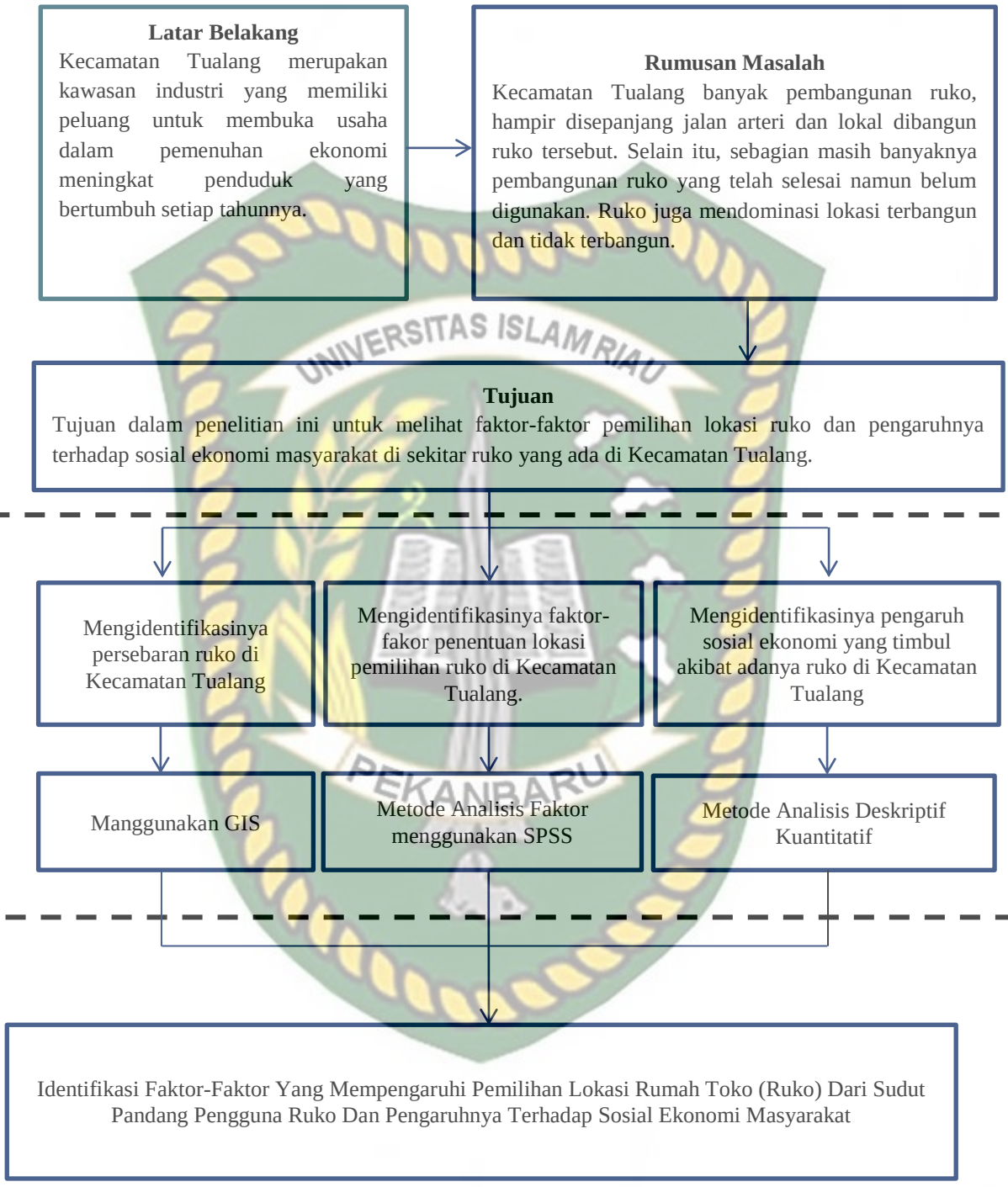
Lokasi penelitian yaitu di Kabupaten Siak dan lebih tepatnya di Kecamatan Tualang. Kecamatan Tualang memiliki luas wilayah 383,97 km².. Berdasarkan pembentuknya batas kecamatan Tualang adalah sebagai berikut:

a. Sebelah Utara : Kecamatan Sungai Mandau
b. Sebelah Selatan : Kecamatan Kerinci Kanan dan Lubuk Dalam
c. Sebelah Timur : Kecamatan Koto Gasib dan Lubuk Dalam
d. Sebelah Barat : Kecamatan Minas

Kecamatan Tualang merupakan pemekaran dari kecamatan Siak yang dimekarkan menjadi 13 Kecamatan, berdasarkan Perda No. 13 Tahun 2001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Siak pada tanggal 14 Agustus 2001, yang mana tujuan dari pemekaran ini adalah untuk mempermudah masyarakat dan juga pemerintah Daerah dalam menjalankan hubungan administrasi, serta untuk mempermudah jangkauan pembangunan dan pemerintahan Kecamatan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1.6 Kerangka Berpikir



Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir

Sumber : Hasil Analisis, 2020

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1.7 Sistematika Penulisan

Sistematika dalam penyusunan tugas akhir ini dibagi dalam 6 bab, diantaranya adalah sebagai berikut :

Bab I PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pendahuluan berisi latar belakang permasalahan, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat penelitian, ruang lingkup penelitian, kerangka berpikir, sistematika penulisan yang berkaitan dengan faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna dan pengaruhnya terhadap sosial ekonomi masyarakat.

Bab II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini membahas pengertian ruko, spesifikasi ruko, teori lokasi kegiatan perdagangan, kelompok toko, pengembangan wilayah, tata guna lahan, kegunaan tata guna lahan, sistem-sistem yang mempengaruhi tata guna lahan, teori empiris tata guna lahan, teori eksplanatoris tata guna lahan, ketersediaan lahan budidaya, morfologi kota, faktor-faktor dalam pemilihan lokasi ruko, pengaruh ruko terhadap perencanaan wilayah dan kota, pengertian sosial ekonomi, dampak ruko terhadap sosial ekonomi, rangkuman kajian teori, pengaruh pembangunan ruko terhadap penggunaan lahan, kebijakan pemerintah dalam izin mendirikan bangunan dan keaslian penelitian.

Bab III METODOLOGI PENELITIAN

Bab ini menyajikan pendekatan, tahapan dan jenis penelitian serta teknik pengumpulan data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan dan mencapai tujuan penelitian.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Bab IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

Bab ini menyajikan deskripsi atau gambaran umum wilayah penelitian yaitu Kecamatan Tualang.

Bab V HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menyajikan data dan hasil analisis serta pembahasan studi tentang faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna dan pengaruhnya terhadap sosial ekonomi masyarakat dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif.

Bab VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan pemaparan mengenai kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian terutama untuk menjawab rumusan masalah dan saran bagi penelitian-penelitian selanjutnya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB II

TINJAUAN TEORI

2.1 Pengertian Ruko

Seiring berkembangnya zaman, bangunan bukan hanya digunakan untuk tempat berlindung dari teriknya matahari dan dari derasnya hujan, tetapi dapat juga difungsikan sebagai tempat transaksi jual beli. Tempat ini disebut sebagai Rumah Toko atau orang Indonesia biasa menyebutnya Ruko. Ada perbedaan antara rumah tempat tinggal yang dijadikan ruko dengan rumah tempat usaha. Ruko adalah jenis bangunan yang katanya berasal dari rumah toko. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman pengertian rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Menurut Asteriani (2014) rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia disamping pangan, sandang, pendidikan dan kesehatan. Selain berfungsi sebagai pelindung terhadap gangguan alam/cuaca dan makhluk lainnya, rumah juga memiliki peran sosial budaya sebagai pusat pendidikan keluarga, persemaian budaya dan nilai kehidupan, penyiapan generasi muda dan sebagai manifase jati diri.

Rumah dalam bahasa Arab disebut dengan bayt (tempat bermalam), daar (tempat beraktivitas), maskan (tempat menetap dengan tenang), atau manzil (tempat persinggahan). Keempat makna ini menunjukkan fungsi rumah sesungguhnya bagi para penghuninya. Di dalam Al-Qur'an, Allah SWT menyebutkan,

وَاللّٰهُ جَعَلَ لَكُمْ مِّنْۢ بُيُوْتِكُمْ سَكَنًا وَّجَعَلَ لَكُمْ مِّنْ جُلُوْدِ الْاَنْعَامِ بُيُوْتًا تَسْتَخِفُّوْنَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ اِقَامَتِكُمْ ۙ وَمِنْ اَصْوَافِهَا وَاَوْبَارِهَا وَاَشْعَارِهَآ اَثَاثًا وَّمَتَاعًا اِلٰى حِيْنٍ

Artinya : Dan Allah menjadikan bagimu rumah-rumahmu sebagai tempat tinggal dan Dia menjadikan bagimu rumah-rumah dari kulit hewan ternak yang kamu rasa ringan (membawa)nya pada waktu kamuberpergian dan pada waktu kamu bermukim dan (dijadikan-Nya pula) dari bulu domba, bulu unta dan bulu kambing, alat-alat rumah tangga dan kesenangan sampai waktu (tertentu)."

(QS an-Nahl [16] : 80).

Sedangkan yang dimaksud toko adalah bangunan yang digunakan sebagai tempat usaha, tempat penjualan barang dan jasa yang dapat menghasilkan pendapatan bagi pemiliknya. Menurut Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern pengertian toko adalah bangunan gedung dengan fungsi usaha yang digunakan untuk menjual barang dan terdiri dari hanya satu penjual.

Toko itu sendiri diartikan sebagai salah satu ruang publik yang digunakan untuk bisnis yang sifatnya sebagai memajang, menyimpan, dan menjual juga sebagai tempat bertemunya antara pengusaha dan konsumen. Saat ini toko banyak yang mengkhususkan diri untuk menjual barang-barang tertentu saja atau berbeda jenisnya dengan toko yang lain. Jadi ruko dapat dikatakan sebagai sebuah bangunan yang merupakan gabungan fungsi dari hunian dan kerja dalam satu tempat. Dengan pengertian ini ruko dapat berkembang dengan sangat pesat,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dinilai praktis dan murah, ruko juga dapat menampung kegiatan ekonomi dalam skala kecil (Abidin dalam Usman, 2021).

Untuk lebih jelas mengenai pengertian ruko, terlebih dahulu mengetahui perbedaan antara rumah tempat tinggal maupun rumah tempat usaha (ruko). Pada umumnya manusia berfikir rumah merupakan tempat yang sangat penting bagi manusia, tetapi sekarang rumah sudah dibagi berdasarkan fungsinya, seperti rumah tempat tinggal, rumah tempat usaha dan rumah tinggal yang dijadikan tempat usaha. Rumah tempat tinggal atau rumah hunian diartikan sebagai sebuah bangunan tempat tinggal dan melangsungkan kehidupan serta tempat berlangsungnya proses individual. Sedangkan rumah usaha atau lebih sering disebut tempat usaha adalah tempat yang digunakan untuk kegiatan perdagangan, industri, produksi, usaha jasa penyimpanan dokumen yang berkenaan dengan perusahaan, juga kegiatan penyimpanan atau pameran barang-barang (Abidin dalam Usman, 2021).

Ruko merupakan gabungan kata rumah dan toko, penggabungan kedua kata tersebut terjadi karena penggabungan kedua fungsi bangunan tersebut. Rumah toko atau ruko adalah bangunan yang umumnya tingkat kedua atau lebih, dengan lantai dasar digunakan sebagai tempat usaha dan lantai berikutnya biasa difungsikan sebagai tempat tinggal. Bukan hanya dimanfaatkan untuk tempat usaha saja, biasanya ada beberapa kantor yang bertempat di ruko. Ruko biasanya memiliki bentuk arsitektur yang sederhana dan pada umumnya berdempetan juga dengan ruko lainnya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Berdasarkan pengertian yang telah disebutkan tersebut maka secara garis besar dapat disimpulkan rumah toko atau lebih sering disebut dengan ruko itu adalah rumah yang memiliki dua fungsi. Fungsi yang terdapat didalamnya adalah sebagai tempat tinggal dan tempat usaha. Pada dasarnya orang yang tinggal di ruko pada lantai dasar yang digunakan sebagai tempat usaha atau sebagai kantor sedangkan lantai berikutnya dijadikan tempat tinggal. Ini dikarenakan agar orang yang tinggal atau menempati ruko tersebut dapat membagi waktunya agar tidak tercampur aduk antara tempat usaha maupun tempat tinggal yang terjadi dalam satu rumah (Wicaksono, 2007).

2.2 Spesifikasi Ruko

Spesifikasi ruko atau bangunan adalah susunan komponen bangunan yang merupakan satu kesatuan, diatur dan dihubungkan satu dengan yang lain secara struktural menurut suatu sistem, menyerap dan meneruskan beban statis dan dinamis ke tanah. Komponen bangunan harus memenuhi persyaratan diantaranya (Departemen Pekerjaan Umum, hal 45, 1986) dalam Zahra (2016):

1) Pondasi

   Harus stabil, dapat mendukung semua beban di atasnya dan semua gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya, merupakan kesatuan yang tertutup, tidak mudah lapuk dan dimakan serangga, dan harus memenuhi normalisasi serta peraturan yang berlaku.

2) Tiang atau rangka

   Dapat menahan beban-beban yang harus dipikul dan semua gaya yang termasuk gempa bumi yang bekerja padanya, harus merupakan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kesatuan yang tertutup, harus bersifat monolit, cukup keras dan tidak mudah aus, penggunaan bahan kayu harus melalui proses pengawetan terutama kayu kelas rendah, dan harus memenuhi normalisasi serta peraturan yang berlaku.

3) Lantai

Tidak mudah aus, rapat air dan tidak lembab, mudah dibersihkan dan dicuci, stabil dan tidak lentur waktu diinjak, tidak mudah terbakar, dan harus memenuhi normalisasi serta peraturan yang berlaku.

4) Dinding luar maupun dalam

Untuk dinding pemikul dapat mendukung berat sendiri dan semua beban serta semua gaya termasuk gempa bumi yang bekerja padanya, untuk dinding tidak memikul harus dapat mendukung berat sendiri, harus bersambung dengan pondasi oleh lapisan rapat air minimal 15 cm dibawah permukaan tanah dan sampai 15 cm diatas lantai, harus stabil, dan jika digunakan sebagai dinding batas antar rumah harus dapat meredam suara secukupnya.

5) Langit-langit

Seringan mungkin, sekecil mungkin meluluskan panas, kaku, tidak mudah terbakar, harus memenuhi normalisasi dan peraturan yang berlaku.

6) Rangka atap

Miring atap harus disesuaikan dengan bahan penutup yang akan digunakan sehingga tidak bocor, untuk setiap tipe struktur dan bahan yang dipilih harus memenuhi persyaratan teknis dan mutu dari tipe struktur dan bahan tersebut.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

7) Penutup atap

Seringan mungkin, apabila berhubungan langsung dengan ruangan hunian agar sekecil mungkin meluluskan panas, tidak tembus air, harus dapat.

2.3 Kelompok Toko

Menurut Kotler (dalam Asteriani, 2010) pengecer dapat diklasifikasikan berdasarkan jenis produk yang dijual. Berikut adalah tipe dari pengecer berdasarkan jenis produk yang dijual :

1) Toko Khusus (*speciality store*) adalah toko eceran yang menjual lini produk yang terbatas dengan keanekaragaman yang lengkap dan rinci di lini tersebut. Contohnya mencakup toko yang menjual peralatan olahraga, mebel, buku, elektronik, bunga, atau mainan.
2) Toko Serba Ada (*departement store*) adalah organisasi pengecer yang menjual aneka lini produk, biasanya pakaian, peralatan rumah tangga, dan keperluan sehari-hari; setiap lini dioperasikan sebagai *departement* terpisah yang dikelola oleh pembeli spesialis atau *merchandiser*. Pada umumnya toserba sekarang membuka usahanya dalam mal di pinggiran kota, dan banyak yang menambahkan "lantai obral" untuk menghadapi ancaman diskon. Ada juga toserba yang mengubah model tokonya atau mendirikan "butik" dan format toko lain yang bersaing dengan toko khusus. Banyak yang mengikhtiarkan penjualan lewat pos dan telepon.
3) Pasar Swalayan (*supermarket*) adalah toko berukuran besar, berbiaya rendah, berlaba rendah, bervolume besar, dimana pembeli melayani diri

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sendiri, dan yang menjual beraneka macam makanan, peralatan mencuci, serta produk rumah tangga. Pasar swalayan melakukan "*product mixed*", dan menjual banyak produk bukan makanan-kosmetik, peralatan rumah tangga, mainan, obat-obatan, perkakas, video kaset, peralatan olahraga, alat-alat berkebun dengan harapan menemukan lini produk yang dapat memperbaiki tingkat laba.

4) Toko Barang Sehari-hari (*convenient store*) adalah toko kecil yang menjual barang sehari-hari dari jenis terbatas yang laris, terletak dekat kawasan pemukiman yang jam bukanya panjang, tujuh hari seminggu. Toko barang sehari-hari harus menjual dengan harga tinggi untuk menutup biaya operasional yang tinggi dan volume penjualan rendah, tapi toko ini memenuhi kebutuhan penting konsumen.
5) Toko Swalayan, Toko Kombinasi, dan *Hypermarket* (*superstore*, *combination store*, dan *Hypermarket*) semuanya lebih besar dari pasar swalayan konvensional.
    a) Toko swalayan adalah toko yang mempunyai ukuran hampir dua kali pasar swalayan biasa dan menjual aneka rupa makanan yang secara rutin dibeli dan menawarkan pelayanan seperti *dry cleaning*, kartu pos, tempat mencetak foto, menguangkan cek, tempat membayar tagihan, tempat makan siang, produk perawatan mobil, dan produk perawatan hewan. Karena keanekaragaman produk yang dijual, harga barang di toko swalayan 5 sampai 6 persen lebih tinggi dari harga di pasar swalayan konvensional.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b) Toko kombinasi (*combination store*) adalah kombinasi toko makanan dan obat. Biasanya luasnya satu setengah kali lapangan sepak bola, kira-kira dua kali ukuran toko swalayan.

c) *Hypermarket* adalah toko yang amat luas (mungkin luasnya enam kali lapangan sepakbola), yang menggabungkan pasar swalayan, toko diskon dan pengecer gudang; selain dari produk makanan, toko ini juga menjual mebel, peralatan rumah tangga, pakaian, dan banyak barang lain. *Hypermarket* beroperasi seperti sebuah gudang. Produk dalam kotaknya disusun tinggi-tinggi di rak logam, *forklift* bergerak hilir mudik selama jam buka untuk mengisi rak yang kosong. Toko ini memberikan diskon kepada pelanggan yang bersedia membawa sendiri barang dan mebel berat keluar tokonya.

Berdasarkan teori diatas dapat disimpulkan bahwa kelompok toko adalah pengelompokan yang dilakukan berdasarkan jumlah dan jenis toko serta ukuran dan jenis produk yang dijual oleh suatu toko. Dalam penelitian ini ruko termasuk kedalam jenis toko khusus dan toko barang sehari-hari.

Di kecamatan yang memiliki jumlah penduduk tergolong besar dibandingkan dengan daerah lain yang tergolong kecil dengan laju pertumbuhan yang rendah. Suatu daerah yang memiliki jumlah penduduk yang tinggi secara potensial merupakan pasar yang menarik perhatian pengusahaa. Dan bila daerah tersebut memiliki angka pendapatan perkapita yang tinggi maka pasar tersebut akan sangat efektif. Bila distribusi pendapatan yang merata terjadi bersamaan dengan pendapatan perkapita yang rendah, maka daerah tersebut bukan untuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pasar barang mewah seperti pasar untuk menjual barang properti dalam hal ini juga termasuk pembangunan ruko yang relative mewah atau setengah mewah. Untuk masalah ini distribusi pendapatan yang kurang merata akan lebih baik bagi pengusaha (Marsudi, 1992)

Tujuan dari seorang developer adalah membuat keuntungan. Oleh karenanya developer dituntut harus mampu menjual ruko yang dibangun dengan harga yang tinggi dari pada biaya yang dikeluarkan untuk pembangunannya. Luas pasar harus ditentukan berdasarkan jumlah penduduk, pendapatan perkapita dan distribusi penduduk. Kebanyakan dan developer atau pengusaha membangun atau membeli ruko hanya untuk investasi, dimana investasi ini diartikan sebagai sebuah tindakan untuk membelanjakan uang pada saat sekarang dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan (uang atau barang) dimasa yang akan dating. (Hayati, 2003). Dan prinsip yang harus diperhatikan dalam investasi adalah jaminan modal kesehatan, jaminan pendapatan , mudah membeli atau dijual, dapat dipecah atau dibagi dalam unit-unit kecil.

2.4 Faktor Yang Mempengaruhi Lokasi Ruko

Dalam Octaryna (2012), pemilihan ruko terbagi menjadi dua arah yaitu arah transportasi yang artinya transportasi merupakan bagian terbesar dari total biaya dalam melaksanakan kegiatan ekonomi yaitu keputusan penentuan lokasi. Yang kedua adalah arah masukan lokal, yang berarti bahwa ia menyumbang proporsi terbesar dari total biaya dan disebut lokasi lain. Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi lokasi gudang dapat digambarkan sebagai: faktor aksesibilitas, infrastruktur, komposisi demografi,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kapasitas lahan, tingkat keamanan, harga tanah dan standar rumah toko. Tabel berikut adalah tabel variabel dan faktor penelitian Widiyanto.

Tabel 2. 1 Faktor-faktor Pemilihan Lokasi Ruko Menurut Widiyanto

No.	Indikator	Variabel
1	Aksesibilitas	Jarak 1) Kedekatan Terhadap Jalan Utama 2) Kedekatan Terhadap Pusat Kota 3) Kedekatan Terhadap Fasilitas Perdagangan 4) Kedekatan Terhadap Sarana Pendidikan 5) Kedekatan Terhadap Sarana Pelayanan Kesehatan 6) Kedekatan Terhadap Kantor Pemerintahan 7) Kedekatan Terhadap Tempat Rekreasi/Hiburan 8) Kedekatan Terhadap Terminal 9) Kedekatan Terhadap Permukiman Kondisi Jalan 1) Kualitas Permukaan Jalan 2) Lebar Jalan Transportasi 1) Frekuensi Trayek Angkutan Umum 2) Ketersediaan Tempat Parkir
2	Keberadaan Sarana dan Prasarana	1) Tersedianya Jaringan Jalan 2) Tersedianya Jaringan Listrik 3) Tersedianya Jaringan Telepon 4) Tersedianya Jaringan Air Minum/Bersih 5) Tersedianya Saluran Drainase
3	Komposisi Penduduk	1) Jumlah Penduduk 2) Kepadatan Penduduk
4	Kemampuan Tanah	1) Topografi 2) Drainase
5	Tingkat Keamanan	Tingkat Keamanan
6	Harga Tanah	Harga Tanah
7	Kriteria Ruko	1) Harga Ruko (Sewa/Beli) 2) Sistem Pembayaran 3) Desain Ruko 4) Iklan Penjualan 5) Pemberian Potongan Harga

Sumber : Diadaptasi dari Octaryna, V., & Widiyanto, D. (2012). Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah toko di kota Mataram. Dalam Jurnal Bumi Indonesia, 1(3).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Menururt Milasari (2019) faktor pemilihan ruko hasil penelitian menggunakan metode AHP standar penentuan lokasi dipimpin standar lokasi, sosial, ekonomi, kebijakan, bangunan, fisik dan transportasi. Sedangkan dalam analisis skala likert faktor pemilihan ruko dapat dibagi menjadi 7 faktor dan 21 variabel. Faktor tersebut dijabarkan dengan nama faktor A sampai dengan faktor G, dimana setiap faktor akan dibagi dengan beberapa variabel seperti berikut :

1) Faktor A terdiri dari 4 (empat) variabel, yaitu kepemilikan ruko, gaya hidup di daerah ruko,kepadatan penduduk dan tingkat pendapatan.
2) Faktor B terdiri dari 5 (lima) variabel, yaitu lokasi dekat dengan perumahan, lokasi dekat dengan kegiatan pendidikan, lokasi dekat dengan jalan utama dan pusat kota, lokasi dekat dengan jalan utama dan di luar pusat kota dan jarak lokasi dengan pusat kegiatan.
3) Faktor C terdiri dari 4 (empat) variabel, yaitu lahan, topografi, rawan banjir dan rawan kebakaran.
4) Faktor D terdiri dari 3 (tiga) variabel, yaitu bangunan, fasilitas penunjang di dalam lokasi ruko dan utilitas ruko dan lingkungan.
5) Faktor E terdiri dari 3 (tiga) variabel, yaitu harga ruko, permintaan akan jumlah ruko dan jumlah ruko yang sudah ada.
6) Faktor F terdiri dari 2 (dua) variabel, yaitu prasarana jalan dan hirarki jalan.
7) Faktor G terdiri dari 1 (satu) variabel, yaitu peraturan daerah/kebijakan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel, berikut adalah tabel variabel menurut Milasari :

Tabel 2. 2 Variabel-Variabel Dalam Pemilihan Lokasi Ruko Menurut Milasari

Faktor	Variabel
1	Lahan
2	Topografi
3	Rawan Banjir
4	Rawan Kebakaran
5	Utilitas Ruko Dan Lingkungan
6	Fasilitas Penunjang Di Dalam Lokasi Ruko
7	Bangunan
8	Hirarki Jalan
9	Prasarana Jalan
10	Kepemilikan Ruko
11	Gaya Hidup Didaerah Ruko
12	Kepadatan Penduduk
13	Tingkat Pendapatan
14	Lokasi Dekat Dengan Jalan Utama Dan Pusat Kota
15	Lokasi Dekat Dengan Jalan Utama Dan Diluar Pusat Kota
16	Lokasi Dengan Kegiatan Pendidikan
17	Jarak Lokasi Dengan Pusat Kegiatan
18	Lokasi Dekat Dengan Perumahan
19	Harga Ruko
20	Permintaan Akan Jumlah Ruko
21	Peraturan Daerah/Kebijakan

Sumber : Diadaptasi dari Milasari, L. A. 2019. Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemilihan Lokasi Ruko Di Kota Malang. Dalam Kurva S, 6(1), 32-41

Menurut Asteriani (2016) menjabarkan tentang faktor pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna ruko. Faktor tersebut dibagi atas 3 tingkatan dimulai dari faktor yang sangat menentukan, Faktor yang agak menentukan dan faktor yang menentukan. Faktor tersebut terbagi atas variabel di setiap faktornya, terdiri dari 10 faktor. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel berikut.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 2. 3 Faktor dan Variabel Dalam Pemilihan Lokasi Ruko Menurut Gustian

No.	Faktor - Faktor	Variabel
1.	Faktor Kelengkapan Prasarana	1) Jaringan Jalan dan Jembatan 2) Jaringan Listrik 3) Jaringan Telepon 4) Jaringan Air Bersih 5) Jaringan Drainase
2.	Faktor Kondisi Fisik Wilayah	1) Topografi (Ketinggian Tanah) 2) Relief (Kemiringan dan Besar Sudut Lereng) 3) Hidrologi (Kedalaman Air Tanah Pada Sumur Gali)
3.	Faktor Kependudukan	1) Jumlah Penduduk 2) Kepadatan Penduduk
4.	Faktor Kelengkapan Fasilitas Perdagangan	1) Tersedianya Pasar 2) Tersedianya Pertokoan (Toko Khusus dan Toko Serba Ada) 3) Tersedia Swalayan (Pasar Swalayan dan Toko Swalayan) 4) Tersedianya Supermarket
5.	Faktor Lingkungan	1) Keamanan 2) Kenyamanan 3) Kebersihan 4) Keindahan
6.	Faktor Keterkaitan Spasial	1) Adanya Kegiatan Lain Pada Kawasan Sekitar Ruko Untuk Mendukung Kegiatan Perdagangan 2) Adanya Pengelompokan Kegiatan Perdagangan Dekat Lokasi Ruko
7.	Faktor Aksesibilitas	1) Jarak 2) Kondisi Jalan 3) Transportasi
8.	Faktor Kesehatan	1) Lokasi Sebaiknya Jauh Dari Lokasi Pabrik Yang Dapat Mendatangkan Populasi 2) Lokasi Sebaiknya Tidak Terlalu Terganggu Kebisingan
9.	Faktor Kondisi Sosiall Ekonomi	1) Harga Ruko 2) Sistem Pembayaran 3) Pemberian Discount 4) Kualitas Pelayanan 5) Iklan Penjualan
10.	Faktor Produk	1) Desain Bangunan 2) Kualitas Bangunan / Spesifikasi Bangunan

Sumber : Diadaptasi dari Gustian, G., Wiyono, S., & Asteriani, F. (2016). Preferensi Pengguna Ruko Dalam Melakukan Pemilihan Terhadap Lokasi Ruko Di Kota Pekanbaru. Dalam Jurnal Saintis, 16(2), 33-39

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2.5 Pengertian Sosial Ekonomi

Kata sosial berasal dari kata "*socious*" yang artinya kawan atau teman. Dalam hal ini arti kawan bukan hanya sebagai teman sepermainan, teman kerja, teman sekampung dan sebagainya. Kawan adalah orang-orang yang ada disekitar kita, yaitu yang tinggal dalam satu lingkungan tertentu dan mempunyai sifat yang saling mempengaruhi satu sama lain (Mahadi, 1993). Pengertian sosial dalam KBBI (2001) menunjuk pada sifat-sifat kemasyarakatan (seperti suka menolong, menderma dan sebagainya). Artinya kata sosial adalah segala sesuatu yang berkenaan dengan masyarakat. Menurut Kafli (2016) pengertian sosial adalah segala perilaku manusia yang menggambarkan non individualis. Pada konsep sosiologis, manusia sering disebut sebagai makhluk sosial yang artinya bahwa manusia itu tidak dapat hidup dengan wajar tanpa orang lain disekitarnya.

Sedangkan kata ekonomi secara umum didefinisikan sebagai hal yang mempelajari perilaku manusia dalam menggunakan sumber daya yang langka untuk memproduksi barang dan jasa yang dibutuhkan manusia (P3EI, 2015). Ruang lingkup ekonomi meliputi bidang perilaku manusia terkait dengan konsumsi, produksi, dan distribusi.

Secara etimologi berasal dari bahasa yunani yaitu "*Oikos*" yang artinya rumah tangga dan "*Nomos*" artinya mengatur. Jadi secara harfiah, ekonomi berarti cara mengatur rumah tangga. Ini adalah pengertian yang paling sederhana. Namun seiring dengan perkembangan dan perubahan masyarakat, pemahaman tentang ekonomi juga sudah lebih luas. Ekonomi juga sering diartikan sebagai cara manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari (Suharso, 2005).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Sosial ekonomi adalah kedudukan atau posisi seseorang dalam kelompok masyarakat yang ditentukan oleh jenis aktivitas ekonomi, pendidikan serta pendapatan (Astrawan, 2014). Dalam pembahasannya, sosial dan ekonomi sering menjadi objek pembahasan yang berbeda. Menurut Santrock (2007), status sosial ekonomi sebagai pengelompokan orang-orang berdasarkan kesamaan karakteristik pekerjaan dan pendidikan ekonomi. Status sosial menunjukkan ketidaksetaraan tertentu.

Koentjaraningrat (dalam Kifli, 2016) mengemukakan bahwa kondisi sosial ekonomi adalah kondisi atau status yang diatur oleh masyarakat, yang dapat membuat seseorang berada pada posisi tertentu dalam struktur sosial masyarakat. Pemberian posisi ini membutuhkan serangkaian hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang status. Kedudukan sosial ekonomi ini meliputi tiga faktor yaitu pekerjaan, pendidikan, dan penghasilan. Kedudukan ini dititik beratkan pada pelayanan kesehatan, pendidikan, perumahan dan air yang sehat yang didukung oleh pekerjaan yang layak.

Dari pendapat diatas dapat diketahui bahwa status sosial ekonomi adalah kemampuan seseorang untuk menempatkan dirinya dalam sebuah lingkungan sehingga dapat menentukan sikap berdasarkan apa yang yang menjadi miliknya dan kemampuan dalam menjalankan usaha untuk berhasil mencukupi kebutuhan hidupnya. Untuk melihat keadaan sosial ekonomi suatu keluarga atau masyarakat dapat dilihat dari 3 aspek yaitu pekerjaan pendidikan dan penghasilan. Berdasarkan hal tersebut maka keluarga atau masyarakat itu dapat digolongkan memiliki sosial rendah, sedang dan tinggi (Koentjaraningrat dalam Kifli, 2016).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1. Golongan berpenghasilan rendah adalah keluarga yang pendapatan lebih rendah dari minimal keperluan untuk memenuhi tingkat hidupnya. Untuk memenuhi dari minimal tingkat hidup mereka perlu mendapatkan pinjaman dari orang lain karena tuntutan kehidupan yang keras, sementara orang tua yang sibuk mencari nafkah untuk memenuhi ekonomi sehingga tidak sempat membimbing dan mengawasi anaknya sehingga perkembangan anaknya menjadi agresif.
2. Golongan berpenghasilan sedang adalah berpendapatan yang hanya cukup untuk memenuhi kebutuhan pokoknya.
3. Golongan berpenghasilan tinggi adalah berpendapatan yang dapat memenuhi kebutuhan pokok hidup nya dan dapat menabungkan sebagian dari penghasilannya untuk masa yang akan datang.

2.6 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Ekonomi

Pembangunan ruko secara umum akan berdampak pada ekonomi masyarakat melalui sosialisasi maka persepsi masyarakat akan positif dan menyambut baik rencana pembangunan tersebut. Persepsi yang baik pun timbul berkat adanya perekrutan tenaga kerja yang berasal dari masyarakat sekitaran ruko sehingga menimbulkan kerjasama dalam membangun kawasan ruko sesuai *masterplan*. Sebaliknya, ada persepsi masyarakat yang buruk pada kegiatan tahapan konstruksi seperti polusi udara dan berbagai dampak negatif lainnya yang timbul akibat aktivitas pembangunan (Mulyawan dalam Elmiyati 2020).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Ruko biasanya dekat dengan keramaian, dampak dari pembebasan lahan sudah pasti akan merubah peruntukan lahan yang ada. Komponen lingkungan terkena dampak karena perubahan peruntukan lahan adalah pemanfaatan lahan dan ruang. Perubahan tersebut akan mengancam keberadaan objek khusus seperti pasar tradisional, atau mungkin lokasi yang memiliki nilai sejarah seperti gedung atau bangunan bersejarah .

Ada masalah lain yang harus dihadapi seperti pemilik lahan yang tidak ingin melepaskan lahannya, dikarenakan pemilih merasa harga jual beli tanah sesuai dengan keinginan mereka. Hal ini jika tidak selesaikan dengan baik dapat menghambat dan mengganggu penerimaan masyarakat terhadap rencana pembangunan ruko. Masalah ini biasanya menimbulkan sengketa di antara penduduk. Masyarakat yang menolak menjual lahan akan berseberangan dengan masyarakat lain yang ingin menjual lahannya. Hal ini tentu saja dapat merusak hubungan antar masyarakat, persengketaan ini dapat terjadi juga akibat status kepemilikan lahan yang tidak jelas, lahan yang sama diakui oleh dua pihak atau lebih (Nugraha et all, 2000).

Berkaitan dengan uraian di atas menunjukkan bahwa bangunan komersial mempunyai potensi dampak negatif terhadap:

1) Keberadaan objek khusus. Dalam hal ini dilihat dari lokasi yang berada pada kawasan perumahan, maka ruko tersebut merubah fungsi dari lokasi yang diperuntukan tempat tinggal menjadi lokasi usaha. Dengan perubahan tersebut dapat merubah fungsi dan tujuan suatu lahan dan dapat menimbulkan dampak negatif yang dimana akan terjadi banyak aktivitas di

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

sekitar ruko dan mengganggu rumah yang ada disekelilingnya apabila ruko tersebut tidak memiliki lahan parkir yang cukup.

2) Masyarakat bersifat konsumtif. Lokasi ruko yang terdapat di jalan besar maupun kecil dapat mudah dijangkau oleh konsumen dan dengan banyaknya variasi ruko konsumen dapat memilih sesuai dengan kebutuhan para konsumen, tetapi dengan mudahnya mendapatkan barang konsumen menjadi konsumtif atau membeli barang tidak lagi sesuai kebutuhan tetapi sesuai keinginan.
3) Hubungan antar penduduk. Keberadaan ruko dapat memicu rusaknya hubungan antar penduduk sekitarnya, seperti keberadaan ruko yang tutup larut malam akan mengganggu penduduk di sekitarnya dengan keramaian yang terjadi disaat penduduk akan beristirahat di malam hari.
4) Hak dan kepemilikan masyarakat. Hak yang diterima masyarakat disekitarnya adalah kebersihan dan ketentraman, dengan adanya ruko dapat menimbulkan masalah kebersihan seperti sampah yang bertumpuk di depan ruko. Dengan keberadaan ruko dapat juga memicu tingkat kriminalitas seperti pencopetan dan kemalingan. Ruko yang sudah ternama tapi tidak memiliki ruang untuk parkir yang cukup dapat merampas hak kendaraan lain yang ada di jalan sekitar ruko dikarenakan konsumen ruko memarkirkan kendaraannya di bahu jalan. Ruang terbuka hijau di suatu kawasan juga dapat berkurang jika ruko terbangun di kawasan yang diperuntukan untuk kawasan hijau di suatu wilayah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2.12.1 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Masyarakat

Dengan adanya perkembangan ruko yang pesat dan ruko berjejer di sepanjang jalan aspek sosial masyarakat secara tidak langsung akan berpengaruh. Hal ini disebabkan karena adanya perilaku konsumtif masyarakat di suatu wilayah yang diakibatkan oleh adanya ruko, karena ruko menyediakan berbagai macam variasi kebutuhan masyarakat. Adanya ruko bisa bersifat positif karena menjual berbagai macam variasi kebutuhan masyarakat tetapi juga memiliki sisi negatif karena masyarakat bisa dengan mudah mendapatkan barang yang diinginkan maka sifat masyarakat akan menjadi konsumtif. Dengan aksesibilitas yang mudah menambah hasrat masyarakat untuk memiliki barang yang disediakan ada ruko.

Pada kemajuan zaman sekarang pola hidup manusia berubah dengan tuntutan pola hidup yang efisien, efektif dan praktis. Adanya perkembangan ruo ini menjadi salah satu alternatif untuk pola hidup manusia dikarenakan kesederhanaan dan kepraktisannya. Keberadaan ruko yang tidak terpencar atau berkonsentrasi pada suatu tempat tidak akan menjadi suatu masalah, yang menjadi masalahnya apabila ruko ini berjejer pada suatu kawasan yang tidak direncanakan dan menyebabkan masalah lalu lintas seperti kemacetan, penurunan keamanan dan kenyamanan, meningkatnya kriminalitas, mengurangi kebersihan dan kesehatan serta pencemaran visual dan berkurangnya lahan terbuka hijau.

2.12.2 Pengaruh Ruko Terhadap Ekonomi Masyarakat

Pembangunan ruko bertujuan untuk fungsi perdagangan dan jasa. Ruko yang sudah selesai dibangun digunakan untuk kegiatan perdagangan dan jasa seperti rumah makan, mini market, kantor jasa kredit, dealer kendaraan dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

lainnya. Hal ini merupakan keuntungan dalam hal ekonomi, pajak yang ditarik dari aktivitas ini akan sangat besar dan sangat menguntungkan untuk perekonomian suatu daerah. Pengguna ruko ini juga membawa keuntungan bagi pemerintah daerah, dikarenakan ruko yang telah difungsikan dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat sekitar. Meskipun dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat, ketersediaannya tersebut tidak terlalu banyak mengingat besar ruko yang terbatas dan tidak mungkin bisa menampung banyak pekerja tetapi dapat mengurangi tingkat kemiskinan yang ada di satu daerah.

Ruko dalam aspek keruangan kota dalam hal estetika kota tidak terlalu baik, dikarenakan bentuk ruko yang berjejer di pinggir jalan dengan bangunan berbentuk persegi panjang tidak memiliki variasi arsitektur terlihat begitu monoton yang terletak di kiri kanan jalan. Dengan ruko yang banyak memperlihatkan ketidak aturan tata ruang suatu daerah. Selain itu aktivitas pembangunan ini membawa dampak kesehatan bagi masyarakat, dikarenakan penurunan kualitas udara yang merupakan sumber penyakit bagi masyarakat terutama bagi pengidap asma dan penyakit pernafasan lainnya. Dengan penggunaan bahan-bahan material yang tidak terkontrol serta dengan bahan kimia jelas berpengaruh bagi masyarakat sekitar. Oleh sebab itu pembangunan ruko sebaiknya perlu pengawasan dan pengontrolan baik dari segi administrasi maupun kontruksi bangunannya hingga tahap operasionalnya.

Pendapatan juga menjadi salah satu faktor pendukung aspek ekonomi yang darimana pendapatan masyarakat mempengaruhi keputusan mereka untuk menentukan tempat tinggal, masyarakat dapat menyesuaikan harga dalam sewa menyewa dengan pendapatannya. Harga dan nilai lahan mempengaruhi ruko, serta

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

lokasi yang strategis dapat memberikan keuntungan untuk investasi dan menciptakan peluang bagi masyarakat sendiri. Pembangunan kawasan ruko ini juga membawa dampak positif pada ekonomi masyarakat seperti membuka lapangan pekerjaan dan peningkatan pendapatan dan perekonomian masyarakat.

2.7 Pengaruh Ruko Terhadap Perencanaan Wilayah Dan Kota

Perencanaan awalnya dibuat untuk pengendalian pemanfaatan ruang atau lahan, agar tetap terjaganya keseimbangan antara kebutuhan manusia dan terjaganya keadaan alam. Pada saat sekarang ada pembangunan yang tidak direncanakan sebelumnya seperti ruko. Ruko merupakan suatu bangunan yang ditujukan memiliki dua fungsi sekaligus yaitu sebagai rumah dan tempat usaha (toko). Bangunan ruko biasanya banyak ditemukan di daerah yang sedang berkembang, karena alasan sulitnya mendatangkan investor untuk membangun pusat perbelanjaan skala besar, membuat ruko menjadi pilihan terbaik.

Ruko menjadi salah satu masalah yang timbul dalam hal perencanaan dikarenakan pembangunan ruko tidak terencana pada awalnya sehingga pembangunan ruko yang marak terjadi di berbagai daerah telah banyak merusak tata ruang kota, tatanan permukiman dan tidak mencerminkan budaya lokal serta penempatan pembangunan melanggar peraturan daerah.

Untuk membangun sebuah unit ruko tidak memerlukan lahan yang besar, desain bangunannya relatif lebih simpel dibandingkan rumah tinggal sehingga menjamurnya ruko sudah tidak terbendung lagi. Pertumbuhan ini berbarengan dengan pertumbuhan pada sektor ekonomi di suatu daerah, nilai investasi ruko juga cukup membuat orang ingin memiliki ruko dikarenakan ruko tersebut dapat

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dijual atau disewakan dengan harga yang sesuai dengan lokasi strategis dan minat pembeli atau penyewa.

Rumah toko awalnya memiliki bentuk bangunan yang lantai bawah untuk dagang (dalam arti kata yang berkucupan lebih luas untuk usaha) dan lantai atas untuk tempat tinggal. Sedangkan pada saat sekarang dengan pertumbuhan ekonomi membuat rumah yang awalnya sebagai tempat tinggal saja menjadi rumah dengan aktivitas ekonomi di dalamnya, bukan hanya sebagai rumah toko tetapi ada rumah untuk industri (*home industri*) atau rumah bisnis dsb. Kebutuhan akan ruko pada suatu wilayah memiliki hubungan langsung dengan perkembangan ekonomi di wilayah tersebut yang dapat dikatakan tumbuh dengan cepat.

2.8 Kawasan Perdagangan

Menurut UU No.7 tahun 2014 Tentang Perdagangan pengertian dari perdagangan adalah tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi barang atau jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas barang atau jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi. Menurut Chapin (dalam Febriyanti, 2020) kegiatan perdagangan antara lain yaitu dealer, sedangkan kegiatan jasa antara lain adalah perkantoran, keuangan, asuransi, hotel, restoran dan rekreasi. Sedangkan menurut Kyle (dalam Chaeriah, 2021) menyebutkan bahwa kegiatan perdagangan dan jasa ini secara umum dapat digolongkan ke dalam commercial real estate yaitu pada jenis office building (penyedia jasa) dan retail property area.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2.9 Teori Lokasi Kegiatan Perdagangan

Menurut Sjafrizal (2017) teori lokasi merupakan teori dasar yang sangat penting dalam analisis ekonomi spasial dimana tata ruang dan lokasi kegiatan ekonomi merupakan unsur utama. Sedangkan menurut Asteriani (2014) Dalam setiap kegiatan pembangunan masalah pemilihan lokasi maupun pemanfaatan lahan terbangun harus dipertimbangkan secara cermat dan dipilih secara cepat agar kegiatan tersebut dapat berlangsung secara produktif dan efisien. Untuk lebih jelas faktor-faktor dalam pemilihan lokasi perumah sebagai berikut:

1. Aksesibilitas. Faktor ini terdiri dari sub faktor yang dianggap menentukan yaitu:
    a. Jarak, jarak yang dimaksud yaitu dekat terhadap jalan utama.
    b. Kondisi fisik jalan, yang dimana maksud dari kondisi fisik jalan yaitu jalan yang sudah diaspal dikarenakan jalan dengan kualitas yang bagus maka lokasi perumahan dapat dicapai dengan mudah. Selain itu lebar jalan juga menentukan ini dikarenakan dengan lebar jalan dapat menentukan kapasitas kendaraan yang bisa melewati ruas jalan tersebut.
    c. Transportasi, yang termasuk dalam sub bab ini yaitu transportasi umum dan transportasi pribadi. Transportasi umum di pertimbangkan dengan kemudahan memperoleh angkutan dan dari segi biaya maupun waktu. Sedangkan transportasi pribadi yaitu berkaitan dengan lahan parkir maupun jarak ke tempat parkir.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2. Kelengkapan Prasarana. Faktor ini terdiri dari sub faktor yang dianggap menentukan yaitu:
    a. Ketersediaan jaringan listrik, hal ini disebabkan kebutuhan akan listrik sangat penting mengingat semua kegiatan manusia tergantung dengan listrik.
    b. Ketersediaan jaringan jalan, hal ini sangat penting diperhatikan karena dengan adanya jalan dapat memberikan kemudahan untuk mencapai lokasi tertentu.
    c. Ketersediaan jaringan air bersih, air merupakan kebutuhan dasar dalam kehidupan manusia sehingga faktor ini perlu diperhatikan dengan baik.
    d. Ketersediaan jaringan drainase, hal ini juga diperhatikan dikarenakan drainase menyakut air bersih dan kesehatan lingkungan.
3. Kondisi Lingkungan. Faktor ini terdiri dari sub faktor yang dianggap menentukan yaitu:
    a. Keamanan, hal ini diperhatikan karena keamanan suatu wilayah dilihat dari tingkat kejahatannya.
    b. Kenyamanan, hal ini juga menjadi pertimbangan bagi masyarakat dikarenakan mereka ingin tinggal di lingkungan yang nyaman bagi mereka beraktivitas.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4. Kondisi Sosial Ekonomi. Faktor ini terdiri dari sub faktor yang dianggap menentukan yaitu:
    a. Harga perumahan, hal ini pertimbangan penting mengingat kondisi ekonomi masyarakat berbeda-beda sehingga mereka harus memikirkan faktor ini sesuai dengan kondisi ekonominya.
    b. Kemudahan pengajuan kredit, hal ini diperhatikan karena keadaan ekonomi membuat masyarakat memilih variasi pembayaran yang mudah bagi mereka.
5. Kondisi Fisik Wilayah, faktor ini dianggap penting untuk dipertimbangan dikarenakan topografi setiap wilayah berbeda-beda.
6. Kualitas Perumahan, hal ini diperhatikan mengingat tingkat kepuasan responden terhadap rumah yang ingin mereka tempati sehingga dilihat dari spesifikasi dan desain rumah.
7. Kependudukan, hal ini berkaitan dengan jumlah dan kepadatan penduduk yang dimana pemilihan lokasi rumah dengan jumlah penduduk karena di lingkungan permukiman biasanya dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai.
8. Kelengkapan Fasilitas Perumahan, setiap perumahan sudah memiliki fasilitas dasar seperti jalan lingkungan dan lampu penerangan sedangkan untuk fasilitas sosial berupa taman hanya ada pada perumahan dengan type yang lain sehingga ini menjadi pertimbangan bagi seseorang yang ingin memiliki lokasi rumah.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

9. Aspek Legalitas Perumahan, hal ini diperhatikan karena terkait hak kepemilikan lokasi perumahan bagi pemilik rumah sehingga mereka dapat kepastian akan lokasi rumah mereka.
10. Aspek Teknis Pelaksanaan, sub faktor ini berupa bukan merupakan daerah banjir, gempa, angin ribut serta kemudahan pencapaian tanpa hambatan yang artinya kondisi tanah baik.
11. Aspek Kesehatan. Faktor ini terdiri dari sub faktor yang dianggap menentukan yaitu:
    a. Lokasi sebaiknya jauh dari lokasi pabrik, hal ini berkaitan dengan polusi baik polusi udara maupun polusi air yang dapat mengganggu kesehatan.
    b. Lokasi sebaiknya tidak terlalu terganggu kebisingan, hal ini berkaitan dengan kebisingan pabrik dan terminal yang dapat mengganggu penghuni rumah.

Menurut Tarigan (dalam Hanggita, 2018), teori lokasi adalah ilmu yang menyelidiki tata ruang (*spatial order*) kegiatan ekonomi, atau ilmu yang menyelidiki alokasi geografis dari sumber-sumber yang potensial, serta hubungannya dengan atau pengaruhnya terhadap keberadaan berbagai macam usaha/kegiatan lain baik ekonomi maupun sosial. Lokasi berhubungan dengan di mana usaha harus bermarkas dan melakukan operasi atau kegiatannya menurut Lupiyoadi (dalam Latief, 2018). Pemilihan lokasi harus mempertimbangkan berbagai aspek yang tentunya diarahkan untuk mendorong penjualan dan memberikan keuntungan bagi usaha. Pemilihan lokasi usaha dipengaruhi oleh

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

beberapa faktor. Faktor-faktor ini pada prakteknya berbeda penerapannya bagi satu usaha dengan usaha yang lain, sesuai dengan produk dan jasa yang dihasilkan.

Menurut Sjafrizal (2017) pemilihan lokasi kegiatan ekonomi harus memperhatikan faktor-faktor utama seperti kegiatan ekonomi (dalam hal pertanian, industri dan jasa), faktor sosial, geografi dan kebijakan pemerintah. Untuk lebih jelasnya faktor ekonomi akan diuraikan sebagai berikut:

1) Ongkos Angkut. Ongkos merupakan kalkulasi dari biaya produksi, maksudnya untuk mendapatkan bahan baku untuk penjualan maka penjual harus mendapatkan pasokan barang yang jaraknya tidak sama setiap barang sehingga ongkos angkut barang menjadi perhatian penting dalam pemilihan lokasi.
2) Perbedaan Upah Antarwilayah. Perbedaan ubah antarwilayah terjadi pada daerah pedesaan dan perkotaan dimana yang biasanya upah di perkotaan lebih tinggi dibanding daerah pedesaan, selain itu perbedaan upah juga terjadi pada daerah yang relatif maju dengan wilayah yang relatif terbelakang. Untuk itu pemilihan lokasi perlu dilakukan untuk melihat mana yang lebih menguntungkan.
3) Keuntungan Aglomerasi. Keuntungan aglomerasi menjadi faktor penentu dikarenakan dengan melihat suatu kegiatan ekonomi saling terkait dengan yang lainnya dan terkonsentrasi pada satu lokasi maka akan menambah keuntungan. Contohnya lokasi bahan baku dan pasar sangat dekat.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4) Konsentrasi Permintaan. Permintaan ini perlu diperhatikan karena untung mendapatkan keuntungan maka harus melihat lokasi dengan permintaan yang banyak, dengan banyak permintaan maka penjualan meningkat dan tidak menimbulkan kerugian.
5) Kompetisi Antarwilayah. Pengertian saingan antarwilayah ini adalah harga dimana tempat pembeli yang merupakan harga pabrik ditambah ongkos angkut ke tempat pembeli, maksud nya adalah unsur ongkos produk ke pasar dimana daya saing perusahaan akan lebih kuat bila berlokasi dengan dengan konsumennya.
6) Harga dan Sewa Tanah. Pemilihan lokasi dalam hal ini menjadi penting dikarenakan harga tanah yang biasanya bervariasi antar tempat. Harga akan tinggi bila memiliki fasilitas transportasi yang memadai untuk angkut orang maupun barang.

Dalam Sjafrizal (2017) teori lokasi pada kegiatan ekonomi ini menyangkut kegiatan industri pengolahan (manufaktur) dan jasa, sehingga teori lokasi dapat dikelompokkan menjadi 3 yaitu:

a) *Bid-rent theories*, yaitu teori pemilihan lokasi kegiatan ekonomi yang berdasarkan pada kemampuan membayar sewa tanah (*bid-rent*) yang berbeda dengan harga pasar sewa tanah (*land-rent*). Kelompok teori ini adalah teori Von Thunen (1854).
b) *Least cost theories*, yaitu teori lokasi kegiatan ekonomi yang berdasarkan pada prinsip biaya minimum (*least cost*). Yang dimana lokasi terbaik

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

adalah lokasi yang memiliki ongkos angkut paling kecil, kelompok teori ini ialah Alfred Weber (1929).

c) *Market area theories*, yaitu kelompok teori lokasi kegiatan yang berdasarkan pada prinsip luas pasar (*market area*) yang dapat dikuasai suatu perusahaan. Luas pasar yang dimaksudkan ialah luas dari lokasi pabrik sampai ke lokasi konsumen yang membeli produk perusahaan. Kelompok teori ini adalah August Losch (1954).

Menurut Tjiptono (dalam Hanggita, 2018) pemilihan tempat atau lokasi usaha memerlukan pertimbangan yang cermat terhadap beberapa faktor berikut:

1) Akses, misalnya lokasi yang dilalui atau mudah dijangkau sarana transportasi umum.
2) Visibilitas, yaitu lokasi atau tempat yang dapat dilihat dengan jelas dari jarak pandang normal.
3) Lalu lintas (*traffic*), menyangkut dua pertimbangan utama yaitu banyaknya orang yang lalu-lalang bisa memberikan peluang besar terhadap terjadinya *buying*, yaitu keputusan pembelian yang sering terjadi spontan, tanpa perencanaan, dan atau tanpa melalui usaha usaha khusus. Dan juga kepadatan dan kemacetan lalu lintas bias juga jadi hambatan.
4) Tempat parkir yang luas, nyaman, dan aman, baik untuk kendaraan roda dua maupun roda empat.
5) Ekspansi, yaitu tersedianya tempat yang cukup luas apabila ada perluasan di kemudian hari.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

6) Lingkungan, yaitu daerah sekitar yang mendukung produk yang ditawarkan. Sebagai contoh, restoran/rumah makan berdekatan dengan daerah pondokan, asrama, mahasiswa kampus, sekolah, perkantoran, dan sebagainya.
7) Persaingan, yaitu lokasi pesaing. Sebagai contoh, dalam menentukan lokasi restoran, perlu dipertimbangkan apakah di jalan/daerah yang sama terdapat restoran lainya.
8) Peraturan pemerintah, misalnya ketentuan yang melarang rumahmakan berlokasi terlalu berdekatan dengan pemukiman penduduk/tempat ibadah.

Rondinelli dalam Zahra (2016), berpendapat bahwa dalam interaksi ekonomi keterkaitan integrasi spasial yang sangat penting adalah adanya jaringan pasar melalui pelayanan komoditi, bahan baku yang berinteraksi antara pusat perdagangan dengan permukiman. Karena kota lebih banyak berfungsi sebagai tempat pemasaran (*market town*) maka kota merupakan penghubung utama bagi masyarakat kota dan masyarakat hinterland dalam menerima serta melayani pasar produksi hinterlandnya atau sebaliknya. Pada umumnya jika ada sistem aksesibilitas bagi pembeli maupun pedagang, maka pasar yang diciptakan oleh adanya aktivitas perekonomian akan berkembang karena dibutuhkan oleh masyarakat.

Masyarakat pada umumnya akan berbelanja ditempat yang terdekat jika barang masih ditawarkan. Barang tersebut lebih bersifat untuk memenuhi kebutuhan konsumen setiap hari yang dibeli tanpa melakukan pertimbangan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Disisi lain penjual atau pedagang tidak akan menjual barangnya pada pusat-pusat kecil yang dimana barang tersebut tidak banyak diminati oleh masyarakat.

Diana dalam Zahra (2016), menyatakan bahwa faktor-faktor penentu berkembangnya lokasi perdagangan meliputi :

1) Jumlah penduduk pendukung

   Setiap jenis fasilitas perdagangan eceran mempunyai jumlah ambang batas penduduk atau pasar yang menjadi persyaratan dapat berkembangnya kegiatan. Jumlah penduduk pendukung dapat diketahui dari luas daerah pelayanan tetapi luas daerah layanan tidak dapat ditentukan sendiri karena faktor ini bergantung pada faktor fisik yang mempengaruhi daya tarik suatu fasilitas perdagangan.

2) Aksesibilitas

   Aksesibilitas berkaitan dengan kemudahan pencapaian suatu lokasi melalui dan pribadi serta pedestrian. Untuk fasilitas perdagangan kendaraan umum kemudahan pencapaian lokasi, kelancaran lalu lintas dan kelengkapan fasilitas parkir merupakan syarat penentuan lokasi dan kesuksesan kegiatan perdagangan.

3) Keterkaitan spasial

   Pada kegiatan perdagangan yang bersifat generative, analisis ambang batas penduduk dan pasar menjadi hal yang penting sedangkan pada lokasi perdagangan yang bersifat suscipient, analisa kaitan spasial dari kegiatan merupakan hal yang penting.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4) Jarak

Kecenderungan pembeli untuk berbelanja pada pusat yang dominan, namun menyukai tempat yang dekat maka faktor jarak merupakan pertimbangan penting untuk melihat kemungkinan perkembangan suatu lokasi terutama pusat perdagangan sekunder yang menunjukkan trade off antara besarnya daya tarik pusat dan jarak antara pusat.

Dalam memilih lokasi berarti juga menghindari sebanyak mungkin seluruh segi negatif dan mendapatkan lokasi dengan paling banyak faktor positif. Sebagaimana dalam Al-Qur'an disebutkan pada surat An-Nisa: 85.

مَنْ يَّشْفَعْ شَفَاعَةً حَسَنَةً يَّكُنْ لَّهٗ نَصِيْبٌ مِّنْهَا ۚ وَمَنْ يَّشْفَعْ شَفَاعَةً سَيِّئَةً يَّكُنْ لَّهٗ كِفْلٌ مِّنْهَا ۗ وَكَانَ اللّٰهُ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ مُّقِيْتًا

Artinya : Barangsiapa yang memberikan syafa'at yang baik, niscaya ia akan memperoleh bahagian (pahala) daripadanya. dan Barangsiapa memberi syafa'at yang buruk, niscaya ia akan memikul bahagian (dosa) daripadanya. Allah Maha Kuasa atas segala sesuatu.(QS. An-Nisa [4]:85)

Merujuk pada ayat di atas suatu perbuatan yang memberikan kebaikan pada orang lain maka seorang yang melakukannya akan mendapatkan pahala dari Allah, begitu juga sebaliknya jika seorang hamba itu memberikan suatu manfaat yang buruk kepada orang lain maka hamba tersebut juga akan menanggungnya. Jadi pemilihan lokasi harus memberikan kebaikan untuk lingkungan sekitar karena hal tersebut secara langsung berdampak positif terhadap pengguna ruko yang dijalankan di tempat tersebut.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2.10 Tata Guna Lahan

Pengertian tata guna lahan (*land use planning*) adalah peraturan penggunaan lahan. Dalam tata guna lahan dibicarakan bukan hanya mengenai penggunaan permukaan bumi saja, tetapi juga mengenai penggunaan permukaan bumi di lautan menurut Jayadinata (dalam Sarwendami, 2008). Tata guna lahan menurut Undang-Undang Pokok Agraria adalah struktur dan pola pemanfaatan tanah, baik yang direncanakan maupun tidak, yang meliputi persediaan tanah, peruntukan tanah, penggunaan tanah dan pemeliharaannya. Sedangkan menurut Baja (2012) tata guna lahan adalah wujud dalam ruang di alam tentang bagaimana penggunaan lahan tertata, baik secara alami maupun direncanakan.

2.11 Tujuan Tata Guna Lahan

Setiap perencanaan memiliki tujuannya tersendiri. Berikut beberapa tujuan dalam melakukan tata guna lahan pada sebuah kota yaitu:

a) Untuk memberikan sebuah perlindungan pada lingkungan. Lingkungan tidak akan menjadi rusak dan berantakan apabila terdapat sebuah tata guna lahan yang baik.
b) Menyiapkan sistem transportasi yang baik dan terintegrasi pada sebuah kota.
c) Tersedianya sebuah tempat untuk berlangsungnya berbagai kegiatan publik.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Setiap lahan memiliki fungsinya masing-masing dan tidak mungkin orang berani sembarangan menggunakannya untuk keperluan lain tanpa adanya perizinan dan untuk menjaga kondisi alam dan kelangsunganhidup manusia lahan harus tata sesuai fungsi dan kegunaannya.

2.12 Teori Empiris Tata Guna Lahan

Berikut adalah teori-teori yang berkaitan dengan tata guna lahan :

1) Teori konsentrik atau terpusat yang diciptakan oleh E.W. Burgess ini didasarkan pada pengamatanya di Chicago pada tahun 1925, E.W. Burgess menyatakan bahwa perkembangan suatu kota akan mengikuti pola lingkaran konsentrik, dimana suatu kota akan terdiri dari zona-zona yang konsentris dan masing-masing zona ini sekaligus mencerminkan tipe penggunaan lahan yang berbeda. Teori ini menggabungkan ilmu perkotaan dengan ilmu lingkungan (*urban ecology*). Manusia dengan karakteristik sosial yang sama akan menempati ruang yang sama. Adanya kompetisi dalam memperebutkan sumberdaya (lahan) sehingga membentuk zona-zona. Model dari kota ini adalah bentuk kota radial atau berlapis-lapis.
2) Teori sektoral dikemukakan oleh Hommer Hoyt. Teori ini muncul berdasarkan penelitiannya pada tahun 1930-an. Hoyt berkesimpulan bahwa proses pertumbuhan kota lebih berdasarkan sektor-sektor dari pada sistem gelang atau melingkar sebagaimana yang dikemukakan dalam teori Burgess. Hoyt juga meneliti Kota Chicago untuk mendalami Daerah Pusat Kegiatan (*Central Business District*) yang terletak di pusat kota. Ia berpendapat bahwa pengelompokan penggunaan lahan kota menjulur

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

seperti irisan kue tart. Dalam teori ini Hoyt mengemukakan beberapa masukan tambahan dari bentuk guna lahan kota yang berupa suatu penjelasan dengan penggunaan lahan permukiman yang lebih memfokuskan pada pusat kota dan sepanjang jalan transportasi. Kota ini berkembang secara busur/sektor karena kedekatan antar guna lahan yang sama.

3) Teori banyak pusat (*multiple-nuclei concept*) yang dikemukakan oleh R.D. McKenzie. Menurut McKenzie teori banyak pusat ini didasarkan pada pengamatan lingkungan sekitar yang sering terdapat suatu kesamaan pusat dalam bentuk pola guna lahan kota dari pada satu titik pusat yang dikemukakan pada teori sebelumnya. Dalam teori ini pula McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian dan pusat lainnya. Artinya pusat kegiatan tidak selalu berada di tengah – tengah suatu daerah atau *center*. Lokasi keruangan yang tercipta tidak dipengaruhi oleh faktor jarak dari pusat kegiatan, sehingga membentuk persebaran yang teratur tetapi berasosiasi dengan sejumlah faktor dan menghasilkan pola keruangan yang khas.

2.13 Teori Eksplanatoris Tata Guna Lahan

Teori eksplanatoris adalah teori yang menjelaskan bagaimana proses terbentuknya pola penggunaan lahan sehingga membentuk struktur ruang suatu wilayah. Dalam menjelaskan bagaimana proses terbentuknya pola penggunaan lahan ini, teori lokasi merupakan teori dasar dalam analisis spasial. Berikut adalah teori eksplanatoris tata guna lahan dalam Sjafrizal (2017) :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

1) Teori Von Thunen

Pada teori ini Von Thunen menggambarkan negeri yang terisolasi dengan iklim dan tanah yang seragam, topografi yang seragam dan datar, serta alat-alat transportasi yang seragam yang hanya dilayani oleh kereta yang ditarik oleh hewan atau ternak. Teori Von Thunen berkaitan dengan penentuan lokasi pertanian dengan mempertimbangkan harga dan sewa lahan dan faktor jarak.

2) Teori Klasik Penggunaan Lahan

Pada tahun 1954 Wiliam Alonso mengembangkan teori yaitu Teori Bid Rent (Teori Sewa Tanah). Teori Klasik guna lahan ini bersumber pada teori ekonomi, yakni adanya interaksi antara nilai lahan dan penggunaan lahan (antara penyediaan dan permintaan).

3) Teori Penggunaan Lahan yang Berorientasi Pada Transportasi

Dikemukakan oleh Wingo pada tahun 1961, teori ini berbasis pada teori ekonomi yaitu kesembangan antara kemampuan membayar transportasi dengan nilai lahan (akibat fungsi jarak ke pusat kota). Artinya lahan murah tetapi dengan jarak yang jauh maka biaya transportasinya mahal.

4) Teori Sosial

Dikemukakan oleh Walter Firey pada tahun 1947, pemilihan lokasi lahan juga dipengaruhi oleh nilai sosial, rasa dan simbol yang memiliki nilai sangat bervariasi tergantung dengan sastra sosial dan etnik kelompok masyarakat. Artinya lahan yang jauh dari kota juga memiliki nilai yang tinggi dikarenakan bisa menjadi simbol perumahan orang kaya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dapat disimpulkan dari teori diatas terbentuknya pola penggunaan lahan diasumsikan berdasarkan kondisi fisik yang sama yang dapat menunjukkan aspek ekonomi (kemampuan membeli tanah dan memperhitungkan perolehan keuntungan), aspek aksesibilitas dan aspek nilai sosial, rasa dan simbol yang merupakan faktor penentu penggunaan lahan.

2.14 Faktor Yang Mempengaruhi Tata Guna Lahan

Menurut Barlowe (1986), faktor yang mempengaruhi penggunaan lahan adalah faktor fisik dan biologis, faktor ekonomi dan faktor kelembagaan. Faktor fisik dan biologi meliputi kesesuaian ciri fisik, seperti kondisi geologi, tanah, air, iklim, tumbuhan, hewan, dan populasi. Faktor ekonomi dicirikan oleh keuntungan, kondisi pasar dan transportasi. Ciri-ciri faktor kelembagaan adalah hukum pertanahan, kondisi politik, kondisi sosial dan dapat ditegakkan secara administratif.

2.15 Pengaruh Ruko Terhadap Penggunaan Lahan

Pembangunan ruko memiliki dampak positif dan negatif. Dampak positifnya adalah kemudahan untuk membeli sesuatu dan meningkatkan perekonomian masyarakat, tetapi dampak yang negatif yang ditimbulkan dari pembangunan ruko adalah menipisnya atau berkurangnya ruang terbuka hijau dikarenakan pengerasan tanah, pengerasan ini ditujukan untuk mempermudah akses jalan atau lahan parkir bagi ruko sehingga tingkat penyerapan air berkurang dan dapat menyebabkan banjir (Sutanto dalam Zahra, 2016).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Ketika ingin membangun terlebih dahulu yang harus dilakukan adalah memilih lokasi yang strategis untuk membangun, tetapi ada banyak masalah yang akan timbul terkait pemilihan tersebut seperti permasalahan pembebasan lahan, hubungan antar penduduk, penerimaan masyarakat, hak dan kepemilikan masyarakat serta masalah perubahan pemanfaatan ruang atau lahan. Pada saat akan membangun gedung perkantoran atau sebuah mall maka akan dicari lahan yang strategis untuk mendukung kegiatan tersebut dan juga akan menimbulkan permasalahan perubahan pemanfaatan lahan seperti bangunan tersebut akan mengancam keberadaan pasar tradisional atau mungkin lokasi yang memiliki nilai sejarah seperti gedung atau bangunan bersejarah.

Pada masalah pembebasan lahan, pemilik lahan tidak rela melepaskan lahan miliknya karena mereka merasa harga yang ditawarkan tidak sesuai dengan keinginan mereka. Masalah ini harus ditangani dengan segera, jika tidak ditangani maka akan menghambat proses setelahnya dan membuat masyarakat menolak perencanaan pembangunan tersebut. Masalah ini biasanya menimbulkan sengketa di antara para penduduk, dimana ada masyarakat yang menolak menjual lahannya dengan masyarakat yang akan menjual lahannya dan dapat menimbulkan kerusakan dalam hubungan antar penduduk. Masalah persengketaan juga bisa timbul diakibatkan karena tidak jelasnya kepemilikan suatu lahan, seperti suatu lahan yang diakui oleh dua pihak atau lebih. Proses transaksi jual beli ini juga mempengaruhi tingkat pendapatan masyarakat. Jika kebetulan lahan itu merupakan bagian dari sumber mata pencaharian seperti pasar tradisional, maka perubahan hak dan kepemilikan lahan akan bisa berdampak langsung pada pola mata pencaharian mereka sebelumnya.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kabupaten Siak memiliki kawasan industri dan terletak di Kecamatan Tualang. Dengan keadaan ini menarik orang untuk datang dan bekerja di kawasan tersebut, dengan keadaan ini menimbulkan perubahan lahan di sekitar kawasan industri seperti timbulkan kawasan permukiman untuk orang-orang yang bekerja disana. Fenomena ini menjadi awal dari konversi lahan yang terus menerus terjadi hingga saat ini dikarenakan dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah.

Dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi menuntut ketersediaan permukiman yang memadai, ini menjadi peluang untuk para pengembang perumahan untuk berinvestasi di bidang properti perumahan di Kecamatan Tualang. Dampak dari hal ini adalah terjadinya peralihan kawasan yang sebelumnya sebagai kawasan hijau dan kawasan resapan air berubah menjadi kawasan permukiman, komplek pertokoan maupun pusat perbelanjaan. Terdapat rencana tata ruang wilayah yang yang merupakan rencana pemanfaatan ruang wilayah yang disusun untuk keserasian pembangunan antar sektor dalam penyusunan dan pengendalian program-program pembangunan di suatu wilayah. Penataan ruang adalah suatu aspek yang penting didalam penilaian penyelenggaraan pemerintahan daerah, untuk itu perlu adanya konsistensi antara rencana tata ruang dengan pemanfaatan ruang (Nuzuli, 2020). Penataan ruang bertujuaan untuk rusng wilayah yang aman, nyaman, produktif dan berkelanutan serta keharmonian antara lingkungan alam dan lingkungan buatan. Penataan ruang sangat penting dilkukan untuk menjaga kesetarian lingkungan guna keberlangsung hidup manusa seperti yang dijelaskan dalam ayat Al-Qur'an sebagai berikut:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

وَلَا تُفْسِدُوْا فِى الْاَرْضِ بَعْدَ اِصْلَاحِهَا وَادْعُوْهُ خَوْفًا وَّطَمَعًاۗ
اِنَّ رَحْمَتَ اللّٰهِ قَرِيْبٌ مِّنَ الْمُحْسِنِيْنَ

Artinya: Dan janganlah kamu berbuat kerusakan di bumi setelah (diciptakan) dengan baik. Beerdoalah kepada-Nya dengan rasa takut dan penuh harap. Sesungguhnya rahmat Allah sangat dekat kepada orang yang berbuat kebaikan. (QS. Al-A'raf [7]:56).

2.16 Peraturan-Peraturan Pemerintah

Kebijakan dalam pembangunan ruko mengacu kepada peraturan daerah (Perda) No. 14 tahun 2016 tentang retribusi izin mendirikan bangunan. Dalam pembangunan ruko maka mengacu kepada retribusi izin mendirikan bangunan, dimana Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah persetujuan resmi dari Bupati Siak untuk mendirikan bangunan baru, mengubah/mengganti bangunan, menambah bangunan, dan pemutihan bangunan. Dalam peraturan daerah (Perda) No. 3 Tahun 2012 tentang izin mendirikan bangunan terdapat beberapa aturan mendirikan bangunan seperti yang dijelaskan di bawah ini :

Pasal 20

Penentuan koefisien dasar bangunan (KDB) dan koefisien lantai bangunan (KLB) sebagai berikut.

1) KDB ditentukan atas dasar pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2) Ditentukan KDB maksimum 70% (tujuh puluh perseratus) untuk bangunan fungsi usaha, 70% (tujuh puluh perseratus) untuk bangunan fungsi hunian, dan 60% (enam puluh perseratus) untuk bangunan fungsi sosial,
3) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan kenyamanan bangunan.
4) Ditentukan KLB maksimum 2,6 (dua koma enam) untuk bangunan fungsi usaha, 1,1 (satu koma satu) untuk bangunan fungsi hunian, dan 1,2 (satu koma dua) untuk bangunan fungsi sosial.

2.17 Analisis Faktor

Menurut Nugroho (2008) Analisis faktor adalah suatu metode statistik untuk menganalisis sejumlah observasi (variabel) dipandang dari segi interkorelasinya. Sedangkan menurut Santoso (2018) analisis faktor adalah analisis yang mencoba menemukan hubungan antar sejumlah variabel-variabel yang awalnya merupakan variabel independen satu dengan yang lain, sehingga dapat dibuat satu atau beberapa kumpulan variabel yang lebih sedikit dari jumlah awal.

Teknik ini berguna untuk membantu menerangkan analisa hubungan antar variabel tersebut menjadi suatu faktor yang lebih sederhana (*mensumarrized*), (Ghozali dalam Setyawarman, 2009). Analisis faktor merupakan suatu kelas prosedur yang dipergunakan untuk mereduksi dan meringkas data. Setiap variabel dinyatakan sebagai suatu kombinasi linear dari faktor yang mendasari (*underlying factors*). Jumlah varian yang disumbangkan oleh suatu variabel dengan variabel

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

lainnya yang tercakup dalam analisis disebut *communality*. Kovariasi antar variabel yang diuraikan, dinyatakan dalam suatu *common factors* yang sedikit jumlahnya, ditambah faktor unik untuk setiap variabel. (Supranto dalam Setyawarman, 2009).

Tujuan utama analisis faktor adalah untuk menjelaskan struktur hubungan di antara banyak variabel dalam bentuk faktor atau variabel laten atau variabel bentukan. Faktor yang terbentuk merupakan besaran acak (*random quantities*) yang sebelumnya tidak dapat diamati atau diukur atau ditentukan secara langsung. Selain tujuan utama analisis faktor, terdapat tujuan lainnya adalah:

1) Tujuan pertama untuk mereduksi sejumlah variabel asal yang jumlahnya banyak menjadi sejumlah variabel baru yang jumlahnya lebih sedikit dari variabel asal, dan variabel baru tersebut dinamakan faktor atau variabel laten atau konstruk atau variabel bentukan..
2) Tujuan kedua adalah untuk mengidentifikasi adanya hubungan antar variabel penyusun faktor atau dimensi dengan faktor yang terbentuk, dengan menggunakan pengujian koefisien korelasi antara faktor dengan komponen pembentuknya. Analisis faktor ini disebut analisis faktor konfirmatori.
3) Tujuan ketiga adalah untuk menguji validitas dan reliabilitas instrumen dengan analisis faktor konfirmatori.
4) Tujuan keempat salah satu tujuan analisis faktor adalah validasi data untuk mengetahui apakah hasil analisis faktor tersebut dapat digeneralisasi ke dalam populasinya, sehingga setelah terbentuk faktor, maka peneliti sudah mempunyai suatu hipotesis baru berdasarkan hasil analisis faktor.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Analisis faktor pada dasarnya dapat dibedakan secara nyata menjadi dua macam yaitu:

1) Analisis faktor eksploratori atau analisis komponen utama (PCA)

Analisis faktor eksploratori atau analisis komponen utama (PCA = *principal component Analysis*) yaitu suatu teknik analisis faktor di mana beberapa faktor yang akan terbentuk berupa variabel laten yang belum dapat ditentukan sebelum analisis dilakukan.

Pada prinsipnya analisis faktor eksploratori di mana terbentuknya faktor-faktor atau variabel laten baru adalah bersifat acak, yang selanjutnya dapat diinterpretasi sesuai dengan faktor atau komponen atau konstruk yang terbentuk. Analisis faktor eksploratori persis sama dengan analisis komponen utama (PCA). Dalam analisis faktor eksploratori di mana si peneliti tidak atau belum mempunyai pengetahuan atau teori atau suatu hipotesis yang menyusun struktur faktor-faktornya yang akan dibentuk atau yang terbentuk, sehingga dengan demikian pada analisis faktor eksploratori merupakan teknik untuk membantu membangun teori baru.

Analisis faktor eksploratori merupakan suatu teknik untuk mereduksi data dari variabel asal atau variabel awal menjadi variabel baru atau faktor yang jumlahnya lebih kecil dari pada variabel awal. Proses analisis faktor eksploratori mencoba untuk menemukan hubungan antar variabel baru atau faktor yang terbentuk yang saling independen sesamanya, sehingga bisa dibuat satu atau beberapa kumpulan variabel laten atau faktor yang lebih sedikit dari jumlah variabel awal yang bebas

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

atau tidak berkorelasi sesamanya. Jadi antar faktor yang terbentuk tidak berkorelasi sesamanya.

Analisis faktor eksploratori menggunakan matriks korelasi (r) untuk mengestimasi aktor strukturnya. Pada analisis faktor eksploratori umumnya dikembangkan untuk menjelaskan adanya korelasi yang sangat erat di antara variabel pembentuk faktornya. Sebagai contoh, jika semula terdapat sepuluh variabel awal yang saling dependen sesamanya, dengan analisis faktor eksploratori mungkin bisa diringkas atau terbentuk hanya menjadi satu atau dua kumpulan variabel laten atau variabel baru atau komponen baru atau faktor, Selanjutnya, kumpulan variabel baru tersebut dikenal dengan nama faktor atau komponen atau konstruk. Faktor yang terbentuk tetap mewakili atau mencerminkan variabel asli atau variabel awalnya.

Analisis faktor eksploratori atau analisis komponen utama (PCA) yang menitik beratkan pada bagian variasi total yang dapat diterangkan oleh faktor bersama yang terbentuk, di mana item-item pembentuknya berkontribusi dengan item lainnya membentuk himpunan variabel baru atau faktor atau komponen atau variabel laten.

2) Analisis faktor konfirmatori (CFA)

Analisis faktor konfirmatori yaitu suatu teknik analisis faktor di mana secara apriori berdasarkan teori dan konsep yang sudah diketahui dipahami atau ditentukan sebelumnya, maka dibuat sejumlah faktor yang akan dibentuk, serta variabel apa saja yang termasuk ke dalam masing-

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

masing faktor yang dibentuk dan sudah pasti tujuannya. Pembentukan faktor konfirmatori (CFA) secara sengaja berdasarkan teori dan konsep, dalam upaya untuk mendapatkan variabel baru atau faktor yang mewakili beberapa item atau sub-variabel, yang merupakan variabel teramati atau observerb variabel. Sebagai misal faktor kepandaian diukur secara langsung, melalui variabel kefasihan membaca, kecakapan berhitung, kepandaian ilmu sosial, kepandaian menulis, kepastian berbahasa, pintar mengarang. Contoh lain faktor keberhasilan seseorang dapat diukur dengan variabel: kepandaian, keuletan, kekayaan, dan kejujuran.

Pada dasarnya tujuan analisis faktor konfirmatori adalah: ke pertama untuk mengidentifikasi adanya hubungan antar variabel dengan melakukan uji korelasi. Tujuan kedua untuk menguji validitas dan reliabilitas instrumen. Dalam pengujian terhadap validitas dan reliabilitas instrumen atau kuesioner untuk mendapatkan data penelitian yang valid dan reliabel dengan analisis faktor konfirmatori.

Teknik analisis faktor konfirmatori persis sama dengan teknik analisis faktor eksploratori dengan menghitung faktor loading atau koefisien faktor atau nilai lamda (λi) yang serupa dengan nilai koefisien regresi βi yaitu faktor *loading* antara indikator Xi dengan faktor Fj yang terbentuk. Apabila nilai *loading* faktor atau nilai lamda (λi) yang diperoleh lebih besar atau sama dengan setengah ($\lambda i \geq 0{,}5$) atau dapat diuji dengan uji t, dan apabila variabel menunjukkan signifikan berarti variabel Xi atau instrumen atau item tersebut shahih untuk dijadikan sebagai anggota faktor yang bersangkutan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pada dasarnya teknik analisis faktor konfirmatori (CFA), sebagai lawan dari analisis faktor eksploratori (PCA). Teknik analisis konfirmatori digunakan untuk menguji sebuah konsep atau teori secara teoritis. Mungkin sebuah teori yang baru dikembangkan oleh peneliti atau teori yang sudah dikembangkan sejak lama oleh orang lain, yang untuk pembuktiannya dibutuhkan sebuah pengujian empirik.

Pengujian empirik itulah kadang kala dilakukan melalui analisis SEM (*Sistem Equation Modeling*). Analisis SEM digunakan untuk menguji kausalitas yang sudah jelas ada dasar teorinya. Akan tetapi, bukan digunakan untuk membentuk kan sebuah teori kausalitas. Oleh karena itu, pengembangan sebuah teori yang berdasarkan landasan ilmiah adalah syarat utama dan pertama sebelum menggunakan analisis SEM.

Urutan langkah di dalam melakukan analisis faktor, dapat dijelaskan sebagai berikut (ibid, 2004):

a) Merumuskan masalah

Tujuan analisis faktor dalam penelitian ini adalah, mengidentifikasi dan menemukan faktor apa yang mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi ruko dari sudut pandang pengguna ruko di Kecamatan Tualang.

b) Membentuk matriks korelasi

Agar analisis faktor dapat dilakukan, variabel yang dianalisis harus berkorelasi. Apabila koefisien korelasi terlalu kecil, maka analisis faktor tidak dapat dilakukan, atau dengan membuang variabel dengan nilai koefisien yang kecil tersebut. Idealnya variabel asli saling berkorelasi

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dengan sesamanya dan dapat berkorelasi dengan faktor, sebagai variabel baru, yang disaring dari variabel asli. SPSS menyediakan indikator test terhadap nilai koefisien korelasi antar sesama variabel dan faktor, melalui the *Bartlett's test of sphericity* dan nilai KMO (*Kaiser Meyer Olkin*).

The Bartlett's test of sphericity digunakan untuk menguji bahwa variabel tidak berkorelasi di dalam populasi. Sedangkan indeks KMO (*Kaiser Meyer Olkin*) membandingkan besarnya koefisien korelasi terobservasi dengan besarnya koefisien korelasi parsial. Nilai KMO yang kecil menunjukkan bahwa korelasi antar pasangan variabel tidak bisa diterangkan oleh variabel lain dan analisis faktor tidak bisa dilakukan. Idealnya dalam analisis faktor indeks KMO harus lebih besar dari 0,5 (Sarwono dalam Setyawarman, 2009).

c) Menentukan metode analisis faktor

Terdapat 2 metode analisis faktor, yaitu PCA dan CFA. Kedua metode ini bisa dipilih, khususnya untuk menghitung timbangan/koefisien skor faktor. Dalam PCA digunakan dengan justifikasi kalau hal yang pokok adalah menentukan bahwa banyaknya faktor harus minimum, dengan memperhitungkan varian maksimum dalam data untuk digunakan dalam analisis multivariate selanjutnya. Sebaliknya CFA digunakan dengan justifikasi kalau tujuan utama hanya mengenali/mengidentifikasi dimensi yang mendasari dan common variance yang menarik perhatian. Dalam penelitian ini metode PCA yang akan digunakan.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

d) Melakukan rotasi faktor

Output penting dari analisis faktor adalah matriks faktor pola (*faktor pattern matrix*). Matrik ini berisi koefisien yang dipergunakan untuk mengekspresikan variabel yang dibakukan yang dinyatakan dalam faktor. Muatan faktor yang berisi koefesien-koefesien tadi disebut *faktor loading*, yang mewakili korelasi antara faktor dan variabel. Variasi nilai koefisien menunjukkan tingkat hubungan antar faktor atau variabel. Koefisien dari matriks faktor bisa dipergunakan untuk menginterpretasikan faktor. Untuk memudahkan interpretasi faktor, maka digunakan rotasi faktor, sebagai cara untuk memudahkan interpretasi dari matriks faktor yang komplek.

Terdapat 2 metode dalam rotasi faktor, yaitu *orthogonal* dan *oblique rotation*. *Orthogonal rotation* adalah rotasi dimana sumbu dipertahankan tegak lurus sesamanya. (bersudut 90 derajat). Metode rotasi yang banyak digunakan adalah *varimax procedure*. Prosedur ini merupakan metode *orthogonal* yang berusaha meminimumkan banyaknya variabel dengan muatan tinggi (*high loading*) pada satu faktor, dengan demikian memudahkan pembuatan interpretasi mengenai faktor. Rotasi *orthogonal* menghasilkan faktor-faktor yang tidak berkorelasi satu sama lain. Sedangkan *oblique rotation* adalah rotasi dimana sumbu tidak dipertahankan harus tegak lurus sesamanya (bersudut 90 derajat) dan faktor-faktor tidak berkorelasi. Metode ini bisa dipergunakan, jika faktor dalam populasi berkorelasi sangat kuat. Dalam penelitian ini, akan menggunakan *varimax rotation*.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

e) Menginterpretasikan faktor

Interpretasi dapat dipermudah dengan mengidentifikasi variabel yang loadingnya tinggi pada faktor yang sama.

f) Menghitung skor faktor

Dalam analisis faktor tidak harus dilanjutkan dengan menghitung skor atau nilai faktor, sebab tanpa menghitung pun hasil analisis faktor sudah bermanfaat dengan mereduksi dari variabel yang banyak menjadi variabel baru yang lebih sedikit dari variabel asli. Jika hasil dari analisis faktor akan dipergunakan bagi analisis lain, maka perlu dihitung skor faktornya.

g) Memilih variabel *surrogate*

Dengan meneliti matriks faktor, dipilih faktor variabel dengan muatan tinggi, variabel itulah yang dapat digunakan sebagai *surrogate variables*.

2.18 Keaslian Penelitian

Keaslian penelitian merupakan salah satu syarat mutlak suatu karya ilmiah yang dapat ditinjau dari ide dasar peneliti dengan penelitian lain yang sejenis. Adapun penelitian identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah toko (ruko) dari sudut pandang pengguna ruko dan pengaruhnya terhadap sosial ekonomi masyarakat dapat dilihat melalui beberapa kajian studi yang sudah ada sebelumnya sebagai berikut :

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 2. 4 Keaslian Penelitian

No	Judul Penelitian	Metode	Hasil Analisis	Tahun
1	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Toko Di Kota Mataram.	Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif	Pola distribusi ruko di Kota Mataram secara keseluruhan tergolong *highs cluster*. Klaster spasial ruko yang terbentuk meliputi *hot spots, cold spots*, dan random. *Hot spots* terbesar berada pada wilayah dengan tingkat perkembangan wilayah klasifikasi tinggi mencapai 84,3 % dari 331 titik Ruko *hotspots* di Kota Mataram. Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko oleh pengguna ruko adalah harga ruko, sistem pembayaran, dan tingkat keamanan. Sedangkan, developer ruko meliputi kedekatan terhadap jalan utama, kedekatan terhadap pusat kota, kedekatan terhadap permukiman, kualitas permukaan jalan, ketersediaan Sarana dan prasarana (jaringan jalan, listrik, telepon, air minum/bersih, saluran drainase), tingkat keamanan, dan harga tanah.	2012
2	Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemilihan Lokasi Ruko Di Kota Malang	Penelitian ini menggunakan metode konsep analisis faktor dan analisis AHP	1. Studi ini menunjukkan bahwa kriteria penentuan lokasi didominasi kriteria lokasi, sosial, ekonomi, kebijakan, bangunan, fisik dan transportasi. Dari hasil analisis keseluruhan, diketahui nilai eigen vector untuk nilai rata-rata kriteria yaitu lokasi 0,40 , sosial 0,27, ekonomi 0,09, bangunan 0,07, kebijakan 0,07, fisik 0,06 dan transportasi sebesar 0,04. Selanjutnya dari prioritas lokasi, lokasi yang memiliki nilai ranking sebesar 9,16 berada di kecamatan Kedungkandang dibandingkan beberapa kecamatan lainnya. Hal ini berkaitan dengan pengembangan jalan lingkar timur Malang-Pandaan di wilayah studi. 2. Faktor-faktor yang berpengaruh pada penentuan lokasi ruko di Kota Malang terbagi menjadi 7 faktor yaitu : - Faktor pertama terdiri dari 4 (empat) variabel, yaitu kepemilikan ruko, gaya hidup di daerah ruko,kepadatan penduduk dan tingkat pendapatan. - Faktor kedua terdiri dari 5 (lima) variabel, yaitu lokasi dekat dengan perumahan, lokasi dekat dengan kegiatan pendidikan, lokasi dekat dengan jalan utama dan pusat kota, lokasi dekat dengan jalan utama dan di luar pusat kota dan jarak lokasi dengan pusat kegiatan. - Faktor ketiga terdiri dari 4 (empat) variabel, yaitu lahan, topografi, rawan banjir dan rawan kebakaran.	2019

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Judul Penelitian	Metode	Hasil Analisis	Tahun
			- Faktor keempat terdiri dari 3 (tiga) variabel, yaitu bangunan, kondisi perkerasan jalan dan hirarki jalan. - Faktor kelima terdiri dari 3 (tiga) variabel, yaitu harga ruko, permintaan akan jumlah ruko dan jumlah ruko yang sudah ada. - Faktor keenam terdiri dari 2 (dua) variabel, yaitu fasilitas penunjang di dalam lokasi ruko dan utilitas ruko dan lingkungan. - Faktor ketujuh terdiri dari 1 (satu) variabel, yaitu peraturan daerah/kebijakan.	
3	Preferensi Pengguna Ruko Dalam Melakukan Pemilihan Terhadap Lokasi Ruko Di Kota Pekanbaru	Penelitian ini menggunakan metode analisis kuantitatif	Berdasarkan hasil analisis, ditemukan bahwa semua faktor yang terkandung dalam teori, memang merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh pengguna dalam melakukan pemilihan terhadap lokasi ruko. namun tidak semua sub faktor tersebut merupakan faktor-faktor yang dianggap menentukan oleh pengguna ruko. Dalam menilai faktor-faktor pemilihan lokasi ruko tersebut, secara garis besar terjadi persamaan preferensi diantara pengguna ruko. Faktor yang sangat menentukan yaitu tersedianya jaringan listrik, sangatlah penting karena merupakan salah satu pemenuhan kebutuhan hidup yang dimanfaatkan untuk sumber energi dalam menunjang berbagai macam aktivitas manusia.	2016
4	Pengaruh pembangunan rumah toko (Ruko) terhadap sosial ekonomi masyarakat (Studi kasus kecamatan Tampan Kota Pekanbaru)	Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dan kuantitatif	Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah untuk analisis overlay diketahui bahwa : 1. Perkembangan ruko pada setiap tahunnya dari tahun 2005 - 2015 yang penyebarannya terjadi mengikuti akses jaringan jalan. 2. Dari hasil analisis pengaruh pembangunan ruko terhadap sosial ekonomi masyarakat dari pendapat masyarakat mengatakan dari segi sosial ruko menyebabkan kurangnya ruang terbuka hijau yang kemudian dialihfungsikan menjadi bangunan ruko, kemudian nilai konsumtif masyarakat meningkat dengan adanya ruko karena untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat, kemudian dari segi ekonomi dengan adanya ruko dapat membuka lapangan pekerjaan bagi masyarakat.	2016

Sumber : Hasil Analisis, 2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

2.19 Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini dimaksudkan menghindari kesalahan penafsiran dan pemahaman yang berkaitan dengan istilah-istilah dalam judul penelitian. Sesuai dengan judul penelitian yaitu "Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Rumah Toko (Ruko) Dari Sudut Pandang Pengguna Ruko Dan Pengaruhnya Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat. Studi kasus: Kecamatan Tualang, Kabupaten Siak", maka defenisi operasional yang perlu dijelaskan yaitu:

1) Rumah Toko (Ruko)

   Ruko adalah rumah yang memiliki dua fungsi. Fungsi yang terdapat didalamnya adalah sebagai tempat tinggal dan tempat usaha. Pada dasarnya orang yang tinggal di ruko pada lantai dasar yang digunakan sebagai tempat usaha atau sebagai kantor sedangkan lantai berikutnya dijadikan tempat tinggal. Ini dikarenakan agar orang yang tinggal atau menempati ruko tersebut dapat membagi waktunya agar tidak tercampur aduk antara tempat usaha maupun tempat tinggal yang terjadi dalam satu rumah (Wicaksono, 2007)

2) Spesifikasi Ruko

   Spesifikasi ruko atau bangunan adalah susunan komponen bangunan yang merupakan satu kesatuan, diatur dan dihubungkan satu dengan yang lain secara struktural menurut suatu sistem, menyerap dan meneruskan beban statis dan dinamis ke tanah (Zahra, 2016).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3) Kelompok Toko

Menurut Kotler (dalam Asteriani, 2010) pengecer dapat diklasifikasikan berdasarkan jenis produk yang dijual berikut tipe pengecer: Toko Khusus (*speciality store*), Toko Serba Ada (*departement store*), Pasar Swalayan (*supermarket*), Toko Barang Sehari-hari (*convenient store*), Toko Swalayan, Toko Kombinasi, dan *Hypermarket.*

4) Tata Guna Lahan

Tata guna lahan (*land use planning*) adalah tata guna lahan adalah wujud dalam ruang di alam tentang bagaimana penggunaan lahan tertata, baik secara alami maupun direncanakan (Baja, 2012)

5) Sosial Ekonomi

Koentjaraningrat (dalam Kifli, 2016) mengemukakan bahwa kondisi sosial ekonomi adalah kondisi atau status yang diatur oleh masyarakat, yang dapat membuat seseorang berada pada posisi tertentu dalam struktur sosial masyarakat. Pemberian posisi ini membutuhkan serangkaian hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pemegang status. Kedudukan sosial ekonomi ini meliputi tiga faktor yaitu pekerjaan, pendidikan, dan penghasilan. Kedudukan ini dititik beratkan pada pelayanan kesehatan, pendidikan, perumahan dan air yang sehat yang didukung oleh pekerjaan yang layak.

6) Pengaruh Ruko Terhadap Penggunaan Lahan

Pembangunan ruko memiliki dampak positif dan negatif. Dampak positifnya adalah kemudahan untuk membeli sesuatu dan meningkatkan perekonomian masyarakat, tetapi dampak yang negatif yang ditimbulkan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dari pembangunan ruko adalah menipisnya atau berkurangnya ruang terbuka hijau dikarenakan pengerasan tanah, pengerasan ini ditujukan untuk mempermudah akses jalan atau lahan parkir bagi ruko sehingga tingkat penyerapan air berkurang dan dapat menyebabkan banjir (Sutanto dalam Zahra, 2016).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Metodologi penelitian (*research method*) adalah sebuah ilmu yang mempelajari tentang tata cara atau prosedur untuk mencari dan menemukan kembali jawaban atas suatu persoalan (Seran, 2020). Metode penelitian merupakan bagian penting dalam pelaksanaan suatu penelitian, metode penelitian menjadi metode atau langkah ilmiah penelitian dilakukan untuk memperoleh data dan informasi, melakukan analisis untuk mendapatkan hasil penelitian berdasarkan maksud dan tujuan telah ditentukan sebelumnya. Metode penelitian terintegrasi dalam sistem penelitian terdiri dari beberapa aspek, seperti teknik penelitian, tahapan penelitian, kebutuhan data, pendekatan penelitian, dan teknik analisis yang akan digunakan. Pada dasarnya penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dan kuantitatif

3.1 Pendekatan Metodologi Penelitian

Metodologi penelitian berasal dari kata "metode" yang berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dan "logos" yang berarti ilmu atau ilmu pengetahuan. Jadi metodologi memiliki arti cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Adapun penelitian adalah suatu kegiatan untuk mencari, mencatat, merumuskan dan menganalisis sampai menyusun laporannya (Wiratha, 2006).

Pendekatan penelitian adalah metode atau cara berpikir yang dilakukan peneliti saat mengadakan penelitian. Pendekatan dalam penelitian ini

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

menggunakan pendekatan secara *deduktif.* Pendekatan *deduktif* merupakan cara berpikir yang dimulai dari teori dan diakhiri dengan fenomena atau hal khusus, dari pengetahuan yang bersifat umum itu barulah selanjutnya menilai kejadian-kejadian yang bersifat khusus. (Yusuf, 2017).

3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini digolongkan dalam pendekatan deduktif karena peneliti mengkaji masalah-masalah yang umum berdasarkan pengujian suatu teori yang terdiri dari variabel-variabel, untuk menentukan apakah pengaruh antar variabel-variabel untuk merumuskan bagaimana pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian dengan metode deskriptif kuantitatif. Menurut Wiratha (2006) penelitian deskriptif (*descriptive research*) yaitu menggambarkan dan meringkas berbagai kondisi, situasi atau berbagai variabel. Sedangkan menurut Sugiyono (2010) penelitian deskriptif adalah penelitian dengan metode menggambarkan suatu hasil penelitian. Bentuk penelitian deskriptif ini bertujuan menggambarkan dan melukiskan keadaan objek atau pembicaraannya, yang dimaksud dalam objek ini dapat dilihat dari sebaran lokasi ruko yang ada di Kecamatan Tualang, dan dampak sosiall ekonomi lokasi ruko terhadap masyarakat di sekitar ruko. Penelitian kuantitatif adalah penelitian yang datanya berupa angka-angka dan analisisnya menggunakan statistik (Sugiono, 2018). Penelitian kuantitatif memandang tingkah laku manusia dapat diramalkan dan realitas sosial, objektif dan dapat diukur menurut Yusuf (2014).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Penelitian kuantitatif adalah menilai faktor-faktor apa saja yang paling berpengaruh dalam pemilihan lokasi pembangunan ruko di Kecamatan Tualang dan menilai bobot dari pengaruh sosiall yang ditimbulkan dengan pembangunan ruko di suatu lokasi.

3.3 Variabel Penelitian

Variabel dapat diartikan memiliki kemungkinan lebih dari satu kategori seperti ciri dari individu, objek, gejala, peristiwa yang dapat diukur secara kuantitatif maupun kualitatif. Variabel pada hakikatnya merupakan konsep yang mempunyai variasi nilai, sedangkan konsep yang mempunyai satu nilai disebut dengan constant. (Yusuf, 2017). Adapun variabel dan indikator yang digunakan dalam penelitian ini dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut :

Tabel 3. 1 Variabel Penelitian

No	Sasaran	Variabel	Indikator
1.	Faktor-faktor dalam menentukan lokasi pemilihan ruko.	Faktor Kelengkapan Prasarana	1. Tersedianya jaringan jalan 2. Tersedianya jaringan listrik 3. Tersedianya jaringan telepon 4. Tersedianya jaringan air bersih 5. Tersedianya jaringan drainase
		Faktor Kondisi Fisik Wilayah	1. Topografi (Ketinggian tanah) 2. Relief (Kemiringan dan besar sudut lereng) 3. Hidrologi (Kedalaman air tanah pada sumur gali)
		Faktor Kependudukan	1. Jumlah penduduk 2. Kepadatan penduduk
		Faktor Kelengkapan Fasilitas Perdagangan	1. Tersedianya pasar 2. Tersedianya swalayan
		Faktor Lingkungan	1. Kenyamanan 2. Kamanan 3. Kebersihan 4. Keindahan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Sasaran	Variabel	Indikator
		Faktor Keterkaitan Spasial	1. Adanya kegiatan lain pada kawasan sekitar ruko untuk mendukung kegiatan perdagangan 2. Adanya pengelompokan kegiatan perdagangan dekat lokasi ruko
		Faktor Aksesibilitas	1. Kedekatan terhadap jalan utama 2. Kedekatan terhadap pusat kecamatan 3. Transportasi pribadi (Ketersediaan tempat parkir, jarak ke parkiran)
		Faktor Produk	1. Desain bangunan 2. Kualitas bangunan / spesifikasi bangunan
2.	Pengaruh sosial ekonomi yang timbul akibat adanya ruko.	Pengaruh ekonomi	1. Tingkat pengangguran 2. Tingkat pendapatan 3. Lapangan pekerjaan
		Pengaruh Sosial	1. Hubungan antar masyarakat 2. Berkurangnya lahan terbuka hijau 3. Kemacetan lalu lintas 4. Tingkat kenyamanan 5. Tingkat keamanan

Sumber : Hasil Analisis 2021

3.4 Jenis data

Jenis data dalam penelitian ini terbagi menjadi menurut cara memperolehnya, jenis datanya yaitu data primer dan data sekunder yang sesuai dengan tujuan dan sasaran yang akan dilakukan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

3.4.1 Data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh dan didapatkan secara langsung dari sumber aslinya dengan beberapa metode yang dapat dilakukan berupa survei, kuisioner, wawancara dan observasi langsung ke objek penelitian. Data-data primer yang dibutuhkan semestinya disesuaikan dengan sasaran penelitian.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

3.4.2 Data sekunder

Data sekunder ini data yang sifatnya mendukung keperluan data primer yang fungsinya untuk melengkapi kelengkapan data yang dibutuhkan. Data sekunder dapat diperoleh dari buku-buku, jurnal, skripsi, tesis, disertasi, dokumen dan lain-lain. Data sekunder dapat diperoleh dengan mendatangi instansi terkait dengan dokumen yang dibutuhkan dan sesuai dengan penelitian sehingga akan memudahkan dalam melakukan analisis data.

3.5 Metode Pengumpulan Data

Proses pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan teknik survei primer dan sekunder. Metode pengumpulan data yang telah digunakan adalah sebagai berikut.

3.5.1 Data Primer

Data primer merupakan data pokok yang didapat langsung dari objek penelitian, yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Survei data primer dalam penelitian ini menggunakan kuesioner sebagai alat pengumpulan data. Kuesioner adalah suatu daftar ilmu pengetahuan yang berisikan rangkaian pertanyaan mengenai sesuatu dalam bidang ilmu memperoleh data yang cukup luas dari kelompok atau anggota-anggota masyarakat yang beraneka ragam. Tujuannya untuk memperoleh informasi yang relevan dengan tujuan survei penelitian dan memperoleh informasi dengan reliabilitas dan validitas setinggi mungkin.

Kuesioner merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara memberi seperangkat pernyataan tertulis kepada responden. Kuesioner yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

digunakan oleh peneliti sebagai instrumen penelitian, metode yang digunakan adalah dengan kuesioner semi terbuka. Instrumen yang digunakan untuk mengukur variabel penelitian ini dengan menggunakan analisis faktor dengan menggunakan aplikasi SPSS dan Analisis deskriptif kualitatif.

3.5.2 Data Sekunder

Data sekunder atau data pembantu merupakan data pelengkap, yang memuat hal-hal yang dapat mendukung data primer dan memiliki hubungan dengannya. Dalam melakukan penelitian ini, data sekunder dikumpulkan dari berbagai sumber sebagai bahan referensi. Literature dari beberapa dokumen, arsip, majalah, jurnal ilmiah, buku modul dan laporan penelitian dilakukan untuk kajian literatur mengenai tinjauan teori yang sesuai dengan penelitian tugas akhir ini. Dalam pengumpulan data sekunder ini dilakukan survei sekunder meliputi :

1. Studi pustaka yang dilakukan melalui buku-buku, hasil penelitian dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan penelitian.
2. survei instansi yang bertujuan untuk mendapatkan data pendukungan lain yang berhubungan dengan penelitian.

3.6 Populasi dan sampel

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek atau subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiono, 2012). Dari pengertian tersebut populasi dapat diartikan keseluruhan dari unit analisis sesuai dengan data yang diinginkan dimana atributnya bisa berupa manusia, objek atau

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

kejadian yang menjadi fokus dari penelitian yang terdapat dalam wilayah tertentu yang telah ditetapkan. Dalam penelitian ini yang menjadi populasi adalah pengguna ruko di Kecamatan Tualang yang berjumlah 95 pengguna pada tahun 2021. Pengguna ruko yang dimaksudkan adalah orang yang menggunakan ruko sebagai tempat tinggal dan tempat usaha.

Sampel merupakan sejumlah individu yang dipilih dari populasi dan dapat mewakili populasi. Sehingga sampel terdiri dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi. Jika populasi yang diteliti sangat besar dan tidak memungkinkan semua individu/objek pada populasi tersebut (Sugiyono, 2012). Sampel dipilih dengan cara hati-hati agar mendapatkan hasil yang benar untuk mewakili populasi dan dapat mewakili gambaran seluruh karakteristik dari populasi. Penentuan sampel dalam penelitian ini dengan mengambil semua jumlah pemilik ruko menjadi sampel dikarenakan jumlah pemilik ruko di Kecamatan Tualang hanya berjumlah 95 orang.

3.7 Teknik Analisis Data

Analisis data memiliki tujuan untuk memecahkan masalah dan mendapatkan solusi yang sesuai dan tepat. Berdasarkan dari sasaran penelitian yang disebutkan pada bab 1, maka analisis yang akan digunakan dibagi menjadi 2 yaitu akan dijelaskan sebagai berikut.

3.7.1 Identifikasi Persebaran Ruko di Kecamatan Tualang

Dalam menganalisis persebaran ruko di Kecamatan Tualang menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG). Komponen dari SIG yang digunakan dalam menganalisis adalah Aplikasi ArcGis, dimana dalam aplikasi tersebut akan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dimasukkan hasil observasi dan survei dari penelitian dan kemudian akan menghasilkan peta persebaran ruko di Kecamatan Tualang. Hasil surveinya adalah titik-titik letak ruko yang ada di kecamatan tualang dan didukung dengan kenampakan citra yang terbaru kemudian di digit dan menghasilkan sebuah peta.

3.7.2 Faktor-Faktor Dalam Menentukan Lokasi Pemilihan Ruko

Dalam menganalisis faktor-faktor dalam menentukan lokasi pemilihan ruko di Kecamatan Tualang menggunakan kuesioner yang diukur dengan menggunakan analisis faktor. Analisis faktor merupakan analisis yang menganalisis sejumlah observasi dan dipandang dari segi interkoneksinya. Analisis ini menggunakan data primer melalui kuesioner yang berupa data responden bersifat deskriptif dan pertanyaan yang terinventarisasi menggunakan tabel-tabel sederhana. Dalam kuesioner menyediakan jawaban dengan kategori Sangat Tidak Menentukan (STM), Tidak Menentukan (TM), Agak Tidak Menentukan (ATM), Agak Menentukan (AM), Menentukan (M), Sangat Menentukan (SM).

Metode skala dalam menyediakan jawaban kuesioner adalah metode skala likert yang dimana kategori diberikan nilai dari 1 sampai dengan 6 sesuai dengan jawaban . Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 3. 2 Skala Likert Penilaian Kuesioner

Skala Nilai	Tafsiran
1	Sangat Tidak Menentukan
2	Tidak Menentukan
3	Agak Tidak Menentukan
4	Agak Menentukan
5	Menentukan
6	Sangat Menentukan

Sumber : Riyanto, 2020

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Setelah dibagi atas bobot kuesioner akan dihitung menggunakan analisis faktor dengan aplikasi SPSS. Kemudian hasil analisis akan dijelaskan dengan penjabaran yaitu Penyusunan matrik korelasi, Penentuan jumlah faktor, Rotasi faktor dan Interpretasi faktor. Setelah penjabaran hasil analisis maka didapatlah faktor yang mempengaruhi keputusan dalam pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang.

Variabel yang digunakan dalam penelitian meliputi : Faktor Kelengkapan Prasarana (X1), Faktor Kondisi Fisik Wilayah (X2), Faktor Kependudukan (X3), Faktor Kelengkapan Fasilitas Perdagangan (X4), Faktor Lingkungan (X5), Faktor Keterkaitan Spasial (X6), Faktor Aksesibilitas (X7), serta Faktor Kondisi Sosial Ekonomi (X8). Input data penelitian diperoleh dari jawaban kuesioner terhadap 100 pengguna ruko di Kecamatan Tualang sebagai responden, terhadap tingkat persetujuan mereka atas jawaban terhadap bobot jawaban pertanyaan. Berdasarkan persamaan model analisis faktor, hasil dari analisis faktor, dapat diketahui faktor mana yang paling dominan dalam keputusan penentuan pemilihan lokasi ruko dengan melihat nilai koefisien faktor yang diperoleh.

3.7.3 Teknik Analisis Pengaruh Sosial Ekonomi yang Timbul Akibat Adanya Ruko.

Dalam menganalisis pengaruh sosial ekonomi yang timbul akibat adanya ruko juga menggunakan kuesioner dan diolah dengan analisis deskriptif kualitatif. Dimana kuisioner akan disebar kepada pengguna ruko yang kemudian akan mengisi kuisioner sesuai dengan jawaban yang telah disediakan. Dan hasilnya

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

akan dipersentasekan sebagai jawaban yang dominan dan menjawab pengaruh sosial ekonomi dari adanya ruko.

3.8 Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian adalah Kecamatan Tualang, adapun waktu yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah 13 (tiga belas) bulan terhitung September 2020 – September 2021. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat tabel berikut ini.

Tabel 3. 3 Tahapan Penelitian

No	Waktu	Kegiatan
1	September 2020 - April 2021	Penyusunan proposal
2	Mei 2021	Seminar proposal
3	Mei 2021 - Juni 2021	Perbaikan proposal
4	Juni 2021 - Juli 2021	Pra survei dan mengurus surat izin lapangan, surat permintaan data
5	Juli 2021 - Agustus 2021	Pengumpulan data sekunder dan instansi
6	Augustus 2021 - September 2021	Survey kondisi eksisting dan dokumentasi
7	September 2021 – November 2021	Analisis primer sekunder
8	November 2021 – December 2021	Perbaikan melengkapi hasil analisis
9	December 2021- Januari 2022	Seminar hasil
10	Januari 2022	Revisi dan perbaikan dari seminar hasil
11	Januari 2022	Seminar komprehensif

Sumber : Hasil Analisis 2021

3.9 Desain Survei

Desain survei diperlukan dalam suatu penelitian dimana desain survei bertujuan untuk memudahkan peneliti dalam melakukan penelitian. desain survei berisi susunan atau langkah-langkah secara sistematis yang perlu diperhatikan mulai dari kebutuhan data, metode pengumpulan data, analisis data dan lainnya. Berikut tabel desain survei.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 3. 4 Desain Survei

No	Sasaran	Variabel	Indikator	Data yang Dibutuhkan	Sumber Data	Metode Pengambilan Data	Metode Analisis	Hasil
1.	Persebaran ruko di Kecamatan Tualang	Jumlah ruko	Data ruko tahun 2019 / yang terbaru	Data titik ruko terbaru	1. Citra Satelit 2. BAPPEDA Kab. Siak.	1. Observasi 2. Survei	SIG	Peta Persebaran Ruko di Kecamatan Tualang
2.	Faktor-faktor dalam menentukan lokasi pemilihan ruko.	Faktor Kelengkapan Prasarana	1. Tersedianya jaringan jalan 2. Tersedianya jaringan listrik 3. Tersedianya jaringan telepon 4. Tersedianya jaringan air bersih 5. Tersedianya jaringan drainase	Data Persepsi Responden	1. Masyarakat Kecamatan Tualang 2. BAPPEDA Kab. Siak. 3. Dinas PU TARUKIM Kab. Siak.	1. Kuesioner. 2. Observasi	Analisis Faktor.	Teridentifikasinya faktor-faktor dalam menentukan lokasi pemilihan ruko.
		Faktor Kondisi Fisik Wilayah	1. Topografi (Ketinggian tanah) 2. Relief (Kemiringan dan besar sudut lereng) 3. Hidrologi (Kedalaman air tanah pada sumur gali)	Data Persepsi Responden				
		Faktor Kependudukan	1. Jumlah penduduk 2. Kepadatan penduduk	Data Persepsi Responden				
		Faktor Kelengkapan Fasilitas Perdagangan	1. Tersedianya pasar 2. Tersedianya swalayan	Data Persepsi Responden				

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Sasaran	Variabel	Indikator	Data yang Dibutuhkan	Sumber Data	Metode Pengambilan Data	Metode Analisis	Hasil
		Faktor Lingkungan	1. Kenyamanan 2. Kamanan 3. Kebersihan 4. Keindahan	Data Persepsi Responden				
		Faktor Keterkaitan Spasial	1. Adanya kegiatan lain pada kawasan sekitar ruko untuk mendukung kegiatan perdagangan 2. Adanya pengelompokan kegiatan perdagangan dekat lokasi ruko	Data Persepsi Responden				
		Faktor Aksesibilitas	1. Kedekatan terhadap jalan utama 2. Kedekatan terhadap pusat kecamatan 3. Transportasi pribadi (Ketersediaan tempat parkir, jarak ke parkiran)	Data Persepsi Responden				
		Faktor Produk	1. Desain bangunan 2. Kualitas bangunan / spesifikasi bangunan	Data Persepsi Responden				
3.	Pengaruh sosial ekonomi yang timbul akibat adanya ruko.	Pengaruh ekonomi	1. Tingkat pengangguran 2. Tingkat pendapatan 3. Lapangan pekerjaan	Data Persepsi Responden	1 Masyarakat Kecamatan Tualang 2 BAPPEDA Kab. Siak. 3 Dinas PU TARUKIM Kab. Siak	1. Kuisioner 2. Observasi	Deskriptif Kualitatif	Teridentifikasinya pengaruh sosial ekonomi yang timbul akibat adanya ruko.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Sasaran	Variabel	Indikator	Data yang Dibutuhkan	Sumber Data	Metode Pengambilan Data	Metode Analisis	Hasil
		Pengaruh Sosial	1. Hubungan antar masyarakat 2. Berkurangnya lahan terbuka hijau 3. Kemacetan lalu lintas 4. Tingkat kenyamanan 5. Tingkat keamanan	Data persepsi responden				

Sumber : Hasil Analisis 2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB IV

GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

4.1 Gambaran Umum Kabupaten Siak

Kabupaten Siak merupakan daerah bekas kerajaan yang didirikan pada Tahun 1723 M oleh seorang Raja yang bergelar Sultan Abdul Jalil Rahmat Syah (Raja Kecik). Di awal kemerdekaan Indonesia Tahun 1945, Kerajaan Siak yang saat itu dipimpin oleh Sultan Syarif Kasim II, menyatakan bergabung dengan Negara Republik Indonesia. Sejak saat itu Kerajaan Siak berubah menjadi Kecamatan Siak dibawah wilayah Kewedanaan DATI II Kabupaten Bengkalis Provinsi Riau, dan kemudian pada Tahun 1999 berdasarkan Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam, Siak menjadi Kabupaten pemekaran baru yang terpisah dari Kewedanaan Kabupaten Bengkalis dengan Ibu Kota Siak Sri Indrapura.

4.1.1 Letak Geografis Dan Luas Wilayah

Secara geografis Kabupaten Siak terletak diantara 1°16’30” Lintang Utara sampai dengan 0°20’49” Lintang Utara dan 100°54’21” Bujur Timur sampai dengan 102°10’59” Bujur Timur, sebagian besar Kabupaten Siak terdiri dari dataran rendah di bagian timur dan sebagian dataran tinggi di sebelah barat. Secara fisik geografis Kabupaten Siak memiliki kawasan pesisir pantai yang berhampiran dengan sejumlah negara tetangga dan masuk kedalam daerah segitiga

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

pertumbuhan ekonomi (*growth triangle*) Indonesia - Malaysia – Singapura. Morfologi Wilayah Kabupaten Siak sebagian besar terdiri dari dataran, dan sebagian kecil terdiri dari perbukitan yang terletak di bagian barat daya. Morfologi dataran mencakup sekitar 60 Wilayah Kabupaten Siak, morfologi perbukitan rendah terdapat di bagian utara, timur dan memanjang dari arah barat laut sampai tenggara, dan morfologi perbukitan tinggi terletak di bagian barat daya wilayah DAS Siak.

Kabupaten Siak memiliki luas 8.580,92 km^2 dari total wilayah Provinsi Riau, dan memiliki 14 kecamatan, dengan pusat administrasi di Kota Siak Sri Indrapura. Secara administratif batas wilayah Kabupaten Siak sebagai berikut :

a. Sebelah Utara berbatasan dengan Kabupaten Bengkalis dan Kepulauan Meranti
b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Kabupaten Kampar, Pelalawan
c. Sebelah Barat berbatasan dengan Kabupaten Rokan Hulu, Bengkalis, Kampar dan Kota Pekanbaru
d. Sebelah Timur berbatasan dengan Kabupaten Pelalawan, dan sebagian kecil Kabupaten Kepulauan Meranti, dan Bengkalis.

Untuk lebih jelas dengan kecamatan yang ada di Kabupaten Siak dan persentase luas wilayahnya akan ditampilkan dengan tabel berikut.

Tabel 4. 1 Luas Wilayah Kecamatan Kabupaten Siak Tahun 2018

No.	Kecamatan	Luas wilayah (Km^2)	Persentase Luas (%)
1.	Minas	745,54	8,69
2.	Kandis	1441,44	16,80
3.	Siak	386,59	4,51
4.	Sungai Apit	1464,90	17,07
5.	Sungai Mandau	1407,14	16,40
6.	Kerinci Kanan	402,65	4,69

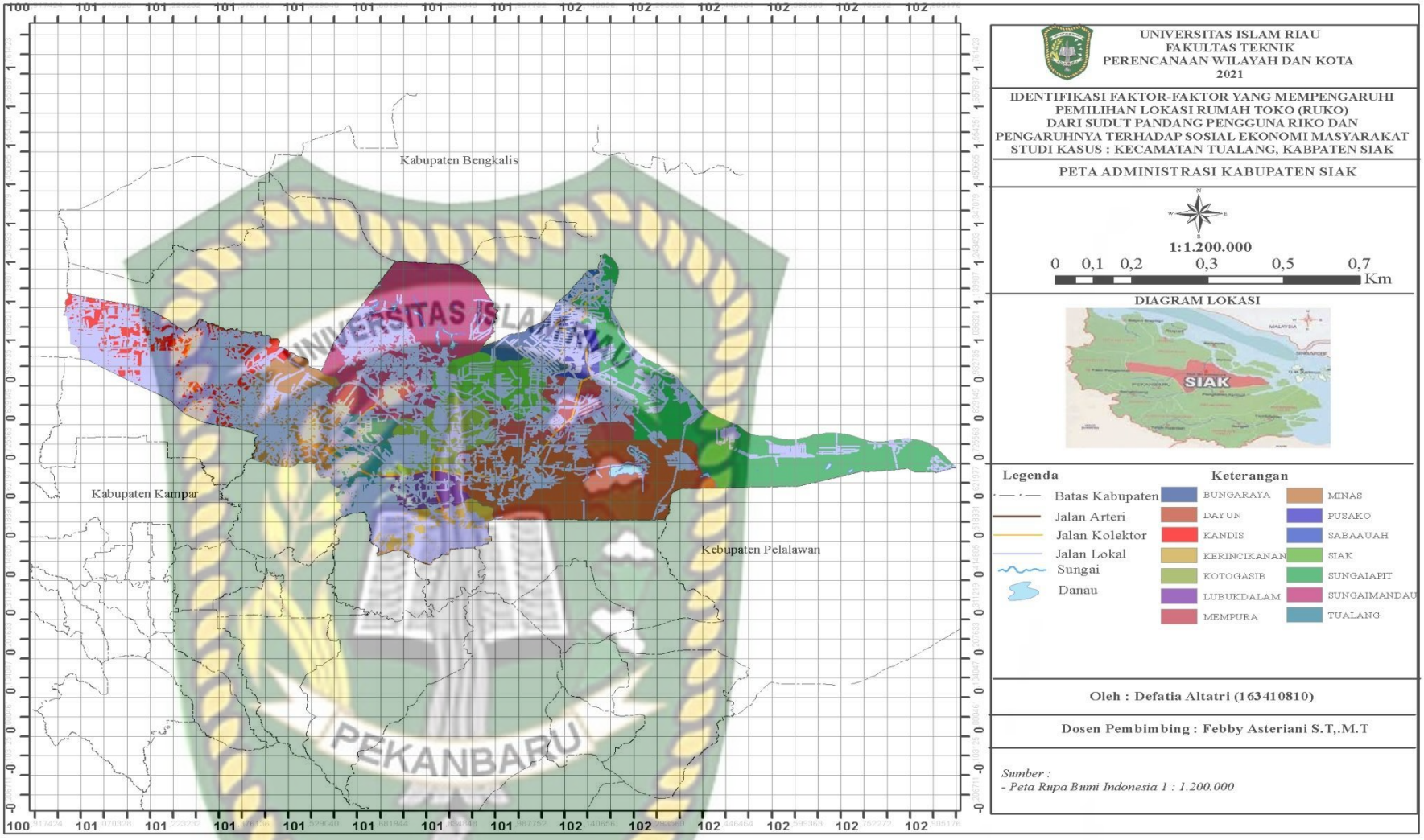
Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No.	Kecamatan	Luas wilayah (Km^2)	Persentase Luas (%)
7.	Lubuk Dalam	191,76	2,23
8.	**Tulang**	**335,62**	**3,91**
9.	Koto Gasib	449,96	5,24
10.	Dayun	984,75	11,48
11.	Bunga Raya	161,34	1,88
12.	Mempura	270,67	3,15
13.	Sabak Auh	79,78	0,93
14.	Pusako	258,78	3,02
Jumlah		**8.580,92**	**100**

Sumber : RPJMD Kabupaten Siak 2016-2021

Dari tabel dapat dilihat bahwa kecamatan yang paling luas adalah Kecamatan Sungai Apit dengan luas 1464,90 Km^2 atau dengan persentase 17,07% dari luas Kabupaten Siak. Sedangkan kecamatan dengan luas terkecil yaitu Kecamatan Sabak Auh dengan luas kecamatan 79,78 atau dengan persentase 0,93% dari luas Kabupaten Siak. Untuk melihat lebih jelas mengenai kondisi geografis dan batas wilayah Kabupaten Siak dapat dilihat pada Peta administrasi Kabupaten Siak dibawah ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 4. 1 Peta Administrasi Kabupaten Siak

Sumber : Peta RBI 1:1.200.000

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4.1.2 Kondisi Fisik Dasar

A. Topografi

Kabupaten Siak terdiri dari satuan dataran rendah dan satuan perbukitan, sebagian besar Kabupaten Siak terdiri dari dataran rendah dengan ketinggian lereng 0-50 m dari permukaan laut, meliputi aliran sungai dan rawa serta memiliki sifat batuan pada satuan perbukitan yang stabil sehingga potensi untuk terjadinya gerakan tanah dan erosi yang menyebabkan longsor sangat kecil. Kemiringan lereng sekitar 0°-3° atau bisa dikatakan hampir datar, sedangkan satuan perbukitan mempunyai ketinggian antara 50-150 m dengan kemiringan 3°-15°. Sebagian besar wilayahnya relatif datar (14-30m dpl), potensi untuk terjadinya banjir cukup besar di beberapa tempat terutama di daerah sepanjang aliran Sungai Siak.

B. Hidrologi

Sebagai daerah yang sebagian besar wilayahnya merupakan dataran rendah yang berawa – rawa , sungai, danau , dan tasik, diketahui Sungai terbesar di Kabupaten Siak adalah Sungai Siak yang termasuk dalam daftar 10 Kawasan Strategis Sungai Indonesia, berikut tabel 4. 2 data nama sungai, danau dan tasik serta kedalamannya di Kabupaten Siak Tahun 2018.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 4. 2 Nama Sungai Serta Ke Dalamnya yang ada di Kecamatan Di Kabupaten Siak Tahun 2018

No	Kecamatan	Nama Sungai	Panjang (Km)	Dalam (M)
1.	Bunga Raya	Sungai Belading	20	7,6 - 8,8
		Sungai Cimpur	5	1,6
2.	Koto Gasib	Sungai Buatan 1	6	3,8 - 4,2
		Sungai Buatan 2	12	3,8 - 4,2
		Sungai Gasib	20	5,5 - 8,8
3.	Sungai Mandau	Sungai Mandau	60	13 - 20,6
		Sungai Lubuk Jering	9	2 - 2,5
4.	Mempura	Sungai Pinang	15	2,7 - 3,8
		Sungai Tonggak	3	2,8 - 3,7
		Sungai Mempura	17	4,9 - 5
		Sungai Sengketo	10	2,5 - 3
5.	Kandis	Sungai Bunut	2	2,2 - 2,9
6.	Siak	Sungai Lanjung	17	3,2 - 4,2
		Sungai Pinang	15	2,7 - 3,8
		Sungai Siak	345	29

Sumber : Hasil Inventarisir Sungai Dinas Lingkungan Hidup Tahun 2018

Sungai Siak merupakan sungai utama dengan debit air bulanan rata-rata mencapai 575m³/detik pada bulan basah dan 123 m³/detik pada bulan kering, aliran sungai ini sangat dipengaruhi oleh gerak pasang naik dan pasang surut air laut, selain sungai siak adalah Sungai Mandau merupakan sungai yang cukup penting berada di bagian hulunya Kabupaten Siak merupakan daerah rawa dengan fisiografi kubah gambut, dengan evapotranspirasi dari air hujan yang meresap melalui air tanah dari kawasan hutan di sekitarnya, sehingga kawasan hutan sangat memegang peranan penting bagi penyediaan air tanah. Berdasarkan hidrologi, aliran-aliran sungai tersebut di atas di kelompok dalam beberapa Daerah Aliran

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Sungai (DAS), yaitu DAS Sungai Siak, DAS Kampar, DAS Rokan, DAS Bukit Batu, dan DAS Siak kecil.

C. Penggunaan Lahan

Berdasarkan hasil interpretasi penggunaan lahan di Kabupaten Siak, penggunaan lahan paling dominan di Kabupaten Siak adalah penggunaan lahan peruntukan kawasan perkebunan sebesar 49,8 dan hutan sebesar 38,6 sedangkan Proporsi lahan permukiman hanya 1,16 dari total luas lahan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 3 Luas Penggunaan Lahan Tahun 2017

No.	Peruntukan Lahan	Luas (Ha)	Proporsi (%)
1.	Belukar	1.241,99	0,15
2.	Hutan	319.155,90	38,6
3.	Industri	622,92	0,07
4.	Kawasan Minyak	637,28	0,07
5.	Permukiman	9.637,77	1,16
6.	Lahan Terbuka	75.476,71	9,13
7.	Perkebunan	412.116,71	49,8
8.	Rawa	5.059,51	0,61
9.	Sawah	2.034,49	0,24
Total		**825.983,28**	**100**

Sumber : RPJMD Kabupaten Siak 2016-2021

Dari tabel dapat dilihat luas penggunaan lahan dan penggunaan lahan paling sedikit yaitu peruntukan untuk industri dan kawasan minyak dengan luas 622,92 Ha dan 637,28 Ha dengan proporsinya masing-masing adalah 0,07.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4.1.3 Kependudukan

Setiap tahun jumlah penduduk yang ada di seluruh wilayah di Indonesia terus mengalami peningkatan. Begitupun juga dengan perkembangan penduduk yang terjadi di Kabupaten Siak. Untuk melihat lebih jelasnya dapat melihat tabel dibawah ini.

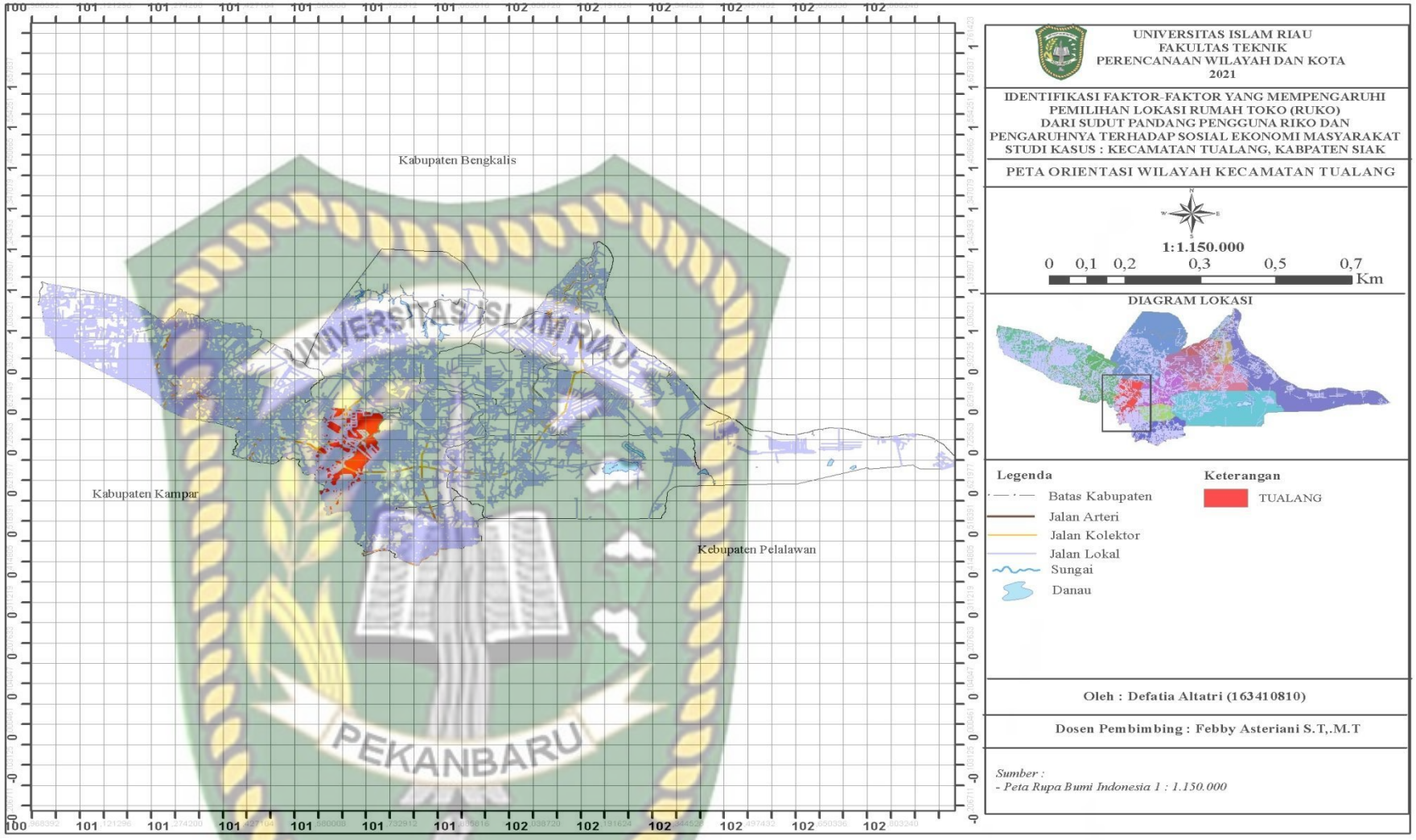
Tabel 4. 4 Jumlah Perkembangan dan Kepadatan Penduduk Kabupaten Siak Tahun 2019-2020

No.	Kecamatan	Luas Wilayah (Km^2)	Jumlah Penduduk (jiwa)		Kepadatan Penduduk ($Jiwa/Km^2$)	
			2019	2020	2019	2020
1	Minas	745,54	27.670	28.948	80,00	83,60
2	Kandis	1441,44	68.170	74.727	77,00	83,60
3	Siak	386,59	28.880	31.144	22,00	23,10
4	Sungai Apit	1464,90	29.480	30.997	196,00	205,30
5	Sungai Mandau	1407,14	8.560	9.128	6,00	6,10
6	Kerinci Kanan	402,65	21.900	23.783	13,00	13,90
7	Lubuk Dalam	191,76	19.030	19.905	56,00	57,90
8	Tulang	335,62	113.060	120.655	879,00	937,80
9	Koto Gasib	449,96	22.260	23.469	32,00	33,30
10	Dayun	984,75	29.760	30.959	193,00	199,60
11	Bunga Raya	161,34	25.700	26.777	59,00	61,20
12	Mempura	270,67	15.810	16.951	69,00	73,00
13	Sabak Auh	79,78	12.590	12.911	172,00	175,90
14	Pusako	258,78	7.190	7.586	14,00	13,90
Jumlah		**8.580,92**	**430.090**	**457.940**	**51,00**	**53,50**

Sumber : BPS Kabupaten Siak 2020-2021

Dari tabel diatas dapat kita lihat jumlah penduduk tertinggi di Kabupaten Siak terdapat di Kecamatan Tualang dengan jumlah penduduk pada tahun 2021 sebanyak 120.655 jiwa dan kecamatan dengan jumlah penduduk terendah terdapat pada Kecamatan Pusako dengan jumlah penduduk tahun 2021 sebanyak 7.190 jiwa. Dengan pertambahan jumlah penduduk bertambah juga kepadatan penduduk di Kabupaten Siak menjadi 53,50 $Jiwa/Km^2$ pada tahun 2021.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 4. 2 Peta Orientasi Wilayah Kecamatan Tualang

Sumber : Peta RBI 1:1.500.000

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4.2 Gambaran Umum Kecamatan Tualang

Terbentuknya Kecamatan Tualang sebagai institusi eksekutif yang berperan menjalankan roda pemerintahan dan pemberdayaan serta pembangunan masyarakat merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah otonomi Kabupaten Siak, merupakan aspirasi masyarakat yang bermanfaat untuk mempermudah penduduk dalam hal pelaksanaan pengurusan administrasi serta lebih memperdekat antara pemerintah dengan rakyat yang diperintahnya.

4.2.1 Administrasi Dan Pemerintahan Kecamatan Tualang

Kecamatan Tulang merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Siak, terletak antara 0°32 -0°51' Lintang Utara dan 101°28'-101°52' Bujur Timur dengan Luas wilayah kecamatan Tualang adalah 373,75 Km^2. Untuk lebih jelas dengan desa/kelurahan yang ada di Kecamatan tualang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 5 Luas Desa/Kelurahan di Kecamatan Tualang 2021

No.	Desa/Kelurahan	Luas wilayah (Km^2)
1.	Maredan	145,25
2.	Maredan Barat	28,98
3.	Kelurahan Perawang	20
4.	Perawang Barat	45,18
5.	Pinang Sebatang	40,88
6.	Pinang Sebatang Barat	21,46
7.	Pinang Sebatang Timur	38,16
8.	Tualang	43,16
9.	Tualang Timur	3,99
Jumlah		**373,75**

Sumber : Profil Kecamatan Tualang 2021

Kecamatan Tualang merupakan pemekaran dari kecamatan Siak yang dimekarkan menjadi 13 Kecamatan, yaitu, Kecamatan Siak. Tualang, kerinci Kanan, Dayun, Sungai Apit, Minas, Kandis, Mandau, Mempura, Sabak Auh,

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Bunga Raya, Gasib, dan Kecamatan Lubuk Dalam, berdasarkan Perda No. 13 Tahun 2001 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Siak pada tanggal 14 Agustus 2001, yang mana tujuan dari pemekaran ini adalah untuk mempermudah masyarakat dan juga pemerintah Daerah dalam menjalankan hubungan administrasi, serta untuk mempermudah jangkauan pembangunan dan pemerintahan Kecamatan.

Kecamatan Tualang terdiri dari 8 (delapan) kampung dan 1 (satu) kelurahan, sedangkan jarak kampung paling jauh dari pusat pemerintahan kecamatan hanya lebih kurang 15 km dan hanya 2 (dua) kampung saja yaitu kampung Maredan dan Tualang Timur.

Secara garis besar hutan yang ada di Kecamatan Tualang telah dijadikan lahan perkebunan, yang didominasi oleh tanaman sawit, dapat dilihat dari setiap sudut perbatasan Kecamatan Tualang dengan Kecamatan yang lainnya, terdapat perkebunan sawit dan karet, hal ini yang sebagian besar dimiliki oleh perusahaan swasta di Kecamatan Tualang dan perkebunan masyarakat.

Hutan boleh dikatakan tidak ada lagi, namun ada sebagian kecil hutan bekas tebangan atau bekas perladangan yang skala luasnya terpisah-pisah, dan ini sebagian milik masyarakat. Lahan yang belum tertanami tersebut baru dapat digunakan apabila pembukaan lahan dengan cara dibakar oleh masyarakat yang nantinya akan mereka tanami dengan tanaman perkebunan, seperti kelapa sawit, kelapa dan pinang.

Dan hutan saat sekarang ini yang dapat dilihat adalah hutan tanaman industri (HTI) milik perusahaan Arara abadi Group PT.Indah Kiat. Yang banyak terdapat pada Desa Pinang Sebatang Timur dan Pinang Sebatang Barat. Umumnya

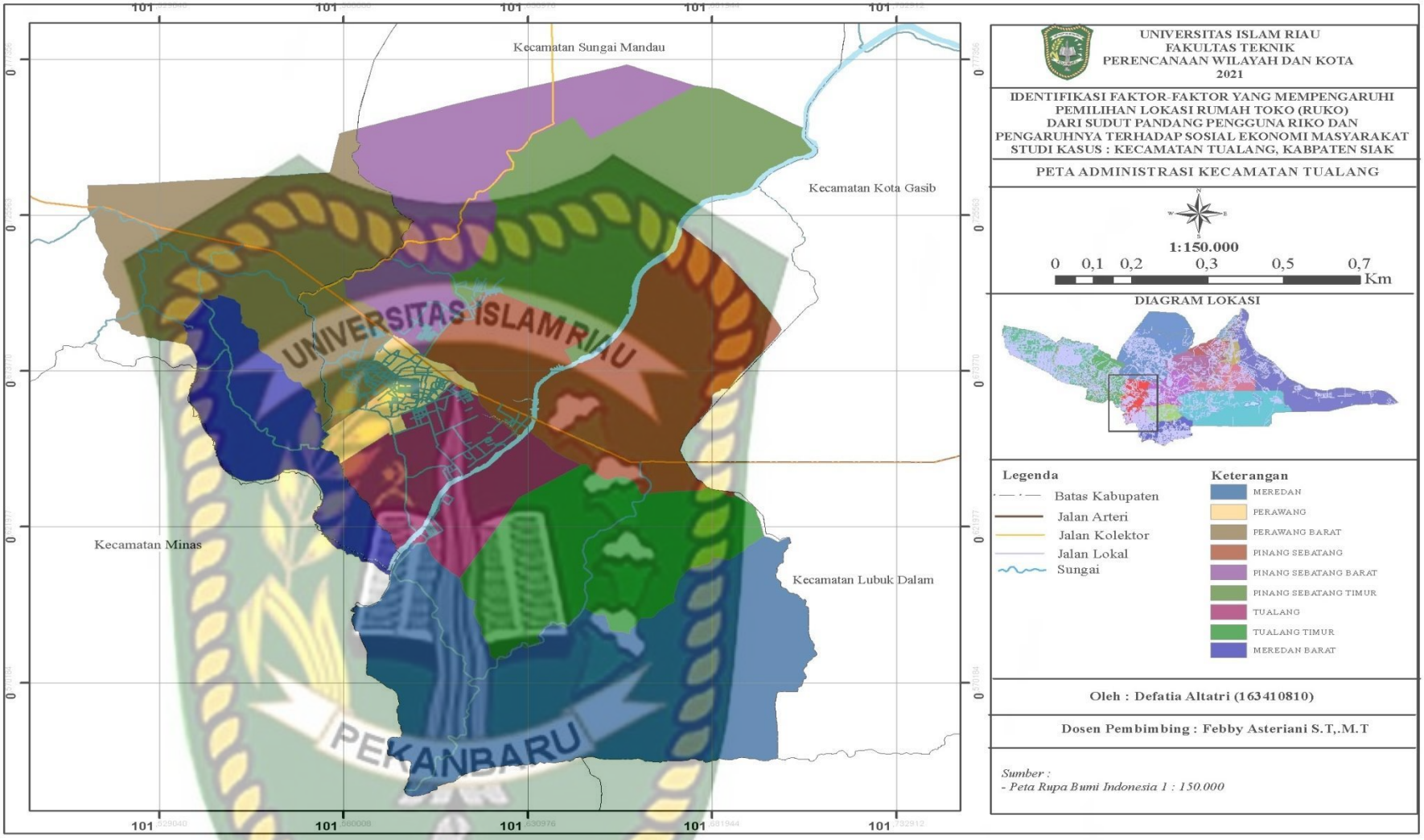
Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

tanaman ini adalah akasia yang menjadi tanaman hutan untuk kebutuhan perusahaan. Batas - batas Kecamatan Kecamatan Tualang berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Kecamatan Sungai Mandau
- Sebelah Selatan : Kecamatan Kerinci Kanan dan Lubuk Dalam
- Sebelah Timur : Kecamatan Koto Gasib dan Lubuk Dalam
- Sebelah Barat : Kecamatan Minas

Untuk melihat lebih jelas mengenai kondisi geografis dan batas wilayah Kecamatan Tualang dapat dilihat pada Peta administrasi Kecamatan Tualang dibawah ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 4. 3 Peta Administrasi Kecamatan Tualang

Sumber : Peta RBI 1:1.500.000

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4.2.2 Kependudukan Kecamatan Tualang

Aspek kependudukan merupakan salah satu faktor yang sangat penting di dalam perencanaan, karena penyusunan rencana tata ruang dan segala sesuatu yang berhubungan dengan perencanaan fisik atau non fisik akan berhubungan langsung dengan penduduk, dengan tujuan memenuhi kebutuhan dan meningkatkan kesejahteraan penduduk.

Jumlah penduduk kecamatan Tualang mencapai 115.606 jiwa pada tahun 2021 dengan jumlah laki-laki 60.866 jiwa dan perempuan sebanyak 54.740 jiwa sejingga mendapatkan sex ratio sebesar 110. Sedangkan jumlah keluarga sebanyak 33.104 KK sehingga diperoleh penduduk per-rumah tangga adalah 3,49. Untuk lebih jelas jumlah penduduk berdasarkan desa/kelurahan di Kecamatan Tualang dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.

Tabel 4. 6 Jumlah Penduduk dan Persentase di Kecamatan Tualang Tahun 2021

No.	Desa/Kelurahan	Jumlah Penduduk (Jiwa)	Persentase (%)
1.	Maredan	3,231	2,79
2.	Maredan Barat	2,903	2,51
3.	Kelurahan Perawang	44,102	38,15
4.	Perawang Barat	23,284	20,14
5.	Pinang Sebatang	4,867	4,21
6.	Pinang Sebatang Barat	5,269	4,56
7.	Pinang Sebatang Timur	9,642	8,34
8.	Tualang	15,969	13,81
9.	Tualang Timur	6,339	5,48
Jumlah		**115,606**	**100**

Sumber : Profil Kecamatan Tualang 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat jumlah penduduk tertinggi di Kecamatan Tualang terdapat pada kelurahan Perawang dengan jumlah penduduk 44.102 Jiwa sedangkan jumlag penduduk terendah terdapat pada desa Maredan Barat dengan jumlah penduduk 2.903 jiwa.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4.3 Ketersediaan Sarana Di Kecamatan Tualang

4.3.1 Sarana Pendidikan

Pendidikan adalah fasilitas untuk mencerdaskan bangsa, oleh sebab itu berhasil atau tidaknya pembangunan suatu bangsa dipengaruhi oleh tingkat pendidikan penduduk tersebut. Semakin tinggi tingkat pendidikan penduduk akan membawa pengaruh positif bagi masa depan berbagai kehidupan. Agar terciptanya sumber daya manusia yang berkualitas maka diperlukannya sarana pendidikan untuk mencapai sasaran dalam pendidikan dengan adanya fasilitas penunjang pendidikan. Untuk mencapai tujuan tersebut maka dilaksanakan melalui beberapa program seperti:

- Program Pendidikan Anak Usia Dini
- Program Peningkatan Mutu dan Layanan Pendidikan Anak Usia Dini
- Program Pendidikan Masyarakat
- Program Pendidikan Dasar
- Program Peningkatan Mutu dan Layanan Pendidikan Dasar
- Program Peningkatan Mutu Pendidik dan Tenaga Kependidikan
- Program Manajemen Pelayanan Pendidikan
- Program Pendidikan Karakter
- Program Peningkatan Kualitas Layanan Perpustakaan dan Budaya Baca
- Program Pembinaan Pengembangan Perpustakaan

Untuk melihat gambaran secara umum perkembangan pendidikan di Kecamatan Tualang, data yang disajikan meliputi jumlah TK, SD, SMP, SMA

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dan SMK baik yang dikelola oleh pemerintah maupun swasta. Berikut tabel sarana pendidikan yang ada di Kecamatan Tualang.

Tabel 4. 7 Jumlah Sarana Pendidikan Di Kecamatan Tualang 2020

No.	Kecamatan	Penduduk (Jiwa)	Luas (Km^2)	Tingkat Pendidikan (Unit)					Total (Unit)
				TK	SD	SMP	SMA	SMK	
1.	Tualang	113.060	373,75	46	39	28	3	1	117

Sumber : Profil Kecamatan Tualang 2021

Dari tabel diatas dapat disimpulkan untuk sarana pendidikan yang ada di Kecamatan Tualang sudah terbilang merata, dimana setiap kelurahannya terdapat sekolah berdasarkan tingkatannya. Adapun jumlah sekolah berdasarkan tingkatannya pada tahun 2021 antara lain, TK sebanyak 46 unit, SD debnyak 39 unit, SMP sebanyak 28 unit, SMA sebanyak 3 unit dan SMK sebanyak 1 unit.

Gambar 4. 4 Foto Sarana Pendidikan di Kecamatan Tualang

Sumber : Hasil Survei 2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

4.3.2 Sarana Perekonomian

Untuk menunjang perekonomian di Kecamatan Tualang, kegiatan dan perlengkapan perekonomian mempunyai peran yang sangat penting. Sebagai kawasan yang mulai berkembang sarana perekonomian di Kecamatan Tualang juga bertambah yang awalnya hanya terdapat 2 pasar sekarang ada penambahan satu pasar sehingga terhitung pasar yang ada di kecamatan tualang menjadi 3 lokasi pasar. Untuk lebih jelas dengan sarana perekonomian yang ada di Kecamatan Tulang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 8 Jumlah Prasarana Pendidikan di Kecamatan Tualang Tahun 2021

No.	Desa/Kelurahan	Jenis Sarana Perekonomian (Unit)					
		Pasar	Bank	KUD	Kopinkra	Toko	Kios
1	Maredan	0	0	0	0	0	0
2	Maredan Barat	0	0	0	0	0	0
3	Kelurahan Perawang	0	6	4	40	0	0
4	Perawang Barat	1	0	0	0	0	35
5	Pinang Sebatang	0	0	0	0	0	0
6	Pinang Sebatang Barat	1	0	0	0	0	0
7	Pinang Sebatang Timur	0	0	0	0	0	0
8	Tualang	1	0	2	2	66	150
9	Tualang Timur	0	0	0	0	0	0
Jumlah		**3**	**6**	**6**	**42**	**66**	**185**

Sumber : Dinas Pasar Kecamatan Tualang 2021

Sarana perekonomian di Kecamatan tualang dibagi atas pasar, bank, KUD (Koperasi Unit Desa), Kopinkra (Koperasi Industri Kecil dan Kerajinan Rakyat), toko dan kios. Dilihat dari tabel pasar hanya terdapat pada desa Perawang Barat, desa Pinang Sebatang Barat dan desa Tualang. Pasar di desa Pinang Sebatang Barat merupakan pasar rakyat yang buka hanya pada hari tertentu saja sedangkan pasar yang lain buka setiap hari. Lokasi bank terpusat pada kelurahan perawang saja, sedangkan KUD berada pada dua lokasi yakni Kelurahan Perawang dan desa Tualang. Toko paling banyak terletak di desa tualang yaitu sebanyak 66 unit dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

untuk kios tersebar pada desa Perawang Barat sebanyak 35 unit dan Desa Tualang sebanyak 150 unit.

4.4 Sarana Utilitas

4.4.1 Jaringan Jalan

Dari hasil survei pengamatan dan observasi lapangan, sebagian besar kawasan Kecamatan Tualang telah terlayani oleh jaringan jalan. Jaringan jalan merupakan prasarana transportasi yang menghubungkan suatu lokasi ke lokasi lainnya melalui sarana transportasi atau susunan jalan yang mengikat dan menghubungkan pusat-pusat pertumbuhan dengan wilayah yang berbeda dalam pengaruh pelayanannya. Salah satu bentuk adanya sinergi suatu wilayah dengan yang lain tidak terlepas dari suatu sistem transportasi yang dihubungkan dengan jaringan jalan. Dengan baiknya sistem jaringan jalan maka memudahkan orang untuk sampai ke suatu tujuan dengan aman, cepat dan selamat, serta tak lepas pula sarana angkutan yang ada yang mampu menghubungkan antar provinsi, kota, kecamatan dan kelurahan. Kondisi jalan di Kecamatan Tualang ada yang terbentuk dari aspal, base, beton dan tanah. Menurut RPJMD Kabupaten Siak tahun 2016-2021 panjang jalan di kecamatan Tualang mencapai 300,36 Km dengan pembagian jumlah jalan berdasarkan jenis konstruksinya, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 9 Panjang Jalan Menurut Jenis Konstruksi Tahun 2018

No	Kecamatan	Aspal (Km)	Base (Km)	Beton (Km)	Tanah (Km)	Jumlah (Km)
1.	Tualang	124,46	21,79	55,67	98,53	300,36

Sumber : RPJMD Kabupaten Siak 2016-2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kecamatan Tualang termasuk dalam kawasan Kabupaten Siak yang dimana merupakan kawasan yang mulai berkembang. Untuk itu pemerintahan memiliki tujuan untuk meningkatkan kualitas infrastruktur yang berwawasan lingkungan yang prioritasnya pada peningkatan infrastruktur dasar untuk penunjang wilayah dimasa yang akan datang. Adapun program pemerintah untuk prioritas ini yaitu:

- Program Pembangunan Jalan dan Jembatan
- Program Pembangunan Turap/ Talud/ Bronjong
- Program Rehabilitasi/Pemeliharaan Jalan dan Jembatan
- Program Pengembangan dan Pengelolaan Jaringan Rawa dan Jaringan Pengairan lainnya
- Program Pengendalian Banjir
- Program Pembangunan Saluran Drainase dan Gorong – gorong
- Program Rehabilitasi dan Pemeliharaan Prasarana dan Fasilitas LLAJ
- Program Pengendalian dan Pengamanan Lalu Lintas

4.5 Ruko Di Kecamatan Tualang

Kecamatan Tualang merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten siak dengan ruko terbanyak kedua setelah Kecamatan Siak. Ruko ini tersebar di jalan yang ada di beberapa desa/kelurahan baik ruko yang sudah terbangun maupun ruko yang sedang dalam proses pembangunan. Untuk melihat jumlah ruko yang telah ada dari tahun ke tahun maka dikelompokkan berdasarkan kelurahan yang ada di Kecamatan Tualang. Untuk mengetahui lebih jelasnya mengenai jumlah ruko dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 4. 10 Jumlah Ruko di Desa Maredan Tahun 2017-2021

No	Desa Maredan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Jl. Maredan	0	0	0	1	0
Jumlah		**0**	**0**	**0**	**1**	**0**
Total 2017-2021		**1**				

Sumber : DPMPTSP Kabupaten Siak 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat jumlah ruko di Kecamatan Tualang pada Desa Maredan berjumlah sebanyak 1 unit. Pertubuhan ruko di Desa Maredan hanya terjadi pada tahun 2020 dan tidak ada penambahan sampai saat ini tahun 2021. Untuk melihat pertumbuhan ruko pada Desa Sebatang Barat dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 11 Jumlah Ruko di Desa Pinang Sebatang Barat Tahun 2017-2021

No	Nama Jalan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Jl. AMD Bunut	0	0	1	0	0
Jumlah		**0**	**0**	**1**	**0**	**0**
Total 2017-2021		**1**				

Sumber : DPMPTSP Kabupaten Siak 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat jumlah ruko di Kecamatan Tualang pada Desa Pinang Sebatang Barat berjumlah sebanyak 1 unit. Pertubuhan ruko di Desa Pinang Sebatang Barat hanya terjadi pada tahun 2019 dan tidak ada penambahan sampai saat ini tahun 2021. Untuk melihat pertumbuhan ruko pada Desa Pinang Sebatang Timur dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 12 Ruko di Desa Pinang Sebatang Timur Tahun 2017-2021

No	Nama Jalan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Jl. Simetal	0	0	0	0	1
Jumlah		**0**	**0**	**0**	**0**	**1**
Total 2017-2021		**1**				

Sumber : DPMPTSP Kabupaten Siak 2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dari tabel diatas dapat dilihat jumlah ruko di Kecamatan Tualang pada Desa Pinang Sebatang Timur berjumlah 1 unit. Pertumbuhan ruko di Desa Pinang Sebatang Timur hanya terjadi pada tahun 2021. Untuk melihat pertumbuhan ruko pada Desa Tualang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 13 Jumlah Ruko di Desa Tualang Tahun 2017-2021

No	Nama Jalan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Jl. Hang Tuah	0	1	0	1	0
2	Jl. Pendidikan	0	1	0	0	0
3	Jl. Balak	0	0	1	0	0
Jumlah		**0**	**2**	**1**	**1**	**0**
Total 2017-2021		**4**				

Sumber : DPMPTSP Kabupaten Siak 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat jumlah ruko di Kecamatan Tualang pada desa Tualang berjumlah 4 unit. Pertumbuhan ruko terjadi pada tahun 2018 sebanyak 2 unit dari tahun 2017, pertumbuhan tersebut mengalami penurunan sampai tahun 2021 dimana pada tahun 2019-2020 masing-masing hanya bertambah 1 unit ruko sedangkan pada tahun 2021 tidak mengalami penambahan ruko. Untuk melihat jumlah ruko pada Kelurahan Perawang dapat dilihat dari tabel dibawah ini.

Tabel 4. 14 Jumlah Ruko di Kelurahan Perawang Tahun 2017-2021

No	Nama Jalan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Jl. Datuk Sri Maraja	2	0	0	0	0
2	Jl. Indah Kasih	2	0	0	0	0
3	Jl. Ar Hakim	2	1	1	0	1
4	Jl. Raya KM.6	1	0	1	0	0
5	Jl. M.Yamin	2	1	1	0	0
6	JL. perawang Km 5	0	1	1	2	0
7	Jl. Pipa Caltex	0	0	1	0	0
8	Jl. Ar Rahman	0	0	1	0	0
9	Jl. Datuk Sri Maraja	0	0	1	0	0
10	Jl. Bintara KM.4	0	0	1	0	0

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Nama Jalan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
11	Jl. Raya Perawang KM.7	0	0	1	0	0
12	Jl. Jaya Perkasa	0	0	1	0	0
13	Jl. Hang Jebat	0	0	0	0	2
14	Jl. Raya Minas - Perawang	0	0	0	0	1
15	Jl.Sultan Syarif Qasim	0	0	0	0	1
16	Jl. Raya Perawang KM.11	0	0	0	0	1
Jumlah		**9**	**3**	**10**	**2**	**6**
Total 2017-2021				**30**		

Sumber : DPMPTSP Kabupaten Siak 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat jumlah ruko yang ada di Kecamatan Tualang pada Kelurahan Perawang berjumlah sebanyak 30 unit, pertumbuhan jumlah ruko Kelurahan Perawang ini mengalami naik turun seperti dapat dilihat dari tahun 2017 sampai 2018 pertumbuhan ruko mengalami penurunan tetapi pada tahun 2018 sampai 2019 mengalami peningkatan yang tajam kemudian turun pada tahun 2020 dan ada peningkatan lagi pada tahun 2021 menjadi total 30 unit ruko. Untuk melihat pertumbuhan ruko di Desa Perawang Barat dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 4. 15 Jumlah Ruko di Desa Perawang Barat Tahun 2017-2021

No	Nama Jalan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
1	Jl. Raya Perawang KM. 07	3	3	1	0	0
2	Jl. Maredan	1	0	0	0	0
3	Jl. Raya Minas	1	0	0	0	0
4	Jl. Raya Perawang KM.10	2	0	0	0	0
5	Jl. M. Ali	2	2	4	1	1
6	Jl. Maredan/ Sultan Syarif Kasim	4	0	0	0	0
7	Jl. Ceras KM.8	1	0	2	1	0
8	Jl. Sultan Syarif Qasim	1	1	2	0	1
9	Jl. Raya KM.8	1	0	0	2	0
10	Gang Utama KM.9	0	1	0	0	0
11	Jl. Raya Perawang KM.9	0	1	0	1	2
12	Jl. Pemda KM.11	0	3	2	2	0
13	Jl. Hang Jebat	0	1	0	0	0
14	Jl. Sekuntum Ujung	0	1	0	0	0
15	Jl. Raya Perawang KM.13	0	0	1	1	0
16	Jl. Raya Perawang KM.6	0	0	0	1	0

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Nama Jalan	Perkembangan (Unit)				
		2017	2018	2019	2020	2021
17	Jl. Pipa Caltex	0	0	0	3	0
18	Jl. Raya Perawang KM.5	0	0	0	0	1
Jumlah		**16**	**13**	**12**	**12**	**5**
Total 2017-2021		**58**				

Sumber : DPMPTSP Kabupaten Siak 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat jumlah ruko di Kecamatan Tualang pada Desa Perawang Barat berjumlah 58 unit dimana sebagai desa yang paling banyak ruko dibanding desa/kelurahan lainnya yang ada di Kecamatan Tualang. Pertumbuhan ruko di desa ini juga mengalami penurunan dari tahun sebelumnya, pada tahun 2017 jumlah ruko 16 dan terus mengalami penurunan sampai pada tahun 2021 hanya ada pertambahan ruko sebanyak 5 unit.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB V

HASIL DAN PEMBAHASAN

5.1 Identifikasi Persebaran Ruko Di Kecamatan Tualang

Ruko yang terbangun di Kecamatan Tualang tidak tersebar merata di setiap desa/kelurahannya hal ini disebabkan oleh persebaran penduduk yang tidak merata diakibatkan oleh kawasan industri yang ada di Kecamatan Tualang. Penduduk lebih banyak terdapat pada kelurahan yang dekat dengan pusat kecamatan dan kawasan industri, ini terjadi karena masyarakat asli melayu yang awalnya hanya sedikit kemudian bertambah dengan para pekerja dari industri disana kemudian bertambah sampai saat sekarang. Kepadatan penduduk berbarengan dengan pertumbuhan jumlah penduduk yang ada di Kecamatan Tualang.

Seiring bertambahnya waktu Kecamatan Tualang semakin berkembang dan terbagi pusat perekonomian yang ada, awalnya hanya ada satu pasar kemudian bertambah menjadi 2 dan 3 hingga saat ini. Dengan keadaan tersebut dapat memudahkan masyarakat dalam mencari kebutuhan hidup mereka. Selain pasar mulai tumbuh toko-toko sekitaran jalan utama, hal ini disebabkan banyaknya pergerakan di jalan utama membuat masyarakat mulai membuka toko di sekitaran jalan utama, dengan alasan itu pula masyarakat kemudian membangun ruko sebagai tempat tinggal dan mencari nafkah. Ruko dibangun untuk memudahkan pengguna dalam mencari nafkah yang dimana tidak perlu untuk pulang pergi ketika ingin mencari nafkah dan meminimalisir pengeluaran uang transportasi bagi pengguna.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Bukan hanya bagi pengguna ruko dengan tersebarnya ruko dapat memudahkan masyarakat menjangkau ruko untuk pemenuhan hidupnya dan dengan bervariasinya ruko dapat mempermudah masyarakat mencari kebutuhan berbeda pada satu lokasi. Pemilihan lokasi ruko sangat penting bagi pengguna ruko dikarenakan dengan lokasi yang strategis akan mendatangkan keuntungan bagi pengguna dan menambah nilai ekonomi pengguna. Ruko terbagi di beberapa ruas jalan berbeda pada desa/kelurahan di Kecamatan tualang. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 5. 1 Perkembangan Ruko Dari Tahun 2017-2021 di Kecamatan Tualang

No	Desa/kelurahan	Tahun (Unit)					Total
		2017	2018	2019	2020	2021	
1	Maredan	0	0	0	1	0	**1**
2	Tualang	0	2	1	1	0	**4**
3	Pinang Sebatang	0	0	0	0	0	**0**
4	Maredan Barat	0	0	0	0	0	**0**
5	Pinang Sebatang Barat	0	0	1	0	0	**1**
6	Pinang Sebatang Timur	0	0	0	0	1	**1**
7	Perawang	9	3	10	2	6	**30**
8	Perawang Barat	16	13	12	12	5	**58**
9	Tualang Timur	0	0	0	0	0	**0**
	Total	**25**	**18**	**24**	**16**	**12**	**95**

Sumber : Hasil Analisis 2021

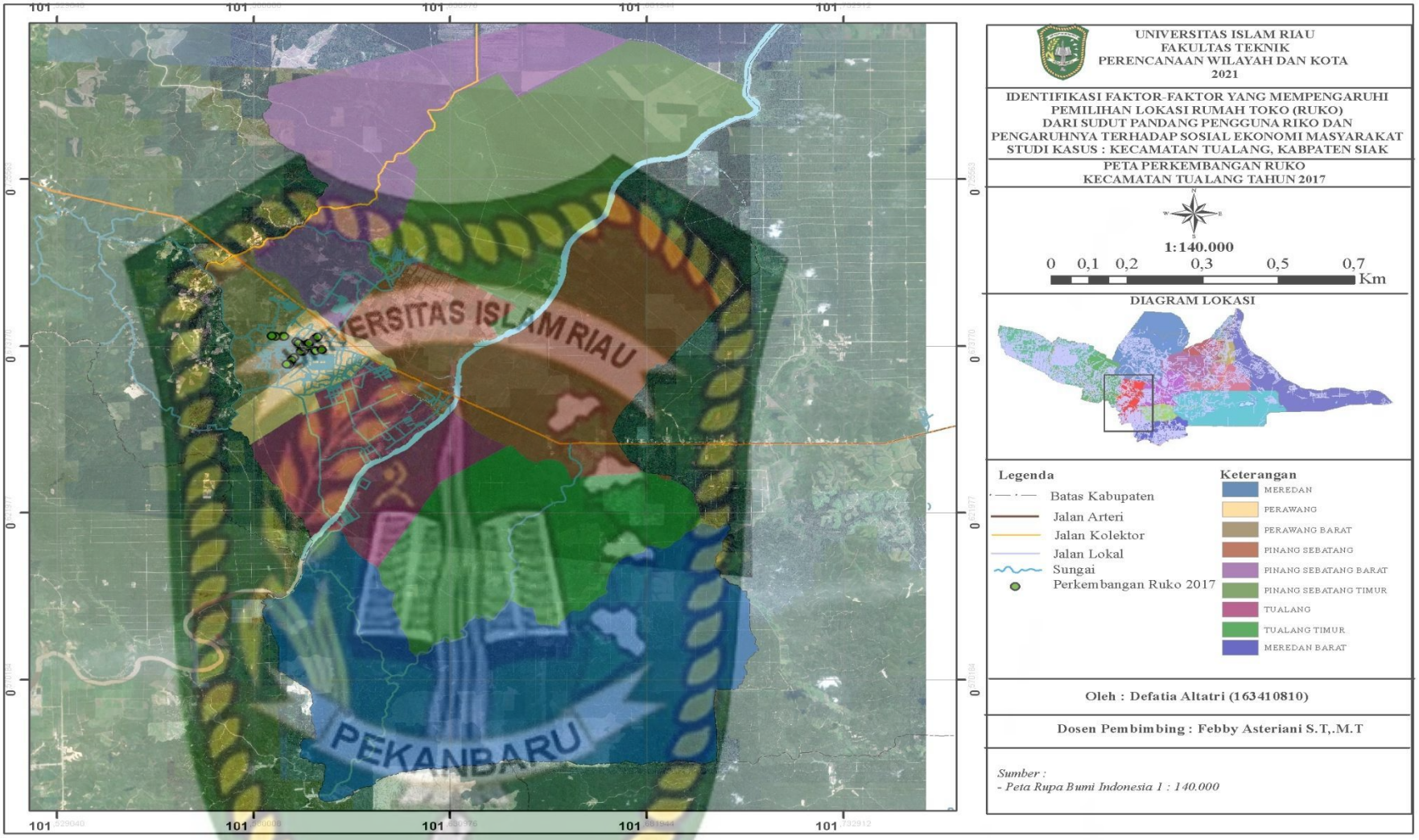
Dari tabel diatas dapat dilihat ruko banyak tersebar di Desa Perawang Barat yang dimana terdapat 58 unit ruko dan yang terbanyak kedua adalah di Kelurahan Perawang dengan 30 unit ruko. Perkembangan ruko juga mengalami naik turun di setiap desanya. Desa yang tidak memiliki ruko merupakan desa yang didominasi oleh perkebunan kelapa sawit seperti pada desa maredan barat, tualang timur dan pinang sebatang. Desa Pinang Sebatang selain didominasi perkebunan sawit juga sebagai lokasi industri yang ada di Kecamatan Tualang. Desa yang memiliki jumlah pertumbahan ruko setiap tahun seperti pada Kelurahan Perawang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dan Desa Perawang Barat merupakan desa dengan jumlah penduduk yang lebih banyak dibanding desa yang lain sehinggamemiliki peluang untuk membuka usaha dalam pemenuhan kebutuhan hidup, pusat kecaamatan juga terdapat pada Desa Perawang Barat membuat desa tersebut lebih banyak menarik penduduk untuk bermukim. Sedangkan desa yang hanya memiliki satu ruko merupakan desa dengan jumlah penduduk yang sedikit dan masih didominasi perkebunan sawit seperti pada Desa Maredan, pada Desa Pinang Sebatang Barat jumalh penduduk tidak terlalu padat dan kawasan desanya memiliki hutan produksi dari pabrik dan kawasan perkebunan sawit, untuk Desa Pinang Sebatang Timur juga memiliki jumlah penduduk yang tidak banyak dan didominasi oleh perkebunan sawit.

Ruko tersebar mengikuti jalan arteri dan jalan lokal Kecamatan Tualang, tersebar di Desa Perawang Barat dan Kelurahan Perawang dikarenakan pusat kecamatan berada pada Desa Perawang Barat sehingga banyak masarakat yang ingin membangun lokasi usaha yang dekat dengan pusat kecamatan dari segi aksesibilitas dan keuntungan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta-peta dibawah ini.

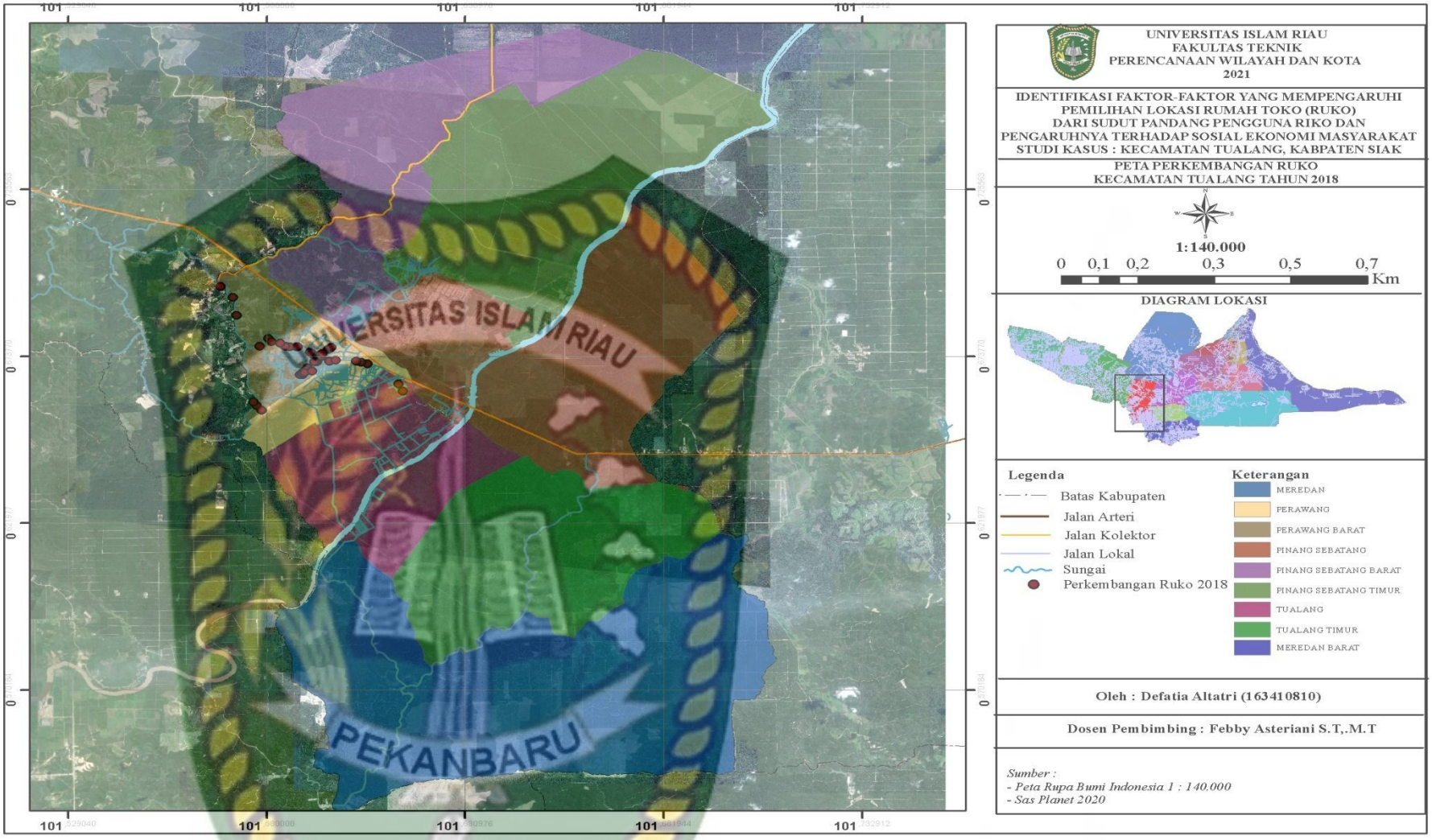
Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 5. 1 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2017

Sumber : Peta RBI 1:1.400.000

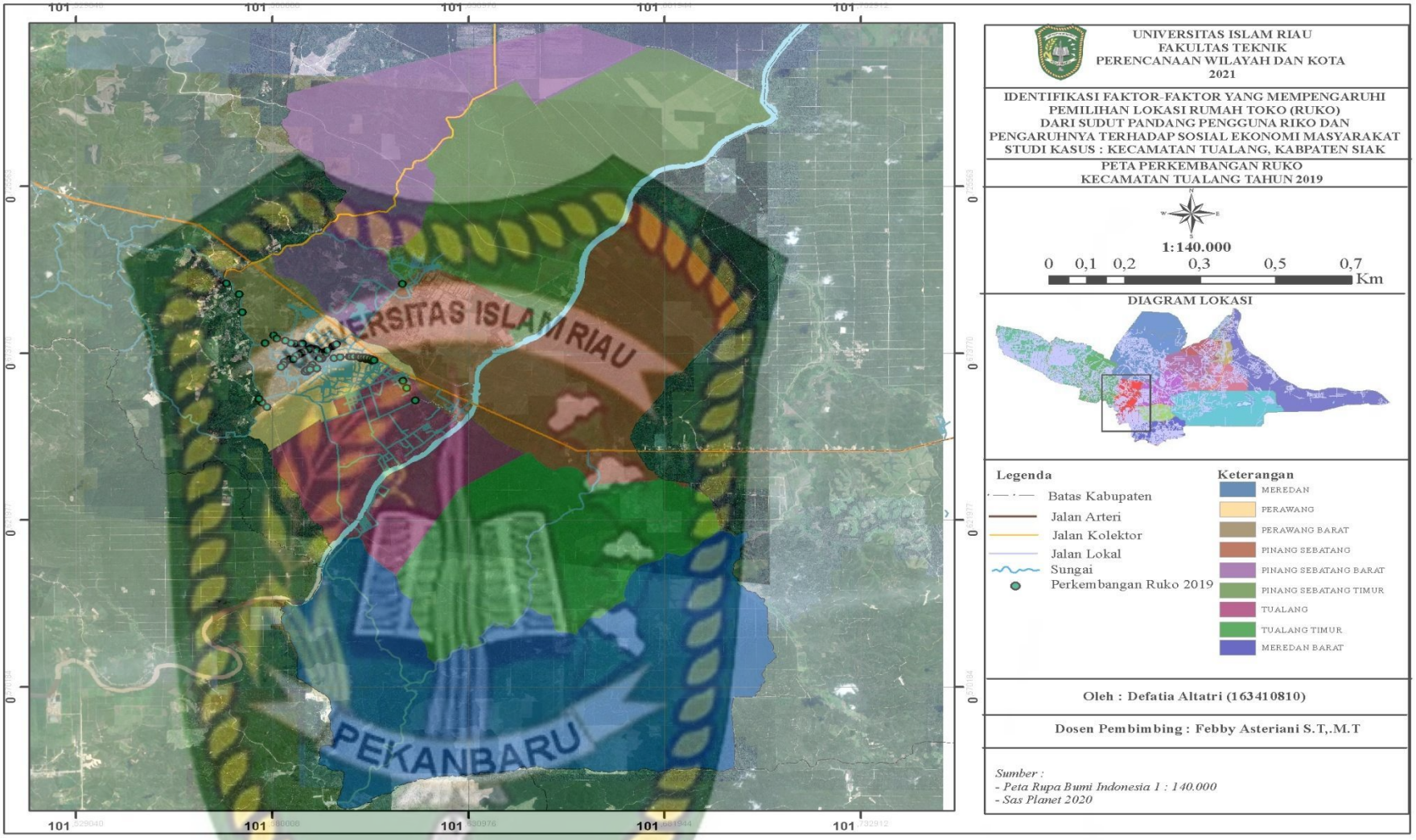
Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 5. 2 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2018

Sumber : Peta RBI 1:1.400.000

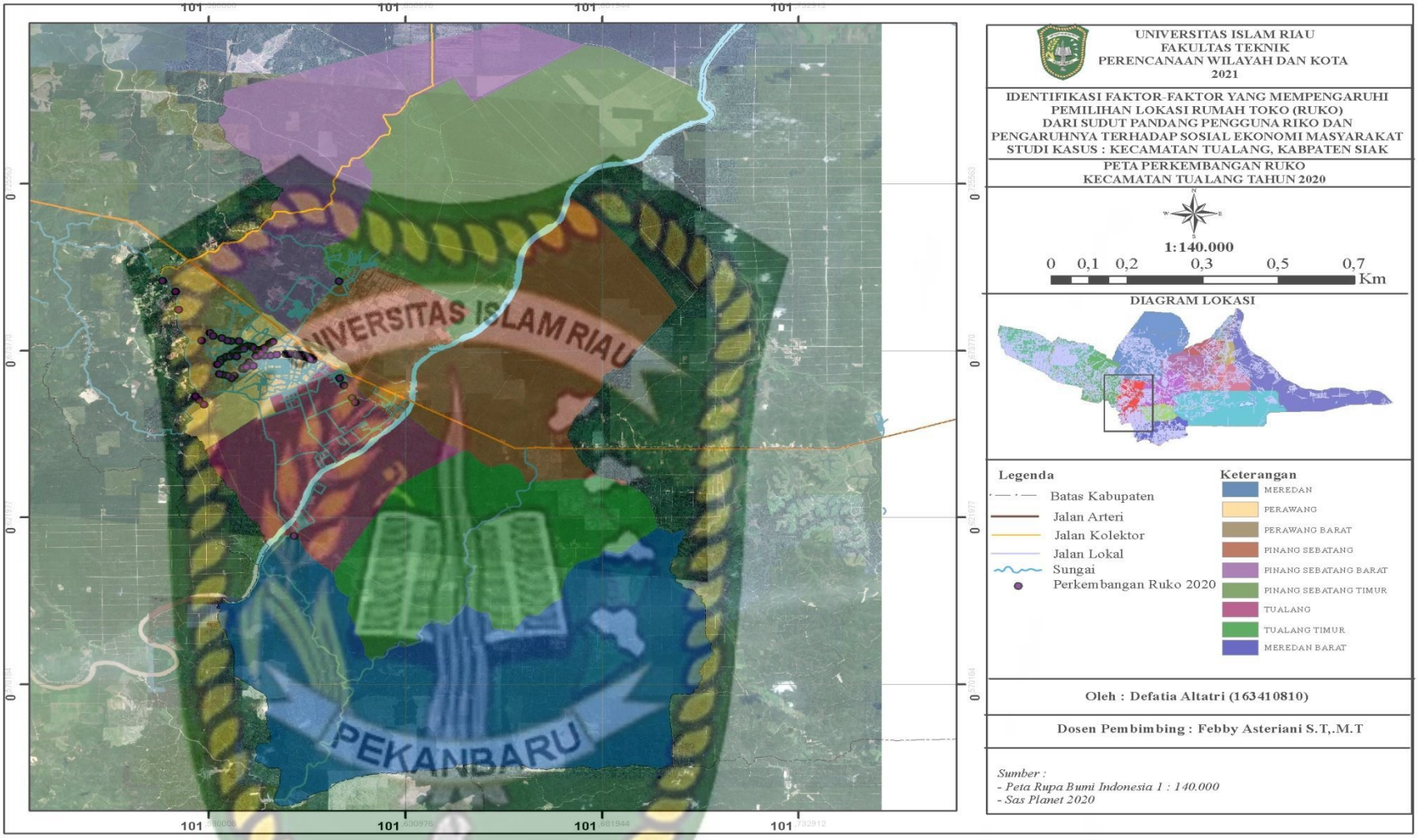
Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 5. 3 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2019

Sumber : Peta RBI 1:1.400.000

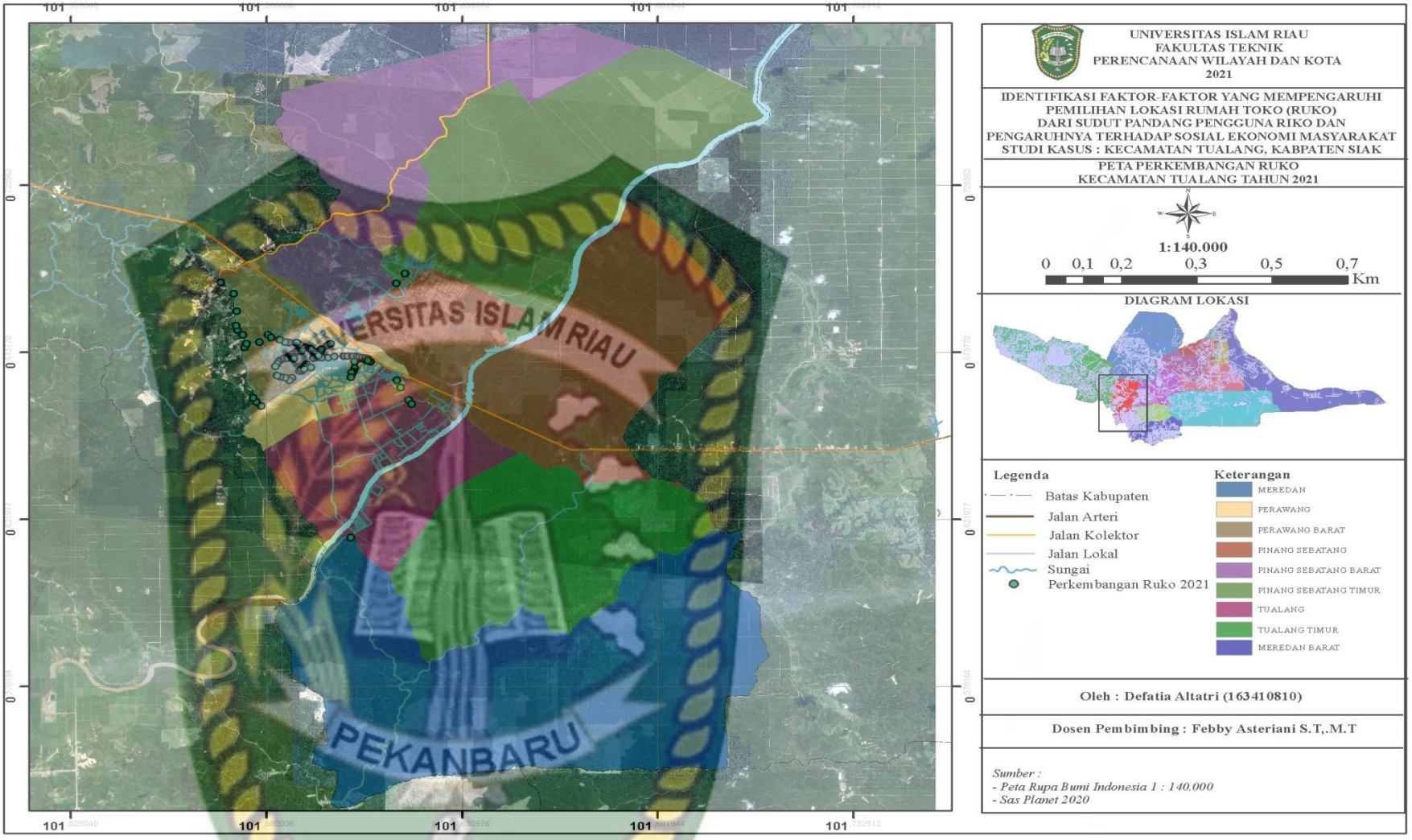
Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 5. 4 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2020

Sumber : Peta RBI 1:1.400.000

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :



Gambar 5. 5 Peta Perkembangan Ruko di Kecamatan Tualang pada Tahun 2021

Sumber : Peta RBI 1:1.400.000

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5.2 Analisis Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Ruko

Data yang diperoleh dari lapangan terhadap 95 kuesioner dari para pengguna ruko, tingkat pengembalian kuesioner mencapai 100% (95 kuesioner). Dari hasil pengisian kuesioner selanjutnya diolah dengan menggunakan analisis faktor dengan bantuan SPSS. Analisis faktor adalah rangkaian prosedur yang digunakan untuk mengurangi dan meringkas data. Hasil uji analisis faktor atas faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang dapat dijelaskan sebagai berikut.

a. Penyusunan Matriks Korelasi

Dari hasil indicator test terhadap nilai koefisien korelasi antar sesama variabel dan faktor, melalui nilai KMO (*Kaiser Meyer Olkin*) dan *The Bartlett's Test of Sphericity* diperoleh hasil dari 8 variabel, terseleksi 2 variabel dengan indeks KMO > 0.5. Ke-2 variabel tersebut adalah Kelengkapan Prasarana dan Lingkungan. Lebih detail indicator test terhadap nilai koefisien korelasi, melalui nilai indeks KMO (*Kaiser Meyer Olkin*) dan *The Bartlett's Test of Sphericity*, dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 2 Matriks Korelasi Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Ruko di Kecamatan Tualang

No	Nama Variabel	Nilai Koefisien Korelasi		Keterangan
		Indeks KMO	*The Bartlett's Test of Sphericity*	
1	Kelengkapan Prasarana	**0.590**	281.401 df 10 sig. 0.000	Signifikan untuk analisis faktor
2	Kondisi Fisik Wilayah	0.467	4.800 df 3 sig. 0.167	Tidak signifikan untuk analisis faktor
3	Kependudukan	0.500	0.024 df 1 sig. 0.876	Tidak signifikan untuk analisis faktor
4	Kelengkapan Fasilitas Perdagangan	0.500	0.028 df 1 sig. 0.866	Tidak signifikan untuk analisis faktor
5	Lingkungan	**0.643**	491.705 df 6 sig 0.000	Signifikan untuk analisis faktor
6	Keterkaitan Spasial	0.500	9.551 df 1 sig. 0.002	Tidak signifikan untuk analisis faktor

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Nama Variabel	Nilai Koefisien Korelasi		Keterangan
		Indeks KMO	*The Bartlett's Test of Sphericity*	
7	Aksesibilitas	0.499	7.890 df 3 sig. 0.048	Tidak signifikan untuk analisis faktor
8	Produk	0.500	0.002 df 1 sig 0.963	Tidak signifikan untuk analisis faktor
Ket : analisis Faktor bisa dilakukan jika indeks KMO >0,.500 (Sarwono dalam Setyawarman, 2009)				

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dilihat dari tabel diatas bahwa variabel yang memiliki nilai Indeks KMO > 0,5 yaitu kelengkapan prasarana dengan nilai KMO 0,590 dan Lingkungan dengan nilai KMO 0,643 yang dimana artinya adanya korelasi antar pasangan variabel. Sedangkan nilai *Bartlett's test of sphericity* menunjukkan adanya korelasi antar variabel.

b. Penentuan Jumlah Faktor

Penentuan atau pemilihan faktor yang akan digunakan dalam analisis adalah didasarkan pada kemampuan teknik tersebut dalam menjelaskan data yang ada serta tingkat keakuratan model analisis. Dalam penelitian ini metode yang digunakan dalam analisis faktor ini adalah dengan teknik *Principal Component Analysis* (PCA). Penentuan jumlah faktor didasarkan pada nilai *eigen value* yang lebih besar dari 1 (Ghozali, 2006). Jumlah faktor yang didasarkan pada kriteria tersebut adalah sebanyak 7 faktor, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 5. 3 Hasil Analisis Faktor Berdasarkan Nilai *EigenValue* Dan *Cumulative Percentage Of Varian*

No	Faktor	*EigenValue*	*Percentage of varian*	*Cumulative Percentage Of Variance*
1	F1	6.594	28.671	28.671
2	F2	5.039	21.909	50.580
3	F3	1.692	7.357	57.937
4	F4	1.386	6.027	63.963
5	F5	1.228	5.338	69.302
6	F6	1.069	4.647	73.949
7	F7	1.004	4.364	78.313
8	F8	0.873	3.796	82.109

Sumber : Hasil Analisis 2021

Pada tabel diatas faktor-faktor digambarkan sebagai F1 sampai F8 yang dimana penjelasannya ialah:

F1 = Kelengkapan Prasarana

F2 = Kondisi Fisik Wilayah

F3 = Kependudukan

F4 = Kelengkapan Fasilitas Perdagangan

F5 = Lingkungan

F6 = Keterkaitan Spasial

F7 = Aksesibilitas

F8 = Produk

c. Rotasi Faktor

Matrik faktor dipergunakan untuk menyatakan variabel-variabel baku dari faktor. Variabel yang memiliki korelasi *loading* yang tinggi menunjukkan bahwa antara faktor dan variabel memiliki korelasi yang tinggi. Faktor *loading* dari masing-masing variabel dapat digunakan untuk menginterpretasikannya, namun

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

masih sulit untuk diinterpretasikan karena masih mempunyai korelasi dengan berbagai variabel. Karena alasan itulah maka diperlukan suatu rotasi faktor untuk menyederhanakan matrik tersebut serta agar mudah untuk diinterpretasikan.

Rotasi faktor yang digunakan adalah *varimax*. Rotasi *varimax* dipilih karena memberikan hasil yang lebih baik dibandingkan dengan teknik rotasi lainnya. Dengan rotasi *varimax* ini ke-8 faktor hasil analisis dapat dicerminkan oleh variabel-variabel dalam analisis. Lebih lanjut dalam analisis ini variabel yang akan digunakan adalah variabel yang mempunyai faktor *loading* minimum 0,5. Untuk melihat hasilnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 4 Hasil Analisis Faktor Rotasi *Varimax*

Nama Faktor	*Cumulative Percentage Of Variance*	Variabel yang Termasuk Dalam Faktor	Faktor *Loading*	*Eigen Value*
Faktor 1 Kelengkapan Prasarana (X_1)	28.671	X1_1	0.646	6.594
		X1_2	0.568	
		X1_3	0.918	
		X1_4	0.948	
		X1_5	0.954	
Faktor 2 Kondisi Fisik Wilayah (X_2)	50.580	X2_1	0.567	5.039
		X2_2	0.452	
		X2_3	0.720	
Faktor 3 Kependudukan (X_3)	57.937	X3_1	0.620	1.692
		X3_2	0.745	
Faktor 4 Kelengkapan Fasilitas Perdagangan (X_4)	63.963	X4_1	0.895	1.386
		X4_2	0.939	
Faktor 5 Lingkungan (X_5)	69.302	X5_1	0.964	1.228
		X5_2	0.949	
		X5_3	0.945	
		X5_4	0.664	
Faktor 6 Keterkaitan Spasial (X_6)	73.949	X6_1	0.759	1.069
		X6_2	0.941	
Faktor 7 Aksesibilitas (X_7)	78.313	X7_1	0.740	1.004
		X7_2	0.745	
		X7_3	0.787	
Faktor 8 Produk (X_8)	82.109	X8_1	0.786	0.873
		X8_2	0.760	

Sumber : Hasil Analisis 2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa nilai faktor *loading* yang lebih dari 0,5 memiliki pengertian bahwa variabel didalam faktor memiliki hubungan yang kuat, sedangkan nilai faktor *loading* yang dibawah 0,5 memiliki hubungan antar variabel yang sangat relatif kecil. Dari tabel variabel yang nilai faktor *loading* lebih besar dari 0,5 hampir semua kecuali X2_2 yang memiliki nilai faktor *loading* 0,452. Untuk lebih jelasnya variabel-variabel dalam faktor digambarkan sebagai X1_1 sampai X8_2 yang dimana penjelasannya ialah:

X1_1 = Tersedianya jaringan jalan

X1_2 = Tersedianya jaringan listrik

X1_3 = Tersedianya jaringan telepon

X1_4 = Tersedianya jaringan air bersih

X1_5 = Tersedianya jaringan drainase

X2_1 = Topografi (Ketinggian tanah)

X2_2 = Relief (Kemiringan dan besar sudut lereng)

X2_3 = Hidrologi (Kedalaman air tanah pada sumur gali)

X3_1 = Jumlah penduduk

X3_2 = Kepadatan penduduk

X4_1 = Tersedianya pasar

X4_2 = Tersedianya swalayan

X5_1 = Kenyamanan

X5_2 = Kamanan

X5_3 = Kebersihan

X5_4 = Keindahan

X6_1 = Adanya kegiatan lain pada kawasan sekitar ruko untuk

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

mendukung kegiatan perdagangan

X6_2 = Adanya pengelompokan kegiatan perdagangan dekat lokasi ruko

X7_1 = Kedekatan terhadap jalan utama

X7_2 = Kedekatan terhadap pusat kecamatan

X7_3 = Transportasi pribadi (Ketersediaan tempat parkir)

X8_1 = Desain bangunan

X8_2 = Kualitas bangunan / spesifikasi bangunan

d. Interpretasi Faktor

Interpretasi faktor dapat dilakukan dengan mengelompokkan variabel yang mempunyai faktor *loading* minimal 0,5 sedangkan variabel yang mempunyai faktor *loading* kurang dari 0,5 dikeluarkan dari model. Dari tabel matriks korelasi faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang dapat dilihat ada 2 variabel yang mempunyai nilai indeks KMO > 0,5 dari 8 faktor dengan kumulatif persentase varian 82.109%. Hal ini menunjukkan bahwa penelitian mampu menjelaskan faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang adalah sebesar 82.109%., sedangkan sisanya 17.891% dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak termasuk dalam model. Interpretasi hasil berdasarkan *eigen value* dari setiap faktor dapat dijelaskan sebagai berikut:

1) Faktor 1 : Kelengkapan Prasarana

Faktor kelengkapan prasarana merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 6,594 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 28,671%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

a) Tersedianya jaringan jalan menjadi pertimbangan penting dalam menentukan pemilihan lokasi ruko dikarenakan memudahkan akses konsumen mencapai ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,646).
b) Tersedianya jaringan listrik untuk kebutuhan ruko juga menjadi pertimbangan penting dalam pemilihan lokasi dikarenakan listrik sudah menjadi kebutuhan penting dalam kehidupan sehari-hari (dengan nilai faktor *loading* 0,568).
c) Tersedianya jaringan telepon ternyata menjadi pertimbangan pengguna ruko dalam pemilihan lokasi ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,918).
d) Tersedianya jaringan air bersih menjadi pertimbangan pengguna ruko untuk keperluan sehari-hari (dengan nilai faktor *loading* 0,984).
e) Tersedianya jaringan drainase menjadi pertimbangan pengguna dalam pemilihan lokasi ruko dikarenakan untuk mengalirkan air pembuangan supaya tidak terjadi banjir di lokasi tersebut (dengan nilai faktor *loading* 0,954).

2) Faktor 2 : Kondisi Wilayah

Faktor kondisi wilayah merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 5,039 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 50,580%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

a) Topografi atau ketinggian tanah menjadi penentuan dalam pemilihan lokasi menurut pengguna ruko dikarenakan mereka ingin membangun atau memilih lokasi yang tidak berbukit untuk mengurangi kondisi yang tidak diinginkan (dengan nilai faktor *loading* 0,567).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b) Relief atau kemiringan lereng masuk kedalam salah satu yang harus diperhatikan dalam pemilihan lokasi ruko dikarenakan pengguna tidak ingin membangun atau memilih lokasi ruko yang memiliki kemiringan tanah yang curam tetapi kemiringan tanah di Kecamatan Tualang bisa dikatakan hamper datar sehingga ini tidak menjadi faktor penting dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,452).

c) Hidrologi atau kedalaman air tanah dalam sumur galian merupakan penentu dalam pemilihan lokasi ruko dikarenakan aktivitas sehari-hari pengguna ruko memerlukan air bersih dan kebanyakan mereka memilih untuk membuat sumur bor pribadi untuk pemenuhan air bersih tersebut (dengan nilai faktor *loading* 0,720).

3) Faktor 3 : Kependudukan

Faktor kependudukan merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 1,692 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 57,937%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

a) Jumlah penduduk menjadi penentuan dalam pemilihan lokasi ruko dikarenakan semakin banyak penduduk maka semakin banyak kebutuhan dan ruko akan semakin banyak seiring dengan perkembangan suatu wilayah dengan jumlah penduduk yang bertambah, Kecamatan Tualang merupakan kawasan industri yang pertumbuhan penduduknya bertambah sehingga semakin banyak ruko yang bertambah (dengan nilai faktor *loading* 0,567).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

b) Kepadatan penduduk menjadi penentuan dalam pemilihan lokasi ruko, Kecamatan Tualang yang penduduknya bertambah setiap tahun memiliki kepadatan yang bertambah setiap tahunnya juga menjadi pilihan penentuan lokasi dari sudut pandang pengguna ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,452).

4) Faktor 4 : Kelengkapan Fasilitas Perdagangan

Faktor Kelengkapan Fasilitas Perdagangan merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 1,386 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 63,963%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

a) Tersedianya Pasar di dekat lokasi ruko menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan dengan adanya pasar di dekat ruko orang bergerak kepasar membeli kebutuhan hidup dan membuat orang juga akan melewati lokasi ruko sehingga dapat menguntungkan pengguna ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,895).

b) Tersedianya swalayan di dekat lokasi ruko menjadi penentu pengguna ruko dalam pemilihan lokasi dikarenakan bermacam barang yang dijual pada swalayan dan ruko dapat meningkatkan sifat konsumtif masyarakat yang bergerak di sekitaran ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,939).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5) Faktor 5 : Lingkungan

Faktor lingkungan merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 1,228 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 69,302%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

a) Kenyamanan menjadi penentu dalam pemilihan lokasi menurut pengguna disarankan untuk membangun atau memilih lokasi ruko pengguna membutuhkan kenyamanan untuk tinggal di ruko tersebut, mereka kebanyakan tinggal untuk waktu yang lama sehingga sangat memerlukan kenyamanan (dengan nilai faktor *loading* 0,964).
b) Keamanan menjadi penentu dalam pemilihan lokasi menurut pengguna dikarenakan mereka tinggal dan berjualan di lokasi yang menurut mereka akan aman (dengan nilai faktor *loading* 0,949).
c) Kebersihan menjadi penentuan dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan untuk menarik konsumen mereka juga harus mencari tempat yang bersih selain itu untuk keberlangsungan hidup mereka yang tinggal disitu mereka memilih lokasi yang bersih (dengan nilai faktor *loading* 0,945).
d) Keindahan juga menjadi penentu dalam memilih lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan untuk menarik konsumen keindahan ruko menjadi faktor yang diperhatikan selain barang yang ditawarkan karena dengan penampilan ruko yang indah dan sedap dipandang konsumen akan mengingat dan tertarik untuk membeli di ruko tersebut (dengan nilai faktor *loading* 0,664).

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

6) Faktor 6 : Keterkaitan Spasial

Faktor Keterkaitan Spasial merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 1,069 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 73,949%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

a) Adanya kegiatan lain pada kawasan sekitar ruko untuk mendukung kegiatan perdagangan menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan semakin banyak kegiatan disekitar maka akan semakin banyak konsumen yang berdatangan seperti lokasi ruko yang berada di sebelah kantor maka akan menjadi ruko terdekat untuk kebutuhan kantor (dengan nilai faktor *loading* 0,759).
b) Adanya pengelompokan kegiatan perdagangan dekat lokasi ruko menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan dengan berkelompoknya kegiatan maka konsumen akan selalu datang ke lokasi tersebut untuk mencari kebutuhan mereka (dengan nilai faktor *loading* 0,941).

7) Faktor 7 : Aksesibilitas

Faktor Aksesibilitas merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 1,004 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 78,313%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

a) Kedekatan terhadap jalan utama menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan akses yang gampang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

atau mudah bagi konsumen mencapai lokasi ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,741).

b) Kedekatan terhadap pusat kecamatan menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan semakin dekat dengan pusat kecamatan maka semakin banyak penduduk yang tinggal dan memerlukan barang untuk kebutuhan hidupnya (dengan nilai faktor *loading* 0,745).

c) Transportasi pribadi atau ketersediaan lahan tempat parkir bagi konsumen menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna dikarenakan konsumen dari lokasi yang jauh akan menggunakan kendaraan dan perlu memarkirkannya ketika akan berhenti pada lokasi ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,787).

8) Faktor 8 : Produk

Faktor produk merupakan faktor yang memiliki *eigenvalue* sebesar 0,873 dan mampu menjelaskan keragaman total sebesar 82,109%. Variabel-variabel yang termasuk dalam faktor ini adalah:

a) Desain bangunan menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko bagi pengguna ruko dikarenakan dengan desain yang sesuai dengan kebutuhan pengguna makan akan memudahkan pengguna dalam menata ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,786).

b) Kualitas bangunan menjadi penentu dalam pemilihan lokasi ruko menurut pengguna ruko dikarenakan semakin baik kualitas ruko makan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

akan semakin nyaman pengguna dalam memanfaatkan ruko (dengan nilai faktor *loading* 0,760).

Berdasarkan hasil analisis faktor diketahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang adalah Faktor kelengkapan prasarana (X_1) dengan nilai Indeks KMO sebesar 0,590 dan faktor lingkungan (X_5) dengan nilai indeks KMO sebesar 0,643 sedangkan faktor lainnya hanya sebagai faktor pendukung. Untuk lebih jelasnya berikut tabel urutan variabel-variabel dari nilai indeks KMO > 0,5.

Tabel 5. 5 Urutan Variabel Berdasarkan Nilai KMO

No	Nama Variabel	Nilai Indeks KMO	Keterangan
1	**Lingkungan (X5)**	**0.643**	**Signifikan untuk analisis faktor**
2	**Kelengkapan Prasarana (X1)**	**0.590**	**Signifikan untuk analisis faktor**
3	Keterkaitan Spasial (X6)	0.500	Tidak signifikan untuk analisis faktor
4	Produk (X8)	0.500	Tidak signifikan untuk analisis faktor
5	Kelengkapan Fasilitas Perdagangan (X4)	0.500	Tidak signifikan untuk analisis faktor
6	Kependudukan (X3)	0.500	Tidak signifikan untuk analisis faktor
7	Aksesibilitas (X7)	0.499	Tidak signifikan untuk analisis faktor
8	Kondisi Fisik Wilayah (X2)	0.467	Tidak signifikan untuk analisis faktor

Sumber : Hasil Analisis 2021

Hal ini sesuai dengan teori yang dikatakan Tjiptono (dalam Hanggita, 2018) bahwa pemilihan lokasi tempat usaha memerlukan pertimbangan yaitu melihat faktor-faktor seperti faktor aksesibilitas, visibilitas, tempat arkir, ekspansi, lingkungan, persaingan dan peraturan pemerintah. Hasil penelitian ini juga

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

didukung oleh penelitian yang dilakukan Chelviani (2017) yang menyatakan bahwa faktor-faktor pemilihan lokasi dipengaruhi oleh aksesibilitas, lingkungan dan peraturan pemerintah. Dengan demikian untuk menjelaskan faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang menurut pengguna ruko dapat dilihat dari kelengkapan prasarana dan lingkungan.

Kelengkapan prasarana merupakan faktor penting dalam pemilihan lokasi usaha, hal ini dikarenakan kelengkapan prasarana dapat membuat usaha menjadi lebih menguntungkan, seperti halnya terdapat jalan makan pembeli akan dengan mudah mencari dan mencapai lokasi. Sebaliknya jika tidak terdapat jalan maka pembeli tidak dapat menjangkau lokasi dan usaha tidak berjalan dengan lancar dan menyebabkan kerugian. Prasarana lainnya yang mendukung kegiatan usaha yaitu jaringan listrik, jaringan telepon, jaringan air bersih dan drainase. Untuk melihat korelasi antar variabel pada faktor kelengkapan prasarana dapat dilihat melalui nilai faktor *loading* > 0,5 yang dimana nilai yang lebih dari 0,5 dinyatakan variabel didalam faktor memiliki hubungan yang kuat, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 6 Nilai Faktor Loading Faktor Kelengkapan Prasarana

Faktor	Variabel	Nilai Faktor Loading
Kelengkapan Prasarana	Tersedianya Jaringan Jalan	0.646
	Tersedianya Jaringan Listrik	0.568
	Tersedianya Jaringan Telepon	0.918
	Tersedianya Jaringan Air Bersih	0.948
	Tersedianya Jaringan Drainase	0.954

Sumber : Hasil Analisis 2021

Lingkungan merupakan faktor yang penting dalam pemilihan lokasi usaha, hal ini dikarenakan lingkungan disekitar tempat usaha harus bersih, aman, nyaman dan indah. Jika salah dalam menentukan lingkungan maka usaha tidak berjalan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

dengan baik dan tidak menghasilkan keuntungan. Sesuai dengan Tjiptono (dalam Hanggita, 2018) yang menyatakan bahwa salah satu faktor pemilihan lokasi usaha adalah lingkungan. Hasil penelitian lainnya oleh Hadiati (dalam Chelviani, 2017), yang menyatakan bahwa faktor yang paling dominan mempengaruhi kesuksesan usaha adalah lingkungan bisnis.

Pembangunan ruko yang sudah banyak memungkinkan pengguna ruko memilih lokasi dengan keadaan lingkungan yang nyaman dan aman bagi pengguna dikarenakan pengguna yang akan menempati ruko dan berbaur dengan lingkungan sekitar ruko sehingga pemilihan lokasi berdasarkan faktor ini sangat penting untuk dilakukan. Untuk melihat apakah variabel dalam faktor lingkungan memiliki korelasi satu dengan lainnya dapat dilihat dari nilai faktor *loading* hasil analisis faktor yang telah dilakukan yang dimana variabel dianggap berkorelasi dengan nilai faktor *loading* lebih besar dari 0,5. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 7 Nilai Faktor Loading Faktor Lingkungan

Faktor	Variabel	Nilai Faktor Loading
Lingkungan	Kenyamanan	0.964
	Kamanan	0.949
	Kebersihan	0.945
	Keindahan	0.664

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dilihat dari tabel dapat disimpulkan variabel dalam faktor memiliki korelasi dikarenakan nilai faktor *loading* setiap variabel lebih besar dari 0,5 yang diartikan setiap variabel memiliki korelasi.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

5.3 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat

5.3.1 Karakteristik Responden

Responden yang dipilih dalam penelitian ini adalah pengguna ruko yang berada di kecamatan tualang, dimana responden yang terpilih yaitu sebanyak 95 responden.

5.3.2 Klasifikasi Jenis Kelamin

Dari hasil kuesioner yang telah dilakukan dalam klasifikasi jenis kelamin responden pengguna yaitu 61 responden berjenis kelamin laki-laki dan 34 responden berjenis kelamin perempuan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 8 Jenis Kelamin Responden

Responden	Jenis kelamin		Jumlah
	Laki-laki	Perempuan	
Pengguna ruko	61	34	95
Jumlah	**61**	**34**	**95**

Sumber : Hasil Analisis 2021

5.3.3 Klasifikasi Usia

Dari hasil kuesioner yang telah dilakukan maka didapat bahwa klasifikasi usia responden bermacam-macam, kelompok usia untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 9 Klasifikasi Usia Pengguna Ruko di Kecamatan Tualang

No	Tingkat Usia	Pengguna Ruko (Orang)
1	<20 tahun	0
2	20-30 tahun	0
3	31-40 tahun	17
4	41-50 tahun	78
5	>50 tahun	0
Jumlah		**95**

Sumber : Hasil Analisis 2021

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Dari tabel diatas dapat dilihat yang paling dominan pengguna ruko memiliki usia 41-50 tahun ya kan sebanyak 78 orang sedangkan selebihnya berada di rentang umur 31-40 tahun yakni sebanyak 17 orang.

5.3.4 Klasifikasi Status Kepemilikan Rumah Toko

Dari hasil kuesioner yang telah dilakukan maka didapat bahwa status kepemilikan ruko terdiri dari milik pribadi atau sewa, untuk lebih jelas mengenai jumlah status kepemilikan ruko dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 10 Klasifikasi Status Kepemilikan Ruko di Kecamatan Tualang

No	Status Kepemilikan Ruko	Responden (Unit)
1	Sewa	36
2	Pribadi	59
	Jumlah	**95**

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa status kepemilikan ruko di Kecamatan Tualang kebanyakan milih pribadi yakni sebanyak 59 unit milik pribadi sedangkan sisanya adalah sewa yakni sebanyak 36 unit.

5.3.5 Pengaruh Ruko Terhadap Ekonomi Masyarakat

Penelitian ini menggunakan metode penyebaran kuesioner kepada 95 pengguna ruko di Kecamatan Tualang. Untuk lebih jelas mengenai pengaruh ruko terhadap ekonomi masyarakat di sekitar ruko dapat dilihat pada tabel dibawah ini yang berisi jawaban dari responden.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Tabel 5. 11 Kuesioner Pengaruh Ruko Terhadap Ekonomi Masyarakat di Kecamatan Tualang

No	Pertanyaan	Jawaban Ya (%)	Jawaban Tidak (%)	Total (%)
1	Apakah dengan adanya ruko dapat mengurangi tingkat pengangguran?	78%	22%	100%
2	Apakah dengan keberadaan ruko dapat mengurangi kemiskinan ?	78%	22%	100%
3	Apakah ruko dapat mempekerjakan masyarakat yang kurang mampu?	68%	32%	100%

Sumber : Hasil Analisis 2021

Dari hasil kuesioner yang telah dilakukan maka dapat dilihat bahwa pengaruh ruko terhadap ekonomi masyarakat sekitar ruko sebagai berikut dengan adanya ruko dapat mengurangi tingkat pengangguran masyarakat sekitar persentasenya sebanyak 78% menjawab iya dan 22% menjawab tidak. Adanya ruko di sekitar masyarakat membawa dampak positif bagi masyarakat, hal ini disebabkan dengan semakin banyak yang berkunjung ke ruko maka pengguna ruko memerlukan karyawan untuk membantunya. Seperti pada ruko pakaian manusia membutuhkan pakaian sebagai kebutuhannya sehingga banyak ruko yang menjual pakaian, semakin banyak masyarakat membutuhkan pakaian maka akan semakin banyak pakaian yang terjual dan dengan ramainya pengunjung di ruko dengan berbagai permintaan akan pakaian pengguna atau pemilik ruko membutuhkan karyawan untuk membantunya selama di ruko sehingga menjadi lowongan pekerjaan baru bagi masyarakat sekitar ruko.

Hasil kuesioner pengaruh ruko terhadap ekonomi masyarakat sekitar ruko sebagaimana keberadaan ruko dapat mengurangi kemiskinan dengan persentasenya 78% menjawab iya dan 22% menjawab tidak. Hasilnya dominan menjawab iya dikarenakan dengan adanya ruko ada lowongan kerja bagi masyarakat sekitar ruko dan dapat menambah pendapatan masyarakat dan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

mengurangi angka kemiskinan yang ada. Hasil dari keberadaan ruko dapat mempekerjakan orang yang kurang mampu sebanyak 68% menjawab iya dan 32% menjawab tidak. Dominan menjawab iya karena mereka mempekerjakan masyarakat dari keluarga yang kurang mampu dan sisanya hanya mengelola ruko sendiri tanpa adanya bantuan dari karyawan.

Hal ini sesuai dengan Sabana (2016) dimana menyatakan dampak sosial ekonomi masyarakat dengan adanya toko modern adalah omzet pedagang pasar tradisional dan toko-toko di sekitar pendirian toko modern meningkat, memberikan peluang kesempatan kerja baru bagi masyarakat sekitar toko modern, kelembagaan ekonomi lebih berkembang, dengan adanya alternatif pekerjaan membuat pendapatan masyarakat meningkat, dengan beroperasinya toko modern perekonomian lokal menjadi tumbuh lebih aktif dan dinamis.

5.3.6 Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Masyarakat

Pengaruh ruko terhadap sosial masyarakat disekitar toko dapat dilihat dari hasil kuesioner yang telah disebar kepada 95 pengguna ruko, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

Tabel 5. 12 Kuesioner Pengaruh Ruko Terhadap Sosial Masyarakat di Kecamatan Tualang

No	Pertanyaan	Jawaban Ya (%)	Jawaban Tidak (%)	Total (%)
1	Apakah anda ikut berpartisipasi dalam kegiatan masyarakat di lingkungan ruko ?	100%	0	100%
2	Apakah dengan adanya ruko mengurangi ruang terbuka hijau di lingkungan sekitar ruko ?	100%	0	100%
3	Apakah ruko yang memiliki lahan parkir tidak menimbulkan kemacetan ?	91%	9%	100%

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

No	Pertanyaan	Jawaban Ya (%)	Jawaban Tidak (%)	Total (%)
4	Apakah dengan adanya ruko menyebabkan meningkatnya kebersihan di lingkungan sekitar ruko ?	91%	9%	100%
5	Apakah pernah terjadi kriminalitas (pencurian) di lingkungan ruko ?	9%	91%	100%

Sumber : Hasil Analisis 2021

Hasil kuesioner pengaruh ruko terhadap sosial masyarakat sekitar ruko sebagaimana pada pertanyaan pengguna ruko ikut berpartisipasi dalam kegiatan masyarakat di sekitar ruko memiliki hasil sebanyak 100% menjawab iya. Pengguna ruko merasa mereka sudah menjadi salah satu bagian di masyarakat sekitar ruko sehingga mereka rajin ikut partisipasi dalam kegiatan masyarakat di sekitar ruko seperti halnya pada kegiatan wirid, gotong royong dan lain-lain.

Hasil kuesioner pengaruh ruko terhadap ekonomi masyarakat sekitar ruko pada pertanyaan dengan keberadaan ruko maka akan mengurangi ruang terbuka hijau di lingkungan di sekitar ruko sebanyak 100% menjawab iya. Pengguna ruko juga berfikir dengan terbangunnya ruko dapat mengurangi kawasan hijau di suatu lokasi. Hasil dari pertanyaan dengan ruko yang memiliki lahan parkir tidak akan menimbulkan kemacetan sebanyak 91% menjawab iya. Pengguna ruko juga berpikir tentang kemacetan yang akan terjadi di ruang jalan tempat ruko berada sehingga kebanyakan ruko memiliki lahan parkir kendaraannya masing-masing. Sedangkan 9% menjawab tidak dengan alasan kalau masih ada ruang kosong di sekitar ruko maka tidak perlu dibangun area parkir.

Hasil kuesioner pengaruh ruko terhadap ekonomi masyarakat sekitar ruko dari pertanyaan dengan adanya ruko menyebabkan meningkatnya kebersihan di lingkungan sekitar ruko sebanyak 91% menjawab iya, hal ini disebabkan mereka

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

ikut dalam menjaga kebersihan lingkungan di sekitar ruko yang sebelumnya tidak terurus dan tidak bersih sebelumnya. Sebagian lagi berfikir jika ruko tersebut merupakan bengkel maka akan merusak kebersihan lingkungan sekitar ruko dikarenakan oli dan yang lainnya. Hasil pertanyaan kuesioner yang terakhir yaitu pernah terjadi kriminalitas di sekitaran ruko yaitu sebanyak 9% menjawab iya dan 91% menjawab tidak. Bagi yang menjawab iya mereka beranggapan kriminalitas dapat terjadi dimana saja selama adanya kesempatan dan bagi yang menjawab tidak mereka beranggapan dengan keramaian akan sulit terjadinya aksi kriminal.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

BAB VI

PENUTUP

6.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan maka diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil dari identifikasi sebaran ruko di kecamatan tualang dengan menggunakan peta, sebaran ruko terbanyak terletak pada desa perawang barat dengan 58 titik ruko pada berapa jalan sedangkan yang terbanyak kedua pada kelurahan perawang dengan 30 titik ruko, untuk desa tualang hanya memiliki 4 titik ruko. Pada desa maredan, pinang sebatang barat, pinang sebatang timur memiliki masing-masing 1 titik ruko sedangkan desa lainnya tidak terdapat titik ruko.
2. Berdasarkan hasil dari identifikasi faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dengan analisis faktor didapatkan hasil menurut pengguna ruko ada 2 faktor yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi ruko di Kecamatan Tualang. Ke-2 faktor tersebut adalah faktor kelengkapan prasarana (dengan nilai Indeks KMO 0,590) dan faktor lingkungan (dengan nilai Indeks KMO 0,643). Reduksi faktor ini dapat membantu dalam menjelaskan pola persebaran ruko yang ada di kecamatan-kecamatan di Kabupaten Siak.
3. Berdasarkan hasil dari identifikasi pengaruh adanya ruko terhadap sosial ekonomi masyarakat sekitar ruko dari sudut pandang pengguna ruko terdapat pengaruh yakni pada pengaruh ekonomi dengan adanya ruko dapat mengurangi pengangguran dan kemiskinan dengan mempekerjakan

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

masyarakat yang kurang mampu dan mengurangi angka kemiskinan yang ada. Pada pengaruh sosiall adanya ruko terhadap masyarakat sekitar juga memiliki pengaruh positif dan negatif, pertama positifnya pengguna ruko ikut berpartisipasi dalam kegiatan di sekitar ruko dan meningkatkan kebersihan lingkungan di sekitar ruko. Sedangkan pengaruh negatifnya yaitu dengan adanya ruko dapat mengurangi ruang terbuka hijau di suatu wilayah.

6.2 Saran

Berdasarkan hasil kesimpulan yang telah diuraikan maka berikut adalah saran-saran yang dapat dijadikan sebagai bahan pertimbangan yaitu:

1. Dengan bertambahnya pembangunan ruko yang ada dapat lebih memperhatikan kondisi lingkungan sekitar ruko dan membangun dengan mengikuti perencanaan yang sudah dibuat oleh dinas terkait untuk menjaga kondisi alam yang ada di Kecamatan Tualang.
2. Banyak ruko yang sudah terbangun tapi tidak dipergunakan dikarenakan tidak ada yang menyewa juga menjadi pengaruh buruk bagi suatu wilayah dikarenakan dapat merusak keindahan suatu wilayah dan mengurangi kawasan hijau dan daerah resapan air sehingga ditakutkan akan menimbulkan bencana seperti banjir ketika hari hujan.
3. Bagi peneliti selanjutnya yang tertarik untuk meneliti tentang identifikasi faktor-faktor pemilihan lokasi ruko dan pengaruhnya terhadap sosiall ekonomi masyarakat dari sudut pandang pengguna ruko di Kecamatan Tualang, diharapkan untuk memiliki lebih banyak faktor dan variabel yang

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

akan diuji dan membuat pola sebaran ruko yang ada di Kecamatan Tualang. Sehingga terlihat pola sebaran ruko yang ada di Kecamatan Tualang.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Asteriani, Febby. 2014. *Tips Pemilihan Lokasi Perumahan*. Pekanbaru : Penerbit Universitas Riau.

Baja, Sumbangan. 2012. T*ata Guna Lahan Dalam Pengembangan Wilayah*. Yogyakarta : Penerbit CV. Andi Offset

Pusat Pengkajian dan Pengembangan Ekonomi Islam. 2015. *Ekonomi Islam*. Jakarta : Penerbit PT Raja Grafindo Persada.

Riyanto, Slamet, Aglis Andhita Hatmawan. 2020. *Metode Riset Penelitian Kuantitatif*. Yogyakarta : Penerbit CV Budi Utama

Santoso, Singgih. 2018. *Mahir Statistik Multivariat Dengan SPS*. Jakarta : Penerbit PT Gramedia Jakarta

Seran, Sirilius. 2020. *Metodologi Peneitian : Ekonomi dan Sosial*. Yogyakarta : Penerbit CV Budi Utama

Sjafrizal. 2008. *Ekonomi Regional :Teori dan Aplikasi*. Padang : Penerbit Baduose Media

Sjafrizal. 2017. *Ekonomi Wilayah Dan Perkotaan*. Jakarta : Penerbit PT Raja Grafindo Persada

Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif dan kualitatif*. R&D. Bandung: Alfabeta

Wiratha, I. M. 2006. *Metodologi Penelitian Sosial Ekonomi*. Yogyakarta: Penerbit CV Andi Offset.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Yusuf, A Muri. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan Penelitian Gabungan.* Jakarta : Penerbit Kencana

Skripsi dan Tesis :

Alwiyah, S. 2018. *Dampak Sosial Ekonomi Berdirinya Minimarket terhadap Toko Kelontong Tradisional (Analisis Deskriptif Toko Kelontong Jl. Warakas Raya Jakarta Utara.)* Skirpsi. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta.

Auriyal. 2015. *Identifikasi Pengaruh Rumah Toko Terhadap Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kelurahan Ujung Tanjung Kecamatan Tanah Rokan Hilir*. Skripsi. Universitas Islam Riau.

Chaeriah, Nurul. 2021. *Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Kegiatan Komersil Di Kelurahan Bara-Baraya Utara Kecamatan Makassar, Kota Makassar*. Skripsi. Universitas Islam Negeri Alauddin Makasar.

Elmiyati, Yuni. 2020. *Pengaruh Economic Performance, Political Visibility Dan Kinerja Lingkungan Terhadap Pengungkapan Corporate Social Responsibility (Csr) Perusahaan Sektor Aneka Industri Subsektor Otomotif Dan Komponen Di Bei Periode Tahun 2014-2018.* Skripsi. Universitas Pancasakti Tegal.

Febriyanti, A. 2020. *Dampak Pembangunan Sarana Perdagangan dan Jasa Terhadap Kondisi Sosial Lingkungan Permukiman Jalan Tun Abdul Razak, Kabupaten Gowa.* Skripsi. Universitas Hasanuddin.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Kifli, Aidil. 2016. *Analisis Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Simeulue Di Aceh Barat.* Skripsi. Universitas Teuku Umar Meulaboh.

Nuuli, Ilzam. 2020. *Analisis Rencana Tata Ruang Wilayah Di Kabupaten Banyuwangi*. Tesis. Universitas Jember.

Romansyah, Debi. 2017. *Identifikasi Pengaruh Sebaran Ruko Terhadap Sosial Ekonomi (Studi Kasus: Dijalan Raya Pasir Putih Kecamatan Siak Hulu Kabupaten Kampar)*. Skripsi. Universitas Islam Riau

Sarwendami. 2008. *Identifikasi Perubahan Guna Lahan Permukiman Menjadi Kegiatan Komersial Serta Dampaknya Terhadap Perubahan Mata Pecaharian Dan Pendapatan Masyarakat Di Kelurahan Lebak Siliwangi Kota Bandung*. Bandung: Universitas Komputer Indonesia.

Setyawarman, A. 2009. *Pola Sebaran dan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Retail Modern (Studi Kasus Kota Surakarta).* Tesis. Universitas Diponegoro.

Widayanti, R. 2010. *Formulasi model pengaruh perubahan tata guna lahan terhadap angkutan kota di Kota Depok*. Depok: Universitas Gunadarma.

Zahra, Hafizoh To. 2016. *Pengaruh pembangunan rumah toko (Ruko) terhadap sosial ekonomi masyarakat (Studi kasus kecamatan Tampan Kota Pekanbaru)*. Skripsi. Universitas Islam Riau

Laporan Penelitian:

Anggraini, L. D. 2012. *Spatial Arrangement in Chinese and Javanese Shop House in Yogyakarta City*. Procedia-Social and Behavioral Sciences, 36, 557-564.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Asteriani, F. 2011. *Preferensi penghuni perumahan di kota Pekanbaru dalam menentukan lokasi perumahan*. Jurnal Ekonomi Pembangunan: Kajian Masalah Ekonomi dan Pembangunan, 12(1), 77-91.

Chelviani, K. M., Meitriana, M. A., & Haris, I. A. 2019. *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Toko Modern Di Kecamatan Buleleng*. Jurnal Pendidikan Ekonomi Undiksha, 9(2), 257-266.

Firdaus, F., Asteriani, F., & Ramadhani, A. 2018. *Karakteristik, Tipologi, Urban Sprawl*. JURNAL SAINTIS, 18(2), 89-108.

Gustian, G., Wiyono, S., & Asteriani, F. 2016. *Preferensi Pengguna Ruko Dalam Melakukan Pemilihan Terhadap Lokasi Ruko Di Kota Pekanbaru*. Dalam Jurnal Saintis, 16(2), 33-39.

Han, W., & Beisi, J. 2015. *A morphological study of traditional shophouse in China and Southeast Asia*. Procedia-Social and Behavioral Sciences, 179, 237-249.

Hanggita, A. T. 2018. *Analisis Faktor Pemilihan Lokasi Usaha Jasa pada UMKM di Kecamatan Paciran*. Dalam Manajemen Bisnis, 8(2).

Jamil, A. M. M., & Jayanti, M. A. 2016. *Faktor Yang Mempengaruhi Persebaran Ruko Di Kota Malang*. Dalam JPG (Jurnal Pendidikan dan Ilmu Geografi), 1(1).

Latief, A. 2018. *Analisis Pengaruh Produk, Harga, Lokasi dan Promosi terhadap Minat Beli Konsumen pada Warung Wedang Jahe (Studi Kasus Warung Sido Mampir di Kota Langsa)*. Jurnal Manajemen Dan Keuangan, 7(1), 90-99.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Milasari, L. A. 2019. *Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Pemilihan Lokasi Ruko Di Kota Malang*. Dalam Kurva S, 6(1), 32-4.

Octaryna, V., & Widiyanto, D. (2012). *Faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi rumah toko di kota Mataram*. Dalam Jurnal Bumi Indonesia, 1(3).

Usman, N. A., Inayah, R. F., & Nuriyatman, E. 2021. *Pengaturan Pembangunan Rumah dan Toko atau Ruko Di Kota Jambi Berdasarkan Konsep Tata Ruang Perkotaan*. Mendapo: Journal of Administrative Law, 2(1), 1-10.

Dokumen dan Peraturan Pemerintah:

Badan Pusat Statistik. *Kabupaten Siak dalam Angka Tahun 2020*. BPS Kabupaten Siak

Badan Pusat Statistik. *Kabupaten Siak dalam Angka Tahun 2021*. BPS Kabupaten Siak

Badan Pusat Statistik. *Kecamatan Tualang dalam Angka Tahun 2020*. BPS Kabupaten Siak

Badan Pusat Statistik. *Kecamatan Tualang dalam Angka Tahun 2021*. BPS Kabupaten Siak

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu : *Izin Mendirikan Bangunan*, Tahun 2021

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2007 Tentang Penataan Dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan Dan Toko Modern

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :

Perda Kabupaten Siak No 14 tahun 2016 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Siak 2016-2021

Sabana, C., Din Jannah, K., & Taruna, S. 2016. *Studi Kajian Sosial Ekonomi Pendirian Toko Modern Superindo Kota Pekalongan Tahun 2016*. Fakultas Ekonomi. Universitas Pekalongan

Undang-Undang Republik Indonesia No.4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman.

Perpustakaan Universitas Islam Riau
Dokumen ini adalah Arsip Milik :