

**SEBARAN RUKO TERBENGKALAI DI KOTA PONTIANAK
 (STUDI KASUS DI JALAN AMPERA, HUSEIN HAMZAH, Dr.
 WAHIDIN DAN DANAU SENTARUM)**

Galuh Bayuardi¹, Dian Equanti², Agus Suwarno³

^{1,2,3}Program Studi Pendidikan Geografi

Fakultas Ilmu Pendidikan dan Pengetahuan Sosial IKIP PGRI Pontianak

Jalan Ampera Nomor 88 Pontianak - 78116, Telepon (0561) 748219 Fax. (0561) 589855

Alamat e-mail: ¹zegavon@gmail.com ²dequanti@gmail.com ³agoessaja@gmail.com

Abstrak

Perkembangan Kota Pontianak menuju Kecamatan Pontianak Barat berimplikasi pada maraknya pembangunan ruko di sepanjang Jalan Ampera, Jalan Dr. Wahidin, Jalan Husein Hamzah, dan Jalan Danau Sentarum. Pengamatan lapangan menunjukkan banyak ruko dalam kondisi terbengkalai di sepanjang jalan tersebut. Hasil penelitian berupa analisis terhadap objek fotografi, interpretasi citra *Google Earth*, observasi dan wawancara, sebagai berikut. *Pertama*, analisis fotografi mengenai kondisi ruko terbengkalai. *Kedua*, distribusi ruko terbengkalai secara keruangan mengelompok di tepi jalan, dan terdapat ruko yang dibangun dengan spekulasi tinggi di kawasan yang belum rama. *Ketiga*, pertimbangan berinvestasi ruko didorong asumsi imbal hasil dari harga jual dan sewa bangunan. Ruko sebagai investasi bukan tempat usaha, sehingga tidak dimanfaatkan pemilik ruko sendiri untuk kegiatan ekonomi. Harga jual maupun sewa yang tinggi menyebabkan ekonomi biaya tinggi bagi pengusaha, sehingga ruko tidak diminati, bahkan ditinggalkan penyewanya.

Kata kunci: ruko, investasi, *Google Earth*, fotografi

Abstract

Development of Pontianak City to West Pontianak District implies the rampant development of shophouses along Jalan Ampera, Dr. Wahidin, Jalan Husein Hamzah, and Jalan Danau Sentarum. Field observations show many shophouses in abandoned condition along the road. The results of the analysis of the object of photography, Google Earth image interpretation and interview, as follows. First, photographic analysis of abandoned shophouses condition show deteriorating of buildings. Second, the dormant shophouses are clustered on the side of the road, and there are shophouses built with high speculation in a quite area. Third, the consideration of shophouses investment is driven by assuming the yield of the selling price and the rent of the building. The high selling price and high rent cause the high cost economy for the entrepreneur, so the shop is not desirable, even left by the tenants.

Key words: shophouses, investment, *Google Earth*, photography

PENDAHULUAN

Manusia mengalami dan memaknai lingkungannya, termasuk huniannya sebagai sebuah ruang dengan karakteristik yang khas. Pemaknaan manusia terhadap huniannya membuat rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat aman untuk tinggal, tapi juga memiliki fungsi sosial dan makna simbolik (Viik, 2011:

79). Sebagai simbol kekayaan, rumah adalah harta yang memiliki nilai materi. Sebagai investasi, rumah memiliki potensi penambahan nilai dalam jangka waktu tertentu; sebagai sumber pendapatan pasif (*passive income*) melalui penyewaan, atau modal bisnis dengan menggabungkan tempat tinggal dan tempat aktivitas ekonomi atau komersial yang dikenal dengan rumah dan toko (*ruko*).

Ruko merupakan artefak budaya yang dibawa oleh diaspora bangsa Tionghoa ke berbagai belahan dunia. Batasan diaspora yang ditawarkan oleh Safran adalah pengalaman aleniasi dengan penduduk tuan rumah, disebabkan pemeliharaan budaya asal secara konsisten sebagai penguatan identitas (Safran, 1991: 83-99). Bangsa Tionghoa menggunakan Bahasa Cina (dalam berbagai rumpun) sebagai bahasa sehari-hari. Pengekangan ekspresi budaya mereka pada zaman Orde Baru membuat mereka hidup berkelompok dalam permukiman yang disebut Pecinan (Pratiwo, 2010). Kecenderungan tinggal berkelompok ini membatasi akses lahan yang dapat diokupasi secara kolektif di luar perkotaan. Hal ini mendorong etnis Tionghoa bergiat di kegiatan perdagangan sebagai sumber mata pencarian. Kawasan pecinan identik dengan pusat bisnis perkotaan di Indonesia

Perkembangan kawasan pusat kota dan bisnis telah mendorong kegiatan komersial ke arah pinggiran kota. *Ruko* tetap menjadi pilihan lokasi berusaha, meskipun banyak lahan di kawasan pinggiran kota yang belum terbangun. Kurniawan mengatakan kepuasan psikologis masyarakat Tionghoa untuk bertempat tinggal dalam *ruko* adalah tinggal di tempat yang menunjang usahanya (Kurniawan, 2010, p. 97). Ruangan bisnis *ruko* terletak di lantai dasar yang menghadap akses jalan langsung, sedangkan lantai atas sebagai gudang dan tempat tinggal. Efisiensi lahan menjadi pertimbangan penting bagi pengusaha untuk menggunakan *ruko*.

Ruko dianggap sebagai investasi properti yang menguntungkan. Yuwono membedakan rumah dari investasi properti lain. Rumah adalah aset yang sekaligus digunakan untuk kebutuhan pemilik, sedangkan investasi properti lain bertujuan mencari keuntungan berupa uang atau hal lain (Yuwono, 2011, p. 19). Dalam berinvestasi properti, investor selalu mengharapkan imbal hasil (*capital gain*), yaitu peningkatan nilai properti yang lebih tinggi dibandingkan nilai pembelian.

Investasi ruko membutuhkan kejelian memilih lokasi. Ruko yang berada di lokasi strategis akan menghasilkan profit dari nilai jual maupun pendapatan sewa. Lokasi yang kerap dipilih untuk mendirikan ruko adalah tepi jalan raya. Keramaian dan lalu lalang orang menjadi penanda banyaknya potensi transaksi. Lokasi lain yang dianggap menguntungkan adalah di dalam kawasan permukiman, di sekitar pusat perkantoran atau fasilitas pendidikan.

Pertumbuhan ruko yang menyasar lokasi-lokasi strategis di perkotaan membuat keberadaan ruko terkonsentrasi di beberapa tempat. Menurut Wahyuasih (2007), konsentrasi ruko di suatu kawasan menimbulkan penurunan keamanan, permasalahan kekumuhan atau perilaku jorok, kemacetan, dan pengotoran visual. Ruko yang tidak mendapatkan pembeli atau penyewa, berangsur-angsur mangkrak akibat pemeliharannya terabaikan. Kondisi ini memperburuk citra estetika ruang kota.

Jalan Ampera, Dr. Wahidin, Jalan Husein Hamzah, dan Danau Sentarum merupakan jalan raya yang dikelilingi kawasan permukiman yang berkembang pesat. Kawasan ini menandai bergesernya perkembangan Kota Pontianak ke wilayah Kecamatan Pontianak Barat menuju Kecamatan Sui. Kakap ditandai dengan tumbuhnya permukiman baru; berdirinya pusat pendidikan dan pelayanan masyarakat antara lain Polsek Pontianak Kota; Kantor Kelurahan Pal V; PUSKESMAS dan klinik. Infrastruktur kawasan ini sudah cukup baik. Jalan-jalan raya diperkeras struktur beton dan aspal hotmix yang terhubung dengan kawasan lain menuju pusat Kota Pontianak. Jalan dalam permukiman cukup lebar untuk dilalui kendaraan beroda empat. Jaringan perpipaan air bersih yang mudah diakses menjadikan kawasan ini diminati warga untuk tinggal atau berinvestasi, mengingat belum semua wilayah kota Pontianak dijangkau instalasi PDAM.

Kawasan ini merupakan pusat pertumbuhan. Lokasinya dekat dengan pasar tradisional, pusat perbelanjaan dan kantor-kantor dinas pemerintah di sepanjang Jalan M. Yamin. Kampus II IKIP PGRI Pontianak yang beroperasi sejak tahun 2010 memicu hadirnya permukiman-permukiman baru di Jalan Ampera. Kepadatan kota di Jalan H.R.A. Rahman dan Kelurahan Sungai Jawi Dalam, menjalar menuju Jalan Dr. Wahidin, Jalan Husein Hamzah, hingga ke arah

Kecamatan Sungai Kakap. Sementara kepadatan di Jalan Danau Sentarum merupakan penjalaran perkembangan kota yang sudah sangat padat di Kelurahan Sungai Bangkong.

Secara spasial, aksesibilitas masyarakat ke pasar tradisional dan pusat belanja terdekat dapat ditempuh kurang dari 30 menit berkendara dengan kecepatan normal dalam kota sekitar 40-45 KM/jam. Namun dalam 3 tahun terakhir, berkembang minimarket waralaba di sekitar permukiman yang diminati masyarakat. Fenomena ini ditangkap sebagai peluang investasi untuk mendirikan ruko oleh pengusaha dan spekulan. Masyarakat pun kini mulai beralih ke toko-toko untuk berbelanja dibanding ke supermarket atau pasar-pasar di pusat kota.

Investasi ruko memiliki ketidakpastian imbal hasil, antara lain disebabkan melesetnya prediksi investor terhadap perkembangan suatu kawasan. Kawasan yang diprediksi menjadi pusat kegiatan perdagangan dan jasa, ternyata berkembang sebagai kawasan permukiman dengan tingkat hunian rendah, sehingga potensi transaksi pun rendah. Ruko-ruko yang terlanjur berdiri tidak diminati pengusaha. Ruko-ruko yang tidak digunakan mengalami penurunan kondisi fisik bangunan dan diabaikan pemiliknya, sehingga menjadi ruko terbengkalai.

Maraknya ruko terbengkalai di sepanjang Jalan Ampera, Jalan Husein Hamzah, Jalan Dr. Wahidin dan Jalan Danau Sentarum memicu keingintahuan peneliti untuk mengetahui: *satu*, bagaimana kondisi ruko-ruko terbengkalai diamati dari analisis fotografi; *dua*, bagaimana analisis spasial ruko-ruko terbengkalai di kawasan Jalan Ampera, Jalan Husein Hamzah, Jalan Dr. Wahidin dan Jalan Danau Sentarum; dan *tiga*, apa motif ekonomi yang menjadi pertimbangan investasi ruko di tengah maraknya ruko terbengkalai. Penelitian ini bertujuan: *satu*, mendeskripsikan kondisi ruko terbengkalai dari perspektif fotografi sederhana; *kedua*, menghasilkan analisis spasial ruko terbengkalai di sepanjang Jalan Ampera, Jalan Husein Hamzah, Jalan Dr. Wahidin dan Jalan Danau Sentarum; dan *ketiga*, mengetahui motif ekonomi dalam berinvestasi ruko di kawasan penelitian.

METODE

Penelitian ini bermaksud menjelaskan lanskap simbolis dan formasi sosial yang tumbuh secara alami di luar kehadiran kekuasaan untuk menghadirkan fenomena interaksi antara manusia dalam konteks dinamika sosial dan ekspresi budaya (Cosgrove D. E., 1998). Artinya penelitian ini mengabaikan interupsi peran kelembagaan otoritas, peraturan pemerintah dan rencana tata ruang kota dalam sebaran ruko di kawasan penelitian.

Pengumpulan data dilakukan dengan observasi partisipatif dokumentasi fotografi dan interpretasi citra *Google Earth*. Prosedur penelitian kualitatif dilakukan dengan mereduksi data yang terkumpul, melakukan verifikasi data bersamaan proses penulisan penelitian, dan melakukan (Bayuardi, G., Firmansyah, A., & Superman, 2017). Informasi dari pelaku bisnis, pemilik toko, dan sesama konsumen lainnya dikumpulkan melalui observasi partisipatif. Atribut konteks ruang disajikan dalam peta tematik menggunakan citra *Google Earth* sebagai peta dasar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kenampakan Ruko Terbangkalai dalam Analisis Fotografi

Teknik analisa fotografi mengacu pada buku Roland Barthes berjudul “*Camera Lucida*” yang menjelaskan hubungan antara subyektivitas, makna, dan budaya masyarakat. Kajian sebuah foto terkait sesuatu yang bersifat signifikan, tertanda (tersirat, dan tersurat dengan jelas, atau bermakna, dapat juga memiliki kesan yang mendalam). Intepretasi sebuah foto dilakukan menggunakan kajian fenomenologi dengan menghadirkan aspek kebahasaan. Pengamatan aspek budaya materi dan esensi regional, lebih bersifat kontekstual. Prinsip yang digunakan adalah *I see, I feel, hence I notice, I observe* dan *I think*.

Dalam penelitian ini, fenomena diterjemahkan sebagai kenampakan atau sesuatu yang dapat dilihat. Fenomena berasal dari kata *phenomenon*, yang berarti sesuatu yang nampak, yang terlihat, atau disamakan dengan gejala. Gejala sendiri secara operasional diartikan sebagai suatu kenampakan yang mendahului suatu kejadian. Padahal fenomena ataupun gejala ini dapat mendahului, mengiringi

ataupun tampak setelah adanya suatu kejadian. Fenomena juga dapat diartikan sebagai kenampakan dari realitas yang tak pernah berhenti, dan karenanya berbagai realitas hanya dapat dikomunikasikan dalam wujud fakta, yaitu pernyataan mengenai suatu realitas. Foto digunakan untuk menghentikan dan mengabadikan suatu realitas dalam bentuk gambar. Fenomena ruko terbengkalai dihentikan prosesnya melalui pengumpulan data fotografi menggunakan kamera digital. Foto-foto yang dikumpulkan diinterpretasi secara subjektif untuk menggali kesan yang terindera mengenai kondisi ruko terbengkalai di sepanjang Jalan Ampera, Jalan Husein Hamzah, Jalan Dr. Wahidin dan Jalan Danau Sentarum, Kota Pontianak.

Gambar 1 menunjukkan ruko yang pernah dipakai sebagai toko kelontong. Sebuah baliho sponsor produk minyak pijat masih terpasang di bagian atas bangunan. Cat dinding yang telah terkelupas dan kehitaman ditumbuhi jamur, menunjukkan ruko sudah lama tidak dicat ulang, terkesan kurang dirawat. Di depan ruko terpasang papan informasi ruko tersebut dijual, beserta kontak yang dapat dihubungi. *Entrance* ruko yang kosong dimanfaatkan ruko di sampingnya untuk meletakkan barang dagangan, dan parkir kendaraan.



Gambar 1. Ruko terbengkalai dijual Gambar 2. Ruko tengah menunggu penyewa

Beberapa kompleks ruko dibangun berderet dengan dinding yang menempel satu dengan yang lain untuk tujuan efisiensi lahan. Sebuah kompleks ruko deret berlantai 4 berlokasi di Jalan Ampera. Beberapa unit ruko digunakan sebagai kafe, warung kopi, rumah makan dan toko bangunan. Tiga ruko sedang menunggu

penyewa melalui iklan di spanduk yang digantung. Halaman ruko yang kosong menyediakan kanopi gratis bagi parkir kendaraan pengunjung toko sebelah.

Gambar 2 menunjukkan ruko deret berlantai 2 yang terdiri dari 3 unit dengan halaman parkir yang luas. Dua unit ruko sudah digunakan, ruko di sisi ujung barat (sisi kanan pada Gambar 2) digunakan sebagai rumah makan siap saji, sedangkan ruko di sisi timur menjalankan usaha bimbingan belajar. Dengan melihat ruko-ruko di kanan kiri yang sudah terisi, menunjukkan lokasi kompleks ruko tersebut cukup potensial. Kekhasan ruko deret adalah desain bangunan yang sama. Hampir semua ruko yang terekam menggunakan desain minimalis dan atap datar. Sebagian besar luasan dinding menggunakan warna putih, sedangkan fasad depan berwarna terang seperti merah, biru, oranye.

Analisis fotografi pada Gambar 3 dan 4 dilakukan untuk membandingkan desain dua ruko deret berbeda usianya. Ruko deret pada Gambar 3 tampak lebih tua dibanding ruko Gambar 4. Desain ruko lama masih menyisakan balkon yang lebarnya sekitar dari 1 meter di lantai dua. Lantai dua ini biasanya dipakai sebagai tempat tinggal pemilik ruko. Bentuk atapnya masih seperti atap rumah tapak mirip perahu terbalik yang memudahkan air hujan mengalir. Sebaliknya, pada desain gaya baru (Gambar 4), atap datar menjadi ciri utama ruko yang paling mudah dikenali.



Gambar 3. Desain ruko gaya lama



Gambar 4. Desain ruko gaya baru

Pada Gambar 4, sisa rangka kayu melintang bekas alat bantu konstruksi masih belum dibongkar. Kayu-kayu ini menjadi penanda “awas bahaya”, dan “dilarang parkir”, meskipun tidak ada peringatan tertulis di atas ruko. Kondisi cat

yang masih bagus menunjukkan ruko ini baru saja dibangun. Fenomena berdirinya ruko baru di tengah maraknya ruko lama yang kosong dan terbengkalai menyiratkan motivasi berinvestasi ruko tetap tinggi.

Desain ruko sering berkesan menabrak estetika. Desain ruko yang tidak unik dan cenderung serupa tersebar di kawasan penelitian. Permainan *color blocking* (tabrak warna) tampak mendominasi ruko-ruko yang ada. Warna merah, kuning, hijau dan biru praktis berfungsi semata untuk membedakan unit ruko. Tren warna pelangi dapat dijumpai secara luas pada ruko-ruko di Kota Pontianak, khususnya yang dibangun setelah tahun 2015. Deretan ruko di atas yang nyaris kembar. Ruko deret pada Gambar 5 dan Gambar 6 hanya berjarak beberapa puluh meter.



Gambar 5 dan Gambar 6. Ruko deret "kembar" yang letaknya berdekatan

Gambar 5 memperlihatkan sebuah blok ruko yang terbengkalai. Dari empat unit yang tersedia, dua sudah digunakan, satu di antaranya sebagai warung kopi yang jarang buka, dan sebuah bengkel mobil. Beberapa mobil yang rusak terparkir tidak teratur, memenuhi seluruh halaman ruko sebelahnya yang kosong.

Ruko yang tidak kunjung terjual atau mendapat penyewa, ditinggal begitu saja oleh pemiliknya. Pada Gambar 6, spanduk yang tergantung dalam kondisi robek. Pemilik ruko tampak tidak peduli pada aset yang dibangun dengan biaya tinggi. Tidak ada informasi yang mengesankan dengan meyakinkan bahwa ruko dijual atau disewakan. Ruko Gambar 7 terdiri dari 3 unit ruko berdempetan, tampak jelas bangunan dibiarkan rusak begitu saja. Halamannya ditumbuhi tanaman semak, paku dan rumput yang menjalar hingga ke depan pintu masuk.



Gambar 7 (kiri). Ruko terbengkalai, dibiarkan mangkrak. Gambar 8 (kanan). Sebuah kios bensin di samping ruko terbengkalai. Pada malam hari ditempati usaha warung tenda.

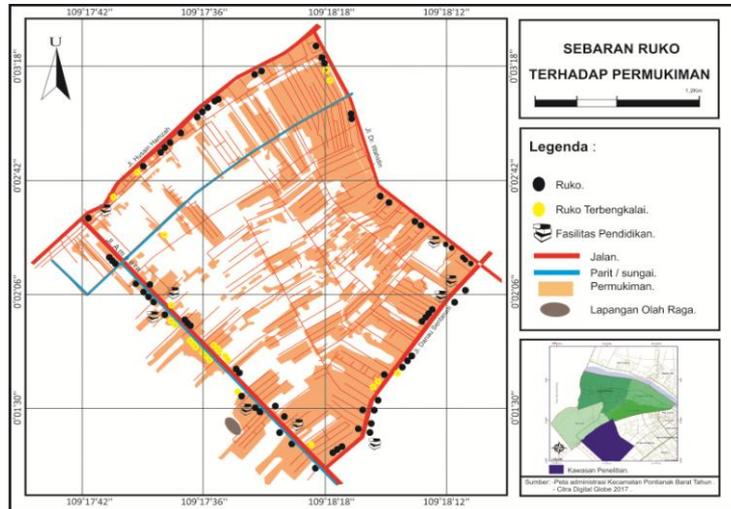
Dalam pengamatan, terdapat okupasi (pemanfaatan lahan) halaman-halaman ruko kosong yang dibangun permanen oleh kegiatan ekonomi informal, seperti warung tenda atau makanan yang dijajakan di dalam gerobak (Gambar 8). Ini menunjukkan lokasi ruko sebenarnya cukup potensial untuk menjaring transaksi, namun kebanyakan penggiat ekonomi riil tidak mampu menyewa ruko, sehingga memilih menyewa halamannya saja.

Distribusi Ruko Terbengkalai

Objek kajian sebaran ruko dilihat dari udara dengan perspektif mata burung (*bird eye*) menggunakan citra satelit yang diperoleh dengan memanfaatkan *Google Earth*. *Google Earth* merupakan sebuah program globe virtual yang memetakan bumi hasil superimposisi gambar yang dikumpulkan dari pemetaan satelit, fotografi udara dan globe GIS 3D. Tersedia dalam tiga lisensi berbeda: *Google Earth*, sebuah versi gratis dengan kemampuan terbatas (Scheffers, Anja M., May, Simon M., Kelletat, Dieter H. , 2015).

Citra lokasi penelitian terpindai dengan kualitas cukup jelas oleh *Google Earth* sebagai data. Interpretasi citra dilakukan berdasarkan rona dan warna, bentuk, ukuran, tekstur, pola, bayangan, serta asosiasi (Kusumowidagdo, 2008). Hasil interpretasi citra berupa informasi tentang identifikasi ruko-ruko yang terbengkalai dan distribusi ruko, serta posisi relatif ruko terhadap permukiman

ataupun *feature* lainnya. Peta sebaran ruko terbengkalai di kawasan penelitian pada Gambar 9.



Gambar 9. Peta Sebaran Ruko

Identifikasi ruko menggunakan ciri bentuk segiempat, warna dan ukuran yang relatif seragam, letaknya berderet atau berkelompok dalam satu lokasi, serta terdapat area luas di bagian depan dengan rona yang lebih cerah yang merupakan *entrance* ruko. Sebaran bangunan ruko pada daerah penelitian mempunyai asosiasi utama yaitu jalan raya dan pusat keramaian berupa konsentrasi permukiman penduduk serta fasilitas pendidikan. Sebaran bangunan ruko dijumpai dengan pola persebaran rapi, berkelompok dan berderet pada sisi jalan utama.

Gambar 10 menggambarkan posisi bangunan ruko yang diamati dibandingkan dengan objek-objek lain di sekitarnya. Panah merah menunjukkan permukiman penduduk berupa kompleks-kompleks perumahan. Panah hijau menunjukkan lingkungan sekitar berupa penutup lahan (*land cover*) yang didominasi dengan kebun campur dan semak belukar. Bidang persegi menunjukkan kenampakan objek-objek khusus yang dijumpai di daerah pengamatan, yaitu kompleks bangunan sekolah dengan formasi U atau L yang khas, bersebelahan dengan lapangan olahraga (formasi khas bidang oval).



Gambar 10. Sebaran ruko di Jalan Ampera

Hasil pengamatan lapangan menjumpai bangunan ruko sangat banyak terdapat di sepanjang Jalan Ampera, Husein Hamzah, Dr. Wahidin dan Danau Sentarum. Kebanyakan bangunan ruko berada di tepi jalan utama atau berdekatan dengan pusat keramaian berupa konsentrasi-konsentrasi permukiman penduduk dan fasilitas pendidikan.



Gambar 11. Ruko yang berada di lokasi sepi, tersendiri

Kenampakan unik yang dijumpai yaitu beberapa ruko terbengkalai dibangun saat permukiman masih jarang, sementara lingkungan sekitarnya didominasi sawah dan kebun ditampilkan Gambar 12. Ruko ini terdapat di Jalan Ujung Pandang yang terkoneksi langsung dengan Jalan Ampera dan Jalan Dr. Wahidin yang berada di tengah-tengah kawasan penelitian. Ini merefleksikan prediksi kawasan sekitar ruko yang semakin ramai dan berkembang di masa depan.

Pertimbangan Investasi Ruko dan Penyebab Ruko Terbengkalai

Dalam konteks ekonomi politik, manusia adalah *Homo Economicus* yang memiliki hasrat menguasai kekayaan. Untuk tujuan itu, manusia menggunakan kemampuan memutuskan sarana yang efektif untuk memperoleh sejumlah hasil,

setelah membuat perbandingan dengan sarana-sarana yang lain. Ruko sebagai sarana menghasilkan kekayaan, merupakan hasil pertimbangan komparatif terhadap berbagai jenis investasi. Dorongan berinvestasi pada ruko dipengaruhi oleh pengalaman, informasi potensi keuntungan yang diperoleh, dan akses terhadap ruko yang mencakup permodalan dan perizinan penggunaan lahan dan bangunan.

Keputusan berinvestasi tak selalu dilandasi pertimbangan rasional. Investasi batu mulia yang marak tahun 2015 atau kasus penipuan berkedok investasi dengan keuntungan tinggi menjadi bukti banyak masyarakat Indonesia berfokus pada imbal hasil, namun tidak memahami cara kerja dari mana keuntungan investasi itu berasal dan apa risiko investasi yang perlu diperhatikan. Eko Endarto, kolumnis *Personal Finance* Majalah Intisari (edisi Juni, 2016), mengatakan dalam setidaknya ada tiga hal yang digunakan untuk menilai kelayakan investasi yaitu hasil yang diperoleh; cara kerja produk investasi; dan legalitasnya.

Daya tarik investasi ruko adalah pada imbal hasil yang besar. Terdapat unsur spekulasi dalam rangka memanfaatkan peluang perkembangan wilayah. Ini dipicu pula pembangunan infrastruktur yang dianggap membentuk pusat keramaian baru. Kenaikan harga lahan diikuti kenaikan properti, baik rumah atau bangunan lain setiap tahun. Kenaikan rumah tipe kecil di Pontianak pada kuartal I 2017 adalah 0,15 persen, sedangkan rumah tipe sedang naik 1,11 persen (Ramadhiani, 2017). Kenaikan harga bangunan untuk keperluan komersial seperti ruko lebih tinggi. Properti dianggap sebagai investasi yang paling menguntungkan, karena nilainya tidak mengalami penyusutan seperti halnya kendaraan bermotor, atau barang mewah lain. Kalaupun bangunan mengalami penurunan kondisi fisik, nilai lokasi lahan terutama di lokasi strategis di pusat kota akan terus meningkat.

Ruko-ruko yang rusak tidak diperbaiki dahulu sebelum dijual atau disewakan, pihak manajemen sebuah perusahaan jasa pembiayaan dan kredit yang menyewa sebuah ruko, mengatakan bahwa pihak penyewalah yang melakukan renovasi. Padahal pemilik ruko berkuasa menaikkan harga sewa setiap tahun. Dalam bahasa nonformal, pemilik ruko memiliki keuntungan ganda, memperoleh uang sewa tanpa perlu merenovasi rukonya. Sementara bagi pengusaha, untuk

mengembalikan modal saja sulit sekali. Biaya sewa ruko yang tinggi berperan mematikan sejumlah usaha, seperti diilustrasikan kasus berikut.

Seorang pengusaha bakso asal Wonogiri, 3 tahun lalu menjalankan usahanya di depan Kampus IKIP PGRI di Jalan Ampera. Dua tahun kemudian pindah ke Jalan M. Yamin. Di Jalan Ampera usahanya tergolong laris, meski omzetnya menurun jika musim libur mahasiswa. Biaya sewa ruko di jalan ini 3 tahun lalu adalah 30 juta per tahun. Dengan harga bakso dijual 15 ribu rupiah per mangkok, hanya untuk sewa ruko yang sekaligus tempat tinggal keluarga beranggota 5 orang, ia harus menyisihkan minimal hampir 5 juta per bulan. Sementara di Jalan M. Yamin, merupakan lokasi ramai perkantoran, dan dekat dengan pasar, usahanya menghadapi persaingan ketat.

Lain lagi pengalaman pengusaha foto *copy* yang bangkrut. Usaha ini memilih ruko kecil di Jalan Ampera yang cukup memuat 3 mesin foto copy. Sewa satu los ruko satu lantai berukuran 4 x6 meter adalah 7 juta per bulan. Dikisahkan oleh Malik, pegawai foto copy, usaha ini bangkrut ketika salah satu mesin foto copy rusak. Untuk memperbaikinya, dibutuhkan waktu lama karena harus dibawa ke Jakarta. Dua mesin foto copy tak cukup untuk membayar sewa ruko, dan akhirnya memilih menghentikan usahanya. Kasus usaha makanan yang pindah dari jalan raya ke jalan pemukiman adalah Rocket Chicken, yang semula berada di Jalan Husein Hamzah ke Jalan Suwignyo juga karena kenaikan harga sewa ruko justru saat usaha sedang ramai.

Ketatnya persaingan di perdagangan, terpaan *marketplace* dan sistem belanja daring (internet) bebas ongkos kirim, membuat toko off line (fisik) dalam tekanan. Di sisi lain, minat pengusaha untuk berdagang masih tinggi. Kondisi ini memberi peluang spekulasi terus menaikkan harga jual atau sewa ruko. Situasi ini memukul mundur pelaku ekonomi ke daerah pinggiran. Pelaku ekonomi riil di sektor perdagangan dan jasa akan mencari lokasi-lokasi keramaian baru dengan potensi pasar yang besar. Kondisi ini ditangkap sebagai peluang berinvestasi ruko. Harga ruko di kawasan penelitian diilustrasikan pada beberapa data iklan properti berikut.

Ruko dengan luas bangunan 160 m^2 , luas tanah 84 m^2 dilengkapi fasilitas 2 buah kamar mandi, berlokasi di Jalan Ampera, dijual dengan harga Rp1,2 milyar. Di Jalan Dr. Wahidin (Sepakat), ruko dengan luas bangunan 275 m^2 , luas lahan 100 m^2 dijual, fasilitas 3 buah kamar mandi saat ini (data primer, 2017) dijual senilai dua milyar rupiah. Ruko lain di Jalan Danau Sentarum, dengan luas bangunan 180 m^2 , dan luas lahan 120 m^2 , ditawarkan dengan nilai Rp 1,5 milyar.

Posisi ruko terhadap jalan raya mempengaruhi harga jual ruko. Di sepanjang jalan yang sudah ramai, harga ruko lebih mahal dibandingkan ruko yang berada di dalam jalan permukiman. Selisih harganya bisa mencapai 200 – 400 juta rupiah. Ruko yang dijumpai berlokasi di Jalan Pak Benceng dengan fasilitas 2 kamar mandi, luas bangunan 180 m^2 , dan luas lahan 120 m^2 ditawarkan dengan harga Rp880 juta. Sebuah ruko baru berlantai dua, dengan luas bangunan 190 m^2 , dan luas tanah 140 m^2 , masih berada di kawasan Jalan Danau Sentarum, tepatnya di Jalan Ilham, dijual dengan harga satu milyar rupiah. Ruko dengan gaya arsitektur lebih lawas, berada di Jalan Danau Sentarum dengan luas bangunan 128 m^2 , dan luas tanah 139 m^2 dijual dengan harga 880 juta. Ruko bergaya lawas berupa bangunan toko di lantai dasar, dan rumah dengan balkon di lantai 2.

Tingginya harga jual akan diikuti harga sewa ruko yang juga tinggi. Harga sewa ruko di Sepakat Center Wahidin, Jalan Dr. Wahidin dengan spesifikasi luas bangunan 204 m^2 , luas lahan 68 m^2 dilengkapi 3 kamar mandi ditawarkan seharga 45 juta rupiah per tahun. Masih berada di Jalan Dr. Wahidin, ruko 2 lantai dengan luas bangunan 144 m^2 , luas lahan 90 m^2 , disewakan dengan harga Rp55 juta. Dua unit ruko dalam satu blok, di Jalan Danau Sentarum dengan luas bangunan total 900 m^2 , dan luas lahan 770 m^2 , fasilitas 2 kamar mandi disewakan seharga Rp100 juta per tahun.

Tingginya harga ruko membuat kalangan pengusaha sektor rill tidak dapat menjangkau tempat usaha yang layak dan strategis. Dengan harga sewa ruko paling rendah Rp 50 juta per tahun, omzet per bulan untuk menutupi ongkos sewa ruko dan operasional: listrik, perawatan gedung, air, tidak kurang dari 4,5 juta rupiah per bulan. Jumlah ini belum termasuk pajak usaha, gaji karyawan yang merupakan pengeluaran rutin. Untuk menutup biaya operasional termasuk

menambahkan margin keuntungan yang diinginkan, pengusaha terpaksa membebankan harga yang tinggi bagi konsumen. Padahal konsumen sangat sensitif terhadap perbedaan harga. Pengusaha cenderung menyesuaikan harga produk dengan harga pasar. Persaingan usaha juga semakin berat disebabkan komoditas perdagangan yang seragam. Kita dengan mudah menjumpai jenis kuliner yang sama di sepanjang jalan. Akibatnya, pengusaha rintisan (*start-up*) yang baru memulai usaha, memilih untuk pindah ke ruko dengan harga lebih terjangkau. Implikasi dari harga ruko yang tidak terjangkau adalah tingginya harga di tingkat konsumen. Sementara konsumen memiliki lebih banyak pilihan.

Pertumbuhan ruko di masa datang menjadi keniscayaan yang mengiringi perkembangan kota ke daerah pinggiran. Keniscayaan ini disebabkan naluri ekonomis masyarakat untuk memperoleh keuntungan finansial. Pemerintah perlu mengantisipasi pertumbuhan ruko agar tidak merusak rencana tata ruang kota. Pertimbangan investasi ruko dapat memberikan informasi tren di masa depan mengenai karakteristik lokasi tumbuhnya ruko-ruko baru. Manfaat penelitian ini diharapkan menjadi acuan referensi dalam perumusan regulasi penataan keberadaan ruko di perkotaan.

KESIMPULAN

Analisis fotografi menunjukkan indikasi pengabaian ruko tampak dari cat memudar, bangunan dibiarkan rusak, tanaman liar yang dibiarkan tinggi. Ada semacam penanda yang berlaku di masyarakat, bahwa ruang kosong di halaman ruko kosong artinya boleh digunakan sebagai parkir kendaraan, meskipun bukan tamu dari ruko bersangkutan.

Sebaran bangunan ruko pada daerah penelitian mempunyai asosiasi utama berupa jalan raya dan pusat keramaian berupa konsentrasi permukiman penduduk serta fasilitas pendidikan. Sebaran bangunan ruko yang terpindai pada citra satelit daerah penelitian dijumpai dengan pola persebaran bergerombol atau berkelompok. Secara umum kenampakan bangunan yang diidentifikasi sebagai ruko dengan penciri utama bentuk persegi jika dilihat dari atas, dan rona seragam yang jelas.

Pertimbangan investasi ruko adalah imbal hasil yang besar didorong asumsi kenaikan harga properti setiap tahun, yang membuat sewa dan harga jual ruko dapat terus meningkat. Tingginya harga sewa ruko menyebabkan ekonomi biaya tinggi bagi pengusaha, sehingga menyebabkan ruko-ruko tidak mendapatkan penyewa maupun pembeli.

DAFTAR PUSTAKA

- Barthes, R. (1981). *Camera Lucida: Reflection on Photography*. New York: HILL AND WANG.
- Bayuardi, G., Firmansyah, A., & Superman. (2017). Javanese Migrants' World View. *International Conference. The Asia Network Bringing Time, Space & Socio-Economic Life Together* (hal. 27-32). Semarang: Fakultas Ilmu Sosial, UNNES.
- Cosgrove, D. E. (1998). *Social Formation and Symbolic Landscapes*. Wisconsin: University of Wisconsin Press.
- Kurniawan, S. (2010). *Pemaknaan Ruko Sebagai Hunian oleh Masyarakat Tionghoa*. Jakarta: Departemen Arsitek, Fakultas Teknik Universitas Indonesia.
- Kusumowidagdo, M. (2008). *Penginderaan jauh dan interpretasi citra : buku pengantar penginderaan jauh (bagi kalangan pendidik, praktisi, dan ilmuwan berbagai bidang)*. Jakarta: LAPAN.
- Pratiwo. (2010). *Arsitektur Tionghoa Dalam Perkembangan Kota*. Yogyakarta: Ombak.
- Ramadhiani, A. (2017, 05 22). Kenaikan Harga Rumah di Pontianak Terendah di Indonesia. [properti.kompas.com](http://properti.kompas.com/read/2017/05/22/120000721/kenaikan.harga.rumah.di.pontianak.terendah.di.indonesia), hal. <http://properti.kompas.com/read/2017/05/22/120000721/kenaikan.harga.rumah.di.pontianak.terendah.di.indonesia>.
- Safran, W. (1991). *Diaspora in Modern Societies: Myths of Homeland and Return. Diaspora I*.
- Scheffers, Anja M., May, Simon M., Kelletat, Dieter H. . (2015). *Landforms of the World with Google Earth: Understand Environment*. New York: Springer.
- Spradley, J. (2016). *Observation Participation*. New York: Waveland.

- Viik, T. (2011). *Human Spatiality: A Cultural Phenomenology of Landscapes and Places*. *Problemos*. ISSN 1392-1126. Departemen of Philosophy, Tallin University, Estonian Institute of Humanities, Estonia.
- Wahyuasih, C. (2007). *Masalah dan Dilema Perkembangan Ruko dalam Arsitektur Lingkungan Perkotaan dan Permukiman*. *Narotama Jurnal Teknik Sipil*.
- Yuwono, S. R. (2011). *Pengaruh Karakteristik Investor Terhadap Besaran Minat Investasi Saham di Pasar Modal*. Jakarta: Fakultas Ekonomi, Magister Manajemen Universitas Indonesia.