

2. LANDASAN TEORI

2.1 Ruko

2.1.1 Pengertian Ruko adalah:

- Bangunan niaga yang dalam perkembangannya sejalan dengan perkembangan nilai komersil kawasan; lebih menekankan pada aspek ekonomi dengan mengabaikan harmonisasi dengan lingkungan sekitarnya (Harisdani & Lubis, 2004).
- Bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai. Fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal (Wicaksono, 2007).
- Bangunan dua lantai dengan fungsi ruang-ruang pada lantai pertama untuk toko dan hunian sedangkan pada lantai kedua untuk hunian dan ruang simpan/gudang (Dewi, 2005).
- “Rumah yang sekaligus untuk toko dan biasanya toko dilantai dasar dan tempat tinggal di lantai kedua” (*Kamus besar bahasa Indonesia dalam jaringan*, 2008).

Bangunan ruko merupakan jawaban terhadap penyelesaian bangunan dengan keterbatasan lahan. Dalam perkembangannya, pertumbuhan ruko menjadi sangat pesat. Karena disamping praktis dan murah, fungsi ruko mampu menampung faktor ekonomi dalam skala besar maupun kecil (Utomo, 1990).

Perkembangan ruko di Indonesia dimulai sejak tahun 1800-an di daerah-daerah komersil setiap kota yaitu oleh saudagar – saudagar besar yang berdagang diatas lahan mereka yang berbentuk melebar. Dengan pemanfaatan lahan depan untuk toko dan sisi belakang lahan untuk fungsi hunian. Sejalan dengan perkembangan jaman, dimana harga tanah semakin mahal dan terbatas, saudagar – saudagar tersebut kemudian menjual tanah bagian belakang dan menaikkan bangunan yang memisahkan fungsi hunian diatas dan fungsi toko atau kantor di

bagian bawah. Susunan ruko inilah yang menciptakan suatu kawasan perdagangan.

Bentuk bangunan ruko biasanya sederhana dan dibangun bersama ruko-ruko lain yang mempunyai desain sama sebagai suatu kompleks atau kelompok. Ruko banyak ditemukan di kota-kota besar di Indonesia biasanya ditempati warga-warga dari kalangan wiraswasta atau pedagang. Biasanya bangunan komersial ini juga digunakan sebagai hunian atau tempat tinggal pemilik toko atau pengelolanya.

Ruko dapat dikatakan merupakan dasar investasi real estat pada jenis bangunan komersial. Sebuah kompleks ruko biasanya terletak di depan kawasan pemukiman. Disana ruko berfungsi sebagai tempat pendukung aktivitas di lingkungan pemukiman (Wicaksono, 2007).

2.1.2 Perkembangan Ruko

Bisnis ruko merupakan lahan potensial bagi pengusaha bermodal kuat. Selama ini tidak ada standar resmi yang diberlakukan terhadap ukuran sebuah ruko. Akan tetapi ukuran standar yang dipakai pedoman adalah lebar depan sebuah mobil (kendaraan roda empat), yaitu 3,5 m. biasanya masih ditambah dengan sirkulasi untuk pejalan kaki (estimasi dua orang berjalan bersebelahan), yaitu 1,5 m. Jadi ukuran standar yang dapat diambil untuk lebar depan sepetak ruko adalah selebar 5 m, dan sepanjang 20 m dengan jumlah lantai sebanyak 3 lantai. Harga penjualan bervariasi, harga terendah Rp 300 juta dan tertinggi Rp 2 milyar. Variasi harga tersebut ditentukan oleh lokasi ruko. Jika ruko terletak di kawasan yang ramai atau strategis, diberlakukan harga tertinggi (Wicaksono, 2007).

Pembangunan ruko selama 5 tahun terakhir setelah masa krisis, tidak kurang dari 6 juta meter persegi dengan kapitalisasi senilai Rp 25 triliun. Artinya, nilai pembangunan ruko setiap tahun pasca krisis rata-rata Rp 5 triliun/tahun. Sedangkan sebelum krisis setiap tahunnya tidak lebih dari Rp 1.5 triliun. Pembangunan ruko belakangan ini telah merasuk hingga ke kawasan pemukiman dengan desain yang kompak dan berfungsi sebagai pusat aktivitas komersial bagi kawasan sekitar pemukiman itu (Wicaksono, 2007).

2.1.3 Perencanaan Ruko

Prinsip utama yang harus diperhatikan dalam investasi ruko adalah “efisiensi”. Biaya yang dibutuhkan untuk membangun ruko diupayakan seekonomis mungkin dan cepat pengerjaannya. Oleh karena itu, kebanyakan bangunan ruko selalu sama dan sebangun satu sama lainnya, biasanya berbentuk kopel (deret) (Wicaksono, 2007).

Hal lain yang harus diperhatikan berkaitan dengan pendirian sebuah ruko adalah sisi “keamanan” penggunaannya. Bangunan kopel (berderet) lebih beresiko terhadap bahaya kebakaran. Sehingga harus diupayakan pembuatan utilitas pemadam kebakaran. Selain itu, dalam perencanaan sebuah bangunan ruko, hal yang paling mendasar adalah berkaitan dengan zonasi lahan karena diatas lahan tersebutlah akan didirikan bangunan ruko. Modal untuk membeli lahan menjadi dasar penting bagi developer atau pengusaha ruko. Harga lahan yang semakin hari semakin mahal, membuat perancang harus lebih kreatif agar lahan dapat dimanfaatkan secara optimal (Wicaksono, 2007).

Menurut Carn, ada tiga lokasi utama yang biasanya digunakan untuk mendirikan ruko:

1. Dibangun disentral-sentral bisnis

Ruko yang dibangun didaerah ini akan memberikan peluang pasar lebih besar bagi pemiliknya, karena ditempat itulah masyarakat banyak mengadakan transaksi-transaksi bisnis.

2. Dibangun di daerah yang menjadi akses ke lokasi-lokasi perumahan

Ruko yang dibangun didaerah ini ditujukan untuk mengantisipasi konsumen yang tidak mampu membeli ruko disentral bisnis, dikarenakan harganya yang sangat mahal.

3. Dibangun di kawasan perumahan

Ruko yang dibangun di daerah ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan penduduk di kawasan itu. Ruko ini merupakan salah satu fasilitas dari kompleks perumahan tersebut.

2.2 Jenis- jenis Pekerjaan

Beberapa jenis pekerjaan yang terdapat dalam rencana anggaran biaya (RAB) pada umumnya antara lain:

1. Pekerjaan persiapan / umum
 - Pekerjaan pembersihan lahan
 - Pengukuran & bowplank
 - Pembangunan bangunan sementara (direksi keet & gudang)
 - Listrik kerja dan penerangan
 - Air kerja dan pompa
 - Biaya *as built drawing* dan *shop drawing*
2. Pekerjaan tanah
 - Galian tanah
 - Urugan pasir dan pemadatan
3. Pekerjaan pondasi
 - Tiang pancang
 - Poer / pile cap
 - Kepras + buang kepala tiang pancang
 - Sloof
 - Lantai kerja bawah sloof
 - Lantai kerja bawah plat lantai dasar
4. Pekerjaan struktur
 - Pekerjaan bekisting
 - Pekerjaan pembesian
 - Pekerjaan beton
5. Pekerjaan atap
6. Pekerjaan pasangan dan plesteran
 - Pekerjaan dinding bata
 - Pekerjaan plesteran
 - Pekerjaan benangan
 - Pekerjaan acian

7. Pekerjaan pelapis lantai dan dinding
 - Pekerjaan keramik
 - Pekerjaan cat interior
 - Pekerjaan cat eksterior
 - Pekerjaan *screeding*
8. Pekerjaan kusen daun pintu dan jendela
9. Pekerjaan plafon
10. Pekerjaan sanitair
11. Pekerjaan waterproofing
12. Pekerjaan plumbing
13. Pekerjaan elektrikal

(Sumber: ruko Surabaya Great Land, Rungkut, Surabaya dan ruko Hayam Wuruk, Kediri)

2.3 Biaya

2.3.1 Pengertian Biaya adalah:

- “Semua pengorbanan yang perlu dilakukan untuk suatu proses produksi, yang dinyatakan dengan satuan uang menurut harga pasar yang berlaku, baik yang sudah terjadi maupun yang akan terjadi” (*Wikipedia bahasa Indonesia*, 2008).
- Pengeluaran yang dikapitalisasi sebagai harta dan kemudian menjadi pengeluaran saat barang dan jasa yang berkaitan digunakan (Ahuja, 1982).
- Jumlah segala sesuatu usaha dan pengeluaran yang dilakukan dalam mengembangkan, memproduksi dan aplikasi produk (Soeharto, 1997).

2.3.2 Jenis – jenis biaya

Secara umum, biaya konstruksi terdiri dari biaya langsung (*Direct Cost*) dan biaya tak langsung (*Indirect Cost*). Biaya langsung (*Direct Cost*) merupakan biaya yang langsung berhubungan dengan konstruksi atau bangunan, sedangkan biaya tak langsung (*Indirect Cost*) adalah biaya yang tidak secara langsung berhubungan dengan konstruksi, tetapi harus ada dan tidak dapat dilepaskan dari proyek tersebut (Nugraha, Ishak & Sutjipto, 1985).

Biaya langsung (*Direct Cost*) terdiri atas:

1. Biaya bahan atau material
Merupakan biaya untuk pengadaan material, mulai dari membuat spesifikasi, mencari sumber, mengadakan lelang sampai membayar harganya (Soeharto, 1995).
3. Upah tenaga kerja (*labour*)
 - Pembayaran tenaga kerja berdasarkan jam kerja atau produktivitas (Gould,2002).
 - Biaya tenaga kerja per jam, yang memiliki aspek produktivitas, *man-power*, tingkat gaji, kompensasi. Porsi biaya tenaga kerja dalam suatu proyek dapat mencapai 25-35% dari biaya total proyek (Soeharto,1997).
 - Upah tenaga kerja dapat dibedakan atas upah harian, borongan per unit volume, atau borong keseluruhan (Nugraha, Ishak & Sutjipto,1985).
4. Biaya peralatan (*equipments*)
 - Biaya peralatan konstruksi yang digunakan sebagai sarana bantu konstruksi (Soeharto,1997).
 - Biaya yang terdiri dari biaya memperoleh peralatan itu sendiri dan biaya mengoperasikan peralatan tersebut (Gould,2002).
4. Biaya Subkontraktor
Berupa biaya paket kerja yang terdiri dari jasa dan material yang disediakan oleh subkontraktor (Soeharto, 1995).

Biaya tak langsung (*Indirect Cost*) terdiri atas:

1. *Overhead cost*
Dapat digolongkan menjadi 2 jenis, yaitu (Nugraha, Ishak & Sutjipto, 1985):
 - *Overhead* proyek, meliputi biaya personil di lapangan, fasilitas sementara di proyek (gudang, kantor, pagar, dan sebagainya), ijin bangunan, pajak, peralatan kecil yang terbuang setelah proyek selesai, rapat-rapat lapangan (*site meeting*), dan sebagainya.
 - *Overhead* kantor, meliputi biaya sewa kantor, honor pegawai kantor, ijin usaha, prakwalifikasi, administrasi, dan sebagainya.
2. Biaya tak terduga (*contingency*)

- Cadangan biaya dari suatu perkiraan biaya atau anggaran yang dialokasikan untuk jenis pekerjaan yang diperlukan. Besarnya tergantung strategi kontraktor dan resiko proyek (soeharto,1997).
- Merupakan biaya untuk kejadian-kejadian yang tidak diperhitungkan, seperti naiknya muka air tanah, longsor, dan sebagainya. Pada umumnya biaya ini diperkirakan antara 0.5 sampai 5% dari biaya total (Nugraha, Ishak & Sutjipto, 1985).

3. Eskalasi

Merupakan cadangan biaya pada perkiraan biaya yang dimaksud untuk menutup kenaikan tingkat harga karena waktu (Soeharto, 1995).

5. Keuntungan (*profit*)

- Keuntungan bagi kontraktor yang tidak dapat dipisahkan dalam pelaksanaan konstruksi, yang diperoleh karena menginvestasikan waktu dan energi, serta menanggung resiko tertentu (Gould,2002).
- Harga atau imbalan yang diterima atas jasa yang dilakukan.
- "Peningkatan kekayaan seorang investor sebagai hasil penanam modalnya, setelah dikurangi biaya-biaya yang berhubungan dengan penanaman modal tersebut" (*Wikipedia bahasa Indonesia*, 2008).

Dalam produk properti, biaya merupakan salah satu unsur dalam penetapan harga. Biaya ini terdiri dari dua macam yaitu biaya konstruksi dan absorpsi perusahaan dan biaya operasional perusahaan.

1. Biaya konstruksi dan absorpsi perusahaan.

Biaya konstruksi dan absorpsi perusahaan adalah biaya yang berubah langsung dengan tingkat produksi (Lamb, Hair & McDaniel, 2003). Biaya konstruksi dan absorpsi perusahaan di dalam produk *real estate* terdiri dari dua macam yaitu biaya yang berhubungan langsung dengan proyek konstruksi (*hard cost*) dan biaya yang tidak berhubungan langsung dengan proyek konstruksi (*soft cost*). Biaya konstruksi dan absorpsi perusahaan terdiri dari :

a. *Hard cost*

Hard cost merupakan biaya-biaya yang berhubungan langsung dengan komponen fisik dari proyek konstruksi (Geltner & Miller, 2001).

Hard cost meliputi :

- Biaya tanah, adalah biaya yang termasuk pembebasan tanah, perataan tanah, bunga pinjaman, komisi *real estate*, pajak *real estate*, utilitas, biaya *zoning*, perjanjian dengan tetangga, hukum, jalan masuk, pagar, tanda keluar masuk (Zuckerman & Blevins, 1991).
- Biaya penyiapan lahan : adalah biaya yang termasuk survey, test tanah, landscaping, dan kontigensi lahan, biaya urugan/galian untuk tiap-tiap rumah (Zuckerman & Blevins, 1991).
- Biaya perijinan, adalah biaya yang termasuk didalamnya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) (Geltner & Miller, 2001).
- Biaya konstruksi, adalah biaya yang termasuk pekerjaan beton, *waterproof*, tukang kayu, genteng , listrik, pemipaan, direksi keet, kontigensi dalam konstruksi, dll (Zuckerman & Blevins, 1991).
- Biaya *finishing*, adalah biaya yang termasuk interior *finishing*, pintu, jendela, kaca, lantai, perabotan (Zuckerman & Blevins, 1991).

b. *Soft costs*

Soft cost merupakan biaya-biaya yang tidak berhubungan langsung dengan komponen fisik dari proyek konstruksi (Geltner & Miller, 2001). *Soft cost* meliputi :

- Biaya peraturan pemerintah, adalah biaya yang berkaitan dengan hukum dan segala peraturan pemerintah.
- Biaya AMDAL pada proyek, adalah biaya yang termasuk biaya mengenai dampak lingkungan.
- Biaya perencana tata ruang kota, adalah biaya yang termasuk *landplanner* oleh arsitek (Zuckerman & Blevins, 1991).
- Biaya professional, adalah biaya yang termasuk ahli hukum, akuntansi, arsitek, interior desain, estimator, manajemen properti, konsultan, marketing, manajemen konstruksi (Zuckerman & Blevins, 1991).

- Biaya pemasaran termasuk promosi, adalah biaya yang termasuk agen penjualan, brosur, promosi lewat media, surat menyurat, *public relation* (Zuckerman & Blevins, 1991).

2. Biaya operasional perusahaan

Biaya operasional adalah biaya yang tetap harus dikeluarkan oleh perusahaan dan merupakan biaya yang tidak berubah pada tingkat produksi dan penjualan (Lamb, Hair & McDaniel, 2003). Biaya operasional perusahaan meliputi :

- a. Biaya manajemen dan administrasi perusahaan, adalah biaya yang termasuk peralatan perkantoran, gaji pegawai (Zuckerman & Blevins, 1991).
- b. Biaya utilitas, adalah biaya yang termasuk pemipaan, listrik, telepon (Geltner & Miller, 2001).
- c. Biaya asuransi, adalah biaya yang termasuk asuransi kebakaran (Geltner & Miller, 2001).
- d. Biaya perawatan dan perbaikan regular, adalah biaya untuk merawat tata ruang kota (Geltner & Miller, 2001).
- e. Biaya pajak properti, adalah biaya yang termasuk pajak perorangan, pajak *real estate*, pajak penjualan (Zuckerman & Blevins, 1991).