

Lampiran 1 :

KUESIONER SURVEI TENTANG PENGEMBANGAN RUKO BERDASARKAN FUNGSI DAN TANTANGANNYA BAGI PENGEMBANG RUKO DI SURABAYA

Bapak/Ibu yang terhormat,

Perkenalkan kami,

1. Hengky Santoso (21400007)
2. Michael (21400009)

mahasiswa Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Jurusan Teknik Sipil Universitas Kristen Petra Surabaya, memohon kesediaan Bapak/Ibu pelaku pengembang (*developer*) ruko untuk menjawab dan mengisi kuesioner kami.

Kuesioner ini kami buat dalam rangka melakukan penelitian guna menyelesaikan tugas akhir/skripsi kami yang berjudul : **Studi Tentang Pengembangan Ruko Berdasarkan Fungsi dan Tantangannya bagi Pengembang Ruko di Surabaya.**

Tujuan dari penelitian kami adalah untuk mengetahui pengembangan ruko berdasarkan fungsi dan tantangannya bagi pengembang ruko di Surabaya.

Kami menjamin kerahasiaan jawaban Anda ini dan hanya semata-mata kami pergunakan untuk penelitian yang bersifat akademik. Kiranya hal ini dapat diterima dengan baik dan terima kasih atas perhatian serta bantuan Bapak/Ibu.

Hormat kami,

Hengky S.

Michael.

DATA RESPONDEN

Nama Perusahaan : _____

Alamat Perusahaan : _____

Tahun berdiri Perusahaan : _____

Jumlah proyek ruko yang pernah dibangun : _____

Nama proyek ruko yang pernah dibangun : 1. _____ /th : 19.....

(th 1998 – th 2004) Jl. _____ () unit

2. _____ /th : 19.....

Jl. _____ () unit

3. _____ /th : 20.....

Jl. _____ () unit

4. _____ /th : 20.....

Jl. _____ () unit

Nama Responden : _____

Jabatan dalam Perusahaan : _____

Tanggal Pengisian Kuesioner : _____

A. FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH DALAM PENGEMBANGAN RUKO

Berikan tanda \surd pada kotak yang tersedia.

Keterangan :

Tingkat Pengaruh 1	: Sangat tidak mempengaruhi
Tingkat Pengaruh 2	: Tidak mempengaruhi
Tingkat Pengaruh 3	: Kurang mempengaruhi
Tingkat Pengaruh 4	: Cukup mempengaruhi
Tingkat Pengaruh 5	: Mempengaruhi
Tingkat Pengaruh 6	: Sangat mempengaruhi

No	Pertanyaan	Tingkat Pengaruh					
		1	2	3	4	5	6
I	Fungsi Pengembangan Produk						
A	Fungsi Pemasaran Ruko						
1	Produk Ruko						
	a. Kualitas ruko						
	b. Ukuran ruko						
	c. Fasilitas tambahan ruko						
	d. Umur pakai ruko						
2	Harga Ruko						
	a. Diskon harga ruko						
	b. Bonus yang diberikan (misalnya barang)						
	c. Cash Back Money (Bonus sejumlah uang yang kembali)						
	d. Pembayaran secara kredit						
3	Distribusi Penjualan Ruko						
	a. Pemasaran dari dalam perusahaan melalui open house						
	b. Pemasaran dari dalam perusahaan melalui pameran						
	c. Pemasaran dari luar perusahaan melalui agen						
	d. Pemasaran dari luar perusahaan melalui rekomendasi dari konsumen ke konsumen						
4	Promosi Penjualan Ruko						
	a. Melalui perantara						
	b. Melalui pameran						
	c. Melalui media komunikasi secara umum (TV, radio, koran)						
	d. Melalui media komunikasi khusus properti (majalah properti, koran properti)						

B	Fungsi Desain Ruko						
1	Desain Teknik						
a	Struktural						
	i. Jenis Fondasi						
	ii. Bahan Kolom, Balok, Plat, Dinding						
	iii. Bahan Rangka Atap						
	iv. Adanya Drainase						
b	Mekanikal-Elektrikal						
	i. Adanya sistem perlindungan kebakaran dan keamanan						
	ii. Adanya sistem instalasi listrik dan pencahayaan						
	iii. Adanya sistem komunikasi (telepon)						
	iv. Adanya sistem pendingin ruangan						
2	Desain Industrial						
a	Estetika						
	i. Gaya (style) dari ruko						
	ii. Tipe jendela dan pintu						
	iii. Keberadaan balkon						
	iv. Bahan penutup lantai, penutup atap dan plafon						
b	Ergonomis						
	i. Kemudahan penggunaan ruko bagi konsumen dalam menjalankan usahanya						
	ii. Kemudahan perawatan dan pengelolaan						
	iii. Ketergantungan pemakai pada ruko						
	iv. Kebutuhan pemakai terhadap sesuatu yang baru						
C	Fungsi Pelaksanaan Konstruksi Ruko						
	1. Akses keluar masuk material						
	2. Pengaturan jadwal proyek						
	3. Pengontrolan kualitas proyek						
	4. Perubahan desain dalam proyek						
II	Tantangan Pengembangan Produk						
A	Tantangan Utama						
1	Interaksi biaya, mutu dan waktu						
	a. Waktu yang diperlukan untuk melakukan pengembangan ruko						
	b. Biaya yang diperlukan untuk melakukan pengembangan ruko						
	c. Biaya yang diperlukan untuk membangun ruko						

	d. Kualitas dari ruko						
2	Kedinamisan						
	a. Aspek hukum dalam kepemilikan ruko (Hak Guna Bangunan, Hak Milik)						
	b. Pilihan konsumen						
	c. Kompetisi dengan developer lain						
	d. Kondisi ekonomi suatu negara						
3	Administrasi						
	a. Jenis kontrak yang digunakan						
	b. Macam jaminan dalam pembangunan ruko						
	c. Jenis tender yang digunakan						
	d. Jenis pembayaran yang digunakan						
4	Keterbatasan waktu untuk menciptakan sesuatu yang lebih unggul						
	a. Persaingan untuk menjadi yang terbaik						
	b. Permintaan pasar terhadap kebutuhan akan ruko						
	c. Bentuk fisik dari ruko						
	d. Kualitas dari ruko						
B	Tantangan Atribut						
1	Daya cipta (kreasi)						
	a. Pemikiran yang terbuka terhadap perkembangan ruko						
	b. Komunikasi yang aktif dalam tim						
	c. Kerjasama yang kooperatif dalam tim						
	d. Informasi yang cukup untuk mengembangkan ruko						
2	Kepuasan dalam bekerja						
	a. Kontribusi dalam pekerjaan						
	b. Persekutuan yang erat dalam tim						
	c. Pengenalan satu dengan yang lain dalam tim						
	d. Promosi / kenaikan kedudukan						
3	Keanekaragaman Tim						
	a. Perbedaan pelatihan antar anggota tim						
	b. Perbedaan pengalaman antar anggota tim						
	c. Perbedaan pandangan antar anggota tim						
	d. Perbedaan kepribadian antar anggota tim						

4	Semangat Tim						
	a. Tanggung jawab pribadi dan tim						
	b. Hubungan yang saling membangun						
	c. Proses yang dialami tim secara bersama-sama						
	d. Keterampilan kerja tim						

B. GAMBARAN UMUM FAKTOR-FAKTOR DALAM PENGEMBANGAN RUKO

Berikan tanda \surd pada kotak yang tersedia sesuai dengan ruko yang pernah Anda bangun berdasarkan tahun-tahun tersebut di bawah ini (*tahunnya sama dengan pada data responden):

- Ditinjau dari segi **Struktural Ruko** :

No.	Keterangan	*Th 19...	*Th 19...	*Th 20...	*Th 20...
1	Jenis Pondasi yang digunakan pada pembangunan ruko tersebut :				
	a. Batu Kali				
	b. Plat Beton				
	c. Tiang Pancang				
2	Bahan Kolom yang digunakan pada pembangunan ruko tersebut :				
	a. Beton bertulang				
	b. Komposit				
	c. Baja				
3	Bahan Balok yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Beton bertulang				
	b. Baja				
4	Bahan Plat yang digunakan pada tahun tersebut :				
	a. Beton bertulang				
	b. Komposit				
5	Bahan Dinding yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Bata				
	b. Batako				
6	Bahan Rangka Atap yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Baja				
	b. Kayu				
	c. Galvalum				
	d. Beton				
7	Penggunaan drainase pada tahun tersebut :				
	a. Memiliki drainase				
	b. Tidak memiliki drainase				

- Ditinjau dari segi **Estetika Ruko** :

No.	Keterangan	Th 19.....	Th 19.....	Th 20.....	Th 20.....
1	Gaya (style) yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Klasik				
	b. Mediterania				
	c. Modern				
2	Tipe Jendela yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Kaca lis kayu				
	b. Kaca lis aluminium				
	c. Kaca mati				
3	Keberadaan Balkon pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Ada				
	b. Tidak				
4	Tipe Pintu yang digunakan pada pembangunan ruko dari tahun ke tahun :				
	a. Rolling door				
	b. Harmonika				
5	Bahan Penutup Lantai yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Keramik				
	b. Teraso				
6	Bahan Penutup atap (genteng) yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Genteng Keramik				
	b. Genteng Beton				
	c. Genteng Karangpilang				
	d. Seng				
7	Bahan Plafon yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Gypsum				
	b. Triplek				

- Ditinjau dari segi **Mekanikal-Elektrikal Ruko** :

No.	Keterangan	Th 19.....	Th 19.....	Th 20.....	Th 20.....
1	Sistem perlindungan kebakaran yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Lapisan tahan api (fire proofing)				
	b. Alarm				
	c. Tabung pemadam kebakaran				
	d. Hidran				
2	Sistem keamanan yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Alarm				
	b. Petugas keamanan				
3	Sistem kelistrikan yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. PLN				
	b. Generator				
4	Sistem Komunikasi yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. Telepon				
	b. Alat komunikasi lain				
5	Sistem Pencahayaan yang digunakan pada pembangunan ruko tersebut :				
	a. Lampu Biasa				
	b. Lampu Darurat				
	c. Lampu Jalan				
6	Sistem Pendingin Ruangan yang digunakan pada pembangunan ruko tahun tersebut :				
	a. AC Split				
	b. AC Sentral				

Keterangan :

Sehubungan dengan Tugas Akhir kami di bidang teknik, maka penelitian untuk kuesioner B hanya mencakup 3 hal, yaitu dari segi struktural, mekanikal-elektrikal dan keindahan / estetika ruko.

Lampiran 2 :

DAFTAR REI SURABAYA

NO	Nama Perusahaan	Alamat	Telepon	Keterlibatan pada Industri Konstruksi	Personil yang Dituju	Jabatan
1	PT. Araya Jaya Corporation	Jln. Dharmahusada Indah 89	5962097	Kontraktor	Ir.Sugianto Budiman	Penanggungjawab
2	PT. Duta Graha Indah	Jln. Dharmahusada Utara IV / 6	5946704	Kontraktor	Ir. Dudung P, MSc	Penanggungjawab
3	PT. Utama Karya Cab. Jatim	Jln. Comal 20	5670098	Kontraktor	Ir. Moehammad C	Penanggungjawab
4	PT. Hutan Alam	Jln. Raya Dukuh Kupang 67	5676274	Kontraktor	Ir. Ridwan Bundarto	Penanggungjawab
5	PT. Nindya Karya Cab. III	Jln. Tenggilis Tengah 4	8430591	Kontraktor	Ir. Samudi Nawawi	Penanggungjawab
6	PT. Ometraco Arya Samanta	Jln. Rungkut Industri I / 5-7	843283	Kontraktor	Ir. Mulyono	Penanggungjawab
7	PT. Adhi Karya Divisi Konstruksi III	Jln. Gayung Kebonsari 167 A	8439010	Kontraktor	Ir. Ismunandar	Penanggungjawab
8	PT. Murthy Kurnia Utama	Jln. Raya Prapen Indah BI / VI	8433660	Kontraktor	Ir. Hendra I.,M.Eng	Penanggungjawab
9	PT. Shanty Wira Perkasa	Jln. Manyar Rejo III / 15	3739749	Kontraktor	Soetedjo	Penanggungjawab
10	PT. Solobhakti Trading & Contractors	Jln . Welirang 26	514777	Kontraktor	H. Achmad T	Penanggungjawab
11	PT. Waskita Karya Cab VIII	Jln. Jemur Andayani 1	8439091	Kontraktor	Ir. Suparyadi, MBA	Penanggungjawab
12	PT. Wijaya Karya Cab VII	Jln. Ach. Yani 176-178	8439344	Kontraktor	I Wayan Weneng	Penanggungjawab
13	PT. Pembangunan Perumahan Cab VI	Jln. Raya Darmo 291	5677862	Kontraktor	Ir. Herbiyanto	Penanggungjawab
14	PT. Tatamulia Nusantara Indah	Jln. Ngagel Jaya Selatan K / 31-32	5035800	Kontraktor	Ir. J. Suryanto Budhi	Penanggungjawab
15	CV. Citra Persada	Jln. Mulyorejo Baru 114	5937474	Kontraktor	Ny. Dian Romyana	Penanggungjawab
16	CV. Adhicipta Engineering Consultant	Jln. Rungkut Asri Barat XIII /23	8700450	Perencana	Ir. Ratno Nagayomi	Penanggungjawab
17	PT. Adya Graha	Jln. Raya Margorejo Indah A-509	8437998	Perencana	Ir. Tedjo Surjini	Penanggungjawab
18	PT. Alief Putra Perdana	Jln. Tenggilis Utara VI / 35	8414943	Perencana	Djoko Mursito	Penanggungjawab
19	PT. Archi Metric	Jln. Raya Manyar Tirtomoyo 5A	5946980	Perencana	Ir. Jimmy Nurdi K	Penanggungjawab
20	PT. Ardi Graha Konsultan	Jln. Pencindilan 66-68 Blok L	367344	Perencana	Andi Rahmean Pohan	Penanggungjawab
21	CV. ACE	Jln. Manyar Kartika I / 40-42	5939293	Perencana	Poppy Lestianara	Penanggungjawab
22	PT. Anex Kumara	Jln. Sukosemolo VIII / E-2	5939177	Perencana	Ir. Achitief Budiono	Penanggungjawab
23	PT. Arpidici	Jln. Ngagel Jaya 53	5682746	Perencana	Ir. Rahmawan	Penanggungjawab
24	PT. Bina Karya (Persero)	Jln. Dharmahusada 63	5922060	Perencana	Ir. Nugroho Widhi S	Penanggungjawab
25	Bina KaryaKonsultan Teknik Pembangunan	Jln. Bendulmerisi Utara VII / 19	8420465	Perencana	Ir. R. Eddy Soekamto	Penanggungjawab
26	PT. Buana Archicon	Jln. Kendangsari Raya I / 16	8438832	Perencana	Ir. R. Soetomo	Penanggungjawab
27	CV. Building Interior Consultant	Jln. Manyar Tirtomoyo VII / 43	5946980	Perencana	Ir. Ratna S. A. MCE	Penanggungjawab
28	CV. Aria Jasa	Jln. Ketintang Selatan I / 77	8280350	Perencana	Ny. Tri Asih	Penanggungjawab
29	PT. Biro Teknik	Jln. Ambengan 52	5342553	Perencana	Ir. R. Soendjasmono	Penanggungjawab
30	PT. Carleton Bhakti Pertiwi	Jln. Jemur Andayani XV / 2	8418135	Perencana	Ir. Alim S, MA	Penanggungjawab
31	PT. Eltekons	Jln. Dukuh Kupang XI / 45	5671704	Perencana	Ir. Iskandar Z.	Penanggungjawab
32	PT. Fateks Perdana	Jln. Klampis Aji II / 43	5946094	Perencana	Ir. Bambang H.	Penanggungjawab
33	CV. Flow 9 Architects	Jln. Kedungsari 141	5458208	Perencana	Ir. Umaryadi R.	Penanggungjawab
34	PT. Candikencan Sabdawisesa	Jln. Gayung Kebonsari V / 19	8417534	Perencana	Ir. Irviandi Basuki	Penanggungjawab
35	CV. Ideal Arsitektur	Jln. Jemur Andayani XVIII / 30	8439731	Perencana	Ir. Boedi M. Wibowo	Penanggungjawab
36	PT. Indah Karya	Jln. Ach. Yani 48	8280271	Perencana	Parijan Notowijoyo	Penanggungjawab
37	PT. Indulexco	Komp. Chris Kencana F-31	5677439	Perencana	Ir. Agoes Pramono	Penanggungjawab
38	PT. Inti Eka Fajar Konsultan	Komp YKP Rungkut RI II L-13	8202273	Perencana	Ir. Urip Suroto	Penanggungjawab
39	PT. Krida Pratama Adhicipta	Jln. Pakis Tirtosari 84-86	5673239	Perencana	S. Hadiwinoto, Dipl.Ing	Penanggungjawab

DAFTAR REI SURABAYA (lanjutan)

NO	Nama Perusahaan	Alamat	Telepon	Keterlibatan pada Industri Konstruksi	Personil yang Dituju	Jabatan
40	PT. Mahakarya Putra Pertiwi	Jln. Teknik Kesehatan N / 11	5943938	Perencana	Ir. Agus, M.SC.,Ph.D	Penanggungjawab
41	CV. Grand Haz Consultant	Jln. Ketintang Madya III / 16	8410509	Perencana	Ir. Za'im Budi S	Penanggungjawab
42	PT. Konindo Timur Utama	Jln. Rungkut Lor RL II B-1	8710929	Perencana	Rahmat Yuli Artono	Penanggungjawab
43	PT. Papertan	Jln. Ngagel Jaya Tengah IV / 18	5681683	Perencana	Ir. Bambang S.	Penanggungjawab
44	PT. Parigiha Konsultan	Jln. Ikan Bandeng 7	5675930	Perencana	Ir. Suemanto	Penanggungjawab
45	PT. Parentjana Djaja	Jln. Sutorejo Utara X / 18	8414963	Perencana	Iwan Susanto	Penanggungjawab
46	CV. Pramathana Konsultan	Jln. Rungkut Lor RL II A-27	8700450	Perencana	Ir. Djoko P.	Penanggungjawab
47	CV. Management & Project Engineering	Jln. Ngagel Jaya Selatan V / 9	5676372	Perencana	Ir. Nur Hadi Santosa	Penanggungjawab
48	PT. Pilar Kencana	Jln. Tidar III / 3	5321943	Perencana	Ir. Hermanus H.	Penanggungjawab
49	PT. Arsitra Sarwagata	Jln. Tenggilis Utara 33	8433227	Perencana	Ir. Riduan Sukardi	Project Director
50	PT. Grade Family View	Site Office Blok P,R Graha Family	7326936	Pengembang	Bp. Sugandi Susanto	General Manager
51	PT. Deverindo Indograha Raya	Jln. Mayjend Sungkono Kav B5	575198	Pengembang	Ir. Budiarto	Project Manager
52	PT. Dharmasejahtera Sakti	Jln. Mayjend Sungkono Kav B5	575498	Pengembang	Ninik Yuliani	Marketing Staff
53	PT. Grand Family View	Jln. Mayjend Sungkono Kav B5	584934	Pengembang	Sinarto Dharmawan	Project Director
54	PT. Grande Inter Wisata	Jln. Mayjend Sungkono Kav B5	575198	Pengembang	Ir. Rizani Noor	Project Architect
55	Cipta Surya Wahana	Jln. Jemursari Utara 5	8475560	Kontraktor	Wahyu Nusa Indria	Penanggungjawab
56	Dharma Bakti Adijaya	Jln. Taman Jayengrono 2-4 JMP Lt V	-	Pengembang	-	Direktur
57	Kasih Jatim	Jln. Nginden Intan Raya 12-14	-	Pengembang	-	Direktur
58	Margamas Gilya Really	Jln. Manunggal Kebonsari 27	-	Pengembang	-	Direktur
59	Pakuwon Jati	Jln. Basuki Rachmat 2-4,T.Plaza Lt 15	-	Pengembang	-	Direktur
60	Seruni Surabaya	Jln. Rajawali 11 Atas	-	Pengembang	Suryo G. Setiawan	Project Director
61	Pakuwon Darma	Jln. Basuki Rachmat 2-4,T.Plaza Lt 15	-	Pengembang	-	Direktur
62	Darmo Satellite Town	Jln. Raya Satelit Selatan 1	-	Pengembang	-	Direktur
63	Trijaya Kartika	Jln. Raya Margorejo Indah A-308	-	Pengembang	-	Direktur
64	Lamicitra Nusantara	Jln. Taman Jayengrono 2-4 JMP Lt V	-	Pengembang	-	Direktur
65	Sinar Galaxy	Jln. Raya Kertajaya Indah 79	-	Pengembang	-	Direktur
66	PT. Hamitara	Jln. Mulyosari Tengah V / 49	5926862	Pengembang	Ir. Puji Artono	Project Manager
67	PT. Mahadhika Girindra	Wisma Tiara Lt 11	5319560	Pengembang	Ir. J.K. Budiman	Project Manager
68	Nusa Raya Cipta	Jln. Rungkut Industri II / 45D	8437207	Kontraktor	Ir. Cornelius Widjaja	Project Manager
69	Sarana Rancang Bangun Persada	Jln. Pacar Kembang 121	362282	Perencana	Suwandi Legowo	Project Manager
70	CV. Benyamin Gideon & Associate	Jln. Gayungsari VII / 30	8280977	Perencana	Dr. Ir. Benyamin L.	Project Manager
71	CV. Surya Abadi Teknik	Jln. Raya Mulyosari 151	360651	Perencana	Ir. Yan Limena	Electrical Engineer
72	CDC Construction & Development	Jln. Raya Kupang Indah	7326046	Kontraktor	Mr. Teo Kian Guan	Project Manager
73	PT. Aurorabhawana Asri	Jln. Tunjungan 12	514670	Pengembang	Ir. Franciscus T	Project Director
74	PT. Ramasari Surya Persada	Jln. Embong Malang 85-89	512867	Pengembang	Rachman Radjimin	Project Director
75	PT. Sekar Group	Jln. Raya Darmo 23-25	571371	Pengembang	Robert D.H.	Project Director
76	Joshie Arenco PT	G-12,Tahap IV Pasar Atom	25670	Perencana	Ir. Agus Baskoro	Project Architect
77	PT. Mas Murni Indonesia	Jln. Yos Sudarso 11	-	Pengembang	Ir. Oei Tjie Hui	Manager Project
78	PT. Sapta Bangun Manunggal	Jln. Taman Kendangsari 29	-	Kontraktor	Ir. Hadi Erwanto	Direktur Utama