

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vii
DAFTAR GAMBAR.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	3
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	3
1.3.1 Tujuan.....	3
1.3.2 Sasaran.....	3
1.4. Rung Lingkup Studi.....	4
1.4.1 Ruang Lingkup Materi.....	5
1.5. Metode Penelitian.....	5
1.5.1 Metode Pendekatan.....	5
1.5.2 Metode Pengumpulan data.....	6
1.5.3 Metode Analisis.....	7
1.6.Sistematika Pembahasan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Dasar Hukum.....	11
2.2 Defenisi Perumahan.....	12
2.3 Perkembangan Lokasi Perumahan Wilayah Kota.....	13
2.4 Teori Lokasi Perumahan.....	17
2.5 Penentuan lokasi perumahan untuk pengembang.....	18
2.6 Pemilihan Lokasi Perumahan.....	20
2.7 Tinjauan Pustaka.....	22
BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI	
3.1. Tinjauan Umum Kecamatan Bungus Teluk Kabung	24
3.1.1 Letak Administrasi dan Letak Geografis Kawasan Studi.....	24
3.1.2 Gunalahan.....	27
3.2. Kondisi Kependudukan.....	29
3.2.1 Jumlah dan sebaran penduduk.....	29
3.3. Kondisi Sarana dan Prasarana.....	29
3.3.1. Kondisi Sarana.....	29
3.4 Berdasarkan Pengembangan Perumahan RDTR.....	32
3.5 Gambaran Umum Zona pengembangan Perumahan.....	35

3.5.1 Zona I.....	35
3.5.2 Zona II.....	41
3.5.3 Zona III.....	47
3.6. Developer	53
3.7 Harga Lahan	55

BAB IV ANALISIS FAKTOR PENENTU LOKASI PERUMAHAN

4.1. Analisis Berdasarkan Teori Penentu Lokasi.....	55
4.2. Faktor penentu lokasi perumahan berdasarkan harga lahan.....	57
4.3. Faktor Penentu Lokasi Perumahan Berdasarkan jarak ke jala utama..	59
4.4. Penentuan krikteria dan indikator faktor penentu berdasarkan teori.....	61
4.5. Analisis Penentuan Zona Prioritas Berdasarkan Teori.....	63
4.5.1 Zona I.....	63
4.5.2 Zona II.....	78
4.5.3 Zona III.....	93
4.6. Faktor Penentu Lokasi Perumahan Berdasarkan Pengembang (Developer)	107
4.7. Penentuan Kriteria Dan Indikator Faktor Penentu Berdasarkan Pengembang.	109
4.8. Analisis Penentuan Zona Prioritas Berdasarkan Pengembang.....	112
4.8.1 Zona I.....	112
4.8.2 Zona II.....	127
4.8.3 Zona III.....	142
4.9. Kesimpulan Analisis.....	157

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	158
5.2. Saran.....	159

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

No.Tabel	Judul Tabel	Halaman
Tabel 1.1.	Metode Analisis.....	8
Tabel 2.1.	Radius jangkauan sarana pelayanan kota	16
Tabel 2.2.	Kriteria spasial kawasan perumahan berdasarkan aksesibilitas.....	16
Tabel 2.3.	Radius jangkauan sarana pelayanan kota.....	16
Tabel 2.4.	Standar luas lahan lingkungan perumahan.....	17
Tabel 2.5.	Aktor pembangunan Perumahan.....	19
Tabel 2.6.	Prasarasan dan sarana yang perlu disediakan dalam pengembanagan kota	21
Tabel 2.7.	Kriteria Variable Penilai.....	22
Tabel 3.1	Luas daerah menurut kelurahan di Kecamatan Bungus Teluk Kabung.....	24
Tabel 3.2.	Jarak kekelurahan, balai kota dan kantor gubernur.....	25
Tabel 3.3.	Penggunaan lahan kecamatan bungus teluk kabung menurut jenis penggunaan tahun 2013.....	27
Tabel 3.4	jumlah penduduk menurut kelurahan kecamatan bungus teluk kabung.....	29
Tabel 3.5.	Jumlah sarana kesehatan kecamatan bungus teluk kabung...	30
Tabel 3.6.	Jumlah sarana pendidikan kecamatan bungus teluk kabung...	30
Tabel 3.7.	Jumlah sarana peribadatan kecamatan bungus teluk kabung..	31
Tabel 3.8.	Jumlah sarana pendidikan di Zona I.....	37
Tabel 3.9.	Jumlah sarana kesehatan di Zona I.....	37
Tabel 3.10.	panjang jalan berdasarkan fungsi jalan di zona I.....	39
Tabel 3.11.	Perkerasan jalan menurut fungsi jalan di zona I.....	39
Tabel 3.12.	Jumlah sarana pendidikan di Zona II.....	43

Tabel 3.13.	Jumlah sarana kesehatan di Zona II..	43
Tabel 3.14.	panjang jalan berdasarkan fungsi jalan di zona II.....	45
Tabel 3.15.	Perkerasan jalan menurut fungsi jalan di zona II.....	45
Tabel 3.16.	Jumlah sarana pendidikan di Zona III.....	49
Tabel 3.17.	Jumlah sarana kesehatan di Zona III.....	49
Tabel 3.18.	panjang jalan berdasarkan fungsi jalan di zona III.....	51
Tabel 3.19.	Perkerasan jalan menurut fungsi jalan di zona III.....	51
Tabel 3.20.	Developer kota padang	53
Tabel 3.21	Nilai Tingkat Kepentingan	53
Tabel 3.22	Haraga Lahan Rata – Rata di Zona.....	55
Tabel 4.1.	Kesesuaian Faktor-Faktor Pemilihan Lokasi Perumahan Dengan Teori Lokasi.....	55
Tabel 4.2.	Analisis factor penentu lokasi perumahan berdasarkan teori.....	56
Tabel 4.3.	Bobot Kriteria Berdasarkan Teori.....	57
Tabel 4.4.	Harga Lahan Berdasarkan Lokasi Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Kecamatan Bungus Teluk Kabung.....	58
Tabel 4.5.	Kategori Harga Lahan Berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Kecamatan Bungus Teluk Kabung.....	59
Tabel 4.6	Lokasi Nilai Jual Objek Pajak (Njop) Dan Jarak Ke Jalan Utama Kecamatan Bungus Teluk Kabung.....	59
Tabel 4.7	Kategori Harga Lahan Dan Jarak Ke Jalan Utama Kecamatan Bungus Teluk Kabung	60
Tabel 4.8	Kategori Jarak Jalan Utama Dan Harga Lahan.....	60
Tabel 4.9.	Tingkat kepentingan faktor penentu terpilih berdasarkan teori.....	61
Tabel 4.10.	Penilaian setiap area lahan prioritas berdasarkan factor penentu zona I.....	73
Tabel 4.11.	Rekap skor area lahan prioritas berdasarkan factor penentu.....	74

Tabel 4.12.	Klasifikasi lahan prioritas berdasarkan lahan eksisting kawasan.....	75
Tabel 4.13.	Penilaian setiap area lahan prioritas berdasarkan factor penentu zona II.....	88
Tabel 4.14.	Rekap skor area lahan prioritas berdasarkan factor penentu.....	89
Tabel 4.15.	Klasifikasi prioritas zona II.....	90
Tabel 4.16.	Penilaian setiap area lahan prioritas berdasarkan factor penentu zona III.....	103
Tabel 4.17.	Rekap skor area lahan prioritas berdasarkan factor penentu zona III.....	104
Tabel 4.18.	Klasifikasi lahan zona III.....	104
Tabel 4.19.	Tingkat Kepentingan dalam Penentuan Pemberian skor.....	107
Tabel 4.20.	Tingkat kepentingan Faktor Penentu Terpilih Berdasarkan Pengembang.....	107
Tabel 4.21.	Tingkat Pembobotan Dalam Penentuan Faktor Penentu Oleh Pengembang.....	108
Tabel 4.22	Bobot kriteria Berdasarkan Pengembang.....	109
Tabel 4.23	Skor Kriteria, Variabel, dan Indikator Faktor Penentu Lokasi Perumahan Berdasarkan Pengembang.....	110
Tabel 4.24	Penilaian Setiap Area Lahan Prioritas Berdasarkan Factor Penentu zona I.....	122
Tabel 4.25	Rekap Skor Area Lahan Prioritas Berdasarkan FaKtor Penentu.....	124
Tabel 4.26	Klasifikasi Lahan Prioritas Berdasarkan Berdasarkan Lahan Eksisting Kawasan.....	124
Tabel 4.27	Penilaian Setiap Area Lahan Prioritas Berdasarkan Factor Penentu Zona II.....	137
Tabel 4.28	Rekap Skor Area Lahan Prioritas Berdasarkan Factor Penentu.....	139
Tabel 4.29	Klasifikasi Prioritas Zona II.....	139
Tabel 4.30	Penilaian Setiap Area Lahan Prioritas Berdasarkan Factor Penentu Zona III	152

Tabel 4.31	Rekap Skor Area Lahan Prioritas Berdasarkan Factor Penentu Zona III.....	153
Tabel 4.32	Klasifikasi Prioritas Zona III.....	154
Tabel 4.33	Perbandingan Area Berdasarkan Teori Dan Pengembang Zona I.....	157
Tabel 4.33	Perbandingan Area Berdasarkan Teori Dan Pengembang Zona I.....	157
Tabel 4.33	Perbandingan Area Berdasarkan Teori Dan Pengembang Zona III.....	158

DAFTAR GAMBAR

No.Gambar	Judul Gambar	Halaman
Gambar 1.1	Peta Zona I.....	4
Gambar 1.2.	Peta Zona II.....	5
Gambar 1.3.	Peta Zona II.....	6
Gambar 1.4.	Kerangka Berfikir.....	9
Gambar 3.1.	Peta Administrasi Kecamatan Bungus Teluk Kabung	26
Gambar 3.2.	Peta Penggunaan Lahan Bungus Teluk Kabung.....	28
Gambar 3.3.	Peta Zona I.....	36
Gambar 3.4.	Peta sebaran sarana Zona I.....	38
Gambar 3.5.	Peta Fungsi jaringan jalan.....	40
Gambar 3.6.	Peta Kondisi jalan.....	41
Gambar 3.7.	Peta Zona II.....	42
Gambar 3.8.	Peta Sebaran sarana Zona II.....	44
Gambar 3.9.	Peta fungsi jalan.....	46
Gambar 3.10.	Zona III.....	48
Gambar 3.11.	Peta sebaran sarana zona III.....	50
Gambar 3.12.	Peta fungsi jalan.....	52
Gambar 3.13.	Peta Kondisi jalan.....	53
Gambar 3.14.	Peta Harga lahan Zona I.....	56
Gambar 3.15.	Peta Harga lahan Zona II.....	57
Gambar 4.1.	Peta Jarak dari Pusat Kegiatan Zona I.....	64
Gambar 4.2.	Peta Radius jaringan jalan Utama Zona I	66
Gambar 4.3.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SD Zona I.....	67
Gambar 4.4.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTP Zona I.....	68
Gambar 4.5.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTA Zona I.....	69
Gambar 4.6.	Peta Radius Fasilitas Kesehatan Zona I.....	71
Gambar 4.7.	Peta Radius Harga Lahan Zona I.....	72

Gambar 4.8.	Peta Area Zona I.....	76
Gambar 4.9.	Peta Prioritas Zona I.....	77
Gambar 4.10.	Peta Jarak dari Pusat Kegiatan Zona II.....	79
Gambar 4.11.	Peta Radius jaringan jalan Utama Zona II	80
Gambar 4.12.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SD Zona II.....	82
Gambar 4.13.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTP Zona II.....	83
Gambar 4.14.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTA Zona II.....	84
Gambar 4.15.	Peta Radius Fasilitas Kesehatan Zona II.....	68
Gambar 4.16.	Peta Radius Harga Lahan Zona II.....	87
Gambar 4.17.	Peta Area Zona II.....	91
Gambar 4.18.	Peta Prioritas Zona II.....	92
Gambar 4.19.	Peta Jarak dari Pusat Kegiatan Zona III.....	94
Gambar 4.20.	Peta Radius jaringan jalan Utama Zona III	95
Gambar 4.21.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SD Zona III.....	97
Gambar 4.22.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTP Zona III.....	98
Gambar 4.23.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTA Zona III.....	99
Gambar 4.24.	Peta Radius Fasilitas Kesehatan Zona III.....	101
Gambar 4.25.	Peta Radius Harga Lahan Zona III.....	102
Gambar 4.26.	Peta Area Zona III.....	105
Gambar 4.27.	Peta Prioritas Zona III.....	106
Gambar 4.28.	Peta Radius jaringan jalan Utama.....	113
Gambar 4.29.	Peta Radius Harga Lahan Zona I.....	114
Gambar 4.30.	Peta Jarak dari Pusat Kegiatan.....	116
Gambar 4.31.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SD.....	117
Gambar 4.32.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SLTP.....	118
Gambar 4.33.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SLTA.	119
Gambar 4.34.	Peta Radius Fasilitas Kesehatan.....	121
Gambar 4.35.	Peta Area Zona I.....	125
Gambar 4.36.	Peta Prioritas Zona I.....	126
Gambar 4.37.	Peta Radius jaringan jalan Utama Zona II.	128
Gambar 4.38.	Peta Radius Harga Lahan Zona II.....	129

Gambar 4.39.	Peta Jarak dari Pusat Kegiatan.....	131
Gambar 4.40.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SD.....	132
Gambar 4.41.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTP.....	133
Gambar 4.42.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SLTA.	134
Gambar 4.43.	Peta Radius Fasilitas Kesehatan.....	136
Gambar 4.44.	Peta Area Zona II.....	140
Gambar 4.45.	Peta Prioritas Zona II.....	141
Gambar 4.46.	Peta Radius jaringan jalan Utama Zona III	143
Gambar 4.47.	Peta Radius Harga Lahan Zona II.....	144
Gambar 4.48.	Peta Jarak dari Pusat Kegiatan.....	146
Gambar 4.49.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SD.....	147
Gambar 4.50.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTP.....	148
Gambar 4.51.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan SDLTA.	149
Gambar 4.52.	Peta Radius Fasilitas Pendidikan Kesehatan.....	151
Gambar 4.53.	Peta Area Zona III.....	155
Gambar 4.54.	Peta Prioritas Zona III.....	156
Gambar 5.1.	Peta Prioritas Zona I.....	157
Gambar 4.2.	Peta Prioritas Zona II.....	158