

**KAJIAN FAKTOR PENYEBAB PERUBAHAN FUNGSI BANGUNAN PADA
KAWASAN PERMUKIMAN
(Studi Kasus: Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai, Kelurahan Surau
Gadang, Kota Padang)**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota
Strata Satu(S1)*

Oleh:

HANA APRILIA

1510015311044

PEMBIMBING I : DR. IR. HARYANI, M.T

PEMBIMBING II : EZRA ADITIA, S.T, M.Sc



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA**

2020

UNIVERSITAS BUNG HATTA

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan yang Maha Esa yang telah memberikan kekuatan kepada penulis untuk dapat menyelesaikan Laporan Tugas Akhir yang berjudul “Kajian Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Pada Kawasan Permukiman (Studi Kasus:Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai, Kelurahan Surau Gadang, Kota Padang)“. Bantuan baik berupa materil maupun non materil dari semua pihak. Oleh karena itu penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada :

1. Ayah penulis, Muhamad Nasir, S.Pd (Alm) sebagai pendengar dan penasihat disaat penulis mengalami kesulitan di masa perkuliahan serta sebagai penyemangat penulis untuk menyelesaikan laporan tugas akhir ini. Semoga papa ditempatkan di sebaik-baiknya tempat dan kita sekeluarga bisa berkumpul lagi suatu saat nanti, aamiin. Serta Ibu penulis, Hazanah, S.Pd atas dukungan dan doa yang tak henti dipanjatkan hingga penulis bisa menyelesaikan laporan ini. Terimakasih banyak.
2. Kedua kakak dan abang, Hana Oktalisa, S.Ap dan Tri Mizanul Kroma, S.Ap sebagai pendengar dan penasihat saat penulis mengalami kesulitan dalam menyelesaikan laporan ini.
3. Kedua keponakan penulis, M.Rafisqy Malik dan M.Rasyid Baihaqy atas kehadirannya di dunia ini menjadi kebahagiaan baru bagi penulis sehingga penulis bisa terus semangat dalam menyelesaikan laporan ini.
4. Bapak Ezra Aditia, S.T, M.Sc. selaku Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bung Hatta yang telah memberikan kelancaran pelayanan serta urusan selama masa perkuliahan dan selaku Dosen Pembimbing 2 yang telah menyediakan waktu untuk berdiskusi dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan laporan ini.
5. Ibu Dr.Ir.Haryani, M.T selaku Dosen Pembimbing 1 yang telah memberikan waktu untuk membimbing dan mengarahkan penulis selama proses penyusunan laporan ini serta meyakinkan penulis tentang kemampuan penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan mata kuliah tugas akhir dengan baik.
6. Bapak Tomi Eriawan, S.T, M.T selaku Dosen Penguji 1 yang telah memberikan arahan kepada penulis terkait laporan.
7. Ibu Era Triana, S.T, M.Sc, Ph.D selaku Dosen Penguji 2 dan koordinator mata kuliah tugas akhir yang telah memberikan arahan kepada penulis terkait laporan

serta memberikan motivasi, nasehat, semangat dan arahan terkait pelaksanaan tugas akhir.

8. Ibu Harne Julianti Tou S.T, M.T sebagai Pembimbing Akademik angkatan 2015 yang telah perhatian serta banyak memberikan masukan dan arahan selama masa perkuliahan kepada mahasiswa PA.
9. Seluruh dosen PWK Universitas Bung Hatta yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama proses perkuliahan.
10. Seluruh pihak Kecamatan Nanggalo dan Kelurahan Surau Gadang yang telah memberikan izin penelitian dan membantu kelancaran penelitian ini.
11. Arif Rahman Putra, S.T sebagai orang yang selalu ada menemani, membantu dan memberikan semangat kepada penulis selama proses perkuliahan hingga saat ini.
12. Papa Wisnedi, Mama Metti, Abang Dilla, Momi Ayu, Teteh Tari, Aip, Kakak Rifa dan Iqi yang telah memberikan semangat, menyayangi dan memperlakukan penulis seperti keluarganya sendiri selama penulis menyelesaikan studi di Padang. Terimakasih banyak atas semuanya.
13. Bulu Group Management (Arif, Aci, Dilla, Riski Bulu, Teguh, Salim dan Fika) telah menjadi orang yang selalu ada untuk penulis, untuk semangat yang selalu diberikan untuk penulis, untuk segala bantuan yang diberikan kepada penulis, untuk segala baik dan buruk penulis yang kalian terima dan susah senang yang kita lalui bersama. Terimakasih banyak. Lebih dari teman, kalian keluarga.
14. Rekan-rekan mahasiswa Planologi angkatan 2015 atas kerjasamanya selama masa perkuliahan. Untuk yang sedang berjuang menyelesaikan masa studinya semoga dapat segera tercapai dan sukses selalu.
15. Adik-adik PWK angkatan 2018 Riki, Dizal dan Fadhel yang telah membantu penulis selama proses survei dan penyebaran kuesioner penelitian.

Rasa hormat dan terima kasih bagi semua pihak atas segala dukungan dan doa. Semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah mereka berikan kepada penulis. Aamiin. Penulis juga memahami bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan dan juga mungkin masih terdapat beberapa kekurangan, untuk itu saran dan kritik sangat diharapkan untuk evaluasi di masa yang akan datang.

Padang, Januari 2021

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iii
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	2
1.3. Tujuan dan Sasaran Penelitian	2
1.3.1. Tujuan.....	2
1.3.2. Sasaran.....	2
1.4. Batasan Penelitian	3
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	3
1.5.1. Ruang Lingkup Wilayah.....	3
1.5.2. Ruang Lingkup Materi	7
1.6. Metode Penelitian.....	7
1.6.1. Metode Pengumpulan Data	7
1.6.2. Metode Penentuan Sampel	8
1.6.3. Variabel Penelitian	8
1.6.4. Metode Analisa Data	9
1.7. Sistematika Penulisan.....	12
1.8. Keluaran	12
BAB II STUDI LITERATUR.....	14
2.1. Lahan dan Pemanfaatan Lahan.....	14
2.1.1. Pengertian Lahan	14
2.1.2. Pengertian dan Jenis Pemanfaatan Lahan.....	15
2.2. Bangunan dan Fungsi Bangunan	16
2.3. Hubungan Antara Fungsi Bangunan dengan Pemanfaatan Lahan	16
2.4. Pengertian Permukiman dan Kawasan Permukiman.....	17
2.5. Perdagangan dan Jasa.....	18
2.6. Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan yang Menyebabkan Perubahan Pemanfaatan Lahan	26
2.7. Metode Analisis Tabulasi Silang (Crosstab).....	31

2.7.1. Pengertian Tabulasi Silang (Crosstab)	31
2.7.2. Penggunaan dan Manfaat Analisis Tabulasi Silang (Crosstab) dalam Bidang Perencanaan Wilayah dan Kota	31
2.8. Uji Chi Square dalam Penentuan Variabel yang Berhubungan dengan Perubahan Fungsi Bangunan	32
2.9. Uji Korelasi:Koefisien Kontingensi (C) dalam Menentukan Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Berdasarkan Tingkat Kekuatan Hubungannya....	36
BAB III GAMBARAN UMUM	38
3.1. Gambaran Umum Kelurahan Surau Gadang	38
3.1.1. Letak Geografis dan Administrasi	38
3.1.2. Kebijakan Tata Ruang di Kelurahan Surau Gadang.....	40
3.1.3. Penggunaan Lahan Kelurahan Surau Gadang	43
3.1.4. Jumlah Penduduk Kelurahan Surau Gadang	45
3.1.5. Sarana di Kelurahan Surau Gadang	45
3.2. Gambaran Umum Wilayah Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai.....	46
3.2.1. Letak Geografis dan Administrasi	46
3.2.2. Jenis Sebaran Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	48
3.2.3. Jenis Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Wilayah Studi	50
3.2.4. Karakteristik Perubahan Fungsi Bangunan di Wilayah Studi	53
3.2.5. Karakteristik Responden.....	54
3.2.6. Status Kepemilikan Bangunan.....	56
3.2.7. Alasan Membuka Usaha di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	56
3.2.8. Persepsi Responden Terhadap Aksesibilitas	57
3.2.9. Persepsi Responden Terhadap Kelengkapan Utilitas	59
3.2.10. Persepsi Responden Terhadap Kelengkapan Sarana	61
3.2.11. Persepsi Responden Terhadap Kualitas Prasarana	62
3.2.12. Pengetahuan Responden Terhadap Peraturan Pemanfaatan Lahan di Wilayah Studi	64
BAB IV ANALISIS FAKTOR PENYEBAB PERUBAHAN FUNGSI HUNIAN MENJADI FUNGSI USAHA PADA KAWASAN PERMUKIMAN.....	66
4.1. Analisis Karakteristik Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai.....	66

4.2. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	71
4.2.1. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Pada Kawasan Permukiman Berdasarkan Aspek Karakteristik Pemilik Bangunan	71
4.2.2. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Berdasarkan Aspek Aksesibilitas	74
4.2.3. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Berdasarkan Aspek Kelengkapan Utilitas	76
4.2.4. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Berdasarkan Aspek Kelengkapan Sarana	77
4.2.5. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Berdasarkan Aspek Kualitas Prasarana	79
4.2.6. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Berdasarkan Aspek Peraturan Pemanfaatan Lahan	80
4.2.7. Analisis Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Berdasarkan Status Kepemilikan Bangunan.....	82
4.3. Analisis Uji Korelasi Terhadap Variabel Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Pada Kawasan Permukiman di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai.....	83
4.4. Kesimpulan Hasil Analisis	88
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	90
5.1. Kesimpulan.....	90
5.2. Rekomendasi	91
DAFTAR PUSTAKA.....	92
LAMPIRAN	94

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	List Kebutuhan Data Sekunder	7
Tabel 1.2	Interpretasi Koefisien Korelasi	11
Tabel 2.1	Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia	18
Tabel 2.2	Variabel Amatan	29
Tabel 2.3	Interpretasi Koefisien Korelasi	36
Tabel 3.1	Pola Ruang Kelurahan Surau Gadang	40
Tabel 3.2	Penggunaan Lahan Kelurahan Surau Gadang	43
Tabel 3.3	Jumlah Penduduk Kelurahan Surau Gadang Tahun 2019	45
Tabel 3.4	Sarana di Kelurahan Surau Gadang	46
Tabel 3.5	Jenis Sebaran Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	48
Tabel 3.6	Jenis Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	50
Tabel 3.7	Karakteristik Perubahan Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	53
Tabel 3.8	Jumlah Anggota Keluarga Responden di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	54
Tabel 3.9	Tingkat Penghasilan Responden di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	55
Tabel 3.10	Status Kepemilikan Bangunan Responden di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	56
Tabel 3.11	Alasan Responden Membuka Usaha di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	57
Tabel 3.12	Persepsi Responden Terhadap Aksesibilitas di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	58
Tabel 3.13	Persepsi Responden Terhadap Kelengkapan Utilitas di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	60
Tabel 3.14	Persepsi Responden Terhadap Kelengkapan Sarana di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	61
Tabel 3.15	Persepsi Responden Terhadap Kualitas Prasarana di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	63

Tabel 3.16	Tingkat Pengetahuan Responden Terhadap Peraturan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	64
Tabel 4.1	Analisis Karakteristik Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	66
Tabel 4.2	Analisis Hubungan Jumlah Anggota Keluarga Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan	72
Tabel 4.3	Analisis Hubungan Tingkat Penghasilan Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan	73
Tabel 4.4	Analisis Hubungan Aksesibilitas Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan	75
Tabel 4.5	Analisis Hubungan Kelengkapan Utilitas Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan	76
Tabel 4.6	Analisis Hubungan Kelengkapan Sarana Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan	78
Tabel 4.7	Analisis Hubungan Kualitas Prasarana Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan	79
Tabel 4.8	Analisis Hubungan Peraturan Pemanfaatan Lahan Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan.....	81
Tabel 4.9	Analisis Hubungan Status Kepemilikan Bangunan Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan.....	82
Tabel 4.10	Kesimpulan Hasil Analisis Penentuan Faktor Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Pada Kawasan Permukiman di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	83
Tabel 4.11	Interpretasi Koefisien Korelasi	83
Tabel 4.12	Hasil Analisis Uji Korelasi Variabel Jumlah Anggota Keluarga Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan	84
Tabel 4.13	Hasil Analisis Uji Korelasi Variabel Aksesibilitas Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan.....	85
Tabel 4.14	Hasil Analisis Uji Korelasi Variabel Kelengkapan Utilitas Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan.....	85
Tabel 4.15	Hasil Analisis Uji Korelasi Variabel Kelengkapan Sarana Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan.....	86

Tabel 4.16	Hasil Analisis Uji Korelasi Variabel Kualitas Prasarana Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan.....	86
Tabel 4.17	Hasil Analisis Uji Korelasi Variabel Status Kepemilikan Bangunan Terhadap Perubahan Fungsi Bangunan Pada Kawasan Permukiman .	87
Tabel 4.18	Kesimpulan Hasil Uji Analisis Korelasi Terhadap Variabel Penyebab Perubahan Fungsi Bangunan Pada Kawasan Permukiman di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	88
Tabel 4.19	Kesimpulan Hasil Analisis	88

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Administrasi Kelurahan Surau Gadang	5
Gambar 1.2	Peta Deliniasi Kawasan Studi	6
Gambar 1.3	Kerangka Berpikir	13
Gambar 3.1	Peta Administrasi Kelurahan Surau Gadang	39
Gambar 3.2	Diagram Luas Pola Ruang Kelurahan Surau Gadang	40
Gambar 3.3	Peta Pola Ruang Kelurahan Surau Gadang	42
Gambar 3.4	Diagram Penggunaan Lahan Kelurahan Surau Gadang	43
Gambar 3.5	Peta Penggunaan Lahan Kelurahan Surau Gadang	44
Gambar 3.6	Peta Deliniasi Kawasan Studi	47
Gambar 3.7	Diagram Jenis Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	48
Gambar 3.8	Peta Jenis Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	49
Gambar 3.9	Diagram Jenis Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	51
Gambar 3.10	Jenis Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	51
Gambar 3.11	Peta Jenis Aktivitas Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	52
Gambar 3.12	Diagram Karakteristik Perubahan Fungsi Bangunan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	53
Gambar 3.13	Diagram Jumlah Anggota Keluarga Responden di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	54
Gambar 3.14	Diagram Tingkat Penghasilan Responden di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	55
Gambar 3.15	Diagram Status Kepemilikan Bangunan Responden di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	56
Gambar 3.16	Diagram Alasan Responden Membuka Usaha di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	57
Gambar 3.17	Diagram Persepsi Responden Terhadap Aksesibilitas di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	58
Gambar 3.18	Jaringan Listrik di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	59

Gambar 3.19	Jaringan Telepon di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	60
Gambar 3.20	Diagram Persepsi Responden Terhadap Kelengkapan Utilitas di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	60
Gambar 3.21	Diagram Persepsi Responden Terhadap Kelengkapan Sarana di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	61
Gambar 3.22	Jaringan Jalan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	62
Gambar 3.23	Jaringan Drainase di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	62
Gambar 3.24	Jaringan Persampahan di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	63
Gambar 3.25	Diagram Persepsi Responden Terhadap Kualitas Prasarana di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	64
Gambar 3.26	Diagram Tingkat Pengetahuan Responden Terhadap Peraturan Pemanfaatan Lahan di Koridor Jalan PondokKopi-Jalan Punggai	65
Gambar 4.1	Peta Karakteristik Perdagangan dan Jasa di Koridor Jalan Pondok Kopi-Jalan Punggai	70