

**PERTIMBANGAN MASYARAKAT MEMILIH LOKASI DALAM
KEPEMILIKAN RUMAH DI KOTA PADANG**

TUGAS AKHIR

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

Oleh :

**Viky Nofebri Putra
1410015311016**

Pembimbing I : Ir. Hamdi Nur, M.T
Pembimbing II : Nori Yusri, ST, M.Si



**JURUSAN PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2021**



YAYASAN PENDIDIKAN BUNG HATTA UNIVERSITAS BUNG HATTA

Kampus I : Jl. Sumatera Ulak Karang, Padang 25133 Telp. (0751) 7051678 – 7052096 Fax. 7055475
Kampus II : Jl. Bagindo Aziz Chan, By Pass Air Pacah, Padang 25176 Telp. (0751) 463250
Kampus III : Jl. Gajah Mada No.19, Olo Nanggalo, Padang 25143 Telp. (0751) 7054257 Fax : 7051341
E-mail : rektorat@bung-hatta.ac.id. Website : www.bung-hatta.ac.id.

JURUSAN TEKNIK PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA FAKULTAS TEKNIK SIPIL DAN PERENCANAAN

TANDA PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

Nama : VIKY NOFEBRI PUTRA

NPM : 1410015311016

Judul Tugas Akhir : Pertimbangan Masyarakat Memilih Lokasi Dalam
Kepemilikan Rumah di Kota Padang

Padang, 20 Agustus 2021

Disetujui Oleh :

Pembimbing I

(Ir. Hamdi Nur, M.T.)

Pembimbing II

(Nori Yusri, ST, M.Si)

Diketahui Oleh :

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Dekan



(Prof.Dr.Ir.Nasfryzal Carlo, M.Sc)

Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota
Ketua

(Ezra Aditia, S.T, M.Sc)

**PERTIMBANGAN MASYARAKAT MEMILIH LOKASI DALAM KEPEMILIKAN
RUMAH DI KOTA PADANG**

**Viky Nofebri Putra¹⁾,Hamdi
Nur²⁾,Nori Yusri³⁾**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Universitas Bung Hatta

Email: [^{1\)}vikynofebriputra@gmail.com](mailto:¹⁾vikynofebriputra@gmail.com) [^{2\)}hamdinur@bunghatta.ac.id](mailto:²⁾hamdinur@bunghatta.ac.id)
[^{3\)}noriyusri@bunghatta.ac.id](mailto:³⁾noriyusri@bunghatta.ac.id)

ABSTRAK

Pembangunan yang merupakan upaya untuk mendorong pembangunan sosial, ekonomi agar tumbuh dengan baik dan menjaga keberlanjutan kehidupan melalui pelestarian dan keseimbangan lingkungan yang baik di daerah dan di antara daerah lainnya. Dalam hal ini, persepsi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan biasanya selalu dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi, keterkaitan tersebut disebabkan karena banyak masyarakat kota yang memiliki penghasilan atau pendapatan yang tinggi, akan menyebabkan permintaan yang tinggi atas rumah dan umumnya mereka akan memilih lokasi perumahan di luar kota. Rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok masyarakat, sehingga masyarakat akan berusaha memenuhi sesuai dengan keinginan dan kemampuan yang dimiliki. mengenai keterkaitan antara faktor keputusan pemilihan perumahan dengan tingkat pendapatan/penghasilan masyarakat di negara berkembang bahwa semakin tinggi tingkat penghasilan seseorang, maka seseorang akan lebih memprioritaskan kebutuhan fasilitas sosial dan kenyamanan dalam memilih perumahan, kemudian mengenai status kepemilikan menempati prioritas kedua dan lokasi dekat dengan tempat kerja menempati prioritas ketiga. Ketika penghasilan seseorang rendah, maka prioritas utama adalah pemilihan lokasi perumahan yang dekat dengan tempat kerja. mengungkapkan bahwa faktor ekonomi seseorang merupakan faktor penentu dalam memutuskan pilihan hunian terkait lokasi, ukuran dan kualitas hunian yang diinginkan. Faktor ekonomi tersebut dilihat dari kemampuan seseorang dalam rangka memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal. Berdasarkan dari kemampuan seseorang tersebut dilihat dari penghasilannya yang akan mempengaruhi dalam memilih dan membeli rumah dengan harga yang disesuaikan penghasilannya.

Kata Kunci : Pertimbangan dalam kepemilikan lokasi rumah di Kota Padang.

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat ALLAH SWT, yang telah memberikan limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan **Tugas Akhir** ini dan sesuai dengan kurikulum Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan Universitas Bung Hatta. Tugas Akhir ini merupakan salah satu mata kuliah wajib yang harus diambil untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Sarjana Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota pada Jenjang Pendidikan Strata – 1 (S1).

Berdasarkan hal diatas, maka penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Pertimbangan Masyarakat Memilih Lokasi Dalam Kepemilikan Rumah Di Kota Padang”**

Studi ini tidak luput dari kekurangan- kekurangan yang menandakan masih perlunya saran ataupun kritikan yang dapat meringankan kekurangan yang ada. Kemudian selesainya studi ini tidak luput dari bimbingan, kerjasama dan bantuan dari berbagai pihak, Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. *Allah Subhanahu Wata'ala, syukur pada Mu ya Allah atas segala karunia-Mu yang telah memberikan hamba Kekuatan, Semangat, Kelancaran, Kemudahan, Kesabaran dalam proses penulisan Tugas Akhir ini, Syukur yang tiada terkira Kepada-Mu.*
2. *Kedua orang tua Mama dan Papa dan kedua saudara ku Kakak (Deri Febiola Putra Adek (Panji Marvin Putra dan Natasya Aprita Putri) terima kasih banyak atas dukungan baik moril maupun materil serta semangat untuk selalu optimis dalam menyelesaikan kuliah dan dalam mengerjakan tugas akhir ini.*
3. *Bapak Prof. Dr. Ir. Nasfryzal Carlo, M.Sc selaku Dekan Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan dan Bapak Dr. Al Busyra Fuadi S.T, M.Sc. selaku Wakil Dekan.*

4. Bapak Ezra Aditia, S.T, M.Sc selaku Ketua Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota serta Ibu Nori Yusri, S.T, M.Si selaku Sekretaris Jurusan.
5. Ibu Dr. Era Triana, S.T, M.Sc selaku Koordinator Tugar Akhir Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota.
6. Hormat dan Penghargaan kepada Bapak Ir. Hamdi Nur, M.T selaku dosen Pembimbing I dan Ibu Nori Yusri, ST, M.Si selaku dosen Pembimbing II atas bimbingan, arahan dan semangat selama mengerjakan tugas akhir ini.
7. Ibu Dr. Ir. Haryani, M.TP serta Bapak Tomi Eriawan, S.T, M.T selaku dosen penguji yang telah membantu dan memberikan masukan serta memberikan arahan dalam penyempurnaan dan memperbaiki isi maupun penyajian dan keluaran dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Bapak Fidel Miro, S.E, M.STR, selaku Pembimbing Akademik.
9. Seluruh staf pengajar Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Bung Hatta Kota Padang Bapak Tomi Eriawan, S.T, M.T, Bapak Fidel Miro, S.E, M.STR, Ibu Nori Yusri, S.T, M.Si, Ibu Dr. Era Triana, S.T, M.Sc, Bapak Ir. Hamdi Nur, M.T, Bapak Ezra Aditia, S.T, M.Sc, Ibu Ir. Haryani, M.T, Ibu Harne Julianti Tou, S.T, M.T, Ibu Rini Asmariati, S.T, M.T, Ibu Wenny Widya Wahyudi, S.P, M.Si, Bapak Dr. Fauzi Azman, S.T, M.T, terima kasih untuk ilmu yang sangat bermanfaat dan bimbingan selama ini.
10. Yuni Afio Sensia S.Farm, Apt, terima kasih banyak telah menjadi seseorang selama ini yang selalu memberikan support terbaik, yang selalu nemenin, yang selalu yang selalu jadi tempat curhat, tempat ngeluh dari awal kuliah hingga Finally!!!,
11. Untuk keluarga besar Planologi 14 yang masih berjuangan semangat terus teman teman kalian pasti bisa lanjutkan perjuanganmu berharap dan berdoa agar selalu diberikan kemudahan oleh Allah SWT tidak ada hal yang tidak mungkin, buat

teman-teman yang sudah duluan S.T semoga ilmunya bermanfaat dan selalu diberikan kemudahan dalam segala urusan, semoga kita bisa bertemu lagi dilain waktu teman-teman.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan Tugas Akhir ini, masih jauh dari sempurna dan banyak terdapat kelemahan dan kekurangan. Maka penulis mengharapkan saran dan kritikan yang membangun dari semua pihak untuk kesempurnaan laporan ini. Atas kesediaannya penulis mengucapkan terima kasih.

Akhir kata penulis mengharapkan semoga laporan ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri dan bagi pembaca.

Padang, Agustus 2021

Viky Nofebri Putra

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Dan Sasaran	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4 Ruang Lingkup	4
1.4.1 Ruang Lingkup Substansi	4
1.4.2 Ruang Lingkup Spasial	5
1.5 Metodelogi Penelitian	7
1.5.1 Metode Pengumpulan Data	7
1.5.2 Metode Analisis	9
1.6 Tahapan Penelitian	13
1.7 Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
2.1 Pengertian dan Fungsi Rumah	14
2.2 Kriteria Pembangunan Perumahan	15
2.3. Identifikasi Faktor dalam Menentukan Lokasi Perumahan	15
2.3.1 Faktor Karakteristik Keluarga	16
2.3.2 Faktor Karakteristik Harga	19
2.3.3 Faktor Karakteristik Pemasaran	19
2.3.4 Faktor Karakteristik Lingkungan	20
2.4 Perkembangan Kota dan Penentuan Lokasi Perumahan	21

2.4.1	Perkembangan Kota	21
2.4.2	Penentuan Lokasi Perumahan	23
2.4.3	Aktor Pembangunan Perumahan	23
2.5	Ringkasan Teori	25
BAB III GAMBARAN UMUM		30
3.1	Kondisi Fisik	30
3.1.1	Letak Geografis dan Administrasi	30
3.2	Kondisi Kependudukan	32
3.3	Kondisi Penggunaan Lahan	33
3.4	Kondisi Perumahan	34
3.5	Gambaran Umum Hasil Penelitian	38
3.5.1	Fisik Lingkungan	38
3.5.2	Aksesibilitas	38
3.5.3	Perkembangan Daerah Terbangun	38
3.5.4	Ketersediaan Fasilitas	39
3.5.5	Aspek Kebijakan	41
3.5.6	Karakteristik Responden Masyarakat	42
BAB IV PERTIMBANGAN MASYARAKAT MEMILIH LOKASI DALAM KEPEMILIKAN RUMAH DI KOTA PADANG		45
4.1	Pertimbangan dalam Kepemilikan Rumah Berdasarkan Persepsi Masyarakat	45
4.1.1	Aspek Promosi	46
4.1.2	Aspek Harga	48
4.1.3	Aspek Fasilitas	51
4.1.4	Aspek Aksesibilitas	53
4.1.5	Aspek Kenyamanan	56
4.2	Analisis Aspek Yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan	59
BAB V KESIMPULAN		62
5.1	Kesimpulan	62

DAFTAR PUSTAKA	63
LAMPIRAN	64

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Pengumpulan Data	8
Tabel 2.1	Sarana dan Prasarana Yang Perlu Disediakan	17
Tabel 2.2	Aktor Pembangunan Perumahan	25
Tabel 2.3	Ringkasan Teori	26
Tabel 2.4	Penentuan Variabel yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Terhadap Persepsi Masyarakat	30
Tabel 3.1	Administrasi Kota Padang Menurut Kecamatan pada Tahun 2014	32
Tabel 3.2	Jumlah Penduduk Per Kecamatan Tahun 2017-2020	33
Tabel 3.3	Kepadatan Penduduk/Km ² Per Kecamatan Tahun 2018-2020	33
Tabel 3.4	Luas Lahan Kota Padang Menurut Penggunaannya	34
Tabel 3.5	Persebaran Perumahan di Kota Padang	36
Tabel 3.6	Jumlah Sarana Pendidikan	39
Tabel 3.7	Jumlah Sarana Kesehatan	40
Tabel 3.8	Jumlah Sarana Peribadatan	40
Tabel 3.9	Rekapitulasi Usia Responden	43
Tabel 3.10	Rekapitulasi Tingkat Pendapatan Responden	43
Tabel 3.11	Rekapitulasi Jenis Pekerjaan Responden	44
Tabel 3.12	Rekapitulasi Jenis Pendidikan Responden	44
Tabel 4.1	Informasi Perumahan dari Developer	46
Tabel 4.2	Informasi Perumahan Dari Teman, Saudara, Kenalan	46
Tabel 4.3	Kredibilitas Developer	47
Tabel 4.4	Informasi Pemasaran	47
Tabel 4.5	Keterjangkauan Dari Perumahan Lain	49
Tabel 4.6	Fasilitas Kredit	49
Tabel 4.7	Diskon dan Variasi Cara Pembayaran	49
Tabel 4.8	Harga Murah	50
Tabel 4.9	Ketersediaan Air, Listrik dan Telekomunikasi	51
Tabel 4.10	Sarana Rekreasi dan Taman Lingkungan dalam Komplek	51
Tabel 4.11	Ketersediaan Fasilitas Sosial, Tempat Ibadah, Sekolah dan Tempat Pasar	

	Atau Pertokoan	52
Tabel 4.12	Saluran Drainase Air yang Terintegrasi di Lingkungan Perumahan	52
Tabel 4.13	Lokasi Perumahan Dekat Dengan Tempat Kerja	53
Tabel 4.14	Lokasi Perumahan Dekat Dengan Pusat Kota	54
Tabel 4.15	Lokasi Perumahan Dekat Dengan Pusat Perbelanjaan	54
Tabel 4.16	Lokasi Perumahan Dekat Dengan Tempat Pendidikan	55
Tabel 4.17	Dapat Dilalui Angkutan Umum	55
Tabel 4.18	Keamanan Lingkungan Terjamin	57
Tabel 4.19	Lingkungan Yang Bersih	57
Tabel 4.20	Bebas Dari Kebisingan Lalu Lintas	57
Tabel 4.21	Bebas Dari Daerah Banjir	58
Tabel 4.22	Jaminan Pelayanan Dari Developer Yang Baik	58
Tabel 4.23	Kawasan Aman Zona Bencana	58
Tabel 4.24	Variabel-Variabel Yang Paling Dominan Terhadap Persepsi Masyarakat	60

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1	Peta Administrasi Kota Padang	6
Gambar 1.2	Kerangka Pemikiran	13
Gambar 2.1	Hubungan Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Tempat Tinggal	19
Gambar 3.1	Peta Administrasi Kota Padang	31
Gambar 3.2	Peta Sebaran Perumahan	37
Gambar 4.1	Grafik Aspek Promosi	48
Gambar 4.2	Grafik Aspek Harga	50
Gambar 4.3	Grafik Aspek Fasilitas	53
Gambar 4.4	Grafik Aspek Aksesibilitas	56
Gambar 4.5	Grafik Aspek Kenyamanan	59
Gambar 3.2	Peta Sebaran Perumahan	37