

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

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. Hal ini sejalan dengan apa yang dikatakan Bratakusumah (dalam Hairudin, 2008) bahwa pembangunan pada prinsipnya tidak dapat dipisahkan dari pertumbuhan, artinya suatu pembangunan daerah dapat menimbulkan pertumbuhan, baik fisik maupun non fisik. Dengan kata lain, pertumbuhan dapat berupa perkembangan/penyebaran atau peningkatan kegiatan yang dilakukan oleh individu atau masyarakat. Sedangkan pengertian kota menurut Sinulingga (1999) adalah tempat bermukimnya masyarakat dan sekaligus menjadi tempat penyelenggaraan pelayanan publik terhadap kota. Dengan melihat konsep perumahan, kota lebih menekankan pada aspek sarana dan prasarana yang menunjang aktivitas suatu kota. Namun, istilah "kota" memiliki banyak aspek yang harus dipertimbangkan dalam setiap aspek dari wilayah ke wilayah. Kemajuan suatu peradaban dalam masyarakat merupakan bukti sejarah perkembangan suatu kota. Kota secara keseluruhan meliputi dua aspek penting yang tidak dapat dipisahkan satu sama lain, dua aspek pertama adalah aspek fisik sebagai bentuk ruang dengan unsur-unsurnya dan yang kedua adalah aspek manusia sebagai subjek pembangunan dan pengguna kota. ruang (Soetomo, 2002: 19). Perkembangan masyarakat menuju kehidupan perkotaan secara tradisional telah ditunjukkan sebagai kegiatan yang mengarah pada kehidupan yang lebih baik dari sebelumnya. Peningkatan jumlah penduduk dapat menyebabkan peningkatan kebutuhan ruang, sedangkan peningkatan kebutuhan ruang memicu pertumbuhan dan perkembangan kawasan perkotaan (Daldjoeni, 1996:43).

Kawasan perumahan yang merupakan kawasan perumahan kepadatan tinggi kawasan perumahan dengan kepadatan sedang dan kawasan perumahan dengan kepadatan rendah, kawasan perumahan kepadatan tinggi yang tersebar di kawasan pusat kota (lama), kepadatan sedang di arahkan pengembangannya ke arah timur kota Kecamatan Koto Tengah dan Kecamatan Kuranji, kawasan perumahan kepadatan rendah di arahkan di wilayah pengembangan dan juga pauh, kecamatan lubuk kilangan dan kecamatan bungus teluk kabung dari pengembangan perkotaan terutama dalam bidang perumahan Pengembangan kawasan perumahan diarahkan untuk mengisi kawasan yang belum terbangun terutama di bagian timur dan selatan kota yang aman terhadap

ancaman bencana tsunami. saat ini mulai dari perumahan sederhana, menengah maupun perumahan elit. Perkembangan perumahan di Koto Tengah ini sebagai dampak dari perkembangan Kota Padang yang menjauhi pusat kota (lama) dan memunculkan pusat-pusat aktivitas baru. Munculnya pusat baru ini menyebabkan terjadinya peningkatan kebutuhan akan hunian atau perumahan yang dipicu beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut seperti kepadatan aktivitas di pusat kota yang luar biasa mengakibatkan masyarakat memilih dan mencari perumahan yang lebih tenang dan aman dihuni. Selain itu akhir-akhir ini banyak pengembang yang membangun hunian didaerah dataran tinggi karena memiliki nilai jual yang tinggi dimana banyak konsumen menginginkan karena bebas terhadap bencana (Suara Merdeka, 2007). Tidak sedikit orang yang dulu tinggal di Kota Padang, memilih hijrah ke arah timur kota Kecamatan Koto Tengah dan Kecamatan Kuranji (Suara Merdeka, 2006). Faktor bencana tersebut menjadi alasan utama berkembangnya perumahan di timur kota Kecamatan Koto Tengah dan Kecamatan Kuranji.

Terdapat berbagai faktor yang dapat mempengaruhi terhadap pemilihan lokasi perumahan. Drabkin (1980) dalam Kalesaran dkk (2013) dapat mengemukakan faktor yang berpengaruh dalam pemilihan lokasi perumahan yang secara individu, yaitu aksesibilitas, lingkungan, dan kesempatan kerja yang tersedia, dan tingkat pelayanan. Faktor aksesibilitas ini terdiri dari kemudahan transportasi dan jarak ke pusat kota. Faktor lingkungan dalam hal ini terdiri dari lingkungan sosial dan fisik seperti kebisingan, polusi dan kenyamanan lingkungan. Kemudian faktor kesempatan kerja yang tersedia yaitu kemudahan seseorang dalam mendapatkan pekerjaan untuk keberlangsungan hidupnya. Selanjutnya, faktor tingkat pelayanan lokasi yang dipilih merupakan lokasi yang memiliki pelayanan yang baik dalam hal sarana dan prasarana.

Sementara itu, Zrobek et al (2015) meneliti faktor-faktor yang dapat mempengaruhi konsumen dalam memilih lokasi hunian, terutama yang berkaitan dengan lingkungan yang bersih. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa harga merupakan faktor terpenting dalam memilih lokasi hunian. Selain itu, ada rasa aman dan lingkungan perumahan yang rendah kebisingan terhadap lalu lintas. Hasil penelitian tentang persepsi lingkungan perumahan di Jenewa oleh Bender et al (1997 & 2000) dalam Kestens et al (2004) menunjukkan bahwa faktor bebas kebisingan (keheningan) dan penghijauan merupakan faktor yang paling penting untuk kualitas lingkungan. lingkungan hidup, meskipun aksesibilitas dari pusat kota dan nilai-nilai sosial merupakan faktor yang paling penting, dari lingkungan tempat tinggal merupakan faktor yang kurang menentukan. Faktor-faktor tersebut sesuai dengan faktor

lingkungan yang dikemukakan oleh Drabkin (1980) bahwa bebas kebisingan, bebas polusi dan kenyamanan lingkungan mempengaruhi individu atau konsumen dalam memilih lokasi rumah di dalam rumah.

Dalam hal ini, persepsi masyarakat dalam memilih lokasi perumahan biasanya selalu dikaitkan dengan tingkat pendapatan dan lokasi menurut masyarakat (Paruntung, 2004). Menurut Rekso dan Karseno dalam Siswanto (2007) 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. Hal tersebut didukung dengan pokok-pokok pikiran yang dikemukakan Drakikis Smith dalam Budiharjo (1991) 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. Sejalan dengan hal tersebut Suparno dan Marlina (2006) 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.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan dari latar belakang permasalahan yang telah dirumuskan di atas faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan Kota Padang, salah satunya akibat yang di timbulkan oleh pesatnya pembangunan perumahan adalah gangguan terhadap kerawanan bencana, yang mengakibatkan pengembangan perumahan baru di pinggiran kota.

Permasalahan di atas maka pertanyaan penelitian yaitu : Faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat pemilihan lokasi perumahannya dan faktor apa yang paling dominan menurut persepsi masyarakat yang memilih kota padang sebagai tempat tinggalnya

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai adalah mengidentifikasi pertimbangan masyarakat dalam menentukan lokasi perumahan di Kota Padang

1.3.2 Sasaran

Dalam rangka mendukung tujuan diatas maka terdapat 3 (dua) hal pokok yang menjadi sasaran penelitian, yaitu:

1. Identifikasi variable-variabel yang berpengaruh terhadap pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat di Kota Padang
2. Identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan berdasarkan persepsi masyarakat

1.4 Ruang Lingkup

Berdasarkan pada tujuan, sasaran dan manfaat yang ingin di capai, maka ruang lingkup yang akan dibahas dalam studi ini dapat dijelaskan menjadi dua, yaitu ruang lingkup substansi dan ruang lingkup wilayah.

1.4.1 Ruang Lingkup Substansi

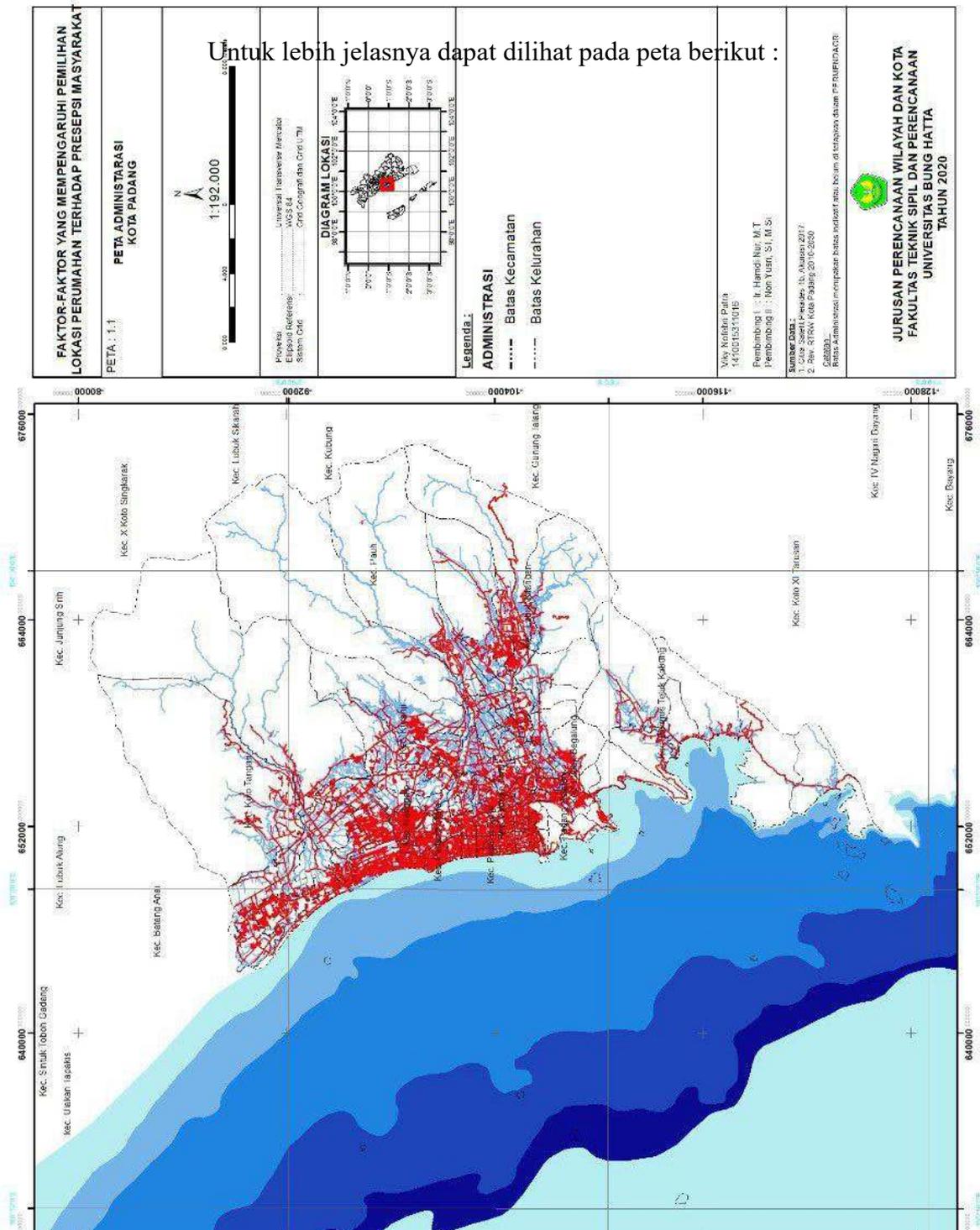
Secana umum batas substansi dari studi ini adalah mengidentifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi persepsi masyarakat yang telah memilih lokasi perumahan di kota padang, selanjutnya dari faktor-faktor tersebut nantinya akan dilihat pengaruhnya terhadap pertumbuhan kota.

1.4.2 Ruang Lingkup Spasial

Kota Padang merupakan salah satu Kota di Propinsi Sumatera Barat. Secara Astronomis Kota Padang terletak antara 0° 59" - 2° 28,6" Lintang Selatan serta antara 100° 19" - 101° 18" BT Bujur Timur. Luas dataran mencapai 5.749,89 Km². Kondisi Topografi Kota Padang terbentang mulai dari ketinggian 0 hingga lebih dari 1.000 meter di atas permukaan laut. Adapun batas-batas wilayah Kota Padang Selatan adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kabupaten Padang Pariaman
- Sebelah Selatan : Kabupaten Pesisir Selatan
- Sebelah Barat : Samudera Hindia
- Sebelah Timur : Kabupaten Solok

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada peta berikut :



1.5 Metode Penelitian

Dalam penelitian ini studi ini terbagi menjadi dua metode yaitu metode pengumpulan data dan metode Analisa perhitungan sederhana untuk menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi dalam pemilihan lokasi perumahan terhadap persepsi masyarakat, sebagai berikut:

1.5.1 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan metode pengumpulan data sekunder dan primer. Metode pengumpulan data meliputi pengumpulan data sekunder serta data primer. Adapun data yang dikumpulkan memberikan gambaran mengenai kawasan studi. Untuk mendukung kebutuhan data dan tahapan Analisa maka pada studi ini menggunakan data yang meliputi:

- Pengumpulan data sekunder

Pengumpulan data sekunder dapat diperoleh dengan telaah dokumen. Teknik ini dilakukan untuk memperoleh data-data sekunder yang berbentuk dokumen. Dokumen yang ditelaah adalah dokumen yang berkaitan dengan studi litelatur dengan objek studi bentuk buku-buku yang relevan yang di olah menjadi satu informasi.

- Pengumpulan data primer

Sumber data primer dalam penelitian ini adalah mengumpulkan secara langsung. Pengumpulan data primer antara lain yaitu, penyebaran kuisisioner, sedangkan sampel yang di diteliti secara purposif. Tujuan proses tersebut adalah data yang diperoleh dapat mewakili masing-masing wilayah tersebut.

- ✓ Teknik *Purposive Sampling*

Teknik sampling yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*. Dalam *purposive sampling*, dilakukan pengambilan sampel dengan cara pengambilan subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daera tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu sampel yang terpilih merupakan sampel yang sesuai dengan tujuan penelitian (Arikunto,2002: 117). Teknik sampling ini digunakan untuk memperoleh data dan informasi yang berasal dari masyarakat yang tinggal di perumahan dan para pengembang perumahan di Kota Padang.

Untuk menentukan jumlah sampel dengan menggunakan Teknik purposive dikarenakan jumlah populasi yang besar, maka sampel yang dapat mewakili pertanyaan yang dapat menjawab pada setiap kecamatan yaitu masyarakat yang tinggal di perumahan dengan jumlah 15 kepala keluarga (Soegiarto,dkk 2001 :10) yang tersebut sudah dapat mewakili populasi dalam suatu kecamatan, jumlah responden yang di dapat berjumlah 15 kepala keluarga dengan 11 kecamatan dengan total responden 165.

Tabel 1.1
Pengumpulan Data

Jenis Data	Variabel	D.Survei			Penggunaan	Sumber Data
		P		S		
		O	K	I		
Data Fisik Ekonomi dan Sosial Wilayah Studi	Luas wilayah			X	Untuk memberikan gambaran umum tentang wilayah studi	BPN, Dinas Perumahan, Dinas Tata Ruang, BPS, DPU, BAPPEDA
	Kondisi Geografis			X		
	Kependudukan			X		
	Kondisi Sosial Ekonomi			X		
	Kebijakan Pengembang Perumahan dan permukiman di Kota Padang			X		
Data Persepsi Masyarakat	- Informasi Perumahan dari Developer	X	X		Analisa faktor dan deskriptif kualitatif	Masyarakat Perumahan
	- informasi perumahan dari teman, saudara, kenalan					
	- Promisi					
	- Pemasaran					
	- Keterjangkauan dari perumahan lain					
	- Fasilitas kredit					
	- Besarnya diskon dan variasi cara pembayaran					
	- Kondisi jalan lingkungan					
	- Harga murah					
	- Ketersedian listrik, air dan telekomunikasi					
	- Sarana rekreasi dan olahraga dan taman lingkungan dalam komplek					
	- Fasilitas sosial, tempat ibadah, sekolah dan tempat pasar/ pertokoan					
	- Saluran drainase air yang terintegrasi di lingkungan perumahan					
	- Bebas bencana					
	- Dilewati kendaraan umum					
-Keamanan lingkungan terjamin						

Jenis Data	Variabel	D.Survei			Penggunaan	Sumber Data
		P		S		
		O	K	I		
	- lingkungan yang bersih					
	-Bebas dari kebisingan lalu lintas					
	-bebas dari daerah banjir					
	-jaminan pelayanan dari developer yang baik					
	-bebas dari kawasan rawan bencana					

Sumber: Hasil Analisa, 2021

1.5.2 Metode Analisa

Teknik Analisis Data adalah suatu metode atau cara untuk mengolah sebuah data menjadi informasi sehingga karakteristik data tersebut menjadi mudah untuk dipahami dan juga bermanfaat untuk menemukan solusi permasalahan, yang terutama adalah masalah yang tentang sebuah penelitian. Atau analisis data juga bisa diartikan sebagai kegiatan yang dilakukan untuk merubah data hasil dari sebuah penelitian menjadi informasi yang nantinya bisa dipergunakan untuk mengambil sebuah kesimpulan.

Tujuan dari analisis data adalah untuk mendeskripsikan sebuah data sehingga bisa di pahami, dan juga untuk membuat kesimpulan atau menarik kesimpulan mengenai karakteristik populasi yang berdasarkan data yang diperoleh dari sampel, yang biasanya ini dibuat dengan dasar pendugaan dan pengujian hipotesis.

Mengenai data dengan statistik deskriptif peneliti perlu memperhatikan terlebih dahulu jenis datanya. Jika peneliti mempunyai data diskrit, penyajian data yang dapat dilakukan adalah mencari frekuensi mutlak, frekuensi *relative* (mencari *persentase*), serta mencari ukuran tendensi sentralnya yaitu: *mode*, *median* dan *mean* (lebih lanjut lihat Arikunto, 1993: 363).

Menurut Sugiyono (2012:148) menyatakan bahwa : statistik deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisa data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

Fungsi statistik deskriptif antara lain mengklasifikasikan suatu data variabel berdasarkan kelompoknya masing-masing dari semula belum teratur dan mudah diinterpretasikan maksudnya oleh orang yang membutuhkan informasi tentang keadaan variabel tersebut. Selain itu statistik deskriptif juga berfungsi menyajikan informasi

sedemikian rupa, sehingga data yang dihasilkan dari penelitian dapat dimanfaatkan oleh orang lain yang membutuhkan

Ciri analisis kuantitatif adalah selalu berhubungan dengan angka, baik angka yang diperoleh dari pencacahan maupun penghitungan. Data yang telah diperoleh dari pencacahan selanjutnya diolah dan disajikan dalam bentuk yang lebih mudah dimengerti oleh pengguna data tersebut. Sajian data kuantitatif sebagai hasil analisis kuantitatif dapat berupa angka-angka maupun gambar- gambar grafik.

Hasil dari pengumpulan data, diperoleh sejumlah data yang akan memberikan jawaban terhadap problematik penelitian. Dalam pengolahan data dilakukan beberapa langkah kegiatan mengolah data yang berkaitan dengan tabulasi, menghitung dan menafsirkan data.

1. Seleksi data

Setelah seluruh data terkumpul, penulis melakukan penyelesaian, apakah data yang terkumpul itu dapat diolah atau tidak. Memisahkan data mana yang dapat digunakan dan data mana yang tidak dapat digunakan.

2. Tabulasi data

Dalam kegiatan tabulasi data, penulis melakukan tiga langkah, yaitu kegiatan membuat atau menyediakan lajur-lajur table yang diperlukan sesuai dengan kebutuhan, memasukan setiap alternatif jawaban dari setiap item pertanyaan dan setiap responden dan langkah ketiga yaitu kegiatan menghitung frekuensi alternative jawaban dari setiap item dan alternatif jawaban.

3. Menghitung alternatif jawaban

Untuk memperoleh kesimpulan penelitian, penulis menetapkan Teknik perhitungan presentase. Artinya setiap alternatif jawaban pada setiap item dihitung frekuensinya dan diolah dengan cara membandingkan jumlah frekuensi jawaban responden pada setiap item dengan jumlah reponden dikalikan seratus persen. Rumus yang digunakan untuk menghitung data adalah sebagai berikut (Sumarsini Arikunto,2002:60) :Keterangan :

$$p = \frac{F}{N} \times 100\%$$

P = prosentase yang dicari

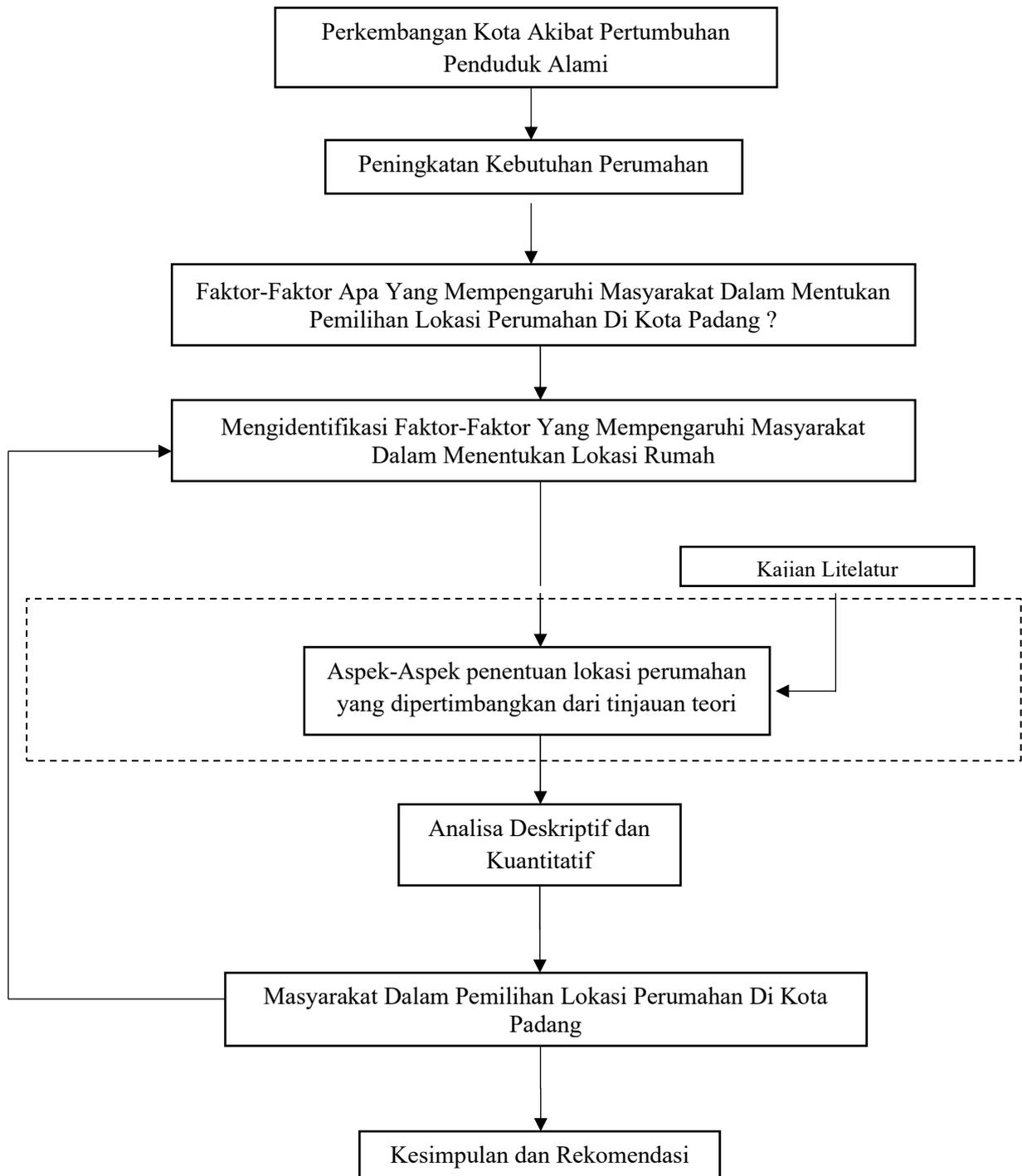
F = frekuensi (jawaban responden)

N = *Number of cases* (banyaknya responden)

Selanjutnya data tersebut diformulasikan kedalam nilai yang paling dominan yang menjadikan factor yang berpengaruh dalam pertimbangan memilih lokasi perumahan

1.6 Tahapan Penelitian

Gambar 1.2
Kerangka Pemikiran



1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika penulisan dalam penyusunan laporan dalam faktor-faktor yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan di Kota Padang terdiri dari lima bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN.

Bab ini berisikan latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi yang terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi, metodologi penelitian yang terdiri dari metode pengumpulan data dan metode analisis dan sistematika pembahasan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini merupakan ringkasan dari studi literatur yang digunakan sebagai acuan untuk menganalisis data dan mengkaji permasalahan yang terjadi dalam kegiatan studi.

BAB III GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI

Bab ini berisikan gambaran umum wilayah studi yang meliputi data-data fisik, penduduk, penggunaan lahan dan gambaran umum responden perumahan.

BAB IV PERTIMBANGAN MASYARAKAT MEMILIH LOKASI DALAM KEPEMILIKAN RUMAH DI KOTA PADANG

Bab ini menguraikan analisis mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat dan pengembang dalam pemilihan lokasi perumahan yang dapat dilihat dari hasil wawancara dan observasi lapangan.

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Bab terakhir ini berisikan kesimpulan dan rekomendasi yang di peroleh dari seluruh rangkaian tahapan analisis yang dilakukan dalam penelitian di Kota padang.

