

## PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Allah Subhanahu Wa Taala atas berkat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **‘Preferensi Pemilihan Tempat Tinggal pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung’** sebagai salah satu prasyarat untuk menyelesaikan studi di Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya.

Dalam penulisan tugas akhir ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Eng. I Nyoman Suluh Wijaya, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing I serta Ibu Dian Dinanti, S.T., M.T. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan arahan dalam pengerjaan dan penyelesaian tugas akhir
2. Ibu Dr. Eng. Turniningtyas Ayu R., S.T., M.T. selaku Dosen Penguji I dan Bapak Wisnu Sasongko, S.T., M.T. selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan masukan dalam penyelesaian tugas akhir
3. Orang tua penulis, Arie Sukirno dan Kunarti, beserta keluarga yang senantiasa mendoakan, mendukung, dan memberi semangat selama kuliah dan pengerjaan tugas akhir
4. Novida Nari Dita yang selalu memberikan semangat, dukungan, dan bantuan dalam pengerjaan tugas akhir
5. Teman-teman Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB angkatan 2010 yang telah mendukung dan membantu dalam pengerjaan tugas akhir
6. Teman-teman Kos Putra Bunga Lada 2 yang telah mendukung dan membantu dalam pengerjaan tugas akhir
7. Semua Bapak Ibu dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota FT-UB yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat

Kritik dan saran yang bersifat membangun oleh semua pihak penulis harapkan demi penyempurnaan tugas akhir ini. Semoga tugas akhir ini dapat memberikan manfaat bagi penulis maupun pembaca. Amin.

Malang, Juli 2015

Penulis

**DAFTAR ISI**

<b>PENGANTAR</b> .....	i
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	iv
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	vii
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Identifikasi Masalah .....	3
1.3 Rumusan Masalah .....	3
1.4 Tujuan Penelitian .....	4
1.5 Manfaat Penelitian .....	4
1.6 Ruang Lingkup Penelitian .....	4
1.6.1 Ruang lingkup materi .....	4
1.6.2 Ruang lingkup wilayah .....	5
1.7 Sistematika Pembahasan .....	6
1.8 Kerangka Pemikiran .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	9
2.1 Perumahan .....	8
2.2 Karakteristik Demografi .....	9
2.3 Preferensi dan Faktor-Faktor Pemilihan Tempat Tinggal .....	12
2.4 Penelitian Terdahulu .....	19
2.5 Kerangka Teori .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	25
3.1 Jenis Penelitian .....	24
3.2 Variabel Penelitian .....	24
3.3 Metode Pengumpulan Data .....	26
3.3.1 Survei primer .....	27
3.3.2 Survei sekunder .....	28
3.4 Metode Pengambilan Sampel .....	28
3.5 Teknik Analisis Data .....	30



3.5.1 Teknik analisis tabulasi silang.....	30
3.5.2 Teknik analisis konjoin.....	31
3.6 Desain Survei .....	35
3.7 Diagram Alir ( <i>Flowchart</i> ) Penelitian.....	39
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>43</b>
4.1 Gambaran Umum Kelurahan Tunggulwulung.....	40
4.1.1 Kondisi geografis dan administratif .....	40
4.1.2 Penggunaan lahan permukiman.....	41
4.2 Gambaran Umum Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung..	43
4.2.1 Unit rumah.....	43
4.2.2 Fasilitas perumahan.....	47
4.2.3 Kondisi aksesibilitas .....	52
4.3 Gambaran Umum Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung .....	56
4.3.1 Karakteristik demografi penghuni perumahan .....	56
4.3.2 Kepemilikan rumah .....	59
4.4 Hasil dan Pembahasan Analisis Tabulasi Silang .....	61
4.5 Hasil dan Pembahasan Analisis Konjoin .....	66
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>111</b>
5.1 Kesimpulan .....	78
5.1.1 Karakteristik pilihan tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung berdasarkan demografi penghuni .....	78
5.1.2 Preferensi penghuni dalam memilih tempat tinggal pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	79
5.2 Saran .....	79



## DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Ringkasan Karakteristik Demografi Terkait dengan Pemilihan Tempat Tinggal .....	11
Tabel 2. 2 Ringkasan Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Tempat Tinggal .....	17
Tabel 2. 3 Penelitian Terdahulu .....	20
Tabel 3. 1 Variabel Penelitian.....	24
Tabel 3. 2 Desain Survei Primer .....	28
Tabel 3. 3 Desain Survei Sekunder.....	28
Tabel 3. 4 Penentuan Jumlah Sampel Proporsional.....	30
Tabel 3. 5 Perancangan Atribut dan Taraf Atribut Awal.....	32
Tabel 3. 6 Stimulus Preferensi Pemilihan Lokasi Perumahan.....	33
Tabel 3. 7 Desain Survei.....	36
Tabel 4. 1 Jenis dan Proporsi Penggunaan Lahan di Kelurahan Tunggulwulung .....	41
Tabel 4. 2 Proporsi Penggunaan Lahan Permukiman di Kelurahan Tunggulwulung..	41
Tabel 4. 3 Profil Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung .....	44
Tabel 4. 4 Fasilitas pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung.....	48
Tabel 4. 5 Distribusi Kepala Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Usia.....	56
Tabel 4. 6 Distribusi Kepala penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Jenjang Pendidikan Terakhir .....	57
Tabel 4. 7 Distribusi Kepala Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Pekerjaannya .....	57
Tabel 4. 8 Distribusi Kepala Penghuni pada Perumahan Formal .....	58
Tabel 4. 9 Distribusi Kepala penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Status Pernikahan .....	58
Tabel 4. 10 Distribusi Jumlah Penghuni Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	59
Tabel 4. 11 Distribusi Penghuni Perumahan Formal pada Kelurahan Tunggulwulung Berdasarkan Tempat Tinggal Sebelumnya .....	59
Tabel 4. 12 Distribusi Status Kepemilikan Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	60

Tabel 4. 13 Distribusi Tahun Pembelian/Sewa Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	60
Tabel 4. 14 Distribusi Cara Pembelian Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	61
Tabel 4. 15 Distribusi Persepsi Penghuni terhadap Harga Rumah pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	61
Tabel 4. 16 Tabulasi Silang antara Karakteristik Demografi Penghuni dengan Faktor Pemilihan Tempat Tinggal Variabel Aksesibilitas .....	62
Tabel 4. 17 Tabulasi Silang antara Karakteristik Demografi Penghuni dengan Faktor Pemilihan Tempat Tinggal Variabel Fasilitas.....	63
Tabel 4. 18 Tabulasi Silang antara Karakteristik Demografi Penghuni dengan Pemilihan Tempat Tinggal Variabel Lingkungan .....	65
Tabel 4. 19 Penafsiran Nilai Utilitas Taraf pada Atribut Aksesibilitas .....	67
Tabel 4. 20 Penafsiran Nilai Utilitas Taraf pada Atribut Fasilitas.....	70
Tabel 4. 21 Penafsiran Nilai Utilitas Taraf pada Atribut Lingkungan.....	72
Tabel 4. 22 Preferensi Penghuni dalam Memilih Tempat Tinggal pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung.....	73
Tabel 4. 23 Tingkat Kepentingan Atribut Pemilihan Tempat Tinggal oleh Penghuni Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	76
Tabel 4. 24 Nilai Korelasi dan Signifikansi pada Hasil Peramalan Pertimbangan Penghuni dalam Memilih Tempat Tinggal pada Perumahan Formal di Kelurahan Tunggulwulung .....	77



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka pemikiran.....	7
Gambar 2. 1 Kerangka faktor pemilihan tempat tinggal di perkotaan.....	13
Gambar 2. 2 Kerangka teori.....	23
Gambar 3. 1 <i>Data input</i> analisis tabulasi silang. ....	31
Gambar 3. 2 Diagram alir penelitian. ....	39
Gambar 4. 1 Peta wilayah administratif Kelurahan Tunggulwulung. ....	40
Gambar 4. 2 Penggunaan lahan pada Kelurahan Tunggulwulung.....	42
Gambar 4. 3 Rumah tipe cluster pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung. .....	43
Gambar 4. 4 Persentase jumlah unit rumah tiap luas kapling rumah pada perumahan formal di Kelurahan Tunggulwulung.....	44
Gambar 4. 5 Persebaran lokasi perumahan formal pada Kelurahan Tunggulwulung. ....	46
Gambar 4. 6 Jaringan prasaran telekomunikasi pada Kelurahan Tunggulwulung. ....	51
Gambar 4. 7 Kondisi lalu lintas pada ruas jalan utama di kelurahan Tunggulwulung. ....	53
Gambar 4. 8 Lokasi pusat pelayanan dan kegiatan terdekat dari Kelurahan Tunggulwulung. ....	55
Gambar 4. 9 Sarana pendidikan sekolah dasar (SD) pada Kelurahan Tunggulwulung. .....	69
Gambar 4. 10 Sarana perdagangan dan jasa pada Kelurahan Tunggulwulung.....	70



**DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 Kuesioner Penelitian ..... 81

Lampiran 2 Data Demografi Penghuni Perumahan ..... 84

Lampiran 3 Statistik Deskriptif Data Demografi Penghuni Perumahan..... 86

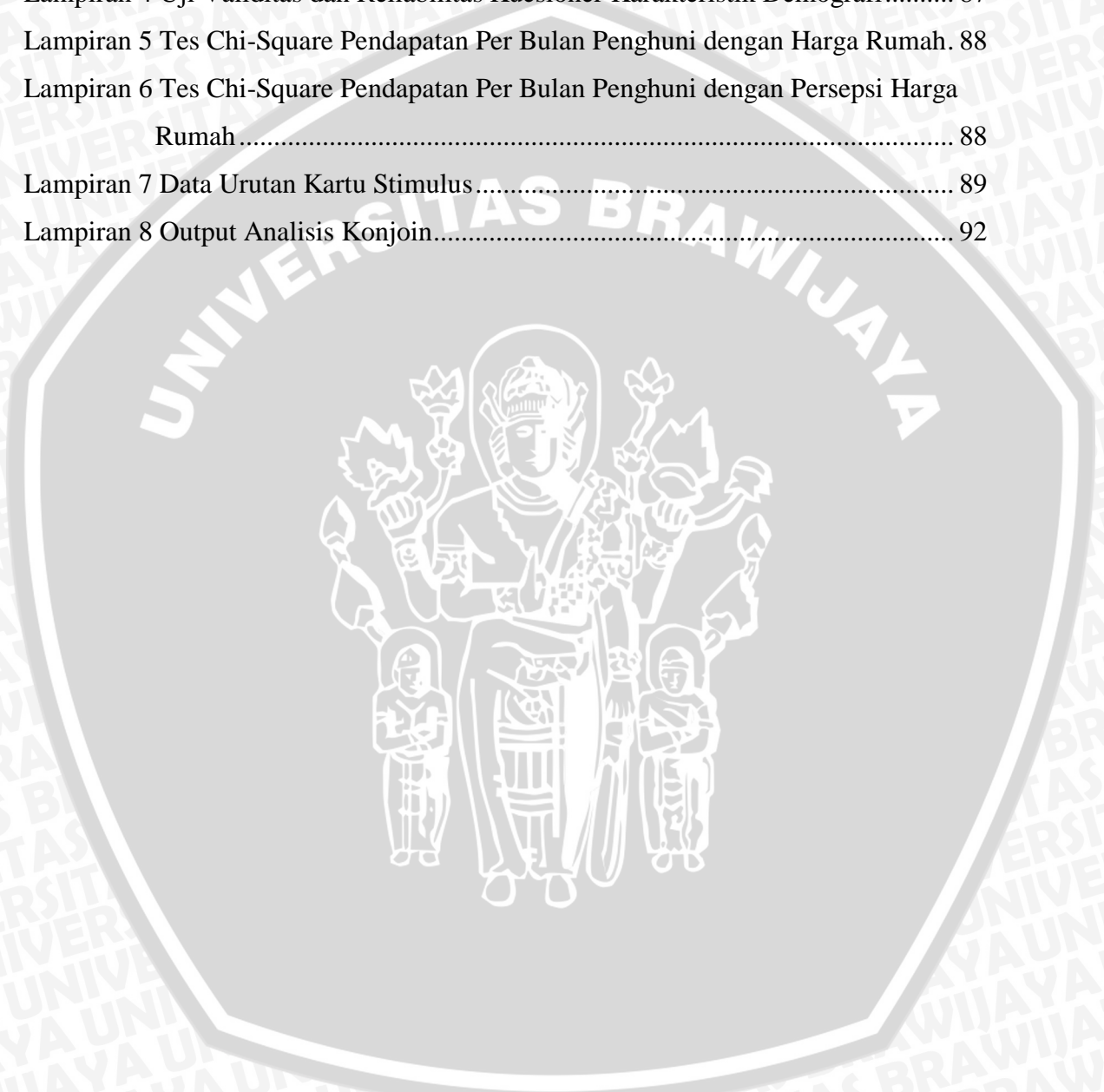
Lampiran 4 Uji Validitas dan Reliabilitas Kuesioner Karakteristik Demografi ..... 87

Lampiran 5 Tes Chi-Square Pendapatan Per Bulan Penghuni dengan Harga Rumah. 88

Lampiran 6 Tes Chi-Square Pendapatan Per Bulan Penghuni dengan Persepsi Harga  
Rumah ..... 88

Lampiran 7 Data Urutan Kartu Stimulus ..... 89

Lampiran 8 Output Analisis Konjoin..... 92



## DAFTAR PUSTAKA

- Ardianta, I Putu Gede. 2012. *Analisis Segmentasi Pasar Berdasarkan Gaya Hidup Konsumen Discovery Shopping Mall Kuta*. Tesis dipublikasikan. Badung: Universitas Udayana.
- Asteriani, Febby. 2010. Preferensi Penghuni Perumahan di Kota Pekanbaru dalam Menentukan Lokasi Perumahan, *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, XII (1), 77-91.
- Badan Pusat Statistik. 2013. *Provinsi Jawa Timur Dalam Angka 2013*. Surabaya: Badan Pusat Statistik.
- Beamish, Julia O., Goss, R. & Carucci, Emmel, J. 2001. Lifestyle Influences on Housing Preferences, XXVIII, 1-2.
- Blaang, C Djemabut. 1986. *Perumahan dan Permukiman sebagai Kebutuhan Dasar*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia.
- Catanese, A.J. & Snyder, J.C. 1992. *Perencanaan Kota*. Jakarta: Erlanga.
- Departemen Pekerjaan Umum. 2006. *Pd-T-03-2005-C: Tata Cara Pemilihan Lokasi Prioritas untuk Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Kawasan Perkotaan*.
- Ediyanto, Muhlasah Novitasari Mara, & Neva Satyahadewi. 2013. Pengklasifikasian Karakteristik Dengan Metode K-Means Cluster Analysis, *Buletin Ilmiah Mat. Stat. dan Terapannya (Bimaster)*, II (2), 133-136.
- Engel, James F., Roger D. Blackwell, & Paul W. Miniard. 1995. *Costumer Behavior. Eight Edition*. Orlando: The Dryden Press.
- Hasan, M.I. 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Hermawan, Asep. 2010. *Stagnasi Perkembangan Permukiman (Studi Kasus Kawasan Siap Bangun di Kecamatan Maja Kabupaten Lebak Banten)*. Tesis tidak dipublikasikan. Semarang: Universitas Diponegoro.
- <http://surabaya.tribunnews.com/2012/09/18/pertumbuhan-kendaraan-tak-terkendali>, (Diakses 7 Oktober 2014).
- <https://blog.urbanindo.com/2013/08/analisis-properti-di-kota-malang-jawa-timur/>, (Diakses 2 Maret 2014).
- Jansen, S.J.T., Henny C.C.H.C., Roland W.G. (2011). *The Measurement and Analysis of Housing Preference and Choice*. Springer: New York.
- Kusumawardhani, Putri. 2014. *Pilihan Perumahan Masyarakat Terkena Dampak Pembangunan Jembatan Kedungkandang*. Skripsi tidak dipublikasikan. Malang: Universitas Brawijaya.
- Linghin, Li. 2011. Housing Choice in an Affluent Shanghai – Decision Process of Middle Class Shanghai Residents, *Jurnal Modern Economy*, 2, 9-17.
- Mahardini, Ismi. 2012. *Analisis Pengaruh Harga, Pendapatan, Lokasi, dan Fasilitas Terhadap Permintaan Rumah Sederhana (Studi Kasus Perumahan Puri Dinar Mas Semarang)*. Skripsi tidak dipublikasikan. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Nurhadi, Imam. 2004. *Preferensi Masyarakat dalam Memilih Perumahan Perkotaan di Kota Tangerang*. Tesis tidak dipublikasikan. Semarang: Universitas Diponegoro.



- Oloke, O.C., Simon, F.R., & Adesulu, A.F. 2013. An Examination of The Factors Affecting Residential Property Values in Magodo Neighbourhood, Lagos State, *International Journal of Economy, Management, and Social Science*, 639-643.
- Paruntung, Malla. 2004. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pemilihan Lokasi Perumahan Perumnas IV Padang Bulan, Kota Jayapura*. Tesis tidak dipublikasikan. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Pemerintah Kota Malang. 2013. *Database Perumahan Formal di Kota Malang*. Malang: Pemerintah Kota Malang.
- Pemerintah Kota Malang. 2011. *Rencana Detail Tata Ruang Kota Sub Pusat Malang Utara Tahun 2012-2032*. Malang: Pemerintah Kota Malang.
- Peter, J.P. & Olson, J.C. 2000. *Consumer Behavior: Perilaku Konsumen dan Strategi Pemasaran*. Jakarta: Erlangga.
- Prasetya, N.A. & Sunaryo, P.M. Broto. 2013. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Harga Lahan Di Kawasan Banjarsari Kelurahan Tembalang, Semarang, *Jurnal Teknik PWK,II* (2).
- Purbosari, A. & Hendaro, R.M. 2012. Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keputusan Bertempat Tinggal di Kota Bekasi bagi Penduduk Migran Berpenghasilan Rendah yang Bekerja di Kota Jakarta, *Diponegoro Journal of Economic*, I (1), 1-15.
- Rahma, Intan S.R. 2010. *Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Permintaan Perumahan Tipe Cluster (Studi Kasus Perumahan Taman Sari) di Kota Semarang*. Skripsi tidak dipublikasikan. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Rainsch, S. 2004. *Dynamic Strategic Analysis: Demystifying Simple Success Strategies*. Wiesbaden: Deutscher Universitasts-Verlag.
- Rosiatur, A., Widiharah, & T., Safitri, D. 2010. Analisis Klaster untuk Segmentasi Pemirsa Program Berita Sore Stasiun TV Swasta, *Jurnal Media Statistika*, III (2), 93-102.
- Rusli, Said. 2012. *Pengantar Ilmu Kependudukan*. Jakarta:LP3ES.
- Sastra M., Suparno & Marlina, E. 2006. *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Serlin, M. Ayesha & Umilia, E. 2013. Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Masyarakat dalam Memilih Lokasi Hunian Peri Urban Surabaya di Sidoarjo, *Jurnal Teknik Pomits*, II (2), C-143 – C-148.
- Simanugkalit, P. 2010. *Kiat Memilih Rumah*. Pekanbaru: Tribun.
- Swihendra, I.P., Yansen, I.W., & Diputra, I.G. Astawa. 2007. Analisis Tingkat Preferensi PNS Kabupaten Badung Terhadap Perumahan Menyongsong Puspem Baru, *Jurnal Ilmiah Teknik Sipil*, II (2).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman*
- Wang, D., Li, S. (2006). Socio-Economic Differentials and Stated Housing Preferences in Guangzhou, China, *Habitat International*, II (30), 305-326.
- Yeates, M. & Garner, B. 1980. *The North American City*. New York: Harper & Row Publisher.

Yudohusodo, S. 1991. *Rumah untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta: Yayasan Padamu Negeri.

