

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Mengingat kota Padang merupakan ibu kota provinsi Sumatera Barat yang selain sebagai pusat pemerintahan, juga menjadi pusat bagi kegiatan perekonomian, pendidikan, perdagangan dan sektor informal lainnya, maka kebutuhan akan tempat tinggal bagi masyarakat perlu diperhatikan. Karena hunian yang layak merupakan kebutuhan dasar bagi manusia untuk melangsungkan kehidupan dan kegiatan sehari-hari. Disisi lain merupakan peluang yang baik bagi kalangan pengusaha/pengembang untuk menyediakan sarana hunian dengan membangun perumahan-perumahan yang dibutuhkan. Oleh sebab itu, pengembang (*developer*) berlomba-lomba untuk memanfaatkan peluang ini untuk mencapai keberhasilan usahanya di bidang properti. Namun, masyarakat sebagai konsumen harus memiliki pertimbangan mengenai risiko bencana dalam pengambilan keputusan pemilihan hunian khususnya di kota Padang.

Kondisi geografis kota Padang yang berada pada kawasan sepanjang jalur gempa mengikuti zona subduksi sepanjang 6.500 km di sebelah Barat Pulau Sumatra. Tumbukan Lempeng Samudera Hindia dan Lempeng Australia yang menyusup di bawah Lempeng Eurasia membentuk Zona Benioff, yang aktif bergerak secara terus menerus ke arah barat-timur yang merupakan zona bergempa dengan seismisitas cukup tinggi. Kondisi ini menyebabkan kota Padang menjadi daerah tektonik aktif dan merupakan sumber gempa merusak (Peraturan Daerah Kota Padang no 09, 2009).

Selain gempa bumi, ada banyak bencana yang berpotensi terjadi di kota padang seperti , tsunami, tanah longsor, banjir, banjir bandang, angin puting beliung, dan lain-lain. Potensi-potensi bencana tersebut harus diperhatikan oleh konsumen dalam mengambil keputusan dalam memilih hunian yang layak dan memiliki risiko bencana yang kecil. Beberapa faktor yang harus dipertimbangkan konsumen mengenai risiko bencana dalam pengambilan keputusan pemilihan hunian adalah lokasi hunian yang bebas

bencana dan spesifikasi bangunan yang tahan gempa. Dua faktor tersebut menjadi pertimbangan karena berdasarkan Indeks Risiko Bencana yang dikeluarkan oleh Badan Nasional Penanggulangan Bencana tahun 2018 yang menyatakan bahwa kota Padang termasuk ke dalam kelas risiko “Tinggi” terhadap beberapa bencana.

Konsumen memiliki kriteria dan pertimbangan sendiri dalam memilih perumahan yang diinginkan. Dari setiap konsumen/penghuni tentu memiliki alasan yang berbeda-beda sesuai keinginannya. Penelitian ini di fokuskan untuk mendapatkan informasi mengenai pertimbangan konsumen mengenai risiko bencana dalam pengambilan keputusan pemilihan hunian di kota Padang.

Dari latar belakang itulah, munculnya keinginan untuk mengangkat judul *thesis* tentang “Analisa Pertimbangan Konsumen Mengenai Risiko Bencana Dalam Pengambilan Keputusan Pemilihan Hunian Di Kota Padang” yang harapannya mampu menjadi referensi bagi pengembang dalam mencapai keberhasilan dan sebagai pengetahuan bagi konsumen dalam mengambil keputusan memilih hunian khususnya pada daerah kota padang. Disisi lain, harapannya tesis ini juga bermanfaat untuk akademisi dalam melakukan penelitian-penelitian selanjutnya yang berkaitan dengan penelitian pada tesis ini.

1.2 Tujuan

Tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Mengidentifikasi alasan konsumen dalam pengambilan keputusan pemilihan hunian di kota Padang.
2. Menganalisa pertimbangan konsumen mengenai risiko bencana dalam pengambilan keputusan pemilihan hunian di kota Padang.

1.3 Manfaat

Manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi masyarakat
Menambah pengetahuan bagi masyarakat sebagai konsumen dalam mempertimbangkan pilihan hunian.

2. Bagi pengembang
Bahan evaluasi bagi pengembang (*developer*) dalam mempertimbangkan pengembangan pembangunan perumahan.
3. Bagi peneliti lain
Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti yang lain.

1.4 Batasan Masalah

Mengingat adanya keterbatasan dalam penelitian maka penulis membatasi penelitian dan pembahasan masalah dalam thesis ini yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian ini dibatasi dengan hanya meneliti properti perumahan komersial non subsidi.

