

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Pembangunan perumahan adalah kegiatan yang terkait dengan aspek yang cukup luas dan mencakup berbagai bidang, sehingga pengembang didalam mengelola perumahan harus mengikuti kajian manajemen pengelolaan kawasan atau manajemen perumahan. Untuk itu diperlukan kemampuan untuk melihat dan mengantisipasi timbulnya perkembangan dan perubahan terutama dalam hal pemenuhan pelayanan serta fasilitas pendukung pengembangan kawasan perumahan.

Di sebagian besar pengembang, tugas pokok manajemen perumahan pada dasarnya mengurus masalah-masalah utama seperti keamanan, kebersihan, dan penataan lingkungan. perumahan pada dasarnya adalah pengelolaan suatu kawasan perumahan yang mencakup ketersediaan berbagai fasilitas dan layanan meliputi fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti lapangan olahraga, sekolah, dan tempat ibadah. Lebih jauh lagi, hal yang menjadi kewenangan manajemen perumahan adalah ketersediaan fasilitas keamanan, kebersihan, dan sampah, pengendalian banjir dan kebakaran, infrastruktur, air minum dan lainnya untuk kepentingan penghuninya.

Pengembang perumahan yang menciptakan suatu hunian dengan harga terjangkau dan kualitas yang lebih, maka akan memiliki keunggulan dibandingkan dengan perumahan lain. Itulah sebabnya, perumahan yang sudah dimulai dan dikerjakan oleh pengembang perumahan, nantinya akan ditawarkan kepada warga perumahan apakah bersedia meneruskan pengelolaannya atau masih tetap ingin mempercayakan kepada pihak pengembang perumahan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa rumah memiliki banyak fungsi bagi penghuninya. Dan dijelaskan bahwa penyelenggaraan perumahan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dilaksanakan oleh pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk mendapatkan rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur.

Dalam RP3KP pada tahun 2008 lahan perumahan kota padang seluas 6,625,24 ha dan meningkat menjadi 6.681,38 ha pada tahun 2009 sedang kan pada tahun 2012 kawasan perumahan dan permukiman di Kota Padang mencapai 7.782 ha dimana pada luasan tersebut termasuk kawasan permukiman yang berdasarkan pola ruang kota padang merupakan kawasan perdagangan dan jasa. Dalam RTRW Kota Padang 2010-2030 arahan kawasan perumahan di tetapkan seluas 10.769 ha.berdasarkan pola ruang kawasan permukiman di kota padang tersebut msih terdapat sisa lahan sebesar 3.910 ha dengan pola ruang sebagai kawasan permukiman yang masih belum terbangun. Berbagai studi literatur dan peraturan yang berlaku untuk menciptakan perumahan dan kawasan permukiman yang nyaman, aman,produktif maka perlu menyediakan lahan untuk infrastruktur dan RTH sekitar 30% luas kawasan. Berdasarkan ketentuan tersebut maka lahan yang diarahkan untuk pembangunan perumahan adalah sekitar 79% atau seluas 2.727 ha

Dalam Rencana Detail Tata Ruang Kecamatan Bungus Teluk Kabung tahun 2013-2033 diketahui Kecamatan Bungus Teluk Kabung merupakan kawasan yang strategis, berada di jalur antara pusat Kota Padang dengan Kabupaten Pesisir Selatan di Sumatera Barat dan Provinsi Bengkulu dan berpotensi menjadi kota baru dengan arahan pengembangan kawasan wisata dan indutri juga memiliki jaringan transportasi laut dengan adanya pelabuhan dan memiliki dayatampung lahan untuk pengembangan kawasan terbangun relatif masih tinggi.

Selain potensi yang dimiliki permasalahan yang dihadapi di kawasan penelitian pada saat ini adalah Kawasan Bungus Teluk Kabung merupakan kawasan yang rawan bencana diketahui kondisi fisik bagian timur kawasan sebagian besar adalah perbukitan yang termasuk kedalam kawasan lindung dan penyangga sehingga ancaman bencana pun masih rentan terjadi seperti banjir dan lonsor sehingga menyebabkan perkembangan kawasan terbangun yang menjalar pembangunan yang tidak kompak dan terjadinya pemborosan lahan dengan kualitas prasarana dan sarana lingkungan yang masih rendah, sehingga terjadi penurunan kualitas lingkungan permukiman dan kawasancenderung terjadi pembangunan dengan kepadatan bangunan yang tidak teratur antara kepadatan tinggi, sedang, dan rendah. Untuk mencegah terjadinya kesalahan dalam penggunaan dan pemanfaatan lahan di kawasan bungus teluk kabung. Berdasarkan latar belakang diatas, maka perlu dilakukan penelitian yang diangkat sebagai judul tugas akhir, yaitu :***“Kajian Pengembangan Lokasi Perumahan Prioritas Berdasarkan Pengembang di Kecamatan Bungus Teluk Kabung”***.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Kecamatan Bungus Teluk Kabung memiliki potensi pengembangan yang sangat baik yang terdapat di dalam RTRW dan RDTR seperti yang telah di sebutkan di latar belakang diatas yang mana Kecamatan Bungus Teluk Kabung memiliki perumbuhan ekonomi dengan adanya kawasan pariwisata dan jalur transportasi laut sehingga memiliki potensi untuk mendorong pengembang mencari kawasan perumahan akan tetapi Kecamatan Bungus Teluk Kabung juga memiliki faktor pembatas dalam pengembangannya sehingga dalam kajian ini permasalahan yang perlu dipecahkan adalah menentukan pengembangan perumahan prioritas dengan mempertimbangkan potensi dan masalah yang ada.

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini adalah menentukan arahan pengembangan perumahan prioritas di Kecamatan Bungus Teluk Kabung yang diprioritaskan untuk bagi pengembang.

### **1.3.2 Sasaran**

Untuk mencapai tujuan tersebut maka sasaran yang ingin dicapai adalah, menganalisis faktor penentuan pengembangan perumahan prioritas di Kecamatan Bungus Teluk Kabung. Adapun sasaran studi ini adalah:

1. Mengidentifikasi teori lokasi untuk mengetahui kriteria lokasi perumahan berdasarkan teori lokasi von Thunen, William Alonso, Richard Muth, SNI 03-1733- (2004) tata cara perencanaan lingkungan, James C. Snyder dan Anthony J. Catanese, Budi D. Sinulingga (1999) dan Fitri Ekawati, (2002)
2. Penilaian kawasan terpilih berdasarkan kriteria untuk mengetahui area prioritas berdasarkan teori.
3. Mengidentifikasi kriteria berdasarkan pengembang Kota Padang
4. Penilaian kawasan terpilih berdasarkan pengembang Kota Padang untuk mengetahui area prioritas berdasarkan pengembang Kota Padang.
5. Membandingkan kawasan prioritas berdasarkan teori dan pengembang Kota Padang.

## 1.4 Ruang Lingkup Studi

Kecamatan Bungus Teluk Kabung merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kota Padang yang diketahui dalam RDTR Kecamatan Bungus Teluk Kabung tahun 2013-2033 yang telah menetapkan 3 zona pengembangan perumahan pemukiman di Kecamatan Bungus Teluk Kabung yaitu :

### 1. Zona I

Kawasan zona I ini adalah kawasan yang berada pada Kelurahan Bungus teluk kabung Tengah. Dengan luas 22,19ha<sup>2</sup> dari luas Kelurahan 25,64 Km<sup>2</sup> kecamatan dengan batasan:

- Sebelah Utara : Kelurahan Teluk Kabung Utara
- Sebelah Selatan : Kelurahan Teluk Kabung Selatan
- Sebelah Barat : Samudra Hindia
- Sebelah Timur : Kabupaten Pesisir Selatan

### 2. Zona II

Kawasan zona II adalah kawasan yang berada pada Kelurahan Bungus Teluk Kabung Timur. Dengan luas 470,32ha<sup>2</sup> dari luas Kelurahan 25,81Km<sup>2</sup> dengan batasan:

- Sebelah Utara : Kota Padang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Bungus Selatan
- Sebelah Barat : Kelurahan Bungus Barat
- Sebelah Timur : Kabupaten Solok

### 3. Zona III

Kawasan zona III adalah kawasan yang berada pada Kelurahan Bungus Teluk Kabung selatan. Dengan luas 222,97ha<sup>2</sup> dari luas Kelurahan 9,14Km<sup>2</sup> dengan batasan:

- Sebelah Utara : Kelurahan Bungus Tengah
- Sebelah Selatan : Kabupaten Pesisir Selatan
- Sebelah Barat : Samudra Hindia
- Sebelah Timur : Kabupaten Pesisir Selatan

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Peta Zona I gambar 1.1** **Peta Zona II gambar 1.2** dan **peta zona III gambar 1.3**.

### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Lingkup materi studi ini bergerak dari masalah yang dihadapi kawasan studi yaitu belum tersedianya lokasi perumahan yang berpotensi untuk pengembang perumahan dari potensi ketiga zona pengembangan perumahan akan dikaji sebagai berikut:

- Aspek aksesibilitas
  - Jarak ke pusat kegiatan
  - Jarak ke jalan utama
- Aspek karakteristik lokasi dan lingkungan
  - Harga Lahan
- Aspek Fasilitas
  - Sarana pendidikan dan sarana kesehatan

### **1.5 Metode Penelitian**

Metode penelitian dalam meningkatnya pembangunan perumahan yang sebagian besar kawasan diperuntukan sebagai kawasan konservasi penelitian ini bermaksud untuk mengidentifikasi teori lokasi dan mengidentifikasi faktor pengembang perumahan untuk mempengaruhi lokasi prioritas perumahan di Kecamatan Bungus Teluk Kabung sehingga kedepannya dapat diketahui daerah yang sesuai dan lebih prioritas untuk dijadikan lokasi perumahan dan dapat memberikan motivasi bagi pengembang agar lebih mudah dalam memilih lokasi perumahan.

#### **1.5.1 Metode pendekatan**

Adapun metode pendekatan studi yang digunakan dalam studi ini adalah dengan pendekatan pihak pengembang perumahan yang ada di Kota Padang. Dengan melihat kemampuan tiap-tiap zona untuk menjadi lokasi perumahan prioritas dengan meninjau kriteria-kriteria yang akan mendukung suatu kawasan untuk dapat menjadi pengembangan perumahan prioritas yang mengacu kepada teori penentu lokasi para ahli mengenai kriteria penentuan untuk pengembang.

### **1.5.2 Metode Pengumpulan Data**

Pengumpulan data meliputi kegiatan-kegiatan pengumpulan data sekunder serta tinjauan langsung ke lapangan untuk mendapatkan data primer dan melihat secara langsung keadaan kawasan studi. Adapun data yang akan di kumpulkan nantinya akan memberikan gambaran terhadap kawasan studi, yang secara garis besar meliputi:

#### **a. Pengumpulan Data Primer**

Pengumpulan data ini dilakukan dengan melakukan survey lapangan yang bertujuan untuk mendapatkan data primer berupa gambaran umum lokasi perumahan di wilayah studi, data NJOP kawasan studi untuk melihat harga lahan berupa survey kuisioner terhadap pihak pengembang dalam penentuan lokasi perumahan berdasarkan persepsi pihak pengembang dan Sampel dalam penelitian adalah pihak pengembang yang ada di Kota Padang. Teknik pengambilan sample kuisioner dilakukan menggunakan teknik random sampling dengan sample berjumlah 5 orang. Teknik ini digunakan karena karakteristik zona pengembangan yang berbeda.

#### **b. Pengumpulan Data Sekunder**

Pengumpulan data sekunder dilakukan dengan mencari berbagai informasi terkait zona pengembangan tersebut baik berupa angka yang mampu mendukung data primer yang telah diperoleh.

Tahapan persiapan dan survey

1. Studi literatur dan pengumpulan standar-standar yang berupa teori dan praturan teknis lainnya, serta data-data tentang kebijakan-kebijakan terkait dan literature tentang konsep pengembangan kawasan perumahan.
2. Tinjauan terhadap kawasan studi zona I, zona II dan zona III yang meliputi:
  - Karakteristik fisik kawasan studi berdasarkan geografis kawasan
  - Luas kawasan studi
  - Fasilitas dan utilitas pendukung
  - Jumlah sarana pendidikan dan kesehatan
3. Potensi disetiap kawasan studi zona I, zona II dan zona III yang meliputi:
  - Aksesibilitas
  - Jarak terhadap jalan utama
  - Jarak kepusat kecamatan
  - Data NJOP di tiga zona untuk melihat harga lahan kawasan studi

### 1.5.3 Metode Analisis

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data sekunder. Secara umum, langkah-langkah yang dilakukan dalam penelitian ini adalah menyusun data-data yang akan diolah termasuk parameter dan alternatif yang akan diranking, dengan metode *Weighted Product Model* (WPM) dan skala *Likert*. Tujuan dari penelitian ini adalah merancang sistem pendukung keputusan yang dapat membantu dalam pemilihan lokasi perumahan di Bungus Teluk Kabung.

- Analisis *Weighted Product Model* (WPM) WPM adalah salah satu model dalam sistem pendukung keputusan yang menggunakan perkalian untuk menghubungkan rating atribut, dimana rating setiap atribut harus dipangkatkan terlebih dahulu dengan bobot atribut yang bersangkutan. Dengan rumus:

$$W_j = \frac{w_0}{\sum w_0}$$

Keterangan:

$w_0$  : bobot awal  
 $\sum w_0$  : total nilai skor  
 $W_j$  : bobot kriteria

- Analisis skala *Likert* adalah skala untuk mengukur sikap, pendapat dan persepsi seseorang atau sekelompok orang terhadap fenomena sosial, dimana fenomena sosial tersebut telah ditetapkan secara spesifik oleh peneliti, yang selanjutnya disebut variabel penelitian. Untuk mendapatkan hasil interpretasi, harus diketahui dulu skor tertinggi (X) dan angka terendah (Y) untuk item penilaian, dengan rumus:

$$\text{Rumus indeks \%} = \frac{X}{Y} \times 100$$

Keterangan:

Y : skor tertinggi likert x jumlah responden ( angka tertinggi 3) "bobot nilai"

X : skor terendah x jumlah responden (angka terendah 1) "bobot nilai"

**Tabel 1.1**  
**Metode analisis**

<b>Macam Analisis</b>	<b>Tujuan Analisis</b>	<b>Alat Analisis</b>	<b>Output</b>
Analisis menentukan kriteria faktor penentu perumahan yang akan digunakan sebagai parameter penilaian berdasarkan teori dan pengembang	Mengetahui faktor yang mempengaruhi penentu lokasi perumahan berdasarkan teori dan pengembang	Dengan metode <i>Weighted Product Model</i> (Wpm).	Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam penentu lokasi perumahan berdasarkan teori dan pengembang
Analisis kesesuaian antara faktor penentu lokasi perumahan berdasarkan persepsi teori lokasi perumahan dan pengembang	Mengetahui kesesuaian penentuan lokasi perumahan berdasarkan persepsi teori lokasi perumahan dan pengembang	Skoring / <i>Skala likert</i>	Kesesuaian faktor penentu lokasi perumahan berdasarkan persepsi teori lokasi dan pengembang
Analisis kesesuaian lokasi pengembangan perumahan dengan faktor penentuan lokasi prioritas perumahan berdasarkan persepsi pengembang dan teori	Mengetahui lokasi prioritas persepsi teori lokasi perumahan dan pengembang dalam memilih lokasi perumahan	Diskriptif	Kesesuaian antara lokasi prioritas perumahan berdasarkan teori dengan persepsi pengembang berdasarkan lokasi prioritas

*Sumber: Analisis 2016*

## **1.6 Sistematika Pembahasan**

Sebagai gambaran, maka dalam penulisan ini pembahasan tugas akhir ini dilakukan dalam lima bab, dimana masing-masing bab saling terkait satu sama lain dengan susunan sebagai berikut:

### **BAB I            PENDAHULUAN.**

Bab ini berisikan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup studi, metodologi studi dan sistematika penulisan.

### **BAB II           TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini menguraikan teori-teori yang merupakan tinjauan terhadap hal-hal yang terkait dengan teori-teori yang mengenai pengembangan lokasi perumahan, persyaratan lokasi perumahan dan kriteria yang mempengaruhi pemilihan lokasi perumahan.

### **BAB III          GAMBARAN UMUM WILAYAH STUDI**

Bab ini berisikan gambaran umum wilayah studi dimana dijelaskan kondisi eksisting kawasan pengembangan permukiman dan kondisi sebaran fasilitas sarana dan prasarana.

### **BAB IV          KAJIAN POTENSI FISIK LAHAN DI WILAYAH STUDI**

Bab ini berisi tentang analisis pengembangan perumahan di Kecamatan Bungus Teluk Kabung yaitu analisis teori lokasi perumahan dan Analisis pengembangan perumahan berdasarkan kriteria pengembang (developer) meliputi kriteria Kriteria aksesibilitas, kriteria fasilitas dan kriteria harga lahan terhadap pengembangan perumahan untuk mengetahui kawasan prioritas perumahan di Kecamatan Bungus Teluk Kabung.

### **BAB V            PENUTUP**

Bab ini berisikan temuan dari hasil analisis dalam bentuk kesimpulan dan rekomendasi.

**Gambar 1.4**  
**Kerangka Pemikiran**

