

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Salah satu kebutuhan primer dalam kehidupan adalah kebutuhan akan “papan” yang merupakan kebutuhan rumah tempat tinggal. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan rumah untuk tempat tinggal akan terus mengalami peningkatan. Hal ini tentunya akan berdampak pada ketersediaan lahan yang semakin sedikit seiring dengan kebutuhan lahan untuk perumahan yang semakin tinggi.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah layak. Untuk memenuhi kebutuhan lahan perumahan tentunya harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan dokumen rencana lainnya yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Kota/Kabupaten setempat. Tidak semua jenis penggunaan lahan dapat dijadikan sebagai lahan peruntukan perumahan. Penggunaan lahan yang tidak sesuai dan tidak terencana akan menimbulkan kerusakan lahan dan lingkungan, sehingga pada akhirnya akan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan dan kehidupan manusia itu sendiri.

Kecamatan Sipora Utara merupakan salah satu kecamatan yang ada di Kabupaten Kepulauan Mentawai, yang merupakan wilayah orientasi dari Tuapejat sebagai ibukota Kabupaten Kepulauan Mentawai, dan dalam RTRW Kabupaten Kepulauan Mentawai 2015-2035, Tuapejat termasuk ke dalam kawasan perkotaan dan memiliki fungsi sebagai Pusat Kegiatan Lokal (PKL) di Kabupaten Kepulauan Mentawai. Dengan status demikian, Kecamatan Sipora Utara (khususnya Tuapejat) akan terus mengalami pengembangan wilayah yang secara langsung juga akan berdampak pada perkembangan/peningkatan lahan terbangun untuk lokasi perumahan sebagai kebutuhan tempat tinggal dalam melakukan aktivitas/kegiatan di ibukota Kabupaten Kepulauan Mentawai. Dalam waktu 5 tahun terakhir (2013-2017), jumlah penduduk Kecamatan Sipora Utara terus mengalami peningkatan, yaitu dengan laju pertumbuhan rata-rata 0,02%. Ini tentunya berdampak pada kebutuhan lahan untuk membangun rumah tempat tinggal dalam rangka pemenuhan kebutuhan pokok masyarakat. Sekitar 65% wilayah Kecamatan Sipora Utara memiliki bentuk lahan dengan kelerengan >15%, dan kurang

lebih 7,8 km<sup>2</sup> wilayah Kecamatan Sipora Utara berstatus rawan bencana tsunami yang tersebar di kawasan sekitar pantai di Desa Tuapejat dan Desa Betumonga. Untuk aksesibilitas antar wilayah desa di Kecamatan Sipora Utara juga belum sepenuhnya memadai. Belum terdapat jaringan jalan yang menghubungkan Tuapejat dengan Desa Betumonga. Sedangkan untuk jaringan PDAM saat ini hanya terdapat pada 4 desa di Kecamatan Sipora Utara. Dengan demikian pemerintah daerah dan masyarakat harus memperhatikan beberapa hal tersebut dalam menentukan lokasi pembangunan rumah tempat tinggal di Kecamatan Sipora Utara.

Dalam penentuan lokasi prioritas perumahan di suatu wilayah perlu dilakukan mengingat selama ini pembangunan perumahan banyak yang dilakukan tanpa terencana dengan baik, terutama terkait masalah keruangan dan lingkungan. Oleh karena itu dalam menentukan lokasi pengembangan perumahan diperlukan suatu perencanaan yang matang dan pengelolaan yang baik agar dapat berkelanjutan tanpa merusak lingkungan. Begitu juga dengan penentuan lokasi prioritas kawasan perumahan di Kecamatan Sipora Utara diperlukan perencanaan yang komprehensif dengan mempertimbangkan faktor-faktor pemilihan lokasi pembangunan perumahan di daerah tersebut.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu:

1. Apakah parameter yang paling dominan dalam pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Sipora Utara?
2. Bagaimanakah sebaran lokasi prioritas untuk pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sipora Utara?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui parameter yang paling dominan dalam pemilihan lokasi perumahan, serta mengetahui dan menentukan lokasi prioritas pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sipora Utara Kabupaten Kepulauan Mentawai.

### **1.3.2 Sasaran**

Untuk mencapai tujuan diatas, maka sasaran dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Identifikasi pendapat responden terkait parameter yang berpengaruh dalam penentuan lokasi perumahan di Kecamatan Sipora Utara, yang akhirnya akan menghasilkan faktor/parameter dominan dalam pemilihan lokasi perumahan,
2. Identifikasi lahan potensial kawasan perumahan, yang pada akhirnya akan ditentukan lokasi prioritas kawasan perumahan di Kecamatan Sipora Utara.

## **1.4 Ruang Lingkup**

### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah Kajian**

Wilayah yang menjadi kajian dalam penelitian ini adalah Kecamatan Sipora Utara, Kabupaten Kepulauan Mentawai. Kecamatan Sipora Utara memiliki luas wilayah 272,45 km<sup>2</sup>, yang terdiri atas 6 wilayah administrasi desa, serta menjadi orientasi Tuapejat sebagai ibukota Kabupaten Kepulauan Mentawai. Adapun Kecamatan Sipora Utara berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Selat Bunga Laut
- Sebelah Selatan : Kecamatan Sipora Selatan
- Sebelah Barat : Samudera Hindia
- Sebelah Timur : Selat Mentawai

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada Gambar 1.1 Peta Administrasi Kecamatan Sipora Utara berikut.

### **1.4.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi dalam penelitian ini yaitu penentuan lokasi prioritas untuk pengembangan kawasan perumahan dengan mempertimbangkan beberapa parameter yang mempengaruhinya, yaitu kemiringan lahan/kelerengan, utilitas (jaringan PDAM dan listrik), kerawanan bencana, aksesibilitas, harga lahan, jarak terhadap fasilitas umum (pendidikan dan kesehatan), perubahan lahan, status kepemilikan lahan, dan pola ruang dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis (SIG).

## **1.5 Metode Penelitian**

### **1.5.1 Metode Pendekatan**

Metode yang digunakan untuk mengetahui parameter yang paling dominan dalam pemilihan lokasi perumahan adalah dengan pembobotan menggunakan AHP (*Analytical Hierarchy Process*), sedangkan metode yang digunakan untuk menentukan lokasi prioritas pembangunan perumahan adalah dengan analisis spasial menggunakan SIG (Sistem Informasi Geografi). Adapun parameter yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari *factor* dan *constraint*.

Menurut Dimas Prawira et al. (2015), *Factor* merupakan suatu kriteria yang dapat meningkatkan atau mengurangi kesesuaian lokasi untuk pembangunan perumahan. *Factor* yang digunakan dalam penelitian ini yaitu aksesibilitas, fisik lahan (kemiringan lereng dan penggunaan lahan), harga lahan, kerawanan bencana, serta utilitas dan fasilitas umum (jaringan listrik, jaringan air minum, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan), sedangkan *constraint* merupakan kriteria pembatas untuk membatasi alternatif yang ada. Dalam penelitian ini yang digunakan sebagai *constraint* adalah kesesuaian tata ruang dan juga legalitas. Dalam penelitian ini lokasi perumahan tidak boleh berada di kawasan lindung sesuai dengan dokumen RTRW Kabupaten Kepulauan Mentawai. Lokasi perumahan juga harus memiliki status tanah yang jelas, bukan tanah pemerintah.

### **1.5.2 Metode Pengambilan Sampel**

Proses pengambilan sampel dalam penelitian menggunakan teknik *non probability sample (selected sample)* dengan metode *purposive sampling* (sampel dengan maksud). Teknik *non probability sample* adalah teknik yang digunakan untuk pengambilan sampel yang tidak memberi kesempatan atau peluang yang sama bagi setiap anggota

populasi atau setiap unsur untuk dipilih menjadi sebuah sampel (Sugiyono, 2016). Menurut Sugiyono, *purposive sampling* adalah pengambilan sampel yang dilakukan hanya atas dasar pertimbangan penelitiannya saja yang menganggap unsur-unsur yang dikehendaki telah ada dalam anggota sampel yang diambil. *Sampling* bertujuan untuk melakukan wawancara dengan mengambil orang-orang terpilih menurut sifat spesifik yang dimiliki oleh sampel tersebut. Hal ini berarti bahwa *purposive sampling* tidak akan dilakukan dari populasi yang belum kita kenal sifat-sifatnya, atau yang masih harus dikenal terlebih dahulu. Penelitian juga berusaha agar sampel yang dipilih meskipun jumlahnya kecil tetapi merupakan wakil-wakil dari segala lapisan populasi, dan dapat memenuhi informasi yang dibutuhkan peneliti. Untuk teknik penelitian kuesioner, tidak ada besaran pasti dalam pengambilan jumlah sampel.

Dalam penelitian ini penentuan sampel dibagi atas 3 kelompok, yakni pemerintah, swasta, dan masyarakat. Untuk jumlah sampel pemerintah (Bappeda, Dinas PUPR, Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kabupaten Kepulauan Mentawai, dan Camat Sipora Utara) merupakan orang-orang terpilih berdasarkan bidang pekerjaannya, yaitu dengan total 5 responden. Sementara untuk jumlah sampel swasta yaitu sebanyak 2 orang, dan masyarakat yaitu sebanyak 2 orang. Untuk keterangan sampel lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 1.1**  
**Responden Penelitian**

<b>Kelompok Stakeholder</b>	<b>Instansi</b>	<b>Responden</b>	<b>Jumlah (orang)</b>
Pemerintah Daerah	BAPPEDA Kab. Kep. Mentawai	• Kepala Bidang Perencanaan Pembangunan Infrastruktur dan Pengembangan Wilayah	1
	Dinas PUPR Kab. Kep. Mentawai	• Kepala Bidang Tata Ruang	1
	Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kab. Kep. Mentawai	• Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman • Kepala Bidang Perumahan	2
	Pemerintah Kecamatan Sipora Utara	• Camat Sipora Utara	1
Swasta	-	• Developer	2
Masyarakat	-	• Tokoh Masyarakat	2
<b>Total</b>			<b>9</b>

Sumber: Hasil Analisa, 2019

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Dalam melakukan penelitian ini diperlukan beberapa data yang akan diolah dan dianalisis sehingga akan tercapai tujuan dan sasaran yang sudah diuraikan sebelumnya. Adapun data yang diperlukan terdiri atas data primer dan data sekunder.

1. Data Primer, yaitu adalah data yang diperoleh melalui pengamatan langsung (observasi) maupun wawancara pada lokasi penelitian dengan cara survey lapangan di Kecamatan Sipora Utara, Kabupaten Kepulauan Mentawai. Data tersebut meliputi kawasan cakupan jaringan air bersih, letak/posisi sarana pendidikan dan kesehatan, serta penggunaan lahan yang dilengkapi dengan dokumentasi berupa foto. Sedangkan wawancara dilakukan kepada 9 responden yang merupakan responden penelitian dengan melakukan penyebaran kuesioner.
2. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari berbagai instansi yang ada di Pemerintahan Kabupaten Kepulauan Mentawai dan Pemerintah Kecamatan Sipora Utara. Adapun data sekunder yang dibutuhkan antara lain:

**Tabel 1.2**  
**List Kebutuhan Data Sekunder**

No.	Jenis Data	Tahun	Fungsi	Sumber
1	Dokumen: <ul style="list-style-type: none"><li>• RTRW Kabupaten Kepulauan Mentawai</li><li>• RDTR Kecamatan Sipora Utara</li><li>• Dokumen Terkait Pengembangan Perumahan dan Permukiman</li></ul>	2015-2035  Terbaru  Terbaru	Untuk mengetahui kebijakan terkait arahan pengembangan perumahan dan permukiman di Kabupaten Kepulauan Mentawai, khususnya di Kecamatan Sipora Utara, serta dalam melakukan analisis kebijakan terkait perumahan dan permukiman.	Bappeda Kabupaten Kepulauan Mentawai
2	Data/Peta dasar RTRW Kabupaten Kepulauan Mentawai: <ul style="list-style-type: none"><li>• Administrasi</li><li>• Jaringan Jalan</li><li>• Toponimi</li><li>• Perairan</li><li>• Sebaran sarana</li></ul>	2015-2035	Untuk mengetahui gambaran umum kawasan studi makro dan dalam melakukan analisis spasial.	Bappeda Kabupaten Kepulauan Mentawai
3	Data/Peta Tematik RTRW Kabupaten Kepulauan Mentawai: <ul style="list-style-type: none"><li>• Topografi</li><li>• Kelerengan</li><li>• Penggunaan Lahan</li><li>• Struktur Ruang</li><li>• Pola Ruang</li><li>• Kawasan Rawan</li></ul>	2015-2035	Untuk mengetahui gambaran umum kawasan studi makro dan dalam melakukan analisis spasial.	Bappeda Kabupaten Kepulauan Mentawai

No.	Jenis Data	Tahun	Fungsi	Sumber
	Bencana			
4	Data/Peta dasar RDTR Kecamatan Sipora Utara: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Administrasi</li> <li>• Jaringan Jalan</li> <li>• Toponimi</li> <li>• Perairan</li> <li>• Sebaran sarana</li> <li>• Jaringan Listrik</li> <li>• Jaringan Air Bersih</li> </ul>	Terbaru	Untuk mengetahui gambaran umum kawasan studi mikro dan dalam melakukan analisis spasial.	Bappeda Kabupaten Kepulauan Mentawai
5	Data/Peta Tematik RDTR Kecamatan Sipora Utara: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Topografi</li> <li>• Kelerengan</li> <li>• Penggunaan Lahan</li> <li>• Struktur Ruang</li> <li>• Pola Ruang</li> <li>• Kawasan Rawan Bencana</li> <li>• Arahan Pengembangan Perumahan</li> </ul>	Terbaru	Untuk mengetahui gambaran umum kawasan studi mikro dan dalam melakukan analisis spasial.	Bappeda Kabupaten Kepulauan Mentawai
6	Data tanah/lahan <ul style="list-style-type: none"> <li>• Status kepemilikan lahan</li> <li>• Harga lahan</li> </ul>	Terbaru	Untuk mengetahui gambaran umum kawasan studi mikro dan dalam melakukan analisis spasial.	Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kepulauan Mentawai
7	Data Jumlah Penduduk Kecamatan Sipora Utara	2013-2018	Untuk mengetahui gambaran umum kepedudukan kawasan studi dan dalam menganalisis laju pertumbuhan penduduk	BPS Kabupaten Kepulauan Mentawai

Sumber: Hasil Analisa, 2019

### 1.5.4 Metode Analisis

Dalam penelitian ini dilakukan beberapa tahapan analisis sebagai berikut:

- Dalam mengidentifikasi faktor dominan dalam pemilihan lokasi perumahan di Kecamatan Sipora Utara yaitu dengan menggunakan metode AHP (*Analytical Hierarchy Process*), berdasarkan hasil kuesioner dari 9 informan. Pada metode AHP dihasilkan pembobotan yang akan digunakan dalam proses *skoring*.
- Untuk menentukan lokasi prioritas pengembangan kawasan perumahan dilakukan dengan menggunakan Sistem Informasi Geografis, yaitu dengan melakukan overlay pada peta-peta tematik yang sebelumnya sudah diberikan bobot sesuai dengan hasil perhitungan AHP.

## **1.6 Tahapan Penelitian**

Tahapan penelitian yang menjadi acuan untuk menentukan lokasi prioritas kawasan perumahan di Kecamatan Sipora Utara dapat dilihat pada bagan Gambar 1.2 Kerangka Berpikir Penelitian.

## **1.7 Keluaran**

Adapun keluaran yang akan dihasilkan adalah berupa sebaran prioritas lokasi kawasan perumahan dalam bentuk peta yang akan dijadikan bahan rekomendasi atau pertimbangan bagi pemerintah daerah untuk melakukan perencanaan atau pengembangan kawasan perumahan di Kecamatan Sipora Utara.

## **1.8 Sistematika Penulisan**

Berdasarkan perumusan studi di atas, sistematika penulisan disajikan dalam urutan bab-bab sebagai berikut.

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan, sasaran, ruang lingkup wilayah kajian, ruang lingkup materi, metode penelitian, tahapan penelitian, keluaran, dan sistematika penulisan.

### **BAB II STUDI LITERATUR**

Bab ini berisi tentang literatur dan teori-teori yang berkaitan dengan topik penelitian ini.

### **BAB III GAMBARAN UMUM**

Bab ini berisi tentang kondisi eksisting wilayah Kecamatan Sipora Utara, Kabupaten Kepulauan Mentawai dan data-data lainnya yang berkaitan dengan penelitian ini.

### **BAB IV ANALISIS PENENTUAN PRIORITAS LOKASI PERUMAHAN**

Bab ini berisi tentang hasil analisis dalam menentukan parameter paling dominan dan menentukan prioritas lokasi perumahan di Kecamatan Sipora Utara.

### **BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Bab ini berisi tentang temuan yang disimpulkan dari hasil analisis pada bab sebelumnya dan rekomendasi untuk pihak-pihak yang membutuhkan.



**Gambar 1.2**  
**Kerangka Berpikir Penelitian**

