

TUGAS AKHIR

IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI KEGIATAN KOMERSIL DI KELURAHAN LOMPIO KECAMATAN BANGGAI

Karya ilmiah sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah Dan Kota dari Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Pasundan



Disusun oleh:
Ilma Mulianti
173060036

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA
FAKULTAS TEKNIK**

UNIVERSITAS PASUNDAN

BANDUNG 2024

**PERNYATAAN ORIGINALITAS DAN TIDAK MELAKUKAN
PLAGIARISME TUGAS AKHIR**

Yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Ilma Mulianti

NRP : 173060036

Program Studi : Perencanaan Wilayah Fakultas

Fakultas : Teknik

Judul Tugas Akhir : Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Kegiatan Komersil Di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai

Dengan ini menyatakan bahwa tugas akhir ini merupakan hasil karya sendiri dan tidak melakukan tindak plagiarisme. Apabila pernyataan ini tidak terbukti benar adanya, maka saya bersedia untuk menerima sanksi akademis dan bertanggungjawab atas tindakan yang telah saya lakukan.

Bandung, 3 Oktober 2024


Ilma Mulianti

LEMBAR PENGESAHAN I
IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH
TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL
MENJADI KEGIATAN KOMERSIL DI KELURAHAN LOMPIO
KECAMATAN BANGGAI



TUGAS AKHIR

Nama : Ilma Mulianti

NPM : 173060036



Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II

(Signature)
(Dr. Ir. H. Ari Djatmiko., MT)

(Signature)
(Ratih Rantini, ST., MT)

Mengetahui,

Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota

(Signature)

(Deden Syarifudin, ST., MT)

LEMBAR PENGESAHAN II
IDENTIFIKASI FAKTOR-FAKTOR YANG BERPENGARUH
TERHADAP PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL
MENJADI KEGIATAN KOMERSIL DI KELURAHAN LOMPIO
KECAMATAN BANGGAI





TUGAS AKHIR

Oleh:

Ilma Mulianti
173060036

Bandung, 3 Oktober 2024

Menyetujui,

1. Pembimbing I : Dr. Ir. H. Ari Djatmiko., MT ()
2. Pembimbing II : Ratih Rantini, ST., MT ()
3. Penguji I : Ir. Supriatigyo Aji., MT ()
4. Penguji II : Apriadi Budi Raharja, ST., M.Si ()
5. Ketua Sidang : Apriadi Budi Raharja, ST., M.Si ()

Mengetahui,

**Koordinator Tugas akhir
dan Kerja Praktek**



(Dr. Ir. Firmansyah., MT)

**Ketua Program Studi
Perencanaan Wilayah dan Kota**



(Deden Syarifudin, ST., MT)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH TUGAS AKHIR

Sebagai sivitas akademik Universitas Pasundan, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ilma Mulianti
NRP : 173060036
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas : Teknik
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Pasundan berupa Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas tugas akhir saya yang berjudul **“Identifikasi Faktor-Faktor Yang Berpengaruh Terhadap Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Kegiatan Komersil Di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan).

Dengan demikian, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Pasundan berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, serta mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Bandung, 3 Oktober 2024



Ilma Mulianti

ABSTRAK

Berkembangnya komersial di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai ditandai dengan meningkatnya perubahan fungsi rumah menjadi komersial. Berdasarkan jumlah komersial di Kelurahan Lompio pada tahun 2015 berjumlah 34 namun pada tahun 2021 mengalami kenaikan berjumlah 110. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi kondisi perubahan perumahan menjadi kegiatan komersil, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil, dan rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif dengan menggunakan metode pengumpulan data primer dan sekunder. Metode analisis yang digunakan yaitu analisis deskriptif, dan regresi linear berganda dengan pendekatan OLS (Ordinary least Square). Berdasarkan hasil analisis faktor-faktor pengaruh perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersial terdapat 6 variabel yang berpengaruh di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai yaitu: ketersediaan fasilitas persampahan, terlayani jaringan listrik sebelumnya, ketersediaan fasilitas air minum, status kepemilikan, kondisi dan lebar jalan, dan status jalan dengan nilai sig < 0,05.

Kata Kunci: *Faktor Perubahan Fungsi Rumah, Aktifitas Komersial.*



ABSTRACT

Commercial development in Lompio Village, Banggai District is marked by the increasing change in the function of houses to commercial ones. Based on the number of commercial units in Lompio Subdistrict in 2015, there were 34, but in 2021 there was an increase of 110. This research aims to identify the conditions for changing housing into commercial activities, the factors that influence the change in the function of residential houses into commercial activities, and related recommendations. changing the function of a residential house into a commercial activity in Lompio Village, Banggai District. This research is quantitative descriptive research using primary and secondary data collection methods. The analytical methods used are descriptive analysis and multiple linear regression with the OLS (Ordinary Least Square) approach. Based on the results of the analysis of factors influencing the change in the function of a residential house into a commercial activity, there are 6 variables that have an influence in Lompio Village, Banggai District, namely: availability of waste facilities, previous electricity network service, availability of drinking water facilities, ownership status, condition and width of roads, and status road with a sig value <0.05.

Keywords: Factors Changing Home Function, Commercial Activities.



DAFTAR ISI

<u>PERNYATAAN ORIGINALITAS DAN TIDAK MELAKUKAN PLAGIARISME TUGAS AKHIR</u>	ii
<u>LEMBAR PENGESAHAN I</u>	iii
<u>LEMBAR PENGESAHAN II</u>	iv
<u>PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH TUGAS AKHIR</u> ...v	
<u>KATA PENGANTAR</u>	vi
<u>ABSTRAK</u>	viii
<u>ABSTRACT</u>	ix
<u>DAFTAR ISI</u>	x
<u>DAFTAR GAMBAR</u>	xii
<u>DAFTAR TABEL</u>	xiii
<u>BAB I PENDAHULUAN</u>	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Dan Sasaran.....	4
1.3.1 Tujuan	4
1.3.2 Sasaran	4
1.4 Ruang Lingkup	4
1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Materi.....	8
1.5 Metodologi.....	9
1.5.1 Metode Pendekatan.....	9
1.5.2 Matriks Variabel Penelitian	10
1.5.3 Metode Pengumpulan Data.....	13
1.5.4 Metode Analisis	18
1.6 Kerangka Pikir.....	28
1.7 Matriks Analisis	29
<u>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</u>	31
2.1 Tinjauan Teori.....	31
2.1.1 Perumahan dan Permukiman	31
2.1.2 Perubahan Fungsi Rumah	36
2.1.3 Faktor-faktor perubahan fungsi rumah.....	36
2.1.4 Aktivitas Komersil	45
2.2 Tinjauan Kebijakan	55
2.2.1 Undang-undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang	55
2.2.2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman	56
2.2.3 Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.....	60
2.3 Studi Terdahulu	63
<u>BAB III GAMBARAN UMUM</u>	70
3.1 Arahan Kebijakan	70
3.2 Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Lompio	90
3.3 Karakteristik Masyarakat	95

3.4 Aksesibilitas	101
3.5 Ketersediaan Fasilitas	107
<u>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN</u>	124
4.1 Penataan Ruang dan Perubahan Fungsi Rumah	124
4.2 Teridentifikasinya kondisi perubahan perumahan menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai.	126
<u>BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI</u>	177
5.1 Kesimpulan	177
5.2 Rekomendasi	177
5.3 Studi Lanjutan	179
<u>DAFTAR PUSTAKA</u>	200
<u>LAMPIRAN</u>	202



BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut Hanayani (2016), rumah merupakan tempat penghuni beristirahat setelah melakukan berbagai aktivitas di luar ruangan yang dibangun sesuai dengan fondasi bangunan. Mayoritas rumah mengalami perubahan fungsi dari yang tadinya non-komersial menjadi komersial atau kombinasi penggunaan komersial dan non-komersial karena kedekatan kawasan pemukiman dengan lokasi kegiatan seperti lokasi pemerintahan, pendidikan, perdagangan, dan industri.

Komersial merupakan kepentingan maupun utilitas yang dirancang oleh pemilik untuk mendapatkan keuntungan, sedangkan kombinasi komersial dan nonkomersial adalah dimana pemilik rumah memanfaatkan sebagian rumahnya untuk tempat tinggal guna menghasilkan keuntungan, dan sisanya diberikan kepada pemiliknya untuk digunakan dalam usaha bisnis yang menguntungkan (Nugraha, 2022).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman disebutkan dalam Pasal 1 tentang Perumahan, yang dimaksud dengan 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 yang layak huni. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan. Tujuan dari Undang-undang mengenai penataan perumahan dan kawasan pemukiman adalah memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR, meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di

kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan, memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya dan menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Seiring dengan perkembangan penduduk setiap tahunnya sehingga terjadi fenomena perubahan fungsi rumah tinggal bergeser menjadi fungsi kegiatan komersil. Hal yang sama terjadi juga di Kecamatan Banggai, perubahan tersebut disebabkan Kecamatan Banggai merupakan Ibukota Kabupaten Banggai Laut dan termasuk kedalam PKL dengan fungsi utama pelayanan skala kabupaten. Hal ini menyebabkan meningkatnya kebutuhan untuk aktivitas komersial dikawasan tersebut, sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang tinggi dan berbagai kegiatan sosial ekonomi yang terjadi. Hal tersebut dapat terlihat berdasarkan perbandingan jumlah perdagangan dan jasa pada tahun 2015 berjumlah 34 dan pada tahun 2021 berjumlah 110. Sedangkan untuk luas lahan permukiman Kelurahan Lompio pada masa lampau sebesar 36,74 Ha dan saat ini sebesar 67,61 Ha dengan luas wilayah 421 Ha, alih fungsi permukiman menjadi komersial di Kabupaten Banggai Laut sudah terjadi selama 5 tahun semenjak diperdakannya RTRW Kabupaten Banggai Laut.

Berdasarkan Peraturan Bupati Banggai Laut Nomor 30 Tahun 2021 Tentang Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan Banggai Tahun 2021-2041 Kelurahan Lompio ditetapkan dalam kawasan peruntukan perumahan dengan kepadatan tinggi, perdagangan dan jasa skala kota, perdagangan dan jasa skala SWP, dan skala perdagangan dan jasa skala WP sebagaimana yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Komersial yang ada pada kawasan saat ini belum memiliki izin usaha dan masih menggunakan izin rumah tinggal, sehingga Sebagian bangunan usaha rumah komersil di kawasan bersifat tidak resmi, serta menimbulkan masalah komersialisasi pada kawasan perumahan yang berpotensi menghilangkan kawasan perumahan, sehingga mengakibatkan fungsi kota yang semakin tidak terstruktur karena tidak sesuai dengan tata ruang wilayah yang telah direncanakan sebelumnya.

1.2 Rumusan Masalah

Masalah yang dihadapi akibat dari pemanfaatan rumah tinggal menjadi komersil di Kelurahan Lompio sebagian belum memiliki IMB ataupun Izin usaha, pada umumnya kebijakan pemerintah daerah dalam tata tertib aturan terhadap warga dalam mendirikan bangunan sebagian besar masyarakat masih belum mengikuti aturan sehingga distribusi biaya retribusi dapat mengurangi kontribusi terhadap pajak daerah. Selain itu berdasarkan pengamatan dilapangan meningkatnya alih fungsi rumah menjadi komersil memberikan perubahan sosial yang terjadi pada masyarakat, perubahan yang terjadi setelah adanya perkembangan pembangunan yang disebabkan oleh perubahan fungsi rumah. Berupa dampak fisik yang ditunjukkan adanya kebutuhan lahan semakin meningkat dan menyebabkan alih fungsi lahan, pencemaran lingkungan, polusi udara yang disebabkan lalu lintas, dan tata bangunan. Tempat parkir dibutuhkan bagi pengunjung kegiatan komersial dan juga bagi kendaraan pengangkut barang sebagai moda penunjang kegiatan komersil (tempat bongkar muat barang), namun karena ukuran garis sempadan bangunan guna lahan sebelumnya memang tidak dirancang untuk memenuhi kebutuhan parkir kegiatan komersial, sehingga parkir kendaraan memanfaatkan bada jalan.

Seiring berjalannya waktu, hunian yang berfungsi sebagai tempat tinggal di wilayah tersebut semakin lama jumlahnya semakin berkurang karena masyarakat lebih mementingkan penggunaan bangunan untuk kegiatan ekonomi. Masyarakat Lompio sendiri lebih memilih berdagang dari pada rumah di biarkan untuk hunian saja. Adanya fenomena ini tentunya membutuhkan pengawasan dalam hal pengelolaan oleh pihak- pihak yang bersangkutan, dan masyarakat diharapkan dapat mengikuti aturan yang telah diterapkan oleh pemerintah daerah. Dalam kaitannya dengan kasus tersebut maka terdapat permasalahan pokok yang akan dikaji lebih lanjut dalam studi ini yaitu “ *faktor- faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai*. Permasalahan tersebut merupakan permasalahan utama yang nantinya akan dikaji lebih dalam dengan menggunakan metode dan alat analisis yang relevan sehingga dapat menghasilkn kesimpulan dan rekomendasi.

Berdasarkan kondisi yang telah diuraikan di atas, terdapat beberapa pertanyaan peneliti sebagai berikut :

1. Bagaimana kondisi perubahan perumahan menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai?
2. Apakah faktor- faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai?
3. Bagaimana rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai?

1.3 Tujuan Dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan penelitian adalah untuk mengetahui faktor- faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil dan rekomendasi apa yang dapat diberikan terkait perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai. Dan penelitian ini diharapkan dapat memberikan.

1.3.2 Sasaran

Sasaran yang harus dicapai dalam perumusan tujuan penelitian di atas adalah sebagai berikut:

1. Teridentifikasi kondisi perubahan perumahan menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai
2. Teridentifikasi faktor- faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai
3. Memberikan rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah

Kecamatan Banggai adalah salah satu kecamatan yang berada Di

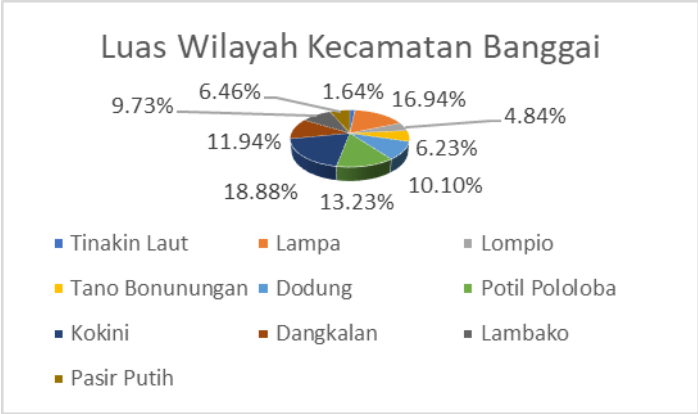
kabupaten Banggai Laut, Provinsi Sulawesi Tengah. Luas Wilayah Kecamatan Banggai 8.695 Ha terdiri atas 3 (tiga) kelurahan yaitu kelurahan Dodung, Lompio, dan Tano Bonunungan, dan 7 (tujuh) desa yaitu desa Dangkalan, Kokini, Lambako, Lampa, Pasir Putih, Potil Pololoba, dan Tinakin Laut. Jumlah penduduk di Kecamatan Banggai 2021 sebanyak 25.111 jiwa dengan kepadatan 289 jiwa/km². Batas geografis Kecamatan Banggai sebagai berikut:

- Sebelah Utara dengan Kecamatan Banggai Utara
- Sebelah Timur dengan Kabupaten Banggai Kepulauan.
- Sebelah Selatan dengan Kecamatan Banggai Selatan
- Sebelah Barat dengan Kabupaten Pulau Taliabu

Tabel 1. 1 Luas Wilayah Kelurahan/Desa Di Kecamatan Banggai Tahun 2022

Tablel No	Kelurahan/ Desa	Luas Wilayah (Ha)	Presentase (%)
1	Tano Bonunungan	542	6.23%
2	Dodung	878	10.10%
3	Lompio	421	4.84%
Desa			
4	Tinakin Laut	143	1.64%
5	Lampa	1.473	16.94%
6	Potil Pololoba	115	13.23%
7	Kokini	1.642	18.88%
8	Dangkalan	1.038	11.94%
9	Lambako	846	9.73%
10	Pasir Putih	562	6.46%
Kecamatan Banggai		8.695	100%

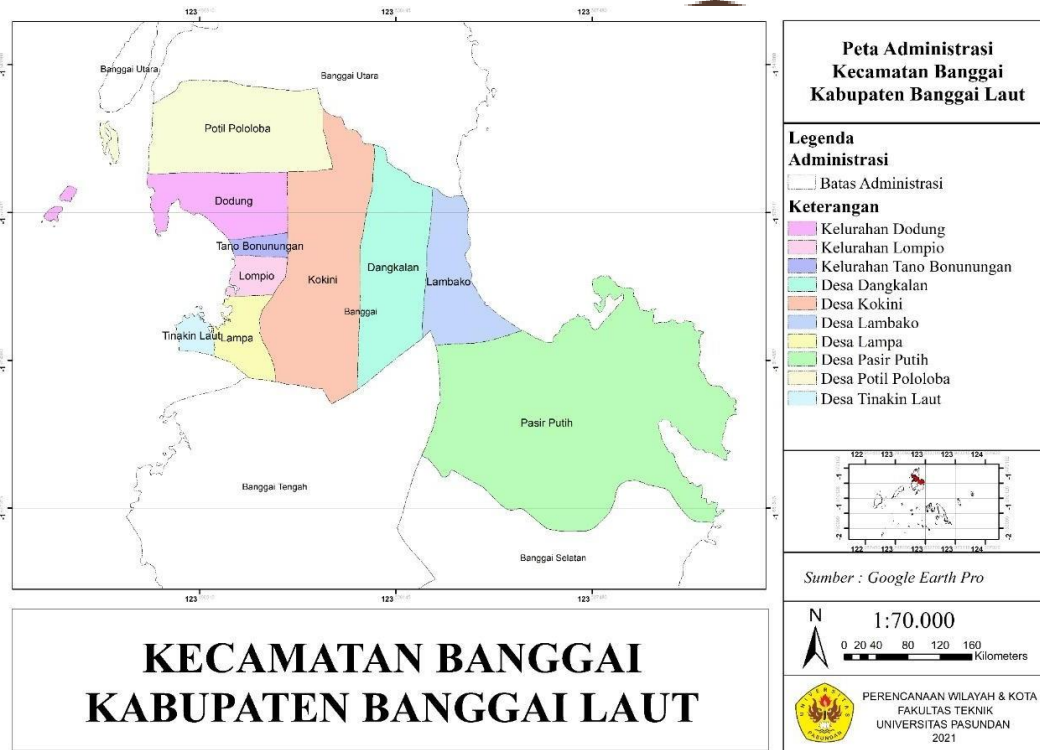
Sumber: BPS Kecamatan Banggai Dalam angka 2022



Gambar 1. 1 Grafik Luas Wilayah Kecamatan Banggai Tahun 2022

Dilihat dari table dan grafik diatas dapat dikatatan bahwa luas wilayah tertinggi pada Kecamatan Banggai terdapat terdapat di Desa Kokini dengan luas 16,42 Km² dengan presentase 18,82 % dan luas terendah berada di Desa Tinakin Laut dengan luas 1,43 Km² dengan presentase 1,64 %.





Gambar 1.2 Peta Kecamatan Banggai

1.4.2 Ruang Lingkup Materi

Ruang lingkup materi digunakan sebagai batasan-batasan agar pembahasan materi lebih fokus dan tidak meluas ke berbagai topik. Ruang lingkup Substansi pada penelitian Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Kegiatan Komersil Dikelurahan Lompio Kecamatan Banggai ini adalah sebagai berikut:

a. Teridentifikasinya kondisi perubahan perumahan menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai. Dalam hal ini mengidentifikasi kegiatan komersil melihat dari kategori yang meliputi:

- Identifikasi Kondisi perumahan eksisting dan perubahan fungsi perumahan. Mempunyai fungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni. Adapun kondisi rumah tinggal yaitu jenis rumah komersial, sedangkan fungsi rumah meliputi, komersial, dan kombinasi. Kegiatan komersial merupakan kegiatan perdagangan atau niaga untuk mendapatkan keuntungan sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Adapun kegiatan komersial berdasarkan KBLI sebagai berikut:

✓ **Reparasi Dan Perawatan Sepeda Motor**

Kelompok ini mencakup usaha pemeliharaan dan reparasi sepeda motor, termasuk pencucian sepeda motor dan usaha perawatan lainnya

✓ **Perdagangan Eceran Kaki Lima Dan Los Pasar Barang Lainnya**

Kelompok ini mencakup usaha perdagangan eceran barang lainnya yang dilakukan di pinggir jalan umum (kaki lima), serambi muka (emper) toko atau tempat tetap di pasar yang dapat dipindah-pindah atau didorong (los pasar)

✓ **Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek.**

Golongan ini mencakup penyediaan akomodasi, khususnya untuk harian atau mingguan, pada prinsipnya untuk tinggal dalam jangka pendek sebagai pengunjung. Adapun akomodasi yang disediakan oleh berbagai macam hotel, penginapan, losmen, hostel, villa dan

lain-lain.

✓ Warung Makan/Caffe

Kelompok ini mencakup jenis usaha jasa penyediaan makanan dan minuman untuk dikonsumsi di tempat usahanya yang bertempat di sebagian atau seluruh bangunan tetap (tidak berpindah-pindah), yang menyajikan makanan dan minuman di tempat usahanya.

- b. Teridentifikasinya faktor- faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai.
- c. Terumuskannya rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai.

1.5 Metodologi

1.5.1 Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah metode pendekatan deskriptif kuantitatif.

A. Pendekatan Kuantitatif

Metodologi penelitian pada dasarnya adalah cara pengumpulan data yang metodis dan ilmiah untuk tujuan yang spesifik dan praktis. Pendekatan kuantitatif digunakan dalam penelitian “identifikasi faktor-faktor berpengaruh terhadap perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersial di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai”. Penelitian yang menggunakan teknik statistik untuk menangani data numerik angka dikenal sebagai penelitian kuantitatif. Metode ini akan menghasilkan pentingnya hubungan antar variabel yang diteliti.

Teori yang digunakan dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan solusi terhadap permasalahan yang akan menjadi fokus penelitian. Oleh karena itu, metode kuantitatif berkonsentrasi pada gejala-gejala yang memiliki sifat atau variabel tertentu. Untuk mengidentifikasi sasaran akan digunakan variabel-variabel yang di dapatkan dari teori yang akan dianalisis secara obyektif. Variabel yang digunakan dalam penelitian ini adalah

perumahan, komersil, dan faktor penyebab perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil.

1.5.2 Matriks Variabel Penelitian

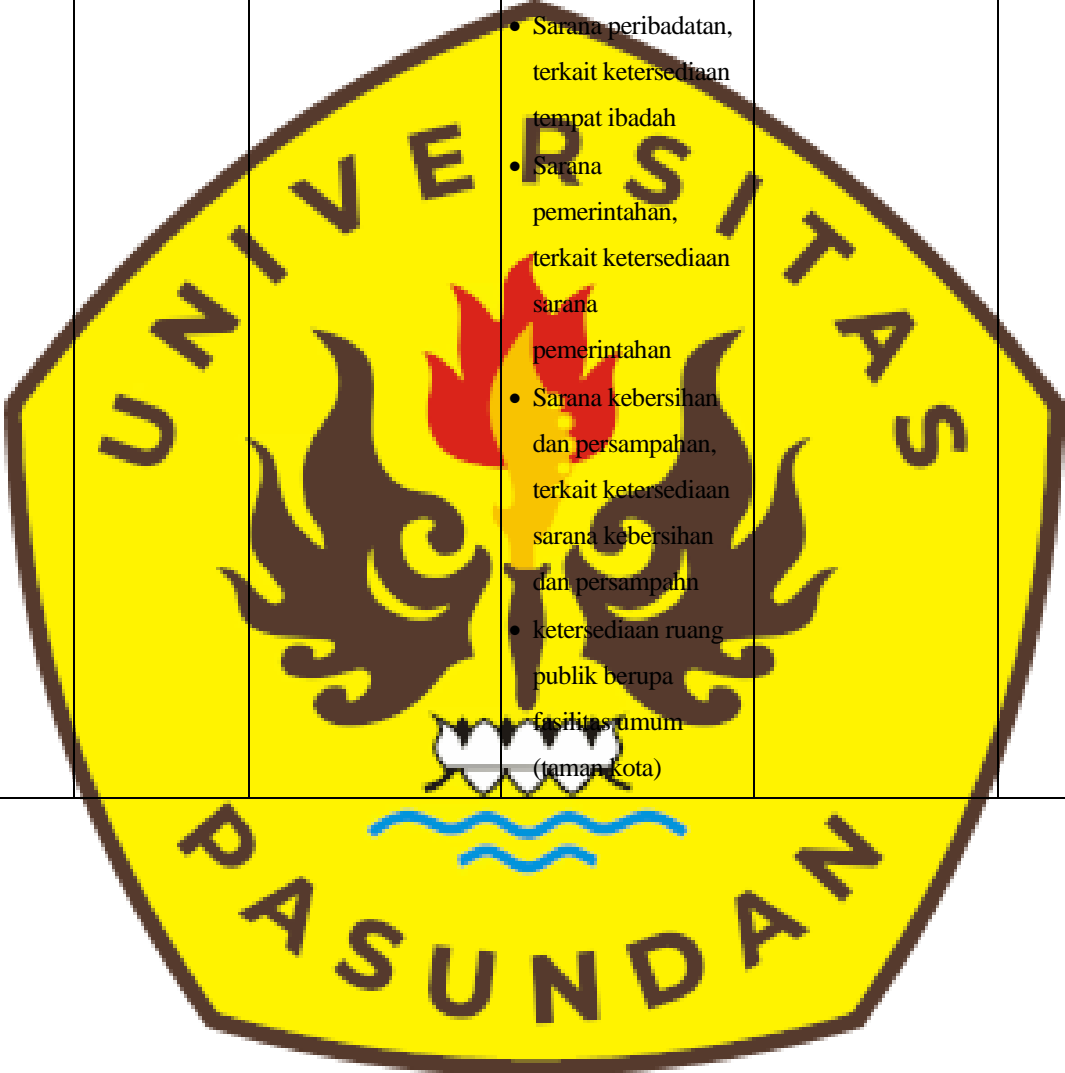
Variabel penelitian adalah segala sesuatu, dalam bentuk apapun, yang dipilih peneliti untuk dipelajari guna mengumpulkan data dan kemudian ditarik kesimpulan (Sugiyono, 2013).

Tabel 1. 2 Variabel Penelitian

	Faktor	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Penjelsan	Sumber
1	Karakteristik Perumahan & Komersial	Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> Jenis Rumah (Sebelum dan sesudah) Fungsi Rumah (Sebelum dan sesudah) Perubahan Luasan (Bangunan dan Lantai) 	<ul style="list-style-type: none"> Jenis rumah Fungsi rumah yang terdiri dari : <ul style="list-style-type: none"> Komersial Kombinasi Luas sebelum terjadi perubahan lantai 	Menekankan pada kondisi ril, jenis rumah dan fungsinya. Hal ini bertujuan untuk kegiatan sosial dan peningkatan ekonomi.	(Mustafa,2021)
		Fungsi Komersial	<ul style="list-style-type: none"> 45407) Reparasi Dan Perawatan Sepeda Motor (47899) Perdagangan Eceran Kaki Lima Dan Los Pasar Barang Lainnya (551) Penyediaan Akomodasi Jangka Pendek. (56102)Warung Makan 	<ul style="list-style-type: none"> Bengkel Toko kelontong/ Ruko Penginapan Warung makan 	Jenis komersial suatu hal yang terkait dengan pembelian dan penjualan barang maupun jasa yang mencakup semua kegiatan yang berhubungan dengan aktivitas komersial	(Mustafa,2021) (KBLI, 2020)
2	Faktor-faktor pengaruh perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil	Karakteristik masyarakat	-	<ul style="list-style-type: none"> Mata Pencaharian (Sebelum dan sesudah) lama Tinggal penghasilan, Status Kepemilikan (milik sendiri atau sewa) Status penduduk (Pendatang atau Lokal) 	Perubahan sosial terjadi di sebabkan adanya perubahan-perubahan terhadap keseimbangan sosial, sehingga kepemilikan lahan dapat mempengaruhi perubahan ekonomi terkait mata pencaharian, status lahan maupun	(E. L. Maissy,2021)

	Faktor	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Penjelsan	Sumber
					penghasilan.	
		Aksesibilitas		<ul style="list-style-type: none"> • Kondisi jalan Dan lebar jala • Status Jalan • Jarak Komersial ke jalan utama 	Sarana yang memberikan kemudahan bagi warga lokal maupun pendatang menuju ke pusat perbelanjaan. Tidak hanya kemudahan transportasi melainkan waktu yang dibutuhkan juga lebih efektif.	(Mustafa, 2021)
	Kebijakan Penataan ruang			<ul style="list-style-type: none"> • Pengetahuan terkait kebijakan RTRW dan RDTR 	Menekankan kepada regulasi yang telah di tetapkan oleh pemerintah yang berkaitan dengan tata ruang wilayah.	(Albert, 2022)
	Ketersediaan Fasilitas			<ul style="list-style-type: none"> • Jaringan Air minum , terkait pelayanan dan ketersediaan fasilitas air bersih • Jaringan telekomunikasi, terkait pelayanan dan ketersediaan fasilitas jaringan telepon • Jaringan Listrik, terkait pelayanan 	Merupakan segala macam fasilitas penunjang layanan aktivitas komersial,	(Altatri ,2021)

	Faktor	Variabel	Sub Variabel	Indikator	Penjelsan	Sumber
				<p>dan fasilitas listrik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sarana Pendidikan, terkait ketersediaan sarana pendidikan • Sarana Kesehatan, terkait ketersediaan sarana kesehatan • Sarana peribadatan, terkait ketersediaan tempat ibadah • Sarana pemerintahan, terkait ketersediaan sarana pemerintahan • Sarana kebersihan dan persampahan, terkait ketersediaan sarana kebersihan dan persampahn • ketersediaan ruang publik berupa fasilitas umum (taman kota) 		



1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Metodologi pengumpulan data berupa suatu teknik atau cara yang dilakukan dalam pengumpulan data. Pengumpulan data dilakukan untuk mendapatkan suatu informasi yang dibutuhkan dalam mencapai tujuan penelitian. Dalam melakukan pengumpulan data peneliti menggunakan data primer dan sekunder, dimana data primer adalah data murni yang didapat langsung dari narasumber serta informan, kemudian data sekunder adalah data-data yang diperoleh melalui hasil olahan berupa laporan dari pihak bkedua atau ketiga mengenai keadaan tertentu dari lokasi penelitian.

A. Pengumpulan Data Primer

Pengumpulan data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli (tidak melalui media perantara) yang terdapat di wilayah kajian,. Pengumpulan data primer terdiri dari observasi lapangan dan wawancara serta pengumpulan data primer memerlukan teknik sampling agar mempermudah menentukan narasumber.

1. Observasi Lapangan

Observasi Lapangan adalah metode pengumpulan data melalui pengamatan langsung atau peninjauan secara cermat dan langsung di lapangan atau lokasi penelitian. Observasi lapangan dilakukan dengan cara mengamati keadaan di wilayah yang dikaji, permasalahan pada wilayah studi, dan lainnya (Darmawan, 2020). Kegiatan observasi yang dilakukan terhadap objek observasi tertentu yang selengkapnya dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 1. 3 Objek Observasi Lapangan

No	Objek observasi	Metode	Alat
1	Aksesibilitas - Kondisi jalan dan lebar jalan - Jarak Komersial ke jalan utama	Observasi Lapangan	Kamera/HP
2	Jenis - Bengkel	Observasi	Kamera/HP

No	Objek observasi	Metode	Alat
	Komersial berdasarkan KBLI	- Toko kelontong/ Ruko - Penginapan - Warung makan	Lapangan
3	Ketersediaan fasilitas	- Kondisi jaringan air bersih - Kondisi jaringan listrik - Kondisi jaringan telepon - Kondisi tempat ibadah - Kondisi sarana Pendidikan - Kondisi sarana Kesehatan - Kondisi sarana pemerintahan - Kondisi sarana persampahan	Observasi Lapangan Kamera/HP

2. Wawancara

Menurut Irawati Singarimbun, wawancara adalah suatu proses interaksi dan komunikasi. Dalam hal ini peneliti memperoleh informasi dari narasumber secara langsung. Wawancara dilakukan kepada narasumber yang telah memenuhi kriteria sebagai responden untuk memenuhi kebutuhan data terkait identifikasi faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil Di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai. Teknik pemilihan narasumber pada penelitian ini adalah *purposive sampling* yang memiliki prinsip dasar bahwa pengambilan sampel berdasarkan pertimbangan-pertimbangan atau kriteria tertentu dari peneliti. *Purposive sampling* diambil karena ingin mendapatkan narasumber yang paham akan bidang terkait dan dianggap mengetahui tentang kegiatan komersil yang berada di Kelurahan Lompio.

Wawancara yang dilakukan pada penelitian ini meliputi hal-hal yang

berkaitan dengan faktor yang mempengaruhi perubahan fungsi rumah tinggal menjadi komersil seperti karakteristik masyarakat, aksesibilitas, dan fisik lahan. Selain itu juga hal yang dibahas dalam wawancara tersebut mengenai pengaruh aktivitas komersil terhadap fungsi tinggal dimana topik yang dibahas yaitu mengenai pendapatan yang didapat sebelum merubah fungsi rumah menjadi komersil dan setelah merubah fungsi rumah menjadi komersil di Kelurahan Lompio.

Untuk wawancara ini terbagi menjadi 2 kategori yaitu, Pemilik rumah dan Pemerintah Daerah.

- Pemilik rumah untuk narasumbernya yaitu semua pemilik rumah yang melakukan perubahan fungsi rumah di lingkungan Kelurahan Lompio yang menjadikan rumah sebagai tempat usaha untuk meningkatkan pendapatan ekonomi.
- Pemerintah Daerah untuk narasumbernya yaitu dari Dinas PUPR, dan pihak Kelurahan, yang memahami terkait kegiatan komersil yang berada di perumahan Kelurahan Lompio.

Tabel 1. 4 Topik dan Kriteria Narasumber

Metode	Topik	Kriteria	Narasumber
Wawancara	<ul style="list-style-type: none"> • Manfaat dan permasalahan pengembangan komersial • Kebijakan pemerintah daerah terkait pengembangan komersial di Kecamatan Banggai 	<ul style="list-style-type: none"> • Mengetahui dan memahami perkembangan komersial saat ini. • Memahami kebijakan pemerintah terkait dengan aktivitas komersial • Bidang tata ruang 	Dinas PUPR, khususnya Kabid Tata ruang Kabupaten Banggai Laut.

Metode	Topik	Kriteria	Narasumber
	<ul style="list-style-type: none"> • Manfaat dan permasalahan perkembangan aktivitas komersia • Faktor-faktor penyebab perubahan fungsi rumah 	<ul style="list-style-type: none"> • Memahami kebijakan pemerintah terkait dengan aktivitas komersial. • Mengetahui permasalahan terkait perkembangan komersial. • Kepala kelurahan/ sekretaris/ staf di kelurahan. 	Kepala Kelurahan Lompio
	<ul style="list-style-type: none"> • Karakteristik masyarakat • Sarana dan prasarana. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pemilik rumah Kelurahan Lompio. • Mempunyai usaha 	Pemilik rumah

3. Kuisisioner

Kuisisioner adalah teknik pengumpulan data melalui formulir-formulir yang berisi pertanyaan-pertanyaan yang diajukan secara tertulis pada seorang atau sekumpulan orang untuk mendapatkan jawaban atau tanggapan dan informasi yang diperlukan oleh peneliti. Kuisisioner dalam penelitian ini diberikan kepada masyarakat yang melakukan perubahan fungsi rumah. Saat melakukan penelitian, peneliti membagikan kuisisioner kepada pelaku usaha untuk di isi dan dikembalikan ke peneliti. Teknik pengambilan *sample* yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis *Simple Random Sampling* adalah Pengambilan sampel dilakukan secara acak tanpa melihat strata atau tingkatan. Digunakan apabila anggota populasi dianggap homogen dimana respondennya adalah pelaku usaha yang rumahnya dijadikan sebagai tempat tinggal sekaligus usaha untuk meningkatkan pendapatan adapun rentan usia responden yaitu 17 tahun keatas dikarenakan usia tersebut memiliki pemikiran yang realistis dalam penilaian

Perhitungan responden untuk kuisisioner ditentukan berdasarkan data dari BPS Kecamatan Banggai dalam angka tahun 2021 mengenai jumlah komersial berjumlah 110 dari jumlah tersebut yang asalnya merupakan rumah sebanyak 97 unit, sehingga untuk pengamatan ini yang diambil adalah populasi seluruh rumah yang mengalami perubahan fungsi menjadi komersial.

B. Pengumpulan Data Sekunder

Pada umumnya pengumpulan data sekunder merupakan pengumpulan data-data tertulis yang ada dan diperoleh dari literatur berupa jurnal atau studi Pustaka dan data-data dari instansi yang memiliki keterkaitan dengan daerah penelitian. Data ini berupa bentuk *hardcopy* dan *softcopy*. Untuk memudahkan pencarian data sekunder dalam penelitian sebagai input data yang kemudian akan menjadi bahan analisis.

Tabel 1. 5 Data Sekunder

No	Instansi	Sumber Data	Data yang dibutuhkan	Tahun Yang diambil	Bentuk Data
1	Dinas PUPR Kabupaten Banggai Laut	<ul style="list-style-type: none"> RDTR Kabupaten Banggai Laut RTRW Kabupaten Banggai Laut 	<ul style="list-style-type: none"> SHP Peta Administrasi SHP Peta Pola Ruang SHP Peta Struktural Ruang 	Tahun yang terbaru	Dokumen dan SHP.
2	Kelurahan Lompio	<ul style="list-style-type: none"> Profil Kelurahan Lompio 	<ul style="list-style-type: none"> Penduduk Pendidikan Sarana Prasarana Jenis pekerjaan 	Tahun terbaru	Dokumen

1.5.4 Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan pada penelitian ini, bertujuan untuk mengetahui serta memahami terkait perkembangan komersil dan faktor-faktor berpengaruh terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai, dan untuk mendapatkan *output* yang sesuai dengan sasaran yang telah ditentukan. Adapun metode analisis persasaran yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut

1. Teridentifikasinya kondisi perubahan perumahan menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai.

Dalam mengidentifikasi perubahan fungsi rumah di Kelurahan Lompio, dilakukan dengan metode analisis berupa analisis deskriptif. Metode Analisis deskriptif adalah sebuah metode penelitian yang menggambarkan atau mendeskripsikan objek penelitian berupa data-data yang sudah ada secara objektif dan kritis dalam rangka memberikan perbaikan, tanggapan dan saran serta solusi terhadap permasalahan yang dihadapi sekarang (Nazhir, 2005 dalam Sari dan Jadidah, 2020). Metode analisis deskriptif dalam identifikasi kegiatan komersial digunakan untuk

menggambarkan/menjelaskan terkait kondisi terjadinya perubahan fungsi rumah menjadi komersial di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai.

A. Identifikasi kondisi perumahan eksisting

Pada analisis ini diperoleh data dari hasil observasi lapangan dan wawancara di Kelurahan Lompio. Adapun identifikasi kondisi eksisting tersebut dilihat dari jenis rumah dan jenis komersial

B. Identifikasi perubahan fungsi perumahan

Pada analisis ini data dari hasil wawancara langsung kepada pemilik rumah yang telah melakukan perubahan fungsi rumah menjadi kegiatan komersial dengan menanyakan fungsi rumah sebelum perubahan dan setelah terjadi perubahan.

2. Teridentifikasinya faktor-faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai.

Dalam identifikasi faktor yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai, akan dianalisis dengan menggunakan salah satu metode statistika yaitu analisis regresi linier berganda dengan pendekatan OLS (*ordinary least square*). Sedangkan untuk skala pengukurannya menggunakan bentuk data nominal.

a. Analisis Deskriptif

Analisis deskriptif dibutuhkan ketika melakukan analisis data dengan menggunakan beragam cara misalkan dengan menyajikan grafik, diagram dan rekapitulasi data dalam bentuk tabel. Analisis deskriptif memiliki sifat eksploratif yang berusaha menelaah dan memaparkan struktur serta pola data tanpa menghubungkan secara kaku suatu asumsi tertentu (Mahmuddin, 2014). Dalam penelitian yang akan dilakukan, analisis deskriptif digunakan untuk menjelaskan terkait faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai yang diperoleh melalui penyebaran kuesioner. Sehingga hasil penelitian dapat

dituangkan dalam bentuk yang lebih jelas, mudah dimengerti dan dipahami oleh orang lain.

b. Analisis Regresi Linier Berganda

Analisis regresi adalah teknik statistik yang menggambarkan hubungan fungsional antara variabel respon dengan satu atau lebih variabel prediktor. misalnya X adalah variabel prediktor dan Y adalah variabel respon untuk data pengamatan berpasangan $\{(,)\}$, maka hubungan antara variabel prediktor dan respon ditampilkan. Selanjutnya, dapat digunakan untuk memperoleh parameter model regresi linier sederhana atau berganda dapat diperoleh dengan melakukan estimasi terhadap parameter menggunakan pendekatan tertentu. Pendekatan yang dapat digunakan untuk mengistimasikan parameter model regresi linier sederhana atau berganda dapat digunakan dengan pendekatan OLS (*ordinary last square*), juga disebut sebagai pendekatan kuadrat terkecil, dan MLE (*maximum likelihood estimation*), juga disebut sebagai pendekatan kemungkinan maksimum (Faturrahman dan Haeruddin, 2011).

Analisis regresi linier berganda merupakan model regresi linier yang digunakan dalam penelitian ini dengan pendekatan teknik *Ordinary Least Squares* (OLS). Hubungan linier antara dua (atau lebih) variabel bebas (X_1, X_2, \dots, X_n) dan variabel terikat (Y) disebut dengan analisis regresi linier berganda. Tujuan analisis ini adalah untuk meramalkan nilai variabel terikat apabila terjadi kenaikan atau penurunan nilai variabel bebas, serta untuk mengetahui arah hubungan antara masing-masing variabel bebas dengan variabel terikat. Variabel bebas (X_1, X_2, \dots, X_n) dan variabel terikat (Y) diturunkan dari uraian ini. dari faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil (Ghozali, 2011 dalam Darmawan, 2020) :

- Variabel dependen (Y) = Fungsi Rumah
- Variabel independen (X_1, X_2, \dots, X_n)

Adapun pendekatan OLS (*Ordinary Least Square*) ialah suatu

pendekatan ekonometrik yg didalamnya ada variabel independen (variabel bebas) serta variabel dependen (variabel terikat) dalam suatu persamaan linier. OLS (*Ordinary Least Square*) merupakan pendekatan pada model regresi yang bertujuan untuk meminimalkan jumlah kesalahan (error) kuadrat. Pendekatan OLS (*Ordinary Least Square*) ialah pendekatan yg dipergunakan buat mengestimasi suatu garis regresi dengan cara mencari nilai minimal buat jumlah kuadrat kesalahan antara nilai prediksi dengan nilai kenyataannya. oleh sebab itu, pendekatan ini dianggap *Least Square* (kuadrat terkecil). Model regresi ini ada beberapa syarat yg harus dipenuhi agar model peramalan yang dibuat valid sebagai alat peramalan yang valid. (Faturrahman dan Haeruddin, 2011).

Penelitian ini menggunakan program aplikasi SPSS sebagai alat bantu agar memperoleh hasil yang lebih akurat. Persamaan analisis regresi linier berganda menggunakan rumus sebagai berikut :

$$Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_4X_4 + e$$

Keterangan :

Y = Fungsi Rumah

a = Konstanta

b_1, b_2, \dots, b_4 = Koefisien regresi

X_1 = Karakteristik masyarakat

X_2 = Aksesibilitas

X_3 = Kebijakan penataan ruang

X_4 = Ketersediaan fasilitas

e = *error term*

c. Uji Instrumen Penelitian

Untuk mengetahui apakah item yang disusun itu merupakan instrumen yang valid dan reliabel maka diperlukan uji coba instrumen. Uji coba instrumen ini dimaksudkan untuk mengetahui validitas dan reliabilitas instrumen, sehingga setelah instrumen teruji validitas dan reliabilitasnya baru dapat digunakan. Adapun uji instrumen penelitian yang akan dilakukan dalam penelitian ini menggunakan program aplikasi SPSS versi 16.0 sebagai alat bantu agar memperoleh hasil yang lebih akurat. Langkah-langkah dalam uji instrumen penelitian yaitu sebagai berikut :

- **Uji Validitas**

Validitas adalah suatu ukuran yang menunjukkan tingkat-tingkat yang kevalidan atau kesahihan suatu instrumen. Butir pertanyaan pada instrumen penelitian dikatakan valid jika : r hitung lebih besar dari r tabel maka dinyatakan valid dan jika r hitung lebih kecil dari r tabel maka dikatakan tidak valid.

- **Uji Reliabilitas**

Reliabilitas menunjukkan pada satu pengertian bahwa sesuatu instrumen cukup dapat dipercaya untuk digunakan sebagai alat pengumpulan data karena instrumen ini sudah baik, dalam kriteria pengujian instrumen penelitian dikatakan handal apabila nilai cronbach's alpha $> 0,60$. Untuk mengetahui reliabilitas instrumen menggunakan bantuan program SPSS dengan uji keterandalan teknik alpha Cronbach.

d. Uji Asumsi Klasik

Uji asumsi klasik merupakan persyaratan statistik yang harus dipenuhi pada analisis regresi linear berganda yang berbasis OLS (*ordinary least square*). Uji asumsi klasik dilakukan dengan tujuan untuk menguji kualitas data penelitian. Uji asumsi klasik yang sering digunakan yaitu uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas, uji normalitas, dan uji autokorelasi. Jadi, analisis regresi yang tidak berdasarkan OLS (*ordinary least square*) tidak memerlukan persyaratan asumsi klasik, misalnya regresi logistik atau regresi ordinal. Demikian juga tidak semua uji asumsi klasik harus dilakukan pada analisis regresi linear, misalnya uji multikolinearitas tidak dilakukan pada analisis regresi linear sederhana dan uji autokorelasi tidak perlu diterapkan pada data *cross sectional*. Tidak ada ketentuan yang pasti tentang urutan uji mana dulu yang harus dipenuhi. Analisis dapat dilakukan tergantung pada data yang ada (Faturrahman dan Haeruddin, 2011). Uji asumsi klasik yang akan dilakukan dalam penelitian ini terdiri dari: uji normalitas, uji multikolinearitas, uji heteroskedastisitas dan uji autokorelasi. Uji asumsi klasik dalam penelitian ini menggunakan program aplikasi SPSS versi 16.0 sebagai alat bantu agar memperoleh hasil yang lebih akurat.

1. Uji Normalitas

Uji normalitas merupakan sebuah pengujian yang bertujuan untuk mengetahui apakah data dalam penelitian berdistribusi normal atau tidak. Sebuah model regresi dapat dikatakan baik jika mempunyai nilai residual yang berdistribusi normal/mendekati normal. Uji normalitas yang akan digunakan dalam penelitian ini yaitu uji Kolmogorov-Smirnov (K-S) dengan taraf probabilitas (α) 0,05. Adapun alasan peneliti menggunakan uji Kolmogorov-Smirnov (K-S) karena data yang akan digunakan memenuhi persyaratan untuk uji Kolmogorov-Smirnov (K-S) seperti : data bersifat ordinal/interval/rasio, data belum dikelompokkan pada tabel distribusi frekuensi, memiliki sampel sedang (lebih dari 30 sampai 150). Selain itu, karena hasil yang didapatkan tidak menimbulkan perbedaan persepsi antara satu pengamat dengan pengamat lain, yang sering terjadi pada uji normalitas dengan menggunakan grafik. Adapun kriteria pengujian atau dasar pengambilan keputusan dengan menggunakan uji normalitas Kolmogorov-Smirnov yaitu (Darmawan, 2020) :

- Jika nilai probabilitas (α) $> 0,05$ maka data berdistribusi normal.
- Jika nilai probabilitas (α) $< 0,05$ maka data tidak berdistribusi normal.

2. Uji Multikolinearitas

Uji Multikolinearitas bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi ditemukan adanya korelasi antar variabel bebas/independen. Jika terdapat korelasi, maka terdapat *problem* (masalah) multikolinearitas. Model regresi dapat dikatakan baik bila tidak terdapat korelasi di antara variabel bebas/independen. Adapun cara mendeteksi ada tidaknya multikolinearitas dapat dilihat berdasarkan nilai *tolerance* dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF). Nilai *cut off* yang umum dipakai untuk menunjukkan adanya multikolinearitas yaitu nilai *tolerance* $> 0,10$ atau sama dengan nilai VIF $< 10,00$ maka dapat dikatakan tidak terdapat multikolinearitas dalam data tersebut. Adapun alasan peneliti menggunakan nilai *tolerance* dan nilai *Variance Inflation Factor* (VIF) sebagai dasar pengambilan keputusan yaitu karena kesimpulan yang

dihasilkan tidak akan bertentangan, seperti yang sering terjadi jika menggunakan dasar pengambilan keputusan menurut nilai *eigenvalue* dan *condition index* (Darmawan, 2020).

3. Uji heteroskedastisitas

Bertujuan untuk menguji apakah dalam model regresi terjadi ketidaksamaan *variance* dari residual antara satu pengamatan dengan pengamatan lainnya. Jika *variance* dari satu pengamatan ke pengamatan lain tetap, maka model regresi tersebut termasuk homoskedastisitas. Sebaliknya, jika *variance* dari satu pengamatan ke pengamatan yang lain berbeda, maka model regresi termasuk heteroskedastisitas. Model regresi yang baik adalah model regresi yang homoskedastisitas atau yang tidak terjadi heteroskedastisitas. Untuk menguji ada tidaknya heteroskedastisitas dapat dilakukan dengan menggunakan Uji Glejser. Uji Glejser mentransformasikan nilai residual menjadi absolute residual dan meregresikannya dengan variabel independendalam model. Apabila diperoleh nilai signifikansi untuk variabel independen $> 0,05$, maka dapat disimpulkan bahwa tidak terjadi masalah heteroskedastisitas. Adapun alasan peneliti menggunakan uji glejser karena jika terjadi gejala heteroskedastisitas maka pada hasil uji glejser dapat mengidentifikasi variabel bebas mana yang memicu terjadinya gejala heteroskedastisitas tersebut (Fikri, 2015).

4. Uji Autokorelasi

Autokorelasi merupakan untuk mengetahui korelasi antara 1 (satu) variabel error dengan variabel error yang lainnya. Autokorelasi seringkali terjadi pada data time series (runtun waktu) dan dapat terjadi juga pada data cross section, tetapi jarang. Uji autokorelasi bertujuan untuk menguji apakah pada model regresi linier terdapat korelasi antara kesalahan pengganggu pada periode t dengan kesalahan pengganggu pada periode $t-1$ (sebelumnya). Jika terjadi korelasi, maka dinamakan terdapat problem/masalah autokorelasi. Autokorelasi muncul karena observasi yang berurutan sepanjang waktu berkaitan satu sama lainnya.

Model regresi linier yang baik adalah yang terbebas dari autokorelasi (Nazima, 2019).

Kemudian, untuk mendeteksi ada tidaknya autokorelasi dalam model regresi linier berganda, dapat menggunakan metode uji DW (Durbin- Watson). Uji DW (Durbin Watson) hanya digunakan untuk autokorelasi tingkat satu (first order autocorrelation) dan mensyaratkan adanya intercept (konstanta) dalam model regresi dan tidak ada variabel lagi di antara variabel independen. Adapun alasan peneliti menggunakan uji DW (Durbin Watson) karena data yang akan digunakan memenuhi persyaratan untuk uji DW (Durbin Watson) seperti : model regresi harus menyertakan konstanta, variabel dependen bukan merupakan variabel lag (selisih antara sampel i ke sampel $i-1$). Adapun pengambilan keputusan ada tidaknya autokorelasi menurut uji DW (Durbin Watson) sebagai berikut (Nazima, 2019) :

- Apabila $0 < d < dL$ maka terdapat autokorelasi positif.
- Apabila $d > 4-dL$ maka terdapat autokorelasi negatif.
- Apabila $dU \leq d \leq 4-dU$, maka tidak terdapat autokorelasi positif/negatif.
- Apabila $dL \leq d \leq dU$ atau $4-dU \leq d \leq 4-dL$ maka hasilnya tidak dapat diputuskan.

Keterangan :

- dL (batas bawah/lower bound)
- dU (batas atas/upper bound)

Selain menggunakan uji DW (Durbin Watson), uji autokorelasi juga dapat dilakukan dengan uji lagrange multiplier, statistic q dan run test. Uji lagrange multiplier tidak dapat digunakan dalam penelitian ini karena uji ini digunakan untuk sampel berukuran besar (lebih dari 100). Begitu pula dengan uji statistic q tidak dapat digunakan karena uji ini digunakan ketika terdapat lebih dari dua lag (selisih antara sampel I ke

sampel $i-1$). Adapun uji run test digunakan untuk menguji apakah antar residual terdapat korelasi yang tinggi. Pengambilan keputusan dilakukan dengan melihat nilai Asymp. Sig (2-tailed). Apabila nilai Asymp. Sig (2-tailed) lebih besar dari tingkat signifikansi 0,05 maka pada model regresi tidak terdapat autokorelasi. Dan apabila nilai Asymp. Sig (2-tailed) lebih kecil dari tingkat signifikansi 0,05 maka pada model regresi terdapat autokorelasi. Adapun alasan peneliti menggunakan uji run test karena akan memberikan kesimpulan yang lebih pasti jika terjadi masalah pada uji Durbin-Watson (Nazima, 2019)

e. Uji Kelayakan Model.

1. Uji Signifikansi Pengaruh Parsial (Uji T)

Uji T digunakan untuk menguji signifikansi hubungan antara variabel X dan Y, apakah variabel bebas benar-benar berpengaruh terhadap variabel terikat secara terpisah atau parsial. Pengujian ini merupakan dasar dalam pengambilan keputusan untuk menerima atau menolak hipotesis di dalam penelitian dengan adanya pertimbangan dari signifikansi konstanta dari setiap variabel independen. Adapun dasar pengambilan keputusan sebagai berikut:

- a) Apabila probabilitas Sig $>$ 0,05 maka koefisien regresi tidak signifikan dan variabel independen terbukti tidak berpengaruh terhadap variabel dependen, artinya H_0 diterima.
- b) Apabila probabilitas Sig $<$ 0,05 maka regresi signifikan dan variabel independen terbukti berpengaruh, artinya H_0 ditolak.

2. Uji Ketepatan Model (Uji F)

Dalam penelitian ini, uji F digunakan untuk mengetahui tingkat signifikansi pengaruh variabel-variabel independen secara bersama-sama (simultan) terhadap variabel dependen. Adapun dasar pengambilan keputusan adalah dengan menggunakan angka probabilitas signifikansi atau nilai F, yaitu sebagai berikut :

- a) Apabila nilai Sig F $<$ 0,05 maka terdapat pengaruh antara

variabel X secara simultan (bersamaan) terhadap variabel Y.

- b) Apabila nilai sig F > 0,05 maka tidak terdapat pengaruh antara variabel X secara simultan (bersamaan) terhadap variabel Y.

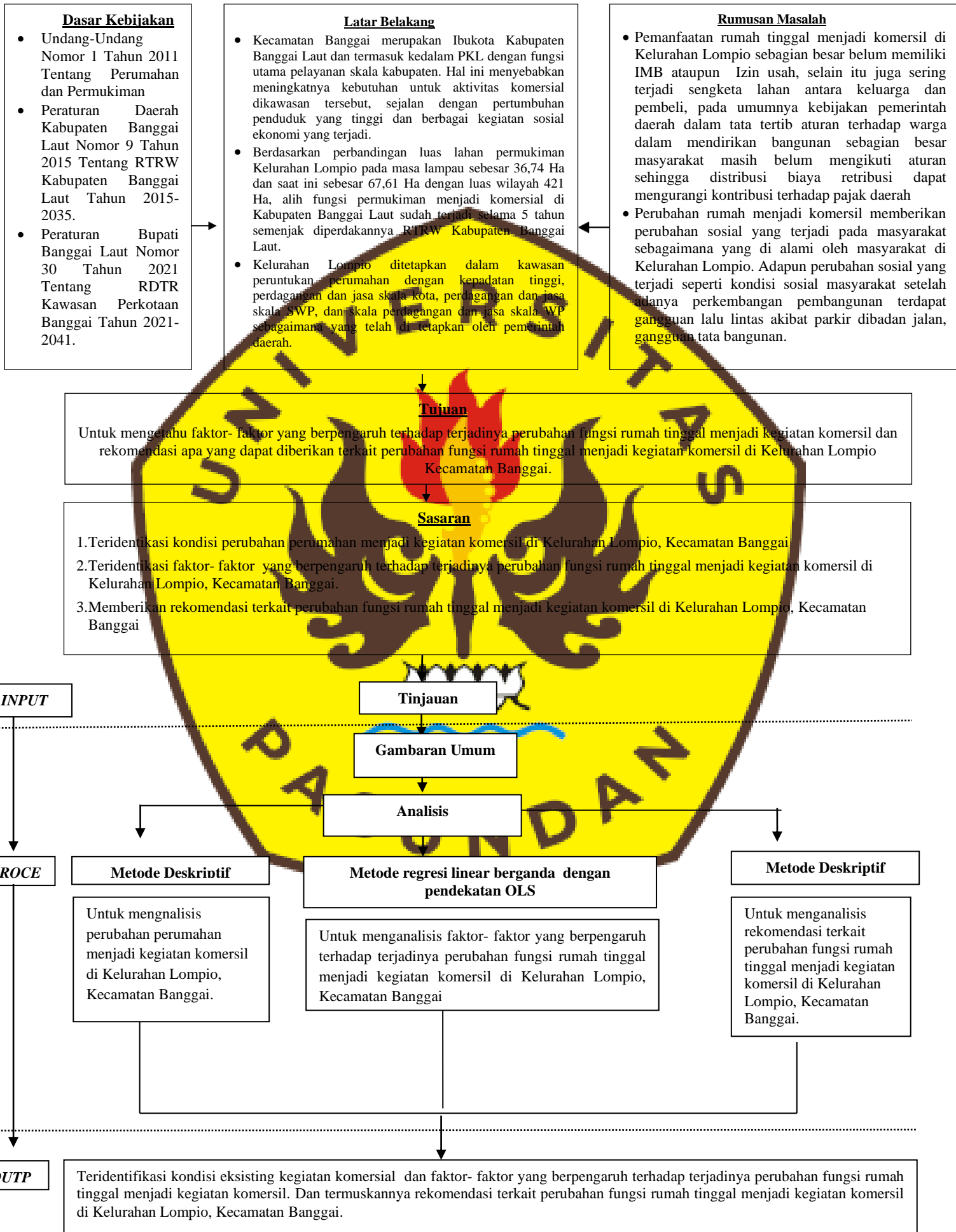
3. Koefisien Determinasi (R^2)

Koefisien Determinasi (R^2) pada intinya mengukur seberapa jauh kemampuan model regresi dalam menerangkan variasi variabel dependen. Adapun dalam penelitian ini, untuk mengukur kemampuan model dalam menerangkan variabel dependen yaitu dengan melihat nilai adjusted R square. Besarnya koefisien determinasi (R^2) ini yaitu 0 (nol) sampai 1 (satu). Nilai koefisien determinasi (R^2) yang kecil berarti bahwa kemampuan variabel-variabel independen dalam menjelaskan variasi variabel dependen sangat terbatas. Sedangkan nilai yang mendekati 1 (satu) berarti bahwa variabel-variabel independen memberikan hampir seluruh informasi yang dibutuhkan untuk memprediksi variasi variabel dependen (Fikri, 2015).

3) Terumuskannya rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai

Untuk rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah menggunakan metode deskriptif yang diperoleh berdasarkan hasil analisi secara keseluruhan. Adapun rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah tinggal yang berada di Kelurahan Lompio diharapkan dapat memberikan anjuran bagi pemerintah Kabupaten Banggai Laut dan masyarakat yang berada di lokasi penelitian.

1.6 Kerangka Pikir



1.7 Matriks Analisis

Tabel 1. 6 Matriks Analisis

Sasaran	Output	Metode Analisis	Jenis data	Sumber
Teridentifikasi kondisi perubahan perumahan menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio Kecamatan Banggai	Mengetahui kondisi eksisting kegiatan komersial	Deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> •Observasi •Wawancara 	
Teridentifikasi faktor-faktor apakah yang berpengaruh terhadap terjadinya perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai	Mengetahui faktor-faktor pengaruh terhadap perubahan fungsi rumah	<p>a. Analisis Deskriptif</p> <p>b. Uji instrument penelitian</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uji validitas - Uji reliabilitas <p>c. Analisis regresi linear berganda dengan pendekatan OLS (<i>Ordinary least square</i>), dengan rumus :</p> $Y = a + b_1X_1 + b_2X_2 + \dots + b_nX_n + e$ <p>d. Uji asumsi klasik:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uji normalitas - Uji multikolinearitas - Uji teroskedastisitas - Uji Autokorelasi <p>e. Uji kelayakan model, yang terdiri dari :</p>	<p>Data Primer terkait:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quisioner • Wawancara • Observasi <p>Data sekunder terkait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jumlah penduduk - Mata pencaharian - Ketersediaan fasilitas sarana dan prasara 	<ul style="list-style-type: none"> • BPS Kab. Banggai Laut • Profil Kelurahan • Masyarakat.

Sasaran	Output	Metode Analisis	Jenis data	Sumber
		<ul style="list-style-type: none"> - Uji T - Uji F -Koefisien Determinasi (R²) 		
Memberikan rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah tinggal menjadi kegiatan komersil di Kelurahan Lompio, Kecamatan Banggai.	Usulan rekomendasi terkait perubahan fungsi rumah	Deskriptif		Hasil Analisi



DAFTAR PUSTAKA

Text Book:

BPS. (n.d.). *Badan Pusat Statistik 2020 Klasifikasi Baku Lapangan Usaha Indonesia*

Badan Pusat Statistik Kabupaten Banggai Kepulauan. (n.d.). *Kecamatan Banggai Laut dalam Angka 2021*.

Undang – Undang/Peraturan/Kebijakan:

Undang Undang No.26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang

Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 21 Tahun 2021 Penyelenggaraan Penataan Ruang Tahun 2021

Peraturan Daerah Banggai Laut No. 9 Tahun 2015 Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banggai Laut Tahun 2015-2035.

Peraturan Bupati Banggai Laut No. 10 Tahun 2021 Rencana Detail Kawasan Perkotaan Banggai Tahun 2011-2031.

Jurnal :

Asteriani, F. (2011). Preferensi Penghuni Perumahan Di Kota Pekanbaru Dalam Menentukan Lokasi Perumahan. *Jurnal Ekonomi Pembangunan: Kajian Masalah Ekonomi Dan Pembangunan*, 12(1), 77.

Dylan Trotsek. (2017). Perumahan Dan Permukiman. *Journal of Chemical Information and Modeling*, 9, 23–166

Handayani, N. W. (2016). Perubahan Orientasi Fungsi Rumah di Kota Singaraja (Tinjauan Geografi Permukiman). *Jurusan Pendidikan Geografi, FIS Undiksha*, 4(1), 1–10.

Hapsari, A., Joesron, I., Syahbana, A., & Sc, M. (2013). 1(1), 168–182.

Nugraha, M. P. (2022). Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial Di Perumahan Genuk Indah Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang. *Universitas Islam Sultan Agung Semarang*, 112.

- Syahrir. (2010). Kajian Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan Dan Jasa Komersial Di Perumahan Tumbuh I Dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari. *Paper Knowledge . Toward a Media History of Documents*, 1–15.
- Wardhana, I. W., & Haryanto, R. (2016). Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang. *Jurnal Pengembangan Kota*, 4(1),49-57
- Wicaksono, T. (2011). Analisis Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan untuk Tujuan Komersial di Kawasan Tlogosari Kulon, Semarang. *Skripsi*, 33.
- Winarendri, J., & Khadiyanta, P. (2015). *Pengaruh Perkembangan Kawasan Komersial Terhadap Perubahan Permukiman di Kelurahan Kembang Sari Kota Semarang*. 1(3), 91–100.
- Defrita, M. (2019). Analisis Yuridis Terhadap Pelaksanaan Perda Nomor 7 Tahun 2012 Tentang RTRW Kabupaten Karimun yang Terbit sebelum Diterbitkan/Disahkan Perda Nomor 1 Tahun 2017 Tentang RTRW Provinsi Kepulauan Riau. *Journal of Law and Policy Transformation*, 4(2), 168–188.

