

---

## DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERHADAP KONDISI LINGKUNGAN, SOSIAL DAN EKONOMI MASYARAKAT SEKITAR DI KELURAHAN SAMBIROTO, KECAMATAN TEMBALANG

Kukuh Dwi Indarto<sup>1</sup> dan Sri Rahayu<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro  
email : [kukuhplanner@gmail.com](mailto:kukuhplanner@gmail.com)

**Abstrak:** Keterbatasan luas lahan yang ada di Kota Semarang menyebabkan kota ini mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota, seperti di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang. Perkembangan di Kelurahan Sambiroto ini berupa pembangunan perumahan. Hal tersebut memicu dampak pada kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan dengan adanya pembangunan perumahan. Keadaan tersebut menarik untuk diteliti, dengan pertanyaan penelitian: apa dampak sosial, ekonomi dan lingkungan dengan adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Sambiroto? Hal ini penting untuk mengetahui dampak sebelum dan sesudah adanya pembangunan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dampak yang muncul setelah adanya pembangunan perumahan terhadap sosial, ekonomi dan lingkungan di Kelurahan Sambiroto. Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan kuesioner dibantu hasil wawancara dan hasil observasi lapangan. Hasil akhir penelitian dampak setelah adanya pembangunan perumahan terdiri dari 3 dampak yakni sosial, ekonomi dan lingkungan.. Dampak sosial berupa menurunnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial, meningkatnya aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan menurunnya tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah membuka lapangan usaha masyarakat, dan meningkatnya harga lahan. Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, terjadinya penurunan kualitas air sumur, peningkatan jaringan drainase dan jaringan jalan.

**Kata Kunci :** Dampak, Perumahan, Sosial, Ekonomi, Lingkungan

**Abstract:** imitations of land area in the city of Semarang cause this city has developed into suburban areas, such as in Sub Sambiroto, District Tembalang. Developments in the Village Sambiroto this form of housing construction. It triggers an impact on the social, economic and environment with the development of housing. The situation is interesting to study, the research question: what is the impact of social, economic and environment with the development of housing in the Village Sambiroto? It is important to know the effects before and after the construction of housing. This study aims to assess the impact that emerged after the construction of housing on the social, economic and environmental in the village Sambiroto. The method used is quantitative descriptive. Pengumpulan engineering data is done by using a questionnaire assisted interviews and the results of field observations. The final results after the impact of residential development consisting of three impact of the social, economic and environmental. The social impact in the form of decreasing public participation in social activities, increased public activity, changes in people's lifestyles are more consumptive and decline in the crime rate. The impact on the economy in the form of rising incomes, increasing business field open house function of society, and the rising price of land. The impact on the environment in the form of the changes over the land, the decline in ground water and water quality, improved drainage network and road network.

**Keywords :** Impact , Housing , Social , Economic , Environmental

## PENDAHULUAN

Pertumbuhan dan perkembangan yang pesat di kawasan perkotaan menyebabkan meningkatnya kebutuhan prasarana dan sarana dasar perkotaan seperti perumahan, pendidikan, transportasi, pasar, air bersih, drainase dan pengendalian banjir, sarana persampahan, pengolahan air limbah dan sebagainya. Pertambahan penduduk kota yang tinggi, baik yang alami maupun migrasi harus dapat diimbangi dengan perkembangan dan pertumbuhan kota yang dinamis, yang biasanya selalu diikuti dengan perubahan lahan (Budihardjo, 1993).

Meningkatnya jumlah penduduk yang berurbanisasi atau berpindah dari desa ke Kota Semarang. Hal tersebut berimbas berkembangnya pembangunan di Kota Semarang yang mengakibatkan keterbatasan lahan dan sumber daya fisik di Kota Semarang. Keterbatasan luas lahan yang ada di Kota Semarang menyebabkan kota ini mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota, seperti Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang.

Pada awalnya Kelurahan Sambiroto sebagian besar tata guna lahan masih berupa sawah dan tegalan. Munculnya perumahan di Kelurahan Sambiroto pada tahun 1980an. Pada awalnya perumahan di Kelurahan Sambiroto hanya Perumahan Intan Sambiroto kemudian dari tahun ke tahun perkembangan perumahan sampai tahun 2014 terdapat 8 perumahan antara lain Perumahan Graha Wahid, Perumahan Sambiroto Baru, Perumahan Intan Sambiroto, Perumahan Wana Mukti, Perumahan KORPRI Sambiroto, Perumahan Perhutani, Perumahan Panorama Hill Top, Perumahan Cendana I&II dan Perumahan Intan Sambiroto. Salah satu yang menjadi daya tarik dari Kelurahan Sambiroto adalah aksesibilitas untuk mencapai suatu lokasi. Selain aksesibilitas Kelurahan Sambiroto juga memiliki daya tarik lain berupa perguruan tinggi seperti Stikes Karya Husada dan Universitas Muhammadiyah Semarang. Sejak adanya perkembangan perumahan di Kelurahan Sambiroto perdagangan dan jasa tumbuh pesat di sepanjang Jalan Kumpul R. Soekanto sampai Jalan Sambiroto Raya mulai dari toko, mini market, warung makanan, *cafe* dsb. Hal tersebut berimbas terhadap segi

sosial, ekonomi masyarakat dan lingkungan di Kelurahan Sambiroto.

## KAJIAN LITERATUR

### Pengertian Dampak

Menurut Fandeli (2004) Pengertian dampak merupakan identifikasi dampak merupakan langkah yang sangat penting. Langkah-langkah yang harus dilakukan dalam mengidentifikasi dampak adalah: Menyusun berbagai dampak yang menonjol yang diperkirakan akan timbul dan menuliskan semua aktivitas pembangunan yang menimbulkan dampak sebagai sumber dampak.

### Dampak Sosial Masyarakat

Menurut Bintarto (1989:31), perubahan dalam suatu lingkungan akan dipengaruhi oleh lingkungan itu sendiri, manusia dan pola aktivitasnya. Perubahan yang terjadi dapat dijelaskan kedalam tiga bentuk perubahan yakni perubahan perkembangan, perubahan lokasi dan perubahan perilaku. Penjelasan mengenai perubahan tersebut sebagai berikut:

1. Perubahan Perkembangan, yaitu perubahan yang terjadi setempat dimana perubahan-perubahan itu masih dapat dilaksanakan ditempat itu dengan tidak perlu mengadakan suatu perpindahan
2. Perubahan lokasi dari suatu unit kegiatan, yakni perubahan yang terjadi di suatu tempat yang mengakibatkan adanya suatu rencana atau gejala perpindahan sesuatu bentuk aktivitas atau perpindahan sejumlah penduduk dari daerah itu ke daerah lain.
3. Perubahan Perilaku perubahan ini meliputi perubahan sikap perilaku atau tata laku dari penduduk setempat dalam usaha menyesuaikan dengan perkembangan yang terjadi di daerah tersebut.

### Dampak Ekonomi Masyarakat

Menurut (Supartono dkk, 2011) Pengaruh terhadap karakteristik yang muncul dalam masyarakat di lingkungannya baik secara sosial maupun ekonomi. Berkaitan dengan hal tersebut diperlukan adanya suatu variabel untuk dapat melihat kondisi sosial-ekonomi masyarakat. Dalam jurnalnya

menyebutkan bahwa untuk melihat tingkat kesejahteraan masyarakat dalam suatu lingkungan dapat dilihat dari segi ekonomi dan sosialnya. Variabel ekonomi yang meliputi tingkat pendapatan, besarnya pengeluaran perbulan atau belanja atau konsumsi, baik untuk pangan maupun non pangan serta tingkat produksi, investasi dan sebagainya.

### Dampak Lingkungan

Yunus (2008). Adapun dampak terhadap bentuk pemanfaatan lahan adalah sebagai berikut:

#### 1. Bentuk Pemanfaatan Lahan Pertanian

Beberapa bentuk transformasi spasial terkait dengan keberadaan lahan pertanian di kawasan pinggiran adalah hilangnya lahan pertanian, gejala komersialisasi dan intensifikasi pertanian, serta penurunan produksi dan produktivitas lahan pertanian. Beberapa bentuk perubahan penggunaan lahan ini disebabkan oleh beberapa faktor, diantaranya adalah faktor kedekatannya dengan pusat kota, semakin dekat dengan pusat kota, maka semakin besar pula kemungkinan suatu lahan untuk mengalami perubahan karena aktivitas yang terdapat di dalam kota sendiri membutuhkan ruang untuk mewadahnya. Selain itu, faktor yang mempengaruhi adalah setiap bentuk perubahan pemanfaatan lahan pada satu bidang tertentu mempunyai potensi memengaruhi bidang lahan didekatnya.

#### 2. Bentuk Pemanfaatan Lahan Permukiman

Dampak transformasi spasial terhadap lahan permukiman dapat diamati dalam empat hal, yaitu penambahan luas lahan permukiman, pemadatan bangunan rumah mukim, kecenderungan segregasi rumah mukim dan merebaknya permukiman liar. Hal ini berkaitan dengan kawasan pinggiran yang terletak dekat dengan lahan kekotaan terbangun merupakan sasaran pendatang-pendatang baru untuk bertempat tinggal. Makin dekat dengan lahan terbangun, makin banyak jumlah pendatangnya. Bentuk pemanfaatan lahan permukiman di kawasan pinggiran menawarkan faktor kenyamanan yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan suasana di dalam kota.

#### 3. Dampak Terhadap Harga Lahan

Kesenjangan yang terjadi antara permintaan akan lahan dan ketersediaan lahan yang belum terbangun semakin lama semakin berkurang mengakibatkan meningkatnya harga lahan secara signifikan. Hal ini terjadi pada lahan di pusat kota, semakin jauh lokasinya dari pusat kota, semakin menurun permintaan dan ketersediaan lahan yang semakin banyak, maka sewa yang ditawarkan juga semakin merosot.

#### 4. Dampak Terhadap Lingkungan

Beberapa dampak terhadap lingkungan akibat adanya perubahan penggunaan lahan memang sulit untuk dihindari. Semakin banyaknya prosentase lahan yang terbangun, maka konsekuensi yang timbul adalah keberadaan ruang terbuka hijau menjadi semakin sempit. Belum lagi karena adanya pengaruh polusi yang timbulkan akibat semakin majunya transportasi di lahan perkotaan.

### METODE PENELITIAN.

Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan kuesioner dibantu hasil wawancara dan hasil observasi lapangan. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *random sampling* dengan kriteria sampel yang diambil disini adalah masyarakat yang sudah lama tinggal setidaknya sudah 20 tahun menetap di Kelurahan Sambiroto dan tidak tinggal di perumahan serta mengetahui tentang dampak pembangunan perumahan. Tahapan analisis yang dilakukan adalah sebagai berikut:

#### 1. Analisis Perkembangan Perumahan

Analisis ini untuk mengetahui perkembangan perumahan di Kelurahan Sambiroto sebelum dan sesudah pembangunan perumahan. Hal ini dilakukan dengan cara membandingkan peta citra tahun 2006 dengan peta citra tahun 2011 dengan menggunakan bantuan software GIS.

#### 2. Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Sosial Masyarakat.

Analisis ini untuk mengetahui dampak sosial masyarakat Kelurahan Sambiroto sebelum dan sesudah pembangunan perumahan. Substansi yang dibahas disini meliputi

kegiatan sosial masyarakat, tingkat keramaian, tingkat gaya hidup, dan tingkat kriminalitas.

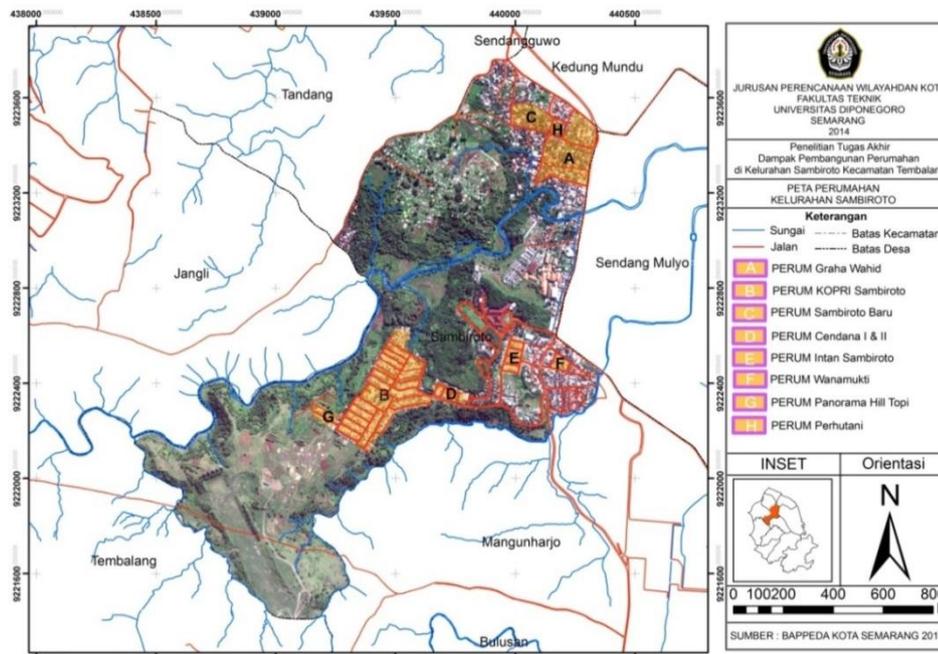
3. Analisis Dampak Pembagunan Perumahan Terhadap Kondisi Ekonomi Masyarakat. Analisis ini untuk mengetahui dampak ekonomi masyarakat Kelurahan Sambiroto sebelum dan sesudah pembangunan perumahan. Substansi yang dibahas disini meliputi mata pencahariaan, perubahan tambahan rumah dan harga lahan.
4. Analisis Dampak Pembagunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan. Analisis ini untuk mengetahui dampak pembangunan perumahan terhadap lingkungan.

Substansi yang dibahas disini meliputi penggunaan lahan, sumber air, drainase dan kondisi jalan .

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Analisis Perkembangan Perumahan di Kelurahan Sambiroto**

Pada mulanya sebagian besar tata guna lahan Kelurahan Sambiroto masih berupa sawah dan tegalan. Munculnya perumahan di Kelurahan Sambiroto pada tahun 1980an. Pada awalnya perumahan di Sambiroto hanya Perumahan Intan Sambiroto kemudian dari tahun ke tahun perkembangan perumahan sampai tahun 2014 terdapat 8 perumahan. Berikut peta perumahan Kelurahan Sambiroto:



**Gambar 1**  
**Peta Perumahan di Kelurahan Sambiroto**

**Tabel I**  
**Perumahan di Kelurahan Sambiroto**

No	Keterangan Perumahan	Perumahan	Tahun berdiri	Unit rumah
1	Blok A	Perumahan Graha Wahid	2003 an	697
2	Blok B	Perumahan KOPRI Sambiroto	1982 an	540
3	Blok C	Perumahan Sambiroto Baru	1987 an	154
4	Blok D	Perumahan Cendana I & II	1983 an	124
5	Blok E	Perumahan Intan Sambiroto	1980 an	84
6	Blok F	Perumahan Wanamukti	1982 an	50
7	Blok G	Perumahan Panorama Hill Top	1990 an	32
8	Blok H	Perumahan Perhutani	1985 an	8
Jumlah				1.689

Sumber : Hasil Wawancara dan Analisis Penyusun 2014

Berdasarkan hasil yang didapat pada Tabel 1, dapat diketahui bahwa perumahan di Kelurahan Sambiroto salah satu perumahan yang mengalami pertumbuhan adalah Perumahan Graha Wahid. Pertumbuhan Perumahan Graha Wahid sampai tahun 2014 sudah terdapat 697 unit rumah.

Sejak adanya perkembangan perumahan di Kelurahan Sambiroto terdapat hal yang menarik. Munculnya aktivitas yang semakin meningkat seperti sektor perdagangan dan jasa tumbuh pesat di sepanjang Jalan Kopol.R. Soekamto sampai Jalan Sambiroto Raya. Pertumbuhan itu berbanding lurus dengan tingkat ekonomi masyarakat setempat yang semakin membaik.

#### **Analisis Dampak Sosial Kelurahan Sambiroto**

Keberadaan pembangunan perumahan telah memberikan dampak terhadap kondisi sosial di Kelurahan Sambiroto. Dampak pembangunan perumahan terhadap sosial ini dapat kita ketahui dari tempat kegiatan sosial masyarakat, tingkat keramaian, gaya hidup masyarakat, dan tingkat kriminalitas.

##### **a. Kegiatan Sosial**

Pembangunan selain memberikan banyak manfaat tidak jarang sering pula menimbulkan berbagai dampak kurang baik bagi masyarakat sekitar perumahan dikarenakan di dalam proses tidak memperhatikan kebutuhan dan permasalahan yang ada di masyarakat.

**Tabel II**  
**Kegiatan Sosial Responden**

No	Kegiatan Sosial Intensitas	Kerja Bakti		Perkumpulan RT	
		Sebelum	Sesudah	Sebelum	Sesudah
1	1 kali/bulan	67	-	70	70
2	2 kali/bulan	3	-	-	-
3	3 kali/bulan	-	-	-	-
4	4 kali/bulan	-	-	-	-
5	>5 bulan sekali/ lebih	-	70	-	-
<b>Jumlah</b>		70	70	70	70

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

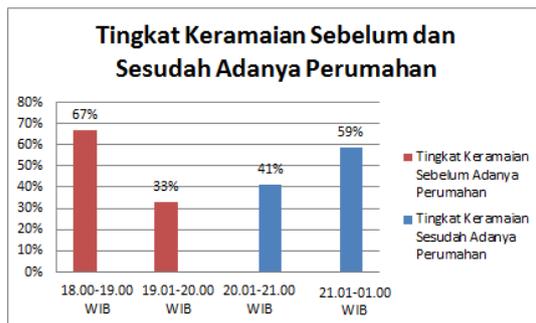
Kerja bakti merupakan perilaku yang berhubungan dengan kehidupan masyarakat. Kerja bakti sebagai bentuk kerjasama antar individu, antar individu dengan kelompok, dan antar kelompok, membentuk suatu norma saling percaya untuk melakukan kerjasama dalam menangani permasalahan yang menjadi kepentingan bersama.

Berdasarkan hasil yang dapat dilihat Tabel II dapat diketahui bahwa intensitas kegiatan sosial kerja bakti sebelum adanya pembangunan perumahan, 67 responden rutinitas kerja bakti dilakukan setiap 1 bulan sekali dan 3 responden rutinitas kerja bakti dilakukan setiap 2 bulan sekali dilakukannya kegiatan tersebut setiap hari libur. Namun semenjak adanya perumahan dan banyaknya aktifitas masing-masing, kegiatan kerja bakti sekarang jarang berjalan hanya sewaktu-waktu jika diperlukan. Namun semenjak adanya pembangunan perumahan berdasarkan 70 responden melakukan kegiatan kerja bakti dilakukan lebih dari 5 bulan sekali atau lebih karena banyaknya aktifitas masyarakat masing-masing. Kegiatan kerja bakti berjalan hanya sewaktu-waktu jika diperlukan. Kegiatan kerja bakti dilakukan pada saat acara-acara hari besar keagamaan dan hari Proklamasi Kemerdekaan Republik Indonesia seperti Maulud Nabi, Idul Fitri dan

Idul adha yang dilakukan setiap satu tahun sekali.

b. Tingkat Keramaian

Ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap menimbulkan daya tarik bagi masyarakat hal tersebut yang terjadi di Kelurahan Sambiroto. Kebutuhan akan tempat hunian lebih banyak berada di sekitar Kelurahan Sambiroto, memungkinkan mendekati pusat perdagangan untuk membuka usaha, sehingga menjadikan tingkat keramaian di Kelurahan Sambiroto lebih ramai.



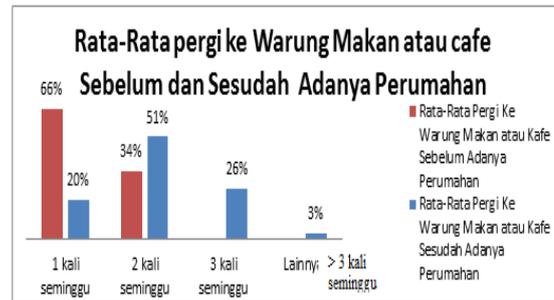
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan hasil yang didapat pada gambar, dapat diketahui bahwa tingkat keramaian di Kelurahan Sambiroto sebelum adanya perumahan sekitar 67% responden merasakan tingkat keramaian pada waktu 18.00-19.00 WIB. Hal tersebut akibat sebelumnya masih minimnya fasilitas penunjang seperti penerangan jalan yang masih terbatas, jalan raya yang masih banyak lubang, dan masih belum adanya pusat-pusat perbelanjaan. Sesudah adanya pembangunan perumahan keramaian di Kelurahan Sambiroto pada pukul 20.01-21.00 WIB masih terhitung cukup ramai hal tersebut diketahui berdasarkan 41% responden, kemudian 59% responden lainnya mengatakan tingkat keramaian diantara pukul 22.00-23.00 WIB, 23.01-24.00 WIB dan 24.01-01.00 WIB.

c. Gaya Hidup Masyarakat

Gaya hidup menggambarkan keseluruhan diri seseorang dalam berinteraksi dengan lingkungannya. Selain itu, gaya hidup menurut Suratno dan Rismiati (2001: 174) adalah pola hidup seseorang dalam dunia kehidupan sehari-hari yang dinyatakan dalam

kegiatan, minat dan pendapat yang bersangkutan.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan pada Gambar terlihat jelas perubahan rata-rata gaya hidup sebelum dan sesudah adanya pembangunan perumahan. Sebelum adanya pembangunan perumahan 66% responden pergi ke warung makan hanya 1 kali dalam seminggu dan 34% responden pergi ke warung makan 2 kali dalam seminggu. Namun gaya hidup itu berubah seiring munculnya pembangunan perumahan. Terdapat 51% responden pergi ke warung makan atau cafe rata-rata 2 kali dalam seminggu.

Fenomena ini berpengaruh terhadap masyarakat kecenderungan gaya hidup yang berbeda sebelum adanya perumahan yang dulunya masyarakat masih jarang untuk pergi ke cafe atau ke warung makan karena gaya hidup pada saat itu belum banyak tempat seperti cafe dan warung makan seperti sekarang ini.

Gaya hidup masyarakat juga berkaitan dengan tingkat pendapatan masyarakat. hal ini dibuktikan dengan perhitungan chi-square melalui analisis crosstab. berikut merupakan tabel perhitungan analisis crosstab.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12,577(a)	6	,031
Likelihood Ratio	15,938	6	,017
Linear-by-Linear Association	4,263	1	,012
N of Valid Cases	70		

H<sub>0</sub>: Tidak ada hubungan antara gaya hidup dengan tingkat pendapatan masyarakat

H<sub>1</sub>: Ada hubungan antara gaya hidup dengan tingkat pendapatan masyarakat

Dari hipotesis, maka pengambilan kesimpulan didasarkan pada ketentuan:

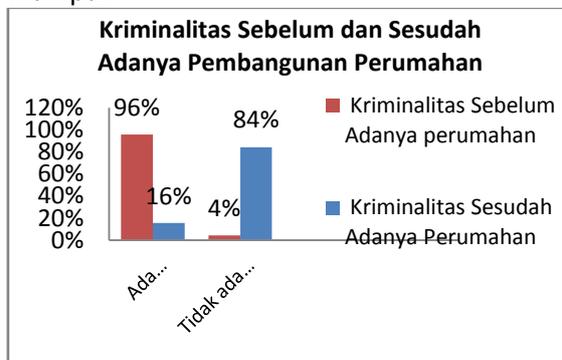
Jika Asymp Sig > 0,05 maka H<sub>0</sub> diterima

Jika Asymp Sig < 0,05 maka H<sub>0</sub> ditolak

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa Asymp Sig pada baris Person chi Square adalah 0,031 yang artinya kecil dari 0,05. Maka berdasakan hipotesis jika Asymp Sig < 0,05 maka H<sub>0</sub> ditolak dan H<sub>1</sub> diterima. Dengan ditolaknya H<sub>0</sub>, artinya keduanya memiliki hubungan yaitu besar kecilnya tingkat pendapatanmempengaruhi gaya hidup masyarakat di Kelurahan Sambiroto.

d. Tingkat Kriminalitas

Munculnya kriminalitasSebagian besar kasus kriminalitas bermula dari persoalan ekonomi yang menerpa kalangan tidak mampu.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Hal itu terjadi di Kelurahan Sambiroto sebelum adanya perumahan seperti sekarang tingkat kriminalitas 94% responden menyatakan rawan akan kriminalitas seringnya terjadinya kehilangan barang-barang berharga milik masyarakat, hal ini terjadi masih banyaknya pengangguran. Namun semenjak adanya pembangunan perumahan kriminalitas menurun menjadi 4% responden

**Analisis Dampak Ekonomi Kelurahan Sambiroto**

Keberadaan pembangunan perumahan telah memberikan dampak terhadap kondisi ekonomi di Kelurahan Sambiroto. Dampak pembangunan perumahan terhadap sosial ini dapat kita ketahui dari tempat mata pencahariaan, perubahan tambahan rumahan dan harga lahan.

a. Mata Pencahariaan

Pertumbuhan ekonomi sangat diikuti dengan perubahan-perubahan ekonomi dan kegiatan ekonomi atau usaha guna meningkatkan pendapatan per kapita dengan jalan mengolah kekuatan ekonomi potensial menjadi ekonomi riil. Keberagaman mata pencahariaan di Kelurahan Sambiroto dapat dilihat di pada tabel dibawah ini

**Tabel III**  
**Peningkatan Pendapatan Responden**  
**Dekat dengan Perumahan**

No	Perumahan	Responden	Peningkatan Pendapatan
1	Perumahan Graha Wahid	6	>Rp. 3.500.000
		3	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		-	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
		-	Rp. 7500.00, – Rp.1.500.000
2	Perumahan Sambiroto Baru	4	>Rp. 3.500.000
		3	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		1	Rp.1.500.000 – Rp. 2.500.000
		1	Rp. 7500.00, – Rp.1.500.000
3	Perumahan Perhutani	3	>Rp. 3.500.000
		2	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		2	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
		1	Rp. 7500.00, – Rp.1.500.000
4	Perumahan Intan Sambiroto	3	>Rp. 3.500.000
		2	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		3	Rp.1.500.000 – Rp. 2.500.000
		1	Rp. 7500.00, – Rp.1.500.000
5	Perumahan Wanamukti	2	>Rp. 3.500.000
		3	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		3	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
		1	Rp. 7500.00, – Rp.1.500.000
6	Perumahan KORPRI Sambiroto	2	>Rp. 3.500.000
		2	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		4	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
		1	Rp. 750.000, – Rp.1.500.000

No	Perumahan	Responden	Peningkatan Pendapatan
7	Perumahan Cendana I & II	2	>Rp. 3.500.000
		2	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		-	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
		5	Rp. 7500.00, – Rp.1.500.000
8	Perumahan Panorama Hill Top	1	>Rp. 3.500.000
		6	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		1	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
		-	Rp. 7500.00, – Rp.1.500.000
JUMLAH		70	

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan hasil data yang diperoleh dari responden dapat diketahui peningkatan pendapatan responden di Kelurahan Sambiroto akibat dampak perkembangan perumahan yang paling tinggi berkisar >Rp. 3.500.000 dengan responden paling banyak berada di dekat dengan Perumahan Graha Wahid. Besaran peningkatan pendapatan ini dipengaruhi oleh faktor ekonomi yang meningkat setelah adanya pembangunan perumahan. Sedangkan peningkatan pendapatan responden di Kelurahan Sambiroto yang terkecil berada di Perumahan Panorama Hill Top. Klasifikasi urutan peningkatan pendapatan responden dilihat dari penghasilan tertinggi ke penghasilan ke rendah. Keberadaan perumahan memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan pendapatan disekitar perumahan tersebut.

Tingkat pendapatan di Kelurahan Sambiroto juga memiliki keterkaitan dengan tingkat keramaian. Hal ini dibuktikan dengan perhitungan chi-square melalui analisis crosstab. berikut merupakan tabel perhitungan analisis crosstab tingkat pendapatan dengan tingkat keramaian.

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)
Pearson Chi-Square	12,899(a)	6	,044
Likelihood Ratio	14,288	6	,027
Linear-by-Linear Association	3,574	1	,210

N of Valid Cases	70		
------------------	----	--	--

H<sub>0</sub>:Tidak ada hubungan antara tingkat pendapatan dengan tingkat keramaian

H<sub>1</sub>:Ada hubungan antara tingkat pendapatan dengan tingkat keramaian

Dari hipotesis, maka pengambilan kesimpulan didasarkan pada ketentuan:

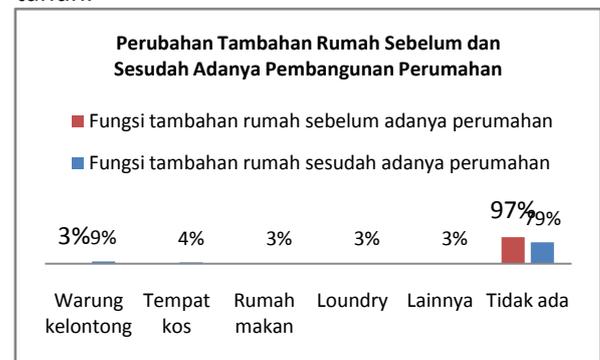
Jika Asymp Sig > 0,05 maka H<sub>0</sub> diterima

Jika Asymp Sig < 0,05 maka H<sub>0</sub> ditolak

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa Asymp Sig pada baris Person chi Square adalah 0,044 yang artinya kecil dari 0,05. Maka berdasarkan hipotesis jika Asymp Sig < 0,05 maka H<sub>0</sub> ditolak dan H<sub>1</sub> diterima. Dengan ditolaknya H<sub>0</sub>, artinya keduanya memiliki hubungan yaitu semakin besar tingkat pendapatan masyarakat berpengaruh tingkat keramaian di Kelurahan Sambiroto.

**b. Perubahan Tambahan Fungsi Rumah**

Salah satu bentuk fungsi produktifnya yang merupakan fungsi lebih dari rumah adalah sebagai basis kegiatan ekonomi. kegiatan usaha rumah tangga yang merupakan kegiatan ekonomi rakyat yang dijalankan oleh keluarga, kegiatannya bersifat fleksibel dan tidak rumah tangga pasti mempunyai perkiraan tentang berapa pendapatannya dalam suatu periode tertentu, misalkan satu tahun.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan hasil responden fungsi tambahan sebelum adanya pembangunan perumahan mayoritas hanya berfungsi sebagai rumah sekitar 97% masih berfungsi tempat tinggal dan hanya 3% fungsi tambahan sebagai warung kelontong. Namun setelah adanya pembangunan perumahan fungsi tambahan rumah tidak sekedar hanya berfungsi menjadi rumah namun sekarang ada fungsi tambahan sebagai warung kelontong sekitar 9%, tempat

kos sekitar 4%, rumah makan sekitar 3%, laundry sekitar 3% dan lainnya seperti laundry 3% dan yang berfungsi sebagai rumah terdapat 79% atau 55 responden.

### c. Harga Lahan

Lokasi yang strategis di Kelurahan Sambiroto, sehingga memiliki pangsa pasar yang cukup luas. Oleh karena itu peneliti ingin mengetahui perilaku dan preferensi konsumen serta faktor-faktor pilihan yang mempengaruhi investor untuk membangun di Kelurahan Sambiroto. Sebelum harga tanah masih murah, tanah dibeli dengan harga yang cukup murah sehingga dengan harga jual yang rendah pun masih menghasilkan laba besar bagi developer.

**Tabel IV**  
Peningkatan Harga Lahan Responden Dekat Dengan Perumahan

No	Perumahan	Responden	Peningkatan Harga Lahan ( per Meter)
1	Perumahan Graha Wahid	1	>Rp. 3.500.000
		3	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		5	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
2	Perumahan Sambiroto Baru	3	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		4	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
		2	Rp. 750.000, – Rp.1.500.000
3	Perumahan Perhutani	2	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		7	Rp.1500.000 – Rp. 2.500.000
4	Perumahan Intan Sambiroto	1	Rp.2.500.000 – Rp. 3.500.000
		9	Rp. 1.500.00, – Rp.2.500.000
5	Perumahan Wanamukti	9	Rp. 750.000, – Rp.1.500.000
6	Perumahan KORPRI Sambiroto	9	Rp. 750.000, – Rp.1.500.000
7	Perumahan Cendana I & II	9	Rp. 750.000, – Rp.1.500.000
8	Perumahan Panorama Hill Top	8	Rp. 750.000, – Rp.1.500.000
<b>JUMLAH</b>		<b>70</b>	

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan hasil data yang diperoleh dari responden dapat diketahui peningkatan

harga lahan di Kelurahan Sambiroto akibat dampak perkembangan perumahan yang ada bersikar Rp. 750.000 sampai >Rp. 3.500.000. Besaran peningkatan harga lahan ini dipengaruhi oleh lokasi lahan itu sendiri. Lahan yang terdapat disekitar jalan utama seperti Jalan Sambiroto Raya dan Jalan Kedung Mundu lebih tinggi dibandingkan harga lahan yang terdapat di gang sekitar perumahan. Untuk peningkatan harga lahan paling tinggi >Rp. 3.500.000 .

## Analisis Dampak Lingkungan

### Kelurahan Sambiroto

#### a. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan yang terjadi di Kelurahan Sambiroto mengalami perubahan yang cukup mencolok pada awal tahun 1980an hal itu tidak terlepas adanya pembangunan perumahan. Perubahan penggunaan lahan tersebut dapat diketahui adanya alih fungsi lahan berupa sawah dan tegalan menjadi lahan terbangun yang berfungsi sebagai perumahan dan pemukiman. Berikut penggunaan lahan berdasarkan responden Kelurahan Sambiroto:



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan hasil responden masyarakat melakukan perubahan guna lahan sebelum dan sesudah sesuai dengan kebutuhan aktivitas ekonomi. Dapat diketahui sebelum adanya perumahan 80% penggunaan lahan berupa sawah dan 19% berupa tegalan sedangkan sesudah adanya perumahan yang sebelumnya sawah dan tegalan berubah menjadi 83% rumah dan 17% menjadi pertokoan.

**Tabel V**  
**Luas Perubahan Penggunaan Lahan**  
**Kelurahan Sambiroto**  
**Tahun 2006-2011**

No	Jenis Penggunaan Lahan	Luas Perubahan Penggunaan Lahan (Ha)
1	Pendidikan	0,925
2	Perdagangan dan Jasa	0,704
3	Kesehatan	0
4	Peribadatan	0,285
5	Perkantoran	0
6	Permukiman	15,27
7	Industri	0,630
Jumlah		17,814

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Berdasarkan hasil Tabel IV.13 tersebut, dapat diketahui bahwa penggunaan lahan untuk pendidikan, perdagangan dan jasa, industri, dan peribadatan mengalami peningkatan. Luas perubahan yang cukup tinggi terjadi pada penggunaan lahan berupa pemukiman 14,27 Ha. Sehingga keberadaan pembangunan perumahan berdampak terhadap penggunaan lahan di sekitar perumahan. Sebelum adanya pembangunan perumahan merupakan lahan produktif berupa persawahan. Namun setelah adanya pembangunan perumahan lahan yang sebelumnya lahan non terbangun sekarang menjadi lahan terbangun. Salah satu indikatornya pembangunan pertokoan yang menjamur setelah adanya pembangunan perumahan, pertokoan dibangun di kanan dan kiri Jalan Sambiroto Raya dan Jalan Kedung Mundu.

b. Sumber Air Sumur

Permasalahan lingkungan yang sering dijumpai adalah kekeringan pada musim kemarau, beberapa tempat terjadi penurunan permukaan air tanah. Hal ini disebabkan adanya penurunan kemampuan tanah untuk meresapkan air sebagai akibat adanya perubahan lingkungan yang merupakan dampak dari proses pembangunan.

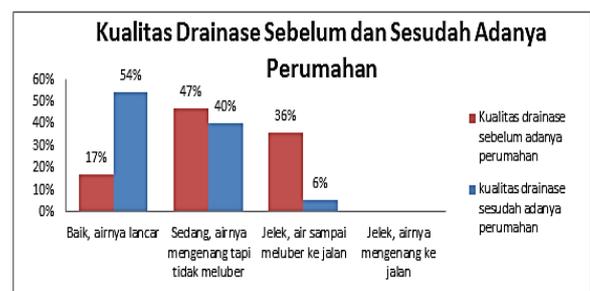


Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Hal itu yang terjadi juga di Kelurahan Sambiroto terdapat 26% atau 18 responden yang menambah kedalaman sumur setelah adanya pembangunan perumahan. Berdasarkan hasil responden pada tabel penambahan kedalaman sumur setelah adanya pembangunan perumahan rata-rata mengalami penambahan rata-rata berkisaran 11-15 meter perlunya penambahan kedalaman sumur untuk meningkatkan kapasitas air yang semakin menurun jika tidak diperdalam. Salah satu cara yang ditempuh menggunakan pengeboran sumur tersebut. Tingkat kedalaman sumur yang dibor disesuaikan dengan keberadaan air tanah. Semakin sulit air tanah yang keluar semakin dalam pula kedalaman air dan sebaliknya.

c. Drainase

Drainase ini berfungsi untuk mengalirkan air supaya tidak terjadi genangan pada saat hujan turun. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, dapat diketahui bahwa sesudah adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Sambiroto menjadikan kualitas drainase semakin baik. Perbaikan saluran drainase ini dilakukan untuk memberikan kenyamanan bagi masyarakat yang tinggal. Adanya perumahan menjadikan pembangunan infrastruktur di Kelurahan Sambiroto menjadi baik termasuk untuk drainase.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Hal ini menggambarkan bahwa terjadi perubahan signifikan terhadap kondisi drainase yang sebelum ada pembangunan perumahan hanya masih berupa drainase tanah dan setelah adanya pembangunan perumahan kondisi drainase sudah berupa beton yang mampu lebih optimal dalam mengalirkan air.

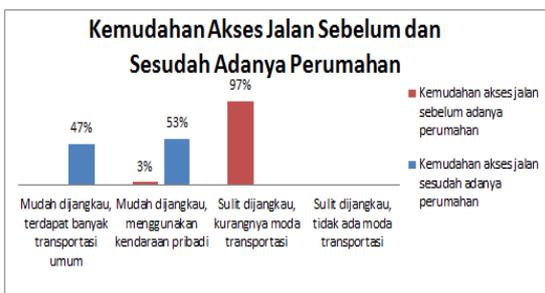
d. Kondisi Jalan

Kondisi jalan di Kelurahan Sambiroto mengalami peningkatan Setelah adanya pembangunan perumahan Pembangunan jalan akan berdampak terhadap aksesibilitas masyarakat. Hal tersebut mempengaruhi mobilisasi yang cepat bagi masyarakat. Kondisi jalan juga akan mempengaruhi perekonomian daerah tersebut seperti halnya harga barang dan jasa yang jauh akan lebih murah sehingga bisa dijangkau oleh masyarakat.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Pembangunan jalan ini meningkatkan aktivitas ekonomi dan sosial ekonomi masyarakat. Hal ini dapat diketahui dari hasil responden 56% kondisi jalan sesudah adanya pembangunan perumahan jalan menjadi baik, beraspal dan tidak berlubang sedangkan 44% responden kondisi jalan sedang, beraspal dan masih terdapat lubang.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, 2014

Semakin mudahnya akses, baik yang menuju ke Kedung Mundu maupun yang mau ke pusat kota. Semakin mempermudah masyarakat dalam beraktivitas, khususnya dalam aktivitas harian. Hal ini membuat nilai Kelurahan Sambiroto sekaligus menjadi

bertambah, terutama dari segi kenyamanan dalam berpergian. Keunggulan dari segi lokasi dan akses yang pastinya berguna bagi kemudahan bagi masyarakat.

**Kesimpulan**

Berdasarkan analisis yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa keberadaan pembagunan perumahan telah berdampak terhadap sosial, ekonomi dan lingkungan. Dampak sosial berupa menurunnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial, meningkatnya aktifitas masyarakat, perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan menurunnya tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomiberupa meningkatnya pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah membuka lapangan usaha masyarakat, dan meningkatnya harga lahan.Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, terjadinya penurunan air tanah dan kualitas air, peningkatn jaringan drainase dan jaringan jalan.

**Rekomendasi**

Dalam mengendalikan dampak sosial setelah adanya pembangunan perumahan, dapat dilakukan dengan mengadakan kegiatan-kegiatan sosial yang melibatkan masyarakat, Sehingga dapat tercipta hubungan yang lebih baik antar masyarakat dan perlunya pengawasan pengelolaan air tanah di Kelurahan Sambiroto

Dalam mengendalikan dampak lingkungan sesudah adanya pembangunan perumahan, dapat dilakukan dengan menambah ruang terbuka hijau (RTH) yang secara alamiah menjadi penyaring sekaligus penampung untuk air hujan sehingga kualitas air tanah menjadi lebih baik.

**DAFTAR PUSTAKA**

Bintarto, R. 1989. Interaksi Desa Kota dan Permasalahanya. Jakarta : Penerbit Ghalia

Budiarjo, Eko., dan Sudanti Hardjohubojo. 1993. Kota Berwawasan Lingkungan. Bandung:Penerbit Alumni (hal: 209).

Fandeli, 2004. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan: Prinsip Dasar Dalam Pembangunan. Liberty, Yogyakarta.

- Supartono, Khusnul, Dkk. 2011. Analisis Variabel Sosial Ekonomi Masyarakat *Urban* Terhadap Kemandirian Ekonomi Dintinjau dari Aspek Keuangan, Energi dan Pangan di Kecamatan Singosari Kabupaten Pemalang. *Journal of Indonesian Applied Economics* Vol. 5 No. 1. Fakultas Ekonomi. Universitas Brawijaya Surabaya
- Yunus, Hadi Sabar. 2008. *Dinamika Wilayah Peri Urban Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta: Penerbit Pustaka Pelajar