

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Berkembangnya suatu kota tak lepas dari perkembangan penduduk yang pesat (Ilhami,1990). Ketersediaan fasilitas di perkotaan yang semakin meningkat seperti perdagangan dan jasa, industri, pendidikan hingga lapangan pekerjaan menyebabkan penduduk desa untuk melakukan urbanisasi ke perkotaan. Hal inilah yang mengakibatkan pertumbuhan penduduk kota terus meningkat tiap tahunnya. Pertumbuhan penduduk yang tinggi dan disertai dengan pembangunan yang kian meningkat menimbulkan terjadinya permasalahan yang ada di kota. Permasalahan tersebut antara lain adanya gangguan kemasyarakatan berupa kriminal, menurunnya kualitas lingkungan perkotaan, semakin tingginya tingkat kebisingan, adanya polusi udara dan air (Branch,1998), hingga tuntutan kebutuhan lahan sebagai tempat tinggal (Yunus,2005). Permintaan kebutuhan lahan yang semakin meningkat di perkotaan menyebabkan ketersediaan lahan yang ada di pusat kota menjadi terbatas, sehingga hal inilah yang menyebabkan penduduk kota mengalami kesulitan dalam mengembangkan lahan untuk pembangunannya. Maka, langkah yang dilakukan bagi penduduk kota adalah mengalihkan pembangunannya ke daerah pinggiran kota dimana ketersediaan lahannya masih banyak (Yunus,2005).

Kelurahan Meteseh merupakan wilayah pinggiran Kota Semarang yang terletak di Kecamatan Tembalang. Kelurahan Meteseh merupakan salah satu kelurahan di Kecamatan Tembalang yang mengalami perkembangan wilayahnya yang cukup pesat (Hanif,2014). Adanya pengaruh aktivitas perkotaan Kota Semarang menyebabkan pembangunannya menjalar hingga ke pinggiran kota. Maka dampak yang terjadi adalah aktivitas pembangunan di Kelurahan Meteseh menjadi meningkat, seperti pembangunan perumahan. Permintaan kebutuhan rumah di Kota Semarang saat ini semakin meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya perekonomian masyarakat di perkotaan. Jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2010 yaitu 1.527.433 jiwa mengalami peningkatan di tahun 2016

menjadi 1.602.717 jiwa (BPS Kota Semarang,2017). Menurut Pendataan dari DPD REI Jawa Tengah, saat ini Kota Semarang masih membutuhkan sekitar 43.400 unit rumah (Liputan6.com,2014). Sementara untuk kebutuhan rumah sederhana di Kota Semarang baru terpenuhi sekitar 27.000 unit rumah (Beritasatu.com,2014). Permintaan rumah yang tiap tahunnya meningkat membuat ketersediaan lahan yang ada di pusat kota Semarang terbatas dikarenakan pusat kota sudah padat dengan permukiman (Liputan6.com,2014). Maka, REI Jawa Tengah mulai mengembangkan perumahan ke pinggiran Kota Semarang seperti di Ungaran, Kendal, Boja, Gunung pati, dan Semarang Selatan, termasuk di Kelurahan Meteseh. Saat ini, Kelurahan Meteseh menjadi lokasi yang paling cocok untuk dikembangkan sebagai bisnis properti seiring dengan meningkatnya permintaan rumah dan bertambahnya jumlah penduduk di Kota Semarang (Bhaktiasri.com,2015). Hal ini didukung dengan ketersediaan lahannya yang masih luas, serta aksesibilitasnya yang cukup mudah. Agar kebutuhan rumah bagi penduduk kota terpenuhi, pemerintah kini mulai mempermudah para pengembang dengan memberikan proses perizinan yang lebih singkat daripada sebelumnya (Beritasatu.com,2014). Hal inilah yang menyebabkan pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh terus meningkat. Maka dampak yang ditimbulkan yaitu berkurangnya lahan pertanian dimana pada tahun 2003, memiliki luas lahan yaitu 100,58 Ha kini berkurang menjadi 80,1 Ha pada tahun 2010 (Hanif,2014).

Berdasarkan beberapa penelitian dahulu, terdapat dampak positif dan negatif akibat adanya pembangunan perumahan di Kota Semarang oleh (Destiwi,2013); (Sukarsa,2014); (Puspitasari,2015); dan (Indiarto,2015). Adapun dampak positif adanya pembangunan perumahan adalah peningkatan infrastruktur, meningkatnya harga lahan, serta terbukanya peluang kerja dan usaha-usaha baru yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat setempat. Sedangkan dampak negatif yaitu berkurangnya lahan pertanian dikarenakan adanya konversi lahan pertanian menjadi lahan terbangun. Maka hal inilah yang menyebabkan menurunnya kualitas lingkungan di daerah sekitar perumahan. Maka dampak yang terjadi adalah banjir, perubahan iklim, berkurangnya ketersediaan air bersih, dan penurunan muka air tanah.

Berdasarkan uraian dari latar belakang diatas, hal inilah yang menjadikan penulis untuk mengkaji dampak yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi dan sosial masyarakat di perkampungan Meteseh. Dari hasil kajian tersebut, akan menghasilkan dampak berupa dampak positif maupun negatif dengan adanya perumahan bagi masyarakat perkampungan Meteseh.

## **1.2 Alasan Pemilihan Judul dan Wilayah Studi**

Alasan pemilihan judul dan wilayah studi "Dampak Pembangunan Perumahan di Kelurahan Meteseh" adalah Kelurahan Meteseh merupakan salah satu wilayah pinggiran di Kota Semarang yang mengalami perkembangan wilayah yang cukup pesat, hal ini ditandai dengan meningkatnya pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Berdasarkan RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031, Kecamatan Tembalang merupakan Bagian Wilayah Kota (BWK) VI yang difungsikan sebagai daerah pinggiran Kota Semarang untuk kawasan perumahan guna menampung penduduk dari pusat Kota Semarang. Hal inilah yang membuat aktivitas pembangunan perumahan di Kecamatan Tembalang, seperti di Kelurahan Meteseh menjadi meningkat. Alasan yang mendasari pihak pengembang untuk membangun perumahan di Kelurahan Meteseh adalah aksesibilitas yang mudah dijangkau, ketersediaan lahan yang masih banyak, serta faktor peraturan tata ruang. Dari berbagai alasan tersebut, hal inilah yang membuat Kelurahan Meteseh mejadi lokasi favorit bagi para pengembang dalam membangun perumahan(bhaktiasri.com,2015). Pembangunan perumahan yang semakin meningkat di Kelurahan Meteseh memicu terjadinya perubahan kondisi fisik, ekonomi, dan sosial di Kelurahan Meteseh.

Berdasarkan uraian tersebut, hal inilah yang mendasari peneliti untuk melakukan penelitian tentang dampak setelah adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi dan di Kelurahan Meteseh. Dari hasil penelitian tersebut nantinya dapat digunakan untuk mengantisipasi serta menyelesaikan masalah yang diakibatkan meningkatnya pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh.

### 1.3 Perumusan Masalah

Permasalahan utama yang dikaji dalam penelitian ini adalah semakin meningkatnya pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Pembangunan perumahan yang terus meningkat tak terlepas dari semakin bertambahnya jumlah penduduk di perkotaan yang mengakibatkan semakin meningkatnya kebutuhan sarana dan prasarana yang ada, terutama kebutuhan untuk rumah (Panudju,1999). Oleh karena itu, rumah merupakan kebutuhan yang paling dasar dan utama bagi manusia selain sandang dan pangan. Kebutuhan rumah yang makin meningkat di pusat Kota Semarang kini tidak seimbang dengan ketersediaan lahan yang ada di pusat kota (Liputan6.com,2014). Oleh karena itu, untuk memenuhi kebutuhan rumah di Kota Semarang, maka pembangunan perumahan kini difokuskan ke pinggiran Kota Semarang, termasuk di Kelurahan Meteseh dimana ketersediaan lahan di daerah tersebut masih luas dan banyak.

Pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh yang semakin meningkat tanpa disadari memicu terjadinya perubahan kondisi fisik, ekonomi dan sosial. Perubahan kondisi fisik ditandai dengan berkurangnya lahan pertanian untuk lahan perumahan dimana pada tahun 2003 yaitu dengan luas 100,58 Ha menjadi 80,1 Ha pada tahun 2010 (Hanif, 2014). Adanya alih fungsi lahan pertanian memicu munculnya masalah lingkungan seperti banjir, kekeringan, dan perubahan iklim. Sedangkan dampak ekonomi memicu terjadinya peningkatan harga lahan, kesempatan kerja, pendapatan masyarakat, serta tumbuhnya usaha perekonomian baru di sekitar perumahan. Serta dampak sosial memicu terjadinya perubahan interaksi antara masyarakat pendatang dengan masyarakat setempat.

Oleh karena itu, berdasarkan latar belakang dan uraian karakteristik wilayah diatas, maka dapat dirumuskan suatu pertanyaan (*Research Question*) dalam penelitian ini yaitu "**Dampak apakah yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, dan sosial masyarakat di perkampungan Meteseh ?**".

#### **1.4 Tujuan dan Sasaran**

Adapun tujuan dan sasaran dalam penulisan dari penelitian ini yaitu :

##### **1.4.1 Tujuan**

Tujuan yang akan dikaji dalam penelitian ini adalah mengetahui dampak pembangunan perumahan terhadap perkembangan kondisi fisik, ekonomi, dan sosial masyarakat di perkampungan Meteseh, Kecamatan Tembalang.

##### **1.4.2 Sasaran**

Adapun sasaran yang dilakukan dalam mencapai tujuan diatas adalah :

1. Mengidentifikasi faktor-faktor penyebab tumbuhnya areal perumahan di perkampungan Meteseh.
2. Menganalisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik di perkampungan Meteseh.
3. Menganalisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi ekonomi masyarakat di perkampungan Meteseh.
4. Menganalisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial masyarakat di perkampungan Meteseh.
5. Memberikan kesimpulan dan rekomendasi.

#### **1.5 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup dalam penelitian ini terdiri dari ruang lingkup wilayah dan ruang lingkup materi.

##### **1.5.1 Ruang Lingkup Wilayah**

1. Ruang Lingkup Makro

Kecamatan Tembalang merupakan salah kecamatan yang terletak di bagian selatan Kota Semarang. Kecamatan Tembalang memiliki luas wilayah yaitu 4.420,04 Ha dengan jumlah penduduknya yaitu 156.868 jiwa dan terbagi dalam 12 kelurahan.

Adapun batas-batas administrasi Kecamatan Tembalang adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kecamatan Candisari;
- Sebelah Timur : Kecamatan Pedurungan; dan Kabupaten Demak;
- Sebelah Barat : Kecamatan Banyumanik;
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang.

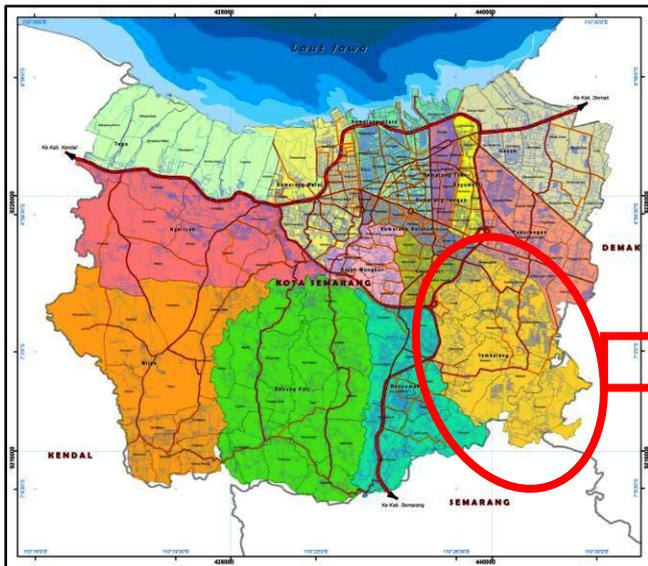
## 2. Ruang Lingkup Mikro

Ruang lingkup wilayah mikro yang dikaji dalam penelitian ini adalah Kelurahan Meteseh yang terletak di Kecamatan Tembalang, Kota Semarang. Kelurahan Meteseh memiliki luas wilayah yaitu 499 Ha dengan jumlah penduduknya yaitu 16.259 jiwa dan terbagi dalam 24 RW dan 130 RT.

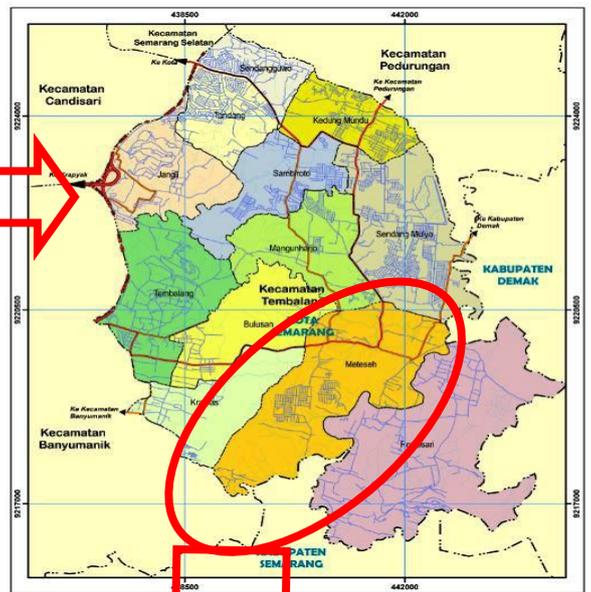
Adapun batas-batas administrasi Kelurahan Meteseh yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kelurahan Mangunharjo dan  
Kelurahan Sendangmulyo
- Sebelah Timur : Kelurahan Rowosari;
- Sebelah Barat : Kelurahan Bulusan dan Kelurahan Kramas;
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang.

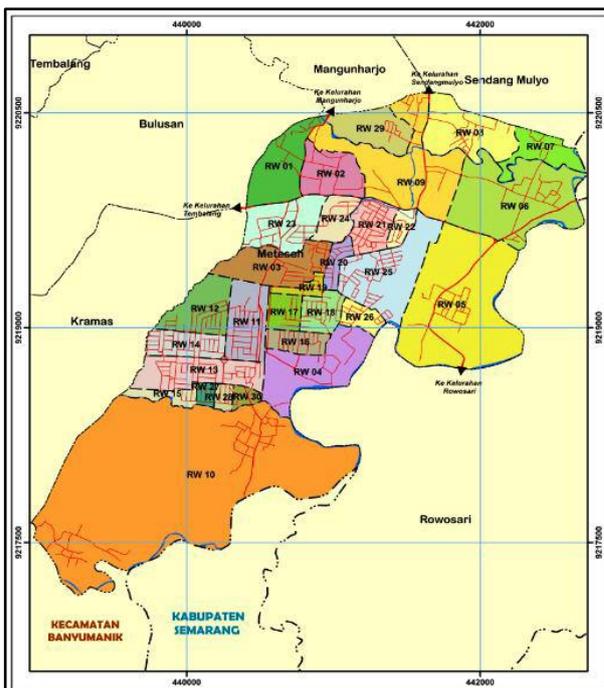
Kota Semarang



Kecamatan Tembalang

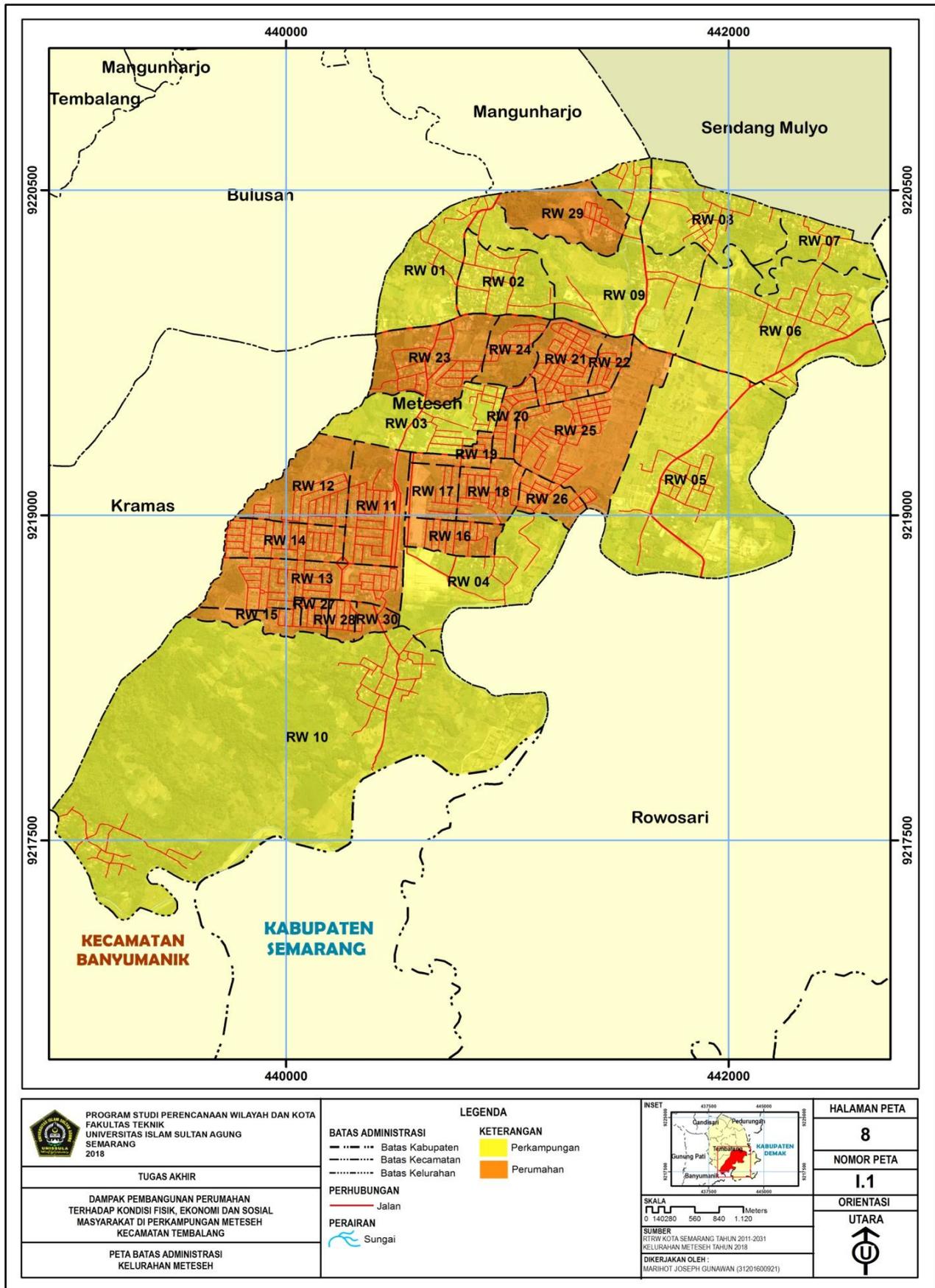


Kelurahan Meteseh



Sumber : Hasil Analisis, 2018

Gambar 1.1  
Konstelasi Wilayah Studi  
Kelurahan Meteseh Terhadap Kota Semarang



Sumber : Hasil Analisis, 2018

**Peta I.1**  
**Peta Batas Administrasi Kelurahan Meteseh**

### **1.5.2 Ruang Lingkup Materi**

Ruang lingkup materi merupakan batasan dari substansi maupun materi yang akan dikaji. Fokus penelitian yang dikaji adalah membahas dampak setelah adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, dan sosial masyarakat perkampungan Meteseh, Kecamatan Tembalang. Batasan obyek yang diteliti adalah masyarakat yang terkena dampak pembangunan perumahan dimana masyarakat tersebut merupakan masyarakat yang tinggal menetap di perkampungan minimal 20 tahun, serta mengetahui kegiatan pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Adapun substansi yang dikaji adalah :

1. Analisis faktor-faktor penyebab tumbuhnya areal perumahan di Kelurahan Meteseh.
2. Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik yang terdiri dari pemanfaatan lahan, kepadatan bangunan, sarana dan prasarana, serta masalah lingkungan.
3. Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi ekonomi yang terdiri dari harga lahan, kesempatan kerja, dan tingkat pendapatan.
4. Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial yang terdiri dari interaksi sosial, konflik sosial, kependudukan, budaya, dan tingkat kriminalitas.

### **1.6 Terminologi Penelitian**

Pengertian terminologi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah peristilahan atau ilmu mengenai batasan atau definisi istilah. Adanya terminologi penelitian bertujuan untuk memperjelaskan pengertian dari suatu istilah sehingga tidak melenceng dari pengertian yang sebenarnya. Dalam studi ini, adapun beberapa terminologi penelitian yang digunakan yaitu :

1. Permukiman

Pengertian permukiman menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah bagian dari lingkungan hidup dan di luar kawasan lindung baik berupa kawasan perkotaan dan pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan

hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

## 2. Perumahan

Pengertian perumahan menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik di perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.

Terminologi perumahan terbagi menjadi dua jenis :

- a. Perumahan biasa (perkampungan), merupakan jenis perumahan yang dibangun sendiri oleh penduduknya secara perorangan, bangunannya terdiri dari berbagai model, mempunyai lahan pekarangan yang luas, pola bangunannya tersebar dan masyarakatnya identik dengan memiliki ikatan kekeluargaan yang erat.
- b. Perumahan yang dibangun oleh developer (Real Estate), merupakan jenis perumahan yang dibangun oleh perusahaan pengembang (developer), dibangun dengan menggunakan bahan yang sama, terencana, dan pola bangunannya tertata rapi baik bangunan maupun jalan, serta dilengkapi dengan sarana lainnya.

### **1.7 Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat yang diperoleh dari adanya penelitian tentang dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, sosial pada kawasan disekitarnya di perkampungan Meteseh, Kecamatan Tembalang antara lain sebagai berikut :

1. Penelitian ini diharapkan dapat mengetahui dampak apasajakah yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, maupun sosial.
2. Dapat dijadikan sebagai pedoman bagi pemerintah maupun pengembang perumahan dalam mengembangkan kawasan perumahan di kawasan pinggiran lainnya serta dapat meminimalisir masalah/dampak yang ditimbulkan akibatnya adanya pemmbangunan perumahan di daerah yang akan direncanakan.

### 1.8 Keaslian Penelitian

Adapun beberapa penelitian yang dijadikan sebagai acuan materi dalam penyusunan penelitian ini adalah sebagai berikut :

**Tabel I. 1**  
**Keaslian Penelitian**

Lokus Kelurahan Meteseh							
No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi, Tahun Penelitian	Tujuan	Teknik Analisis	Hasil Penelitian	
1	Farisul Hanif (dalam Jurnal Ruang, Vol. 2, No.1. <a href="http://www.Ejournal-sl.undip.ac.id">http://www.Ejournal-sl.undip.ac.id</a> ).	Pengaruh Urban Sprawl Terhadap Perubahan Bentuk Kota Semarang Ditinjau dari Perubahan Kondisi Fisik Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang.	Kelurahan Meteseh, 2014.	Menganalisis pengaruh urban sprawl terhadap perubahan bentuk Kota Semarang ditinjau dari perubahan kondisi fisik Kelurahan Meteseh.	Analisis Kuantitatif Deskriptif.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bentuk Kota Semarang sebelum terjadi urban sprawl pada tahun 2007 adalah model kipas (<i>fan shaped cities</i>), hingga saat ini urban sprwal yang terjadi di Kota Semarang memiliki perembatan memanjang (<i>ribbon development</i>).</li> <li>Adanya fenomenan urban sprawl di Kota Semarang terhadap Kelurahan Meteseh berdampak pada meningkatnya pembangunan hunian baru, peningkatan kawasan komersial, dan pola jaringan jalan.</li> </ul>	
Fokus Dampak Pembangunan Perumahan							
No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi, Tahun Penelitian	Teknik Analisis	Dampak Pembangunan Perumahan		
					Fisik	Ekonomi	Sosial
1.	Arifah Putri Oktaviani (dalam Artikel Ilmiah <a href="http://www.eprints.uny.ac.id">http://www.eprints.uny.ac.id</a> ).	Dampak Adanya Perumahan Joho Baru Terhadap Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Rumah Tangga di Desa Joho Kecamatan Sukoharjo,	Desa Joho, 2012.	Analisis Kuantitatif Deskriptif.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terjadi perubahan guna lahan pertanian dimana pada tahun 2003 yaitu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perubahan antar mata pencaharian masyarakat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya perubahan tingkat kesejahteraan kepala keluarga.</li> <li>Perubahan</li> </ul>

		Kabupaten Sukoharjo Tahun 2003-2011.			128,61 Ha menjadi 94,04 Ha pada tahun 2011.		interaksi sosial antar penduduk.
--	--	--------------------------------------	--	--	---	--	----------------------------------

Fokus Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Lingkungan Fisik, Sosial, dan Ekonomi							
No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi, Tahun Penelitian	Teknik Analisis	Dampak Pembangunan Perumahan		
					Fisik	Ekonomi	Sosial
2.	Nastiti Puspitasari (dalam Jurnal Teknik PWK, Vol. 2, No.3. <a href="http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id">http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id</a> )	Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Guna Lahan dan Pola Perkembangan Permukiman di Daerah Pinggiran (Studi Kasus Daerah Gedawang, Kota Semarang)	Kelurahan Gedawang, 2013	Analisis Kuantitatif Deskriptif	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terjadi perubahan guna lahan yang pada awalnya merupakan lahan pertanian menjadi permukiman baru.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perubahan antar mata pencaharian masyarakat, seperti kuli bangunan, asisten rumah tangga maupun buruh pabrik.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adanya pemekaran wilayah dalam ruang lingkup Rukun Wilayah (RW) untuk menjaga lingkungan perumahan dari masuknya warga perkampungan.</li> </ul>
3.	Rivian Sukarsa (dalam Jurnal Teknik PWK, Vol. 3, No.1. <a href="http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id">http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id</a> ).	Pengaruh Pembangunan Bukit Semarang Baru (BSB) Terhadap Sosial, Ekonomi, Fisik Lingkungan Masyarakat Sekitarnya	Kelurahan Jatisari dan Mijen, 2014.	Analisis Kuantitatif dan Kualitatif.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perubahan iklim, kemacetan, berkurangnya volume sumber air penduduk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Terciptanya lapangan pekerjaan, seperti perekrutan tenaga bangunan di setiap proyek pembangunan.</li> <li>Tumbuhnya kegiatan sektor informal.</li> <li>Peningkatan nilai tanah di</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi desa yang berdekatan dengan BSB menjadi ramai dan tidak sepi.</li> </ul>

Fokus Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Lingkungan Fisik, Sosial, dan Ekonomi							
No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi, Tahun Penelitian	Teknik Analisis	Dampak Pembangunan Perumahan		
					Fisik	Ekonomi	Sosial
						sekitar BSB.	
4.	Kukuh Dwi Indiarito (dalam Jurnal Teknik PWK, Vol. 4, No.3. <a href="http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id">http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id</a> )	Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial, dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang	Kelurahan Sambiroto, 2015	Analisis Kuantitatif Deskriptif.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perubahan guna lahan.</li> <li>• Penurunan muka air tanah.</li> <li>• Peningkatan kondisi drainase serts jalan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan pendapatan.</li> <li>• Penambahan fungsi rumah untuk kegiatan ekonomi.</li> <li>• Meningkatnya harga lahan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rendahnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial.</li> <li>• Meningkatnya keramaian.</li> <li>• Meningkatnya gaya hidup masyarakat.</li> <li>• Menurunnya kriminalitas.</li> </ul>
5.	Resti Oktaviani (dalam Jurnal Ruang, Vol. 1, No.1. <a href="http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id">http://www.Ejournal-s1.undip.ac.id</a> ).	Pengaruh Keberadaan Kawasan Kota Baru Lippo Karawaci Terhadap Perkembangan Fisik, Ekonomi, dan Sosial pada Kawasan di Sekitarnya.	Kabupaten Tangerang, 2016.	Analisis Kuantitatif Deskriptif.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perubahan guna lahan pertanian menjadi aktivitas permukiman.</li> <li>• Perkembangan pola jaringan jalan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peningkatan nilai lahan disekitar Lippo Karawaci.</li> <li>• Tumbuhnya kawasan komersial.</li> <li>• Peningkatan pendapatan masyarakat karena keberadaan lapangan pekerjaan di Lippo Karawaci.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat.</li> <li>• Adanya para pendatang menambah keluarga baru bagi masyarakat.</li> <li>• Meningkatnya perilaku konsumtif dikarenakan adanya sarana hiburan seperti supermall Karawaci</li> </ul>

Fokus Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Lingkungan Fisik, Sosial, dan Ekonomi							
No	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Lokasi, Tahun Penelitian	Teknik Analisis	Dampak Pembangunan Perumahan		
					Fisik	Ekonomi	Sosial
							untuk berbelanja.
Penelitian yang sedang dilakukan							
6.	Marihot Joseph Gunawan	Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Fisik, Ekonomi, dan Sosial Masyarakat di Perkampungan Meteseh, Kota Semarang.	Kelurahan Meteseh, 2018.	Analisis Kuantitatif.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap pemanfaatan lahan.</li> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap kepadatan bangunan.</li> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap sarana dan prasarana.</li> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap masalah lingkungan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap harga lahan.</li> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap kesempatan kerja.</li> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap tingkat pendapatan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap kepadudukan</li> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap interaksi sosial, kegiatan sosial masyarakat, dan budaya setempat.</li> <li>• Mengkaji dampak pembangunan perumahan terhadap tingkat kriminalitas.</li> </ul>

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Berdasarkan tabel keaslian penelitian diatas dapat disimpulkan bahwa adanya pembangunan perumahan menimbulkan terjadinya berbagai perubahan. Perubahan tersebut digolongkan kedalam 3 parameter yaitu perubahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, dan sosial.

Dari hasil berbagai penelitian diatas, disimpulkan perubahan yang ditimbulkan dari parameter fisik adalah *pertama* yaitu pemanfaatan lahan. Perubahan yang terjadi pada pemanfaatan lahan adalah terjadi perubahan lahan dari lahan pertanian menjadi kawasan perumahan. *Kedua* yaitu sarana dan prasarana. Perubahan yang terjadi pada sarana dan prasarana adalah peningkatan kondisi drainase maupun jalan (Indiarto,2015), dan perkembangan pola jaringan jalan (Oktaviani,2016). *Ketiga* yaitu masalah lingkungan. Masalah lingkungan yang diakibatkan adanya pembangunan perumahan antara lain perubahan iklim, kemacetan, berkurangnya volume sumber air penduduk (Sukarsa,2004) dan penurunan muka air tanah (Indiarto, 2015). *Keempat* yaitu bentuk fisik bangunan ditandai dengan perubahan fungsi bangunan dari hunian menjadi tempat usaha (Destiwi, 2015).

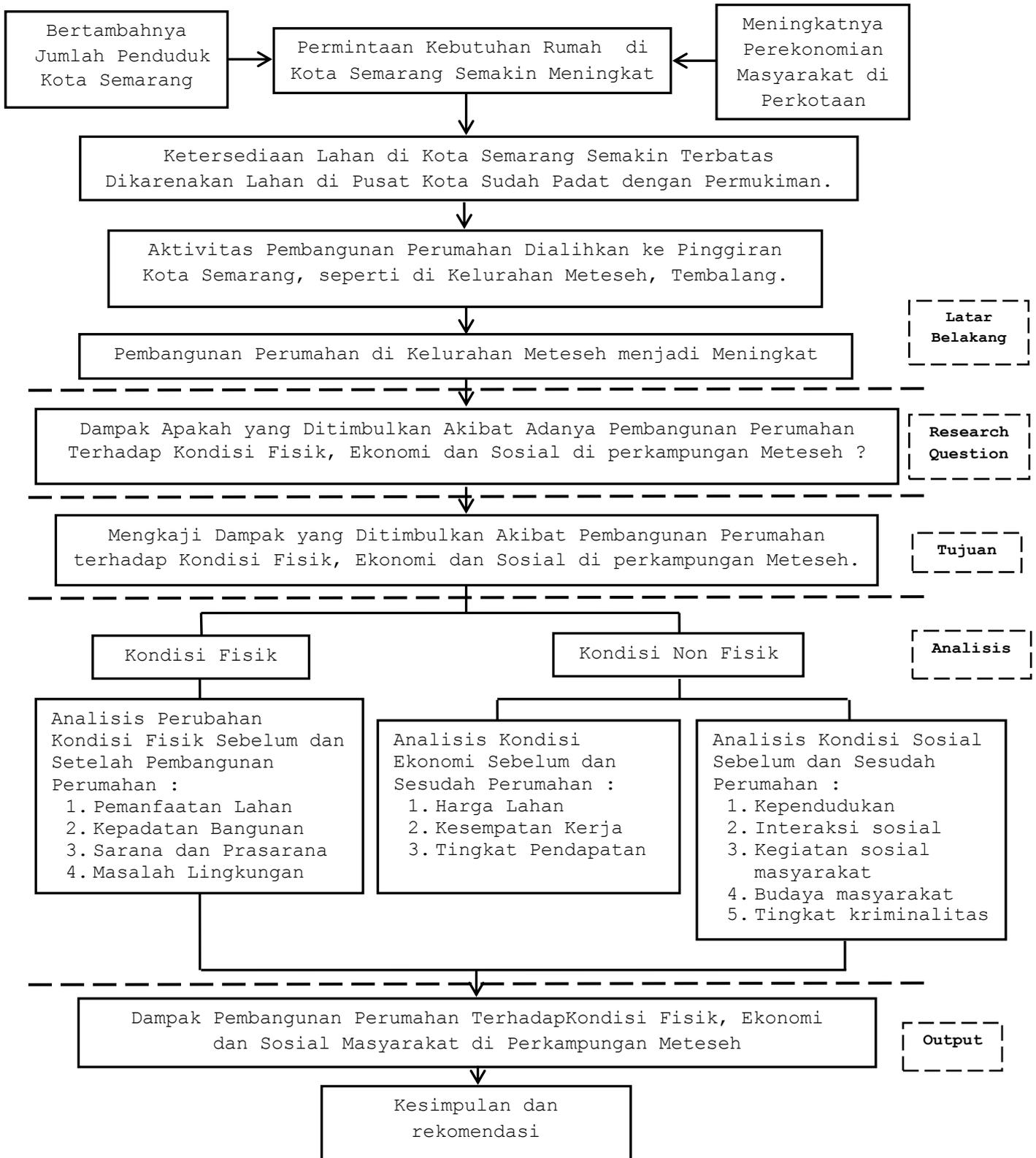
Perubahan yang ditimbulkan dari parameter ekonomi adalah *pertama* yaitu nilai lahan. Adanya pembangunan perumahan menyebabkan lahan-lahan yang ada di sekitar perumahan meningkat nilainya dan menjadi lebih mahal daripada sebelumnya. *Kedua* adalah lapangan pekerjaan. Adanya perumahan menyebabkan terciptanya lapangan pekerjaan, seperti perekrutan tenaga bangunan di setiap proyek pembangunan, dan tumbuhnya kegiatan sektor informal (Sukarsa,2004), *Ketiga* adalah pendapatan masyarakat. Pendapatan masyarakat semakin meningkat dikarenakan keberadaan lapangan pekerjaan baru disekitar area perumahan.

Sedangkan perubahan yang ditimbulkan dari parameter sosial yaitu *Pertama* adalah kesejahteraan masyarakat, seperti peningkatan taraf kesejahteraan keluarga (Oktaviani,2012). *Kedua* adalah interaksi sosial. Interaksi sosial berkaitan dengan perubahan interaksi sosial antar penduduk asli maupun pendatang (Oktaviani,2012), dan rendahnya partisipasi masyarakat dalam kegiatan sosial (Indiarto,2015). *Ketiga* adalah wilayah

kemasyarakatan, seperti pemekaran wilayah dalam lingkup Rukun Wilayah (RW) yang memisahkan warga yang tinggal di perumahan dengan perkampungan (Puspitasari,2013). *Keempat* adalah gaya hidup masyarakat. Gaya hidup masyarakat berkaitan dengan meningkatnya perilaku konsumtif bagi masyarakat dikarenakan ketersediaan sarana hiburan (Oktaviani,2016). *Kelima* adalah kependudukan, seperti semakin bertambahnya pendatang maupun keluarga baru yang menempati area perumahan sehingga jumlah penduduk menjadi meningkat (Oktaviani,2016).

Dari hasil penelitian diatas, adapun yang membedakan antara penelitian saya dengan penelitian sebelumnya adalah terletak dari substansi yang dibahas serta variabel dalam penelitian. *Pertama* adalah substansi yang dibahas adalah mengkaji faktor-faktor penyebab tumbuhnya areal perumahan di Kelurahan Meteseh. *Kedua* adalah variabel yang digunakan antara lain pada parameter fisik berupa pemanfaatan lahan, kepadatan bangunan, sarana prasarana, masalah lingkungan yang ditimbulkan. Pada parameter ekonomi berupa harga lahan, kesempatan kerja, tingkat pendapatan, dan tambahan fungsi bangunan. Serta pada parameter sosial berupa kependudukan, interaksi sosial, kegiatan masyarakat, kebudayaan, dan tingkat kriminalitas. Teknik analisis yang digunakan adalah dengan menggunakan analisis kuantitatif. Alat analisis yang digunakan adalah analisis overlay untuk melihat perubahan lahan, analisis figure ground untuk melihat perkembangan kepadatan bangunan, serta analisis distribusi frekuensi. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat diketahui dampak-dampak apasajakah yang ditimbulkan selama adanya pembangunan perumahan di perkampungan Meteseh, Kota Semarang. Dari keseluruhan dampak tersebut, kemudian di golongkan kedalam bentuk dampak perubahan yang bersifat positif dan negatif.

### 1.9 Kerangka Pemikiran



Sumber : Hasil Analisis, 2018

Gambar 1.2  
Kerangka Pemikiran Studi

## **1.10 Metodologi**

### **1.10.1 Pengertian Metodologi**

Metode penelitian menurut Sugiyono (2015) diartikan sebagai *cara ilmiah* untuk mendapatkan *data* dengan *tujuan* dan *kegunaan tertentu*. Cara ilmiah dari pengertian tersebut diartikan sebagai kegiatan penelitian yang didasarkan pada ciri-ciri keilmuan yang bersifat rasional, empiris, dan sistematis. Rasional dalam penelitian adalah cara-cara yang masuk akal dan dapat dipahami dan dimengerti oleh manusia. Empiris adalah cara-cara yang dilakukan dapat diamati oleh indera manusia, sehingga orang lain dapat mengamati dan mengetahui cara-cara yang digunakan. Sedangkan sistematis adalah dalam suatu kegiatan penelitian dilakukan dengan langkah-langkah yang bersifat logis. Adanya metodologi penelitian diharapkan mempunyai tujuan dan kegunaan tertentu, yaitu untuk penemuan, pembuktian, dan pengembangan. Hasil dari penelitian yang dilakukan dapat diharapkan untuk memahami, memecahkan, dan mengantisipasi masalah yang ada sehingga masalah tersebut kedepannya tidak terjadi.

### **1.10.2 Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam laporan yang berjudul "*Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Fisik, Ekonomi, dan Sosial di perkampungan Meteseh, Kota Semarang*" adalah metode deduktif yang dijelaskan melalui deskriptif kuantitatif (*quantitative approach*) dengan menggunakan pendekatan secara rasionalistik. Metode deduktif adalah penelitian yang mempunyai sifat umum menjadi khusus, artinya penelitian ini berawal dari hal-hal yang umum atau teori menuju pada hal-hal yang khusus atau kenyataan (Rahmat, 2009). Teori yang sudah didapatkan kemudian diteliti untuk membuktikan teori yang sudah ada dengan kondisi yang ada di lapangan. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang mengumpulkan data-data berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Metode deskriptif merupakan tahapan yang digunakan untuk menganalisis data non numerik atau data-data yang bentuk angka dengan menggunakan analisis deskriptif. Analisis deskriptif merupakan suatu analisis yang menggambarkan kondisi dampak

pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Metode penelitian kuantitatif pada dasarnya merupakan penelitian untuk menjawab masalah (Sugiyono,2015). Masalah merupakan penyimpangan dari apa yang seharusnya dengan apa yang terjadi sesungguhnya. Pada penelitian kuantitatif lebih dituntut dengan menggunakan angka yang dimulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data, serta penampilan dari hasilnya (Arikunto,2006). Pengumpulan data pada penelitian kuantitatif dilakukan pada obyek tertentu baik yang berbentuk populasi maupun sampel. Data-data yang sudah dikumpulkan kemudian diolah dengan baik sehingga ditampilkan dalam bentuk tabel, grafik, bagan, gambar, atau tampilan lain. Selain data berupa angka, dalam penelitian kuantitatif juga terdapat data berupa informasi kualitatif (Arikunto,2006). Dalam penelitian kuantitatif, kemudian dilakukan analisis untuk menjawab masalah dan menguji hipotesis. Berdasarkan analisis ini apakah hipotesis yang diajukan ditolak maupun diterima atau apakah penemuan ini sesuai dengan hipotesis yang diajukan atau tidak.

Rasionalistik berasal dari bahasa latin yaitu "Ratio" kemudian di terjemahkan dalam Bahasa Indonesia yaitu Rasio yang berarti pikiran sehat. Rasionalistik adalah suatu penelitian yang menggunakan akal sebagai pedoman dalam menganalisa suatu permasalahan. Metodologi penelitian dengan pendekatan rasionalistik mengharuskan agar obyek yang diteliti tidak hilang dari konteksnya, atau setidaknya objek diteliti harus fokus tertentu, tetapi tidak menghilangkan konteksnya. Rasionalisme menekankan bahwa ilmu berasal dari pemahaman intelektual yang dibangun berdasarkan atas kemampuan argumentasi secara logis, hal terpenting bagi rasionalisme adalah ketajaman dalam pemaknaan empiris (Muhadjir,1996). Pemahaman intelektual dan kemampuan argumentasi perlu didukung dengan data empiris yang relevan, agar produk yang berdasarkan rasionalisme merupakan ilmu bukan fiksi. Dalam penelitian rasionalistik perlu dikembangkan kemampuan konseptualistik teoritik, bukan sekedar mempersiapkan obyek, melainkan melihat kesatuan holistiknya.

## GRAND TEORI

### A. Perkembangan Kawasan Pinggiran

#### 1. Teori menurut McGee (Yunus, 2009) :

- Keberadaan prasarana dan sarana transportasi yang menghubungkan pusat kota dengan daerah disekitarnya menyebabkan pengaruh kota terhadap terhadap daerah pinggirannya menjadi lebih besar.
- Adanya masalah-masalah di perkotaan, menyebabkan penduduk kota mengalihkan lokasi bermukimnya ke daerah pinggiran.
- Keberadaan perumahan baru yang diikuti dengan meningkatnya perkembangan permukiman menyebabkan: (a)mempercepat hilangnya lahan pertanian, (b)peningkatan harga lahan, (c) bertambahnya penduduk seiring meningkatnya permintaan rumah, (d) kenyamanan rasa tinggal berubah, dan (e) ciri-ciri kedesaan menjadi memudar karena adopsi nilai-nilai kota.

#### 2. Teori menurut model Bryant, Russwurm, dan McLellan (Yunus, 2009) :

Membairnya pelayanan transportasi dan komunikasi serta memburuknya kondisi lingkungan di kota memicu proses desentralisasi permukiman ke daerah pinggiran kota. Maka akibatnya yaitu muncul kompleks perumahan dalam skala besar di daerah pinggiran kota.

#### 3. Teori menurut Turner dan Burgess (Yunus, 2009) :

Penduduk yang mapan akan status sosial dan ekonominya akan lebih memilih bermukim di daerah pinggiran kota, hingga kepadatan di dalam kota mulai berkurang dan di dalam pinggiran kota akan mulai padat akan penduduk dan perumahannya.

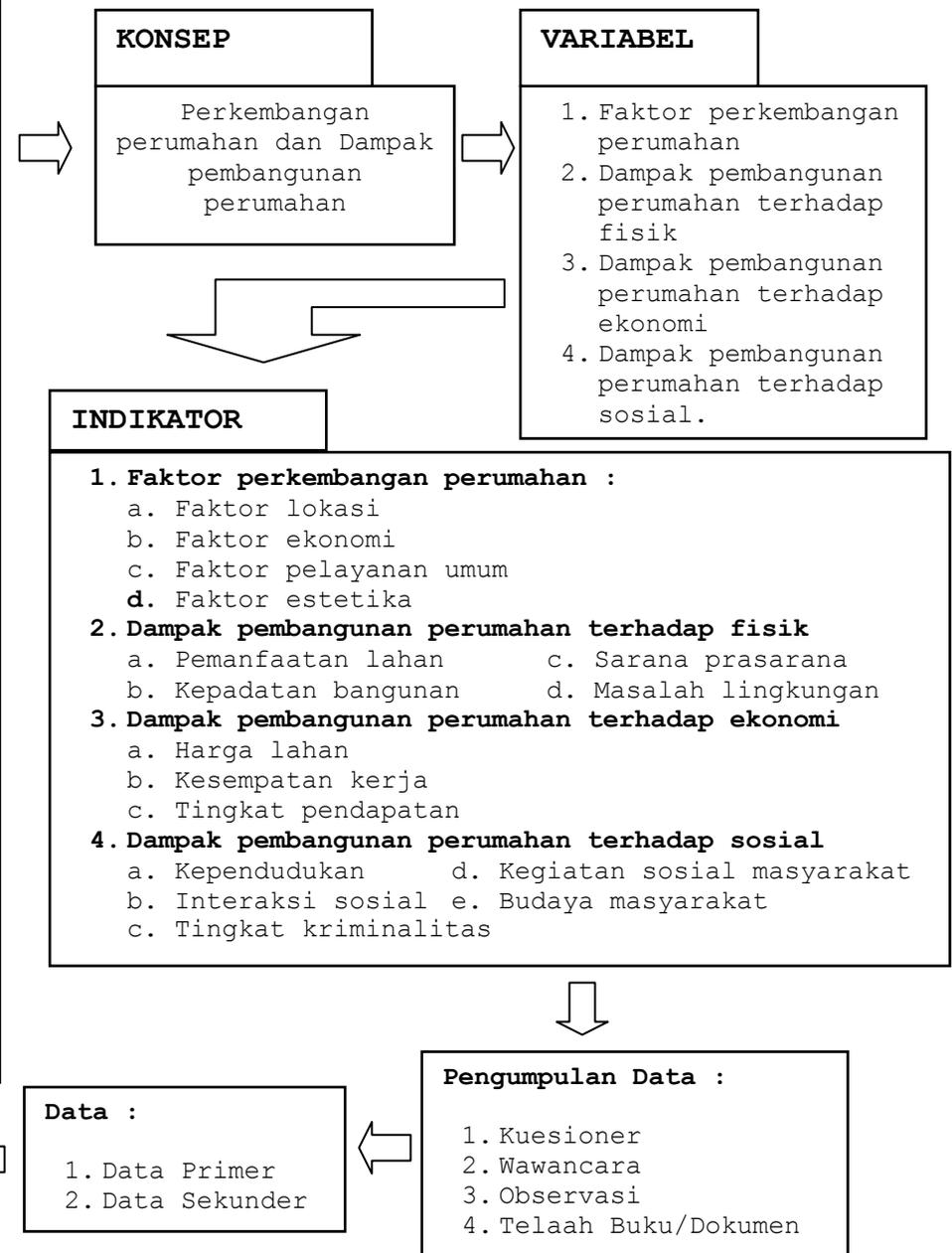
### B. Perkembangan Permukiman dan Perumahan

#### 1. Teori menurut model apasial Friedmann (Yunus, 2009) :

Perkembangan permukiman disebabkan oleh 2 proses yaitu proses sosial-ekonomi dan spasial. Proses sosial-ekonomi yaitu peningkatan kesejahteraan penduduk, dan proses spasial yaitu makin bertambahnya ruang kota untuk permukiman.

#### 2. Teori menurut Catanese (1992) :

Kriteria pemilihan lokasi perumahan yaitu: (a) Hukum, (b) Sarana, (c) faktor teknis, (d) lokasi, (e) estetika, (f) masyarakat, (g) pelayanan kota, dan (h) biaya.



Sumber : Hasil Analisis, 2018

Gambar 1.3  
Desain Penelitian Kuantitatif

### **1.10.3 Tahapan Penelitian**

Tahapan penelitian merupakan langkah-langkah yang dilakukan dalam menyusun kegiatan penelitian. Adapun beberapa tahapan penelitian sebagaimana dijelaskan oleh Yunus (2009) yaitu :

#### **A. Tahap Persiapan**

Tahapan persiapan perlu dilakukan untuk mempersiapkan segala kebutuhan awal dalam penyusunan penelitian. Adapun tahapan persiapan dalam penelitian ini yaitu :

1. *Perumusan masalah, tujuan dan sasaran.* Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah "Dampak apakah yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, maupun sosial di perkampungan Meteseh?". Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, maupun sosial di perkampungan Meteseh. Sasaran yang dikaji adalah mengidentifikasi faktor penyebab tumbuhnya areal perumahan di Kelurahan Meteseh, dan menganalisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, dan sosial di perkampungan Meteseh.
2. *Penentuan lokasi penelitian.* Lokasi penelitian adalah di Kelurahan Meteseh, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang.
3. *Pengumpulan kajian literatur.* Kajian pustaka/literatur yang berkaitan dengan dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, dan sosial.
4. *Inventarisasi data.* Penyusunan data-data yang dibutuhkan dan akan digunakan sebagai bahan penelitian. Data-data bahan penelitian dapat berupa data primer dan data sekunder. Data primer berupa data yang diperoleh dari pengamatan dilapangan secara langsung. Sedangkan data sekunder berupa data yang diperoleh melalui literatur atau dinas/badan/instansi terkait.
5. *Penyusunan Teknis Pelaksanaan Survey.* Merupakan tahapan terakhir adalah penyusunan teknis pelaksanaan survey yang meliputi pengumpulan data, teknik pengolahan dan penyajian data, teknik sampling, jumlah dan sasaran responden,

penyusunan rancangan pelaksanaan, observasi, dan format daftar pertanyaan.

## **B. Tahap Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data adalah cara yang dipakai untuk mengumpulkan informasi atau fakta-fakta di lapangan (Pohan dalam Prastowo,2011). Teknik pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian karena tujuan utama penelitian adalah mendapatkan data (Sugiyono,2015). Teknik pengumpulan data sebagaimana dijelaskan oleh Sugiyono (2015) terbagi dari 3 cara pengumpulan data yang terdiri dari pengumpulan data, yaitu observasi, kuesioner dan telaah dokumen, tergantung kebutuhan data yang diinginkan. Sumber pengumpulan data menurut Sugiyono (2015) terdiri dari 2 sumber yaitu sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer adalah sumber data yang langsung memberikan kepada pengumpul data, hal ini dapat dilakukan dengan cara kuesioner, wawancara maupun observasi langsung di lapangan. Sedangkan sumber data sekunder adalah sumber yang tidak langsung memberikan data dilapangan, hal ini dapat dilakukan seperti telaah dokumen yang berasal dari instansi maupun sumber informasi lainnya.

Dalam penelitian ini, adapun beberapa tahapan pengumpulan data yang dilakukan antara lain sebagai berikut :

### 1. Data Primer

#### a. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data dan informasi yang dilakukan dengan mendatangi langsung obyek penelitian dengan tujuan untuk mendapatkan suatu gambaran dan aktivitas yang ada di obyek penelitian. Observasi dalam penelitian ini adalah kondisi eksisting yang ada di Kelurahan Meteseh. Kondisi eksisting tersebut berupa kondisi penggunaan lahan, kondisi lingkungan perkampungan dan perumahan, serta kondisi sarana dan prasarana yang ada di Kelurahan Meteseh. Hasil observasi yang didapatkan dari lapangan diwujudkan dalam bentuk gambar/foto.

b. Kuesioner

Kuesioner merupakan tahap pengumpulan data yang dilakukan dengan memberikan seperangkat pertanyaan atau pernyataan tertulis kepada responden untuk dijawab (Sugiyono, 2015). Adapun penentuan sampel dalam pemilihan responden adalah *probability sampling* dengan menggunakan metode teknik *proportional random sampling*. Metode *proportional random sampling* adalah pengambilan sampel secara proporsi dengan mengambil subyek dari setiap strata atau setiap wilayah ditentukan seimbang dengan banyaknya subyek dalam masing-masing strata atau wilayah (Arikunto, 2006). Kriteria subyek yang dipilih dalam penelitian ini adalah kepala keluarga (KK) yang tinggal di perkampungan Meteseh. Adapun lingkup RW yang berada di perkampungan Meteseh adalah sebagai berikut :

**Tabel I.2**  
**Populasi Responden Kepala Keluarga (KK)**

<b>RW</b>	<b>Jumlah KK</b>
RW I	874
RW II	726
RW III	324
RW IV	357
RW V	808
RW VI	1.001
RW VII	489
RW VIII	504
RW IX	1.063
RW X	938
<b>Jumlah</b>	<b>7.034</b>

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Responden KK yang tinggal di perkampungan dan dekat dengan lingkungan perumahan adalah 7.043 KK. Dari hasil responden yang sudah diketahui, maka jumlah sampel yang ditentukan sebagaimana menurut rumus Sugiarto (2001) adalah sebagai berikut :

$$n = \frac{Nz^2 \times p(1-p)}{Nd^2 + z^2 \times p(1-p)}$$

Keterangan:

n = Ukuran sampel

N = Jumlah seluruh populasi

z = Derajat kepercayaan

Derajat Kepercayaan	68,2 %	80 %	90 %	95 %	95,4 %
Nilai z	1,00	1,29	1,645	1,96	2,00

Sumber : Sugiarto, 2001

p = Harga patokan (0,5)

d = Tingkat kesalahan, 1%, 5%, 10%.

Berdasarkan rumus tersebut, jumlah populasi yang diteliti yaitu 7.034 jiwa. Adapun derajat kepercayaan (z) yang digunakan adalah 90% dengan nilai 1,645 dan tingkat kesalahannya yaitu 5% (0,05). Pemilihan derajat kepercayaan serta tingkat kesalahan bertujuan untuk menekan tingkat kesalahan/error dari nilai populasi yang didapat (Singarimbun,1981). Selain itu, menjadi pertimbangan peneliti dalam keterbatasan tenaga, biaya, dan waktu. Dari rumus tersebut, maka jumlah sampel yang diketahui adalah :

$$n = \frac{7034 \times (1,645)^2 \times 0,5(1-0,5)}{7034(0,05)^2 + (1,645)^2 \times 0,5(1-0,5)}$$

$$n = 260,57$$

n = **260,57** dibulatkan menjadi **261** sampel atau responden/KK.

Dari hasil jumlah sampel yang sudah diketahui, maka pembagian responden kemudian didistribusikan pada masing-masing KK di setiap RW dengan rumus alokasi proportional yaitu (Sugiyono,2007) :

$$n = \frac{N}{\sum N} \times N1$$

Keterangan:

n = Jumlah sampel yang diinginkan dari tiap strata;

N = Jumlah seluruh populasi dari setiap strata (RW);

$\sum N$  = Jumlah seluruh populasi;

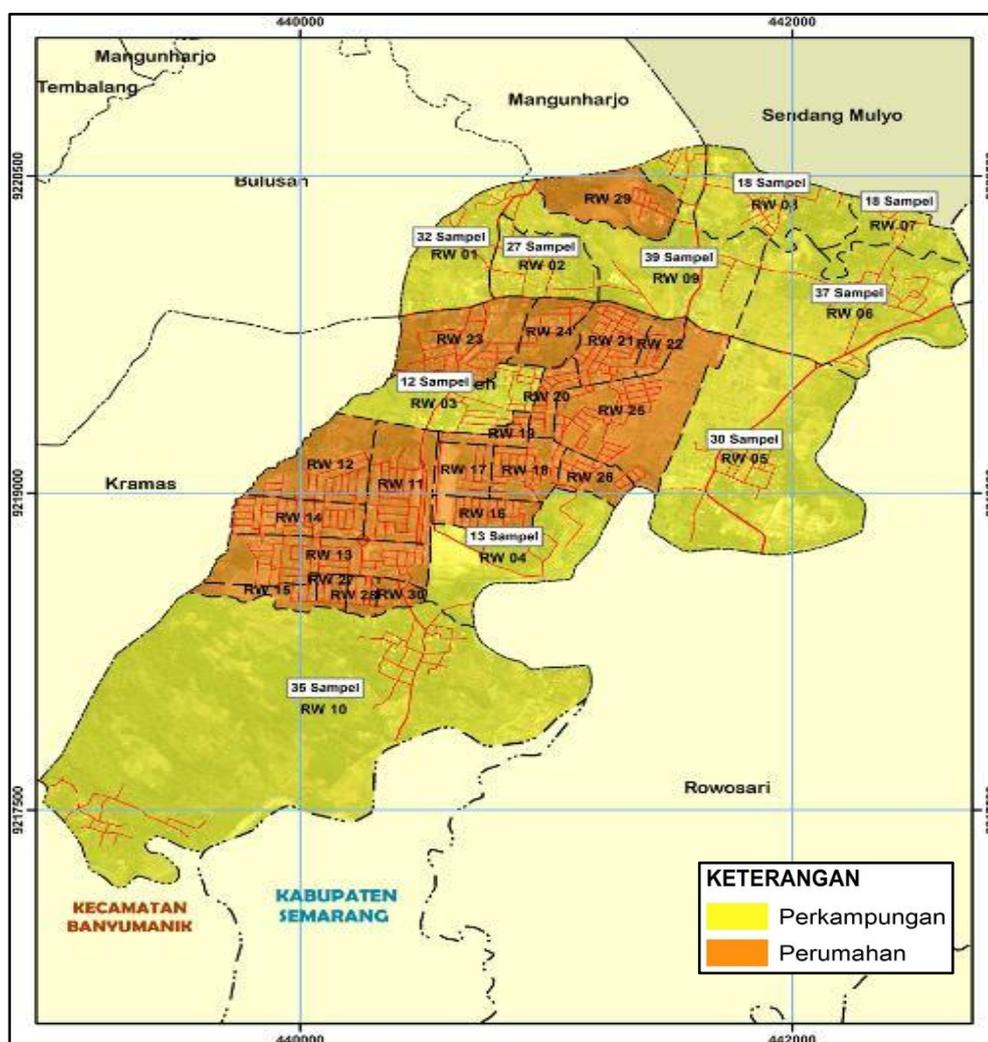
N1 = Jumlah sampel;

Dari rumus tersebut, sehingga hasil pembagian responden dari tiap-tiap wilayah (RW) adalah sebagai berikut :

**Tabel I.3**  
**Pembagian Jumlah Responden KK**

RW	Populasi = N (Kepala Keluarga)	Proporsional ( $P = N/\sum N$ )	Jumlah Sampel ( $N = P \times 261$ )
RW I	874	0,124	32
RW II	726	0,103	27
RW III	324	0,046	12
RW IV	357	0,050	13
RW V	808	0,114	30
RW VI	1001	0,142	37
RW VII	489	0,069	18
RW VIII	504	0,071	18
RW IX	1063	0,151	39
RW X	938	0,133	35
<b>Jumlah</b>	<b>7034</b>		<b>261</b>

Sumber : Hasil Analisis, 2018



Sumber : Hasil Analisis, 2018

**Gambar 1.4**  
**Peta Pembagian Responden Tiap RW di Perkampungan Meteseh**

c. Wawancara

Wawancara dalam kegiatan penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan informasi perihal faktor-faktor penyebab tumbuhnya areal perumahan di Kelurahan Meteseh, serta dampak yang ditimbulkan akibat pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Adapun informan yang dijadikan sebagai narasumber dalam kegiatan wawancara dalam penelitian ini adalah :

- a) Pihak pemerintah setempat, hal ini yaitu pihak pemerintah Kelurahan Meteseh.
- b) Pihak pengembang perumahan yang ada di Kelurahan Meteseh.

Adapun kebutuhan data primer yang diperlukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

**Tabel I.4**  
**Kebutuhan Data Primer**

No.	Sasaran	Nama Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
1.	Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap fisik di Kelurahan Meteseh	Sumber air bersih sebelum dan sesudah perumahan	1.Deskripsi hasil survey 2.Angka 3.Grafik 4.Foto	Primer	1. Observasi lapangan 2. Kuesioner	Masyarakat
		Kondisi air bersih sebelum dan sesudah perumahan	1.Deskripsi hasil survey 2.Foto	Primer	1. Observasi lapangan 2. Kuesioner	Masyarakat
		Kondisi jalan sebelum dan sesudah perumahan	1.Deskripsi hasil survey 2.Foto	Primer	1. Observasi lapangan 2. Kuesioner	Masyarakat
		Kondisi akses jalan sebelum dan sesudah perumahan	1.Deskripsi hasil survey 2.Foto	Primer	1. Observasi lapangan 2. Kuesioner	Masyarakat
		Pelayanan transportasi umum sebelum dan sesudah perumahan	1.Deskripsi hasil survey 2.Foto	Primer	1. Observasi lapangan 2. Kuesioner	Masyarakat
		Kondisi drainase sebelum dan sesudah perumahan	1.Deskripsi hasil survey 2.Foto	Primer	1. Observasi lapangan 2. Kuesioner	Masyarakat
		Masalah	1.Deskripsi	Primer	3. Observasi	Masyarakat

No.	Sasaran	Nama Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
		lingkungan yang ditimbulkan sebelum maupun sesudah ada perumahan	hasil survey 2. Foto		lapangan 4. Kuesioner	
2	Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap ekonomi di Kelurahan Meteseh	Harga lahan sebelum dan sesudah perumahan	1. Angka 2. Grafik 3. Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat
		Jenis pekerjaan sebelum dan sesudah perumahan	Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat
		Jenis pekerjaan sampingan sebelum dan sesudah perumahan	Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat
		Jumlah penghasilan pokok sebelum dan sesudah perumahan	1. Angka 2. Grafik 3. Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat
		Jumlah penghasilan sampingan sebelum dan sesudah perumahan	1. Angka 2. Grafik 3. Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat
		Tambahan rumah sebelum dan sesudah perumahan	1. Deskripsi hasil survey 2. Foto	Primer	Kuesioner	Masyarakat
3.	Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap sosial di Kelurahan Meteseh	Hubungan antar tetangga sebelum dan sesudah perumahan	1. Angka 2. Grafik 3. Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat
		Jenis kegiatan masyarakat sebelum dan sesudah perumahan	1. Angka 2. Grafik 3. Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat
		Adanya konflik masyarakat sebelum dan sesudah	1. Angka 2. Grafik 3. Deskripsi	Primer	Kuesioner	Masyarakat

No.	Sasaran	Nama Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
		perumahan	hasil survey			
		Jenis kebudayaan masyarakat yang menonjol sebelum dan sesudah perumahan	1. Angka 2. Grafik 3. Deskripsi hasil survey	Primer	Kuesioner	Masyarakat

Sumber : Hasil Analisis, 2018

## 2. Data Sekunder (Telaah Dokumen)

Data sekunder merupakan sumber data penelitian yang tidak diperoleh langsung oleh peneliti dilapangan. Adapun data sekunder yang didapatkan untuk mendukung penelitian ini dapat diperoleh dari internet, buku literatur, BPS, dan Kantor Kelurahan Meteseh, dan pihak pengembang perumahan yang telah tersusun dalam arsip yang dipublikasikan maupun yang tidak dipublikasikan. Adapun kebutuhan data sekunder dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

**Tabel I.5**  
**Kebutuhan Data Sekunder**

No.	Sasaran	Nama Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
1.	Analisis perkembangan perumahan di Kelurahan Meteseh	Perkembangan luas perumahan	1. Angka 2. Peta 3. Citra	Sekunder	Telaah Peta	1. REI Kota Semarang 2. Pengembang perumahan
		Perkembangan unit rumah tiap perumahan	1. Angka	Sekunder	Telaah Dokumen	1. REI Kota Semarang 2. Pengembang perumahan
2.	Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap fisik	Jenis pemanfaatan lahan	1. Angka 2. Peta 3. Citra	Sekunder	Telaah Peta	1. Bappeda Kota Semarang 2. BPS Kota Semarang 3. Kelurahan Meteseh
		Jumlah bangunan	1. Angka 2. Peta 3. Citra	Sekunder	Telaah Peta	1. Bappeda Kota Semarang 2. BPS Kota Semarang 3. Kelurahan Meteseh

No.	Sasaran	Nama Data	Bentuk Data	Jenis Data	Teknik Pengumpulan Data	Sumber Data
		Perkembangan sarana prasarana	1. Angka	Sekunder	Telaah Dokumen	1. BPS Kota Semarang 2. Kecamatan Tembalang 3. Kelurahan Meteseh
3.	Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap sosial	Jumlah penduduk	1. Angka 2. Grafik	Sekunder	Telaah Dokumen	1. Kecamatan Tembalang 2. Kelurahan Meteseh

Sumber : Hasil Analisis, 2018

### C. Tahap Pengolahan dan Penyajian Data

Pada tahap ini, data yang sudah terkumpul kemudian diolah dan disajikan agar data tersebut disusun secara rapi dan sistematis dalam penyusunan laporan penelitian.

Adapun teknik pengolahan dan penyajian data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### 1. Pengolahan Data

- a. *Sorting*, yaitu proses mengurutkan data berdasarkan kebutuhan informasi agar mudah dalam pengolahan selanjutnya
- b. *Analisis*, yakni perhitungan data berdasarkan model analisis yang dikembangkan untuk mencapai tujuan yang dibuat.

#### 2. Penyajian Data

Data-data yang sudah diperoleh kemudian dikumpulkan dan disajikan ke dalam bentuk deskriptif, tabel, diagram/grafik, peta dan foto.

- a. *Deskriptif*, digunakan untuk menjabarkan data yang bersifat kualitatif.
- b. *Tabel*, penyajian data secara sederhana yang lebih didominasi oleh data numerik baik data asli maupun dari hasil perhitungan.
- c. *Diagram/Grafik*, penyajian data secara lebih sederhana melalui permodelan yang lebih sistematis dari pola-pola, alur atau system tertentu.

- d. *Peta*, penyajian data dan informasi dengan menampilkannya dalam sketsa/bentukan keruangan kota yang terstruktur dan terukur.
- e. *Foto*, yaitu menampilkan gambar eksisting obyek.

#### **1.10.4 Metode dan Teknik Analisis**

Metode analisis merupakan langkah-langkah dalam melakukan analisis dalam suatu penelitian. Dalam metode analisis akan dibahas teknik analisis yang digunakan dalam melakukan penelitian dampak pembangunan perumahan terhadap fisik, ekonomi, dan sosial di Kelurahan Meteseh.

Adapun teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Analisis distribusi frekuensi

Analisis distribusi frekuensi adalah cara analisis dengan mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagai adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi (Sugiyono,2015). Penggunaan analisis distribusi frekuensi dalam penelitian ini berupa hasil data yang didapatkan dari lapangan, berupa kuesioner. Hasil kuesioner tersebut kemudian diolah dan disajikan dalam bentuk tabel distribusi, serta diagram/grafik dengan prosentase untuk masing-masing kelompok yang diteliti.

2. Analisis *overlay* peta

Analisis *overlay* bertujuan untuk mengetahui perubahan pemanfaatan lahan di Kelurahan Meteseh dari tahun 2006 hingga 2016. Analisis ini menggunakan citra satelit yang kemudian dioverlay untuk melihat perubahan pemanfaatan lahan. Dari hasil analisis ini bisa diketahui daerah mana saja yang mengalami perubahan pemanfaatan lahan akibat adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh.

3. Analisis *figure ground*

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui perubahan bangunan di Kelurahan Meteseh. Pada analisis ini memanfaatkan citra satelit Kelurahan Meteseh dari tahun 2006 dan 2016, kemudian

diolah dengan aplikasi GIS. Dari hasil ini dapat diketahui perubahan jumlah dan dapat digunakan untuk menganalisis kepadatan bangunan.

Sedangkan tahapan analisis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

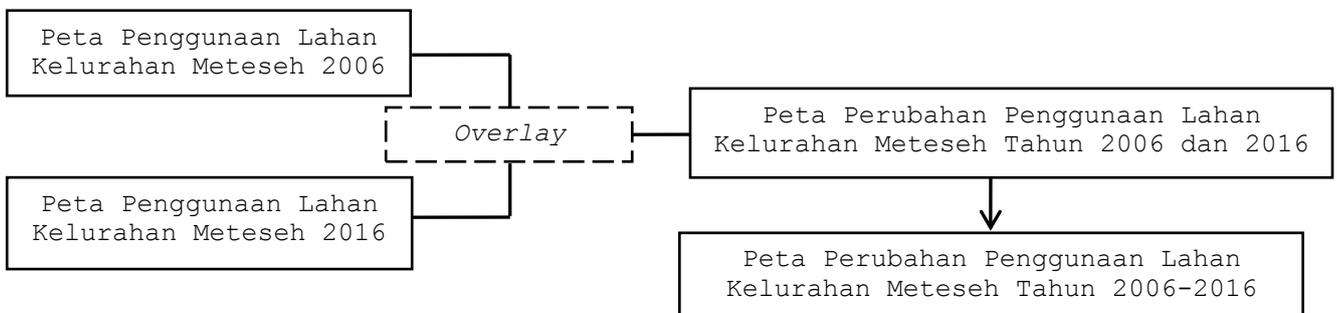
1. Analisis faktor-faktor perkembangan Perumahan di Kelurahan Meteseh

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi berkembangnya perumahan di Kelurahan Meteseh.

2. Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik  
Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap lingkungan terbagi menjadi 4 analisis yaitu :

- a. Analisis perubahan pemanfaatan lahan

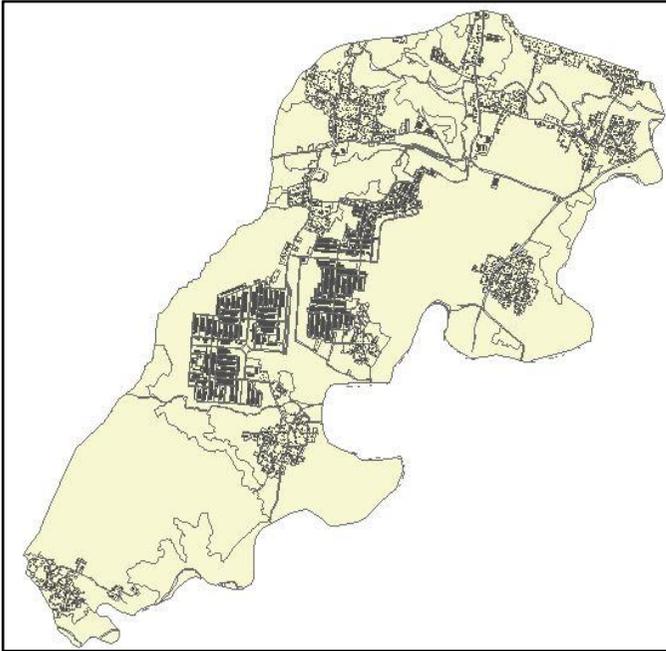
Pada analisis ini bertujuan untuk mengetahui perubahan pemanfaatan lahan yang diakibatkan oleh pembangunan perumahan. Hasil analisis ini ditunjukkan berupa peta perubahan lahan serta perubahan luasan pemanfaatan lahan yang ada di Kelurahan Meteseh. Berikut tahapan analisis overlay dalam analisis perubahan guna lahan di Kelurahan Meteseh :



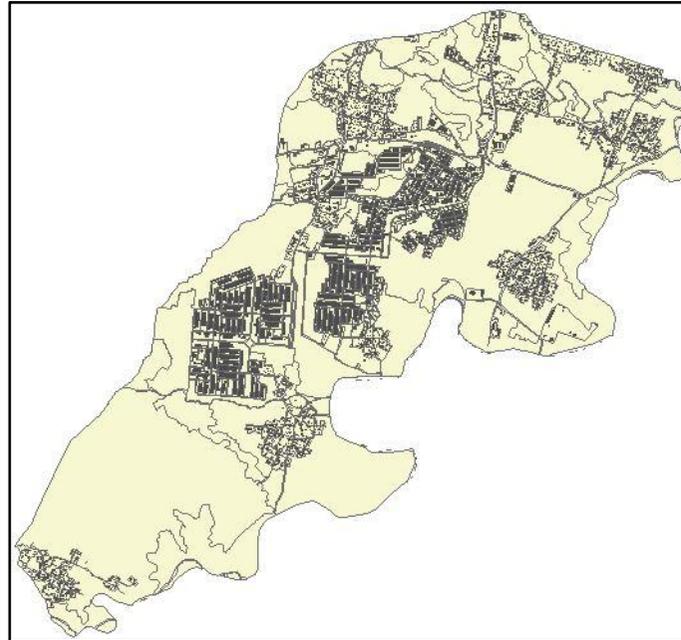
Sumber : Hasil Analisis, 2018

**Gambar 1.5**  
**Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan**

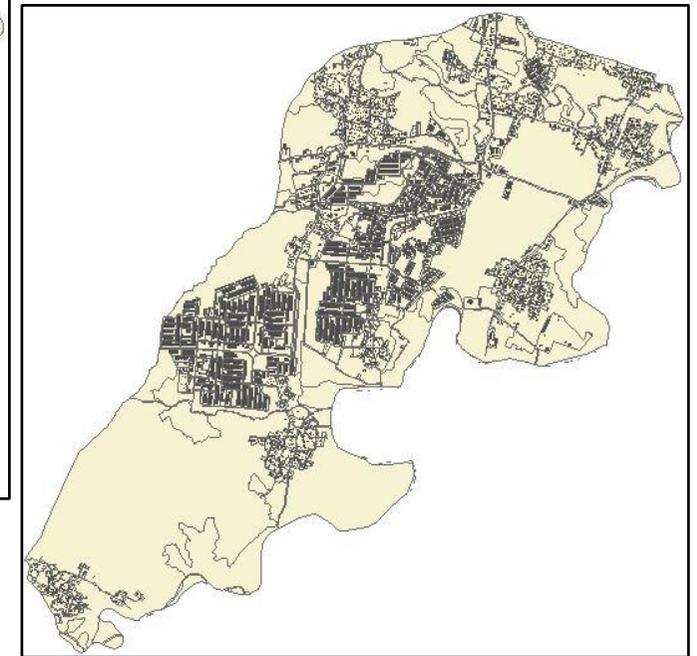
Perkembangan Kelurahan Meteseh  
Tahun 2006



Perkembangan Kelurahan Meteseh  
Tahun 2011



Perkembangan Kelurahan Meteseh  
Tahun 2016



Sumber : Hasil Analisis, 2018

Gambar 1.6  
Stadia Perkembangan Kelurahan Meteseh Tahun 2006-2016

b. Analisis kepadatan bangunan

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui kepadatan bangunan selama pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Hasil analisis ini ditunjukkan berupa peta perubahan bangunan serta tabel dan grafik perkembangan kepadatan bangunan.

c. Analisis sarana dan prasarana

Analisis ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan sarana dan prasarana selama pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Hasil analisis ini ditunjukkan dengan bentuk tabel disertai dengan grafik perkembangan sarana dan prasarana.

d. Analisis masalah lingkungan

Analisis ini membahas masalah lingkungan yang ditimbulkan sejak sebelum maupun sesudah adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh.

3. Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap ekonomi

Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap ekonomi berkaitan dengan analisis perubahan harga lahan dan aktivitas perekonomian.

a. Analisis perubahan harga lahan

Analisis ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif, yang berdasarkan olah analisis data dari masyarakat yang berada di sekitar perumahan di Kelurahan Meteseh. Analisis ini untuk mengetahui perubahan pemanfaatan lahan yang diakibatkan sebelum maupun sesudah adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh. Hasil dari analisis ini akan ditunjukkan dengan grafik perkembangan harga lahan yang diakibatkan adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Meteseh.

b. Analisis aktivitas perekonomian

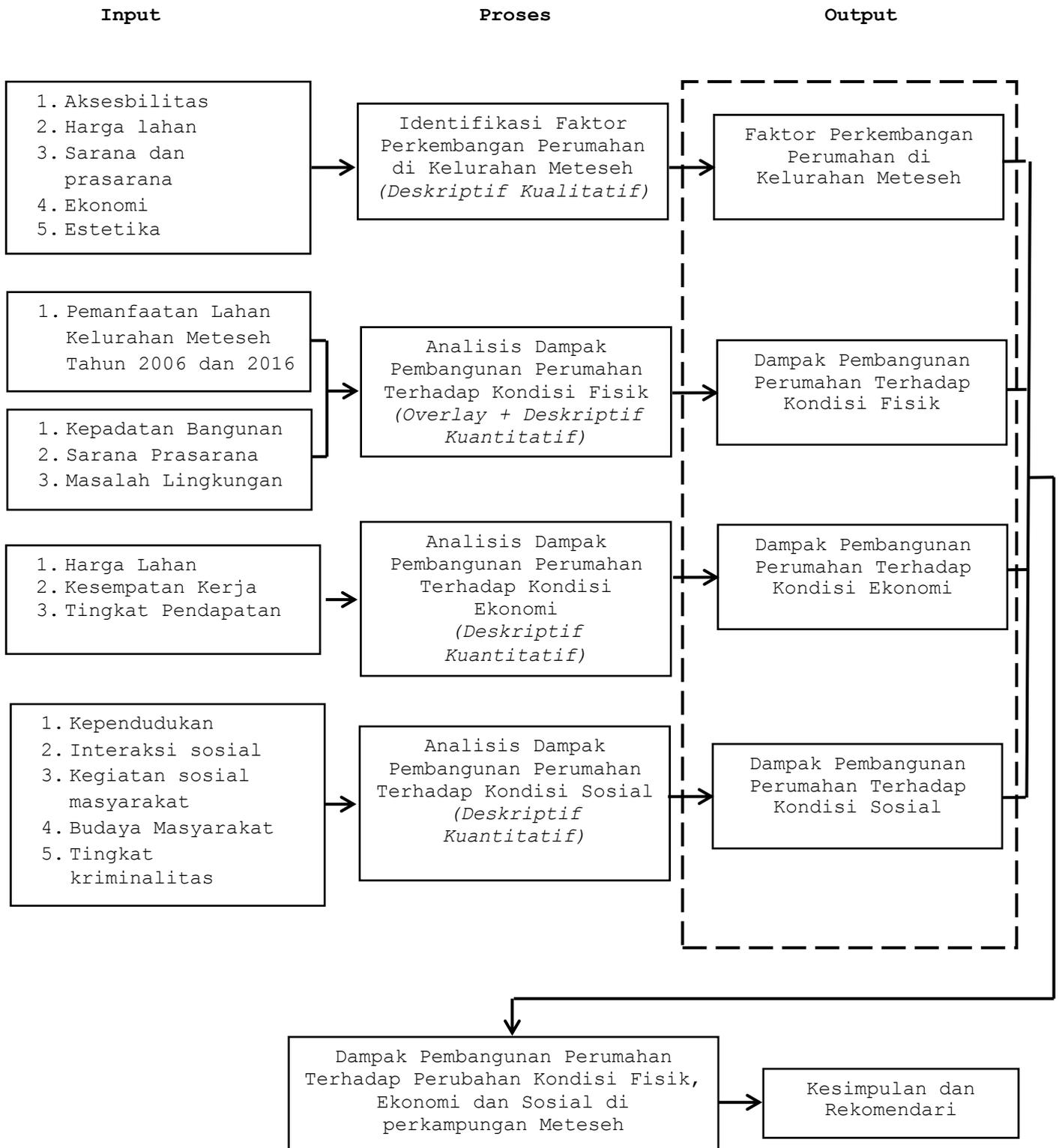
Analisis aktivitas perekonomian berkaitan dengan kesempatan kerja maupun tingkat penghasilansebelum maupun sesudah adanya pembangunan perumahan. Analisis ini menggunakan menggunakan metode deskriptif kuantitatif yang berdasarkan olah analisis data dari masyarakat yang berada di sekitar perumahan di Kelurahan Meteseh. Hasil analisis ini

ditunjukkan dengan bentuk tabel disertai dengan prosentase, serta gambar.

4. Analisis dampak pembangunan perumahan terhadap sosial masyarakat

Analisis ini berkaitan dengan kependudukan, interaksi sosial, kegiatan sosial masyarakat, budaya masyarakat, dan tingkat kriminalitas. Analisis ini menggunakan menggunakan metode deskriptif kuantitatif yang berdasarkan olah analisis data dari masyarakat yang berada di perkampungan Meteseh. Hasil analisis ini ditunjukkan dengan bentuk tabel disertai dengan prosentase, serta gambar.

### 1.10.5 Kerangka Analisis



Sumber : Hasil Analisis, 2018

**Gambar 1.7**  
**Kerangka Analisis**

### **1.11 Sistematika Penulisan**

Adapun sistematika penulisan dalam penyusunan laporan penelitian ini adalah sebagai berikut :

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini mencakup latar belakang, alasan pemilihan studi, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup, manfaat penelitian, keaslian penelitian, kerangka pikir, metodologi penelitian, serta sistematika penulisan laporan.

#### **BAB II KAJIAN TEORI DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN KONDISI FISIK, EKONOMI, DAN SOSIAL**

Bab ini mencakup landasan-landasan teori yang akan digunakan sebagai acuan dalam penyusunan laporan penelitian.

#### **BAB III KONDISI EKSISTING WILAYAH KELURAHAN METESEH**

Bab ini berisi tentang kondisi eksisting wilayah Kelurahan Meteseh, yang meliputi data-data sebagai pendukung dalam proses analisa penelitian laporan ini.

#### **BAB II ANALISIS DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERHADAP KONDISI FISIK, EKONOMI, DAN SOSIAL MASYARAKAT DI PERKAMPUNGAN METESEH KECAMATAN TEMBALANG**

Pada bab ini akan menjelaskan analisis dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi fisik, ekonomi, dan sosial di perkampungan Meteseh, Kecamatan Tembalang, serta temuan studi yang didapatkan dari keseluruhan analisis.

#### **BAB V PENUTUP**

Pada bab ini berisi kesimpulan dari hasil analisis yang telah diolah serta rekomendasi yang diberikan perihal dampak yang ditimbulkan akibat adanya pembangunan perumahan di perkampungan Meteseh.