

**PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL  
MENJADI RUMAH KOMERSIAL DI PERUMAHAN GENUK INDAH  
KELURAHAN GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK,  
KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR**

**TP 62125**



Disusun Oleh :

**Mustafa Panduraji Nugroho**

**31201400606**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

**PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL  
MENJADI RUMAH KOMERSIAL DI PERUMAHAN GENUK INDAH  
KELURAHAN GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK,  
KOTA SEMARANG**

**TUGAS AKHIR  
TP 62125**

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh Gelar  
Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG  
SEMARANG  
2021**

## LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho

NIM : 31201400606

Status : Mahasiswa Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas  
Islam Sultan Agung Semarang

Dengan ini menyatakan bahwa Tugas Akhir/ Skripsi saya dengan judul “Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial Di Perumahan Genuk Indah Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang” adalah karya ilmiah yang bebas dari plagiasi. Jika kemudian hari terbukti terdapat plagiasi dalam Tugas Akhir/ Skripsi ini, maka saya bersedia untuk menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang - undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 22 Desember 2021

Yang menyatakan,



MUSTAFA PANDURAJI NUGROHO

NIM. 31201400606

**UNISSULA**

جامعة السلطان ابي السعيد  
Mengetahui,

Pembimbing I

Dr. Ir. Mohamad Agung Ridlo, MT

NIK. 210296019

Pembimbing II

Boby Rahman, ST, MT

NIK. 210217093

## HALAMAN PENGESAHAN

**PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL  
MENJADI RUMAH KOMERSIAL DI PERUMAHAN GENUK INDAH  
KELURAHAN GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK,  
KOTA SEMARANG**

Tugas Akhir Ini Diajukan Kepada :  
Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Oleh:

**MUSTAFA PANDURAJI NUGROHO**

**NIM. 31201400606**

**Tugas Akhir ini telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Perencanaan Wilayah dan Kota pada tanggal 22 Desember 2021**

### DEWAN PENGUJI

Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT

NIK: 210296019

Pembimbing I

Boby Rahman, ST., MT

NIK: 210217093

Pembimbing II

Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

NIK: 210217094

Penguji

Mengetahui

Dekan

Ketua Program Studi



Fakultas Teknik Unissula

**Ir. T. Rachmat Mudiyono, MT, Ph.D**

NIK. 210293018



Perencanaan Wilayah dan kota

**Dr. Hj. Mila Karmilah, ST, MT**

NIK. 210298024



## KATA PENGANTAR

Berterima kasih atas kemuliaan pada Allah Subhanahu Wa Ta'ala penyusun panjatkan atas segala hikmah, berkah, serta kemudahan dan pertolongan yang tiada henti diberikan-Nya untuk penyusun, sehingga penyusun bisa menyelesaikan Laporan Tugas Akhir dengan judul “Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial Di Perumahan Genuk Indah Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang” dengan baik. Sholawat serta salam juga selalu dipanjatkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam, beserta kerabat dan sahabat-sahabatnya yang sudah membimbing kita untuk selalu berada di jalan kebenaran dan kebaikan yang dimuliakan oleh Allah Subhanahu Wa Ta'ala.

Penyusunan Laporan tentu tidak terlepas dari bantuan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karenanya, selain mengucapkan rasa terima kasih kepada Allah S.W.T serta Nabi Muhammad S.A.W, dengan tulus penyusun juga ingin mengucapkan rasa terima kasih banyak kepada:

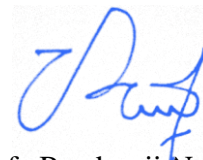
1. Ir. H. Rachmat Mudyono, MT, Ph.D selaku Dekan Fakultas Teknik Unissula.
2. Dr. Hj. Mila Karmila, ST, MT selaku dosen pengampu mata kuliah Tugas Akhir, sekaligus Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Islam Sultan Agung.
3. Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT dan Bobby Rahman ST, MT sebagai dosen pembimbing yang selalu mendukung proses bimbingan dan memberikan arahan yang baik selama proses dalam menyusun laporan ini.
4. Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D sebagai dosen penguji yang telah mendukung proses bimbingan dan telah memberikan arahan yang baik selama proses perbaikan pengerjaan Tugas Akhir.

5. Dosen-Dosen Prodi Perencanaan Wilayah, Fakultas Teknik Unissula yang telah memberikan ilmu saat masa belajar mengajar.
6. Staf BAP Fakultas Teknik UNISSULA yang sudah memberikan pelayanan administrasi dengan baik.
7. Pihak Pemilik Usaha Rumah Komersial di Perumahan Genuk Indah yang telah membantu dalam survey pengumpulan data.
8. Terimakasih juga saya ucapkan kepada teman-teman Planologi Angkatan 2014 atas semangat dan dukungannya.
9. Keluarga besar sebagai dasar motivator semangat saya dalam menyusun laporan ini, terimakasih atas motivasi dan dukungannya.

Penyusun sadar dalam proses dan hasil pada penyusunan tugas akhir ini dirasa masih jauh dari kata sempurna. Oleh sebab itu, penyusun berharap adanya saran dan masukan yang berguna dari pembaca dalam penyempurnaan laporan ini. Penyusun berharap laporan ini bisa berguna dalam membantu bagi Berbagai pihak, teman-teman dan penelitian lebih lanjut yang membacanya. Aamiin Ya Allah.

Semarang, 22 Desember 2021

Penyusun



Mustafa Panduraji Nugroho

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

Artinya :

Allah tidak membebani seseorang  
melainkan sesuai dengan kesanggupannya. (Al-Baqarah: 286)

Motto :

*"Tidak ada yang namanya keberuntungan, yang ada hanya usaha dan sebuah  
doa yang telah terkabulkan"*

" Setiap detik perjalanan hidup merupakan sebuah pengalaman yang berharga  
jadikanlah pengalaman hidup sebagai pelajaran agar bisa menjadi seseorang yang  
lebih bermakna dan selalu ingat tetap berdoa kepada Allah S.W.T dalam  
mengambil setiap tindakan "

## PERSEMBAHAN

Berterima kasih atas kemuliaan pada ALLAH SUBHANAHU WA TA'ALA, penyusun panjatkan atas segala hikmah, berkah, serta kemudahan dan pertolongan yang tiada henti diberikan-Nya untuk penyusun, sehingga penyusun bisa menyelesaikan Laporan Tugas Akhir sebagai syarat menyelesaikan jenjang pendidikan S1 Pogram Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik

Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Sholawat serta salam juga selalu dipanjatkan kepada Nabi Muhammad Shallallahu Alaihi Wasallam, beserta kerabat dan sahabat-sahabatnya yang sudah membimbing kita untuk selalu berada di jalan kebenaran dan kebaikan yang dimuliakan oleh ALLAH SUBHANAHU WA TA'ALA.

Tugas Akhir ini saya persembahkan sebagai ungkapan rasa syukur dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

Kedua orang tua saya “ H. Jito (Ayah) dan Hj. Rina Suratin (Ibu)” yang sangat luar biasa dalam mendukung, mendoakan, menyayangi, menghibur serta selalu memberikan semangat sampai dimana saya dapat menyelesaikan pendidikan jenjang S1.

Dosen pembimbing tugas akhir Pak Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT dan Pak Bobby Rahman, ST, MT serta penguji Ibu Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D yang telah mendukung proses bimbingan dan selalu memberikan arahan yang baik selama proses pengerjaan Tugas Akhir.

Harjianti Fajar Rahayu, Deky Alfian, Nazneen Nayfa Khuzaima dan selalu keluarga besar yang selalu sedia membantu, memberikan motivasi, mendoakan dan selalu memberi semangat dalam proses pengerjaan Tugas Akhir.

Dede sahyudi, Aliya Kafabiy, Devi Juliannur, Lalu Ahmad Danial, Dandy Prayoga Wibowo, Ababil, Ade Wicaksono, Ari Wahyudin, Yudi Siswoyo, Pratama Shoma Aulia, Jendral Habibullah, Fajar Aprilian, Arif Rahman, Disa Asmarani, Putri Setiwati, Galuh Martha Ayu dan semua teman-teman yang berada



selama saya di Semarang serta Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota angkatan 2014 yang selalu memberi semangat dalam proses pengerjaan Tugas Akhir.



## **PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH**

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho

---

NIM : 31201400606

---

Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota

---

Fakultas : Teknik

---

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/ Skripsi dengan judul:

**PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL**  
**MENJADI RUMAH KOMERSIAL DI PERUMAHAN GENUK INDAH**  
**KELURAHAN GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK,**  
**KOTA SEMARANG**

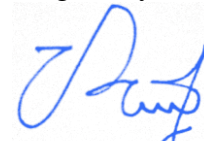
---

Dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberi hak bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola, dalam pangkalan data dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/ Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 03 Januari 2022

Yang Menyatakan,



Mustafa Panduraji Nugroho

## **ABSTRAK**

Perkembangan kawasan yang dinamis memiliki berbagai pengaruh terhadap pola kehidupan masyarakat itu sendiri, termasuk perkembangan permukiman masyarakat. Perkembangan permukiman perkotaan sejalan dengan perkembangan kawasan yang biasa disebut kota, yang terdiri dari adanya lokasi pemerintahan, lokasi pendidikan, lokasi perdagangan dan lokasi industri. Perkembangan kawasan yang menjadi pusat aktivitas menyebabkan terjadinya arus urbanisasi, sehingga menyebabkan adanya daya tarik bagi masyarakat untuk datang maupun menetap dalam jangka waktu tertentu. Kawasan Perumahan Genuk Indah yang menjadi tempat fokus penelitian, wilayah ini berada di bagian timur Kota Semarang dan merupakan kawasan yang berada di sekitaran Jalur Pantura. Selain itu, terdapat kawasan industri dan keberadaan perguruan tinggi membuat Perumahan Genuk Indah mengalami perkembangan kawasan. Perkembangan Perumahan Genuk Indah menyebabkan kemunculan berbagai aktivitas masyarakat dan menarik urbanisasi penduduk dari daerah lain yang membuat area menjadi lebih ramai. Kenyataan ini membutuhkan sarana dan prasarana penunjang sehingga menarik minat penduduk lokal di daerah tersebut untuk mengubah arah penggunaan fungsi bangunan rumah dari nonkomersial ke komersial yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial serta mengetahui pengaruh aktivitas komersial yang muncul di Perumahan Genuk Indah. Kajian Teori yang di gunakan peneliti berkaitan dengan Perubahan Fungsi Rumah dan Aktivitas Komersial. Metode penelitian yang digunakan dalam studi ini adalah metode diskriptif kuantitatif. Penelitian ini menggunakan analisis korelasi dengan menggunakan pengujian koefisien korelasi cramer untuk pengelolaan data. Hasil dari penelitian menemukan pengaruh yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dan menemukan pengaruh aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah.

**Kata Kunci :** Perubahan Fungsi Rumah, Aktivitas Komersial, Rumah Komersial

## **ABSTRACT**

*The dynamic development of the area has various influences on the pattern of community life itself, including the development of community settlements. The development of urban settlements is in line with the development of areas commonly called cities, which consist of government locations, educational locations, trade locations and industrial locations. The development of the area which is the center of activity causes urbanization to occur, thus causing an attraction for people to come or stay for a certain period of time. The Genuk Indah Residential Area which is the focus of research, this area is located in the eastern part of Semarang City and is an area around the Pantura Line. In addition, there is an industrial area and the existence of universities makes Genuk Indah Housing experienced regional development. The development of the Genuk Indah Housing causes the emergence of various community activities and attracts urbanization of residents from other areas which makes the area more crowded. This fact requires supporting facilities and infrastructure so as to attract the interest of local residents in the area to change the direction of using the function of building houses from non-commercial to commercial with the aim of making a profit. The purpose of this study was to determine the change in the use of the function of a residential house into a commercial house and to determine the effect of commercial activities that appeared in the Genuk Indah Housing. Theoretical studies used by researchers are related to changes in home functions and commercial activities. The research method used in this study is a quantitative descriptive method. This research uses correlation analysis by using Cramer correlation coefficient test for data management. The results of the research found the effect that caused a change in the use of the function of a residential house into a commercial house and found the effect of commercial activity in Genuk Indah Housing.*

*Keywords: House Function Changes, Commercial Activities, Commercial Houses*

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH .....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>xvii</b>
<b>DAFTAR PETA .....</b>	<b>xvii</b>
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Alasan Pemilihan Studi.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. Perumusan Masalah.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4. Fokus dan Lokus Penelitian .....</b>	<b>3</b>
<b>1.5. Kegunaan Penelitian .....</b>	<b>3</b>
<b>1.6. Tujuan dan Sasaran .....</b>	<b>4</b>
1.6.1. Tujuan .....	4
1.6.2. Sasaran .....	4
<b>1.7. Ruang Lingkup .....</b>	<b>4</b>
1.7.1. Ruang Lingkup Wilayah.....	4
1.7.2. Ruang Lingkup Substansi .....	5



<b>1.8. Keaslian Penelitian</b> .....	<b>5</b>
<b>1.9. Kerangka Pikir dan Kerangka Penelitian</b> .....	<b>12</b>
1.9.1. Kerangka Pikir .....	12
1.9.2 Kerangka Penelitian .....	13
<b>1.10. Metodologi Penelitian</b> .....	<b>14</b>
1.10.1. Tahap Persiapan Penelitian .....	14
1.10.2. Tahap Pengumpulan Data .....	14
1.10.3. Tahap Pengolahan Data .....	15
1.10.4. Metode Analisis .....	16
1.10.5. Teknik Analisis .....	17
1.10.5.1. Uji Validitas .....	17
1.10.5.2. Analisis Korelasi .....	17
<b>1.11. Sistematika Pembahasan</b> .....	<b>18</b>
<b>BAB II</b> .....	<b>20</b>
<b>KAJIAN TEORI TENTANG PERUBAHAN FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DAN AKTIVITAS KOMERSIAL</b> .....	<b>20</b>
<b>2.1. Rumah</b> .....	<b>20</b>
2.1.1. Pengertian Rumah.....	20
2.1.2. Jenis Rumah.....	21
2.1.3. Fungsi Rumah .....	21
<b>2.2. Perubahan Fungsi Rumah</b> .....	<b>22</b>
2.2.1. Peningkatan Penghasilan .....	23
2.2.2. Pertimbangan Terhadap Lokasi .....	24
2.2.3. Sudut Pandang Kepemilikan Rumah .....	24
2.2.4. Upaya Memperlihatkan Jati diri .....	24
2.2.5. Kebutuhan Akan Sarana Dan Prasarana Pendukung .....	24
2.2.5.1. Prasarana Perumahan .....	25
2.2.5.2. Sarana Perumahan .....	26
2.2.6. Untuk Mengaktualisasikan Diri .....	28
2.2.7. Peningkatan Kebutuhan .....	28

<b>2.3. Aktivitas Komersial.....</b>	<b>28</b>
2.3.1. Pengertian Aktivitas Komersial .....	28
2.3.2. Jenis Aktivitas Komersial .....	29
2.3.3. Perkembangan Aktivitas Komersial .....	29
2.3.4. Faktor Aktivitas Komersial.....	30
<b>BAB III.....</b>	<b>31</b>
<b>KONDISI EKSISTING PERUMAHAN GENUK INDAH, KELURAHAN GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK, KOTA SEMARANG .....</b>	<b>31</b>
<b>3.1. Gambaran Umum Kota Semarang.....</b>	<b>31</b>
3.1.1. Letak Geografis.....	31
3.1.2. Kondisi Administratif .....	31
3.1.3. Kondisi Kependudukan.....	31
<b>3.2. Gambaran Umum Perumahan Genuk Indah.....</b>	<b>32</b>
3.2.1. Kondisi Fisik Dasar Kawasan Penelitian.....	32
3.2.2. Kondisi Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian.....	35
3.2.3. Kondisi Tutupan Lahan Kawasan Penelitian.....	35
3.2.4. Sebaran Lokasi Rumah Komersial .....	37
3.2.5 Lama Tinggal Pemilik Rumah Komersial .....	38
<b>BAB IV .....</b>	<b>40</b>
<b>ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DAN AKTIVITAS KOMERSIALNYA .....</b>	<b>40</b>
<b>4.1. Analisis Perubahan Fungsi Rumah .....</b>	<b>40</b>
4.1.1. Peningkatan Penghasilan .....	40
4.1.2. Pertimbangan Terhadap Lokasi .....	42
4.1.3. Sudut Pandang Kepemilikan Rumah .....	43
4.1.4. Upaya Memperlihatkan Jati Diri.....	49
4.1.5. Kebutuhan Akan Sarana dan Prasarana Pendukung .....	51
4.1.6. Untuk Mengaktualisasikan Diri .....	54
4.1.7. Peningkatan Kebutuhan .....	57

<b>4.2. Aktivitas Komersial.....</b>	<b>58</b>
4.2.1. Lokasi.....	58
4.2.2. Jenis Aktivitas Komersial .....	59
<b>4.3. Temuan Studi.....</b>	<b>61</b>
<b>BAB V.....</b>	<b>85</b>
<b>PENUTUP.....</b>	<b>85</b>
<b>5.1. Kesimpulan .....</b>	<b>85</b>
<b>5.2. Rekomendasi.....</b>	<b>89</b>
5.2.1. Pemerintah Daerah.....	89
5.2.2. Masyarakat.....	89
5.2.3. Penelitian Lebih Lanjut.....	90
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>91</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>94</b>

## DAFTAR TABEL

Tabel I. 1. Keaslian Penelitian .....	6
Tabel III. 1 Kondisi Kependudukan.....	32
Tabel III. 2 Data Usaha Komersial .....	38
Tabel III. 3 Lama Tinggal Pemilik Rumah Komersial .....	38
Tabel IV. 1 Uji Validitas Peningkatan Penghasilan.....	40
Tabel IV. 2 Uji Chi Square Peningkatan Penghasilan .....	41
Tabel IV. 3 Uji Koefisien Korelasi Cramer Peningkatan Penghasilan .....	41
Tabel IV. 4 Uji Validitas Pertimbangan Terhadap Lokasi.....	42
Tabel IV. 5 Uji Chi Square Pertimbangan Terhadap Lokasi .....	42
Tabel IV. 6 Uji Koefisien Korelasi Cramer Pertimbangan Terhadap Lokasi.....	43
Tabel IV. 7 Uji Validitas Sudut Pandang Kepemilikan Rumah.....	43
Tabel IV. 8 Uji Chi Square Pekerjaan.....	44
Tabel IV. 9 Uji Koefisien Korelasi Cramer Pekerjaan .....	44
Tabel IV. 10 Uji Chi Square Penghasilan .....	45
Tabel IV. 11 Uji Koefisien Korelasi Cramer Penghasilan.....	45
Tabel IV. 12 Uji Chi Square Lama Tinggal.....	46
Tabel IV. 13 Uji Koefisien Korelasi Cramer Lama Tinggal.....	46
Tabel IV. 14 Uji Validitas Peran Terhadap Pemerintah .....	47
Tabel IV. 15 Uji Chi Square PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) .....	48
Tabel IV. 16 Uji Koefisien Korelasi Cramer PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) .	48
Tabel IV. 17 Uji Validitas Upaya Memperlihatkan Jati Diri.....	49
Tabel IV. 18 Uji Chi Square Jenis Usaha .....	49
Tabel IV. 19 Uji Koefisien Korelasi Cramer Jenis Usaha .....	50

Tabel IV. 20 Uji Chi Square Melakukan Perubahan Pembangunan .....	50
Tabel IV. 21 Uji Koefisien Korelasi Cramer Melakukan Perubahan Pembangunan .....	51
Tabel IV. 22 Uji Validitas Sarana dan Prasarana.....	51
Tabel IV. 23 Uji Chi Square Sarana dan Prasarana .....	52
Tabel IV. 24 Uji Koefisien Korelasi Cramer Sarana dan Prasarana .....	52
Tabel IV. 25 Uji Validitas Aksesibilitas Kawasan.....	53
Tabel IV. 26 Uji Chi Square Aksesibilitas Kawasan .....	53
Tabel IV. 27 Uji Koefisien Korelasi Cramer Aksesibilitas Kawasan.....	54
Tabel IV. 28 Uji Validitas Untuk Mengaktualisasikan Diri .....	54
Tabel IV. 29 Uji Chi Square Tujuan Merubah Penggunaan Fungsi Rumah.....	55
Tabel IV. 30 Uji Koefisien Korelasi Cramer Tujuan Merubah Penggunaan Fungsi Rumah .....	55
Tabel IV. 31 Uji Chi Square Pemilihan Usaha Komersial.....	56
Tabel IV. 32 Uji Koefisien Korelasi Cramer Pemilihan Usaha Komersial .....	56
Tabel IV. 33 Uji Validitas Peningkatan Kebutuhan.....	57
Tabel IV. 34 Uji Chi Square Peningkatan Kebutuhan .....	57
Tabel IV. 35 Uji Koefisien Korelasi Cramer Peningkatan Kebutuhan .....	58
Tabel IV. 36 Lokasi.....	58
Tabel IV. 37 Jenis Aktivitas Komersial .....	60
Tabel IV. 38 Hasil Pengujian Koefisien Korelasi Cramer .....	61
Tabel IV. 39 Pengaruh Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial.....	62
Tabel IV. 40 Perubahan Fungsi Rumah .....	68



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1. Diagram Kerangka Pikir.....	12
Gambar 1. 2. Diagram Kerangka Penelitian .....	13
Gambar 4. 1. Diagram Pie Lokasi.....	59
Gambar 4. 2. Diagram Pie Jenis Aktivitas Komersial .....	60

## DAFTAR PETA

Peta 1. 1. Lokasi Penelitian, Kelurahan Gebangsari Perumahan Genuk Indah .....	5
Peta 3. 1. Kondisi Fisik Dasar Kawasan Penelitian .....	34
Peta 3. 2. Kondisi Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian.....	35
Peta 3. 3. Kondisi Tutupan Lahan Kawasan Penelitian .....	36
Peta 3. 4 Lokasi Rumah Komersial.....	37

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Perkembangan kawasan yang dinamis mempunyai berbagai pengaruh terhadap pola kehidupan masyarakat itu sendiri, termasuk perkembangan permukiman masyarakat. Permukiman perkotaan maupun pedesaan cepat atau lambat pasti akan terus berkembang. Perkembangan permukiman perkotaan sejalan dengan perkembangan kawasan yang biasa disebut kota, yang terdiri dari adanya lokasi pemerintahan, lokasi pendidikan, lokasi perdagangan dan lokasi industri. Perkembangan kawasan yang menjadi lokasi aktivitas menyebabkan terjadinya arus urbanisasi, sehingga menyebabkan adanya daya tarik bagi masyarakat untuk datang maupun menetap dalam jangka waktu tertentu. Dalam hal ini ketersediaan sarana dan prasarana akan mengalami peningkatan sesuai dengan arus urbanisasi yang terjadi, untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang akan datang maka keberadaan sebuah tempat tinggal menjadi salah satu faktor yang penting untuk dipenuhi kebutuhannya.

Rumah dapat diartikan sebagai tempat dimana penghuninya akan terlindungi, atau tempat berteduh yang menghindari segala kondisi alam di sekitar rumah (seperti hujan, terik matahari, dll). Rumah juga digunakan sebagai tempat istirahat penghuni setelah melakukan berbagai aktivitas luar yang dibuat sesuai dengan fondasi bangunan. Kedekatan kawasan hunian dengan lokasi kegiatan seperti lokasi pemerintahan, lokasi pendidikan, lokasi perdagangan dan lokasi industri, membuat sebagian besar rumah mengalami perubahan penggunaan yang sebelumnya berfungsi nonkomersial, akhirnya berubah penggunaan fungsi kearah komersil atau mengalami suatu kombinasi seperti komersil dan nonkomersial. Menurut Hadi Sabari Yunus dalam (Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, 2016) nonkomersial adalah utilitas yang dasarnya dirancang oleh pemilik untuk mencukupi keperluan pokok, komersial merupakan kepentingan maupun utilitas yang dirancang oleh pemilik untuk mendapatkan keuntungan, sedangkan kombinasi komersial dan nonkomersial adalah dimana pemilik rumah

menggunakan sebagian dari rumah untuk hidup dan sisanya diperuntukkan bagi pemilik untuk kegiatan komersial yang mendapatkan keuntungan.

Kecamatan Genuk merupakan salah satu wilayah pinggiran Kota Semarang yang mempunyai laju pertumbuhan kawasan permukiman sangat tinggi (Pigawati, Bitta, 2017). Kelurahan Gebangsari Kecamatan Genuk yang memiliki luas wilayah 149,79 ha terdapat kawasan Perumahan Genuk Indah yang menjadi tempat fokus penelitian, wilayah ini berada di bagian timur Kota Semarang dan merupakan kawasan yang berada di sekitaran Jalur Pantura. Berdasarkan hasil penelitian (Islami, 2021) prediksi pada kisaran waktu 10 tahun 2020-2030 perkembangan lahan permukiman di Kecamatan Genuk lebih banyak kearah Kelurahan Gebangsari sebesar 67,12 Ha (50,32%) dan yang memiliki perkembangan lahan permukiman yang paling sedikit yaitu Kelurahan Terboyo Kulon sebesar 6,74 Ha (2,37%). Adanya, kawasan industri dan keberadaan perguruan tinggi di sekitaran lokasi Kelurahan Gebangsari membuat Perumahan Genuk Indah mengalami perkembangan kawasan. Perkembangan Perumahan Genuk Indah menyebabkan kemunculan berbagai aktivitas masyarakat dan menarik urbanisasi penduduk dari daerah lain yang menyebabkan area menjadi lebih ramai. Kenyataan ini membutuhkan sarana dan prasarana penunjang sehingga menarik minat penduduk lokal di daerah tersebut untuk mengubah arah penggunaan fungsi bangunan rumah dari nonkomersial ke komersial yang bertujuan untuk mendapatkan keuntungan. Kelayakan fungsi bangunan rumah komersial menjadi suatu hal yang sangat penting seperti contohnya pengelolaan bangunan rumah kos di dalam (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12, 2017) Pasal 2 tentang “Asas Kesejahteraan” adalah mengadakan tumpuan supaya keperluan akan Rumah Kos yang cocok untuk masyarakat dapat terwujud kemudian masyarakat sanggup meningkatkan diri dan beradab, serta bisa melakukan kewajiban sosialnya. Keberadaan rumah komersial dalam aspek ini bukan hanya sebagai tempat untuk mencari keuntungan saja, tetapi juga memperhatikan peruntukannya agar masyarakat bisa menjalankan aktivitasnya dengan nyaman. Jadi, fenomena pengaruh kawasan yang mengarah pada perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah yang berfungsi kearah komersial adalah suatu hal yang menarik untuk dikaji.

## **1.2. Alasan Pemilihan Studi**

Alasan pemilihan studi penelitian karena adanya perkembangan aktivitas kawasan di Perumahan Genuk Indah yang terjadi dalam menunjang arus urbanisasi, dari hal ini dapat ditelusuri bagaimana terjadinya perubahan penggunaan fungsi bangunan rumah dan pengaruh aktivitas komersial dalam memenuhi kebutuhan masyarakat.

## **1.3. Perumusan Masalah**

Berdasarkan dari latar belakang permasalahan tersebut maka dapat dirumuskan permasalahan berikut ini :

1. Apakah yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan fungsi bangunan rumah komersial di Perumahan Genuk Indah ?
2. pengaruh apa yang menyebabkan munculnya aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah ?

## **1.4. Fokus dan Lokus Penelitian**

Lokasi penelitian berada di Perumahan Genuk Indah Kota Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang. Penelitian ini lebih berfokus kepada perubahan penggunaan fungsi rumah yang menjadi rumah komersial sekaligus menjadi tempat tinggal di Perumahan Genuk Indah dan berdasarkan dari latar belakang permasalahan selanjutnya dapat disimpulkan suatu pertanyaan. Bagaimanakah terjadinya perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dan aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah.

## **1.5. Kegunaan Penelitian**

1. Sebagai persyaratan untuk menyelesaikan gelar sarjana S 1 di Fakultas Perencanaan Wilayah dan Kota di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan perubahan penggunaan fungsi yang mempengaruhi daerah penelitian, sehingga diharapkan peneliti dapat memberikan tambahan data untuk pemerintah dan menjadi referensi untuk penelitian berikutnya.

## **1.6. Tujuan dan Sasaran**

### **1.6.1. Tujuan**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial serta mengetahui pengaruh aktivitas komersial yang muncul di Perumahan Genuk Indah.

### **1.6.2. Sasaran**

Agar tujuan dalam penelitian bisa dipenuhi dengan baik, maka diperlukan sasaran studi penelitian sebagai berikut :

1. Menemukan pengaruh yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.
2. Menemukan pengaruh aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah.

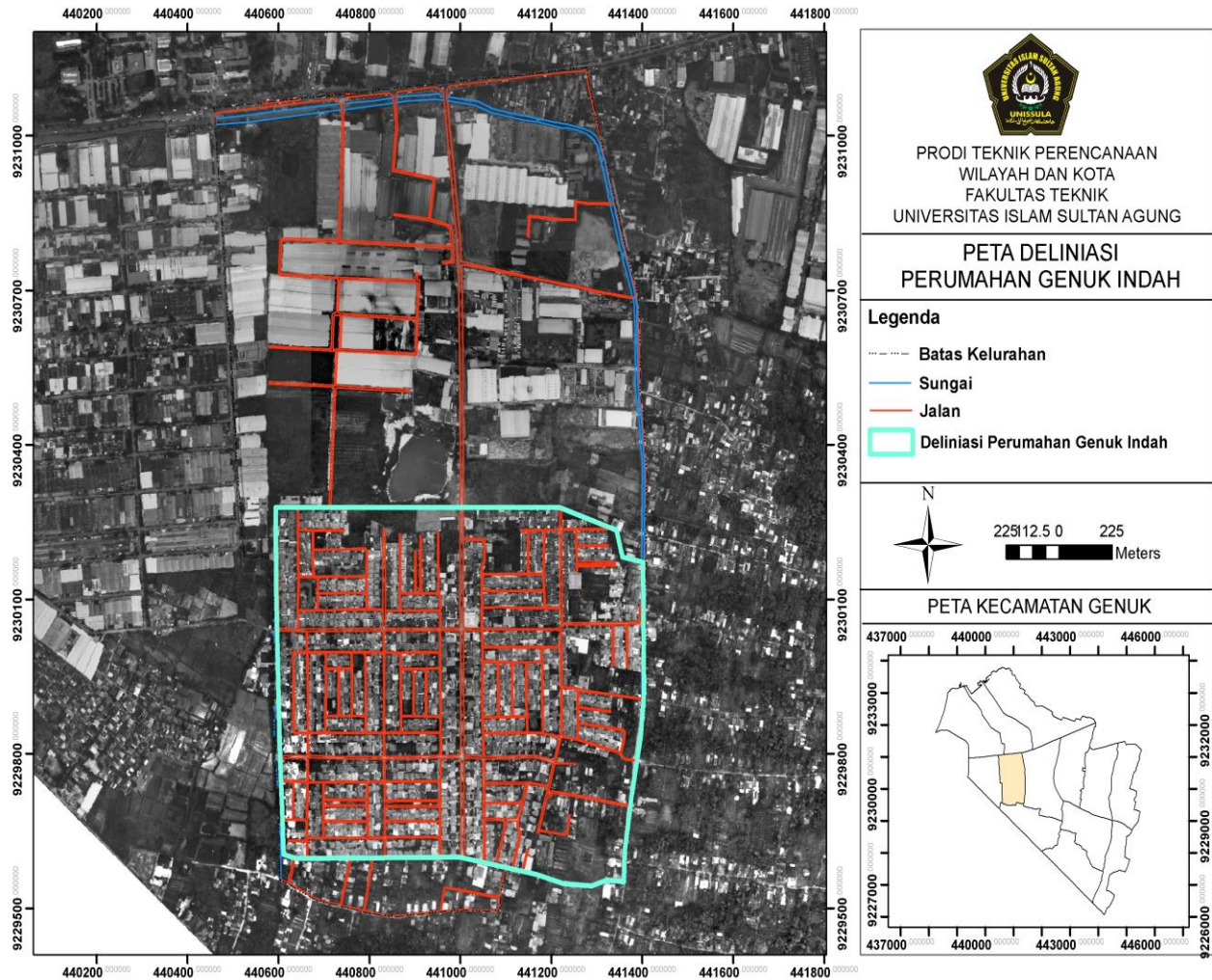
## **1.7. Ruang Lingkup**

### **1.7.1. Ruang Lingkup Wilayah**

Penelitian perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial yang dilakukan berlokasi di Perumahan Genuk Indah, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang. Berikut ini adalah batas wilayah Kelurahan Gebangsari :

- Sebelah Utara : Kelurahan Terboyo Wetan
- Sebelah Selatan : Kelurahan Bangetayu Kulon
- Sebelah Barat : Kelurahan Muktiharjo Lor
- Sebelah Timur : Kelurahan Genuksari





**Peta 1. 1. Lokasi Penelitian, Kelurahan Gebangsari Perumahan Genuk Indah**

### 1.7.2. Ruang Lingkup Substansi

Ruang lingkup substansi yang terkait dengan batasan materi sebagai fokus dalam pembahasan penelitian yaitu pada penggunaan fungsi bangunan rumah dengan melihat lokasi rumah yang telah melakukan perubahan fungsi bangunan rumah kearah rumah komersial serta melihat jenis aktivitas komersial yang muncul di daerah Perumahan Genuk Indah.

### 1.8. Keaslian Penelitian

Penelitian mengenai Studi Perubahan Penggunaan Fungsi Bangunan Rumah di Kawasan Perumahan Genuk Indah belum pernah dilakukan dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel I. 1 Keaslian Penelitian**

Nama Peneliti	Judul	Lokasi dan Tahun Penelitian	Sumber Referensi	Tujuan	Teknik Analisis	Hasil Penelitian
Indra Wisnu Wardhana dan Ragil Haryanto	Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang	Kota Semarang, 2016	Jurnal Pengembangan Kota Volume. 4, Nomor. 1 (49–57) Penerbit: <a href="http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk">http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk</a>	Melihat bagaimana perkembangan aktivitas komersial pada koridor jalan ini terkait keberadaan Unnes dan melihat faktor-faktor apakah yang berpengaruh pada perkembangan aktivitas	Metode Kuantitatif	Cepat dan lambatnya perkembangan aktivitas komersial pada sepanjang Koridor Jalan Taman Siswa secara keseluruhan disebabkan oleh keberadaan Unnes. Hal Ini terlihat dari semakin bertambahnya aktivitas komersial yang ada seiring dengan semakin meningkatnya aktivitas yang berlangsung pada area kampus Unnes dan di sekitarnya. Selain itu terdapat faktor utama lainnya yang menjadi dasar dari laju perkembangan aktivitas komersial yang ada yaitu variabel akses dan lokasi. Akses memiliki pengaruh yang cukup tinggi karena koridor Jalan Taman Siswa yang menjadi salahsatu akses utama yang ada pada Kelurahan Sekaran. Sedangkan lokasi turut berpengaruh pada laju perkembangan komersial yang ada yaitu karena lokasi Jalan Taman Siswa yang berada di tengah-tengah area permukiman sehingga mudah untuk dijangkau.
Hestin Mulyandari	Tipologi Perubahan Fungsi Lahan Bangunan Di Perkotaan Sudi Kasus	Yogyakarta, 2014	Jurnal Teknik Sipil & Perencanaan Volume. 16, Nomor. 2 (151 - 162)	Mengidentifikasi alih fungsi lahan permukiman atau lahan kosong	Metode Eksploratif	Perubahan fungsi lahan harus berwawasan lingkungan, karena yang sangat berpengaruh adalah berkurangnya air, oleh karena itu perlunya arahan perencanaan dan pembangunan fasilitas agar tidak merusak kelestarian lingkungan serta memiliki harmoni dengan

	Perkembangan Bangunan Komersial Penggal Jalan Monjali – Jalan Abu Bakar Ali Yogyakarta		Penerbit: Fakultas Sains & Teknologi, Universitas Teknologi Yogyakarta (UTY)	menjadi bangunan komersial.		karakter lingkungan yang ada. Aspek-aspek penting pada pengembangan bangunan komersial di perkotaan yang perlu diperhatikan yaitu: tata guna lahan, ketinggian bangunan, koefisien dasar bangunan (KDB) dan penghijauan, garis sempadan sungai, garis sempadan bangunan (GSB), akses keluar masuk kendaraan dari bangunan komersial tersebut, parkir, pedestrian ways, bahan bangunan yang aman dan nyaman, serta perlengkapan bangunan.
Nova Puspita Anggraini	Analisis Perubahan Pola Perilaku Dan Alih Fungsi Bangunan Komersial Menjadi Lahan Parkir Di Stasiun Bekasi	Bekasi, 2020	Jurnal Program Studi Teknik Arsitektur Volume. 3, Nomor. 1 Penerbit: Fakultas Teknik Universitas Mercubuana Jakarta	Penerapan perubahan alih fungsi bangunan komersial menjadi lahan parkir di sekitar Jalan Perjuangan Bekasi, sehingga masyarakatnya bisa merasakan manfaat perubahan fungsi lahan tersebut, dan dampak terhadap lingkungan di	Metode Kualitatif Deskriptif	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Penerapan alih fungsi lahan pada bangunan komersial menjadi lahan parkir yaitu: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dengan mengacu standard kebutuhan parkir pada setiap penitipan motor adalah bentuk parkir yang berjajar 90° dengan posisi kendaraan rapat.</li> <li>- Bahu jalan yang di pakai untuk parkir membuat kapasitas jalan menjadi penuh dan menimbulkan menumpuknya volume kendaraan di badan jalan</li> <li>- Karakteristik parkir yaitu volume parkir pada jalan perjuangan Bekasi kegiatan parkir puncak tertinggi pada waktu berangkat kerja di hari senin pagi dan waktu sore hari yang kapasitas kendaraan dalam satu tempat usaha penitipan motor dapat melebihi kapasitasnya</li> </ul> </li> <li>2) Dampak Positif <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adanya rasa saling percaya bagi pengguna kendaraan roda dua dengan pelaku usaha penitipan motor sehingga</li> </ul> </li> </ol>

				sekitarnya.		<p>hubungan bisnis ini tetap terjaga</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Terserapnya lapangan pekerjaan mereka yang berpendidikan rendah untuk menjadi juru parkir di penitipan motor.</li> <li>- Dampak Negatif</li> </ul> <p>Masih banyak ojek online yang tidak memiliki tempat menunggu penumpang ataupun menurunkan penumpang</p>
Anggraeni Dyah S.	Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Fungsi Komersial	Bintaro Jaya, 2010	Jurnal Studi Teknik Arsitektur Arsitron Volume. 1, Nomor. 1 Penerbit: Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur	Memberikan masukan bagi perencanaan dan perancangan pemukiman di Bintaro Jaya pada khususnya dan di Indonesia pada umumnya.	Deskriptif Fenomenologi	Perubahan bangunan dengan fungsi hunian menjadi fungsi komersial di wilayah perkotaan umumnya disebabkan karena lokasi kawasan yang strategis di jalan utama yang dilalui oleh kendaraan umum. Selain itu cepatnya perkembangan perekonomian yang menimbulkan persaingan ketat di bidang perniagaan serta adanya prinsip ekonomi “Dengan modal yang sekecil-kecilnya untuk mendapatkan hasil yang sebesar-besarnya”, menjadi landasan keberanian masyarakat untuk melakukan pelanggaran tersebut. Hal ini juga didukung tidak adanya sikap tegas pemerintah dalam menindaki setiap pelanggaran.
Holiqkurrahan Raus dan Aditianata	Identifikasi Proses dan Dampak Perubahan Fungsi Perumahan menjadi Komersil di Koridor	Kecamatan Kebayoran Baru, 2011	Jurnal Teknik Planologi Volume. 2, Nomor. 1 Penerbit: Universitas Esa Unggul	(1) Untuk mengetahui proses dan pola perkembangan (2) Mengetahui besaran serta lokasi	Metode Deskriptif Kualitatif	1) Proses perubahan fungsi yang terjadi pada koridor Wolter Monginsidi sangat dipengaruhi oleh adanya dua pusat kegiatan yang dihubungkan oleh adanya akses jalan sehingga pola perkembangan yang terjadi adalah octopus-like pattern dan Ribbon shaped pattern yang sangat dipengaruhi oleh aksesibilitas jalur transportasi yang sangat dominan.

	<p>Wolter Monginsidi dan Kawasan Pasar Santa, Kecamatan Kebayoran Baru</p>			<p>terjadinya perubahan fungsi di koridor Wolter Monginsidi dalam kurun waktu 10 tahun. (3) Mengetahui dampak negatif dan dampak positif yang ditimbulkan oleh perubahan fungsi pada koridor Wolter Monginsidi.</p>		<p>2) Perubahan fungsi yang terjadi selama kurun waktu 10 tahun (tahun 1999-2009) pada koridor Wolter Monginsidi didominasi pada Zona Bagian Barat dan Zona Bagian Tengah dimana perubahan fungsi tersebut terjadi pada bagian depan dan mulai masuk ke bagian belakang koridor Wolter Monginsidi.</p> <p>3) Dampak negatif dan Positif</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dampak negatif pada dampak fisik berupa penurunan kualitas pelayanan utilitas kota, dan gangguan lalu lintas akibat on street parking serta gangguan tata bangunan, sementara pengaruh pada fungsi-fungsi perumahan antara lain adalah berkurangnya tingkat kenyamanan berupa kebisingan, kepadatan, polusi udara, berkurangnya kekerabatan sosial, dan sirkulasi yang terganggu.</li> <li>- Dampak positif menurut aspek Ekonomi, dan adanya peningkatan kualitas pada fungsi perumahan adalah berupa peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) dari obyek pajak serta retribusi (pajak restoran, pajak reklame, dll), selain itu juga berdampak pada tersedianya lapangan kerja. sementara untuk peningkatan kualitas pada fungsi perumahan adalah semakin mudahnya masyarakat disekitar daerah tersebut untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari</li> </ul>
--	--	--	--	---	--	--



						karena semakin dekat.
Ni Wayan Handayani, I Gede Astra Wesnawa, I Putu Ananda Citra	Perubahan Orientasi Fungsi Rumah Di Kota Singaraja (Tinjauan Geografi Permukiman)	Kota Singaraja, 2016	Jurnal Jurusan Pendidikan Geografi Volume. 4, Nomor. 1 Penerbit: Universitas Pendidikan Ganesha	Untuk Mengetahui perubahan orientasi fungsi rumah penduduk di Kota Singaraja dan Bagaimana variasi perubahan orientasi fungsi rumah penduduk di Kota Singaraja.	Metode Deskriptif Kualitatif	<p>1) Faktor yang mempengaruhi perubahan orientasi fungsi rumah di Kota Singaraja adalah keadaan ekonomi yaitu jenis pekerjaan dan pendapatan. Jenis pekerjaan pokok penghuni rumah sebagai wiraswasta cenderung melakukan perubahan orientasi fungsi rumah sebagai tempat usaha baik ke arah komersial maupun ke arah kombinasi. Hal ini dilakukan karena terbatasnya lahan dan untuk menghemat biaya tempat usaha. Dan Pendapatan yang kurang mencukupi kebutuhan hidup para penghuni rumah menyebabkan penghuni rumah melakukan perubahan orientasi fungsi terhadap rumahnya.</p> <p>2) Variasi perubahan orientasi fungsi rumah di Kota Singaraja adalah keragaman perubahan yang dilakukan penghuni rumah baik ke arah komersial maupun kombinasi. Perubahan komersial cenderung tidak mengalami perubahan fisik sedangkan perubahan ke arah kombinasi kebanyakan mengamali perubahan fisik. Variasi perubahan orientasi rumah seperti rumah kos, toko/mini market, tempat makan, warnet, laundry, warung, tempat fotocopy dan industri rumahan. Untuk perubahan ke arah komersial lebih banyak menjadi industri rumahan sedangkan ke arah kombinasi sebagian besar menjadi warung.</p>

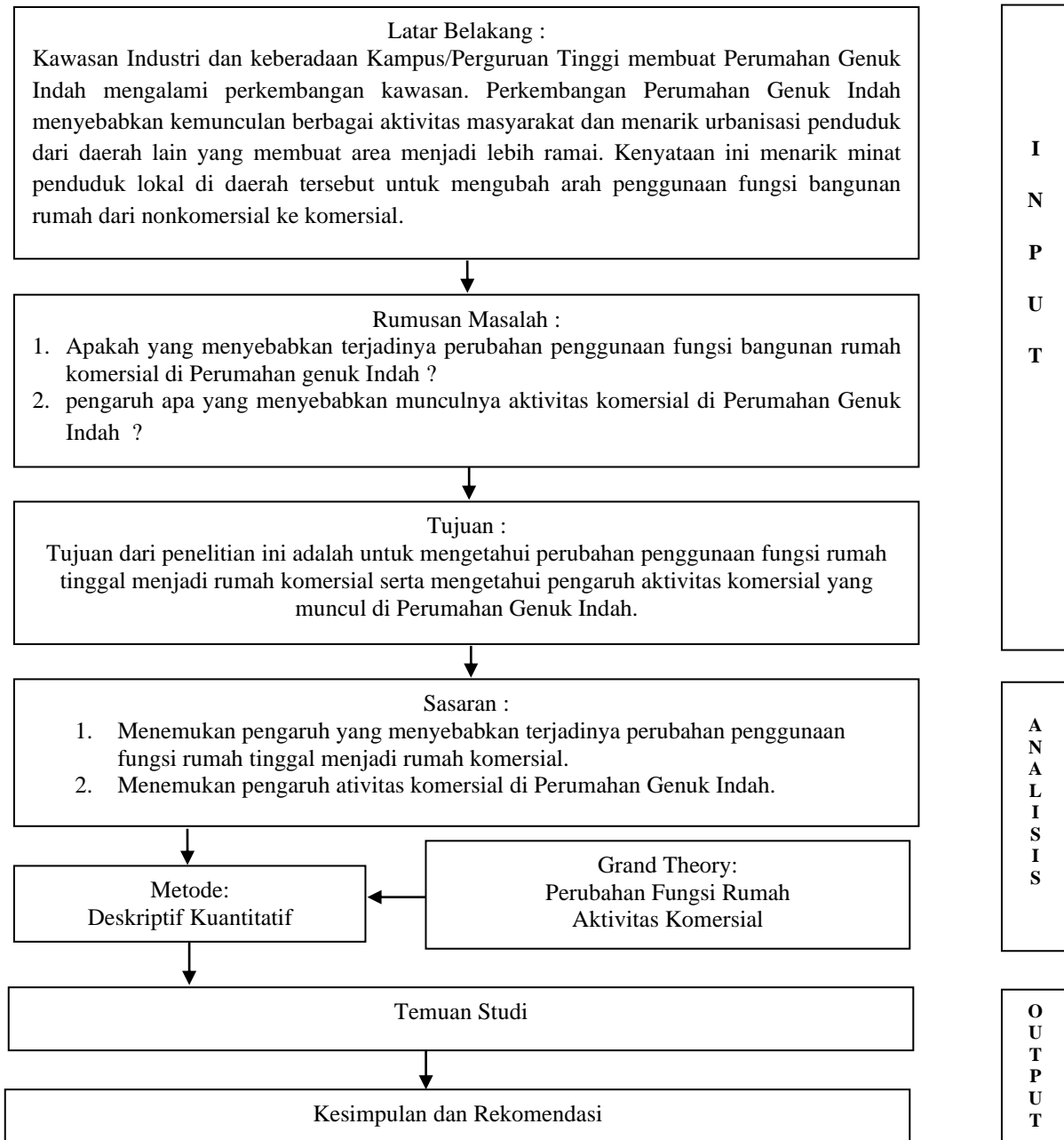
Roosmayri Lovina Hermaputi dan Ragil Haryanto	Analisis Faktor yang Mempengaruh i Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda	Samarinda, 2013	Jurnal Teknik PWK Volume 2 Nomor 3 Penerbit: <a href="http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk">http://ejournal- s1.undip.ac.id/in dex.php/pwk</a>	Untuk merumuskan faktor-faktor yang mempengaruhi perkembangan aktivitas komersial di kawasan ini.	Metode Kuantitatif	Bahwa pola perkembangan jenis usaha kawasan yang paling menonjol adalah pola perkembangan jenis usaha warung makan. Pada kondisi di lapangan ditemukan fakta menarik bahwa keberadaan warung makan kebanyakan berkumpul lokasinya didekat fasilitas umum. Serta berkembangnya komersial diluar arahan pemerintah. Kawasan ini memiliki potensi perkembangan di perdagangan yang akan mengisi koridor jalan ini. Potensi perkembangan kedepannya akan dipengaruhi oleh pengembangan Citraland City dan rampungnya proyek bandara internasional sehingga perkembangan diprediksi tetap berpola ribbon dan mengarah ke utara karena keberadaan proyek bandara.
---	--	--------------------	---	---	-----------------------	---

Sumber : Hasil Analisis 2021

## 1.9. Kerangka Pikir dan Kerangka Penelitian

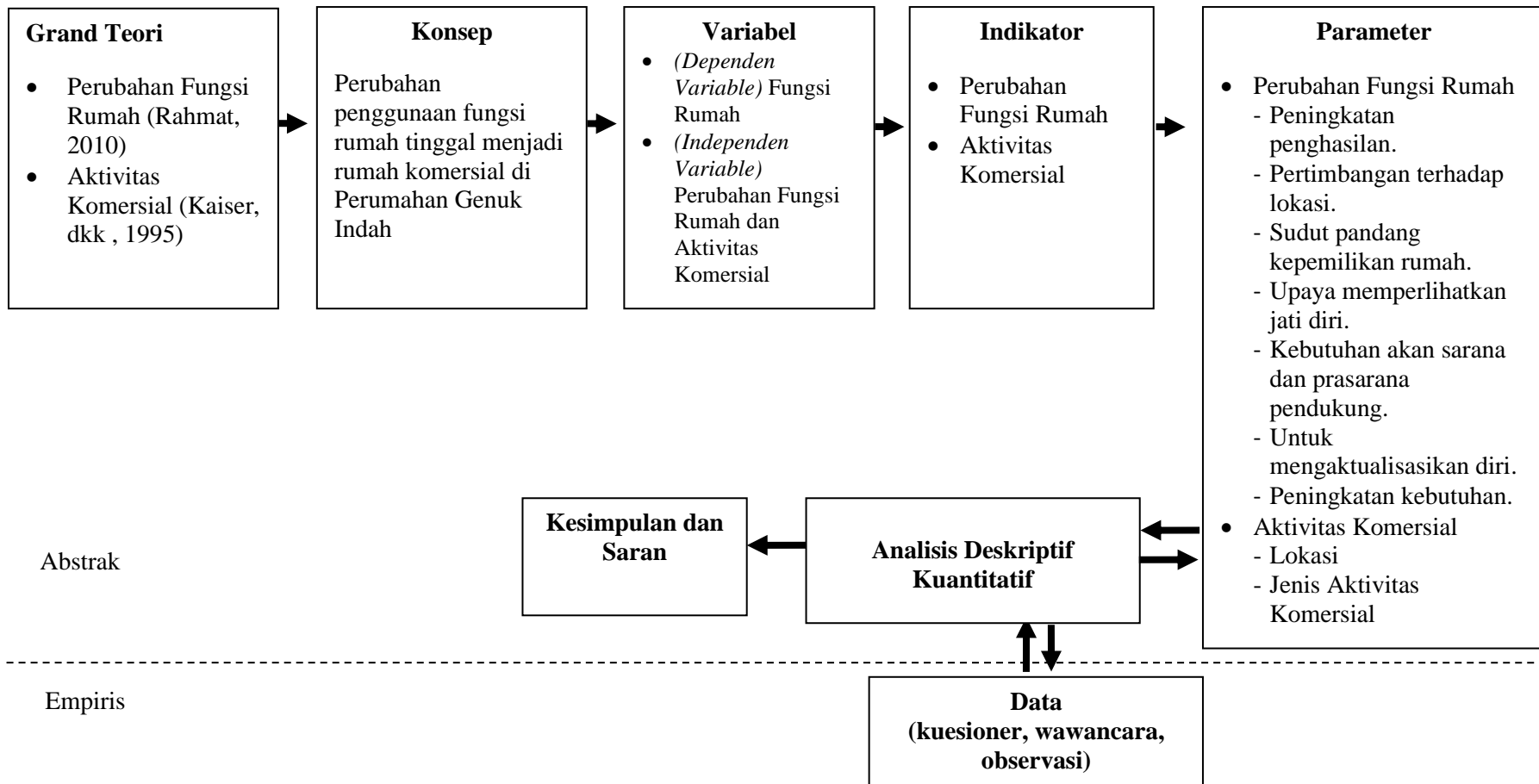
### 1.9.1. Kerangka Pikir

Kerangka pikir sebagai penjelasan secara garis besar tentang penelitian perubahan penggunaan fungsi bangunan rumah di kawasan Perumahan Genuk Indah, yang disusun sebagai berikut :



Gambar 1. 1. Diagram Kerangka Pikir

### 1.9.2 Kerangka Penelitian



Sumber: hasil analisis, 2021

Gambar 1. 2. Diagram Kerangka Penelitian

## **1.10. Metodologi Penelitian**

### **1.10.1. Tahap Persiapan Penelitian**

Tahap persiapan penelitian merupakan suatu proses dalam penyusunan laporan mulai dari tahap persiapan hingga pada tahap memberikan hasil kesimpulan penelitian. Beberapa langkah tahapan persiapan penelitian yaitu:

- a. Menentukan latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian.
- b. Menentukan lokasi studi penelitian didasari oleh beberapa faktor yaitu permasalahan, pengaruh lokasi kawasan dan ketersediaan penelitian yang berhubungan.
- c. Menentukan kajian literatur yang berkaitan dengan studi
- d. Pengumpulan data

Pengumpulan data yang diperlukan terbagi dalam 2 jenis yaitu data primer dan data sekunder. Data primer merupakan data yang dapat diperoleh dari lapangan secara langsung melalui wawancara, kuesioner, peta dan observasi. Sedangkan data sekunder didapatkan dari dokumen-dokumen, website dan peta dari instansi yang terkait dengan penelitian ini.

- e. Pengolahan data  
Pengolahan data memiliki 2 tahapan yaitu tahap pengolahan data dilapangan dan tahap pengolahan data setelah dilapangan. Pengolahan data sendiri berkaitan dengan metode dan teknik analisis yang akan digunakan.
- f. Tahap analisis data
- g. Menyusun temuan studi berdasarkan analisis
- h. Menyusun kesimpulan dan saran

### **1.10.2. Tahap Pengumpulan Data**

Pengumpulan data menurut (Sugiyono, 2015) mencakup tiga aspek, yaitu (1) setting, (2) sumber, dan (3) cara. Pengumpulan data dapat dilakukan berbagai setting, berbagai sumber dan berbagai cara. Apabila dilihat dari setting nya, data yang dapat dikumpulkan pada natural setting atau pada suatu seminar, diskusi, atau dijalan. Apabila dilihat dari sumber, dapat menggunakan sumber primer dan sumber sekunder. Sumber primer (sumber data secara langsung diberikan kepada

pengumpul data) dan sumber sekunder (sumber data secara tidak langsung diberikan kepengumpul data, misal harus lewat orang lain atau dokumen).Sedangkan dilihat dari sudut cara atau dapat disebut teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi, interview, kuesioner, dan gabungan ketiganya (triangulasi).

Dalam sampel ini, peneliti menggunakan teknik penarikan sampel probabilitas, proses pengambilan sampel yang menetapkan bahwa setiap elemen populasi mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih sebagai sampel (Indrawan, 2014). Dalam sampel probabilitas ada dua hal yang harus di perhatikan, yakni :

a. Teknik sampling

Teknik penelitian dalam pengambilan sampling pada responden Perumahan Genuk Indah menggunakan teknik simple random sampling, dimana setiap elemen populasi mempunyai kesempatan yang sama dan diketahui untuk dipilih.

b. Ukuran sampling

Dalam penelitian perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial ini pemilihan jumlah sampel diambil berdasarkan masyarakat di Perumahan Genuk Indah yang melakukan usaha rumah komersial sekaligus dijadikan sebagai tempat tinggal pemiliknya. Dengan jumlah populasi yang telah diketahui yaitu terdapat 1.612 Bangunan. Melalui observasi di Perumahan Genuk Indah, ditemukan 204 usaha komersial dan 30 orang yang melakukan usaha komersial sekaligus dijadikan sebagai tempat tinggal. Maka, untuk penentuan ukuran sampel terhadap penelitian perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial di Perumahan Genuk Indah berjumlah 30 responden. Jadi, jumlah sampel responden yang di gunakan sebagai data penelitian adalah 30 responden.

### **1.10.3. Tahap Pengolahan Data**

Jika didasarkan pada data yang dapat dikumpulkan secara berulang kali dengan menggunakan teknik triangulasi, ternyata hipotesis dapat diterima, maka hipotesis berkembang menjadi teori. Penyajian data dilakukan untuk

mempermudah ketika menyampaikan informasi dari data yang diolah. Dalam penelitian ini penyajian data dibagi dalam dua bentuk yaitu:

- a. Deskriptif, digunakan untuk menjabarkan data dengan kuantitatif yang dapat berupa pendapat responden atau hasil kuesioner. Sebelum menjabarkan pendapat responden atau hasil kuesioner, proses yang harus dilakukan dalam tahapan pengolahan datanya adalah memastikan data sudah dalam bentuk angka, setelah itu melakukan kegiatan sesuai tahapan, yakni :
  - verifikasi data
  - kalsifikasi dan pengkodean
  - entri data
  - analisis statistik
- b. Visualisasi, digunakan untuk mempermudah pembacaan data, maka data yang terkumpul disajikan dalam bentuk tabel serta peta kondisi eksisting untuk memperjelas kondisi lokasi.

#### **1.10.4. Metode Analisis**

Metode penelitian yang dipakai dalam studi ini adalah metode diskriptif kuantitatif. Metode deskriptif mempunyai tujuan untuk menjelaskan, merangkum segala kondisi, situasi maupun variabel yang muncul di masyarakat.

Menurut (Sugiyono, 2015) metode penelitian kuantitatif bisa dijelaskan sebagai metode penelitian yang berdasarkan pada filsafat positivisme, dipakai untuk meneliti pada populasi atau sampel yang telah dipilih, teknik pengambilan sampel biasanya dilakukan secara acak, pengumpulan data memakai perangkat penelitian, analisis data bersifat kuantitatif atau statistik dengan tujuan untuk mengukur hipotesis yang telah ditentukan.

Menurut (Indrawan, 2014) penelitian kuantitatif merupakan suatu bentuk penelitian ilmiah yang mendalami satu permasalahan dari suatu kejadian, serta mengamati adanya keterkaitan atau hubungan antarvariabel dalam permasalahan yang telah ditentukan.

Penelitian kuantitatif berusaha mencari penjelasan hubungan-hubungan antarvariabel yang diteliti dengan melihat data yang terkumpul pada populasi dan

sampel tertentu. Data-data yang terkumpul dari sampel yang sudah ditentukan inilah selanjutnya diproses untuk mencari hubungan-hubungan antarvariabel perubahan penggunaan fungsi bangunan rumah komersial dengan aktivitas komersial yang berada di Perumahan Genuk Indah.

### **1.10.5. Teknik Analisis**

#### **1.10.5.1. Uji Validitas**

Uji validitas dipakai untuk memeriksa sah atau valid tidaknya sebuah kuesioner. Sebuah kuesioner bisa dibilang valid jika pertanyaan pada kuesioner sanggup untuk mengutarakan sesuatu yang hendak diperiksa oleh kuesioner tersebut (Ghozali, 2011).

Untuk mengukur sah atau valid tidaknya kuesioner peneliti menggunakan pengujian Bivariat dengan perbandingan pada r table pada tingkat keyakinan 5%. Dengan data sampel yang berjumlah 30 maka r table yang digunakan adalah 0,361. Nilai 0,361 inilah yang digunakan untuk perbandingan terhadap nilai r hitung, untuk memeriksa sah atau valid tidaknya suatu kuesioner.

#### **1.10.5.2. Analisis Korelasi**

Menurut (Sugiyono, 2012) analisis korelasi adalah suatu cara untuk memperkirakan tingkat hubungan antara variabel satu dengan lainnya serta untuk bisa mengetahui bentuk hubungan antar variabel. Pada analisis korelasi bisa memuat tuntas hasil, adanya keterkaitan antara variabel-variabel dalam populasi asal sampel serta seberapa kuat hubungan antara variabel-variabel tersebut.

Koefisien korelasi merupakan pengukuran asosiasi antara dua variabel. Besarnya koefisien korelasi berkisar antara -1 s/d +1 (Sarwono, 2006). Koefisien korelasi menunjukkan tingkat hubungan linear dan arah hubungan dua variabel acak. Jika koefisien korelasi positif, maka kedua variabel mempunyai hubungan searah. Artinya jika nilai variabel X tinggi, maka nilai variabel Y juga tinggi. Sebaliknya, jika koefisien korelasi negatif, maka kedua variabel mempunyai hubungan terbalik. Artinya jika nilai variabel X tinggi, maka nilai variabel Y akan menjadi rendah dan sebaliknya. Menurut (Sarwono, 2006) untuk memudahkan melakukan interpretasi mengenai tingkat hubungan antara dua variabel maka diberikan kriteria berikut :



1. Nilai koefisien korelasi  $r = 0$  maka artinya tidak ada korelasi antara dua variabel.
2. Nilai koefisien korelasi lebih  $0 < r \leq 0,25$  maka artinya korelasi sangat lemah.
3. Nilai koefisien korelasi lebih  $0,25 < r \leq 0,5$  maka artinya korelasi cukup kuat.
4. Nilai koefisien korelasi lebih  $0,5 < r \leq 0,75$  maka artinya korelasi kuat.
5. Nilai koefisien korelasi  $0,75 < r \leq 0,99$  maka artinya korelasi sangat kuat.
6. Nilai koefisien korelasi  $r = 1$  maka artinya korelasi sempurna.

Uji Hipotesis untuk menilai model fit menggunakan Chi square, dengan:

H<sub>0</sub>: Tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti

H<sub>a</sub>: Ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti

Pada analisis korelasi pengujian yang dilakukan menggunakan koefisien korelasi cramer. Koefisien korelasi cramer adalah cara pengujian apabila skala data nominal dengan kategori tiap baris dan kolom lebih dari dua. Koefisien korelasi cramer digunakan bila jumlah kategori antara tiap baris dengan kolom tidak sama, misal tabel 3x4 atau 4x5.

### **1.11. Sistematika Pembahasan**

Sistematika penulisan pada laporan ini meliputi pendahuluan, kajian teori, gambaran umum, analisis, kesimpulan.

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi mengenai latar belakang, alasan pemilihan studi, fokus dan lokus penelitian, pentingnya penelitian, tujuan dan sasaran, ruang lingkup wilayah dan materi, kerangka pikir, keaslian penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**BAB II KAJIAN TEORI TENTANG PERUBAHAN FUNGSI RUMAH  
TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DAN AKTIVITAS  
KOMERSIAL**

Berisi tentang studi pustaka membahas pendapat para ahli yang berisikan teori-teori yang berhubungan dengan rumah, perumahan, dan aktifitas komersial.

**BAB III KONDISI EKSISTING PERUMAHAN GENUK INDAH,  
KELURAHAN GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK, KOTA SEMARANG**

Menguraikan mengenai kondisi eksisting wilayah studi mencakup data-data pendukung dan kondisi eksisting di dalam proses analisis laporan.

**BAB IV ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH  
TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DAN AKTIVITAS  
KOMERSIALNYA**

Berisi mengenai proses analisis yang sudah dilakukan dalam penelitian ini.

**BAB V PENUTUP**

Berisikan hasil kesimpulan, saran serta rekomendasi berdasarkan penelitian.

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**

## BAB II

# KAJIAN TEORI TENTANG PERUBAHAN FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DAN AKTIVITAS KOMERSIAL

### 2.1. Rumah

#### 2.1.1. Pengertian Rumah

Rumah dapat diartikan menjadi wadah dimana penghuninya akan terlindungi, atau tempat berteduh yang menghindari segala kondisi alam di sekitar rumah (seperti hujan, terik matahari, dll). Menurut (Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12, 2017) maka rumah ialah salah satu keperluan mendasar manusia yang berguna untuk tempat tinggal, berlindung, dan berteduh terbilang rumah hunian. Menurut Hadi Sabari Yunus dalam (Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, 2016) rumah merupakan wadah perlindungan yang memiliki dinding dan atap baik hanya untuk sementara maupun tetap, yang kegunaannya sebagai tempat tinggal maupun tidak.

Dalam bahasa Inggris, rumah mempunyai dua arti, *house* dan *home*. Rumah yang diartikan sebagai *house* bisa diartikan sebagai kandang. Uraian ini menggambarkan rumah pada pengetahuan awam merupakan rumah sebagai wadah perlindungan berbentuk fisik. Dalam pengetahuan awam, rumah merupakan bangunan yang digunakan sebagai hunian masyarakat pada kurun waktu tertentu. Rumah yang diartikan seperti *home* mempunyai manfaat istimewa seperti kampung halaman. Seperti kampung halaman, kehadiran rumah menentukan pada persepsi sosial, merupakan aktivitas yang terbentuk di dalam sebuah bangunan. Rumah pada penjelasan sosial merupakan keluarga, wadah berkembang, wadah makan, wadah tidur, wadah melakukan aktivitas, dll. Menurut (Sadana, 2014) rumah bisa diartikan menjadi wadah berlindung bersamaan sebagai hunian manusia. Dalam aktivitas rutin, masyarakat wajarnya bekerja di luar rumah, pergi ke sekolah maupun melakukan kegiatan lainnya.

Untuk melaksanakan kegiatan tersebut, seseorang akan meninggalkan rumah dan pulang ke rumah untuk beristirahat.

### **2.1.2. Jenis Rumah**

Ada banyak macam dan model hunian manusia. Ketika tempo dulu, mendirikan rumah luas tidak menjadi suatu kesulitan karena lahannya melimpah. Menurut (Sadana, 2014) meningkatnya jumlah populasi dan bertambah jarangya tanah yang dapat digunakan untuk mendirikan rumah, memacu masyarakat untuk lebih inovatif untuk membuat bermacam jenis rumah. Berbincang mengenai tempat hunian, pada prinsipnya hunian manusia adalah rumah. Jenis-jenis rumah sebagai halnya di dalam (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1, 2011) digolongkan berlandaskan pelaksana pembangunan dan penghunian meliputi:

- a. Rumah komersial merupakan hunian yang tujuannya dilaksanakan untuk menghasilkan pendapatan.
- b. Rumah swadaya merupakan hunian yang didirikan berdasarkan gagasan dan usaha penduduk.
- c. Rumah umum merupakan hunian yang dilaksanakan sebagai pemenuhan keperluan hunian untuk penduduk berpendapatan sedikit.
- d. Rumah khusus merupakan hunian yang dilaksanakan sebagai pemenuhan keperluan khusus.
- e. Rumah Negara merupakan hunian yang dipunyai negara dan berguna untuk hunian dan sarana pembudayaan keluarga juga penopang aktualisasi tugas pejabat maupun pegawai negeri.

### **2.1.3. Fungsi Rumah**

Menurut (Sulistiowati, 2010) bangunan manfaat hunian merupakan bangunan yang dibuat sebagai tempat tinggal untuk kurun waktu yang lama atau dalam kurun waktu tertentu. Sementara itu manfaat gedung komersial merupakan bangunan yang mendapatkan keuntungan. penggunaan rumah secara terbatas dapat digunakan untuk kegiatan komersial tanpa merugikan atau mempengaruhi fungsi rumah. Selain fungsi hunian, penggunaan rumah harus menjamin pemeliharaan rumah dan lingkungan hunian. Menurut Hadi Sabari Yunus dalam

(Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, 2016) mengutarakan maka manfaat rumah bisa digolongkan pada tiga kesatuan sebagai berikut:

- a. Rumah nonkomersial merupakan penggunaan pribadi yang telah dikonsepsikan oleh penghuni sebagai keperluan pribadi. Rumah merupakan keperluan inti masyarakat untuk wadah bernaung juga perlindungan bagi masyarakat.
- b. Rumah komersial merupakan manfaat maupun keperluan yang dikonsepsikan oleh penghuni buat mendapatkan keuntungan. Fungsi komersial ini membuat hunian sebagai wadah usaha untuk menambah penghasilan rumah tangga guna memenuhi kebutuhan sehari-hari.
- c. Rumah kombinasi merupakan gabungan komersial dan nonkomersial adalah Penghuni rumah menggunakan sebagian rumah untuk wadah berhunian dan separuhnya dialokasikan oleh pemilik untuk kegiatan komersial yang mendapatkan keuntungan.

## **2.2. Perubahan Fungsi Rumah**

Perubahan wujud dan operasional rumah terkait dari perilaku pemiliknya. Transformasi yang dikerjakan tentunya mempunyai target khusus bagi pemilik rumah. Menurut Kellet, et.al. dalam (Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, 2016) dasar individu membuat transformasi rumah berawal ketika adanya "keterkaitan antara pemilik dan wadah huniannya". Dasar ini selalu berkaitan pada keadaan pemilik, sudut pandang wujud wadah hunian, dan kebutuhan sosial adat penghuninya itu sendiri.

Menurut Sastra dan Marlina dalam (Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, 2016) transformasi wujud pada hunian terpengaruh dari bermacam aspek, sebagaimana adat dan kawasan tempat tinggal masyarakat, bahwa masyarakat yang menetap di perkotaan bersifat seperti yang ada di daerah pedesaan. Secara umum, penduduk perkotaan memiliki permintaan yang lebih tinggi terhadap perumahan tempat tinggal. Menurut Haryadi dalam (Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, 2016) rumah diutamakan untuk wadah usaha dan pekerjaan selain untuk wadah hunian, sehingga peluang masyarakat melakukan perubahan arah penggunaan fungsi hunian akan tetap ada juga dapat

berubah karena adanya perubahan non fisik pada lingkungan sekitarnya. Rahmat (2010) dalam (Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, 2016) menunjukkan terjadinya transformasi arah hunian kuat dimotivasi dari bermacam faktor. Terutama keadaan wujud, ekonomi dan sosial. Berbagai faktor tersebut antara lain:

- a. Peningkatan penghasilan.
- b. Pertimbangan terhadap lokasi.
- c. Sudut pandang kepemilikan rumah.
- d. Upaya memperlihatkan jati diri.
- e. Kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung.
- f. Untuk mengaktualisasikan diri.
- g. Peningkatan kebutuhan.

Perubahan arah manfaat hunian umumnya terkait dari pemilik hunian yang mencocokkan keadaan rumah sesuai pada kawasan sekitaran hunian.

### **2.2.1. Peningkatan Penghasilan**

Menurut (Audric, 2020) peningkatan penghasilan merupakan pendapatan yang bergerak secara berkelanjutan berdasarkan basis pendapatan. Ringkasnya, pendapatan muncul ketika ada basis pendapatan yang permanen, seperti keuntungan penjualan (*capital gain*). Dengan demikian, jika dilihat dari perspektif aliran kapasitas ekonomi tambahan kepada wajib pajak, pendapatan dapat dibagi menjadi:

- a. penghasilan karena pekerjaan berlandaskan ikatan kerja dan pekerjaan mandiri, antara lain honorer, pendapatan melalui praktik dokter, notaris, aktuaris, akuntan, pengacara, dan lain-lain;
- b. pendapatan melalui usaha dan aktivitas seperti mendirikan usaha, toko, dll.
- c. pendapatan melalui modal, berbentuk barang mengalir atau tidak mengalir, antara lain bunga, dividen, royalti, sewa dan laba dari perdagangan barang maupun kebebasan yang tidak digunakan dalam menjalankan usaha
- d. penghasilan lainnya seperti pengampunan utang dan hadiah.

### **2.2.2. Pertimbangan Terhadap Lokasi**

Penentuan lokasi adalah sebab utama yang mempengaruhi untuk keberhasilan usaha lantaran pilihan lokasi merupakan termasuk berkaitan melalui ketentuan konsumen untuk membeli. Maka dari itu menemukan lokasi yang pas untuk melakukan usaha adalah persyaratan mutlak dipenuhi dengan melakukan segala upaya (Lupiyoadi, 2009). Pemilihan tempat usaha yang tidak benar akan menghasilkan dana prosedur bisnis yang tinggi. Sebabnya, tidak bisa untuk hendak bersaing, yang tentunya menimbulkan kerugian.

### **2.2.3. Sudut Pandang Kepemilikan Rumah**

Menurut Pasal 50 (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1, 2011) menegaskan maka masing-masing individu berwenang buat bertempat tinggal maupun menempati rumah. Kewenangan menghuni rumah bisa berbentuk hak milik, sewa atau tidak dalam bentuk sewa. Sebagai kebutuhan dasar yang paling penting, kebutuhan akan rumah dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu: a) kebutuhan akan rumah berdasarkan kepercayaan; b) kebutuhan rumah menurut pekerjaan; c) Kebutuhan rumah berdasarkan KK dan keamanan; d) Kebutuhan rumah berdasarkan tingkat ekonomi.

### **2.2.4. Upaya Memperlihatkan Jati diri**

Sebagai pemenuhan dan memperlihatkan jati diri karakter pemilik sinkron dengan kemajuan sosial yang berlaku, maka kecondongan rancangan pembangunan rumah diperlihatkan tentang prosedur mendirikan bentuk rumah secara fisik (Pramono, 2008).

### **2.2.5. Kebutuhan Akan Sarana Dan Prasarana Pendukung**

Menurut (Sadana, 2014) rumah adalah sekumpulan hunian yang digunakan untuk kawasan wadah hunian. Untuk kawasan wadah hunian, rumah ditunjang dengan prasarana dan sarana kawasan. Rumah lebih tepatnya diartikan seperti sekumpulan hunian. Berdasarkan SNI 03-6981-2004, rumah diartikan seperti sekumpulan hunian yang digunakan untuk kawasan wadah hunian maupun kawasan yang ditunjang dengan prasarana dan sarana kawasan.

### **2.2.5.1. Prasarana Perumahan**

Prasarana merupakan apa saja yang menjadi pemumpu penting dalam prosedur pelaksanaannya, seperti salah satunya yaitu jalan raya (KBBI Online). Menurut (Sadana, 2014) prasarana disebut juga utilitas lingkungan. Infrastruktur lingkungan yang memenuhi dibutuhkan untuk kawasan perumahan atau permukiman bisa bermanfaat dengan baik. ditemukan delapan macam prasarana kawasan yang wajib terdapat di kawasan permukiman, yaitu :

a. Prasarana jaringan jalan

Jaringan jalan yang normal di lingkungan perumahan atau permukiman wajib mempunyai hubungan yang nyata antara jalan primer mupun jalan kolektor atau jalan lokal. Agar jalan di wilayah tersebut bisa beroperasi secara normal maka harus menetapkan pada susunan hierarki jalan dalam perencanaannya.

b. Prasarana jaringan drainase

Adalah prasarana yang bermanfaat sebagai pengaliran air kotor. Air kotor tersebut bersumber dari bidang jalan, pekarangan rumah, serta air buangan rumah tangga.

c. Prasarana jaringan air bersih

Jaringan air bersih paling dibutuhkan untuk area permukiman serta perumahan. Asas dalandasannya, tiap rumah wajib memperoleh fasilitas air bersih sebagai kebutuhan rumah tangga.

d. Prasarana jaringan air limbah

Limbah cair merupakan limbah yang berbentuk cair serta bersumber dari air kotor ataupun air sisa. Di area permukiman serta perumahan biasanya limbah cair bersumber dari air kotor ruang mandi serta dapur. Limbah cair bisa bersumber dari air hujan yang tiada tertampung oleh kapabilitas tanah.

e. Prasarana jaringan persampahan

Sampah adalah macam limbah lainnya hasil pembuangan rumah tangga. Di kawasan permukiman dan perumahan, sampah adalah bahan kotor dari rumah tangga yang sudah tak terpakai. apabila tidak terurus secara benar,



sampah bisa menumpuk dan membuat kawasan tersebut kotor. Oleh sebab itu dibutuhkan sistem pengelolaan sampah yang benar dan teratur.

f. Prsarana jaringan listrik

Listrik telah merupakan sebuah keperluan utama di masing-masing rumah. Guna untuk bisa mencapai kebutuhan masyarakat yang bermacam-macam tarif jaringan listrik dibedakan menjadi beberapa klasifikasi, adalah: klasifikasi biaya rumah tangga, klasifikasi biaya bisnis, dan klasifikasi biaya pemerintahan.

g. Prsarana jaringan telepon

Majunya perkembangan teknologi memudahkan manusia untuk berkomunikasi antar satu dengan yang lainnya. pada awal penemuan telepon cuma mampu berfungsi buat mengalirkan suara. meningkatnya perkembangan teknologi, sekarang jaringan telepon bisa digunakan untuk berbincang dan bertukar data. Penemuan teknologi digital dan jagat maya semakin memudahkan aktivitas akses data dan pengetahuan, serta pengiriman pesan dengan memanfaatkan komputer pribadi di rumah.

h. Prsarana jaringan transportasi lokal

Kawasan permukiman dan perumahan harus mudah di capai menggunakan angkutan umum. kehidupan perkotaan membuat masyarakat memerlukan adanya sistem angkutan umum. Oleh sebab itu, jaringan transportasi lokal diperlukan di lingkungan hunian.

#### **2.2.5.2. Sarana Perumahan**

Menurut (Sadana, 2014) Sarana merupakan suatu alat yang bisa digunakan untuk memenuhi niat maupun harapan. seperti sarana pelayanan medis, yaitu sarana untuk menyuplai pelayanan yang berbentuk objektif dan semacamnya. Mempunyai tujuh macam sarana lingkungan yang paling dibutuhkan dan wajib terdapat di lingkungan permukiman, adalah :

a. Sarana pemerintahan dan pelayanan umum

Sebagai wujud agar bisa merespons serta menaungi maka negara perlu menyediakan sarana berbentuk pemerintahan dan pelayanan umum yang di kelola untuk keperluan masyarakat.

b. Sarana pendidikan dan pembelajaran

Prinsip asas dari penyuplaian sarana pendidikan dan pembelajaran merupakan terdapatnya tempat yang membolehkan pelajar meningkatkan wawasan, keterampilan, maupun tindakan secara maksimal.

c. Sarana kesehatan

Keberadaan lingkungan permukiman bukan hanya bertempat di daerah yang aksesnya gampang dijangkau. Beberapa ada penduduk yang permukimannya berada di daerah tersisih yang sulit dicapai. Penyediaan sarana yang bisa bergerak, yaitu puskesmas keliling merupakan sarana puskesmas yang bisa merespons penduduk dengan menyambangi pasien di wilayah terpencil yang tidak bisa mendatangi puskesmas induk atau puskesmas pembantu.

d. Sarana peribadatan

Sebagai pemenuhan kebutuhan rohani penduduk, tersedianya layanan tempat beribadat yang memenuhi serta mencukupi diperlukan pada kawasan permukiman dan perumahan. Tersedianya layanan tempat beribadat juga perlu menyesuaikan ketentuan dan keputusan yang berlaku dari masyarakat setempat.

e. Sarana perdagangan dan jasa

Fungsi sarana perdagangan dan jasa untuk merespons serta memenuhi keperluan rutin penduduk. Selain berfungsi untuk memenuhi kebutuhan masyarakat sarana perdagangan dan niaga juga berfungsi sebagai tempat untuk bekerja.

f. Sarana kebudayaan dan rekreasi

Merupakan wadah serta bangunan yang berfungsi sebagai menghimpun aktivitas-aktivitas yang bersangkutan mengenai kebudayaan serta keperluan rekreasi untuk masyarakat.

g. Sarana ruang terbuka

Dalam menjaga keseimbangan alam dan untuk keperluan masyarakat secara umum kawasan permukiman dan perumahan membutuhkan layanan-layanan yang berkarakter umum seperti ruang terbuka,taman serta lapangan olahraga.

### **2.2.6. Untuk Mengaktualisasikan Diri**

Berdasarkan (Maslow, 1987) aktualisasi diri adalah pemakian serta penggunaan secara maksimal keahlian, kualitas-kualitas, kemampuan-kemampuan yang dipunyai manusia sebagai pemenuhan keperluan pribadi seperti yang tercantum. Mengaktualisasikan diri dalam hubungannya terhadap rumah komersial adalah memanfaatkan kondisi serta potensi yang dimiliki rumah tersebut maupun pemiliknya.

### **2.2.7. Peningkatan Kebutuhan**

Kebutuhan adalah suatu konstruk yang menggambarkan “suatu impuls di wilayah akal” yang mengelola bermacam prosedur serupa tanggapan, berpikir serta bertindak sebagai perbaikan keadaan yang dialami serta tidak mengenakan (Murray, 1938). Peningkatan kebutuhan sendiri adalah sesuatu yang diperlukan sebagai pertahanan hidup, dan mencapai ketenteraman dan kedamaian secara lebih untuk memberikan kepuasan jasmani maupun kebutuhan rohani.

## **2.3. Aktivitas Komersial**

### **2.3.1. Pengertian Aktivitas Komersial**

Dalam kamus pengaturan ruang menyebutkan bahwa lingkungan komersial merupakan suatu lingkungan yang mempunyai karakter seperti kegiatan perdagangan masyarakat maupun rumah tangga seperti peran jarak, persaingan dalam pasar serta seberapa banyak terdapat, aglomerasi pasar, dan kultur. Menurut Sungguh (1992) dalam (Wardhana, 2016) aktivitas komersial merupakan aktivitas menukar maupun menjual / membeli barang serta jasa untuk memiliki pendapatan dengan upaya memperdagangkan serta segala aktivitas seperti penunjang transportasi, komunikasi, perbankan, dan lainnya. Menurut Kaiser, dkk (1995) dalam (Wardhana, 2016) Saat mengevaluasi unsur-unsur yang mendorong perkembangan kawasan komersial, ada dua variabel yang dipakai. Jenis aktivitas komersial yang ada harus disesuaikan dengan agar dapat mencapai tujuan yang diinginkan. Melihat kesesuaian lokasi yang memiliki perkembangan aktivitas dan lokasi medannya relatif datar.

### **2.3.2. Jenis Aktivitas Komersial**

Perkembangan aktivitas komersial tidak luput dari perkembangan perekonomian yang sudah berjalan sepanjang beberapa era pembangunan di Indonesia. Diwaktu keadaan ekonomi mengalami kesulitan, usaha komersial malah bisa bertahan serta bertumbuh. Aktivitas komersil seperti toko berdasarkan Balchin dan Kieve (1982) dalam (Wardhana, 2016) secara umum dibagi menjadi lima jenis, adalah :

a. Convenience shop

Dimana pembeli yang menukar dagangan untuk toko macam ini wajarnya secara lazim.

b. Shopping shop

Dimana dagangan-dagangan yang ditukar untuk toko macam ini wajarnya kurang lazim.

c. Speciality shop

Dimana untuk toko macam ini, selang antara pembeli ketika menukar barang cukup lama dan tidak ada pasti selang antaranya.

d. Separtment and multiple stores

Dimana pada suatu bangunan bagian stores menyediakan berbagai macam toko.

e. Service shop

Dimana wajarnya berbentuk workshop serta terkadang berbetuk tempat distributor.

### **2.3.3. Perkembangan Aktivitas Komersial**

Menurut Yunus (2011) dalam (Hermaputi, 2013) mengemukakan bahwa pertumbuhan spasial secara fisik memiliki dua wujud yaitu prosedur perkembangan yang berada di dalamnya mencakup kegiatan perdagangan retail dan jasa pada perbandingan lokasi, pusat perdagangan perbandingan regional dan rekreasi, yang lokasinya tidak selalu di pusat kota serta mempunyai efek besar kepada aktivitas ekonomi kota.

Menurut Gallion (1989) dalam (Hermaputi, 2013) ketika mengamati perbandingan fasilitas aktivitas komersial maka diamati berdasarkan macam komoditi yang didagangkan berdasarkan aktivitas penjualan bisa dikelompokkan menjadi dua, dimana komoditi primer dan sekunder wajarnya dijumpai di perbandingan fasilitas kawasan, yaitu:

a. Aktivitas penjualan komoditas primer

Adalah macam penjualan komoditas yang diperlukan rutin, gelombang pembelian tinggi serta kapasitas pembelian komoditas ini wajarnya dalam batas yang terukur kecil.

b. Aktivitas penjualan komoditas sekunder

Adalah barang dagangan yang memiliki karakter fasilitas keperluan tidak terstruktur, menurut artiannya gelombang pembelian tidak pasti.

#### **2.3.4. Faktor Aktivitas Komersial**

Ketika mendalami suatu faktor yang mendorong pertumbuhan lokasi komersial, digunakan 2 parameter yang di simpulkan dari literatur, yaitu:

a. Lokasi

Menurut (Kivell, 1993 dan Stuart Chapin, 1995) dalam (Hermaputi, 2013) berbentuk tarif tanah dan pajak tanah, penggunaan lahan (guna lahan) di seputar lokasi komersial, cakupan terhadap lokasi pembeli, kesesuaian lingkungan, tingkat sarana serta prasarana.

b. Jenis aktivitas komersial

Menurut (Jones dan Simmons, 1993) dalam (Hermaputi, 2013) berbentuk perputaran pembeli, model spasial pasar yang mencakup dari total masyarakat maupun rumah tangga sebagai fungsi jarak, persaingan di dalam pasar dan seberapa besar terjadi, akumulasi pasar dan kultur.

## **BAB III**

### **KONDISI EKSISTING PERUMAHAN GENUK INDAH, KELURAHAN GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK, KOTA SEMARANG**

#### **3.1. Gambaran Umum Kota Semarang**

##### **3.1.1. Letak Geografis**

Kota Semarang berada diantara garis 6°50' - 7°10' Lintang selatan serta garis 109°35' - 110°50' Bujur timur. Perbatasan di sebelah barat dengan kabupaten Kendal, sebelah timur dengan kabupaten Demak, di sebelah selatan dengan kabupaten Semarang serta sebelah utara berbatasan dengan Laut Jawa, dengan panjang garis pantai mencakup 13,6 Km. Sedangkan untuk ketinggian kota Semarang berada diantara 0,75 sampai dengan 348,00 diatas garis pantai.

##### **3.1.2. Kondisi Administratif**

Kota Semarang secara administratif terdiri dari 16 kecamatan diantaranya yaitu kecamatan Banyumanik, Candisari, Gunungpati, Gajah Mungkur, Genuk, Gayamsari, Mijen, Ngaliyan, Semarang Selatan, Semarang Timur, Semarang Utara, Semarang Tengah, Semarang Barat, Tugu, Tembalang, dan Pedurungan. Luas wilayah kawasan kota Semarang memiliki luas 373,7 km<sup>2</sup>.

##### **3.1.3. Kondisi Kependudukan**

Jumlah penduduk di kota Semarang mencapai 1.653.524 jiwa berdasarkan dari 818.441 jiwa penduduk berjenis kelamin laki-laki dan 835.083 jiwa penduduk berjenis kelamin perempuan yang tersebar diseluruh wilayah Kota Semarang. Jumlah penduduk paling banyak berada di Kecamatan Pedurungan yaitu mencapai 193.151 jiwa. Sedangkan jumlah penduduk paling sedikit berada di kecamatan Tugu yaitu mencapai 32.822 jiwa. Sebaran jumlah penduduk di kota Semarang bisa diamatai pada tabel sebagai berikut.

**Tabel III. 1 Kondisi Kependudukan**

No	Kecamatan	Jumlah Penduduk (jiwa)			Luas Wilayah	Kepadatan Penduduk
		Laki-laki	Perempuan	Jumlah		
1	Mijen	40.520	40.386	80.906	57,55	1.406
2	Gunungpati	49.023	49.000	98.023	54,11	1.812
3	Banyumanik	70.074	72.002	142.076	25,69	5.530
4	GajahMungkur	27.592	28.640	56.232	9,07	6.200
5	Semarang Selatan	30.168	31.862	62.030	5,93	10.464
6	Candisari	37.232	38.224	75.456	6,54	11.538
7	Tembalang	94.453	95.227	189.680	44,20	4.291
8	Pedurungan	95.791	97.360	193.151	20,72	9.322
9	Genuk	61.884	61.426	123.310	27,39	4.502
10	Gayamsari	34.912	35.349	70.261	6,18	11.375
11	Semarang Timur	32.181	34.121	66.302	7,70	8.611
12	Semarang Utara	58.051	59.554	117.605	10,97	10.721
13	Semarang Tengah	26.373	28.691	55.064	6,14	8.968
14	Semarang Barat	73.130	75.749	148.879	21,74	6.848
15	Tugu	16.457	16.365	32.822	31,78	1.033
16	Ngaliyan	70.600	71.127	141.727	37,99	3.731
	Jumlah	818.441	835.083	1.653.524	373,70	4.425

Sumber: BPS, Sensus Penduduk (SP) 2020/BPS-Statistics Indonesia, 2020 Population Census

Dilihat dari jumlah penduduk dan luas wilayahnya pada tabel di atas, kepadatan penduduk di kota Semarang rata-rata mencapai 4.425 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk paling banyak berada di kecamatan Candisari yaitu mencapai 11.538 jiwa/km<sup>2</sup>. Kepadatan penduduk paling sedikit berada di Kecamatan Tugu yaitu mencapai 1.033 jiwa/km<sup>2</sup>.

### 3.2. Gambaran Umum Perumahan Genuk Indah

#### 3.2.1. Kondisi Fisik Dasar Kawasan Penelitian

Wilayah penelitian berlokasi di Perumahan Genuk Indah, Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Kota Semarang. Perumahan Genuk Indah yang berada di kelurahan Gebangsari memiliki luas wilayah 149,79 ha. Keadaan fisik pada kawasan penelitian ini adalah:

- a. Topografi dan Kemiringan

Kawasan penelitian ini memiliki ketinggian 0,75 – 3,49 mdpl diatas permukaan laut dengan kondisi permukaan berupa daerah yang memiliki kemiringan 0-2%.

b. Klimatologi

Kota Semarang mempunyai iklim tropis dengan dua macam musim, adalah musim kemarau serta musim penghujan yang mempunyai siklus bergiliran selang lebih kurang enam bulan. Wilayah penelitian sendiri memiliki tingkat curah hujan dengan rata-rata 5-20 mm/hari.

c. Hidrologi

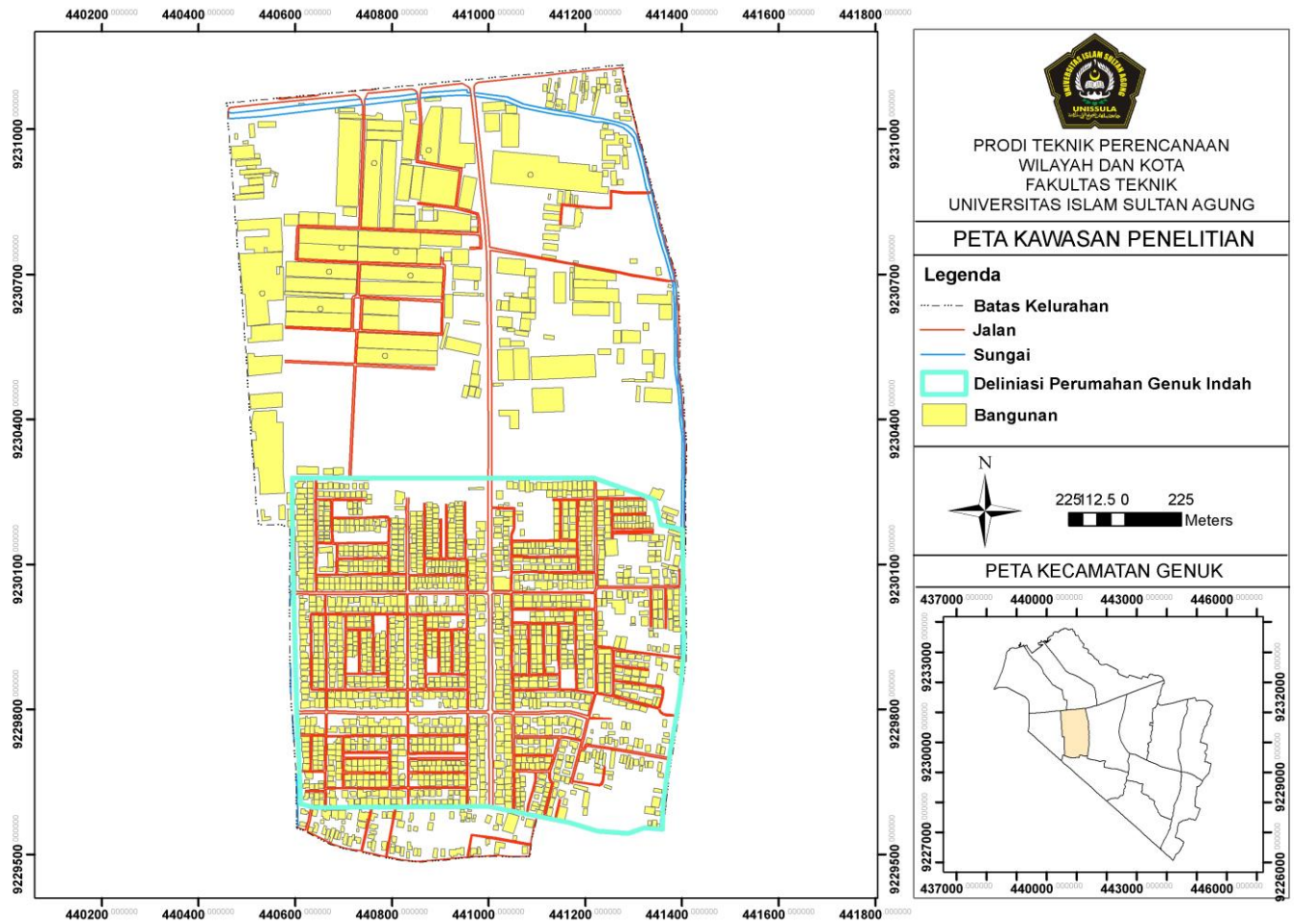
Keadaan hidrologi di daerah penelitian secara lebih rinci bisa dijelaskan secara singkat sebagai berikut :

- Termasuk kawasan dengan akuifer produktif sedang, dengan pengaliran luas mencapai 5 liter/detik.
- Sangat berkemampuan mengalami genangan serta rob dengan ketinggian genangan mencapai 0,5-1 m, dengan jangka waktu genangan hingga 1-2 hari.

d. Geologi

Kawasan penelitian ini memiliki jenis tanah Asosiasi Alluvial kelabu dan coklat kelabuan. Terdiri dari lapisan pasir, lempung, kerikil.

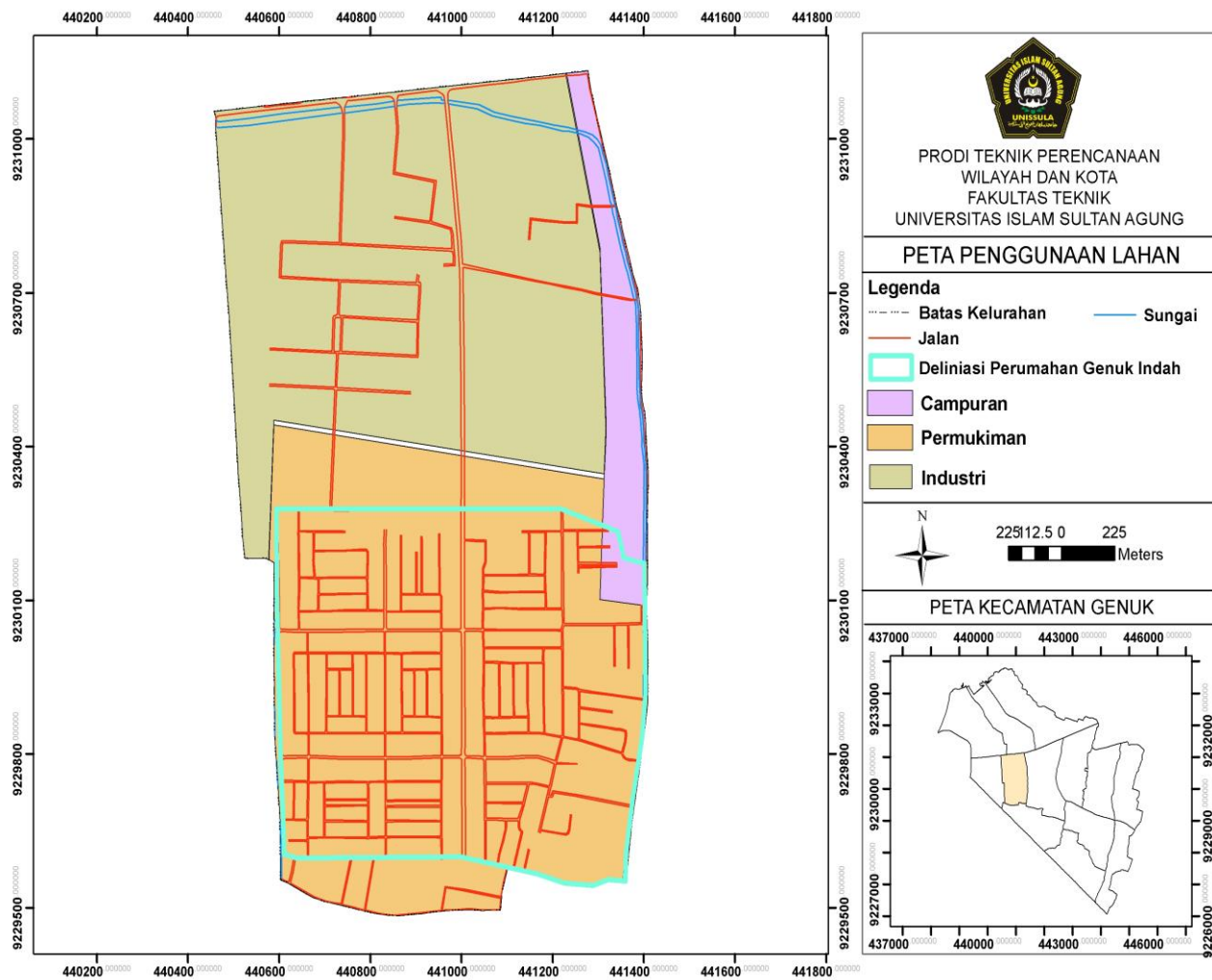




**Peta 3. 1. Kondisi Fisik Dasar Kawasan Penelitian**

### 3.2.2. Kondisi Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian

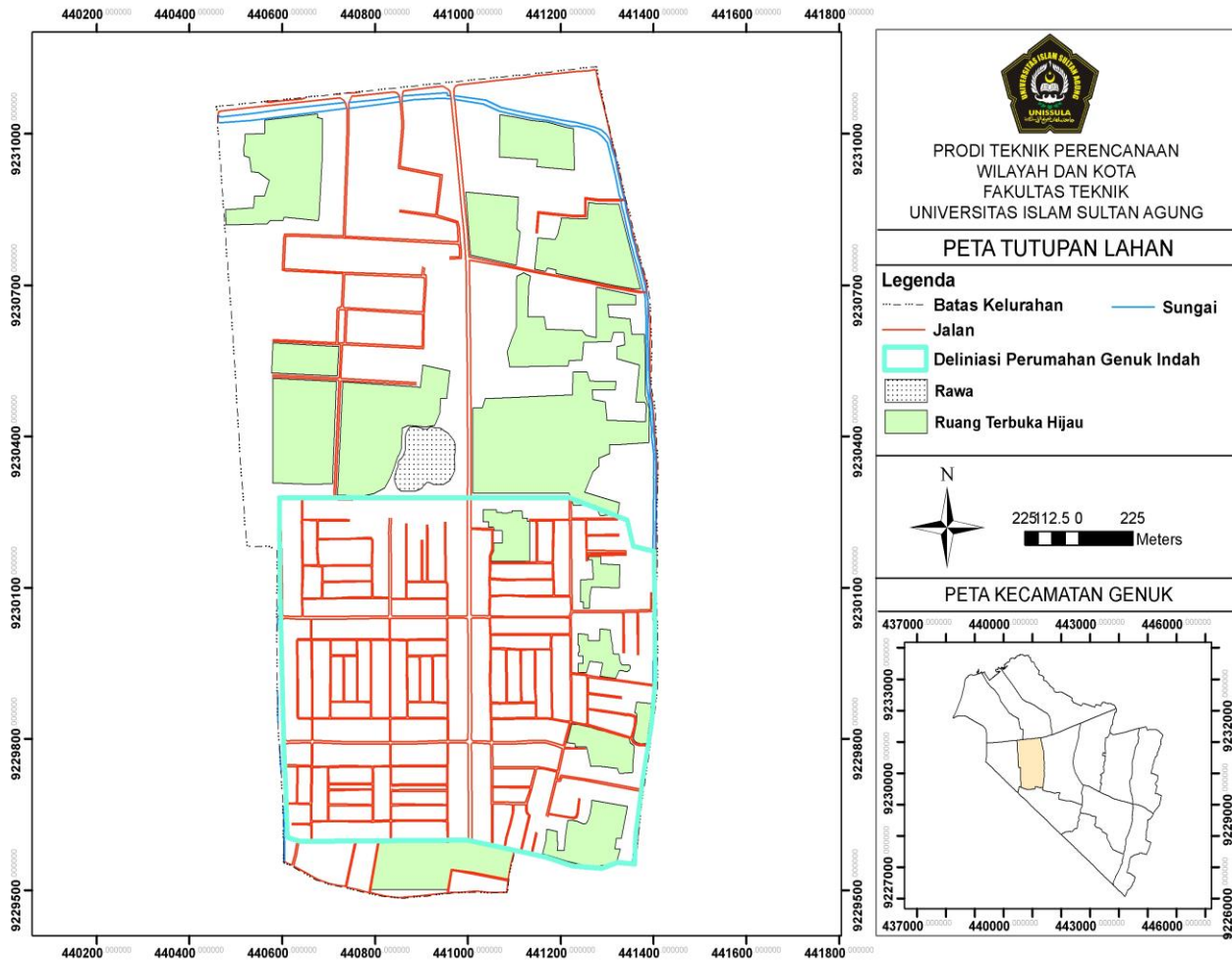
Dikawasan penelitian menurut RTRW Kota Semarang tahun 2011-2031, Kelurahan Gebangsari merupakan dalam pembagian wilayah kota (BWK) IV yang diarahkan sebagai kawasan industri. Namun dalam penggunaan lahan kawasannya sendiri memiliki tiga penggunaan lahan, yaitu sebagai industri, permukiman, dan campuran (permukiman dan industri).



Peta 3. 2. Kondisi Penggunaan Lahan Kawasan Penelitian

### 3.2.3. Kondisi Tutupan Lahan Kawasan Penelitian

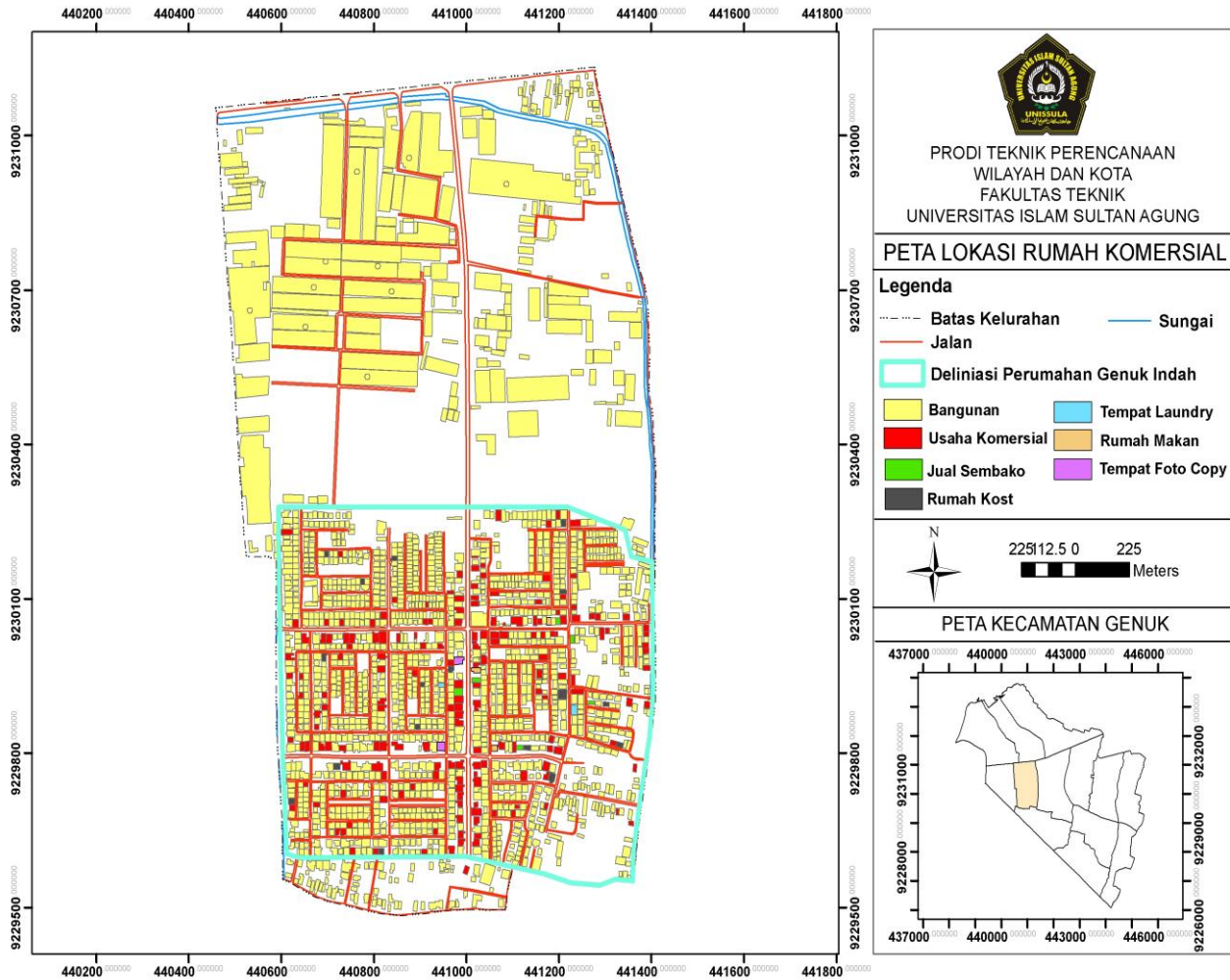
Dari kondisi tutupan lahannya di kawasan Perumahan Genuk Indah memiliki dua jenis tutupan lahan, yaitu ruang terbuka hijau serta rawa. Untuk ruang terbuka hijau sendiri area sebarannya lebih kearah pinggiran dari kawasan perumahan, tidak berada di tengah kawasan perumahan.



Peta 3. 3. Kondisi Tutupan Lahan Kawasan Penelitian

### 3.2.4. Sebaran Lokasi Rumah Komersial

Terdapat 30 responden di lokasi kawasan penelitian yang melakukan perubahan penggunaan fungsi rumah kearah rumah komersial yang sekaligus menjadi rumah untuk bertempat tinggal responden di Perumahan Genuk Indah.



Peta 3. 4 Lokasi Rumah Komersial

**Tabel III. 2 Data Usaha Komersial**

No.	Jenis	Jenis Usaha Komersial	Banyaknya
1	Usaha komersial	a. Bengkel	3
		b. Toko	12
		c. Cafe	2
		d. Rental game	1
		e. Pondok makan	1
		f. Kost-kostan, tempat foto copy dan toko	1
		g. Salon	1
		h. Foto copy	3
		i. Warung makan	16
		j. Ruko	1
		k. Kost-kostan	109
		l. Laundry	3
		m. Kios	21
2	Rumah tinggal menjadi rumah komersial	a. Jual sembako	6
		b. Rumah kost	17
		c. Rumah makan	3
		d. Tempat laundry	2
		e. Tempat foto copy	2
Total Jumlah			204

Sumber : Survey Primer, 2021

Tabel diatas merupakan penguraian penitikan peta lokasi usaha rumah komersial dari hasil observasi yang telah dilakukan terhadap usaha komersial di Perumahan Genuk Indah

### 3.2.5 Lama Tinggal Pemilik Rumah Komersial

Dari hasil kuesioner yang di dapat dari para responden di Perumahan Genuk Indah ditemukan 19 pemilik sudah melakukan usaha komersial dibawah tahun 2000, lalu 10 pemilik sudah melakukan usaha komersial antara tahun 2000-tahun 2016, dan 1 pemilik sudah melakukan usaha komersial Antara tahun 2016-tahun 2019.

**Tabel III. 3 Lama Tinggal Pemilik Rumah Komersial**

No.	Lama Tinggal	Tahun Perubahan Fungsi Rumah	Jumlah
-----	--------------	------------------------------	--------

		<b>Komersial</b>	
1	0 sampai 2 tahun	Diatas tahun 2019	0
	2 sampai 5 tahun	Antara tahun 2016-tahun 2019	1
2	5 sampai 10 tahun	Antara tahun 2000-tahun 2016	10
3	Diatas 10 tahun	Dibawah tahun 2000	19
Total Jumlah			30

*Sumber : Survey Primer, 2021*

**BAB IV**

**ANALISIS PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH  
TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DAN  
AKTIVITAS KOMERSIALNYA**

Pada tahapan analisis "Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial Di Perumahan Genuk Indah" menggunakan uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya sebuah kuesioner dengan nilai ukur  $r$  hitung  $> 0,361$ . Seteleah uji validitas tahapan selanjutnya adalah pengujian hipotesis menggunakan Chi Square, dimana  $Sig < 0,05$   $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti dan  $Sig > 0,05$   $H_a$  ditolak dan  $H_0$  diterima bahwa tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Pada pengujian analisis korelasi digunakan pengujian dengan menggunakan koefisien korelasi cramer untuk mengukur tingkat hubungan antara dua variabel.

**4.1. Analisis Perubahan Fungsi Rumah**

**4.1.1. Peningkatan Penghasilan**

**Uji Validitas**

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada variabel peningkatan penghasilan di temukan nilai  $r$  hiting  $1,000 > 0,361$ . Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada penghasilan menunjukkan bahwa kuesioner yang digunakan adalah valid.

**Tabel IV. 1 Uji Validitas Peningkatan Penghasilan**

		<b>Penghasilan</b>	<b>Total</b>
Penghasilan	Pearson Correlation	1	1.000**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	30	30
Total	Pearson Correlation	1.000**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	30	30



## Uji Hipotesis Chi Square

Tabel IV. 2 Uji Chi Square Peningkatan Penghasilan

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.851	2	.146
Likelihood Ratio	3.793	2	.150
Linear-by-Linear Association	3.142	1	.076
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig 0,146 > 0,05  $H_a$  ditolak dan  $H_0$  diterima bahwa tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara peningkatan penghasilan dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan tidak adanya keterlibatan hubungan, maka perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial untuk meningkatkan penghasilan tidak memiliki hubungan.

## Uji Koefisien Korelasi Cramer

Tabel IV. 3 Uji Koefisien Korelasi Cramer Peningkatan Penghasilan

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.392	.146
Cramer's V	.392	.146
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatkan peningkatan penghasilan mempunyai korelasi cukup kuat dengan nilai koefisien korelasi  $0,25 < 0,392 \leq 0,5$ . Maka, terdapat hubungan yang cukup kuat antara peningkatan penghasilan dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.



#### 4.1.2. Pertimbangan Terhadap Lokasi Uji Validitas

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada variabel pertimbangan terhadap lokasi di temukan nilai  $r$  hitung  $1,000 > 0,361$ . Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada pertimbangan terhadap lokasi menunjukkan bahwa kuesioner yang digunakan adalah valid.

**Tabel IV. 4 Uji Validitas Pertimbangan Terhadap Lokasi**

		Pertimbangan Terhadap Lokasi	Total
Pertimbangan Terhadap Lokasi	Pearson Correlation	1	1.000**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	30	30
Total	Pearson Correlation	1.000**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	30	30

#### Uji Hipotesis Chi Square

**Tabel IV. 5 Uji Chi Square Pertimbangan Terhadap Lokasi**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	7.864	2	.020
Likelihood Ratio	5.138	2	.077
Linear-by-Linear Association	4.475	1	.034
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig  $0,020 < 0,05$   $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara pertimbangan terhadap lokasi dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan adanya keterlibatan hubungan, semakin berpengaruhnya lokasi kawasan maka akan mempengaruhi juga terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## Uji Koefisien Korelasi Cramer

**Tabel IV. 6 Uji Koefisien Korelasi Cramer Pertimbangan Terhadap Lokasi**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.561	.020
Cramer's V	.561	.020
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan pertimbangan terhadap lokasi mempunyai korelasi kuat dengan nilai koefisien korelasi  $0,5 < 0,561 \leq 0,75$ . Maka, terdapat hubungan yang kuat antara pertimbangan terhadap lokasi dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

### 4.1.3. Sudut Pandang Kepemilikan Rumah Uji Validitas

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada variabel sudut pandang kepemilikan rumah di temukan nilai  $r$  hiting  $0,713 > 0,361$  untuk pekerjaan, nilai  $r$  hiting  $0,426 > 0,361$  untuk penghasilan, nilai  $r$  hiting  $0,450 > 0,361$  untuk lama tinggal, dan nilai  $r$  hiting  $-0,222 < 0,361$  untuk kepemilikan. Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada sudut pandang kepemilikan rumah menunjukkan terdapat 3 (tiga) kuesioner yang valid dan 1 (satu) kuesioner yang tidak valid. Hal ini menyebabkan pengujian chi square tidak bisa dilakukan pada 1 (satu) kuesioner yang tidak valid tentang kepemilikan.

**Tabel IV. 7 Uji Validitas Sudut Pandang Kepemilikan Rumah**

		Pekerjaan	Penghasilan	Lama Tinggal	Kepemilikan	Total
Pekerjaan	Pearson Correlation	1	-.156	.178	.026	.713
	Sig. (2-tailed)		.457	.395	.900	.000
	N	30	30	30	30	30
Penghasilan	Pearson Correlation	-.156	1	-.040	-.205	.426
	Sig. (2-tailed)	.457		.849	.325	.034
	N	30	30	30	30	30
Lama Tinggal	Pearson Correlation	.178	-.040	1	-.697	.450
	Sig. (2-tailed)	.395	.849		.000	.024

	N	30	30	30	30	30
Kepemilikan	Pearson Correlation	.026	-.205	-.697	1	-.222
	Sig. (2-tailed)	.900	.325	.000		.285
	N	30	30	30	30	30
Total	Pearson Correlation	.713	.426	.450	-.222	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.034	.024	.285	
	N	30	30	30	30	30

**Uji Hipotesis Chi Square**  
**a. Pekerjaan**

**Tabel IV. 8 Uji Chi Square Pekerjaan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	1.190	2	.551
Likelihood Ratio	1.859	2	.395
Linear-by-Linear Association	1.040	1	.308
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig 0,551 > 0,05 Ha ditolak dan Ho diterima bahwa tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara pekerjaan dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan tidak adanya keterlibatan hubungan, maka pekerjaan tidak akan berpengaruh terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

**Uji Koefisien Korelasi Cramer**  
**a. Pekerjaan**

**Tabel IV. 9 Uji Koefisien Korelasi Cramer Pekerjaan**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.218	.551
Cramer's V	.218	.551
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan pekerjaan mempunyai korelasi sangat lemah dengan nilai koefisien korelasi  $0 < 0,218 \leq 0,25$ . Maka, terdapat hubungan yang sangat lemah antara pekerjaan dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

### Uji Hipotesis Chi Square

#### b. Penghasilan

**Tabel IV. 10 Uji Chi Square Penghasilan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	7.684	2	.021
Likelihood Ratio	4.640	2	.098
Linear-by-Linear Association	2.685	1	.101
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig  $0,021 < 0,05$  Ho ditolak dan  $H_a$  diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara penghasilan dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan adanya keterlibatan hubungan, makin rendah tingkat penghasilan maka akan semakin tinggi pula peluang pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial atau dengan kata lain mempunyai hubungan dengan tolak ukur terbalik.

### Uji Koefisien Korelasi Cramer

#### b. Penghasilan

**Tabel IV. 11 Uji Koefisien Korelasi Cramer Penghasilan**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.554	.021
Cramer's V	.554	.021
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan penghasilan mempunyai korelasi kuat dengan nilai koefisien korelasi  $0,5 < 0,554 \leq 0,75$ . Maka, terdapat hubungan yang kuat antara penghasilan dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## Uji Hipotesis Chi Square

### c. Lama tinggal

**Tabel IV. 12 Uji Chi Square Lama Tinggal**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	.172	2	.918
Likelihood Ratio	.289	2	.865
Linear-by-Linear Association	.007	1	.931
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig 0,918 > 0,05  $H_a$  ditolak dan  $H_0$  diterima bahwa tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara lama tinggal dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan tidak adanya keterlibatan hubungan, maka lamanya seseorang tinggal pada suatu rumah tidak akan mempengaruhi perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## Uji Koefisien Korelasi Cramer

### c. Lama tinggal

**Tabel IV. 13 Uji Koefisien Korelasi Cramer Lama Tinggal**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.083	.918
Cramer's V	.083	.918
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan lama tinggal mempunyai korelasi sangat lemah dengan nilai koefisien korelasi  $0 <$

$0,083 \leq 0,25$ . Maka, terdapat hubungan yang sangat lemah antara lama tinggal dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

#### **d. Peran terhadap pemerintah**

##### **Uji Validitas**

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada peran pemerintah di temukan nilai  $r$  hiting  $0,331 < 0,361$  untuk SIU (Surat Izin Usaha), nilai  $r$  hiting  $0,320 < 0,361$  untuk penarikan distribusi, dan nilai  $r$  hiting  $0,817 > 0,361$  untuk PBB (Pajak Bumi dan Bangunan). Jadi, hasil nilai  $r$  hiting pada sudut pandang kepemilikan rumah menunjukkan terdapat 2 (dua) kuesioner yang tidak valid dan 1 (satu) kuesioner yang valid. Hal ini menyebabkan pengujian chi square tidak bisa dilakukan pada 2 (dua) kuesioner yang tidak valid tentang SIU (Surat Izin Usaha) dan penarikan distribusi.

**Tabel IV. 14 Uji Validitas Peran Terhadap Pemerintah**

		<b>SIU (Surat Izin Usaha)</b>	<b>Penarikan Distribusi</b>	<b>PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)</b>	<b>Total</b>
SIU (Surat Izin Usaha)	Pearson Correlation	1	.846	-.238	.331
	Sig. (2-tailed)		.000	.253	.106
	N	30	30	30	30
Penarikan Distribusi	Pearson Correlation	.846	1	-.201	.320
	Sig. (2-tailed)	.000		.335	.119
	N	30	30	30	30
PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)	Pearson Correlation	-.238	-.201	1	.817
	Sig. (2-tailed)	.253	.335		.000
	N	30	30	30	30
Total	Pearson Correlation	.331	.320	.817	1
	Sig. (2-tailed)	.106	.119	.000	
	N	30	30	30	30

**Uji Hipotesis Chi Square  
PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

**Tabel IV. 15 Uji Chi Square PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	8.954	3	.030
Likelihood Ratio	6.123	3	.106
Linear-by-Linear Association	2.182	1	.140
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig 0,030 < 0,05  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan adanya keterlibatan hubungan, maka nilai pajak bumi dan bangunan rumah komersial akan mempengaruhi perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

**Uji Koefisien Korelasi Cramer  
PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

**Tabel IV. 16 Uji Koefisien Korelasi Cramer PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.598	.030
Cramer's V	.598	.030
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) mempunyai korelasi kuat dengan nilai koefisien korelasi  $0,5 < 0,598 \leq 0,75$ . Maka, terdapat hubungan yang kuat antara PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

#### 4.1.4. Upaya Memperlihatkan Jati Diri Uji Validitas

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada variabel upaya memperlihatkan jati diri di temukan nilai  $r$  hitung  $0,967 > 0,361$  untuk jenis usaha dan nilai  $r$  hitung  $0,438 > 0,361$  untuk melakukan perubahan pembangunan. Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada upaya memperlihatkan jati diri menunjukkan bahwa 2 (dua) kuesioner yang digunakan adalah valid.

**Tabel IV. 17 Uji Validitas Upaya Memperlihatkan Jati Diri**

		Jenis Usaha	Melakukan Perubahan Pembangunan	Total
Jenis Usaha	Pearson Correlation	1	.194	.967**
	Sig. (2-tailed)		.376	.000
	N	30	30	30
Melakukan Perubahan Pembangunan	Pearson Correlation	.194	1	.438*
	Sig. (2-tailed)	.376		.037
	N	30	30	30
Total	Pearson Correlation	.967**	.438*	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.037	
	N	30	30	30

#### Uji Hipotesis Chi Square

##### a. Jenis usaha

**Tabel IV. 18 Uji Chi Square Jenis Usaha**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	10.795	3	.013
Likelihood Ratio	9.120	3	.028
Linear-by-Linear Association	1.310	1	.252
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig  $0,013 < 0,05$   $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara jenis usaha dan pengaruh perubahan penggunaan



fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan adanya keterlibatan hubungan, maka kesesuaian jenis usaha akan berpengaruh terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

### Uji Koefisien Korelasi Cramer

#### a. Jenis usaha

**Tabel IV. 19 Uji Koefisien Korelasi Cramer Jenis Usaha**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.657	.013
Cramer's V	.657	.013
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan jenis usaha mempunyai korelasi kuat dengan nilai koefisien korelasi  $0,5 < 0,657 \leq 0,75$ . Maka, terdapat hubungan yang kuat antara jenis usaha dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

### Uji Hipotesis Chi Square

#### b. Melakukan perubahan pembangunan

**Tabel IV. 20 Uji Chi Square Melakukan Perubahan Pembangunan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	.142 <sup>a</sup>	1	.706
Likelihood Ratio	.261	1	.609
Linear-by-Linear Association	.136	1	.712
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig  $0,706 < 0,05$   $H_a$  ditolak dan  $H_0$  diterima bahwa tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara melakukan perubahan pembangunan dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan tidak adanya

keterlibatan hubungan, maka tindakan melakukan perubahan pembangunan tidak akan mempengaruhi terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

### Uji Koefisien Korelasi Cramer

#### b. Melakukan perubahan pembangunan

**Tabel IV. 21 Uji Koefisien Korelasi Cramer Melakukan Perubahan Pembangunan**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.075	.706
Cramer's V	.075	.706
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan melakukan perubahan pembangunan mempunyai korelasi sangat lemah dengan nilai koefisien korelasi  $0 < 0,075 \leq 0,25$ . Maka, terdapat hubungan yang sangat lemah antara melakukan perubahan pembangunan dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

#### 4.1.5. Kebutuhan Akan Sarana dan Prasarana Pendukung

##### a. Sarana dan prasarana

##### Uji Validitas

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada variabel kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung di temukan nilai  $r$  hitung  $1,000 > 0,361$ . Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada penghasilan menunjukkan bahwa kuesioner yang digunakan adalah valid.

**Tabel IV. 22 Uji Validitas Sarana dan Prasarana**

		Sarana dan Prasarana	Total
Sarana dan Prasarana	Pearson Correlation	1	1.000**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	30	30
Total	Pearson Correlation	1.000**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	30	30

## Uji Hipotesis Chi Square

Tabel IV. 23 Uji Chi Square Sarana dan Prasarana

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	25.000	1	.000
Likelihood Ratio	31.343	1	.000
Linear-by-Linear Association	24.000	1	.000
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig 0,000 < 0,05  $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung, dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan adanya keterlibatan hubungan, maka kelengkapan akan sarana dan prasarana pendukung di Perumahan Genuk Indah mempengaruhi terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## Uji Koefisien Korelasi Cramer

Tabel IV. 24 Uji Koefisien Korelasi Cramer Sarana dan Prasarana

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	1.000	.000
Cramer's V	1.000	.000
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan sarana dan prasarana pendukung mempunyai korelasi sempurna dengan nilai koefisien korelasi 1,000 = 1. Maka, terdapat hubungan yang sempurna antara sarana dan prasarana pendukung dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## b. Aksesibilitas kawasan

### Uji Validitas

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada aksesibilitas kawasan di temukan nilai  $r$  hitung  $1,000 > 0,361$  . Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada penghasilan menunjukkan bahwa kuesioner yang digunakan adalah valid.

**Tabel IV. 25 Uji Validitas Aksesibilitas Kawasan**

		Aksesibilitas	Total
Aksesibilitas	Pearson Correlation	1	1.000**
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	30	30
Total	Pearson Correlation	1.000**	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	30	30

### Uji Hipotesis Chi Square

**Tabel IV. 26 Uji Chi Square Aksesibilitas Kawasan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	25.000	1	.000
Likelihood Ratio	27.554	1	.000
Linear-by-Linear Association	24.000	1	.000
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig  $0,000 < 0,05$   $H_0$  ditolak dan  $H_a$  diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara aksesibilitas kawasan dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan adanya keterlibatan hubungan, maka kelancaran akan aksesibilitas kawasan di Perumahan Genuk Indah mempengaruhi terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## Uji Koefisien Korelasi Cramer

Tabel IV. 27 Uji Koefisien Korelasi Cramer Aksesibilitas Kawasan

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	1.000	.000
Cramer's V	1.000	.000
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan aksesibilitas kawasan mempunyai korelasi sempurna dengan nilai koefisien korelasi  $1,000 = 1$ . Maka, terdapat hubungan yang sempurna antara aksesibilitas kawasan dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

### 4.1.6. Untuk Mengaktualisasikan Diri Uji Validitas

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada variabel upaya mengaktualisasikan diri di temukan nilai  $r$  hiting  $0,719 > 0,361$  untuk tujuan merubah penggunaan fungsi rumah dan nilai  $r$  hiting  $0,814 > 0,361$  untuk pemilihan usaha komersial. Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada upaya memperlihatkan jati diri menunjukkan bahwa 2 (dua) kuesioner yang digunakan adalah valid.

Tabel IV. 28 Uji Validitas Untuk Mengaktualisasikan Diri

		Tujuan Merubah Penggunaan Fungsi Rumah	Pemilihan Usaha Komersial	Total
Tujuan Merubah Penggunaan Fungsi Rumah	Pearson Correlation	1	.182	.719
	Sig. (2-tailed)		.384	.000
	N	30	30	30
Pemilihan Usaha Komersial	Pearson Correlation	.182	1	.814
	Sig. (2-tailed)	.384		.000
	N	30	30	30
Total	Pearson Correlation	.719	.814	1
	Sig. (2-tailed)	.000	.000	
	N	30	30	30

## Uji Hipotesis Chi Square

### a. Tujuan merubah penggunaan fungsi rumah

Tabel IV. 29 Uji Chi Square Tujuan Merubah Penggunaan Fungsi Rumah

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	3.535 <sup>a</sup>	3	.316
Likelihood Ratio	4.519	3	.211
Linear-by-Linear Association	2.093	1	.148
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig 0,316 < 0,05  $H_a$  ditolak dan  $H_0$  diterima bahwa tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata antara tujuan merubah penggunaan fungsi rumah dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan tidak adanya keterlibatan hubungan, maka alasan dari tujuan pemilik merubah penggunaan fungsi rumah tidak akan mempengaruhi terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## Uji Koefisien Korelasi Cramer

### a. Tujuan merubah penggunaan fungsi rumah

Tabel IV. 30 Uji Koefisien Korelasi Cramer Tujuan Merubah Penggunaan Fungsi Rumah

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.376	.316
Cramer's V	.376	.316
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan tujuan merubah penggunaan fungsi rumah mempunyai korelasi cukup kuat dengan nilai koefisien korelasi  $0,25 < 0,376 \leq 0,5$ . Maka, terdapat hubungan yang cukup kuat antara tujuan merubah penggunaan fungsi rumah dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial

## Uji Hipotesis Chi Square

### b. Pemilihan usaha komersial

Tabel IV. 31 Uji Chi Square Pemilihan Usaha Komersial

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	18.687	4	.001
Likelihood Ratio	14.527	4	.006
Linear-by-Linear Association	5.594	1	.018
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig  $0,001 < 0,05$  Ho ditolak dan Ha diterima bahwa ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata pemilihan usaha komersial dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan adanya keterlibatan hubungan, maka faktor pemilihan usaha komersial yang dilakukan oleh pemilik mempengaruhi terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

## Uji Koefisien Korelasi Cramer

### b. Pemilihan usaha komersial

Tabel IV. 32 Uji Koefisien Korelasi Cramer Pemilihan Usaha Komersial

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	.865	.001
Cramer's V	.865	.001
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan pemilihan usaha komersial mempunyai korelasi sangat kuat dengan nilai koefisien korelasi  $0,75 < 0,865 \leq 0,99$ . Maka, terdapat hubungan yang sangat kuat antara pemilihan usaha komersial dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

#### 4.1.7. Peningkatan Kebutuhan Uji Validitas

Pada tahap uji validitas sebagai pengukur sah atau tidak validnya kuesioner pada usaha komersial untuk peningkatan kebutuhan di temukan nilai  $r$  hitung  $1,000 > 0,361$ . Jadi, hasil nilai  $r$  hitung pada penghasilan menunjukkan bahwa kuesioner yang digunakan adalah valid.

**Tabel IV. 33 Uji Validitas Peningkatan Kebutuhan**

		Usaha Komersial Untuk Peningkatan Kebutuhan	Total
Usaha Komersial Untuk Peningkatan Kebutuhan	Pearson Correlation	1	1.000
	Sig. (2-tailed)		.000
	N	30	30
Total	Pearson Correlation	1.000	1
	Sig. (2-tailed)	.000	
	N	30	30

#### Uji Hipotesis Chi Square Usaha Komersial Peningkatan Kebutuhan

**Tabel IV. 34 Uji Chi Square Peningkatan Kebutuhan**

	Value	df	Asymptotic Significance (2-sided)
Pearson Chi-Square	.379 <sup>a</sup>	1	.538
Likelihood Ratio	.339	1	.560
Linear-by-Linear Association	.364	1	.546
N of Valid Cases	30		

Berdasarkan hasil analisis pengujian chi square ditemukan nilai Sig  $0,538 > 0,05$   $H_a$  ditolak dan  $H_0$  diterima bahwa tidak ada hubungan antara variabel dengan data yang diteliti. Ternyata usaha komersial untuk peningkatan kebutuhan dan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki keterkaitan hubungan yang signifikan. Dengan tidak adanya keterlibatan hubungan, dikarenakan peningkatan kebutuhan setiap responden



berbeda-beda maka tidak terdapat hubungan terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial.

### Uji Koefisien Korelasi Cramer

**Tabel IV. 35 Uji Koefisien Korelasi Cramer Peningkatan Kebutuhan**

	Value	Approximate Significance
Nominal by Nominal Phi	-.123	.538
Cramer's V	.123	.538
N of Valid Cases	30	

Berdasarkan hasil analisis pengujian koefisien korelasi cramer di dapatakan peningkatan kebutuhan tidak mempunyai korelasi dengan nilai koefisien korelasi - 0,123 = 0. Maka, tidak terdapat hubungan korelasi antara peningkatan kebutuhan dengan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial

## 4.2. Aktivitas Komersial

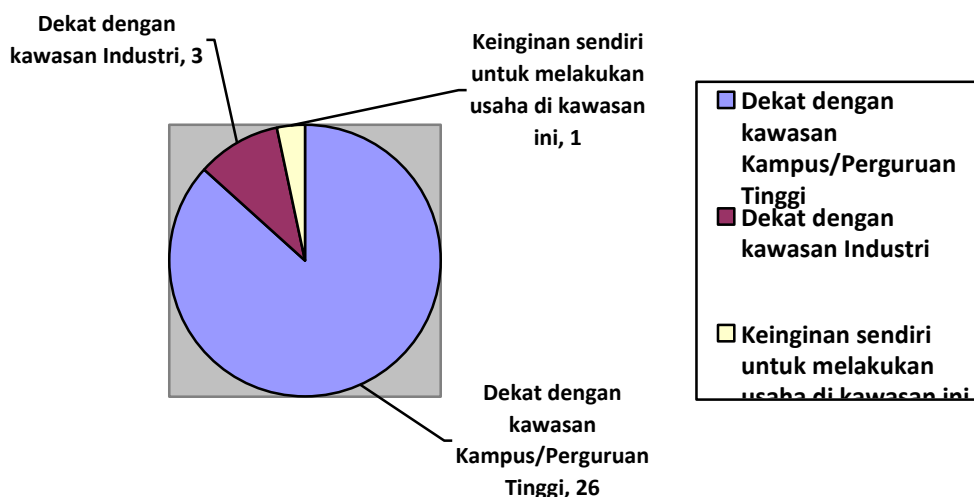
### 4.2.1. Lokasi

Berdasarkan hasil identifikasi kuesioner kepada responden di kawasan Perumahan Genuk Indah ditemukan hasil dari jawaban responden terhadap pengaruh lokasi kawasan dengan aktivitas komersial yang dilakukan. Bisa dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel IV. 36 Lokasi**

		Pertimbangan Terhadap Lokasi			Total
		Dekat dengan kawasan Kampus/Perguruan Tinggi	Dekat dengan kawasan Industri	Keinginan sendiri untuk melakukan usaha di lokasi kawasan	
Pengaruh Lokasi Kawasan	Kawasan Industri, jalur Pantura, dan lainnya mempengaruhi	0	3	1	4

	Kawasan Kampus/Perguruan Tinggi mempengaruhi	26	0	0	26
Total		26	3	1	30



**Gambar 4. 1. Diagram Pie Lokasi**

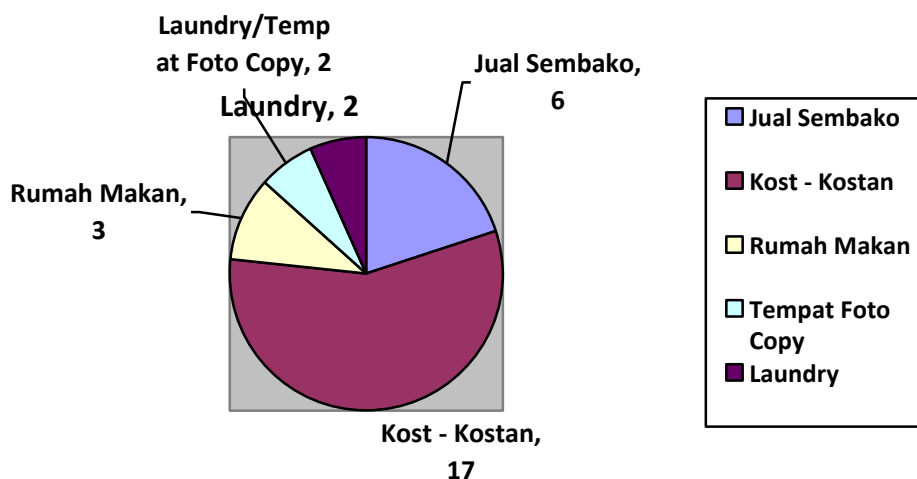
Jumlah responden yang memilih pengaruh lokasi kawasan dekat dengan Kampus/Perguruan Tinggi berjumlah 26 (dua puluh enam) responden, sedangkan pengaruh lokasi kawasan dekat dengan kawasan Industri, jalur Pantura, dan lainnya berjumlah 4 (empat) responden. Dengan jumlah responden yang sebagian besar menjawab alasan mereka melakukan usaha komersial karena dekat dengan lokasi kawasan Kampus/Perguruan Tinggi, maka dapat disimpulkan terjadinya aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah pada pengaruh lokasi disebabkan oleh kawasan Kampus/Perguruan Tinggi.

#### **4.2.2. Jenis Aktivitas Komersial**

Pada analisis jenis aktivitas komersial peneliti melihat tentang jenis usaha komersial yang tersedia sesuai dengan kuesioner dari jawaban responden untuk menentukan pengaruhnya dengan aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah. Sesuai dengan tabel di bawah ini.

Tabel IV. 37 Jenis Aktivitas Komersial

		Jenis usaha				Total
		Jual sembako	Kost-kostan	Rumah makan	Tempat Foto copy dan Laundry	
Perubahan	Sedikit perubahan	1	0	0	3	4
	Banyak perubahan	5	17	3	1	26
Total		6	17	3	3	30



Gambar 4. 2. Diagram Pie Jenis Aktivitas Komersial

Jumlah responden yang memilih jenis usaha jual sembako 6 (enam) responden, kost-kostan 17 (tujuh belas), rumah makan 3 (tiga), tempat foto copy 2 (dua) responden, dan laundry 2 (dua) responden. Dengan data kuesioner yang telah dijawab oleh responden, dapat diketahui sebagian besar responden menjawab jenis usaha kost-kostan. Maka kesimpulannya adalah jenis aktivitas komersial mempengaruhi aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah dengan jenis usaha menurut responden yang cocok adalah kost-kostan dalam memenuhi kebutuhan konsumen.

### 4.3. Temuan Studi

Berdasarkan hasil dari seluruh analisis yang telah dilakukan, disini akan dijabarkan hasil penelitian yaitu perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial di Perumahan Genuk Indah berdasarkan parameter yaitu peningkatan penghasilan, pertimbangan terhadap lokasi, sudut pandang kepemilikan rumah, upaya memperlihatkan jati diri, kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung, untuk mengaktualisasikan diri, dan peningkatan kebutuhan. Serta analisis terhadap aktivitas komersial berdasarkan parameter yaitu lokasi dan jenis aktivitas komersial.

**Tabel IV. 38 Hasil Pengujian Koefisien Korelasi Cramer**

No.	Parameter Pengaruh Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial	Hasil Pengujian Koefisien Korelasi Cramer	Keterangan
1	Sarana dan prasarana	$1,000 = 1$	Korelasi sempurna
2	Aksesibilitas kawasan	$1,000 = 1$	Korelasi sempurna
3	Pemilihan usaha komersial	$0,75 < 0,865 \leq 0,99$	Korelasi sangat kuat
4	Jenis usaha	$0,5 < 0,657 \leq 0,75$	Korelasi kuat
5	Peran terhadap pemerintah PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)	$0,5 < 0,598 \leq 0,75$	Korelasi kuat
6	Pertimbangan Terhadap Lokasi	$0,5 < 0,561 \leq 0,75$	Korelasi kuat
7	Penghasilan	$0,5 < 0,554 \leq 0,75$	Korelasi kuat
8	Peningkatan Penghasilan	$0,25 < 0,392 \leq 0,5$	Korelasi cukup kuat
9	Merubah penggunaan fungsi rumah	$0,25 < 0,376 \leq 0,5$	Korelasi cukup kuat
10	Pekerjaan	$0 < 0,218 \leq 0,25$	Korelasi sangat lemah
11	Lama tinggal	$0 < 0,083 \leq 0,25$	Korelasi sangat lemah
12	Melakukan perubahan pembangunan	$0 < 0,075 \leq 0,25$	Korelasi sangat lemah
13	Peningkatan Kebutuhan	$-0,123 = 0$	Tidak ada korelasi

*Sumber: hasil analisis, 2021*

Pada hasil pengujian koefisien korelasi Cramer ditemukan hubungan paling dominan adalah sarana dan prasarana serta aksesibilitas kawasan yang mempunyai korelasi sempurna dengan nilai koefisien korelasi  $1,000 = 1$  . Sedangkan untuk hasil pengujian koefisien korelasi Cramer yang paling tidak dominan atau tidak berhubungan adalah peningkatan kebutuhan yang tidak mempunyai korelasi dengan nilai koefisien korelasi  $-0,123 = 0$ .

**Tabel IV. 39 Pengaruh Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial**

No.	Parameter Pengaruh Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial	Ada Tidaknya Pengaruh Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial Dengan Parameternya Pada Lokasi Berdasarkan Hasil Penelitian
1	Peningkatan Penghasilan	Tidak Ada Hubungan
2	Pertimbangan Terhadap Lokasi	Ada Hubungan
3	Sudut Pandang Kepemilikan Rumah a. Pekerjaan b. Penghasilan c. Lama tinggal d. Kepemilikan e. Peran terhadap pemerintah - SIU (Surat Izin Usaha) - Penarikan Distribusi - PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)	Tidak Ada Hubungan Ada Hubungan Tidak Ada Hubungan Kuesioner Tidak Valid  Kuesioner Tidak Valid Kuesioner Tidak Valid Ada Hubungan
4	Upaya Memperlihatkan Jati Diri a. Jenis usaha b. Melakukan perubahan pembangunan	Ada Hubungan Tidak Ada Hubungan
5	Kebutuhan Akan Sarana Dan Prasarana Pendukung a. Sarana dan prasarana b. Aksesibilitas kawasan	Ada Hubungan Ada Hubungan
6	Untuk Mengaktualisasikan Diri a. Merubah penggunaan fungsi rumah b. Pemilihan usaha komersial	Tidak Ada Hubungan  Ada Hubungan
7	Peningkatan Kebutuhan	Tidak Ada Hubungan

Sumber: hasil analisis, 2021

Analisis pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial disini mencari hubungan antara peningkatan penghasilan pemilik rumah di Perumahan Genuk Indah yang melakukan usaha komersial, melalui bantuan analisis pengujian chi square untuk mendapatkan hipotesis, ditemukan bahwa pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki hubungan dengan peningkatan penghasilan. Dapat dilihat dari korelasinya yang cukup kuat. Awal tujuan pemilik melakukan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial untuk meningkatkan penghasilan tetapi pada kenyatannya tidak terjadi peningkatan penghasilan. Dikarenakan penghasilan bersih pemilik hanya mendapatkan sedikit keuntungan setelah dikurangi dengan penghasilan kotor. Seperti responden yang memiliki usaha rumah komersial kost-kostan menggunakan keuntungan yang telah dikumpulkan untuk melakukan peninggian pondasi bangunan rumah setiap beberapa tahun untuk menghindari banjir agar tidak masuk kerumah, sehingga yang awalnya pemilik usaha rumah komersial mendapat banyak keuntungan menjadi sedikit.

Analisis pertimbangan terhadap lokasi mencari hubungan terhadap lokasi kawasan dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan analisis pengujian chi square ditemukan hipotesis suatu hubungan. Menurut para responden alasan pertimbangan terhadap lokasi memiliki hubungan dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial, sejalan dengan hasil pengujian koefisien korelasi cramer yaitu memiliki korelasi yang kuat. Karena lokasi Perumahan Genuk Indah yang strategis berada di kawasan Kampus/Perguruan Tinggi, kawasan Industri, dan jalur Pantura maka pemilik rumah melihat adanya suatu peluang untuk melakukan usaha komersial sehingga menyebabkan terjadinya pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial di Perumahan Genuk Indah.

Sudut pandang kepemilikan rumah yang dianalisis adalah hubungan antara pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan pekerjaan, penghasilan, lama tinggal pemilik, kepemilikan rumah, dan

peran terhadap pemerintah. Diantara sudut pandang kepemilikan rumah ternyata yang mempunyai pengaruh adalah tingkat penghasilan dan peran terhadap pemerintah berdasarkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dengan korelasi yang kuat. Dari sudut pandang kepemilikan rumah berdasarkan penghasilan dikarenakan tingkatan ekonomi setiap pemilik rumah di Perumahan Genuk Indah berbeda-beda maka terdapat keinginan pemilik untuk menambah penghasilan dengan membuat usaha komersial, lain halnya dengan sudut pandang kepemilikan rumah yang tidak mempunyai hubungan seperti pekerjaan dan lama tinggal pemilik ini disebabkan karena yang tidak berhubungan memiliki tingkat bermacam-macam. Hubungan sudut pandang kepemilikan rumah dengan kepemilikan tidak dapat dilakukan pengujian chi square dikarenakan validitas kuesioner tidak valid.

Peran terhadap pemerintah berdasarkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) pada pengujian chi square memiliki hasil hipotesis berhubungan terhadap pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial. Selain sebagai kewajiban, melakukan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) juga memiliki banyak manfaat terhadap usaha komersial yang dijalankan pemilik rumah di kawasan Perumahan Genuk Indah, salah satunya adalah pemilik usaha rumah komersial akan dipermudah untuk mendapatkan pinjaman. Untuk peran terhadap pemerintah berdasarkan SIU (Surat Izin Usaha) dan Penarikan Distribusi tidak dapat dilakukan pengujian chi square dikarenakan validitas kuesioner tidak valid.

Upaya memperlihatkan jati diri yang dianalisis adalah hubungan antara pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan jenis usaha dan melakukan perubahan pembangunan. Pada tahapan pengujiannya ternyata yang mempunyai hubungan hanya jenis usaha dengan korelasi kuat sedangkan melakukan perubahan pembangunan tidak mempunyai hubungan dengan korelasi sangat lemah. Kesesuaian dalam memilih jenis usaha pada bangunan rumah untuk memperlihatkan jati diri pemilik dalam menentukan arah perubahan penggunaan fungsi bangunan rumah tinggal menjadi rumah komersial. Seperti pemilihan jenis usaha kos yang memerlukan penambahan beberapa ruangan untuk kamar tidur maupun penambahan kamar mandi, sehingga

pemilik rumah akan melakukan perubahan penggunaan pada fungsi bangunan rumah tinggalnya untuk menjadi rumah komersial berbentuk kos.

Pada analisis kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung mencari hubungan dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial. Hasilnya adalah kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung saling berhubungan dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan korelasi sempurna, kebutuhan akan sarana dan prasarana di Perumahan Genuk Indah bagi para pemilik rumah komersial sudah tersedia dengan lengkap dan memuaskan. Pada kawasan Perumahan Genuk Indah kebutuhan akan sarana dan prasarana yang lengkap dan memuaskan sudah terpenuhi ketersediaannya termasuk juga sistem jaringan listrik pada setiap rumah yang awal sudah tersedia dengan daya listrik 450 VA kemudian mengalami peningkatan daya listrik karena kebutuhan pemilik rumah dan sistem jaringan air bersih dari PDAM dalam menunjang keberlangsungan usaha komersial dan aktivitas pemiliknya, namun pada sistem jaringan air bersih di Perumahan Genuk Indah sebagian besar pemilik rumah komersial ada yang sudah mengganti penyediaan sumber air bersih dari PDAM ke sumur bor.

Kelancaran aksesibilitas kawasan dari satu tempat ke tempat lainnya sangat penting tanpa kelancaran aksesibilitas tersebut maka pemilik rumah komersial dan konsumen akan merasa kesulitan untuk melakukan aktivitas, teruji dengan menggunakan pengujian chi square dan pengujian koefisien korelasi Cramer dengan hasil aksesibilitas kawasan di Perumahan Genuk Indah mempengaruhi perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan korelasi sempurna. Banyak responden yang menjawab aksesibilitas kawasan di Perumahan Genuk Indah lancar namun ada beberapa juga responden yang menjawab tidak lancar, alasannya karena ketika waktu pagi dan sore hari banyak kendaraan yang melewati kawasan perumahan untuk pergi maupun pulang dari kerja, Kampus/Perguruan Tinggi, sekolah, maupun kepentingan lainnya.

Untuk mengaktualisasikan diri menganalisis hubungan antara pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan merubah penggunaan fungsi rumah dan pemilihan usaha komersial. Pada tahapan



pengujian chi square dan koefisien korelasi Cramer yang memiliki hubungan adalah pemilihan usaha komersial dengan korelasi sangat kuat, dalam upaya memanfaatkan kondisi potensi rumah dengan merubah penggunaan fungsi rumah sesuai potensi yang dimiliki rumah serta memanfaatkan kondisi potensi pemiliknya untuk menentukan arah untuk pemilihan usaha rumah komersial yang dilakukan. Pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki hubungan yang berarti dengan merubah penggunaan fungsi rumah dan pemilihan usaha komersial.

Analisis peningkatan kebutuhan dalam mencari hubungan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan menutupi kebutuhan, maka digunakan pengujian analisis. pada tahapan pengujian analisis chi square serta pengujian koefisien korelasi cramer. Usaha komersial untuk peningkatan kebutuhan ditemukan hasil tidak memiliki hubungan. Dikarenakan setiap keperluan pemilik usaha rumah komersial di Perumahan Genuk Indah dalam pemenuhan kebutuhannya bermacam-macam sehingga menyebabkan peningkatan kebutuhan tidak ada hubungan yang berpengaruh terhadap perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial. Hal ini sesuai dengan nilai koefisien korelasi dengan hasil tidak mempunyai korelasi.


Analisis untuk menemukan pengaruh aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah dengan parameter lokasi dan jenis aktivitas komersial. Lokasi kawasan sangat berpengaruh terhadap aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah, didapat berdasarkan dari data hasil kuesioner pemilik rumah komersial bahwa alasan pemilik melakukan aktivitas komersial karena dipengaruhi oleh lokasi kawasan Kampus/Perguruan Tinggi.

Jenis aktivitas komersial memiliki pengaruh terhadap aktivitas komersial. Untuk menentukan bahwa jenis aktivitas berpengaruh terhadap komersial berdasarkan hasil pengumpulan data kuesioner sebagian besar pemilik usaha komersial menjawab jenis usaha kost-kostan, dikarenakan tersedianya jenis aktivitas komersial terbentuk dari keinginan pemenuhan kebutuhan konsumen. Sehingga para pemilik usaha rumah komersial menyesuaikan dengan jenis

aktivitas komersial yang paling banyak dibutuhkan konsumen, melihat dari segi jenis aktivitas komersial usaha komersial kost-kostan paling banyak tersedia sehingga mempengaruhi aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah.

Pada perubahan fungsi rumah akan memperlihatkan hasil kuesioner peneliti terhadap 30 responden yang melakukan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial di Perumahan Genuk Indah.

**Tabel IV. 40 Perubahan Fungsi Rumah**

Responden	Penambahan Daya Listrik	Sumber Air Bersih	Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah	Keterangan Jenis Usaha	Foto Rumah Komersial
1	2.200 VA	PDAM	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 6 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	

2	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 5 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
3	3.500 VA	PDAM	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 8 ruangan kamar tidur dan 2 kamar mandi	Kost-kostan	

4	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 1 ruangan depan	Jual sembako	
5	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan lainnya, prombakkan ruangan tamu menjadi tempat usaha komersial	Jual sembako	

6	900 VA	PDAM	Perubahan terhadap fungsi halaman rumah, penambahan kanopi serta meja dan kursi	Rumah makan	
7	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap fungsi halaman rumah, penambahan kanopi untuk tempat mengeringkan pakaian	Laundry	

8	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 4 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
9	2.200 VA	PDAM	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 6 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	





10	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 4 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
11	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 5 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	



12	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 4 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
13	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 4 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	



14	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 5 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
15	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan lainnya, prombakkan ruangan tamu menjadi tempat usaha komersial	Jual sembako	

16	1.300 VA	PDAM	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 6 ruangan kamar tidur dan 2 kamar mandi	Kost-kostan	
17	3.500 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 7 ruangan kamar tidur dan 2 kamar mandi	Kost-kostan	



18	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 6 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
19	1.300 VA	PDAM	Perubahan terhadap fungsi halaman rumah, penambahan kanopi serta meja dan kursi	Rumah makan	



20	900 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 1 ruangan depan	Jual sembako	
21	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 1 ruangan depan	Jual sembako	


22	900 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap fungsi ruangan rumah, perubahan terhadap fungsi garasi	Jual sembako	
23	1.300 VA	PDAM	Perubahan terhadap fungsi ruangan rumah, perubahan terhadap fungsi garasi	Foto copy	

24	1.300 VA	PDAM	Perubahan terhadap fungsi halaman rumah, penambahan kanopi untuk tempat mengeringkan pakaian	Rumah makan	
25	2.200 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap fungsi ruangan rumah, perubahan terhadap fungsi garasi	Foto copy	

26	1.300 VA	PDAM	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 5 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
27	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap fungsi ruangan rumah, perubahan terhadap fungsi ruang tamu	Laundry	



28	1.300 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan5 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	
29	2.200 VA	Sumur Bor	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 6 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	Kost-kostan	

30	2.200 VA	PDAM	Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, penambahan 6 ruangan kamar tidur dan 1 kamar mandi	
----	----------	------	---	---

*Sumber: Survey Primer, 2021*

Ketika awal berdirinya kawasan Perumahan Genuk Indah daya listrik yang di pasang oleh pengembang kawasan perumahan memiliki penggunaan daya 450 VA pada setiap rumah. Seiring berkembangnya kawasan Perumahan Genuk Indah sampai dengan sekarang daya listrik 450 VA sudah mengalami pergantian pada masing-masing rumah dengan meningkatkan daya listrik antara 900 VA sampai 3500 VA sesuai dengan kebutuhan pribadi pemilik rumah.

Untuk penyediaan air bersih awalnya pengembang kawasan juga sudah memasang sumber air bersih dari PDAM pada setiap rumah, namun sekarang sebanyak 21 pemilik rumah komersial dari 30 responden yang sudah beralih ke sumur bor hal ini dikarenakan agar bisa menghemat pengeluaran dan tidak perlu mengeluarkan biaya tambahan lagi untuk kebutuhan air bersih. Jadi, modal yang dikeluarkan pemilik rumah komersial hanya pada proses penggalian sumur bor saja.

Pada perubahan penggunaan fungsi rumah yang fungsi bangunannya paling banyak berubah adalah satu rumah komersial berjenis kost-kostan dengan penambahan 8 ruangan kamar tidur dan 2 kamar mandi. Untuk fungsi bangunannya yang sedikit berubah ada empat rumah komersial dua berjenis foto copy, satu rumah komersial jual sembako dan satu rumah komersial laundry dengan hanya melakukan perubahan terhadap pemanfaatan fungsi garasi dan ruang tamu.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1. Kesimpulan**

Kesimpulan merupakan hasil akhir dari pembahasan yang telah dilakukan dalam suatu penelitian. Pembahasan yang dilakukan bertujuan untuk mengetahui pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial serta mengetahui pengaruh aktivitas komersial yang muncul di Perumahan Genuk Indah. Dalam penelitian pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial membahas 7 parameter yaitu peningkatan penghasilan, pertimbangan terhadap lokasi, sudut pandang kepemilikan rumah, upaya memperlihatkan jati diri, kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung, untuk mengaktualisasikan diri, dan peningkatan kebutuhan. Dalam penelitian pengaruh aktivitas komersial membahas 2 parameter yaitu lokasi dan jenis aktivitas komersial. Berikut merupakan kesimpulan dari pembahasan penelitian:

1. Faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial. Berikut merupakan kesimpulan dari pembahasan penelitian sesuai dengan hasil analisis:
  - a) Analisis peningkatan penghasilan ditemukan bahwa pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki hubungan. Awal tujuan pemilik melakukan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial untuk meningkatkan penghasilan tetapi pada kenyataannya tidak terjadi peningkatan penghasilan. Dikarenakan penghasilan bersih pemilik hanya mendapatkan sedikit keuntungan setelah dikurangi dengan penghasilan kotor. Seperti responden yang memiliki usaha rumah komersial kost-kostan menggunakan keuntungan yang telah dikumpulkan untuk melakukan peninggian pondasi bangunan rumah setiap beberapa tahun untuk menghindari banjir agar tidak masuk kerumah, sehingga yang awalnya pemilik usaha rumah komersial mendapat banyak keuntungan menjadi sedikit.

- b) Analisis pertimbangan terhadap lokasi berhubungan dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial, karena lokasi Perumahan Genuk Indah yang strategis berada di kawasan Kampus/Perguruan Tinggi, kawasan Industri, dan jalur Pantura maka pemilik rumah melihat adanya suatu peluang untuk melakukan usaha komersial sehingga menyebabkan terjadinya pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial di Perumahan Genuk Indah.
- c) Analisis Sudut pandang kepemilikan rumah memiliki hubungan antara pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan penghasilan. Dikarenakan tingkatan ekonomi setiap pemilik rumah di Perumahan Genuk Indah berbeda-beda maka terdapat keinginan pemilik untuk menambah penghasilan dengan membuat usaha komersial. Untuk analisis Sudut pandang kepemilikan rumah antara pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan peran terhadap pemerintah berdasarkan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) memiliki suatu hubungan. Selain sebagai kewajiban, melakukan pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) juga memiliki banyak manfaat terhadap usaha komersial yang dijalankan pemilik rumah di kawasan Perumahan Genuk Indah, salah satunya adalah pemilik usaha rumah komersial akan dipermudah untuk mendapatkan pinjaman.
- d) Analisis upaya memperlihatkan jati diri mempunyai hubungan antara pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial dengan jenis usaha, kesesuaian dalam memilih jenis usaha pada bangunan rumah untuk memperlihatkan jati diri pemilik dalam menentukan arah perubahan penggunaan fungsi bangunan rumah tinggal menjadi rumah komersial. Seperti pemilihan jenis usaha kos yang memerlukan penambahan beberapa ruangan untuk kamar tidur maupun penambahan kamar mandi, sehingga pemilik rumah akan melakukan perubahan penggunaan pada fungsi bangunan rumah tinggalnya untuk menjadi rumah komersial berbentuk kos.

- e) Analisis kebutuhan akan sarana dan prasarana pendukung saling berhubungan dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial, karena pada kawasan Perumahan Genuk Indah, sebagian besar pemilik usaha komersial merasakan kebutuhan akan sarana dan prasarana yang lengkap dan memuaskan sudah terpenuhi ketersediaannya. Kebutuhan akan sarana dan prasarana yang tersedia dengan lengkap dan memuaskan penting untuk dipenuhi dalam menunjang keberlangsungan usaha komersial dan aktivitas masyarakat di Perumahan Genuk Indah. Untuk analisis kebutuhan akan sarana dan prasarana aksesibilitas kawasan juga memiliki suatu hubungan dengan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial. Aksesibilitas kawasan di Perumahan Genuk Indah mempengaruhi perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial. Banyak responden yang menjawab aksesibilitas kawasan di Perumahan Genuk Indah lancar namun ada beberapa juga responden yang menjawab tidak lancar, alasannya karena ketika waktu pagi dan sore hari banyak kendaraan yang melewati kawasan perumahan untuk pergi maupun pulang dari kerja, Kampus/Perguruan Tinggi, sekolah, maupun kepentingan lainnya.
- f) Analisis mengaktualisasikan dalam pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial memiliki hubungan yang berarti dengan pemilihan usaha komersial. Karena adanya upaya memanfaatkan kondisi potensi rumah dengan merubah penggunaan fungsi rumah sesuai potensi yang dimiliki rumah serta memanfaatkan kondisi potensi pemiliknya untuk menentukan arah untuk pemilihan usaha rumah komersial yang dilakukan.
- g) Analisis peningkatan kebutuhan dalam mencari hubungan pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial tidak memiliki hubungan, dikarenakan keperluan setiap pemilik rumah komersial pada peningkatan kebutuhan bermacam-macam.

2. Faktor yang mempengaruhi aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah. Berikut merupakan kesimpulan dari pembahasan penelitian sesuai dengan hasil analisis:
- a) Analisis lokasi kawasan sangat berpengaruh terhadap aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah, karena lokasi kawasan yang strategis menarik minat pemilik untuk melakukan aktivitas komersial. Di kawasan Perumahan Genuk Indah alasan pemilik rumah melakukan aktivitas komersial karena dipengaruhi oleh lokasi kawasan Kampus/Perguruan Tinggi.
  - b) Analisis pasar memiliki pengaruh terhadap aktivitas komersial, dikarenakan tersedianya pasar terbentuk dari kebutuhan konsumen. Pada kebutuhan konsumen melihat dari segi pasar jenis usaha kost-kostan paling banyak tersedia sehingga mempengaruhi aktivitas komersial di Perumahan Genuk Indah.

## **5.2. Rekomendasi**

Berdasarkan dari hasil kesimpulan diatas, maka berikut ini bisa diharapkan memberikan anjuran bagi pemerintah daerah, warga masyarakat yang tinggal di perumahan, dan penelitian lebih lanjut tersebut sebagai berikut :

### **5.2.1. Pemerintah Daerah**

Guna menunjang perkembangan kawasan Kota Semarang sekiranya bisa mengawasi manfaat serta kepentingan suatu kawasan supaya tidak terjadi penumpukan pada peruntukan kawasan, sebagai cara pencegahannya harapan bagi pemerintah agar dapat memberi perhatian lebih terhadap perumahan yang berada pada kawasan yang strategis, demi menunjang kenyamanan pengguna dan pemilik usaha komersial dalam melakukan aktivitas di kawasan perumahan.

Dengan mengamati kondisi diatas, maka pemerintah hendaknya merumuskan kebijakan maupun peraturan yang bersangkutan mengenai perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial yang barada pada kawasan-kawasan strategis. Dan kebijakan maupun peraturan tersebut berbentuk mengikat juga berguna untuk pengatur, diselaraskan dengan site plan kawasan perumahan yang sudah disetujui oleh institusi maupun lembaga terkait.

### **5.2.2. Masyarakat**

Warga masyarakat yang tinggal dikawasan perumahan sebaiknya mematuhi peraturan serta kebijakan pemerintah yang mengelola perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial. Pada masyarakat yang melakukan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial hendaknya mengurus SIU (Surat Izin Usaha) untuk memudahkan pendataan dan jangan mengesampingkan fungsi utama rumah sebagai tempat tinggal guna melangsungkan kehidupan sosial dan kenyamanan terhadap keluarga.



### **5.2.3. Penelitian Lebih Lanjut**

Sesudah mengetahui pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial serta mengetahui pengaruh aktivitas komersial yang muncul di Perumahan Genuk Indah, maka hendaknya yang selanjutnya harus diteliti adalah akibat yang terjadi pada dampak pengaruh perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial serta aktivitas komersial yang muncul tersebut agar bisa diketahui selanjutnya dampak pengaruhnya terhadap fungsi perumahan serta aktivitas komersialnya agar tidak terjadi di kawasan perumahan lainnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anggraini, Nova Puspita. (2020). *Analisis Perubahan Pola Perilaku Dan Alih Fungsi Bangunan Komersial Menjadi Lahan Parkir Di Stasiun Bekasi*. Jurnal Program Studi Teknik Arsitektur. Volume 3, Nomor 1. Penerbit: Fakultas Teknik Universitas Mercubuana Jakarta.
- Audric, Reyhan. 2020. *Penghasilan dalam Perspektif Pajak*. Diakses pada 5 November 2021, dari <http://nusatax.com/penghasilan-dalam-perspektif-pajak/>.
- Budi, Setyo. 2015. *Identifikasi Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Perumahan Untuk Tujuan Komersial Di Kawasan Perumahan Sawojajar Kota Malang*. (Skripsi, Institut Teknologi Nasional Malang, 2015). Diakses dari <http://eprints.itn.ac.id>.
- Ghozali, Imam. 2011. *Aplikasi Analisis Multivariate Dengan Program SPSS*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Handayani, Ni Wayan, I Gede Astra Wesnawa, dan I Putu Ananda Citra. (2016). *Perubahan Orientasi Fungsi Rumah Di Kota Singaraja (Tinjauan Geografi Permukiman)*. Jurnal Jurusan Pendidikan Geografi. Volume 4, Nomor 1. Penerbit: Universitas Pendidikan Ganesha.
- Hermaputi, Roosmayri Lovina dan Ragil Haryanto. (2013). *Analisis Faktor yang Mempengaruhi Perkembangan Aktivitas Komersial di Koridor Jalan D.I Pandjaitan Kota Samarinda*. Jurnal Teknik PWK. Volume 2, Nomor 3. Penerbit: <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/pwk>.
- Indrawan, Rully dan R. Poppy Yaniawati. 2014. *Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Campuran Untuk Manajemen, Pembangunan, dan Pendidikan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Islami, Muhammad Rizki dan Bitta Pigawati. (2021). *Prediksi Perkembangan Lahan Permukiman Kecamatan Genuk Kota Semarang*. Jurnal

Perencanaan Wilayah dan Kota. Volume 1, Nomor 1. Penerbit: Planologi UNDIP.

Lupiyoadi. 2009. *Pengertian Lokasi*. Diakses pada 5 November 2021, dari <http://eprints.umm.ac.id/38392/3/jiptummpp-gdl-ariffatioh-49885-3-babii.pdf>.

Maslow. 1987. *Pengertian Aktualisasi Diri*. Diakses pada 5 November 2021, dari <https://pendidikan.co.id/pengertian-aktualisasi-diri/>.

Mulyandari, Hestin. (2014). *Tipologi Perubahan Fungsi Lahan Bangunan Di Perkotaan Studi Kasus Perkembangan Bangunan Komersial Penggal Jalan Monjali – Jalan Abu Bakar Ali Yogyakarta*. Jurnal Teknik Sipil & Perencanaan. Volume 16, Nomor 2 (151 - 162). Penerbit: Fakultas Sains & Teknologi, Universitas Teknologi Yogyakarta (UTY).

Murray. 1938. *Teori Kebutuhan*. Diakses pada 5 November 2021, dari <https://www.dictio.id/t/apa-yang-dimaksud-dengan-teori-kebutuhan-murray/116556>.

Pemerintah Indonesia. 2011. *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Sumber: Republik Indonesia

Peraturan Daerah. 2017. *Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Pengelolaan Rumah Kos*. Sumber: Pemerintah Semarang

Pigawati, Bitta, Nany Yulastuti dan Fadjar Hari Mardiansjah. (2017). *Pembatasan Perkembangan Permukiman Kawasan Pinggiran Sebagai Upaya Pengendalian Perkembangan Kota Semarang*. Jurnal Tata Loka. Volume 19, Nomor 4 (306 - 319). Penerbit: Planologi UNDIP.

Pramono, Yuni setyo. 2008. *Konsep Tentang Home Dan Identitas Arsitektur Hunian*. Diakses pada 5 November 2021, dari <http://eprints.itn.ac.id/id/eprint/3219>.

- Raus, Holiqurrahman dan Aditianata. (2011). *Identifikasi Proses dan Dampak Perubahan Fungsi Perumahan menjadi Komersil di Koridor Wolter Monginsidi dan Kawasan Pasar Santa, Kecamatan Kebayoran Baru*. Jurnal Teknik Planologi. Volume 2, Nomor 1. Penerbit: Universitas Esa Unggul.
- Sulistiowati, Anggraeni Dyah. (2010). *Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Fungsi Komersial*. Jurnal Studi Teknik Arsitektur. Arsitron. Volume 1, Nomor 1 (27-34). Penerbit: Fakultas Teknik Universitas Budi Luhur.
- Sadana, Agus S. 2014. *Perencanaan Kawasan Permukiman*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sarwono, Jonathan. 2006. *Metodelogi Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&B*. Bandung Cv ALFABETA.
- Sugiyono. 2015. *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Cv ALFABETA.
- Waluyo, Budi. 2009. *Perubahan Orientasi Penggunaan Rumah Di Kelurahan Ngringo Kecamatan Jaten Kabupaten Karanganyar*. (Skripsi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2009). Diakses dari <http://eprints.ums.ac.id>.
- Wardhana, Indra Wisnu dan Ragil Haryanto. (2015). *Kajian Pemanfaatan Ruang Kegiatan Komersial Koridor Jalan Taman Siswa Kota Semarang*. Jurnal Pengembangan Kota. Vol 4 (1): 49-57. Penerbit: <http://ejournal2.undip.ac.id/index.php/jpk>.

## LAMPIRAN

### LEMBAR ASISTENSI



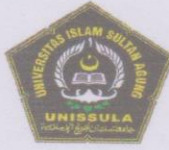
Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606  
Mata Kuliah : Tugas Akhir

Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	6/8/2021	Dari hasil Metodologi riset tambahkan untuk Tugas Akhir 1. Buat bab 2 kajian teori sesuai judul Tugas Akhir 2. Buat bab 3 kondisi eksisting 3. Buat bab 4 analisis dan temuan studi 4. Buat bab 5 penutup 5. Daftar Pustaka	
2	4/11/2021	1. Perbaiki judul Tugas Akhir 2. Lengkapi lembar pengesahan, Lembar persembahan, Kata pengantar, Daftar isi, Daftar gambar dan Daftar tabel 3. Tambahkan satu kolom pada tabel keaslian penelitian yang berisi sumber referensi nama jurnal, volume dan Nomor	
3	8/11/2021	ACC majukan ke sidang Pembahasan	

## LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606

Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT



No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
	3/11/2021	Bab 4 Temuan analisis 1.a. lebih dideskripsikan 1.b. lebih kearah teori → untuk Penyebaran diganti - Jabarkan alasan memakai Chi Square - Pasar diganti jenis Aktivitas komersial - 4.2 Aksesibilitas Peran Pemerintah > Pindahkan ke 4.1 Bab 5 1.a. lebih dideskripsikan	
	8/11/2021	Peranya analisis deskripsi hasil SPSS	

## LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606  
Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widiasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	21/12/2021	<b>1. Tambahkan data :</b> a. Jumlah rumah tinggal menjadi rumah komersial b. Tahun berapa responden tinggal c. tahun berapa rumah tinggal berubah menjadi rumah komersial 2. Sampel jumlah 23 (bagaiman cara menentukan jumlah sampel ? Perlu diberi alasan yang kuat 3. Peta lokasi rumah tinggal yang menjadi rumah komersial	
2	21/12/2021	ACC MAJUAN KE SIDANG PENDADARAN (ddengan syarat perbaiki diatas)	





## LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606  
Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D


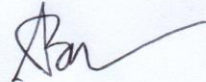
No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	21/12/2021	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Perkuat latar belakang tentang pemilihan lokasi</li><li>2. Diperjelas Jumlah data bangunan komersial</li><li>3. Perkuat hasil lapangan</li></ol>	
2	21/12/2021	Ya dari saya cukup ACC	

## LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606  
Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widiasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1.	30/12/2021	survey semua lokasi sebagai populasi. Sebagai data base penelitian anda. setelah anda memiliki data tersebut, coba tarik hasilnya dan tarik kesimpulan	
2.	30/12/2021	ACC	

## LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606  
Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widiasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	14/12/2021	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Jelaskan Populasi Penelitian anda, kemudian jelaskan juga responden anda</li><li>2. Penambahan kuesioner seperti :<ul style="list-style-type: none"><li>- Penggunaan listrik</li><li>- Sumber air</li><li>- Jumlah ruangan</li></ul></li><li>3. Petakan titik - titik responden anda ada dimana saja</li><li>4. Jelaskan di Pendahuluan mengenai alasan <del>statistik</del> Saientifik mengapa anda memilih genduk Indah sebagai lokasi penelitian anda</li></ol>	

## LEMBAR ASISTENSI



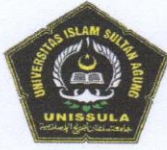
Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606  
Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widiasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	20/12/2021	1. Letakan tabel perubahan fungsi rumah di hasil penelitian 2. Lengkapi dengan foto saat ini	
2	21/12/2021	ACC	



## LEMBAR ASISTENSI



Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik  
Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Nama : Mustafa Panduraji Nugroho  
NIM : 31201400606  
Mata Kuliah : Tugas Akhir  
Dosen Pembimbing : 1. Dr. Ir. M. Agung Ridlo, MT  
2. Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

No	Tanggal	Keterangan	Tanda Tangan
1	27/12/2021	Urutkan, mana Pengaruh yang Paling dominan hingga yang tidak berdasarkan hasil Perhitungan	Hesti
2.	28/12/2021	- Perbaikan terhadap Pengujian Analisis - Perbaikan Penulisan kutipan	Hesti

Acc.

## BERITA ACARA UJIAN PEMBAHASAN

### TUGAS AKHIR

Pelaksanaan Sidang Pembahasan Tugas Akhir

Nama Mahasiswa : Mustafa Panduraji Nugroho  
Judul Tugas Akhir : PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH  
TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DI  
PERUMAHAN GENUK INDAH KELURAHAN  
GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK, KOTA  
SEMARANG  
Hari/Tanggal : Selasa, 30 November 2021  
Waktu : 08.00 – 09.00 WIB  
Pembimbing I : Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT  
Pembimbing II : Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

#### 1. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Penguji (Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D)

1. Tambahkan tentang penelitian sebelumnya untuk penguatan teori melatarbelakangi permasalahan anda
2. Bagaimana mendapatkan populasi dan responden untuk penelitian anda ?
3. Apakah anda melakukan perbandingan keadaan usaha komersial disaat normal dan pandemi ?
4. Perbaiki kuesioner dengan menambahkan point penggunaan listrik, jumlah ruangan, dll.

#### Tanggapan

1. Akan ditambahkan penelitian sebelumnya terkait Kelurahan Gebangsari Perumahan Genuk Indah.
2. Cara mendapatkan populasi dari hasil peta digitasi bangunan. Untuk mendapatkan responden dari hasil observasi secara langsung.
3. Tidak melakukan perbandingan. penelitian lebih berfokus ketika rumah komersial melakukan usaha disaat keadaan normal.
4. Akan dilakukan perbaikan dan penambahan kuesioner

#### 2. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Pembimbing I (Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT)

1. Jumlah unit rumah tinggal yang berubah kearah komersial ada berapa ?
2. Kenapa jumlah sampel hanya muncul 23 responden ?
3. Sejak kapan responden tinggal ?
4. Buatlah peta 23 lokasi responden

### Tanggapan

1. Rumah tinggal yang berubah jadi rumah komersial ada 23 unit
2. Jumlah sampel 23 responden dari hasil survey primer. Karena kebanyakan rumah komersial yang sekaligus tempat tinggal tidak memiliki izin usaha sehingga data dari instansi tidak ada, jadi dilakukan observasi dan didapatkan 23 responden.
3. Kebanyakan responden sudah tinggal di Perumahan Genuk diatas 10 tahun.
4. Akan dibuat peta lokasi responden

### 3. Masukan/Pertanyaan

#### Oleh Dosen Pembimbing II (Boby Rahman, ST, MT)

1. Perkuat latar belakang tentang pemilihan lokasi
2. perjelas data bangunan komersial
3. perkuat hasil lapangan

### Tanggapan

1. Akan diperkuat terkait latar belakang
2. Data bangunan akan lebih diperjelas
3. Akan diperkuat data hasil lapangan dalam penelitian

Semarang, 30 November 2021

Mustafa Panduraji Nugroho

Nama	Jabatan	Tanda Tangan
Hasti Widiasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D	Dosen Penguji	
Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT	Dosen Pembimbing I	
Boby Rahman, ST, MT	Dosen Pembimbing II	
Dr. Hj. Mila Karmilah, ST, MT	Dosen Koordinator TA	

## **BERITA ACARA UJIAN PENDADARAN TUGAS AKHIR**

Pelaksanaan Sidang Pembahasan Tugas Akhir

Nama Mahasiswa : Mustafa Panduraji Nugroho  
Judul Tugas Akhir : PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH  
TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL DI  
PERUMAHAN GENUK INDAH KELURAHAN  
GEBANGSARI, KECAMATAN GENUK, KOTA  
SEMARANG  
Hari/Tanggal : Rabu, Semarang 22 Desember 2021  
Waktu : 10.00 – 11.00 WIB  
Pembimbing I : Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT  
Pembimbing II : Bobby Rahman, ST, MT  
Penguji : Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D

### **1. Masukan/Pertanyaan**

**Oleh Dosen Penguji (Hasti Widyasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D)**

1. Kenapa anda tertarik dengan tema ini ?
2. Pengaruh yang paling dominan hingga yang tidak dominan?
3. Bagaimana cara anda mendapatkan sampel di kawasan penelitian ?
4. Apa objek penelitian anda ?
5. Pemilik yang merubah penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial sudah tinggal atau berbisnis berapa lama ?

### **Tanggapan**

1. Awalnya untuk penelitian adalah tentang RTH di Perumahan Genuk Indah namun disarankan untuk meneliti Perubahan Penggunaan Fungsi Rumah Tinggal Menjadi Rumah Komersial Di Perumahan Genuk Indah untuk.
2. Untuk pengaruh yang dominan hingga yang tidak dominan berdasarkan hasil pengujian analisis belum diurutkan .
3. Untuk mendapatkan sampel berdasarkan hasil obesrvasi langsung
4. Objek penelitian adalah berfokus pada pemilik yang melakukan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial di Perumahan Genuk Indah
5. Untuk yang sudah tinggal atau berbisnis dalam melakukan perubahan penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial adalah 10 tahun lebih, yang bisa dibilang orang pertama yang menempati Perumahan Genuk Indah.



## 2. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Pembimbing I (Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT)

1. Jelaskan pengertian rumah komersial dan bentuk perubahan rumah komersial?
2. Berapa jumlah usaha komersial ?
3. Buat tabel untuk hasil peta usaha komersial sehingga memudahkan informasi dari data anda.

### Tanggapan

1. Rumah komersial adalah rumah yang merubah fungsi bentuk rumah untuk mendapatkan keuntungan pribadi pemiliknya dan bentuk rumah komersial adalah rumah yang sudah berubah total seperti kost-kostan, toko, tempat foto copy, dll. Diutamakan sebagai tempat usaha untuk meningkatkan keuntungan pribadi.
2. Untuk jumlah usaha komersial ada sekitar 200. Sedangkan untuk usaha rumah komersial sekaligus tempat tinggal ada 25.
3. Akan ditambahkan tabel untuk hasil peta usaha komersial.

## 3. Masukan/Pertanyaan

Oleh Dosen Pembimbing II (Boby Rahman, ST, MT)

1. Petakan kembali semuanya tentang usaha komersial sesuai dengan hasil suvey primer.

### Tanggapan

1. Akan diperbaiki peta tentang usaha komersial sesuai dengan hasil suvey primer.

Semarang, 22 Desember 2021

Mustafa Panduraji Nugroho

Nama	Jabatan	Tanda Tangan
Hasti Widiasamratri, S.Si., M.Eng., Ph.D	Dosen Penguji	
Dr. Ir. Mohammad Agung Ridlo, MT	Dosen Pembimbing I	
Boby Rahman, ST, MT	Dosen Pembimbing II	
Dr. Hj. Mila Karmilah, ST, MT	Dosen Koordinator TA	

**DAFTAR PERTANYAAN KUESIONER**  
**“PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI**  
**RUMAH KOMERSIAL DI PERUMAHAN GENUK INDAH”**

**A. IDENTITAS RESPONDEN**

Nama : .....

Umur : ..... tahun

Jenis Kelamin : Laki-Laki/Perempuan

Alamat : .....

RT ..... / RW ..... Kelurahan Gebangsari  
Kecamatan Genuk Kota Semarang

Daftar Pertanyaan :

1. Apa pekerjaan pokok Bapak/Ibu/Saudara saat ini?
  - a. PNS/TNI-Polri
  - b. Pengusaha/Wiraswasta
  - c. Pensiunan
  - d. Lainnya, sebutkan .....
  
2. Berapa penghasilan yang diterima Bapak/Ibu/Saudara perbulan?
  - a. Kurang dari Rp. 500.000,-
  - b. Rp. 500.000 – Rp. 1.000.000,-
  - c. Rp. 1.000.000 – Rp. 2.000.000,-
  - d. Diatas Rp. 2.000.000,- sebutkan Rp.....
  
3. Sudah berapa lama Bapak/Ibu/Saudara tinggal di sini?
  - a. 0 – 2 tahun
  - b. 2 – 5 tahun
  - c. 5 – 10 tahun
  - d. Diatas 10 tahun
  
4. Bagaimana status kepemilikan lahan dan bangunan yang Bapak/Ibu/Saudara tempati?
  - a. Hak milik
  - b. Kontrak tahunan
  - c. Sewa bulanan
  - d. Lainnya, sebutkan .....

**B. PENGARUH PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL MENJADI RUMAH KOMERSIAL**

5. Tujuan anda merubah penggunaan fungsi rumah tinggal menjadi rumah komersial ?
  - a. Lokasi yang strategis
  - b. Memanfaatkan kondisi lahan rumah
  - c. Investasi untuk masa depan
  - d. Sekedar untuk mencari keuntungan

- e. Alasan Lainnya, sebutkan .....
6. Apakah jenis usaha rumah komersial yang anda lakukan ?
- |                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| a. Jual Sembako    | d. Rumah Makan             |
| b. Jual Elektronik | e. Lainnya, sebutkan ..... |
| c. Kost-kostan     |                            |
7. Kenapa anda memilih usaha rumah komersial tersebut ?
- |                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| a. Banyak yang beli              | e. Tidak perlu lahan luas  |
| b. Tidak memerlukan keahlian     | f. Tenaga kerja murah      |
| c. Sesuai dengan keahlian        | g. Lainnya, sebutkan ..... |
| d. Tidak memerlukan tenaga kerja |                            |
8. Kenapa anda melakukan usaha rumah komersial di kawasan Perumahan Genuk Indah ini ?
- |   |
|---|
| a. Dekat dengan kawasan Kampus/Perguruan Tinggi |
| b. Dekat dengan kawasan Industri                |
| c. Dekat dengan jalur Pantura                   |
| d. Alasan lainnya, sebutkan .....               |
9. Berapakah penghasilan anda dari usaha rumah komersial tersebut ?
- |   |
|---|
| a. Kurang dari Rp 1.000.000,-/bulan             |
| b. Rp. 1.000.000.- sampai Rp.2.000.000,-/bulan  |
| c. Rp. 2.000.000,- sampai Rp. 5.000.000,-/bulan |
| d. Lebih dari Rp. 5.000.000,-                   |
10. Apakah penghasilan dari usaha rumah komersial yang anda lakukan bisa menutupi kebutuhan anda ?
- |                                 |
|---------------------------------|
| a. Ya                           |
| b. Tidak, sebutkan kenapa ..... |
11. Bagaimana aksesibilitas kawasan di Perumahan Genuk Indah ini apakah lancar ?
- |                                 |
|---------------------------------|
| a. Ya                           |
| b. Tidak, sebutkan kenapa ..... |
12. Bagaimana sarana dan prasarana dikawasan Perumahan Genuk Indah apakah sudah tersedia dengan lengkap dan memuaskan ?
- |                                 |
|---------------------------------|
| a. Ya                           |
| b. Tidak, sebutkan kenapa ..... |

13. Berapakah pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) anda saat ini ?
- Kurang dari Rp.99.500,-
  - Rp. 100.000 – Rp.199.500,-
  - Rp. 200.000 – Rp. 299.500,-
  - Lebih dari Rp. 300.000,-
14. Apakah anda telah mengajukan SIU (Surat Izin Usaha) untuk melakukan usaha rumah komersial ini ?
- Ya
  - Tidak, sebutkan kenapa .....
15. Apakah ada tarif pembayaran distribusi yang ditarik oleh pemerintah terhadap usaha rumah komersial anda ?
- Ya, jumlah pembayaran Rp.....
  - Tidak
16. Siapakah yang melakukan perubahan pembangunan fisik bangunan usaha rumah komersial anda ?
- Saya sendiri
  - Saya membeli dari orang lain
  - Orang lain, saya hanya menyewa
  - Lainnya, sebutkan.....
17. Apakah perubahan fungsi bangunan rumah yang telah dilakukan terhadap usaha rumah komersial anda ?
- Perubahan terhadap fungsi ruangan rumah, apa.....
  - Perubahan terhadap fungsi halaman rumah, apa.....
  - Perubahan terhadap jumlah ruangan rumah, berapa.....
  - Perubahan lainnya, sebutkan .....
18. Berapakah daya listrik yang digunakan untuk usaha rumah komersial anda saat ini ?
- 900 VA
  - 1.300 VA
  - 2.200 VA
  - 3.500 VA
  - 4.400 VA
19. Apakah sumber air yang anda gunakan untuk usaha rumah komersial saat ini ?
- PDAM
  - Sumur Bor

### Rekapitulasi Hasil Kuesioner

Responden	Pertanyaan																		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	1	4	4	1	3	3	2	1	3	1	1	2	4	1	1	1	3	3	1
2	1	4	4	1	3	3	2	1	3	1	1	2	4	1	1	1	3	2	2
3	2	4	4	1	3	3	2	1	3	1	1	2	4	2	2	1	3	4	1
4	2	3	4	1	1	1	1	2	2	1	1	2	4	2	2	1	3	2	2
5	2	3	4	1	4	1	1	2	2	1	1	1	4	2	2	1	4	2	2
6	2	3	2	2	1	4	1	1	2	2	1	1	0	2	2	1	2	1	1
7	2	3	3	2	4	5	5	1	2	2	1	1	0	2	2	1	2	2	2
8	1	4	3	1	4	3	2	1	2	1	2	1	4	1	1	1	3	2	2
9	1	4	3	1	4	3	2	1	3	1	2	1	4	1	2	1	3	3	1
10	3	3	4	1	4	3	2	2	2	1	2	1	4	2	2	1	3	2	2
11	1	4	4	1	3	3	4	1	2	1	1	1	4	2	2	1	3	2	2
12	2	4	4	1	3	3	4	1	2	1	1	1	4	2	2	1	3	2	2
13	2	3	4	1	3	3	4	1	2	1	1	1	4	2	2	1	3	2	2

14	2	3	4	1	3	3	4	1	2	1	1	1	4	2	2	1	3	2	2
15	3	4	4	1	2	1	1	1	1	1	1	1	4	2	2	1	4	2	2
16	1	4	3	1	1	3	2	1	3	2	1	1	4	2	2	2	3	2	1
17	3	4	3	1	1	3	2	1	3	1	1	1	4	2	2	1	3	4	2
18	2	4	4	1	1	3	4	1	3	1	2	1	4	2	2	1	3	2	2
19	2	3	4	1	1	4	1	1	2	1	1	2	3	2	2	1	2	2	1
20	2	3	4	1	2	1	1	1	2	1	1	2	3	2	2	1	3	1	2
21	3	4	4	1	1	1	1	1	2	2	1	2	4	2	2	1	3	2	2
22	2	2	4	1	2	1	5	4	1	2	1	2	2	2	2	1	1	1	2
23	2	3	3	2	1	5	3	1	2	1	2	1	0	2	2	1	1	2	1
24	2	4	3	2	1	4	1	1	3	1	2	1	0	2	2	1	2	2	1
25	3	4	4	1	1	5	5	1	2	1	1	1	4	2	2	1	1	2	2
26	1	4	3	1	1	3	4	1	3	2	2	2	4	2	2	1	3	2	1
27	2	3	3	1	2	5	5	1	2	2	1	1	4	2	2	1	1	2	2
28	2	4	4	1	4	3	2	1	3	1	1	1	4	2	2	1	3	2	2
29	3	3	4	1	3	3	2	1	3	2	2	2	4	2	2	1	3	3	2
30	2	4	3	1	1	3	2	1	3	2	1	1	4	2	2	2	3	3	1

PERUBAHAN PENGGUNAAN FUNGSI RUMAH TINGGAL  
MENJADI RUMAH KOMERSIAL DI PERUMAHAN GENUK INDAH  
(Kelurahan Gebangsari, Kecamatan Genuk, Semarang)



*Kali*

ORIGINALITY REPORT

23%

SIMILARITY INDEX

23%

INTERNET SOURCES

6%

PUBLICATIONS

8%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	<a href="http://media.neliti.com">media.neliti.com</a> Internet Source	2%
2	<a href="http://eprints.undip.ac.id">eprints.undip.ac.id</a> Internet Source	2%
3	<a href="http://eprints.itn.ac.id">eprints.itn.ac.id</a> Internet Source	2%
4	<a href="http://ejournal.borobudur.ac.id">ejournal.borobudur.ac.id</a> Internet Source	1%
5	<a href="http://ejournal2.undip.ac.id">ejournal2.undip.ac.id</a> Internet Source	1%
6	<a href="http://repository.unissula.ac.id">repository.unissula.ac.id</a> Internet Source	1%
7	<a href="http://ohmisskate.com">ohmisskate.com</a> Internet Source	1%
8	<a href="http://hdl.handle.net">hdl.handle.net</a> Internet Source	1%

Submitted to Universitas Diponegoro