



---

## FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PERUBAHAN PEMANFAATAN LAHAN DAN SOSIAL EKONOMI DI SEKITAR APARTEMEN MUTIARA GARDEN

Bagus Nuari Priambudi<sup>1</sup> dan Bitta Pigawati<sup>2</sup>

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

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro

email : bagusnuari@gmail.com

**Abstrak:** Perkembangan bisnis properti di Kota Semarang khususnya bangunan yang berorientasi komersial seperti condotel (kondominium hotel), perkantoran, mall dan apartemen, belakangan ini semakin meningkat. Pertumbuhan pasar properti di kota Semarang setiap tahunnya meningkat sebesar 10-12%. Peningkatan tersebut, terjadi di sekitar Kampung Petempen dan Kelelengan yang terletak di kawasan Gajahmada Semarang. Kawasan tersebut merupakan permukiman padat penduduk, sekarang beralih fungsi menjadi perdagangan jasa berupa apartemen. Penelitian ini bertujuan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi di sekitar apartemen tersebut, dengan menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh. Instrumennya meliputi form observasi, wawancara, telaah dokumen, kuesioner serta menggunakan teknik analisis deskriptif kuantitatif dan spasial. Hasil penelitian menunjukkan faktor yang paling berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi, yaitu lokasi strategis (aksesibilitas) dan factor ekonomi (tingkat pendapatan).

**Kata Kunci :** Faktor, Perubahan, Pemanfaatan Lahan, Sosial Ekonomi.

**Abstract:** Nowadays the development property business in Semarang city especially the building which oriented in commercial used e.g. condotel (condominium-hotel), offices, mall and apartments it has been increasing. The growth of market property in Semarang was increase about 10-12 % per year. The increasing market was in Petempen and Kelelengan Villages which located near Gajahmada Street in Semarang City. Those area it was dominance which the landed-house, and now become apartement building. The aim of this research was to know the factors that affect the change of area utilization and social economic society, with used a quantitative approach to knows the factors which are most affect in those points. The instruments are form observation, interview, kuesioner and use analisys descriptive quatitative and spatial analytical techniques. The result showed that there are two factors affecting the change of area utilization of the community economic and social economic conditions were strategic location ( accesbility ) and the economic factor.

**Keywords:** Factor, Change, Area Utilization, Socio-Economic.

### PENDAHULUAN

Perkembangan bisnis properti di Kota Semarang meningkat secara signifikan sejak tahun 2010. Menurut Laksana Sunarko Sekjen DPD Real Estate Indonesia (REI) Jateng bahwa di pusat Kota Semarang mulai bermunculan gedung bertingkat, tidak hanya bangunan mall, perkantoran dan juga perhotelan.

Disamping itu juga mulai dikembangkan apartemen oleh sejumlah investor besar. Data spesifik dilapangan menunjukkan bahwa sejumlah investor telah merealisasikan pembangunan properti seperti hotel bintang lima, apartemen dan juga mall. Keberadaan apartemen ini biasanya menempati lahan-

lahan di pusat kota dengan nilai investasi yang tinggi dan lahan lahan tersebut tentunya berada di lokasi-lokasi strategis di pusat kota.

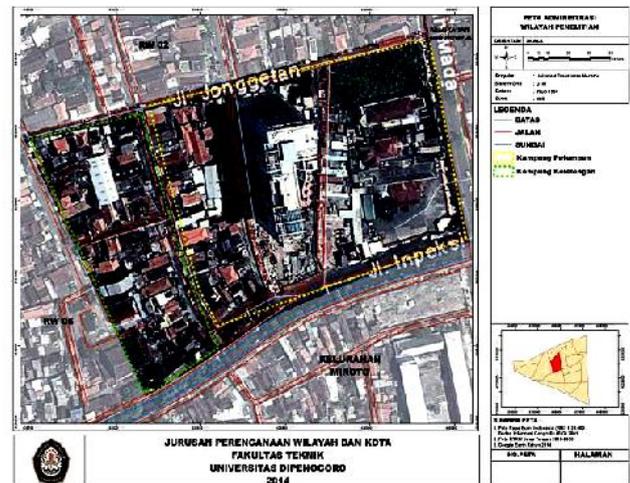
Munculnya pembangunan apartemen seringkali disebabkan oleh bertambahnya jumlah penduduk perkotaan yang meningkat. Di sisi lain ketersediaan lahan yang semakin terbatas. Untuk meningkatkan efisiensi pada keterbatasan tersebut, perlu dilakukan optimalisasi. Optimalisasi tersebut berupa penggunaan lahan dengan mendirikan sebuah properti yang dapat memberikan keuntungan sehingga nilai pasar dari suatu lahan menjadi tinggi. Hal ini sesuai dengan pernyataan (Budiharjo,1993) bahwa penambahan penduduk kota yang drastis baik secara alami maupun migrasi harus dapat diimbangi dengan perkembangan dan pertumbuhan kota yang dinamis,yang biasanya selalu dikuti dengan perubahan lahan.

Pembangunan Apartemen Mutiara Garden yang terletak di Kampung Petempen menunjukkan bahwa optimalisasi lahan memang suatu hal yang diperlukan pada saat ini, untuk dapat menekan jumlah permintaan kawasan permukiman yang semakin meningkat. Disisi lain lahan di pusat Kota Semarang semakin terbatas, sehingga investor melirik lahan permukiman kampung kota untuk dijadikan lahan bisnis komersial. Keberadaan permukiman kampung kota tersebut lama kelamaan akan semakin tergerus oleh adanya pengaruh pembangunan fisik perkotaan melalui pengembangan kawasan komersial yang terdapat disekitarnya. Fenomena seperti inilah yang sekarang terjadi di Kampung Petempen dan semakin terlihat jelas setelah munculnya apartemen.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan di atas, penelitian yang dilakukan mengkaji tentang **Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Sosial Ekonomi di Sekitar Apartemen Mutiara Garden Kota Semarang**

Wilayah penelitian terletak di RW 01 Kampung Petempen dan di RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan, dengan luas sebesar 4,55 Ha. Lokasi kedua kampung tersebut,

berbatasan langsung dengan apartemen mutiara garden. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada **Gambar 1** di bawah ini.



Sumber : Google Earth 2014

**Gambar 1**  
Wilayah Penelitian

## KAJIAN LITERATUR

### *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Penggunaan Lahan*

Lahan sebagai suatu sumber daya alam yang dimanfaatkan oleh seluruh masyarakat memiliki sifat yang dinamis. Artinya akan mengalami perubahan dari waktu ke waktu (terkait jenis penggunaannya). Perubahan penggunaan lahan merupakan suatu proses yang berjalan seiring perkembangan jumlah dan aktivitas penduduk.

Perubahan guna lahan dapat terjadi karena faktor yang dominan dalam mempengaruhinya. Ada empat proses utama yang menyebabkan terjadinya perubahan penggunaan lahan (Bourne,1982 dalam Yusuf Setiadi,2007) yaitu:

1. Perluasan Batas Kota
2. Peremajaan Pusat Kota
3. Perluasan Jaringan Infrastruktur terutama jaringan transportasi
4. Tumbuh dan hilangnya pemusatan aktivitas tertentu,misalnya tumbuh aktivitas industri dan pembangunan sarana rekreasi atau wisata

Selain itu menurut Cullingsworth (1997) terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, perubahan

penggunaan yang cepat di perkotaan dipengaruhi oleh empat faktor, yakni :

1. Adanya konsentrasi penduduk dengan segala aktivitasnya;
2. Aksesibilitas terhadap pusat kegiatan dan pusat kota;
3. Jaringan jalan dan sarana transportasi, dan;
4. Orbitasi, yakni jarak yang menghubungkan suatu wilayah dengan pusat-pusat pelayanan yang lebih tinggi.

Chapin (1979) juga mengungkapkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan yaitu topografi, penduduk, nilai lahan, aksesibilitas, sarana dan prasarana serta daya dukung lingkungan. Merangkum kedua pendapat diatas mengenai faktor yang mempengaruhi perubahan penggunaan lahan, tingkah laku serta tindakan manusia merupakan faktor penentu perubahan penggunaan lahan. Hal ini disebabkan tingkah laku manusia yang sudah menjadi hukum alam untuk dapat memenuhi kebutuhan manusia yang terkait kehidupan ekonomi dan sosial. Kegiatan pemenuhan kebutuhan tersebut dapat di deskripsikan secara tidak langsung akan mempengaruhi penggunaan lahan yang pada akhirnya akan mengarah ke perubahan penggunaan lahan yang berberda dari kondisi awalnya.

Menurut Bintarto (1989:73), perubahan penggunaan lahan dapat timbul dari suatu aktivitas manusia dengan segala macam bentuk aktivitasnya pada ruang yang menyebabkan perubahan lahan suatu kota. Perubahan tersebut meliputi :

1. Proses Perubahan Perkembangan (*development change*) Perubahan yang terjadi tanpa memerlukan suatu perpindahan karena masih terdapat ruang dan fasilitas-fasilitas yang ada pada tempat tersebut.
2. Proses Perubahan Lokasi (*locational change*) Perubahan yang mengakibatkan perpindahan sejumlah penduduk ke daerah lain karena suatu tempat tidak mampu menanganai suatu masalah serta sumber daya yang ada ditempat tersebut.

3. Proses Perubahan Perilaku (*behavioral change*) Pada proses perubahan ini karena adanya perkembangan yang terjadi sehingga sebagian besar penduduknya berusaha untuk mengubah perilaku untuk dapat menyesuaikan dengan perubahan yang ada.

#### *Sosial Ekonomi Masyarakat*

Dalam lingkungan masyarakat kita melihat bahwa ada tingkatan-tingkatan yang berlaku dan diterima secara luas oleh masyarakat Di sekitar kita ada orang yang menempati jabatan tinggi seperti gubernur dan walikota dan jabatan rendah seperti camat dan lurah. Perbedaan itu tidak hanya muncul dari sisi jabatan tanggung jawab sosial saja, namun juga terjadi akibat perbedaan ciri fisik, keyakinan dan lain-lain. Perbedaan ras, suku, agama, pendidikan, jenis kelamin, usia atau umur, kemampuan, tinggi badan, dan lain sebagainya juga membedakan manusia yang satu dengan yang lain.

Semua hal tersebut akan sangat berpengaruh terhadap karakteristik yang muncul dalam masyarakat di lingkungannya baik secara sosial maupun eekonomi. Berkaitan dengan hal tersebut diperlukan adanya suatu variabel untuk dapat melihat kondisi sosial-ekonomi masyarakat Menurut (Supartono dkk,2011) dalam jurnalnya menyebutkan bahwa untuk melihat tingkat kesejahteraan masyarakat dalam suatu lingkungan dapat dilihat dari segi ekonomi dan sosialnya. Variabel ekonomi yang meliputi tingkat pendapatan, besarnya pengeluaran perbulan atau belanja atau konsumsi, baik untuk pangan maupun non pangan serta tingkat produksi, investasi dan sebagainya. Sedangkan variabel sosial antara lain: tingkat pendidikan, etos kerja, jenis pekerjaan, kepadudukan dan sebagainya.

Hal serupa juga diungkapkan oleh Ruhandi dkk (2004) dalam jurnalnya, untuk melihat maupun melakukan analisis kondisi sosial ekonomi masyarakat dapat melihat tabel dibawah ini. Perbedaan dengan pendapat sebelumnya, variabel yang digunakan oleh Ruhandi sudah lebih spesifik lagi dan dapat dikatakan memudahkan untuk

mencari data-data yang dibutuhkan. Berikut merupakan variabel yang digunakan untuk mengamati kondisi sosial ekonomi masyarakat :

Tabel  
Variabel Untuk Melihat Karakteristik Sosial-Ekonomi Masyarakat

No	Variabel	Variabel
1	Jumlah Anggota keluarga	Kecil (2-4 orang) Sedang (5-7 Orang) Besar (lebih dari 7 Orang)
2	Umur	Non produktif muda (<17 tahun) Produktif (17-55 tahun) Non produktif tua (> 55 tahun)
3	Pendidikan	Rendah (Tidak tamat SD/ tamat SD) Sedang (Tamat SMP/SMU) Tinggi (Tamat Perguruan tinggi)
4	Tingkat Pendapatan	Rendah (<Rp. 1.000.000) Sedang (Rp. 1.000.000 -Rp. 2.500.000) Tinggi (>Rp. 2.500.000-)
5	Tingkat Pendapatan (standar IIPS )	Rendah (lebih kecil dari Rp 45.833) Sedang (Rp 45.833 - Rp 79.167) Tinggi ( lebih dari Rp 79.167)
6	Mata Pencabarian	Kecil ( Buruh tani, atau petani saja) Sedang ( Petani dan buruh tani) Besar ( Petani dan pedagang , buruh tani dan pedagang atau pedagang saja)

Sumber: Rubendi, 2004 (Jurnal Nusa Siva, Fakultas Kesehatan UIN)

**METODE PENELITIAN**

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatn lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat di sekitar pembaguan apartemen mutiara garden. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif untuk mengetahui faktor yang paling berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat di lingkungan tersebut.

Menurut (Creswell, 1994, hal. 153) penelitian kuantitatif menggunakan pendekatan deduktif meliputi tahap pengujian suatu literatur, pengujian hipotesis atau pertanyaan penelitian yang muncul dari literatur, mengoperasionalkan konsep atau variabel, dan menggunakan instrumen untuk mengukur variabel tersebut sehingga menghasilkan kesimpulan dan saran dari penelitian.

Metode pengumpulan data membahas tentang alat/ teknik pengumpulan data dan prosedur penelitan dilakukan meliputi pencatatan data, kebutuhan data yang diperlukan, dan langkah-langkah penelitian selanjutnya. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu teknik pengumpulan data primer dan teknik pengumpulan data sekunder. Instrumen penelitian yang digunakan adalah observasi, wawancara, telaah dokumen dan kuesioner.

Dalam penentuan jumlah sampel, dapat menggunakan rumus menurut (Sugiaro, 2001). Untuk lebih jelasnya penentuan jumlah sampel dapat dilihat dari perhitungan yang telah dilakukan pada **Tabel** dibawah ini.

Tabel  
Jumlah Sampel di Wilayah Penelitian

Lokasi Penelitian	Jumlah Kepala Keluarga	Jumlah Sampel
RW 01 Kampung Petempen	100 KK (400 jiwa)	33
RW 03 04 Kampung Kelelengan	300 KK (1200 jiwa)	32
Jumlah		75

Sumber: Hasil Analisis Peneliti, 2014

Jenis analisis yang digunakan dalam penelitian, untuk menjawab pertanyaan dan mencapai tujuan penelitian sesuai dengan sasaran penelitian yang akan dicapai yaitu:

Analisis Perubahan Pemanfaatan Lahan. Analisis ini untuk mengetahui perubahan pemanfaatan lahan di Kampung Petempen dan Kelelengan sebelum dan sesudah pembangunan apartemen. Substansi yang dibahas disini meliputi jenis dan luasan pemanfaatan lahan, kepadatan bangunan, ketinggian bangunan ,harga lahan.

Analisis Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Analisis ini untuk mengetahui perubahan kondisi sosial ekonomi masyarakat Kampung Petempen dan Kelelengan sebelum dan sesudah pembangunan apartemen. Substansi yang dibahas disini meliputi jumlah penduduk,tingkat pendapatan,tingkat pendidikan jenis pekerjaan dan perilaku masyarakat.

Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarkat Analisis ini untuk mengetahui faktor-faktor yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi. Substansi yang dibahas disini meliputi lokasi strategis (waktu tempuh),jarak dari pusat kota,jarak dari pusat pelayanan,ketersediaan moda transportasi dan kepemilikan lahan.

**Hasil Pembahasan**

**➦ Perubahan Pemanfaatan Lahan**

Pemanfaatan lahan di RW 01 Kampung Petempen dan RW 03 serta 04 Kampung

Kelelengan yang semula digunakan untuk permukiman sekarang beralih fungsi menjadi perdagangan jasa berupa apartemen. Perubahan yang terjadi meliputi :

Luas pemanfaatan lahan permukiman di RW 01 Kampung Petempen berkurang sebesar 7.500 m<sup>2</sup>. Hal tersebut menyebabkan pemanfaatan lahan perdagangan jasa luasnya bertambah sebesar 9.620 m<sup>2</sup> dan luas pemanfaatan lahan sisanya berkurang sebesar 120 m<sup>2</sup>.

Kepadatan bangunan di RW 01 Kampung Petempen terdapat penambahan luas sebesar 2000 m<sup>2</sup>. Sedangkan untuk kepadatan bangunan di RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan terdapat penurunan luas sebesar 80 m<sup>2</sup>.

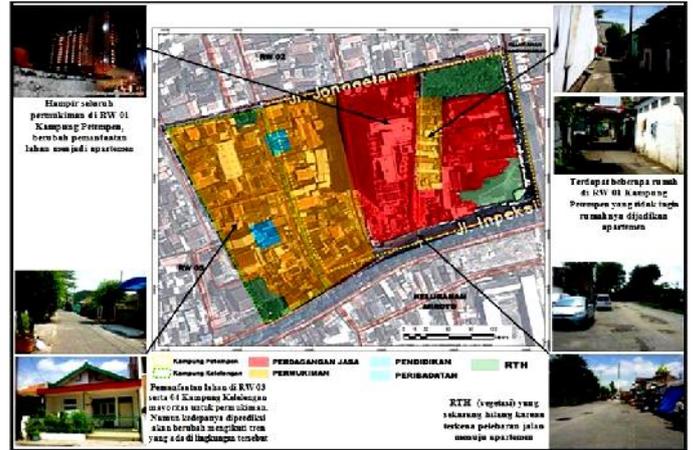
Ketinggian bangunan di RW 01 Kampung Petempen terdapat pertambahan sebanyak 95 meter (20 lantai). Terkait harga lahan, untuk lahan milik masyarakat dengan status Hak Guna Bangunan terdapat peningkatan sebesar 3 juta/m<sup>2</sup>. Sedangkan untuk lahan milik masyarakat yang sudah memiliki sertifikat terdapat peningkatan sebesar 3,5 juta/m<sup>2</sup>.

Hasil selengkapnya dapat dilihat pada tabel dan peta dibawah ini :

Tabel  
Analisis Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi  
Di Wilayah Penelitian

Variabel	Perubahan		
	Berkurang Luas (RW 1)	Tidak Berkurang Luas (RW 3 & 4)	Tanah
Jumlah Penduduk	Kapal Keluar (KK) (jasa)	0 KK ( 0 jasa)	30 KK (200 jasa)
	Kepadatan Penduduk (km <sup>2</sup> )	-1050	-
	Jumlah Penduduk (jasa)	-315	-
Tingkat Pendidikan	Pengantar Lulus	-20	-20
	SMA	-216	50
	SLTP	55	45
	SD	43	-75
Jenis Pekerjaan	Pengusaha	-25	-25
	PNS-ABRI	-	56
	Pensiunan	-	-85
	Buruh Buruh	84	-
	Petani	16	-
Lain-lain (jasa)	-200	54	
Tingkat Pendapatan	Rp 1.000.000,00	0	Rp 1.000.000,00
Perilaku Masyarakat	Berkasus Anak Masyarakat Rendah	Interaksi Anak Masyarakat Tinggi	-

Sumber: Hasil Analisis 2014



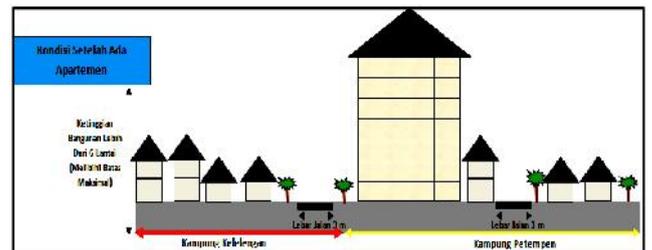
Sumber : Hasil Analisis Peneliti 2014

Gambar 2  
Perubahan Pemanfaatan Lahan  
Di Wilayah Penelitian



Sumber : Hasil Analisis Peneliti 2014

Gambar 3  
Perubahan Kepadatan Bangunan  
Di Wilayah Penelitian



Sumber : Hasil Analisis Peneliti 2014

Gambar 4  
Perubahan Ketinggian Bangunan  
Di Wilayah Penelitian

**Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat**

Pembangunan apartemen menyebabkan perubahan kondisi sosial ekonomi masyarakat yang terdapat pada RW 01 Kampung Petempen dan RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan, perubahan yang terjadi meliputi :

Penurunan kepadatan penduduk di Kelurahan Kembangsari sebanyak 1050/km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk sebanyak 315 jiwa. Untuk wilayah penelitian, pada RW 01 Kampung Petempen terdapat penurunan jumlah kepala keluarga sebanyak 50 KK atau sekitar 200 jiwa. Sedangkan untuk RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan jumlah kepala keluarga tidak terdapat perubahan.

Penurunan jenis pekerjaan penduduk di RW 01 Kampung Petempen yang bekerja pada bidang jasa serabutan sebanyak 200 jiwa. Namun di RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan terdapat peningkatan jenis pekerjaan penduduk pada bidang jasa serabutan sebanyak 54 jiwa.

Penurunan tingkat pendidikan penduduk di RW 01 Kampung Petempen pada bangku Sekolah Menengah Atas (SMA) sebanyak 210 jiwa. Namun di RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan terdapat peningkatan penduduk pada bangku Sekolah Menengah Atas (SMA) sebanyak 50 jiwa.

Terkait tingkat pendapatan penduduk terdapat peningkatan pendapatan penduduk yang bermukim di RW 01 Kampung Petempen. Peningkatan pendapatan tersebut sebesar Rp 1.000.000,00. Hal ini disebabkan penduduk disana mempunyai peluang usaha baru untuk membuka warung makan,toko kelontong maupun lainnya untuk menunjang aktivitas pekerja yang sedang melakukan pembangunan. Hal seperti ini juga dirasakan oleh masyarakat RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan. Namun belum begitu berpengaruh pada tingkat pendapatan mereka.

Hasil selengkapnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

**Tabel**  
**Analisis Perubahan Kondisi Sosial Ekonomi Di Wilayah Penelitian**

Variabel	PERUBAHAN			
	Berkurang Luas RW 1	Tidak Berkurang Luas RW 3 & 4	Total	
Jumlah Penduduk	Kepala Keluarga (KK/jwa)	50 KK (200 jiwa)	0 KK ( 0 jiwa)	50 KK (200 jiwa)
	Kepadatan Penduduk (km <sup>2</sup> )		-1050	-
	Jumlah Penduduk (jwa)		-315	-
Tingkat Pendidikan	Pengantar	-	-20	-20
	SMA	-210	30	-180
	SMP	55	43	100
	SD	-45	-75	-120
	Lain-lain	-	-	-
Jenis Pekerjaan	Pengantar	-	-25	-25
	PNIS-ABRI	-	56	56
	Petani	-	-85	-85
	Buruh Bangunan	84	-	84
	Pedagang	16	-	16
Lain-lain (jwa)	-200	54	-146	
Tingkat Pendapatan	Rp 1.000.000,00	0	Rp 1.000.000,00	
Pendapatan Masyarakat	Jumlah dari Masyarakat Berubah	Jumlah dari Masyarakat Tidak Berubah	-	

Sumber: Hasil Analisis, 2014

**Faktor - Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Sosial Ekonomi Masyarakat**

Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi terdiri dari lokasi strategis (aksesibilitas), topografi, harga lahan, ketersediaan moda transportasi dan tingkat pendapatan. Factor yang dominan dalam mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi social ekonomi di sekitar apartemen, yakni lokasi yang strategis (aksesibilitas)) dan faktor ekonomi (tingkat pendapatan).



Sumber: Hasil Analisis 2014

**Gambar 5**  
**Faktor yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Kondisi Sosial Ekonomi**

Pertama, lokasi dikatakan strategis, karena aksesibilitas menuju pusat kota dan pusat pelayanan sangat mudah serta didukung dengan kondisi jalan yang cukup bagus. Selain itu banyak tersedia moda transportasi seperti angkutan umum maupun ojek untuk menjangkau lokasi tersebut.

Kedua, Faktor ekonomi (tingkat pendapatan) karena sebagian besar tingkat ekonomi pemilik lahan yang berada di kedua kampung tersebut dibawah rata-rata. Hal inilah yang menyebabkan keinginan untuk menjual lahan tersebut menjadi besar.

Hasil selengkapnya dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

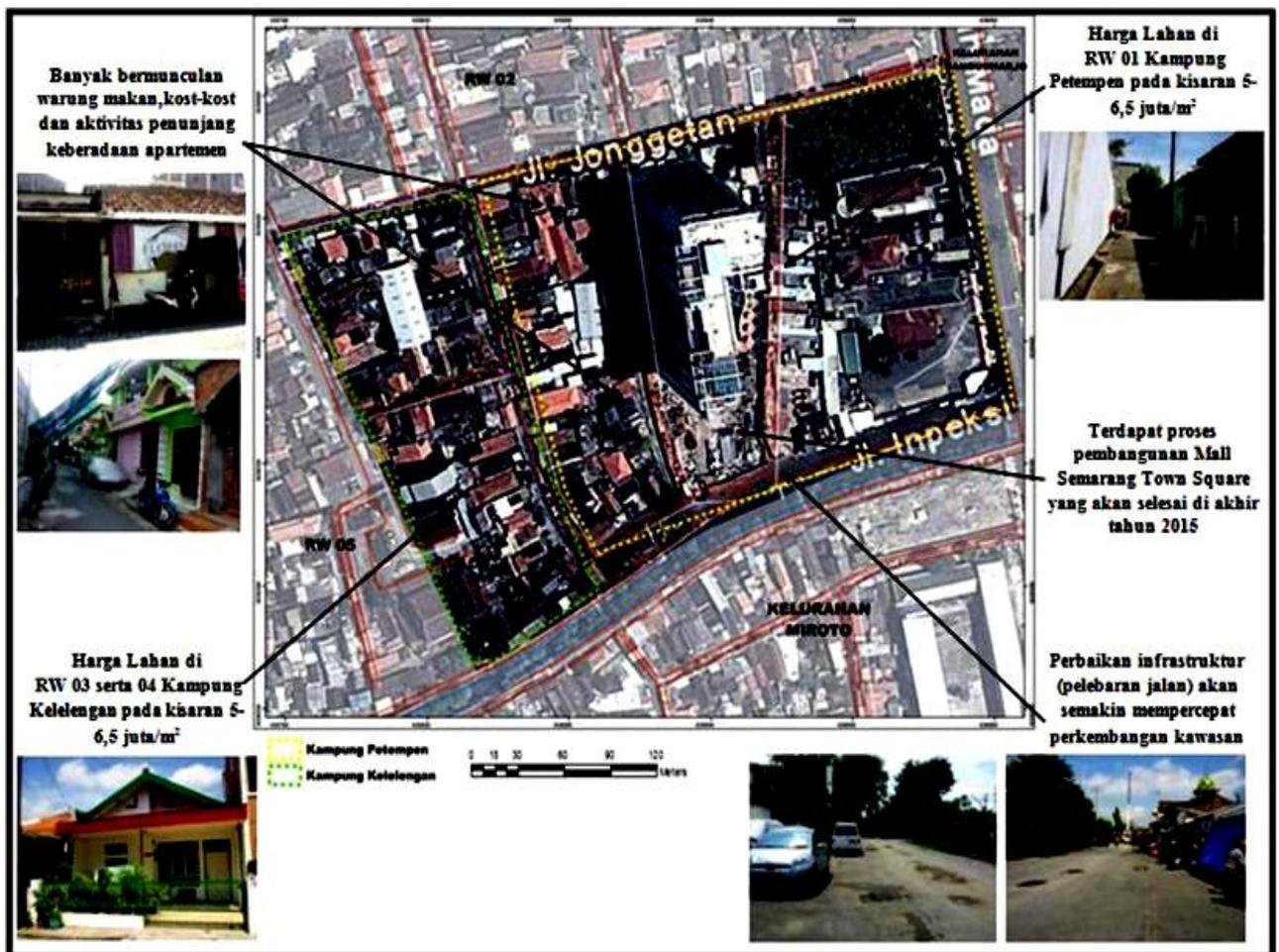
Tabel  
Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi  
Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Kondisi Sosial Ekonomi

No	Variabel	Nilai Signifikansi	Korelasi
1	Lokasi Strategis (Aksesibilitas)	0.008 < 0.05	Ada Korelasi
2	Topografi	0.513 > 0.05	Tidak Ada Korelasi
3	Harga Lahan	0.513 > 0.05	Tidak Ada Korelasi
4	Ketersediaan Moda Transportasi	0.326 > 0.05	Tidak Ada Korelasi
5	Tingkat Pendapatan	0.001 < 0.05	Ada Korelasi

Sumber: Hasil Analisis, 2014

**Keterangan :**

Variable yang memiliki nilai signifikansi <0.05 adalah variable yang memiliki hubungan terhadap perubahan yang terjadi pada kedua kampung.



Sumber: Hasil Analisis 2014

Gambar 5

Visualisasi Pengaruh Lokasi Strategis dan Tingkat Pendapatan Terhadap Pemanfaatan Lahan dan Kondisi Sosial Ekonomi Di Wilayah Penelitian

## KESIMPULAN & REKOMENDASI

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat di RW 01 Kampung Petempen dan di RW 03 serta 04 Kampung Kelelengan sebagai berikut:

- Perubahan pemanfaatan lahan permukiman sebagian besar terjadi di RW 01 Kampung Petempen yaitu sebesar 7.500 m<sup>2</sup> (29%). Perubahan tersebut menyebabkan bertambahnya luasan pemanfaatan lahan untuk perdagangan jasa menjadi sebesar 9.620 m<sup>2</sup> (22%). Selain itu juga terjadi penambahan ketinggian bangunan sebanyak 95 meter (20 lantai) berupa apartemen yang menempati luas lahan permukiman di RW 01 Kampung Petempen. Oleh karena itu pemanfaatan lahan yang sebelumnya digunakan untuk permukiman sekarang sudah beralih fungsi menjadi perdagangan jasa (apartemen).
- Perubahan kondisi sosial ekonomi yang sebagian besar terjadi di RW 01 Kampung Petempen dan di tempat tersebut juga terjadi penurunan jumlah kepala keluarga yakni sebanyak 50 KK atau sekitar 200 jiwa. Penurunan tersebut dikarenakan pemilik lahan memilih untuk pindah karena lahan dialih fungsikan menjadi pembangunan apartemen. Sedangkan dari segi ekonomi, pendapatan penduduk setempat menjadi meningkat yakni sebesar Rp 1.000.000,00 per bulan. Hal ini disebabkan karena penduduk yang masih tinggal di lokasi tersebut mempunyai peluang usaha baru yaitu membuka warung makan, toko kelontong maupun usaha lainya. Aktivitas usaha ini sangat dibutuhkan oleh para pekerja yang bekerja pada pembangunan apartemen Mutiara Garden dan hasil usaha tersebut sangat membantu meningkatkan taraf ekonomi penduduk setempat.
- Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan pemanfaatan lahan dan kondisi sosial ekonomi masyarakat di RW 01 Kampung Petempen dan di RW 03

serta 04 Kampung Kelelengan yaitu lokasi strategis (aksesibilitas) dan faktor ekonomi (tingkat pendapatan). Pertama, lokasi dikatakan strategis karena aksesibilitas menuju pusat kota dan pusat pelayanan sangat mudah. Selain itu banyak tersedia moda transportasi seperti angkutan umum maupun ojek untuk menjangkau lokasi tersebut. Kedua, Faktor ekonomi (tingkat pendapatan) karena sebagian besar tingkat ekonomi pemilik lahan yang berada di kedua kampung tersebut dibawah rata-rata. Hal inilah yang menyebabkan keinginan untuk menjual lahan tersebut menjadi besar.

### Rekomendasi

- Pengendalian pemanfaatan lahan khususnya ketinggian bangunan di RW 01 Kampung Petempen dan di RW 03 04 Kampung Kelelengan harus dilakukan karena terdapat ketimpangan tampilan fisik (perbedaan karakter bangunan antara ekonomi menengah keatas dan ekonomi menengah kebawah).
- Peran serta masyarakat diperlukan untuk menjaga dan melindungi lahan yang mereka miliki supaya tidak terjadi kembali perubahan pemanfaatan lahan di lingkungan mereka. Selain itu pemerintah diharapkan dapat melakukan sosialisasi dan pendekatan kepada masyarakat sehingga masyarakat dapat melakukan kontrol terhadap perubahan pemanfaatan lahan yang terjadi di lingkungan mereka.
- Himbauan bagi penduduk yang sekarang masih tinggal di RW 01 Kampung Petempen adalah sikap terbuka terhadap suatu perubahan. Sikap terbuka tersebut diperlukan karena akan cukup membantu mereka untuk keluar dari tekanan psikologis seperti yang terjadi sekarang.
- Upaya penduduk asli Kampung Petempen yang terletak di RW 01 dan Kampung Kelelengan yang terletak di RW 03 dan 04 untuk menjaga tradisi dan hal-hal yang sudah ada sebelumnya seperti kegiatan kerja bakti, arisan dan lain-lain. Tradisi ini sebaiknya perlu untuk ditanamkan ke anak-anak mereka sebagai penerus

kekuatan lokal yang terdapat di wilayah penelitian. Hal ini diperlukan supaya tradisi tersebut masih tetap eksis ditengah-tengah modernisasi yang terjadi di lingkungan mereka.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bintarto,R .1989. Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya. Jakarta : Penerbit Ghalia
- Budiharjo,Eko dan Sudanti Hardjohubojo. 1993. Kota Berwawasan Lingkungan. Bandung : Penerbit Alumni (Hal:209)
- Catanese,Anthony. J dan J. James. C. Snyder .1986. Teori Perencanaan Kota. Jakarta. Penerbit : Erlangga
- Chapin F stuart and E. keiser, 1979.*Urban Landuse Planning*.United States America: The Board of Trustees of The University.
- Creswell, John W &. 1994. *Research Design: Qualitative and Quantitative Approaches*: London Sage Publications.
- Ruhandi,Luluk,Dkk.2004. Hubungan Karakteristik Sosial EkonoI dan Budaya Masyarakat Adar dengan Keamanan Kawasan Taman Nasional Gunung Halimun. Jurnal Nusa Sylva, Vol 4 : 27 – 35. Fakultas Kehutanan. Universitas Nusa Bangsa.
- Setiadi,Yusuf.2007.“Kajian Perubahan Penggunaan Lahan dan Faktor-Faktor yang Mempengaruhinya di Kecamatan UmbulHarjo,Kota Yogyakarta” Tugas Akhir,Program Studi Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota,Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang
- Supartono,Khusnul,Dkk.2011. Analisis Variabel Sosial Ekonomi Masyarakat *Urban* Terhadap Kemandirian Ekonomi Dintinjau dari Aspek Keuangan,Energi dan Pangan di Kecamatan Singosari Kabupaten Pemasang. *Journal of Indonesian Applied Economics* Vol. 5 No. 1. Fakultas Ekonomi.Universitas Brawijaya Surabaya