

## **DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERHADAP KONDISI LINGKUNGAN, SOSIAL, DAN EKONOMI MASYARAKAT KELURAHAN BINJAI, KECAMATAN MEDAN DENAI**

**Jhon Feliks Lumban Gaol<sup>1)</sup>, Dessy Eresina Pinem<sup>2)</sup>, Rahmad Dian Sembiring<sup>3)</sup>**

1) Praktisi Perencanaan Kota

2) <sup>3)</sup>Dosen, Jurusan Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Sains dan Teknologi TD Pardede, Jl. DR.TD. Pardede No. 8, Medan, Sumatera Utara

1) felikslg@yahoo.com, 2) [eresina22@yahoo.com](mailto:eresina22@yahoo.com) 3) rdians@yahoo.com

### **Abstrak**

Meningkatnya jumlah penduduk yang berurbanisasi ke Kota Medan, berimbas terhadap keterbatasan lahan dan sumber daya fisik di Kota Medan. Keterbatasan luas lahan yang ada di Kota Medan menyebabkan Kota Medan mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota, hal ini yang terjadi di Kelurahan Binjai Kecamatan Medan Denai. Hal tersebut memicu dampak pada kondisi sosial, ekonomin dan lingkungan dengan adanya pembangunan perumahan. Keadaan tersebut menarik untuk diteliti, dengan pertanyaan penelitian: apa dampak sosial, ekonomi dan lingkungan dengan adanya pembangunan perumahan di Kelurahan Binjai? Hal ini penting untuk mengetahui dampak sebelum dan sesudah adanya pembangunan perumahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dampak yang muncul setelah adanya pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial, ekonomi dan lingkungan di Kelurahan Binjai. Metode yang digunakan adalah kuantitatif deskriptif. Teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan kuesioner dibantu hasil wawancara dan hasil observasi lapangan. Hasil akhir penelitian dampak setelah adanya pembangunan perumahan terdiri dari 3 dampak yakni sosial, ekonomi dan lingkungan. Dampak sosial berupa perubahan gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif, menurunnya tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, meningkatnya harga lahan. Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, peningkatan jaringan drainase dan jaringan jalan.

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

### **Abstract**

*The increasing number of residents urbanizing to Medan City has an impact on limited land and physical resources in Medan City. The limited land area in Medan City has caused Medan City to experience development into suburban areas, this is what is happening in Binjai Village, Medan Denai District. This triggers an impact on social, economic and environmental conditions with housing development. This situation is interesting to study, with the research question: what are the social, economic and environmental impacts of housing development in Binjai Village? It is important to know the impacts before and after housing development. This research aims to examine the impacts that arise after housing construction on social, economic and environmental conditions in Binjai Village. The method used is descriptive quantitative. The data collection technique was carried out using questionnaires assisted by interviews and field observations. The final results of the impact research following housing construction consist of 3 impacts, namely social, economic and environmental. The social impact is in the form of changes in people's lifestyles which are more consumerist, decreasing crime rates. The impact on the economy is in the form of increasing people's income, increasing land prices. The impact on the environment is in the form of changes in land use, improvements to the drainage network and road network.*

**Keywords:** Social, Economic, Environmental

## 1. PENDAHULUAN

Era globalisasi yang terjadi saat ini berimplikasi terhadap pertumbuhan perkotaan yang sangat pesat. Perkembangan yang terjadi di kawasan perkotaan tidak terlepas dari fenomena globalisasi dan adanya proses urbanisasi. Pesatnya pertumbuhan perkotaan ini dapat menjadi suatu hal yang baik atau bahkan menjadikan sebuah permasalahan bagi kawasan perkotaan.

Adanya tingkat kepadatan yang tinggi tersebut menunjukkan adanya suatu daya tarik kota yang mendorong penduduk untuk datang dan menempati kawasan perkotaan tersebut dengan tujuan meningkatkan kualitas hidup. Hal ini akan menyebabkan munculnya keanekaragaman aktivitas perkotaan.

Kota Medan yang juga merupakan Ibukota dari Provinsi Sumatera Utara mengalami perkembangan kota yang cukup pesat dari tahun ke tahun. Berdasarkan jumah penduduk Kota Medan tahun 2016 sebanyak  $\pm 2,4$  juta jiwa. Jumlah tersebut meningkat sekitar 100 ribu jiwa dibanding dengan data tahun 2014 yang berjumlah  $\pm 2,3$  juta jiwa. Meningkatnya jumlah penduduk yang berurbanisasi atau berpindah dari desa ke Kota Medan berimbas berkembangnya pembangunan di Kota Medan yang mengakibatkan keterbatasan lahan dan sumber daya fisik di Kota Medan. Keterbatasan luas lahan yang ada di Kota Medan menyebabkan kota ini mengalami perkembangan ke daerah pinggiran kota, seperti Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Kota.

Pada awalnya sebagian besar tata guna lahan masih berupa tanah kosong atau ruang terbuka. Munculnya perumahan di Kelurahan Binjai pertama sebelum tahun 2000. Kemudian dari tahun ke tahun perkembangan perumahan sampai tahun 2017 terdapat 15 perumahan yakni Perumahan Berlian Residence, Perumahan Safana Green, Perumahan Griya Turi Asri, Perumahan Griya Sempurna, Perumahan Tri Viona, Bromo Residence, Sepakat Residence, Griya Universitas Negeri Medan, Menteng Raya Residence, Green Town House 1, Green Town House 2, Family Indah, Perumahan SM Raja Lestari, Taman Turi Indah dan Perumahan The Mansion. Salah satu yang menjadi daya tarik dari Kelurahan Binjai

adalah aksesibilitas untuk mencapai suatu lokasi. Sejak adanya perkembangan perumahan di Kelurahan Binjai perdagangan dan jasa tumbuh disepanjang Jalan Bromo dan sekitarnya. Mulai dari toko, mini market, warung makanan, café dsb. Hal tersebut berimbas terhadap segi sosial, ekonomi masyarakat dan lingkungan di Kelurahan Binjai.

## 2. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah kuantitatif deskriptif. Teknik pengumpulan datanya menggunakan kuesioner, observasi lapangan dan dibantu hasil wawancara. Teknik sampling yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* dengan kriteria masyarakat yang sudah lama tinggal minimal 20 tahun menetap di Kelurahan Binjai dan tidak tinggal di perumahan serta mengetahui tentang dampak pembangunan perumahan. Tahapan analisis yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Analisis Perkembangan Perumahan  
Analisis ini bertujuan untuk mengetahui perkembangan perumahan di Kelurahan Binjai sebelum dan sesudah pembangunan perumahan. Hal ini dilakukan dengan cara membandingkan peta citra tahun 2009 dengan peta citra tahun 2017 dengan menggunakan bantuan software GIS.
2. Analisis Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Kondisi Sosial Masyarakat. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui dampak sosial masyarakat Kelurahan Binjai sebelum dan sesudah pembangunan perumahan. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Substansi yang dibahas disini meliputi kegiatan sosial masyarakat, tingkat keramaian, tingkat gaya hidup, dan tingkat kriminalitas.
3. Analisis Dampak Pembangunan Perumahan terhadap Kondisi Ekonomi Masyarakat. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui dampak ekonomi masyarakat di Kelurahan Binjai sebelum dan sesudah pembangunan perumahan. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Substansi yang

dibahas disini meliputi mata pencaharian, perubahan tambahan rumah dan harga lahan

- Analisis Dampak Perumahan terhadap Kondisi Lingkungan. Analisis ini bertujuan untuk mengetahui dampak pembangunan perumahan terhadap lingkungan. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif kuantitatif. Substansi yang dibahas disini meliputi penggunaan lahan, sumber air, drainase dan kondisi jalan.

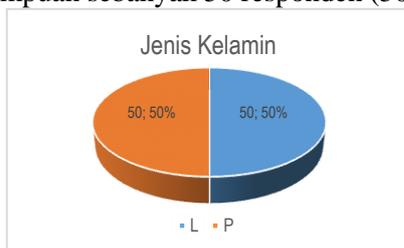
### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Karakteristik Responden

Identifikasi karakteristik responden bertujuan untuk mengetahui karakteristik responden di Kelurahan Binjai. Dalam menentukan karakteristik responden dapat dilihat berdasarkan jenis kelamin, pendidikan terakhir dan mata pencaharian. Dalam penelitian ini terdapat 100 responden yang digunakan sebagai sampel untuk memperoleh informasi terkait karakteristik responden di Kelurahan Binjai.

#### Jenis Kelamin

Berdasarkan jenis kelamin, responden berjenis laki-laki sebanyak 50 responden (50%), sedangkan responden yang berjenis kelamin perempuan sebanyak 50 responden (50%).



Sumber : Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

#### Pendidikan Responden

Pendidikan merupakan hal yang dibutuhkan dalam kehidupan, dengan adanya pendidikan membuat tumbuh dan kembangnya manusia. Pentingnya pendidikan memberikan pola pikir dan sikap di kehidupan bermasyarakat.

Tabel I. Jumlah Responden Berdasarkan Pendidikan Responden

No	Pendidikan Responden	Jumlah	Persentase (%)
1	SD	6	6 %
2	SMP	12	12 %
3	SMA	39	39 %
4	D3	12	12 %

5	S1	31	31 %
<b>Jumlah</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>

Sumber: Hasil Analisa Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil yang didapat, diketahui bahwa pendidikan terakhir responden didominasi oleh lulusan SMA dengan jumlah 39 responden (39%). Selanjutnya responden lulusan S1 dengan jumlah 31 responden (31%) dan responden dengan jumlah terkecil adalah lulusan SD dengan jumlah 6 reponden (6%).

#### Mata Pencaharian

Pendidikan juga sangat penting untuk melangkah menuju prospek ke depannya, seperti misalnya dalam masalah mata pencaharian, terutama dalam pencarian pekerjaan bagi masyarakat.

Pendidikan yang tinggi akan mempengaruhi mata pencahariannya. Semakin tinggi pendidikan maka pekerjaan yang akan diperoleh akan semakin tinggi pula tingkatannya. Berdasarkan hasil responden memiliki karakteristik penduduk dengan berbagai jenis mata pencaharian. Berikut hasil responden berdasarkan mata pencaharian.

Tabel II. Jumlah Responden Berdasarkan Mata Pencaharian

No	Mata Pencaharian	Jumlah	Persentase (%)
1	PNS	8	8 %
2	Wiraswasta	22	22 %
3	Buruh Industri	21	21 %
4	Buruh Tani	1	1 %
5	Pedagang	22	22 %
6	Pensiunan	7	7 %
7	Lainnya	19	19%
<b>Jumlah</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>

Sumber: Hasil Analisa Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil yang di dapat, diketahui bahwa mata pencaharian responden didominasi 2 jenis pekerjaan yaitu wiraswasta dengan jumlah 22 responden (22%) dan pedagang dengan jumlah 22 responden (22 %). Sedangkan mata pencaharian buruh tani menempati urutan terakhir dengan jumlah 1 responden (1%).

#### Lama Tinggal

Lamanya bermukim atau lama tinggal dalam penelitian ini diukur dalam satuan tahun sejak

tinggal di Kelurahan Binjai sampai pada saat penelitian. Berikut hasil responden berdasarkan lama tinggal di Kelurahan Binjai.

**Tabel III. Jumlah Responden Berdasarkan Lama Tinggal**

No	Lama Tinggal	Jumlah	Persentase (%)
1	10-20 tahun	42	42 %
2	21-30 tahun	27	27%
3	31-40 tahun	26	26 %
4	>40 tahun	5	5 %
<b>Jumlah</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>

*Sumber: Hasil Analisa Penyusun, Tahun 2019*

Berdasarkan hasil yang didapat, diketahui bahwa lama tinggal responden didominasi 10-20 tahun lama tinggal dengan jumlah 42 responden (42 %) dan lama tinggal >40 tahun dengan jumlah terendah sebanyak 5 responden (5%).

### **Analisis Perkembangan Perumahan di Kelurahan Binjai**

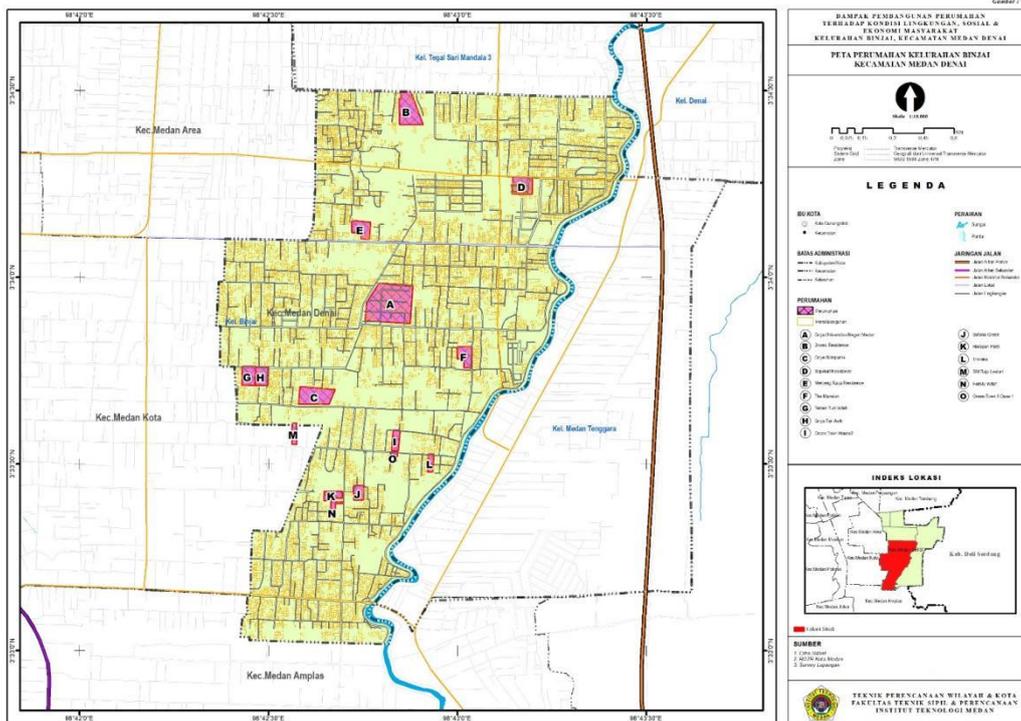
Kebutuhan lahan hunian yang semakin tinggi maka pinggir kota mulai menjadi daerah pilihan pengembangan perumahan. Hal ini mengindikasikan telah terjadi kejenuhan terhadap ketersediaan ruang dilokasi pusat kota. Salah satu kecamatan di Kota Medan yang terjadi adalah di

Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai. Kemudian dari tahun ke tahun perkembangan perumahan sampai tahun 2018 terdapat 7 perumahan, yakni Perumahan Griya Turi Asri, Perumahan Griya Sempurna, Perumahan Sepakat Residence, Perumahan Bromo Residence, Perumahan Berlian Residence, Perumahan Triviona dan Perumahan Safana Green. Berikut peta perumahan di Kelurahan Binjai.

**Tabel IV. Perumahan di Kelurahan Binjai**

No	Perumahan	Tahun Berdiri	Unit Rumah	Luas (m <sup>2</sup> )
1	Griya Turi Asri	2009	46	5.800
2	Griya Sempurna	2009	102	13.000
3	Sepakat Residence	2010	64	8.200
4	Bromo Residence	2011	108	13.700
5	Berlian Residence	2012	27	3.400
6	Tri Viona	2013	25	2.400
7	Safana Green	2017	28	3.500
<b>Jumlah</b>			<b>400</b>	<b>117.500</b>

*Sumber : Hasil Wawancara dan Analisis Penyusun Tahun 2019*



**Gambar 1**  
**DAMPAK PEMBANGUNAN PERUMAHAN TERBERDAPAK LINGKUNGAN, SOSIAL, DAN EKONOMI MASYARAKAT KELURAHAN BINJAI, KECAMATAN MEDAN DENAI**

Berdasarkan hasil yang didapat, diketahui bahwa perumahan di Kelurahan Binjai salah satu perumahan yang mengalami pertumbuhan adalah Perumahan Bromo Residence dan Griya Sempurna. Pertumbuhan Perumahan Bromo Residence terdapat 108 unit rumah dan Perumahan Griya Sempurna sebanyak 102 unit. Perumahan Bromo Residence mempunyai lahan seluas 13.700 m<sup>2</sup> (1,37 ha) dan Perumahan Griya Sempurna mempunyai lahan seluas 13.000 m<sup>2</sup> (1,3 ha). Perumahan Bromo Residence mulai dibangun pada tahun 2011 dan Griya Sempurna dibangun pada tahun 2009. Sedangkan Perumahan Tri Viona berdiri pada tahun 2013 dengan jumlah 25 unit rumah yang merupakan perumahan dengan unit rumah paling sedikit.

Sejak adanya perkembangan perumahan di Kelurahan Binjai terdapat hal yang menarik. Munculnya aktivitas yang semakin meningkat seperti sektor perdagangan dan jasa tumbuh pesat di sepanjang Jalan Bahagia By Pass, Jalan Pelajar, Jalan Air Bersih dan Jalan Bromo. Sektor perdagangan dan jasa yang ada mulai dari toko, mini market, warung makanan, dan cafe. Pertumbuhan itu berbanding lurus dengan tingkat ekonomi masyarakat setempat yang semakin membaik. Dari segi aktifitas Kelurahan Binjai terdapat peningkatan yang cukup berkembang dengan adanya perkembangan pembangunan perumahan Akibat perkembangan aktifitas yang cukup pesat dengan adanya fasilitas seperti sarana pendidikan, pelayanan masyarakat, pertokoan, swalayan, serta pusat pemerintahan mengakibatkan daya tarik tersendiri untuk tinggal di Kelurahan Binjai. Sehingga kebutuhan akan perumahan ikut melonjak.

## Analisis Dampak Sosial Kelurahan Binjai

### a. Kegiatan Sosial Masyarakat

Analisis dampak sosial merupakan suatu kajian yang dilakukan terhadap kondisi sosial masyarakat sebagai akibat adanya suatu kegiatan pembangunan di suatu wilayah. Dalam penelitian ini menganalisis dampak pembangunan perumahan terhadap sosial masyarakat yang terjadi baik sebelum maupun sesudah adanya pembangunan perumahan.

Kerja bakti merupakan perilaku yang berhubungan dengan kehidupan masyarakat. Kerja bakti sebagai bentuk kerjasama antar

individu, antar individu dengan kelompok, dan antar kelompok, membentuk suatu norma saling percaya untuk melakukan kerjasama dalam menangani permasalahan yang menjadi kepentingan bersama. Bentuk kerja bakti semacam ini merupakan salah satu bentuk solidaritas sosial.



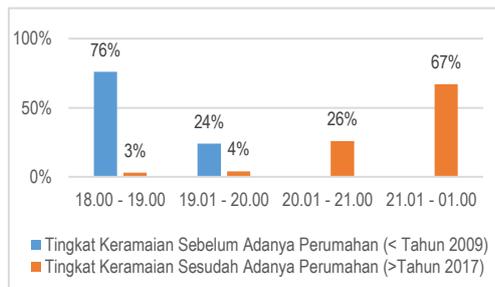
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil yang dapat dilihat dari gambar, dapat diketahui bahwa intensitas kegiatan sosial kerja bakti sebelum adanya pembangunan perumahan, 93 responden rutinitas kerja bakti dilakukan setiap 1 bulan sekali dan 7 responden rutinitas kerja bakti dilakukan setiap 2 bulan sekali dilakukannya kegiatan tersebut setiap hari libur. Namun semenjak adanya pembangunan perumahan berdasarkan Gambar 4.3 menyatakan 83 responden melakukan kegiatan kerja bakti yang dilakukan 4 bulan sekali atau lebih dan 7 responden menyatakan melakukan kegiatan kerja bakti dilakukan 1 bulan sekali. Hal ini terjadi karena kesibukan aktifitas masyarakat. Kegiatan kerja bakti berjalan hanya sewaktu-waktu jika diperlukan, yaitu pada saat acara hari besar keagamaan dan hari besar nasional seperti Maulud Nabi, Idul fitri dan Idul adha yang dilakukan setiap satu tahun sekali.

### b. Tingkat Keramaian

Keramaian dan perkembangan daerah pinggiran kota dipengaruhi beberapa faktor seperti fasilitas pendidikan, fasilitas perdagangan dan jasa, fasilitas pemerintahan, dsb. Ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap di menimbulkan daya tarik bagi masyarakat hal tersebut yang terjadi di Kelurahan Binjai. Kebutuhan akan tempat hunian lebih banyak berada di sekitar Kelurahan Binjai, memungkinkan mendekati pusat perdagangan untuk membuka usaha, sehingga menjadikan

tingkat keramaian di Kelurahan Binjai lebih ramai.



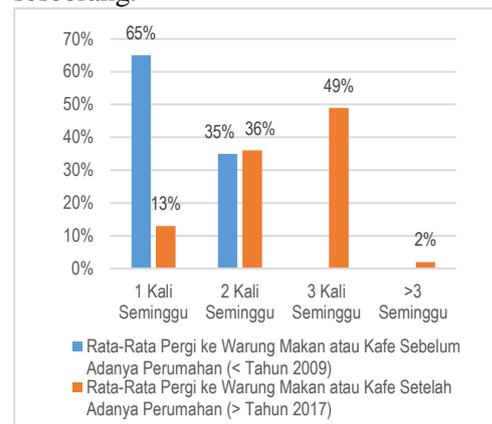
Sumber : Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil yang didapat dari gambar, dapat diketahui bahwa tingkat keramaian di Kelurahan Binjai sebelum adanya perumahan sekitar 76% responden merasakan tingkat keramaian pada waktu 18.00-19.00 WIB. Hal tersebut akibat sebelumnya masih minimnya fasilitas penunjang seperti penerangan jalan yang masih terbatas, jalan raya yang masih banyak lubang, dan masih belum adanya pusat-pusat perbelanjaan seperti sekarang yang menjamur. Sedangkan responden yang merasakan keramaian pada pukul 19.01-20.00 WIB terdapat 24% responden. Setelah adanya pembangunan perumahan tingkat keramaian di Kelurahan Binjai mulai terlihat lebih ramai dibanding dengan sebelum adanya perumahan salah satu faktornya keramaian lalu lintas di Jalan Bromo sebagai jalan utama, kemudian adanya fasilitas-fasilitas pendukung seperti pusat perdagangan jasa dan fasilitas pendidikan. Dilihat pada gambar tingkat keramaian sesudah adanya pembangunan perumahan keramaian di Kelurahan Binjai pada pukul 20.01-21.00 WIB masih terhitung cukup ramai hal tersebut diketahui berdasarkan 26% responden, kemudian 67% responden lainnya mengatakan tingkat keramaian diantara pukul 21.01-01.00 WIB.

### c. Gaya Hidup Masyarakat

Gaya hidup menggambarkan keseluruhan diri seseorang dalam berinteraksi dengan lingkungannya. Gaya hidup seseorang dalam berperilaku atau dengan kata lain menunjukkan perilaku atau karakter aslinya yang dapat dijadikan konsekuensi dalam membentuk pola perilaku tertentu. Terutama seseorang ingin dipersepsikan oleh lain itu berdasarkan perilaku atau gaya hidup orang tersebut sehingga ia dapat membentuk dirinya dimata orang lain, maka dari

itu gaya hidup juga berkaitan dengan status sosial seseorang.



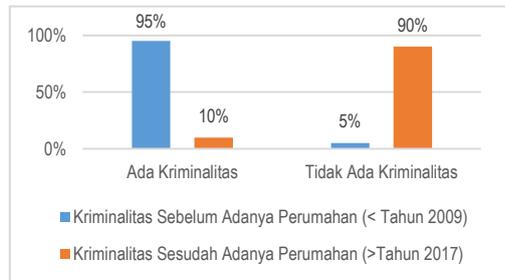
Sumber : Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil dari Gambar, terlihat jelas perubahan rata-rata gaya hidup sebelum dan sesudah adanya pembangunan perumahan. Sebelum adanya pembangunan perumahan 65% responden pergi ke warung makan hanya 1 kali dalam seminggu dan 35% responden pergi ke warung makan 2 kali dalam seminggu. Namun gaya hidup itu berubah seiring munculnya pembangunan perumahan. *Cafe* yang sebelumnya hanya ada di pusat perkotaan mulai tahun 2000an sampai 2017 keberadaannya semakin banyak di Kelurahan Binjai. Hal itu berpengaruh terhadap gaya hidup masyarakat. Keberagaman tingkat sosial dan kemampuan finansial yang menjadikan beragam pula tingkat gaya hidup seseorang dari sederhana sampai kelas atas. Dapat dilihat pada gambar tingkat gaya hidup pergi ke warung makan atau cafe sesudah adanya perumahan. Berdasarkan Gambar 4.5 terdapat 36% responden pergi ke warung makan atau *cafe* rata-rata 2 kali dalam seminggu, kemudian 49 % responden pergi ke *cafe* 3 kali dalam seminggu, 13% responen pergi ke *cafe* 1 kali seminggu dan sisannya 2% responden pergi ke *cafe* lebih dari 3 kali seminggu.

### d. Tingkat Kriminalitas

Pengangguran yang timbul akibat tidak tersedianya lapangan pekerjaan turut menjadi salah satu faktor penyumbang munculnya kriminalitas. Sebagian besar kasus kriminalitas bermula dari persoalan ekonomi yang menerpa kalangan tidak mampu. Hal itu terjadi di

Kelurahan Binjai sebelum adanya perumahan seperti sekarang tingkat kriminalitas 95% responden menyatakan rawan akan kriminalitas seringnya terjadinya kehilangan barang-barang berharga milik masyarakat, hal ini terjadi masih banyaknya pengangguran. Namun dari tahun ketahun tingkat kriminalitas itupun mulai berkurang tidak sebanyak dulu sebelum adanya pembangunan perumahan.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

### Analisis Dampak Ekonomi Kelurahan Binjai

#### a. Mata Pencaharian

Keberadaan adanya pembangunan perumahan sebelum dan setelah mampu menciptakan perubahan ekonomi sendiri bagi masyarakat Kelurahan Binjai dan sekitarnya.

Penghasilan masyarakat sekitar dari tingkat kemakmuran dan juga tingkat pembangunan pun ikut naik dari sebelum adanya perumahan. Dengan mengetahui pendapatan responden di Kelurahan Binjai, maka bisa diketahui makmur tidaknya. Semakin besarnya pendapatan semakin tinggi pula tingkat kemakmuran yang diperoleh.

Tabel V. Peningkatan Pendapatan Responden Dekat dengan Perumahan

No	Perumahan	Responden	Peningkatan Pendapatan
1	Bromo Residence	1	>Rp. 3.500.000
		3	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		6	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000
		1	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000
2	Griya Sempurna	-	>Rp. 3.500.000
		4	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		-	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000
		2	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000
3	Sepakat Residence	4	>Rp. 3.500.000
		4	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		2	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000

No	Perumahan	Responden	Peningkatan Pendapatan
4	Griya Turi Asri	-	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000
		2	>Rp. 3.500.000
		3	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		1	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000
5	Safana Green	-	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000
		1	>Rp. 3.500.000
		2	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		3	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000
6	Berlian Residence	-	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000
		1	>Rp. 3.500.000
		1	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		1	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000
7	Triviona	1	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000
		1	>Rp. 3.500.000
		1	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		3	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000
-		1	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil data yang diperoleh dari responden dapat diketahui peningkatan pendapatan responden di Kelurahan Binjai akibat dampak perkembangan perumahan yang paling tinggi berkisar >Rp. 3.500.000 dengan responden paling banyak berada di dekat dengan Perumahan Sepakat Residence. Besaran peningkatan pendapatan ini dipengaruhi oleh faktor ekonomi yang meningkat setelah adanya pembangunan perumahan karena adanya usaha tambahan dari masyarakat sekitar perumahan tersebut. Sedangkan peningkatan pendapatan responden di Kelurahan Binjai yang terkecil berada di Perumahan Berlian Residence. Klasifikasi urutan peningkatan pendapatan responden dilihat dari penghasilan tertinggi ke penghasilan ke rendah. Keberadaan perumahan memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan pendapatan disekitar perumahan tersebut. Biasanya peningkatan pendapatan responden yang berada disekitar perumahan tersebut membuka tempat usaha yang diperuntukan memenuhi kebutuhan masyarakat yang tinggal di perumahan.

#### b. Perubahan Tambahan Fungsi Rumah

Salah satu bentuk fungsi produktifnya yang merupakan fungsi lebih dari rumah adalah sebagai basis kegiatan ekonomi. kegiatan usaha rumah tangga yang merupakan kegiatan ekonomi rakyat yang dijalankan oleh keluarga, kegiatannya bersifat fleksibel dan tidak rumah tangga pasti mempunyai perkiraan tentang berapa pendapatannya dalam suatu periode tertentu, misalkan satu tahun. sebelum adanya perumahan masih jarang orang menambah fungsi rumah dikarenakan masih sepiunya lingkungan, rendahnya daya beli masyarakat pada waktu itu akibat ekonomi masyarakat yang masih belum stabil.

Tabel VI. Perubahan Tambahan Fungsi Rumah Sebelum dan Sesudah Adanya Perumahan (< Tahun 2009 dan > Tahun 2017)

No	Fungsi Tambahan	Sebelum	Persentase	Sesudah	Persentase
1	Warung Kelontong	6	6 %	9	9 %
2	Tempat Kos	4	4 %	6	6 %
3	Rumah Makan	2	2 %	5	5 %
4	Loundry	-	-	4	4 %
5	Toko	2	2 %	4	4 %
6	Tidak Ada	84	84 %	72	72 %
<b>Jumlah</b>		<b>100</b>	<b>100 %</b>	<b>100</b>	<b>100 %</b>

Sumber : Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil responden fungsi tambahan sebelum adanya pembangunan perumahan mayoritas 84% responden menyatakan rumah berfungsi tempat tinggal saja dan hanya 6% fungsi tambahan sebagai warung kelontong. Namun setelah adanya pembangunan perumahan fungsi tambahan rumah tidak sekedar hanya berfungsi menjadi rumah namun sekarang ada fungsi tambahan sebagai warung kelontong sekitar 9%, tempat kos sekitar 6%, rumah makan sekitar 5%, laundry sekitar 4% dan lainnya 4% dan yang berfungsi sebagai rumah terdapat 72% atau 72 responden.

### c. Harga Lahan

Peralihan pinggiran kota dengan tekanan permasalahan perkotaan yang semakin meningkat. Pembangunan ke arah pinggiran kota mengakibatkan adanya penambahan ruang yang bersifat kekotaan di daerah pinggiran kota. Adanya hal tersebut mengakibatkan penambahan

jumlah penduduk daerah hal ini yang terjadi di Kelurahan Binjai.

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

Tabel VII. Peningkatan Harga Lahan Responden Dekat dengan Perumahan

No	Perumahan	Responden	Peningkatan Pendapatan
1	Bromo Residence	-	>Rp. 3.500.000
		1	Rp. 2.500.000 - Rp. 3.500.000
		2	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.500.000
8		8	Rp. 750.000 - Rp. 1.500.000
2	Griya Sempurna	-	>Rp. 3.500.000
		-	Rp. 2.500.000 - Rp. 3.500.000
		1	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.500.000
		5	Rp. 750.000 - Rp. 1.500.000
3	Sepakat Residence	-	>Rp. 3.500.000
		-	Rp. 2.500.000 - Rp. 3.500.000
		1	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.500.000
		9	Rp. 750.000 - Rp. 1.500.000
4	Griya Turi Asri	-	>Rp. 3.500.000
		-	Rp. 2.500.000 - Rp. 3.500.000
		-	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.500.000
		6	Rp. 750.000 - Rp. 1.500.000
5	Safana Green	-	>Rp. 3.500.000
		-	Rp. 2.500.000 - Rp. 3.500.000
		-	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.500.000
		6	Rp. 750.000 - Rp. 1.500.000
6	Berlian Residence	-	>Rp. 3.500.000
		-	Rp. 2.500.000 - Rp. 3.500.000
		-	Rp. 1.500.000 - Rp. 2.500.000
		4	Rp. 750.000 - Rp. 1.500.000

No	Perumahan	Responden	Peningkatan Pendapatan
			1.500.000
7	Triviona	-	>Rp. 3.500.000
		-	Rp. 2.500.000 – Rp. 3.500.000
		-	Rp. 1.500.000 – Rp. 2.500.000
		6	Rp. 750.000 – Rp. 1.500.000

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Harga lahan di Kelurahan Binjai dengan adanya pembangunan perumahan sekarang ini harga tanah di sekitar kompleks perumahan berkisar rata-rata Rp. 750.000,- sampai Rp.2.500.000,- per meter. Peningkatan harga lahan sampai tahun 2018 melonjak tajam. Salah satu hal yang membuat kenaikan harga lahan karena adanya aktivitas ekonomi yang cukup baik yang berdampak pada permintaan akan pemukiman sehingga harga tanah melonjak cukup mahal. Beberapa tahun terakhir Kelurahan Binjai semakin ramai dapat diketahui dengan munculnya pertokoan, mini market, laundry, fotocopy, perumahan, *cafe*, rumah makan dan rumah makan yang muncul berjamuran. Seperti jalur utama Jalan Bromo dan Jalan Menteng Raya harga lahan di tepi jalan berkisar antara Rp. 1.500.000,- sampai Rp.3.500.0000 per meter sedangkan untuk harga lahan yang tidak jauh dengan jalur utama yang berjarak tidak kurang 50 – 100 meter berkisar Rp. 500.000,- sampai Rp.1.500.000 per meter. Lahan di Kelurahan Binjai menjadi komoditas yang menjanjikan.

### Analisis Dampak Lingkungan Kelurahan Binjai

#### a. Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan yang terjadi di Kelurahan Binjai mengalami perubahan yang cukup mencolok sebelum tahun 2009 hal itu tidak terlepas adanya pembangunan perumahan. Perubahan penggunaan lahan tersebut dapat diketahui adanya alih fungsi lahan berupa ruang terbuka atau tanah kosong menjadi lahan terbangun yang berfungsi sebagai perumahan dan pemukiman. Berikut penggunaan lahan berdasarkan responden Kelurahan Binjai:

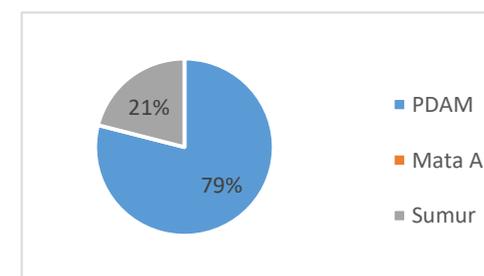
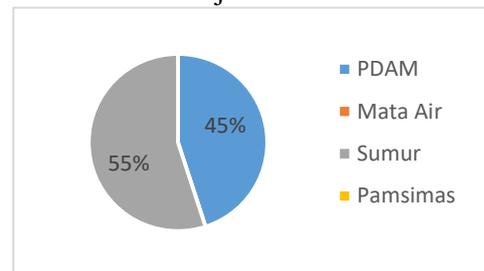


Sebelum adanya perumahan Sesudah adanya perumahan  
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Sesuai dengan kebutuhan aktivitas ekonomi, dapat diketahui sebelum adanya perumahan 82% penggunaan lahan berupa tanah kosong dan 6% berupa lainnya sedangkan sesudah adanya perumahan yang sebelumnya tanah kosong berubah menjadi 84% rumah dan 16% menjadi pertokoan. Penggunaan lahan permukiman tersebar di sepanjang jalan Menteng Raya dengan kepadatan yang relative sedang. Setelah adanya pembangunan perumahan penggunaan lahan di Kelurahan Binjai yang dulunya lahan non terbangun yang dulunya berupa tanah kosong atau ruang terbuka hijau sekarang menjadi perumahan.

#### b. Sumber Air

Kelurahan Binjai terletak di lokasi yang cukup strategis dari Kota Medan menjadi salah satu tujuan penduduk untuk bermukim. Sumber air bersih sangat dibutuhkan oleh masyarakat guna pemenuhan kebutuhan sehari-hari, seperti mandi, mencuci, dan memasak. Jaringan air bersih di Kelurahan Binjai berasal dari PDAM, mata air, sumur dan pamsimas. Berikut sumber air bersih di Kelurahan Binjai :



Sesudah adanya perumahan  
Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil responden diketahui sebelum adanya pembangunan perumahan

mayoritas penggunaan sumber air bersih berasal dari sumur sebesar 55%. Sedangkan penggunaan sumber air bersih dari PDAM sebesar 45%. Sesudah adanya pembangunan perumahan, responden banyak yang beralih ke PDAM sebagai pemenuhan sumber air bersih sebesar 79%. Sedangkan penggunaan sumur sebagai sumber air bersih sebelum adanya pembangunan perumahan menjadi mayoritas responden, setelah adanya pembangunan perumahan penggunaan sumur sebagai sumber air bersih sebesar 21%. Setelah adanya pembangunan perumahan sebagian besar warga menggunakan sumber mata air yang berasal air PDAM. Karena adanya penambahan jaringan PDAM di Kelurahan Binjai. Penambahan jaringan PDAM hampir merata ke semua masyarakat seperti responden dekat dengan Perumahan Berlian Residence, Perumahan Safana Green, Perumahan Griya Turi Asri, Perumahan Griya Sempurna, Perumahan Tri Viona, Bromo Residence dan Sepakat Residence.

**c. Drainase**

Dalam penelitian ini drainase di Kelurahan Binjai drainase sebelum adanya perumahan drainsenya masih sederhana belum ada gorong-gorong namun semenjak adanya pembangunan perumahan drainase dengan menggunakan saluran yang sudah menggunakan gorong-gorong. Mayoritas drainase menggunakan sistem drainase terbuka yang pada umumnya.



Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, dapat diketahui bahwa sesudah adanya

pembangunan perumahan di Kelurahan Binjai menjadikan kualitas drainase semakin baik. Perbaikan saluran drainase ini dilakukan untuk memberikan kenyamanan bagi masyarakat yang tinggal. Adanya perumahan menjadikan pembangunan infrastruktur di Kelurahan Binjai menjadi baik termasuk untuk drainase. Sesudah adanya pembangunan perumahan dapat diketahui berdasarkan responden bahwa 68% menyatakan bahwa drainase baik dan aliran airnya lancar. Sedangkan sebelum adanya pembangunan perumahan hanya 13% responden yang menyatakan bahwa drainase baik dan aliran airnya lancar. Hal ini menggambarkan bahwa terjadi perubahan signifikan terhadap kondisi drainase yang sebelum ada pembangunan perumahan hanya masih berupa drainase tanah dan setelah adanya pembangunan perumahan kondisi drainase sudah berupa beton yang mampu lebih optimal dalam mengalirkan air.

**d. Kondisi Jalan**

Kondisi jalan di Kelurahan Binjai sebelum adanya perumahan tahun 2000an sebagian besar kondisi jalan masih banyak jalan berlubang. Hal ini masih belum adanya pembagunan jalan didaerah tersebut masih berupa pengerasan jalan dengan batu, namun setelah adanya pembangunan perumahan serta meningkatnya aktifitas di Kelurahan Binjai sebagian besar jalan yang dulunya rusak yang hanya jalan berbatu sesudah adanya pembangunan perumahan jalan cukup baik walaupun masih mengalami sedikit kerusakan jalan yang berlubang.



Kondisi Jalan Sebelum Adanya Perumahan (< Tahun 2009)



#### Kondisi Jalan Sesudah Adanya Perumahan (> Tahun 2017)

Sumber: Hasil Analisis Penyusun, Tahun 2019

Berdasarkan hasil responden mengenai kondisi jalan sebelum adanya perumahan, 68% responden mengatakan kondisi jalan jelek, tidak beraspal dan rusak serta 32% persen responden menyatakan kondisi jalan sedang, beraspal dan sedikit berlubang. Adanya peran pemerintah mengenai perbaikan Jalan Menteng Raya sebagai jalan utama di Kelurahan Binjai yang menghubungkan pusat ekonomi, sosial, dan pemerintah dengan Kota Medan ini memberikan dampak, yaitu meningkatnya aksesibilitas dan aktivitas perekonomian di Kelurahan Binjai. Hal ini dapat dibuktikan dari hasil responden sebanyak 61% kondisi jalan sesudah adanya pembangunan perumahan jalan menjadi baik, beraspal dan tidak berlubang sedangkan 39% responden kondisi jalan sedang, beraspal dan masih terdapat lubang. Jalan berlubang tersebut merupakan jalan gang yang terdapat di Kelurahan Binjai yang bersifat publik dimana jalan tersebut dilalui oleh penghuni perumahan dan masyarakat sekitar. Tetapi dalam pengelolaannya pihak perumahan tidak ada partisipasi untuk ikut serta dalam perbaikan jalan.

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

##### Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa keberadaan pembangunan perumahan telah berdampak pada aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Dampak terhadap lingkungan berupa adanya perubahan alih fungsi lahan, peningkatan jaringan drainase dan jaringan jalan. Dampak terhadap Sosial berupa gaya hidup masyarakat yang lebih konsumtif dan menurunnya tingkat kriminalitas. Dampak terhadap ekonomi berupa meningkatnya pendapatan masyarakat, meningkatnya harga lahan dan penambahan fungsi rumah.

##### Saran

Dampak sosial dalam pengendaliannya setelah adanya pembangunan perumahan, dapat dilakukan dengan mengadakan kegiatan-kegiatan sosial yang melibatkan masyarakat, sehingga adanya hubungan yang lebih baik antar masyarakat.

Dampak lingkungan sesudah adanya pembangunan perumahan dalam pengendaliannya, dapat dilakukan dengan menambah ruang terbuka hijau (RTH) agar menjadikan lingkungan tetap nyaman dan sejuk.

#### DAFTAR PUSTAKA

- BAPPEDA, 2010. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Sumatera Utara 2010-2030. Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Provinsi Sumatera Utara.
- BPS. 2017, Kota Medan dalam Angka Tahun 2017. Kantor Statistik Kota Medan
- \_\_\_\_\_. 2016. Kota Medan dalam Angka Tahun 2016. Kantor Statistik Kota Medan
- \_\_\_\_\_. 2015. Kota Medan dalam Angka Tahun 2015. Kantor Statistik Kota Medan
- \_\_\_\_\_. 2014. Kota Medan dalam Angka Tahun 2014. Kantor Statistik Kota Medan
- \_\_\_\_\_. 2013. Kota Medan dalam Angka Tahun 2013. Kantor Statistik Kota Medan
- \_\_\_\_\_. 2012. Kota Medan dalam Angka Tahun 2012. Kantor Statistik Kota Medan
- Budiarjo, Eko. 1993. Kota Berwawasan Lingkungan. Bandung, Penerbit Alumi (hal:209)
- Budihardjo, Eko. 1997. Tata Ruang Perkotaan. Penerbit Alumni Bandung
- Priambudi, Bagus Nuari.2014. "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Perubahan Pemanfaatan Lahan dan Sosial Ekonomi di Sekitar Apartemen Mutiara Garden". Tugas Akhir, Program Studi Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Universitas Diponegoro Semarang.
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Medan Tahun 2010-2030

