



Transformasi Sosial Ekonomi Akibat Perkembangan Perumahan Baru di Wilayah Perkampungan

(Study Kasus di Kelurahan Babat Jerawat)

Nasya Davina Salsyabila Putri¹, Isa Anshori²

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya, Indonesia¹⁻²

Email Korespondensi: nasyadavina86@gmail.com, isaanshori67@gmail.com

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 26 Oktober 2025

ABSTRACT

Housing development has emerged as a significant phenomenon in the era of rapid urbanization, leading to various social and economic consequences for communities. This study aims to explore the impact of housing development on the social and economic conditions of society using the Systematic Literature Review (SLR) approach. The methodology involved analyzing fifteen selected scientific articles from a pool of 30 relevant publications issued between 2013 and 2024. The findings indicate that housing development produces social impacts such as shifts in community interaction patterns, transformation of values and mindsets, changes in the role of community leaders, and alterations in population composition. Economically, the impacts include a transition in livelihoods from agriculture to trade and services, increased employment opportunities, rising land values, and the emergence of more consumer-oriented lifestyles. The study highlights the dual nature of these impacts, where some areas benefit from enhanced social cohesion and economic prosperity, while others struggle with social inequality and the individualization of community life. The study highlights the need for integrative and inclusive housing development for social justice and sustainability.

Keywords: Development, Housing, Social and Economic Impact, Society

ABSTRAK

Pembangunan perumahan telah menjadi fenomena signifikan di era urbanisasi yang pesat, yang membawa berbagai konsekuensi sosial dan ekonomi bagi masyarakat. Studi ini bertujuan untuk mengeksplorasi dampak pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat dengan menggunakan pendekatan Systematic Literature Review. Metode yang digunakan melibatkan analisis terhadap lima belas artikel ilmiah yang dipilih dari 30 publikasi relevan yang diterbitkan antara tahun 2013 hingga 2024. Temuan penelitian menunjukkan bahwa pembangunan perumahan menghasilkan dampak sosial berupa pergeseran pola interaksi masyarakat, transformasi nilai dan pola pikir, perubahan peran tokoh masyarakat, serta perubahan komposisi penduduk. Secara ekonomi, dampaknya meliputi peralihan mata pencaharian dari sektor pertanian ke perdagangan dan jasa, peningkatan kesempatan kerja, naiknya nilai lahan, serta munculnya gaya hidup yang lebih konsumtif. Studi ini menyoroti sifat ganda dampak beberapa wilayah memperoleh manfaat berupa kohesi sosial dan kemakmuran ekonomi yang meningkat, sementara wilayah lain menghadapi ketimpangan sosial dan meningkatnya individualisme dalam kehidupan bermasyarakat. Studi ini menekankan pentingnya pembangunan perumahan yang integratif dan inklusif demi keadilan dan keberlanjutan sosial.

Kata Kunci: Pembangunan, Perumahan, Dampak Sosial dan Ekonomi

PENDAHULUAN

Era pembangunan yang semakin pesat menciptakan banyak perubahan yang terjadi di segala aspek kehidupan masyarakat. Perkembangan infrastruktur memberikan dampak yang begitu signifikan dalam kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat (Awandari and Indrajaya 2016). Berbagai kemudahan yang dihadirkan oleh pembangunan membuat aktivitas menjadi lebih praktis dan efisien. Contoh perubahan yang terjadi yaitu meningkatnya mobilitas penduduk, berkembangnya kawasan pemukiman baru, hingga munculnya pusat-pusat ekonomi dan layanan publik yang menjadi bukti nyata bahwa masyarakat harus beradaptasi untuk mengikuti perubahan tersebut. Di sektor perumahan sendiri, hadirnya berbagai kompleks hunian baru membantu masyarakat untuk mengembangkan kualitas hidup dan aksesibilitas terhadap fasilitas umum, yaitu melalui pembangunan perumahan. Perumahan berasal dari kata "rumah" yang berarti tempat tinggal. Perumahan berperan sebagai elemen penting dalam sistem sosial dan sumber pemenuhan kebutuhan dasar manusia untuk mencapai kesejahteraan (Kaspul Anwar et al 2022). Pengembangan perumahan dalam masyarakat dapat menjadi katalisator perubahan sosial dan ekonomi yang dirancang sebagai sarana peningkatan kualitas hidup. Sementara itu, pembangunan merupakan bentuk kegiatan transformasi wilayah yang dilakukan oleh pemerintah maupun swasta untuk kesejahteraan masyarakat. Menurut (Razak 2013), di dalam pembangunan terjadi proses interaksi antara pengembang dengan masyarakat dan sumber daya pada suatu lingkungan hidup.

Pembangunan perumahan berupa kompleks hunian dan berbagai fasilitasnya untuk meningkatkan kesejahteraan, mengubah tatanan sosial, dan menanamkan nilai ekonomi pada setiap kawasan. Pemanfaatan lahan yang tepat dapat menarik minat investasi dan meningkatkan nilai properti. Pengembangan perumahan tidak hanya cukup dalam perencanaan fisik saja, tetapi juga membutuhkan analisis dampak, evaluasi, dan keberlanjutan yang terus dikembangkan (Adeliana, Novandaya, and Nur Azmi 2023). Kesulitan yang terjadi pada masyarakat saat beradaptasi dengan perubahan tata ruang dapat diatasi melalui perencanaan pembangunan yang komprehensif. Perumahan dalam proses pembangunan tidak lagi dipandang sebatas tempat tinggal saja, tetapi lebih dari itu dimana pembangunan perumahan digunakan sebagai instrumen peningkatan kesejahteraan dari pelaku pembangunan (pengembang dan pemerintah) ke penerima manfaat (masyarakat). Salah satu aspek yang dapat dipengaruhi sebagai dampak proses pembangunan perumahan di era modern saat ini adalah struktur sosial dan perekonomian lokal.

Analisis dampak sosial merupakan kajian mengenai konsekuensi sosial yang timbul dari berbagai tindakan kebijakan, program, atau proyek pembangunan yang mengubah cara hidup masyarakat (Siagian et al. 2023). Analisis ini menekankan pada perubahan sistem sosial dan bagaimana masyarakat berinteraksi, berorganisasi, dan memenuhi kebutuhan hidup mereka. Sedangkan analisis dampak ekonomi berfokus pada perubahan pola produksi, distribusi, konsumsi, dan akumulasi sumber daya ekonomi sebagai akibat dari suatu

pembangunan (Putri 2020). Kedua jenis analisis ini penting untuk memahami konsekuensi menyeluruh dari pembangunan perumahan terhadap kehidupan masyarakat. Secara sosial, pembangunan perumahan dapat menciptakan berbagai perubahan dalam struktur dan dinamika masyarakat. Hadirnya penduduk baru dari beragam latar belakang sosial, ekonomi, dan budaya berpotensi menghasilkan integrasi sosial yang beragam. Adanya pergeseran demografi yang terjadi akibat pembangunan perumahan dapat mengubah komposisi penduduk, kepadatan populasi, dan pola interaksi sosial dalam komunitas. Pembentukan kelompok-kelompok sosial baru, tantangan integrasi antara penduduk lama dan baru, serta dinamika sosial yang muncul merupakan aspek penting yang perlu dikaji mendalam untuk memahami dampak sosial pembangunan perumahan (Pembangunan and Herdiana 2019).

Sementara itu dari sisi ekonomi, pembangunan perumahan menciptakan multiplier effect yang signifikan terhadap aktivitas ekonomi masyarakat. Pertumbuhan sektor properti dan konstruksi mendorong terciptanya lapangan kerja baru, baik yang bersifat jangka pendek selama proses pembangunan maupun jangka panjang untuk pengelolaan dan perawatan kawasan perumahan (Dian Herdiana 2019). Selain itu, konsentrasi penduduk yang meningkat membuka peluang bagi berkembangnya usaha mikro, kecil, dan menengah (UMKM) untuk memenuhi kebutuhan konsumsi warga perumahan. Peningkatan nilai tanah dan properti di sekitar kawasan pengembangan juga berkontribusi terhadap peningkatan aset masyarakat dan potensi pendapatan pajak daerah (Adeliana et al. 2023). Hal ini kemudian berimplikasi pada peningkatan kesejahteraan ekonomi masyarakat secara keseluruhan, meskipun distribusinya tidak selalu merata. Meskipun pembangunan infrastruktur dan perumahan semakin masif, pada kenyataannya pemanfaatan analisis dampak sosial dan ekonomi dalam perencanaan pembangunan perumahan tampaknya masih belum digunakan oleh para pengembang secara menyeluruh. Dimana kegiatan tersebut masih terpacu pada aspek teknis dan finansial. Alasan bertahannya fokus pada aspek fisik dan keuntungan jangka pendek disebabkan paradigma pengembang yang masih berorientasi pada profit semata dan kurang mempertimbangkan dampak jangka panjang, sehingga sering menimbulkan kesenjangan antara tujuan pembangunan dengan realitas yang dirasakan masyarakat (Razak 2013).

Kurangnya integrasi antara perencanaan pembangunan dengan kepentingan masyarakat lokal juga menjadi penyebab minimnya perhatian terhadap dampak sosial ekonomi. Hal tersebut tentu menimbulkan berbagai permasalahan seperti konflik sosial, marginalisasi penduduk asli, gentrifikasi, dan ketimpangan ekonomi. Oleh karena itu, analisis dampak sosial dan ekonomi pembangunan perumahan sangat diperlukan di masa sekarang. Selain mampu membantu pengembang dan pemerintah dalam merumuskan kebijakan pembangunan yang lebih inklusif, di era pembangunan berkelanjutan ini potensi dampak sosial dan ekonomi tentunya perlu dikelola dengan pendekatan yang komprehensif, partisipatif, dan berkeadilan.

Pada penelitian ini terdapat relevansi yang sejalan dengan pemikiran salah satu teori dari Emile Durkheim yaitu, teori perubahan sosial tentang pergeseran dari solidaritas mekanik ke solidaritas organik. Dalam studinya, Durkheim menjelaskan bagaimana masyarakat tradisional yang ditandai dengan homogenitas, ikatan kekerabatan yang kuat, dan nilai-nilai kolektif (solidaritas mekanik) bertransformasi menjadi masyarakat modern dengan diferensiasi peran, spesialisasi kerja, dan individualisme (solidaritas organik) (Kasnawi and Asang 2014). Hal ini tercermin dalam temuan penelitian (Kaspul Anwar et al 2022) yang menunjukkan perubahan signifikan dalam struktur sosial masyarakat perkampungan setelah adanya perumahan baru, seperti berkurangnya aktivitas gotong royong, pergeseran peran tokoh masyarakat, dan meningkatnya sikap individualistis penduduk.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi terkait pengaruh pembangunan perumahan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat, baik secara manfaat maupun tantangannya bagi kehidupan masyarakat. Penelitian yang berjudul "Transformasi Sosial Ekonomi Akibat Perkembangan Perumahan Baru di Wilayah Perkampungan (Studi Kasus di Kelurahan Babat Jerawat)" diharapkan dapat membantu para pembaca khususnya pengambil kebijakan dan pengembang agar dapat mengetahui informasi serta memperoleh manfaat dalam memahami dampak pembangunan perumahan yang komprehensif bagi masyarakat di era pembangunan yang semakin masif saat ini.

METODE

Penelitian ini diimplementasikan dengan mengadopsi konsep tinjauan pustaka melalui metodologi Systematic Literature Review (SLR). Pendekatan metodologis ini dilaksanakan melalui serangkaian proses yang meliputi identifikasi komprehensif, pengkajian mendalam, evaluasi sistematis, serta penafsiran secara holistik terhadap keseluruhan penelitian yang tersedia dan relevan dengan topik. Para peneliti melakukan aktivitas peninjauan secara ekstensif terhadap berbagai artikel ilmiah yang memiliki kesesuaian dan relevansi dengan topik serta pertanyaan penelitian yang telah diformulasikan sebelumnya. Rangkaian proses peninjauan tersebut dilaksanakan dengan memperhatikan aspek sistematika dan struktur yang jelas pada setiap tahapan prosesnya, dengan tetap berpegang teguh pada tahapan-tahapan metodologis yang telah ditentukan dan disepakati (Nurfadilah, Hakim, and Nurropidah 2022). Setelah tahap peninjauan awal, para peneliti melanjutkan dengan melakukan kajian yang lebih mendalam dan komprehensif terhadap artikel-artikel yang telah melalui proses review sebelumnya. Implementasi teknik Systematic Literature Review ini diwujudkan melalui lima tahapan langkah strategis dan terstruktur yang meliputi: (1) merumuskan pertanyaan-pertanyaan penelitian secara komprehensif dan terarah, (2) melakukan pemetaan sistematis dan pencarian artikel secara menyeluruh yang memiliki kesesuaian dengan pertanyaan penelitian yang telah diajukan sebelumnya, (3) melaksanakan proses inklusi/klasifikasi dan eksklusi/evaluasi dengan cara menyeleksi secara ketat terhadap keseluruhan artikel yang telah

berhasil dikumpulkan, (4) menyajikan data secara sistematis dan mengolahnya dengan metode yang tepat dan relevan, (5) menginterpretasikan secara mendalam dan komprehensif hasil-hasil temuan dalam artikel-artikel tersebut dan diakhiri dengan penarikan kesimpulan yang koheren dan representatif (Nurfadilah et al. 2022). Langkah pertama yang dilakukan peneliti yaitu menentukan tema yang akan dikaji. Peneliti mengambil tema “dampak social ekonomi pembangunan perumahan” sebagai topik yang akan digunakan dalam penelitian. Pengumpulan data studi literatur dilakukan dengan cara mencari artikel google scholar melalui. Peneliti membatasi jumlah sebanyak 20 artikel dari tahun 2018 sampai 2024. Kemudian, peneliti menyaring kembali melalui tahapan seleksi satu per satu terhadap isi artikel. Setelah dilakukan analisis, ditemukan 15 artikel yang sesuai dengan kriteria yang telah ditentukan. Selanjutnya dari bermacam ragam artikel tersebut, peneliti akan memilih tujuh artikel yang akan direview, dianalisis, dan dikaji ulang secara detail dan berkaitan dengan tema yang diteliti

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil data penelitian yang dimasukkan dalam kajian literatur ini merupakan analisis dan rangkuman dari artikel terkait transformasi sosial ekonomi akibat pembangunan perumahan baru.

*Table 1 Transformasi Sosial Ekonomi
Akibat Perkembangan Perumahan Baru*

No	Peneliti & Tahun	Jurnal	Hasil Penelitian
1.	(Wardhana & Hendra, 2019)	Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan	Penelitian menunjukkan pembangunan perumahan di Kota Kandangan berdampak positif pada aspek sosial-ekonomi masyarakat. Secara sosial, hubungan antara warga setempat dengan penghuni perumahan terjalin harmonis (70,32%), terdapat keterlibatan dalam kegiatan gotong royong (91,20%), dan mayoritas merasa nyaman dengan interaksi yang terjalin (93,40%). Dari segi ekonomi, pembangunan berpengaruh signifikan terhadap mata pencaharian warga (93,40%), dengan 29,68% mengalami peningkatan penghasilan dan 78,02% menyatakan lapangan kerja lebih mudah didapat setelah adanya perumahan. Penting dicatat bahwa pembangunan tidak menyebabkan kenaikan biaya hidup (82,41% menyatakan biaya tetap

			sama). Penelitian menyimpulkan bahwa pembangunan perumahan tidak menimbulkan kecemburuan sosial, melainkan memberikan manfaat ekonomi melalui lapangan kerja dan peluang usaha baru.
2.	(Wahyu Budiman, 2018)	Swara Bumi	Penelitian menunjukkan pembangunan perumahan baru di Kelurahan Sambikerep telah mengakibatkan transformasi sosial-ekonomi masyarakat, dengan perubahan mata pencaharian dominan dari petani menjadi pedagang (39,17%) dan tingkat pendidikan mayoritas SMA/SMK (43,29%). Terjadi penurunan intensitas hubungan sosial (68% kategori sedang) meskipun pengaruh lembaga sosial tetap tinggi (61,85%). Mayoritas masyarakat (79,38%) memiliki persepsi negatif terhadap perumahan baru, terutama terkait kerusakan lingkungan, banjir, dan berkurangnya lahan hijau, dengan masyarakat berkarakteristik sosial tinggi cenderung lebih resisten dibanding kelompok berkarakteristik sosial sedang yang mulai beradaptasi dengan nilai-nilai perkotaan.
3.	(Fransisca et al., 2021)	Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota	Penelitian ini mengungkap bahwa pembangunan perumahan di Kelurahan Made, Surabaya, memicu perubahan sosial dan ekonomi yang signifikan. Masyarakat mengalami transformasi pola pikir dari irasional menjadi rasional dengan meningkatnya kesadaran pendidikan dan penerimaan nilai-nilai baru dari pendatang, sementara gaya hidup mereka berubah menjadi lebih konsumtif. Pergeseran ini juga terlihat dari perubahan mata pencaharian, di mana penduduk yang sebelumnya bergantung pada sektor pertanian kini

			beralih ke bidang perdagangan, industri, dan jasa, serta mengoptimalkan fungsi rumah sebagai tempat tinggal sekaligus sumber kegiatan ekonomi seperti usaha warung dan kafe.
4.	(Kartika et al., 2022)	Jurnal of Economics Development Issues	Penelitian ini mengungkapkan bahwa pembangunan perumahan di Surabaya Barat dan Timur tidak terkontrol dengan baik dan telah mengubah sistem tata kota dari terstruktur menjadi tidak terstruktur. Secara sosial, terjadi kesenjangan antara warga perumahan dan penduduk asli, ditandai dengan minimnya partisipasi warga perumahan dalam kegiatan kemasyarakatan seperti gotong royong. Secara ekonomi, terjadi perubahan gaya hidup menjadi lebih konsumtif dan pergeseran mata pencaharian penduduk asli yang semula berprofesi sebagai nelayan di kawasan Pakuwon City. Dampak negatif lainnya meliputi kemacetan lalu lintas, polusi udara, kebisingan, serta berkurangnya daerah resapan air yang meningkatkan risiko banjir.
5.	(Kaspul Anwar et al., 2022)	JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)	Penelitian ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan di Desa Semangat Dalam berdampak signifikan pada aspek sosial dan ekonomi masyarakat. Secara sosial, terjadi perubahan komposisi penduduk (>90% pendatang), berkurangnya aktivitas gotong royong, dan meningkatnya perilaku konsumtif, namun tidak ada peningkatan kriminalitas. Secara ekonomi, dampak utama terlihat pada kenaikan harga lahan hingga 10 kali lipat dalam 10 tahun, bertambahnya kesempatan kerja di sektor non-pertanian (tukang bangunan,

			pedagang, penjaga keamanan), dan berkembangnya sektor perdagangan yang meningkatkan persaingan dan motivasi warga untuk memperbaiki taraf hidup. Meskipun penghasilan meningkat, tidak ada perubahan signifikan dalam hal tabungan dan investasi masyarakat karena perilaku konsumtif.
6.	(Muhammad Syukur et al., 2024)	JiiP (Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan)	Penelitian tentang dampak pembangunan perumahan bersubsidi di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa menghasilkan temuan dampak positif dan negatif. Dampak positif meliputi peningkatan jumlah penduduk yang memperluas interaksi sosial, pembaruan pola interaksi antara penduduk asli dan pendatang, munculnya dinamika baru dalam organisasi sosial, dan peningkatan ekonomi lokal melalui peluang usaha baru. Dampak negatif termasuk beban berlebih pada fasilitas umum, menurunnya intensitas gotong royong, munculnya jarak sosial antara penduduk asli dan pendatang, pergeseran peran tokoh adat dan agama, serta kesenjangan sosial-ekonomi. Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan struktur sosial mencakup perubahan ekonomi, implementasi kebijakan tidak merata, perbedaan nilai dan norma sosial, perubahan gaya hidup, aksesibilitas tidak merata, dan ketergantungan berlebih pada infrastruktur fisik dengan mengabaikan aspek spiritual dan sosial.
7.	(Dian Herdiana, 2018)	Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota	Penelitian ini mengkaji dampak sosial dan ekonomi pembangunan perumahan di Desa Jayamekar, Kabupaten Bandung Barat. Hasilnya menunjukkan bahwa pembangunan perumahan membawa perubahan

			signifikan dalam struktur sosial masyarakat desa. Masyarakat mulai menerima nilai-nilai baru dari pendatang, meningkatkan toleransi dan keterbukaan, namun juga menurunkan kepedulian sosial dan meningkatkan sikap individualistis. Secara ekonomi, terjadi pergeseran mata pencaharian dari pertanian ke sektor perdagangan dan jasa, yang menciptakan persaingan antara penduduk asli dan pendatang. Penelitian ini menekankan perlunya kebijakan untuk memberdayakan masyarakat lokal agar dapat mengatasi dampak negatif dan memaksimalkan manfaat pembangunan perumahan.
8.	(Rahmayana, 2016)	Jurnal Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)	Penelitian di Kawasan Solo Baru menunjukkan bahwa urbanisasi menciptakan transformasi signifikan pada masyarakat lokal, dengan perubahan ekonomi terjadi lebih cepat dari perubahan sosial. Secara ekonomi, terjadi pergeseran mata pencaharian dari petani menjadi pedagang dan peningkatan pendapatan, namun tidak otomatis meningkatkan kualitas hidup karena kenaikan harga kebutuhan. Sementara secara sosial, masyarakat mengalami peningkatan keterampilan dan mobilitas, namun terjadi penurunan pada adat istiadat lokal. Permukiman penduduk asli juga cenderung terkesan kumuh meskipun pendapatan meningkat. Studi ini menggarisbawahi pentingnya perencanaan pembangunan yang lebih inklusif untuk menjaga keseimbangan transformasi sosial dan ekonomi masyarakat lokal.
9.	(Ina	GEOPLANART: Wahan	Penelitian ini mengkaji dampak sosial dan ekonomi dari

	Revayanti, 2020	Informasi Penelitian Teknik	pembangunan jalan tol Bogor-Ciawi-Sukabumi terhadap masyarakat di Kabupaten Sukabumi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan jalan tol memberikan dampak positif, seperti peningkatan aksesibilitas, penyerapan tenaga kerja lokal, dan pertumbuhan ekonomi kecil. Namun, dampak negatif juga muncul, termasuk berkurangnya lahan pertanian, konflik sosial akibat pengadaan tanah, dan perubahan pola perikehidupan masyarakat. Masyarakat yang kehilangan lahan pertanian beralih profesi menjadi wirausaha, tetapi ada kekhawatiran bahwa dana ganti rugi tidak digunakan secara produktif. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan yang baik dan strategi penanganan untuk meminimalisir dampak negatif dan memaksimalkan manfaat pembangunan infrastruktur ini bagi kesejahteraan masyarakat.
10.	(Ressa Mulya, 2022)	Jurnal Pendidikan Sosiologi dan Humaniora	Penelitian ini mengkaji dampak sosial dan ekonomi dari pembangunan perumahan terhadap petani di Nagari Salido. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembangunan perumahan mengakibatkan beberapa dampak signifikan, antara lain kehilangan pekerjaan bagi petani akibat alih fungsi lahan pertanian, berkurangnya interaksi sosial antara masyarakat pendatang dan lokal, serta munculnya peluang kerja baru bagi masyarakat sekitar yang memiliki modal untuk membuka usaha. Meskipun ada dampak positif dalam bentuk peluang usaha, dampak negatif seperti pengurangan pendapatan dan hilangnya mata pencaharian bagi petani menjadi perhatian utama,

			sehingga diperlukan strategi untuk mengatasi masalah ini demi kesejahteraan masyarakat.
11.	(Rike Rahmawati, 2016)	Paradigma: Jurnal Of Sociological Studies	"Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Di Kelurahan Arjosari Kecamatan Blimbing Kota Malang" mengungkapkan bahwa pembangunan perumahan di Kelurahan Arjosari membawa dampak signifikan terhadap masyarakat setempat. Hasil penelitian menunjukkan adanya alih fungsi lahan pertanian menjadi area perumahan, yang berdampak pada hilangnya mata pencaharian petani dan perubahan struktur sosial. Selain itu, munculnya komunitas berpagar dan segregasi sosial menciptakan batasan antara penduduk lokal dan pendatang, yang mengakibatkan berkurangnya interaksi sosial. Meskipun demikian, pembangunan perumahan juga membuka peluang usaha baru dan memberikan akses yang lebih baik bagi masyarakat. Penelitian ini menekankan pentingnya perencanaan yang matang untuk meminimalkan dampak negatif dan memaksimalkan manfaat pembangunan perumahan bagi kesejahteraan masyarakat.
12.	(Kukuh Dwi, 2015)	Jurnal Teknik PWK	"Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Lingkungan, Sosial dan Ekonomi Masyarakat Sekitar di Kelurahan Sambiroto, Kecamatan Tembalang" mengungkapkan bahwa pembangunan perumahan di Kelurahan Sambiroto memberikan dampak signifikan terhadap aspek sosial dan ekonomi masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dampak sosial mencakup menurunnya partisipasi masyarakat

			dalam kegiatan sosial, perubahan gaya hidup yang lebih konsumtif, serta penurunan tingkat kriminalitas. Di sisi ekonomi, terdapat peningkatan pendapatan masyarakat, penambahan fungsi rumah sebagai tempat usaha, dan kenaikan harga lahan. Meskipun pembangunan perumahan membawa manfaat ekonomi, penelitian ini juga mencatat adanya perubahan alih fungsi lahan dan penurunan kualitas air sumur, yang menunjukkan perlunya pengelolaan yang baik untuk mengatasi dampak negatif terhadap lingkungan.
13.	(Agung Jauhari, 2013)	Jurnal Bumi Indonesia	"Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Penggunaan Lahan dan Kondisi Sosial-Ekonomi Penjual Lahan di Kecamatan Mlati" mengungkapkan bahwa pembangunan perumahan di Kecamatan Mlati berdampak signifikan terhadap perubahan penggunaan lahan dan kondisi sosial-ekonomi masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa laju perubahan penggunaan lahan meningkat, dengan Desa Sinduadi mengalami perubahan tertinggi sebesar 18,39 Ha/tahun antara 2001-2007. Mayoritas penjual lahan memiliki luas lahan kurang dari 2.000 m ² , dan setelah menjual lahan, banyak dari mereka mengalami peningkatan pendapatan. Namun, terdapat juga dampak negatif berupa berkurangnya lahan pertanian dan perubahan pola hidup masyarakat.

14.	(Eri Pranata, 2019)	Equilibrium: Jurnal Pendidikan Sosiologi	"Dampak Sosial Terhadap Rencana Pembangunan Perumahan Regional di Kawasan Pangi Desa Latali Kecamatan Pakue Tengah Kabupaten Kolaka Utara" mengungkapkan bahwa pembangunan perumahan di kawasan tersebut membawa dampak signifikan terhadap kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alih fungsi lahan pertanian menjadi area perumahan mengakibatkan hilangnya mata pencaharian bagi petani, yang beralih menjadi buruh bangunan atau pedagang kecil dengan pendapatan yang tidak menentu. Meskipun terdapat dampak positif seperti peningkatan akses pendidikan dan peluang kerja bagi sebagian masyarakat, munculnya ketegangan sosial dan pergeseran budaya antara penduduk lokal dan pendatang juga menjadi perhatian.
15.	(Arief Rahman, 2015)	TESA: Arsitektur Jurnal of Architectural Discours	"Dampak Pembangunan Perumahan Kawasan Pinggiran Kota Terhadap Masyarakat Setempat: Studi Kasus Kecamatan Gedebage, Bandung" mengungkapkan bahwa pembangunan perumahan di kawasan pinggiran kota Gedebage berdampak signifikan terhadap kondisi sosial dan ekonomi masyarakat setempat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa alih fungsi lahan pertanian menjadi perumahan mewah mengakibatkan hilangnya mata pencaharian bagi petani lokal, yang beralih ke sektor jasa dan perdagangan kecil. Meskipun ada peningkatan aksesibilitas dan peluang kerja baru, munculnya kelas sosial baru antara penghuni perumahan dan masyarakat lokal menyebabkan ketegangan sosial dan berkurangnya interaksi komunitas.

Berdasarkan tabel penelitian yang telah dianalisis, pembangunan perumahan memiliki dampak terhadap aspek sosial dan ekonomi masyarakat. Beberapa penelitian telah mengkaji dampak pembangunan perumahan di berbagai wilayah Indonesia, seperti Kota Kandangan, Kelurahan Sambikerep, Kelurahan Made Surabaya, Surabaya Barat dan Timur, Desa Semangat Dalam, Desa Pacellekang Kabupaten Gowa, dan Desa Jayamekar Kabupaten Bandung Barat. Dampak sosial pembangunan perumahan berdasarkan hasil kajian literatur menunjukkan adanya perubahan struktur dan interaksi sosial dalam masyarakat. Menurut (Wardhana & Hendra 2019), hubungan antara warga setempat dengan penghuni perumahan di Kota Kandangan terjalin harmonis, terdapat keterlibatan dalam kegiatan gotong royong, dan mayoritas merasa nyaman dengan interaksi yang terjalin. Namun, hasil berbeda ditunjukkan oleh (Kartika et al 2022) yang menemukan adanya kesenjangan antara warga perumahan dan penduduk asli di Surabaya Barat dan Timur, ditandai dengan minimnya partisipasi warga perumahan dalam kegiatan kemasyarakatan seperti gotong royong. Perubahan komposisi penduduk juga menjadi dampak sosial signifikan dari pembangunan perumahan. (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bahwa di Desa Semangat Dalam terjadi perubahan komposisi penduduk dengan mayoritas merupakan pendatang. Perubahan ini berimplikasi pada berkurangnya aktivitas gotong royong dan meningkatnya perilaku konsumtif, meskipun tidak terjadi peningkatan kriminalitas.

Transformasi nilai dan pola pikir masyarakat juga menjadi dampak sosial yang teridentifikasi. (Fransisca et al 2021) mengungkapkan bahwa pembangunan perumahan di Kelurahan Made, Surabaya, memicu transformasi pola pikir masyarakat dari irasional menjadi rasional dengan meningkatnya kesadaran pendidikan dan penerimaan nilai-nilai baru dari pendatang. Sejalan dengan itu, (Dian Herdiana 2019) menemukan bahwa masyarakat Desa Jayamekar, Kabupaten Bandung Barat mulai menerima nilai-nilai baru dari pendatang, meningkatkan toleransi dan keterbukaan, namun juga menurunkan kepedulian sosial dan meningkatkan sikap individualistik. (Muhammad Syukur et al 2024) mengidentifikasi dampak sosial positif di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa berupa peningkatan jumlah penduduk yang memperluas interaksi sosial, pembaruan pola interaksi antara penduduk asli dan pendatang, serta munculnya dinamika baru dalam organisasi sosial. Namun, dampak negatif juga muncul seperti beban berlebih pada fasilitas umum, menurunnya intensitas gotong royong, munculnya jarak sosial antara penduduk asli dan pendatang, serta pergeseran peran tokoh adat dan agama.

Dari segi ekonomi, pembangunan perumahan telah mengakibatkan perubahan mata pencaharian masyarakat. (Wahyu Budiman 2018) mencatat terjadinya transformasi mata pencaharian dominan dari petani menjadi pedagang di Kelurahan Sambikerep. Pergeseran serupa juga ditemukan oleh (Fransisca et al 2021) di Kelurahan Made, Surabaya, di mana penduduk yang sebelumnya bergantung pada sektor pertanian beralih ke bidang perdagangan, industri, dan jasa, serta mengoptimalkan fungsi rumah sebagai tempat tinggal sekaligus sumber

kegiatan ekonomi seperti usaha warung dan kafe. Pembangunan perumahan juga berdampak pada peningkatan peluang kerja dan usaha baru. (Wardhana & Hendra 2019) menemukan bahwa pembangunan perumahan di Kota Kandangan berpengaruh signifikan terhadap mata pencaharian warga, dengan sebagian mengalami peningkatan penghasilan dan mayoritas menyatakan lapangan kerja lebih mudah didapat setelah adanya perumahan. Demikian pula, (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bertambahnya kesempatan kerja di sektor non-pertanian (tukang bangunan, pedagang, penjaga keamanan) di Desa Semangat Dalam, serta berkembangnya sektor perdagangan yang meningkatkan persaingan dan motivasi warga untuk memperbaiki taraf hidup. Perubahan nilai lahan menjadi dampak ekonomi yang signifikan dari pembangunan perumahan. Mencatat kenaikan harga lahan hingga berkali-kali lipat dalam kurun waktu satu dekade di Desa Semangat Dalam. Fenomena ini menunjukkan bagaimana pembangunan perumahan dapat meningkatkan nilai ekonomi lahan di sekitar lokasi pembangunan. Perubahan gaya hidup ekonomi juga teridentifikasi sebagai dampak pembangunan perumahan. (Kartika et al 2022) mencatat terjadinya perubahan gaya hidup menjadi lebih konsumtif di kawasan perumahan Surabaya Barat dan Timur. Temuan serupa juga diungkapkan oleh (Kaspul Anwar et al 2022) yang mencatat meningkatnya perilaku konsumtif di Desa Semangat Dalam, sehingga meskipun penghasilan meningkat, tidak ada perubahan signifikan dalam hal tabungan dan investasi masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, dampak sosial pembangunan perumahan menunjukkan kecenderungan dualisme. Di satu sisi, pembangunan perumahan dapat menciptakan interaksi sosial yang positif antara penduduk asli dan pendatang, seperti yang ditemukan oleh (Wardhana & Hendra 2019) di Kota Kandangan. Namun di sisi lain, beberapa penelitian menunjukkan adanya kesenjangan sosial dan berkurangnya aktivitas gotong royong, seperti yang ditemukan oleh (Kartika et al 2022) di Surabaya Barat dan Timur serta (Kaspul Anwar et al 2022) di Desa Semangat Dalam. Transformasi struktur sosial menjadi dampak yang tidak terelakkan dari pembangunan perumahan. Hal ini ditandai dengan masuknya nilai-nilai baru yang dibawa oleh pendatang, yang berpotensi mengubah pola interaksi sosial masyarakat. (Fransisca et al 2021) dan (Dian Herdiana 2019) menemukan bahwa masyarakat mulai menerima nilai-nilai baru dari pendatang yang berdampak pada peningkatan kesadaran pendidikan dan toleransi. Namun, transformasi ini juga dapat berdampak negatif berupa menurunnya kepedulian sosial dan meningkatnya sikap individualistik. Perubahan komposisi penduduk akibat pembangunan perumahan juga membawa konsekuensi sosial yang signifikan. (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bahwa di Desa Semangat Dalam, mayoritas penduduk merupakan pendatang. Perubahan drastis ini berpotensi menimbulkan gesekan sosial dan pergeseran nilai-nilai tradisional. (Muhammad Syukur et al 2024) mengidentifikasi munculnya jarak sosial antara penduduk asli dan pendatang di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa, yang dapat menghambat integrasi sosial dalam masyarakat.

Pergeseran peran tokoh masyarakat juga menjadi dampak sosial yang perlu mendapat perhatian. (Muhammad Syukur et al 2024) mencatat adanya pergeseran peran tokoh adat dan agama di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa. Pergeseran ini dapat mengakibatkan melemahnya kohesi sosial dan sistem nilai tradisional yang telah lama dianut masyarakat. Dari aspek ekonomi, pembangunan perumahan telah mengakibatkan perubahan mata pencaharian yang signifikan dari sektor pertanian ke sektor perdagangan, industri, dan jasa. (Wahyu Budiman 2018) dan (Fransisca et al 2021) menemukan transformasi mata pencaharian dominan dari petani menjadi pedagang di Kelurahan Sambikerep dan Kelurahan Made, Surabaya. Transformasi ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan dapat menjadi katalisator perubahan struktur ekonomi masyarakat dari agraris menjadi non-agraris. Peningkatan peluang kerja dan usaha baru menjadi dampak ekonomi positif dari pembangunan perumahan. (Wardhana & Hendra 2019) mencatat bahwa mayoritas responden di Kota Kandangan menyatakan lapangan kerja lebih mudah didapat setelah adanya perumahan. Demikian pula, (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bertambahnya kesempatan kerja di sektor non-pertanian di Desa Semangat Dalam. (Muhammad Syukur et al 2024) juga mengidentifikasi adanya peningkatan ekonomi lokal melalui peluang usaha baru di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa. Temuan-temuan ini mengindikasikan bahwa pembangunan perumahan dapat menstimulasi pertumbuhan ekonomi lokal. Kenaikan nilai lahan menjadi dampak ekonomi yang signifikan dari pembangunan perumahan. (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat kenaikan harga lahan hingga berkali-kali lipat dalam kurun waktu satu dekade di Desa Semangat Dalam. Fenomena ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan dapat meningkatkan nilai ekonomi aset masyarakat berupa tanah, namun di sisi lain dapat menyulitkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan lahan. Perubahan gaya hidup ekonomi, khususnya meningkatnya perilaku konsumtif, juga menjadi dampak yang teridentifikasi dari pembangunan perumahan. (Kartika et al 2022) dan (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat terjadinya perubahan gaya hidup menjadi lebih konsumtif di kawasan perumahan Surabaya Barat dan Timur serta di Desa Semangat Dalam. Perubahan ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan tidak hanya mengubah struktur ekonomi, tetapi juga pola konsumsi masyarakat. Meski demikian, (Wardhana & Hendra 2019) mencatat bahwa pembangunan perumahan di Kota Kandangan tidak menyebabkan kenaikan biaya hidup, dengan mayoritas responden menyatakan biaya tetap sama. Temuan ini menunjukkan bahwa dampak ekonomi pembangunan perumahan dapat bervariasi tergantung pada konteks lokal dan kebijakan yang diterapkan.

Analisis komprehensif terhadap dampak sosial dan ekonomi pembangunan perumahan menunjukkan adanya keterkaitan antara kedua aspek tersebut. Perubahan struktur sosial, seperti masuknya nilai-nilai baru dan perubahan komposisi penduduk, berkaitan erat dengan transformasi ekonomi, seperti pergeseran mata pencaharian dan perubahan gaya hidup konsumtif. (Dian Herdiana 2019) mengungkapkan bahwa pergeseran mata pencaharian dari

pertanian ke sektor perdagangan dan jasa di Desa Jayamekar, Kabupaten Bandung Barat menciptakan persaingan antara penduduk asli dan pendatang. Temuan ini menunjukkan bahwa dampak ekonomi pembangunan perumahan dapat berimplikasi pada dinamika sosial masyarakat. (Muhammad Syukur et al 2024) mengidentifikasi bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan struktur sosial di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa mencakup perubahan ekonomi, implementasi kebijakan tidak merata, perbedaan nilai dan norma sosial, perubahan gaya hidup, aksesibilitas tidak merata, dan ketergantungan berlebih pada infrastruktur fisik dengan mengabaikan aspek spiritual dan sosial. Temuan ini mengindikasikan kompleksitas interaksi antara faktor sosial dan ekonomi dalam membentuk dampak pembangunan perumahan. Secara keseluruhan, pembangunan perumahan membawa dampak sosial-ekonomi yang bersifat multidimensi. Di satu sisi, pembangunan perumahan dapat meningkatkan peluang ekonomi dan menstimulasi transformasi positif dalam struktur sosial masyarakat. Namun di sisi lain, pembangunan perumahan juga berpotensi menciptakan kesenjangan sosial, melemahkan kohesi masyarakat, dan mendorong perilaku konsumtif yang dapat menghambat akumulasi modal. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan pembangunan perumahan yang integratif dan inklusif, yang tidak hanya berfokus pada aspek fisik dan ekonomi, tetapi juga memperhatikan dimensi sosial-budaya masyarakat. Sebagaimana disarankan oleh (Dian Herdiana 2019), diperlukan kebijakan untuk memberdayakan masyarakat lokal agar dapat mengatasi dampak negatif dan memaksimalkan manfaat pembangunan perumahan.

Beberapa penelitian telah mengkaji dampak pembangunan perumahan di berbagai wilayah Indonesia, seperti Kota Kandangan, Kelurahan Sambikerep, Kelurahan Made Surabaya, Surabaya Barat dan Timur, Desa Semangat Dalam, Desa Pacellekang Kabupaten Gowa, dan Desa Jayamekar Kabupaten Bandung Barat. Dampak sosial pembangunan perumahan berdasarkan hasil kajian literatur menunjukkan adanya perubahan struktur dan interaksi sosial dalam masyarakat. Menurut (Wardhana & Hendra 2019), hubungan antara warga setempat dengan penghuni perumahan di Kota Kandangan terjalin harmonis, terdapat keterlibatan dalam kegiatan gotong royong, dan mayoritas merasa nyaman dengan interaksi yang terjalin. Namun, hasil berbeda ditunjukkan oleh (Kartika et al 2022) yang menemukan adanya kesenjangan antara warga perumahan dan penduduk asli di Surabaya Barat dan Timur, ditandai dengan minimnya partisipasi warga perumahan dalam kegiatan kemasyarakatan seperti gotong royong. Perubahan komposisi penduduk juga menjadi dampak sosial signifikan dari pembangunan perumahan. (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bahwa di Desa Semangat Dalam terjadi perubahan komposisi penduduk dengan mayoritas merupakan pendatang. Perubahan ini berimplikasi pada berkurangnya aktivitas gotong royong dan meningkatnya perilaku konsumtif, meskipun tidak terjadi peningkatan kriminalitas.

Transformasi nilai dan pola pikir masyarakat juga menjadi dampak sosial yang teridentifikasi. (Fransisca et al 2021) mengungkapkan bahwa pembangunan

perumahan di Kelurahan Made, Surabaya, memicu transformasi pola pikir masyarakat dari irasional menjadi rasional dengan meningkatnya kesadaran pendidikan dan penerimaan nilai-nilai baru dari pendatang. Sejalan dengan itu, (Dian Herdiana 2019) menemukan bahwa masyarakat Desa Jayamekar, Kabupaten Bandung Barat mulai menerima nilai-nilai baru dari pendatang, meningkatkan toleransi dan keterbukaan, namun juga menurunkan kepedulian sosial dan meningkatkan sikap individualistik. (Muhammad Syukur et al 2024) mengidentifikasi dampak sosial positif di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa berupa peningkatan jumlah penduduk yang memperluas interaksi sosial, pembaruan pola interaksi antara penduduk asli dan pendatang, serta munculnya dinamika baru dalam organisasi sosial. Namun, dampak negatif juga muncul seperti beban berlebih pada fasilitas umum, menurunnya intensitas gotong royong, munculnya jarak sosial antara penduduk asli dan pendatang, serta pergeseran peran tokoh adat dan agama.

Dari segi ekonomi, pembangunan perumahan telah mengakibatkan perubahan mata pencaharian masyarakat. (Wahyu Budiman 2018) mencatat terjadinya transformasi mata pencaharian dominan dari petani menjadi pedagang di Kelurahan Sambikerep. Pergeseran serupa juga ditemukan oleh (Fransisca et al 2021) di Kelurahan Made, Surabaya, di mana penduduk yang sebelumnya bergantung pada sektor pertanian beralih ke bidang perdagangan, industri, dan jasa, serta mengoptimalkan fungsi rumah sebagai tempat tinggal sekaligus sumber kegiatan ekonomi seperti usaha warung dan kafe. Pembangunan perumahan juga berdampak pada peningkatan peluang kerja dan usaha baru. (Wardhana & Hendra 2019) menemukan bahwa pembangunan perumahan di Kota Kandangan berpengaruh signifikan terhadap mata pencaharian warga, dengan sebagian mengalami peningkatan penghasilan dan mayoritas menyatakan lapangan kerja lebih mudah didapat setelah adanya perumahan. Demikian pula, (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bertambahnya kesempatan kerja di sektor non-pertanian (tukang bangunan, pedagang, penjaga keamanan) di Desa Semangat Dalam, serta berkembangnya sektor perdagangan yang meningkatkan persaingan dan motivasi warga untuk memperbaiki taraf hidup. Perubahan nilai lahan menjadi dampak ekonomi yang signifikan dari pembangunan perumahan. Mencatat kenaikan harga lahan hingga berkali-kali lipat dalam kurun waktu satu dekade di Desa Semangat Dalam. Fenomena ini menunjukkan bagaimana pembangunan perumahan dapat meningkatkan nilai ekonomi lahan di sekitar lokasi pembangunan. Perubahan gaya hidup ekonomi juga teridentifikasi sebagai dampak pembangunan perumahan. (Kartika et al 2022) mencatat terjadinya perubahan gaya hidup menjadi lebih konsumtif di kawasan perumahan Surabaya Barat dan Timur. Temuan serupa juga diungkapkan oleh (Kaspul Anwar et al 2022) yang mencatat meningkatnya perilaku konsumtif di Desa Semangat Dalam, sehingga meskipun penghasilan meningkat, tidak ada perubahan signifikan dalam hal tabungan dan investasi masyarakat.

Berdasarkan hasil penelitian, dampak sosial pembangunan perumahan menunjukkan kecenderungan dualisme. Di satu sisi, pembangunan perumahan

dapat menciptakan interaksi sosial yang positif antara penduduk asli dan pendatang, seperti yang ditemukan oleh (Wardhana & Hendra 2019) di Kota Kandangan. Namun di sisi lain, beberapa penelitian menunjukkan adanya kesenjangan sosial dan berkurangnya aktivitas gotong royong, seperti yang ditemukan oleh (Kartika et al 2022) di Surabaya Barat dan Timur serta (Kaspul Anwar et al 2022) di Desa Semangat Dalam. Transformasi struktur sosial menjadi dampak yang tidak terelakkan dari pembangunan perumahan. Hal ini ditandai dengan masuknya nilai-nilai baru yang dibawa oleh pendatang, yang berpotensi mengubah pola interaksi sosial masyarakat. (Fransisca et al 2021) dan (Dian Herdiana 2019) menemukan bahwa masyarakat mulai menerima nilai-nilai baru dari pendatang yang berdampak pada peningkatan kesadaran pendidikan dan toleransi. Namun, transformasi ini juga dapat berdampak negatif berupa menurunnya kepedulian sosial dan meningkatnya sikap individualistik. Perubahan komposisi penduduk akibat pembangunan perumahan juga membawa konsekuensi sosial yang signifikan. (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bahwa di Desa Semangat Dalam, mayoritas penduduk merupakan pendatang. Perubahan drastis ini berpotensi menimbulkan gesekan sosial dan pergeseran nilai-nilai tradisional. (Muhammad Syukur et al 2024) mengidentifikasi munculnya jarak sosial antara penduduk asli dan pendatang di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa, yang dapat menghambat integrasi sosial dalam masyarakat.

Pergeseran peran tokoh masyarakat juga menjadi dampak sosial yang perlu mendapat perhatian. (Muhammad Syukur et al 2024) mencatat adanya pergeseran peran tokoh adat dan agama di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa. Pergeseran ini dapat mengakibatkan melemahnya kohesi sosial dan sistem nilai tradisional yang telah lama dianut masyarakat. Dari aspek ekonomi, pembangunan perumahan telah mengakibatkan perubahan mata pencaharian yang signifikan dari sektor pertanian ke sektor perdagangan, industri, dan jasa. (Wahyu Budiman 2018) dan (Fransisca et al 2021) menemukan transformasi mata pencaharian dominan dari petani menjadi pedagang di Kelurahan Sambikerep dan Kelurahan Made, Surabaya. Transformasi ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan dapat menjadi katalisator perubahan struktur ekonomi masyarakat dari agraris menjadi non-agraris. Peningkatan peluang kerja dan usaha baru menjadi dampak ekonomi positif dari pembangunan perumahan. (Wardhana & Hendra 2019) mencatat bahwa mayoritas responden di Kota Kandangan menyatakan lapangan kerja lebih mudah didapat setelah adanya perumahan. Demikian pula, (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat bertambahnya kesempatan kerja di sektor non-pertanian di Desa Semangat Dalam. (Muhammad Syukur et al 2024) juga mengidentifikasi adanya peningkatan ekonomi lokal melalui peluang usaha baru di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa. Temuan-temuan ini mengindikasikan bahwa pembangunan perumahan dapat menstimulasi pertumbuhan ekonomi lokal. Kenaikan nilai lahan menjadi dampak ekonomi yang signifikan dari pembangunan perumahan. (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat kenaikan harga lahan hingga berkali-kali lipat dalam kurun waktu satu dekade di Desa Semangat Dalam. Fenomena ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan dapat

meningkatkan nilai ekonomi aset masyarakat berupa tanah, namun di sisi lain dapat menyulitkan akses masyarakat berpenghasilan rendah terhadap kepemilikan lahan. Perubahan gaya hidup ekonomi, khususnya meningkatnya perilaku konsumtif, juga menjadi dampak yang teridentifikasi dari pembangunan perumahan. (Kartika et al 2022) dan (Kaspul Anwar et al 2022) mencatat terjadinya perubahan gaya hidup menjadi lebih konsumtif di kawasan perumahan Surabaya Barat dan Timur serta di Desa Semangat Dalam. Perubahan ini menunjukkan bahwa pembangunan perumahan tidak hanya mengubah struktur ekonomi, tetapi juga pola konsumsi masyarakat. Meski demikian, (Wardhana & Hendra 2019) mencatat bahwa pembangunan perumahan di Kota Kandangan tidak menyebabkan kenaikan biaya hidup, dengan mayoritas responden menyatakan biaya tetap sama. Temuan ini menunjukkan bahwa dampak ekonomi pembangunan perumahan dapat bervariasi tergantung pada konteks lokal dan kebijakan yang diterapkan.

Analisis komprehensif terhadap dampak sosial dan ekonomi pembangunan perumahan menunjukkan adanya keterkaitan antara kedua aspek tersebut. Perubahan struktur sosial, seperti masuknya nilai-nilai baru dan perubahan komposisi penduduk, berkaitan erat dengan transformasi ekonomi, seperti pergeseran mata pencaharian dan perubahan gaya hidup konsumtif. (Dian Herdiana 2019) mengungkapkan bahwa pergeseran mata pencaharian dari pertanian ke sektor perdagangan dan jasa di Desa Jayamekar, Kabupaten Bandung Barat menciptakan persaingan antara penduduk asli dan pendatang. Temuan ini menunjukkan bahwa dampak ekonomi pembangunan perumahan dapat berimplikasi pada dinamika sosial masyarakat. (Muhammad Syukur et al 2024) mengidentifikasi bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan struktur sosial di Desa Pacellekang, Kabupaten Gowa mencakup perubahan ekonomi, implementasi kebijakan tidak merata, perbedaan nilai dan norma sosial, perubahan gaya hidup, aksesibilitas tidak merata, dan ketergantungan berlebih pada infrastruktur fisik dengan mengabaikan aspek spiritual dan sosial. Temuan ini mengindikasikan kompleksitas interaksi antara faktor sosial dan ekonomi dalam membentuk dampak pembangunan perumahan. Secara keseluruhan, pembangunan perumahan membawa dampak sosial-ekonomi yang bersifat multidimensi. Di satu sisi, pembangunan perumahan dapat meningkatkan peluang ekonomi dan menstimulasi transformasi positif dalam struktur sosial masyarakat. Namun di sisi lain, pembangunan perumahan juga berpotensi menciptakan kesenjangan sosial, melemahkan kohesi masyarakat, dan mendorong perilaku konsumtif yang dapat menghambat akumulasi modal. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan pembangunan perumahan yang integratif dan inklusif, yang tidak hanya berfokus pada aspek fisik dan ekonomi, tetapi juga memperhatikan dimensi sosial-budaya masyarakat. Sebagaimana disarankan oleh (Dian Herdiana 2019), diperlukan kebijakan untuk memberdayakan masyarakat lokal agar dapat mengatasi dampak negatif dan memaksimalkan manfaat pembangunan perumahan.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis Systematic Literature Review terhadap lima belas artikel ilmiah mengenai transformasi sosial ekonomi akibat pembangunan perumahan baru, dapat disimpulkan bahwa pembangunan perumahan menghasilkan dampak multidimensional pada masyarakat. Secara sosial, pembangunan perumahan mengakibatkan transformasi struktur masyarakat yang ditandai dengan perubahan pola interaksi, masuknya nilai-nilai baru, dan pergeseran komposisi penduduk. Dualisme dampak sosial terlihat jelas, di mana beberapa wilayah mengalami peningkatan harmoni dan toleransi sosial, sementara wilayah lain menghadapi tantangan berupa kesenjangan sosial, berkurangnya aktivitas gotong royong, dan meningkatnya sikap individualistis. Dari aspek ekonomi, pembangunan perumahan telah menjadi katalisator transformasi struktur ekonomi dari agraris menuju non-agraris dengan pergeseran mata pencaharian dominan dari pertanian ke sektor perdagangan, industri, dan jasa. Peningkatan peluang kerja dan usaha baru, kenaikan nilai lahan, serta perubahan gaya hidup menjadi lebih konsumtif merupakan dampak ekonomi yang signifikan. Meskipun pendapatan masyarakat cenderung meningkat, beberapa penelitian menunjukkan bahwa perilaku konsumtif yang berkembang menghalangi akumulasi tabungan dan investasi.

Temuan penting dari kajian ini adalah adanya keterkaitan erat antara dampak sosial dan ekonomi, di mana perubahan struktur sosial berimplikasi pada transformasi ekonomi dan sebaliknya. Kompleksitas interaksi antara faktor-faktor sosial dan ekonomi membutuhkan pendekatan pembangunan yang holistik dan kontekstual. Oleh karena itu, diperlukan perencanaan pembangunan perumahan yang tidak hanya berorientasi pada aspek fisik dan keuntungan jangka pendek, tetapi juga mempertimbangkan keberlanjutan sosial-ekonomi masyarakat. Pemberdayaan masyarakat lokal melalui kebijakan inklusif menjadi penting untuk mengatasi dampak negatif dan memaksimalkan manfaat pembangunan perumahan bagi seluruh lapisan masyarakat.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan syukur kepada Allah SWT atas terselesaikannya penelitian ini. Ucapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingan berharga selama proses penelitian. Terima kasih juga kepada pihak – pihak setempat yang terlibat karena telah memberikan izin penelitian, seluruh informan yang telah bersedia meluangkan waktu dan berbagi pengalaman mereka, keluarga atas doa dan dukungan yang tiada henti, serta rekan-rekan yang telah membantu dalam proses pengumpulan dan analisis data. Semoga hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan masyarakat.

DAFTAR RUJUKAN

Adeliana, Vinda, Zukruf Novandaya, and Hafzhi Nur Azmi. 2023. "Faktor Yang Mempengaruhi Perkembangan Perumahan Di Pinggiran Kota (Studi

- Kasus : Kecamatan Boja, Kabupaten Kendal)." *Jambura Geo Education Journal* 4(1):92–102. doi: 10.34312/jgej.v4i1.18881
- Awandari, Luh Putu Putri, and I. Gst Bgs Indrajaya. 2016. "Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Udayana , Bali , Indonesia ABSTRAK PENDAHULUAN Pada Dasarnya Suatu Pembangunan Bertujuan Untuk Memperluas Kesempatan Kerja , Pertumbuhan Ekonomi Serta Menciptakan Kesejahteraan Masyarakat . Canning Dan Pedroni (200." *E-Jurnal Ekonomi Pembangunan Universitas Udayana* Vol 5 No 1:1435–62.
- Dian Herdiana. 2019. "Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Sosial Masyarakat Desa (Studi Di Desa Jayamekar,Kabupaten Bandung Barat)." *Jurnal REP (Riset Ekonomi Pembangunan)* 4(1):73–86. doi: 10.31002/rep.v4i1.1343.
- Fransisca et al. 2021. "Pembangunan Perumahan (Studi Di Kelurahan." *Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Kota* (April).
- Kartika et al. 2022. "Pengaruh Pengaruh Urban Sprawl Terhadap Tata Kota Surabaya." *Journal of Economics Development Issues* 5(2):78–85. doi: 10.33005/jedi.v5i2.122.
- Kasnawi, M. Tahir, and SULaiman Asang. 2014. "Konsep Dan Pendekatan Perubahan Sosial." *Sosiologi* 1–46.
- Kaspul Anwar et al. 2022. "Pembangunan Perumahan Di Desa Semangat Dalam Dan Dampaknya Terhadap Lingkungan Dan Masyarakat." *JPG (Jurnal Pendidikan Geografi)* 9(1):28–39. doi: 10.20527/jpg.v9i1.12697.
- Muhammad Syukur et al. 2024. "Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Bersubsidi Terhadap Struktur Sosial Masyarakat Di Desa Pacellekang Kabupaten Gowa." *JlIP (Jurnal Ilmiah Ilmu Pendidikan)* 7:11840–46.
- Nurfadilah, Aisah, Arif Rahman Hakim, and Reza Nurropidah. 2022. "Systematic Literature Review: Pembelajaran Matematika Pada Materi Luas Dan Keliling Segitiga." *Polinomial: Jurnal Pendidikan Matematika* 1(1):1–13. doi: 10.56916/jp.v1i1.33.
- Pembangunan, Jurnal, and Dian Herdiana. 2019. "Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Perubahan Sosial Masyarakat Desa (Studi Di Desa Jayamekar , Kabupaten Bandung the Impact of Housing Development on the Social Change of Villagers (Case of Jayamekar Village , Bandung Barat District)." 14(4):265–80.
- Putri, Selly Febriana. 2020. "Hubungan Pembangunan Ekonomi Terhadap Kualitas Lingkungan Hidup Di Provinsi Jawa Timur." *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan* 2(2):58. doi: 10.14710/jdep.2.2.58-70.
- Razak, Andi Rosdianti. 2013. "Peran Serta Masyarakat Dalam Pembangunan." *Otoritas : Jurnal Ilmu Pemerintahan* 3(1):10–15. doi: 10.26618/ojip.v3i1.54.
- Siagian, P. A., A. A. Kartika, S. Sianturi, and ... 2023. "Analisis Dampak Pembangunan Proyek Perumahan Medan Resort City (Merci) Terhadap Aspek Lingkungan, Sosial Dan Ekonomi Masyarakat Sekitar Kec. Deli Tua." *Jurnal Sains Dan ...* 5(2):574–80.
- Wahyu Budiman. 2018. "Presepsi Masyarakat Terhadap Perumahan Baru Di

Daerah Sambikerep Kota Surabaya.” *Swara Bumi*.
Wardhana & Hendra. 2019. “Analisis Dampak Pembangunan Perumahan Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat Di Kota Kandangan Kabupaten Hulu Sungai Selatan.” *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan* 11(1):1-14.