




## Kajian Faktor Perubahan Fungsi Ruang Permukiman Assessing the Factors for Changes in Residential Spaces' Function [Studi Kasus: Perumahan Dago Asri, Bandung]

Alfikhairina Jamil<sup>a,\*</sup>

<sup>a</sup> Jurusan Seni Rupa dan Desain, Institut Seni Budaya Indonesia Aceh, Indonesia

<p><b>Article Info</b></p> <hr/> <p>Keywords: Residential Changes Commercial Accessibility</p>	<p><b>ABSTRACT</b></p> <p>The development of a city will always affect aspects of people's lives, including the settlement aspect. The city of Bandung, which is one of the third largest cities in Indonesia, and also the center of government and economy of West Java Province, is not immune from these problems. Many areas that were originally designated as residential areas have now changed their function to commercial areas. This transformation also occurred in the Dago Asri Housing area, a residential area located in the center of Bandung City. This study aims to look at the factors that influence the change in the function of residential land into commercial locations at Dago Asri Housing, Bandung. This study used two methods, namely observation and independent database retrieval. The results of this study indicate that access and road width are one of the driving factors for shifting residential areas into business locations. The level of customer satisfaction obtained from online service applications also used as a reference to see the success or failure of a business being run from this housing.</p>
<p><b>Info artikel</b></p> <hr/> <p>Kata Kunci: Permukiman Perubahan Komersil Aksesibilitas</p> <p>Received: 28 Juni 2023 Accepted: 17 Juli 2023 Published: 31 Juli 2023</p>	<p><b>ABSTRAK</b></p> <p>Perkembangan sebuah kota akan selalu mempengaruhi aspek kehidupan penduduknya, tidak terkecuali aspek permukiman. Kota Bandung yang merupakan salah satu kota terbesar ketiga di Indonesia, dan juga merupakan pusat pemerintahan dan perekonomian Provinsi Jawa Barat pun tidak luput dari permasalahan tersebut. Banyak sekali kawasan yang awalnya diperuntukkan sebagai kawasan perumahan dan permukiman kini berubah fungsinya menjadi area komersil. Transformasi ini pun terjadi di kawasan Perumahan Dago Asri, sebuah area perumahan yang berada di pusat Kota Bandung. Penelitian ini bertujuan untuk melihat faktor apa saja yang mempengaruhi perubahan fungsi lahan permukiman menjadi lokasi komersil pada Perumahan Dago Asri Bandung. Penelitian ini menggunakan dua metode, yaitu observasi dan pengambilan <i>database</i> secara mandiri. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akses dan lebar jalan menjadi salah satu faktor pendorong beralihnya fungsi hunian menjadi lokasi usaha. Tingkat kepuasan konsumen yang didapatkan dari aplikasi layanan <i>online</i> juga dapat dijadikan rujukan untuk melihat berhasil atau tidaknya sebuah usaha dijalankan dari perumahan ini.</p> <p style="text-align: right;">Copyright ©2023 The Authors This is an open access article under the <a href="https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/">CC-BY-SA 4.0</a> International License</p> 

## PENDAHULUAN

Rumah merupakan salah satu kebutuhan mendasar bagi manusia. Rumah memiliki banyak sekali fungsi yang disesuaikan dengan kebutuhan penghuninya. Secara umum, rumah menjadi tempat berlindung dan tempat sebuah keluarga bisa berinteraksi, dan sebuah tempat yang bisa mewartakan kegiatan. Selain ini, rumah juga bisa memiliki fungsi ekonomi yang dapat dikelompokkan dalam tiga kelengkapan, yaitu non komersial, komersial, dan kombinasi.

Non komersial merupakan kegunaan dasar yang dirancang oleh pemilik untuk memenuhi kebutuhan. Rumah sebagai kebutuhan dasar manusia berfungsi sebagai tempat pernaungan dan perlindungan manusia. Bentuk pernaungan tersebut diantaranya pernaungan fisik dari hujan, angin, debu, panas dan gangguan binatang. Perlindungan yang memberikan rasa aman dan nyaman secara psikologis. Selain itu, kebutuhan dalam berinteraksi dengan anggota keluarga juga menjadi kebutuhan dasar yang harus dipenuhi. Komersial adalah fungsi atau kegunaan yang dirancang pemilik untuk menghasilkan keuntungan finansial. Fungsi komersial ini menjadikan rumah sebagai tempat usaha guna meningkatkan pendapatan keluarga untuk mencukupi kebutuhan sehari-hari. Dalam memenuhi kegiatan komersial ini, penghuni merubah fungsi rumah menjadi tempat usaha. Sedangkan kombinasi antara komersial dan non komersial yaitu pemilik rumah memakai bagian tertentu dari rumah untuk tempat tinggal dan sebagian lagi dirancang oleh pemilik untuk aktivitas komersial yang menghasilkan pendapatan. Ruko adalah sebagai salah satu bentuk kombinasi antara komersial dan non komersial. (Hadi, dikutip dalam Hapsari & Syahbana, 2013)

Alih fungsi ruang atau perubahan fungsi ruang, khususnya ruang permukiman merupakan hal yang sering terjadi dalam proses perkembangan sebuah kota. Hal ini merupakan sebuah proses yang tidak bisa dihindari dari pertumbuhan sebuah kota dalam upaya pemenuhan kebutuhan masyarakat di lingkungan huniannya (Cintyarani

\* Corresponding authors | Alfikhairina Jamil | Jurusan Seni Rupa dan Desain, Institut Seni Budaya Indonesia Aceh, Indonesia.  
Alamat e-mail | [alfikhairina@isbiaceh.ac.id](mailto:alfikhairina@isbiaceh.ac.id)



<https://doi.org/10.51179/rkt.v7i2.2033>



<http://www.journal.umuslim.ac.id/index.php/rkt>

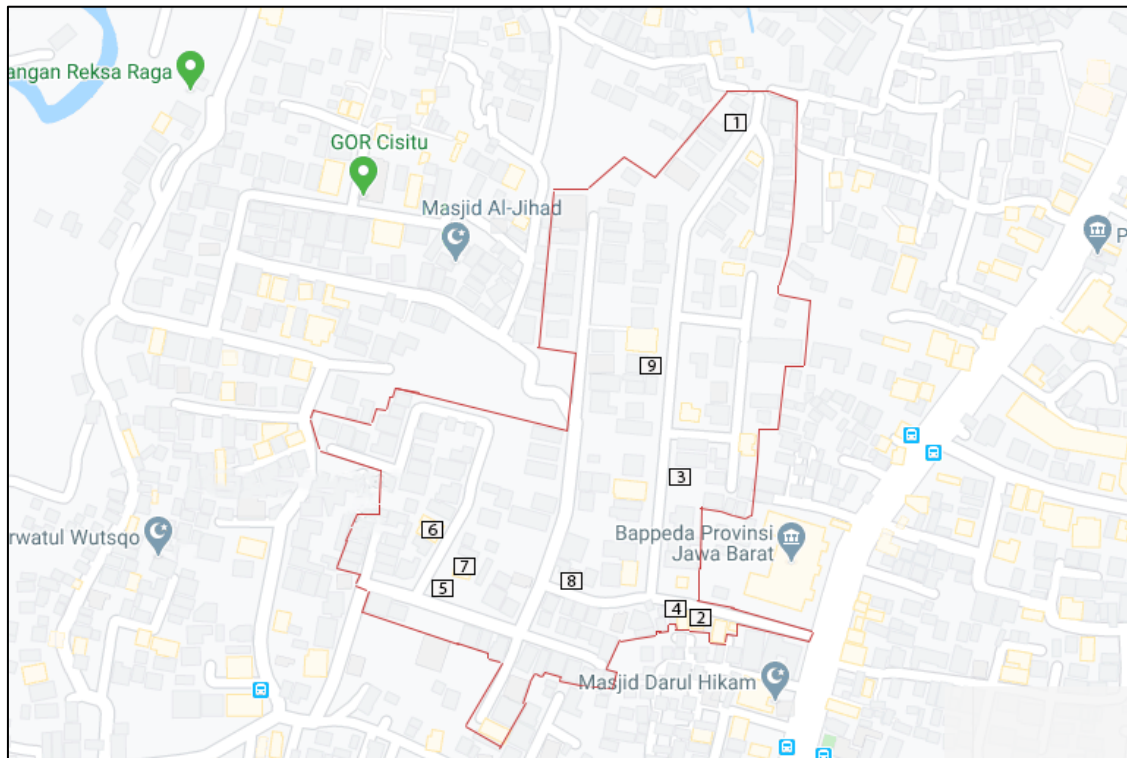
Jamil, A. (2023). Kajian Faktor Perubahan Fungsi Ruang Permukiman [Studi Kasus: Perumahan Dago Asri, Bandung]. *Jurnal Rekayasa Teknik dan Teknologi (Rekatek)*, 7(2), 67–72.

et al., 2021). Perkembangan wilayah di daerah perkotaan menempati posisi yang dominan dalam kajian keruangan, hal ini dikarenakan wilayah perkotaan cenderung lebih dinamis dan mempunyai kompleksitas yang jauh lebih tinggi dibandingkan dengan daerah perdesaan (Prihatin, 2015.)

Perumahan perkotaan yang terletak di sepanjang jalan utama berpeluang berubah status fungsinya secara cepat (Egbenta, 2009). Di kota Bandung, banyak sekali kawasan yang terletak di jalan utama yang pada awalnya diperuntukkan sebagai kawasan perumahan dan permukiman, kini mulai bertransformasi menjadi area dengan kegiatan komersial. Hal tersebut disebabkan oleh mudahnya mobilitas dan aksesibilitas menuju kawasan tersebut. Selain akses terhadap lokasi yang dirasa strategis, perubahan fungsi ini juga dilandasi oleh motivasi finansial. Konversi perumahan dari penggunaan fungsi bersifat kategori kurang bernilai menjadi kategori yang lebih tinggi dapat menguntungkan pemilik properti dan mendorong adanya peluang ekonomi. Respon masyarakat terhadap kesempatan peningkatan perekonomian akan semakin menguatkan tindakan pengubahan fungsi lahan (Lambin et al., 2003).

Transformasi sebuah area yang awalnya dirancang untuk hunian menjadi area komersil menunjukkan sebuah kekuatan dan juga keinginan individu yang ingin ikut berperan dalam roda ekonomi tanpa mau di kontrol oleh perencanaan pemerintah. Hal ini tidak hanya terjadi pada kalangan atas (masyarakat yang tinggal di permukiman yang tertata, seperti perumahan), namun juga terjadi pada kalangan bawah yang tinggal di perkampungan. Hal ini merupakan sebuah bentuk adaptasi yang dapat dilakukan oleh seorang individu. (Syona Darmady, 2018). Aksebilitas juga merupakan salah satu bagian yang dapat menunjang perkembangan suatu wilayah. Secara alami, masyarakat akan selalu menginginkan kemudahan dalam memenuhi kebutuhannya, terutama yang berkaitan dengan tempat mereka tinggal (Umar et al., 2016). Masyarakat lebih cenderung memilih untuk memanfaatkan fasilitas yang berada di dekat dengan huniannya, seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, dan lain-lain. Pemilik rumah yang berlokasi dekat dengan pusat aktivitas juga cenderung memiliki kepuasan bermukim yang lebih tinggi dibanding dengan lokasi yang jauh dari pusat aktivitas (Primaningtyas, 2012).

Penelitian terdahulu yang membahas perubahan fungsi lahan dari permukiman ke area campur komersil menunjukkan bahwa perubahan ini memberikan banyak sekali dampak terhadap beberapa aspek. Aspek kenyamanan merupakan aspek yang dominan terpengaruh akibat alih fungsi ruang permukiman ini. Perumahan dirasa menjadi lebih bising, dan mulai menimbulkan aroma/bau yang mengganggu. Selain kenyamanan, aspek lingkungan juga menjadi salah satu hal yang terdampak negatif, dimana lingkungan permukiman warga berubah menjadi semakin tidak teratur dan memburuk (Wicaksono, 2021). Penelitian ini bertujuan untuk melihat faktor apa saja yang mempengaruhi alih fungsi ruang permukiman yang terjadi di Perumahan Dago Asri, Bandung.



Gambar 1. Kawasan Perumahan Dago Asri Bandung

## METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah kualitatif dengan teknik deskriptif. Metode ini dipilih dengan tujuan untuk mendeskripsikan fenomena perubahan fungsi lahan permukiman yang terjadi pada Perumahan Dago Asri secara sistematis dan akurat. Penelitian ini berusaha untuk mengidentifikasi faktor-faktor

apa saja yang mempengaruhi perubahan fungsi pada area perumahan ini. Variabel penelitian ini meliputi bisnis makanan yang dijalankan dari rumah, jenis kuliner, dan lebaran jalan pada Perumahan Dago Asri.

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan metode observasi dan pengambilan *database* secara mandiri. Melalui teknik observasi, peneliti melakukan pengamatan terhadap variabel-variabel yang telah ditentukan sebelumnya. Melalui metode pengambilan *database* secara mandiri, peneliti mengidentifikasi informasi bisnis kuliner pada aplikasi *grabfood*. Data yang dikumpulkan sebagai *database* Bisnis Berbasis-Rumah berupa nama kuliner bisnis, jenis kuliner, alamat, dan peringkat kepuasan konsumen. Peringkat kepuasan merupakan *rating* konsumen kepada produsen kuliner dalam skala likert angka dari nilai satu sampai lima. Peringkat kepuasan konsumen menjadi salah satu faktor yang dianalisis karena faktor ini dapat menunjukkan tingkat keberhasilan perubahan fungsi bangunan rumah menjadi tempat komersil.

### Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dibahas pada penelitian ini adalah perumahan Dago Asri yang berada di kota Bandung. Perumahan ini berada di area pusat kota Bandung yang cukup strategis dan berlokasi dekat dengan beberapa universitas dan sekolah.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Perumahan Dago Asri Bandung merupakan salah satu perumahan Kota Bandung yang berada di Kecamatan Coblong. Pada perumahan ini, terdapat sembilan bisnis kuliner yang dilakukan pendataan, yaitu "The Warung 22", "Kopi Tulen", "Pempek Dagas 31", "Urban Canteen", "Bilik Temu", "Café Masroem", "Rooftop KUN", "Nasi Goreng Kedai Pangkar", dan "Norrdic House Coffee and Drink".

**Tabel 1.** Lokasi Bisnis Kuliner Rumahan pada Perumahan Dago Asri

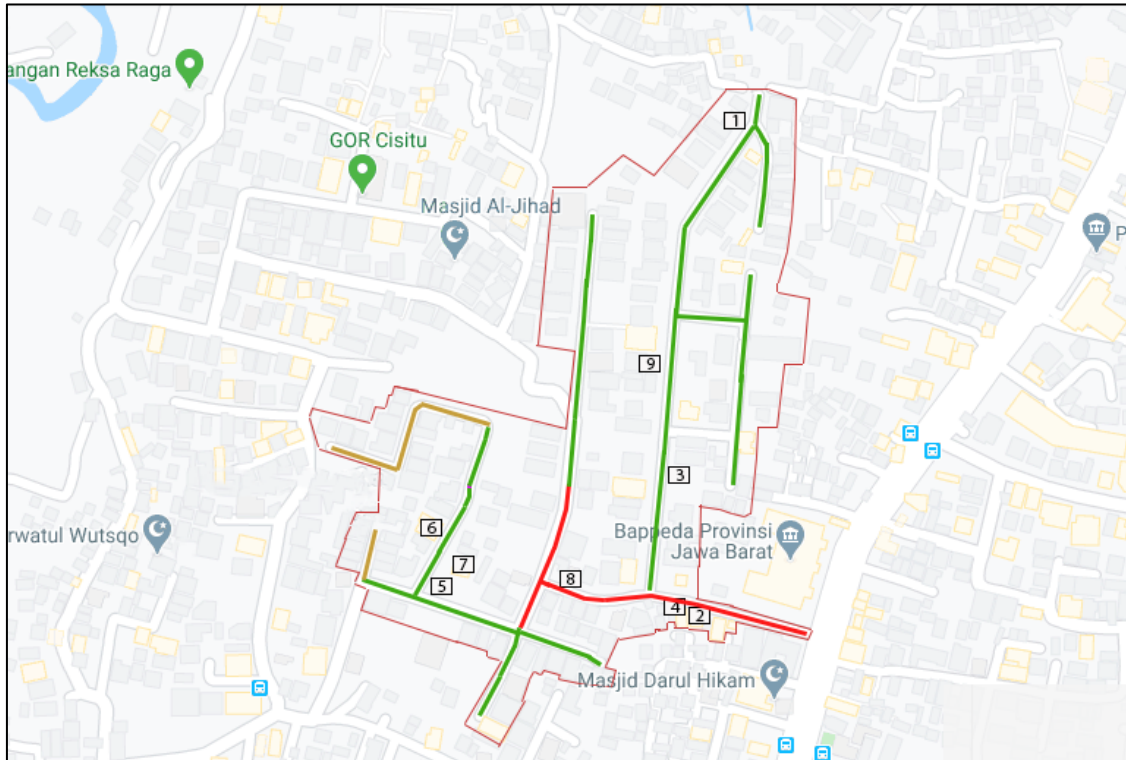
No	Nama Bisnis Berbasis-Rumah	Lokasi
1	Bilik Temu	Jl. Dago Asri 1 No C-21, Dago, Bandung
2	Café Masroem	Jl. Dago Asri Raya No. 20, Dago, Bandung
3	Kopi Tulen	Jl. Dago Asri Blok A no.12, Dago, Bandung
4	Nasi Goreng Kedai Pangkar	Jl. Dago Asri No.21B, Dago, Bandung
5	Norrdic House Coffee and Drink	Jl. Dago Asri III No.4, Dago, Bandung
6	Pempek Dagas 31	Jl. Dago Asri 3 Blok J no.1, Dago, Bandung
7	Rooftop KUN	Jl. Dago Asri V No.4, Dago, Bandung
8	The Warung 22	Jl. Dago Asri Raya No.22, Dago, Bandung
9	Urban Canteen	Jl. Dago Asri 1 No.12 A, Dago, Bandung

Perumahan Dago Asri memiliki 9 jenis kuliner. Sembilan usaha kuliner rumahan ini memiliki berbagai macam jenis kuliner yang ditawarkan kepada konsumen melalui *platform* layanan ojek *online*. Jenis kuliner itu meliputi "Cepat Saji", "Barat", "Kopi", "Minuman", "Jajanan", "Aneka Nasi", "Thailand", "Ayam & Bebek", dan "Bakso & Soto". Jenis kuliner "Ayam dan Bebek" terdapat pada satu usaha rumahan, yaitu "Rooftop KUN".

Jenis kuliner "Bakso dan Soto" terdapat pada satu usaha rumahan yaitu "Nasi Goreng Kedai Pangkar". Jenis kuliner "Barat" terdapat pada dua tempat, yaitu "Urban Canteen" dan "Kopi Tulen". Jenis kuliner "Cepat Saji" terdapat pada dua bisnis, yaitu "Café Masroem" dan "The Warung 22". Jenis kuliner "Jajanan" terdapat pada tempat, yaitu "Pempek Dagas 31" dan "Norrdic House Coffee and Drink". Jenis kuliner "Kopi" terdapat pada tiga tempat, yaitu "Bilik Temu", "Kopi Tulen", dan "Norrdic House Coffee and Drink". Jenis kuliner "Minuman" terdapat pada tiga tempat, yaitu "Bilik Temu", "Kopi Tulen", dan "Norrdic House Coffee and Drink". Jenis kuliner "Aneka Nasi" terdapat pada tiga usaha, yaitu "Nasi Goreng Kedai Pangkar", "Rooftop KUN", dan "Urban Canteen". Jenis kuliner "Thailand" terdapat pada satu tempat, yaitu "Urban Canteen". Jenis kuliner paling banyak adalah "Kopi" dan "Minuman". Jenis kuliner paling sedikit adalah "Thailand", "Ayam dan Bebek", dan "Bakso dan Soto".

### Aksesibilitas Jalan

Jalan komplek Perumahan Dago Asri termasuk jalan lokal (Undang-undang Republik Indonesia Nomor 38, 2014) yang memiliki lebar jalan yang berbeda-beda.



**Gambar 2.** Kategori Jalan dan Lokasi Bisnis pada Perumahan Dago Asri Bandung

Lebar jalan di Perumahan Dago Asri terbagi menjadi tiga kategori, “Jalan Pertama” (garis berwarna merah) dengan lebar 8 meter, “Jalan Kedua” (garis berwarna hijau) dengan lebar 7 meter, dan “Jalan Ketiga” (garis berwarna coklat) dengan lebar 3 meter. “Jalan pertama” meliputi Jalan Dago Asri Raya, Jalan Dago Asri II, dan Jalan Dago Asri V. “Jalan kedua” meliputi Jalan Dago Asri I, Jalan Dago Asri II, Jalan Dago Asri III, dan Jalan Dago Asri VI. “Jalan ketiga” meliputi Jalan Dago Asri IV dan Jalan Dago Asri III.

**Tabel 2.** Lokasi Bisnis Kuliner Rumahan pada Kategori Jalan Perumahan

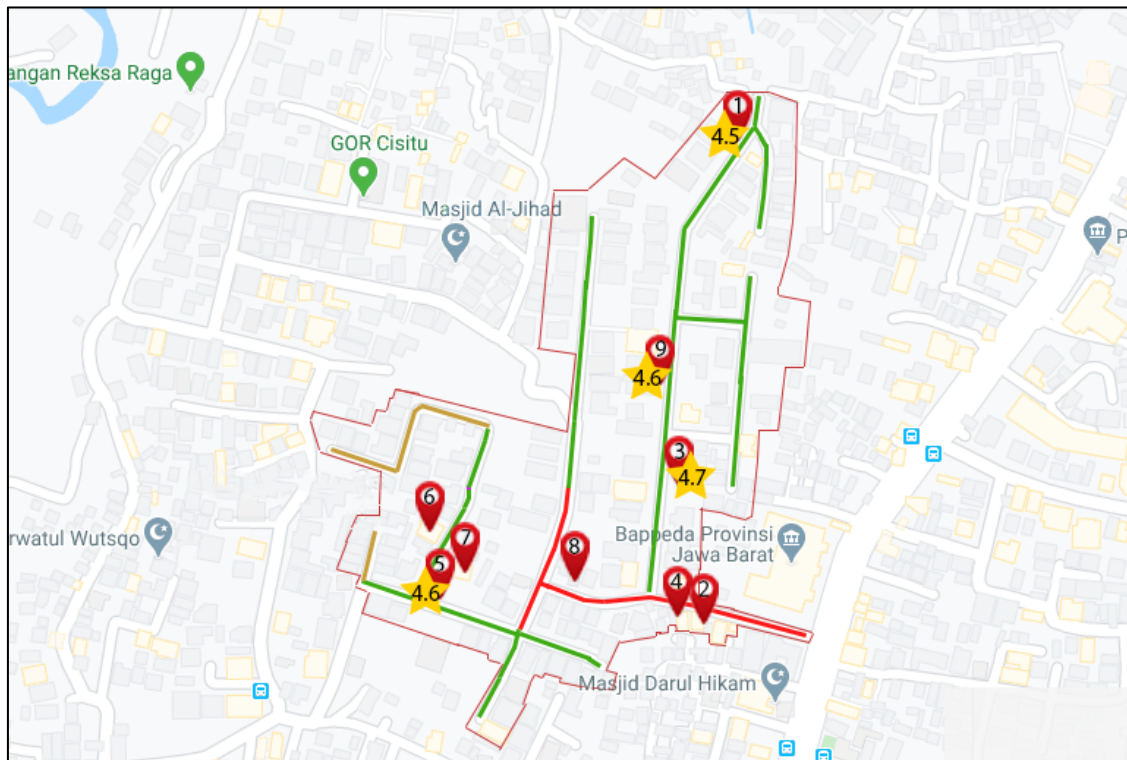
No.	Kategori Aksesibilitas Jalan	Lebar Jalan	Nama Bisnis
1	Jalan Pertama	8 m	Café Masroem Nasi Goreng Kedai Pangkar The Warung 22
2	Jalan Kedua	7 m	Bilik Temu Kopi Tulen Norrdic House Coffee and Drink Pempek Dagas 31 Rooftop KUN Urban Canteen
3	Jalan Ketiga	3 m	-

Pada gambar peta dan paparan tabel diatas, dapat dilihat bahwa bisnis-berbasis rumah yang ada pada Perumahan Dago Asri berada pada jalan dengan lebar 7-8m. Keberadaan bisnis pada kategori lebar jalan tersebut membuktikan bahwa aksesibilitas dan area yang berada di sepanjang jalan utama memiliki potensi untuk berubah fungsi lahannya. Hal ini terjadi dikarenakan jalan yang cukup lebar akan memudahkan mobilitas dan pergerakan kendaraan bermotor dari dan menuju ke lokasi bisnis tersebut. Kemudahan akan mobilitas tersebut pula yang menjadi salah satu pendorong pemilik bangunan untuk merubah huniannya menjadi lokasi bisnis.

Tidak ditemukan bisnis kuliner pada jalan ketiga yang memiliki lebar 3m. Jalan ini dapat dikategorikan sebagai jalan lingkungan sekunder. Lebar jalan ini sesuai untuk dilewati oleh kendaraan tidak bermotor dan non roda tiga. Kondisi lebar jalan tersebut yang mungkin menjadi alasan tidak berkembangnya usaha bisnis di area ini.

#### Hubungan antara Kepuasan Konsumen dan Aksesibilitas Jalan

Empat Bisnis Kuliner Berbasis-Rumah telah mendapatkan *rating*, yaitu “Kopi Tulen” dengan nilai 4,7 (Empat koma tujuh); “Norrdic House Coffee and Drink” dengan nilai 4,6 (Empat koma enam); “Urban Canteen” dengan nilai 4,6 (Empat koma enam); dan “Bilik Temu” dengan nilai 4,5 (Empat koma lima).



**Gambar 3.** Hubungan antara Tingkat Kepuasan Konsumen dan Kategori Jalan pada Perumahan Dago Asri Bandung

Keberhasilan *rating* empat dari sembilan Bisnis Kuliner Berbasis-Rumah ini yang berada di jalan dengan kategori “Jalan Kedua” menandakan adanya potensi pengembangan perubahan fungsi hunian menjadi lokasi komersial selama aksesibilitas memadai untuk berlalu-lalang sepeda motor layanan ojek *online*. Lima Bisnis Kuliner Berbasis-Rumah yang belum atau tidak mendapatkan *rating* ini menandakan adanya proses jual beli yang tidak produktif. “Café Masroem”, “Nasi Goreng Kedai Pangkar”, “Pemppek Dagas 31”, “Rooftop KUN”, dan “The Warung 22” dengan *rating* “0” (Nol) terjadi akibat beberapa kemungkinan, yaitu produk yang dijual tidak laku di pasar, pelanggan kecewa terhadap produk yang dijual dan tidak memberikan *rating*, atau produk yang dijual tidak dikenal di pasaran akibat kurang baiknya pemasarannya (Kim & Mauborgne, 2014). Lokasi beberapa bisnis yang tidak mendapatkan *rating* ini berlokasi di “Jalan Pertama” yang memiliki jalan terlebar dalam perumahan. Hal ini mungkin terjadi dikarenakan dari konsep usaha rumahan yang tidak menarik atau terget pasarnya hanya daerah lokal.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penyajian data diatas, dapat dilihat bahwa setidaknya ada dua faktor yang mempengaruhi transformasi area permukiman di Perumahan Dago Asri. Faktor pertama yaitu aksesibilitas dan lebar jalan. Meskipun perumahan ini berada di pusat kota Bandung, tetap saja usaha rumahan yang berdiri hanya ada pada area perumahan yang memiliki lebar jalan antara 7-8m. Hal tersebut sesuai dengan kajian literatur yang telah dipaparkan, dimana transformasi dari fungsi hunian menjadi komersil disebabkan oleh mudahnya mobilitas dan aksesibilitas menuju ke lokasi tersebut. Sembilan usaha kuliner rumahan yang berdiri juga didukung oleh berkembangnya jasa pengantaran *online*. Jasa ini membantu masyarakat yang ingin memenuhi kebutuhannya dengan lebih mudah dan dengan waktu yang relatif lebih cepat. Meskipun begitu, usaha rumahan yang berada pada akses jalan yang baik tidak selalu mendapatkan tingkat kepuasan konsumen yang baik pula, selalu ada faktor lainnya yang menentukan berhasil atau tidaknya sebuah usaha pada area permukiman. Berdasarkan hasil *database* aplikasi layanan antar *online*, bisa dilihat hamper setengah dari usaha rumahan yang ada pada perumahan ini mendapatkan *rating* yang baik dari konsumen, hal ini menandakan adanya potensi lebih banyak lagi usaha rumahan yang akan berdiri pada perumahan ini.

## DAFTAR PUSTAKA

- Cintyarani, A. G., Pamardhi-Utomo, R., & Miladan, N. ALIH FUNGSI HUNIAN MENJADI KOMERSIAL DAN KENYAMANAN BERMUKIM DI BINTARO SEKTOR 9 TANGERANG SELATAN. *Desa-Kota: Jurnal Perencanaan Wilayah, Kota, dan Permukiman*, 3(1), 17-23.
- Egbenta, R. I. (2009). Analysis of residential land use change in Enugu urban. *Journal of Environmental Management and Safety (IEMS)*, 1(1), 110-123.
- Hapsari, A., & Syahbana, J. A. (2013). Pergeseran Fungsi Rumah di Kampung Kauman Semarang. *Teknik PWK (Perencanaan Wilayah Kota)*, 2(1), 168-182.



- Kim, W. C., & Mauborgne, R. (2014). *Blue ocean strategy, expanded edition: How to create uncontested market space and make the competition irrelevant*. Harvard business review Press.
- Lambin, E. F., Geist, H. J., & Lepers, E. (2003). Dynamics of land-use and land-cover change in tropical regions. *Annual review of environment and resources*, 28(1), 205-241.
- Prihatin, R. B. (2015). Alih fungsi lahan di perkotaan (Studi kasus di Kota Bandung dan Yogyakarta). *Jurnal Aspirasi*, 6(2), 105-118.
- Primaningtyas, M., & Sufian, S. (2012). *Pengaruh Aksesibilitas, Atribut Fisik, Kesehatan Lingkungan dan Fasilitas Publik terhadap Kepuasan Bermukim (Studi Kasus pada PT. Armada Hada Graha Magelang)* (Doctoral dissertation, Diponegoro University).
- Darmady, I. S. (2018). Studi Transformasi-Adaptasi Ruang Kota di Kawasan Pusat Bisnis Karet Kuningan, Jakarta. *Jurnal Muara Sains, Teknologi, Kedokteran dan Ilmu Kesehatan*, 2(2), 464-477.
- Umar, F. P., Sela, R. L., & Tarore, R. C. (2016). Perubahan Fungsi Pemanfaatan Ruang di Kelurahan Mogolaing Kota Kotamobagu. *SPASIAL*, 3(3), 156-163.
- WICAKSONO, S. (2021). Pengaruh Kegiatan Komersil Terhadap Aspek Kenyamanan, Sosial, Dan Lingkungan Warga Di Koridor Nilem 1 Kota Bandung. *FTSP*.