

# PERUBAHAN FUNGSI HUNIAN MENJADI FUNGSI KOMERSIAL

## Studi Kasus: Jln Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya

Anggraeni Dyah S.

Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Budi Luhur  
Jl. Raya Ciledug Petukangan Utara Jakarta Selatan 12260  
E-mail : [eni\\_ds@yahoo.com](mailto:eni_ds@yahoo.com)

**Abstract**— Development era resulted in changes in people's lives, one on economic aspects. Over time, the economic aspects of architecture can affect the development of the surrounding environment. Like the change in land use due to the economic demands of society.

In this study we will analyze land use changes from residential to commercial function in the way of Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya.

By analyzing changes in land use from residential to commercial function in residential areas, it can produce an input to the planning and design of settlements in Indonesia.

**Key Words**—Land use, Residential building, Commercial building, Bintaro Jaya.

### I. PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Sering berkembangnya jaman, dunia arsitekturpun turut mengembangkan sayapnya. Hal ini dapat terlihat pada pengembangan perencanaan dan perancangan arsitektur di Kota Jakarta. Dan pada kenyataannya, pengembangan perencanaan dan perancangan arsitektur tidak hanya memberikan dampak positif, tetapi dapat juga memberikan dampak negatif.

Salah satu dampak negatif dari pengembangan perencanaan dan perancangan arsitektur adalah timbulnya perubahan fungsi bangunan dari hunian menjadi komersial yang sudah tidak sesuai lagi dengan tata guna lahan. Hal ini dikarenakan perencanaan dan perancangan lokasi pemukiman yang kurang mempertimbangkan perkembangannya di masa yang akan datang.

Pada kenyataannya, pemanfaatan fungsi hunian menjadi fungsi komersial merusak estetika peruntukan bangunan dan lingkungan. Karena itu, pemerintah kota Jakarta kini sedang gencar menerapkan aturan pelarangan pemakaian fungsi hunian menjadi fungsi komersial. Bagi warga yang melanggar izin mendirikan bangunan terpaksa diajukan ke pengadilan agar memberikan efek jera demi taat aturan dalam mendirikan bangunan.

Tetapi yang disayangkan penertiban terhadap pelanggaran tata guna lahan baru dilaksanakan di wilayah

ibukota, sehingga pemukiman di wilayah pinggir kota masih melakukan pelanggaran tersebut. Sehingga bangunan dengan fungsi hunian yang berubah menjadi fungsi komersial marak di Perumahan Bintaro Jaya, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan (Tangsel). Bangunan yang dialihfungsikan menjadi tempat usaha tersebut dapat dengan mudah ditemui di sepanjang jalan utama di perumahan tersebut, seperti dijadikan rumah makan, *laundry*, salon dan *spa* hingga butik yang menjual pakaian. Namun instansi terkait semisal Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) seolah menutup mata meskipun sudah mengetahui kondisi tersebut.

Seperti yang terjadi pada pemukiman di jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya, dimana fungsi hunian berubah menjadi fungsi komersial akibat adanya pengaruh lingkungan sekitar. Walaupun pengembang Bintaro Jaya telah menyediakan fasilitas komersial berupa ruko (rumah toko) yang tersebar merata di beberapa titik, tetapi masyarakat tetap lebih senang memfasilitasi hunian mereka dengan area dagang.

Menurutnya, kondisi tersebut sudah berlangsung lama sehingga pihaknya kesulitan untuk melakukan penertiban. Pihaknya, lanjutnya, hanya akan meminta kepada pengelola tempat usaha tersebut

untuk mengurus perizinannya. Karena sudah berlangsung lama, alih fungsi perumahan di Bintaro tidak dapat dibongkar. Kalau ditertibkan, maka hampir semua rumah di sana tutup. BP2T Kota Tangsel sedang mengusahakan agar pengelola tempat usaha mengurus izinnya sehingga bisa menambah PAD (Pendapatan Asli Daerah)[1].



Gambar 1. Hunian Dengan Fasilitas Komersil

Menghadapi fenomena tersebut, maka akan diadakan penelitian untuk mengetahui penyebab terjadinya perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial di jalan Bintaro utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya. Dimana hasil penelitian diharapkan dapat dijadikan masukan bagi perencanaan dan perancangan pemukiman di Bintaro Jaya pada khususnya dan di Indonesia pada umumnya.

## **B. Permasalahan**

Memang sudah seharusnya fungsi hunian tidak mengalami perubahan

menjadi fungsi komersial sesuai dengan Perda No 7 Tahun 1991. Dengan demikian maka dilakukan penelitian pada "Jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya", mengingat adanya beberapa perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial. Studi untuk mengetahui landasan terjadinya perubahan fungsi bangunan, meliputi pertanyaan penelitian: Apa penyebab terjadinya perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial?

Dari pertanyaan penelitian di atas, maka dapat disimpulkan suatu pernyataan permasalahan dalam penelitian ini, yaitu: "Penyebab Terjadinya Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Fungsi Komersial di jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya".

### **C. Maksud & Tujuan**

Maksud dari penelitian ini adalah: Mengetahui penyebab terjadinya perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial.

Tujuan dari penelitian ini adalah: Memberikan masukan bagi perencanaan dan perancangan pemukiman di Bintaro Jaya pada khususnya dan di Indonesia pada umumnya.

Sasaran dari penelitian ini adalah: Perencanaan dan perancangan pemukiman di Indonesia sesuai dengan fungsinya.

Lingkup penelitian ini adalah pemukiman di jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya.

## **II. METODE PENELITIAN & PENCARIAN DATA**

Metode penelitian yang digunakan adalah Fenomenologi. Pengertian fenomenologi adalah ilmu tentang interpretasi gejala-gejala. Teori-teori yang berada dalam tradisi ini berusaha mengungkapkan bagaimana manusia menginterpretasikan dan mempersepsikan peristiwa-peristiwa atau gejala-gejala berdasarkan pengalaman subyektifnya[2]. Gejala yang dipelajari adalah[2]:

### 1. Ke-Apa-an

Diskripsi mengenai objek yang sedang di bicarakan, lebih mengarah ke fungsinya.

### 2. Ke-Ada-an

Diskripsi mengenai bagaimana mengadakan objek tersebut, lebih mengarah ke fisik, atau bahan pembentuknya (*Proccemic*).

### 3. Ke-Hadir-an

Diskripsi mengenai dimana objek tersebut biasanya ada dan hadir atau tempat objek tersebut muncul.

Metode pencarian data yang digunakan adalah :

### 1. Survey

Pengamatan secara langsung di lapangan.

### 2. Wawancara

Wawancara langsung dengan pemilik masing-masing hunian.

### 3. Data Literatur

Literatur pendukung yang terkait dengan topik pembahasan serta hasil evaluasi dan analisa yang dilakukan.

### **III. PELANGGARAN TATA GUNA LAHAN FUNGSI HUNIAN MENJADI FUNGSI KOMERSIAL**

Tata Guna Lahan (*land use*) adalah suatu upaya dalam merencanakan penggunaan lahan dalam suatu kawasan yang meliputi pembagian wilayah untuk pengkhususan fungsi-fungsi tertentu, misalnya fungsi pemukiman, perdagangan, industri, dll[3].

Bangunan fungsi hunian (rumah tinggal) adalah bangunan yang dijadikan tempat tinggal selama jangka waktu tertentu[4]. Sedangkan bangunan fungsi komersial (tempat usaha) adalah bangunan yang menghasilkan finansial.

Peraturan dan sangsi terhadap pelanggaran tata guna lahan fungsi hunian menjadi komersial adalah :

1. Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang yang di dalamnya diatur pelanggaran fungsi penggunaan bangunan akan dikenakan sanksi administratif berupa denda Rp 1,5 miliar atau kurungan selama 3,5 tahun.
2. Peraturan daerah nomor 7 tahun 1991 tentang ketentuan mendirikan bangunan di DKI Jakarta, surat

keputusan gubernur nomor 1068 tentang petunjuk pelaksanaan penertiban bangunan. Sedangkan ancaman pidananya diatur dalam peraturan daerah (perda) nomor 1 tahun 2008 tentang perubahan atas ketentuan pidana dalam perda nomor 22 tahun 1999 dengan ancaman pidana denda maksimal Rp 5 juta atau 3 bulan kurungan[5].

Tujuan utama desain rencana tata ruang wilayah adalah memberikan lingkungan yang nyaman dengan dibangunnya sarana penunjang seperti jalan raya yang disesuaikan dengan beban lingkungan. Jika beban yang diemban berlebih, maka akan menimbulkan kekacauan. Jika sudah terlanjur parah, akan sulit mengembalikan kawasan menjadi nyaman.

### **IV. PEMUKIMAN DI JALAN BINTARO UTAMA 3, SEKTOR 3 BINTARO JAYA**

#### **A. Deskripsi Umum**

Lokasi penelitian: Jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya, bangunan: 55 unit.



Gambar 2. Jln Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya

## B. Perubahan Fungsi Hunian Menjadi Fungsi Komersial

Sebagai Kota Metropolitan, Jakarta memusatkan perkembangannya untuk sarana kegiatan masyarakat. Dan kawasan hunianpun tumbuh bergeser ke pinggir Kota, seperti Bintaro Jaya yang terletak diperbatasan Tangerang dan Jakarta Selatan. Dengan segala fasilitasnya, kawasan Bintaro Jaya menjanjikan kenyamanan bagi para penghuninya untuk melakukan berbagai aktivitas tanpa harus keluar dari kawasan tersebut, sebagai perwujudan menuju kota mandiri.

Seiring bertambahnya jumlah penduduk, kebutuhan masyarakatpun meningkat, fasilitas yang disediakan menjadi tidak mencukupi. Ditumpangi nilai efisiensi dan efektifitas, masyarakat memanfaatkan kawasan hunian sebagai fungsi komersil seperti pendidikan, perkantoran dan perdagangan. Hal ini bagaikan jamur yang terus berkembang sepanjang jalan utama Bintaro Jaya, seperti pemandangan yang terlihat pada jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya. Diawali pada tahun 2000, dengan berubahnya salah satu fungsi hunian menjadi fasilitas cetak foto, pada akhirnya memancing tumbuhnya fasilitas komersial yang lebih bervariasi. Dan hingga kini telah berkembang menjadi 22 bangunan komersial diantara 33 bangunan hunian yang tetap bertahan.

Data bangunan di jalan Bintaro

Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya :

Bangunan hunian : 33 unit.

Bangunan pendidikan : 5 unit.

Bangunan perkantoran : 9 unit.

Bangunan pertokoan : 8 unit.

Hunian : Komersial : 33 : 22.



Gambar 3. Bangunan Pendidikan





Gambar 4. Bangunan Perkantoran



Gambar 5. Bangunan Pertokoan

Mencium hal ini, pengembang Bintaro Jaya telah menambahkan fasilitas komersial berupa ruko yang tersebar di beberapa sektor. Didukung Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 tentang Penataan Ruang, Peraturan Daerah nomor 7 tahun 1991 tentang ketentuan

mendirikan bangunan di DKI Jakarta serta surat keputusan gubernur nomor 1068 tentang petunjuk pelaksanaan penertiban bangunan, ternyata belum ampuh untuk menghilangkan pemandangan jamur yang tak sedap sepanjang jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya. Hal ini disebabkan karena belum tegasnya sikap pemerintah dan pengembang dalam menjalankan sanksi pada setiap pelanggaran hukum.

### C. ANALISA PERUBAHAN FUNGSI HUNIAN MENJADI FUNGSI KOMERSIL

Analisa terhadap perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersil pada kawasan jalan Bintaro Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya:

#### 1. Lokasi kawasan yang strategis.

Ciri dari kebudayaan adalah berkembang pada ruang / geografis tertentu. Perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial karena lokasi pemukiman di jalan Bintaro Utama3, Sektor 3 Bintaro Jaya terletak pada ruang / geografis yang strategis untuk pengembangan perdagangan, yaitu terletak di jalan utama yang dilalui oleh kendaraan umum menuju ke sentra perdagangan mal dan ruko Bintaro Jaya.



Utama 3, Sektor 3 Bintaro Jaya

## 2. Aspek ekonomi.

Aspek ekonomi yang mendorong terjadinya perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial adalah harga jual dan sewa bangunan komersial yang disediakan pengembang relatif lebih tinggi dibandingkan harga renovasi hunian menjadi komersial.

Ditambah aspek ekonomi lain adalah adanya orientasi ke depan dan peningkatan taraf hidup, melahirkan perubahan fungsi hunian menjadi fungsi komersial dengan prospek bisnis masa depan yang lebih menguntungkan.

## 3. Belum ada pelaksanaan sanksi terhadap pelanggaran peraturan.

Adanya perubahan terlebih dahulu dari fungsi hunian menjadi fungsi komersial di jalan Bintaro Utama 5 yang belum mengalami tindak tegas terhadap pelanggaran Peraturan Daerah nomor 7 tahun 1991, mendorong masyarakat di jalan Bintaro Utama 3 mengikuti perubahan tersebut.

Selain itu didukung juga dengan tidak adanya sikap tegas pengembang

Bintaro Jaya dalam memberikan sanksi terhadap perubahan tersebut.

## V. KESIMPULAN

Perubahan bangunan dengan fungsi hunian menjadi fungsi komersial di wilayah perkotaan umumnya disebabkan karena lokasi kawasan yang strategis di jalan utama yang dilalui oleh kendaraan umum. Selain itu cepatnya perkembangan perekonomian yang menimbulkan persaingan ketat di bidang perniagaan serta adanya prinsip ekonomi “Dengan modal yang sekecil-kecilnya untuk mendapatkan hasil yang sebesar-besarnya”, menjadi landasan keberanian masyarakat untuk melakukan pelanggaran tersebut. Hal ini juga didukung tidak adanya sikap tegas pemerintah dalam menindaki setiap pelanggaran.

Dengan demikian hal ini diharapkan dapat menjadi suatu masukan bagi perencanaan dan perancangan pemukiman di wilayah perkotaan.

## REFERENSI

- [1] ... ; “*Banyak Rumah menjadi Tempat Usaha*” ; [www.radarbanten.com](http://www.radarbanten.com) .
- [2] Suryandari, P.; “*Fenomenologi*” ; Bahan Ajar Teori Ruang Bentuk dan Tatanan.
- [3] ... ; “*Tata Guna lahan*” ; <http://kwalabekala.usu.aciid> .

- [4] ... ; **“Pengertian Rumah”** ;  
<http://id.wikipedia.org> .
- [5] Suta Widhya, Hans ; **“Rumah Jadi  
Tempat Usaha Terancam Masuk  
Penjara”** ; Bataviase.co.id ; 10  
Desember 2009.