

Pengaruh Alih Fungsi Hunian Menjadi *Coffee Shop* dan Resto Terhadap Aspek Kenyamanan

Fasikhi ¹, Uras Siahaan ², M. Maria Sudarwani ³

^{1,2,3} Arsitektur, Arsitektur Kota, Magister Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Kristen Indonesia Jakarta.

E-mail : fasademarc7@gmail.com, urassiahaan@yahoo.com, margareta.sudarwani@uki.ac.id

Abstrak

Kegiatan alih fungsi hunian menjadi *coffee shop dan resto* di Jalan Elang Bintaro Jaya, Kota Tangerang Selatan berada di tengah permukiman kota, dan memberikan dampak terhadap kenyamanan suatu hunian sehingga berkontribusi kepada pengembang, pemilik *coffee shop*, dinas terkait sebagai pengendali kawasan permukiman secara, serta pilihan warga sendiri untuk memilih tinggal atau mencari permukiman yang dirasakan lebih nyaman. Dari alasan tersebut penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan pengaruh alih fungsi hunian menjadi komersial, dalam hal ini fokus pada kuliner *coffee shop* dan resto yang berkaitan dengan ruang terbuka hijau, aksesibilitas, privasi, dan kualitas lingkungan, sehingga didapatkan data kenyamanan dan ketidaknyamanan yang dirasakan warga disekitar, lalu seberapa besar pula pengaruhnya terhadap indikator indikator kenyamanan. Metode penelitian yang dipilih adalah kuantitatif dengan menyebarkan kuesioner terhadap warga di dua kelurahan yang bersinggungan dan pengguna jalan yang melintas di jalan tersebut, kuesioner berjumlah 500 responden secara random dan didistribusikan melalui perangkat kelurahan dengan media *Google Form* menggunakan instrumen tertutup (1-5) skala Likert. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat pengaruh antara aktifitas kuliner di *coffee shop* dan resto terhadap aspek-aspek kenyamanan warga yang tinggal disekitarnya, aspek kenyamanan juga dirasakan oleh pengguna jalan yang melintas.

Kata kunci: alih fungsi hunian, aspek kenyamanan, ruang terbuka hijau

Pendahuluan

Bila dibandingkan dengan kabupaten/kota lainnya di Provinsi Banten maka Kota Tangerang Selatan mempunyai LPE (Laju Pertumbuhan Ekonomi) paling tinggi mulai tahun 2015 sampai dengan 2019. Tahun 2019 LPE Kota Tangerang Selatan sebesar 7,35%, diikuti oleh Kota Serang sebesar 6,44%, Kabupaten Tangerang sebesar 5,88%, Kabupaten Lebak sebesar 5,77%, Kota Cilegon sebesar 5,65%, Kabupaten Serang sebesar 5,08%, Kabupaten Pandeglang sebesar 5,04%, dan Kota Tangerang sebesar 4,31%. Jika dibandingkan dengan LPE Provinsi Banten maupun Indonesia, terdapat perbedaan yang cukup berarti. Tahun 2019 LPE Provinsi Banten sebesar 5,53%, sedangkan LPE Indonesia sebesar 5,02%.



Gambar 1. Laju Pertumbuhan Ekonomi (BPS Kota Tangerang Selatan, 2020)

Dari sajian grafik statistik diatas dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan ekonomi yang tinggi akan diikuti oleh kegiatan investasi, termasuk salah satunya adalah bisnis kuliner *coffee shop* dan resto. Keberadaan *coffee shop* dan resto tak lepas dari gaya hidup (*lifestyle*). Terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi gaya hidup, yaitu internal dan eksternal. Faktor internal berkaitan dengan sikap, pengalaman dan pengamatan, kepribadian, konsep diri, motif, dan persepsi. Sedangkan faktor eksternal meliputi kelompok referensi, keluarga, kelas sosial, dan kebudayaan (Priansa, 2017).

Data badan pusat statistik Kota Tangerang tahun 2019 sarana perdagangan terbesar adalah *restaurant*, hal ini diperkuat oleh pemberitaan bahwa tercatat secara resmi ada 600 kedai kopi dan jumlahnya bisa dipastikan sebenarnya bisa lebih

dari angka tersebut, bahkan dalam informasi tersebut disampaikan bahwa Kota Tangerang Selatan dicanangkan oleh walikota sebagai kota kopi (Tangerangnews, 2021).

Munculnya fenomena kuliner *coffee shop* dan resto di sepanjang Jalan Elang Bintaro Jaya merupakan hal yang menarik, menjadi kontradiktif manakala kemunculannya berada di tengah tengah permukiman dimana orang bermukim jauh dari pusat kota seperti Jakarta untuk mencari kenyamanan dan ketenangan, hal inilah yang kemudian diangkat sebagai bagian hal yang penting untuk dilakukan penelitian berkaitan dengan masalah arsitektur kota.

Hasil penelitian sebelumnya alih fungsi hunian menjadi komersial (Cintyarani, 2021); memberikan rekomendasi perbaikan kualitas perumahan yang nyaman (Widyarthara, 2017); menjelaskan bahwa kegiatan komersial berpengaruh terhadap kenyamanan, social dan aspek lingkungan (Wicaksono, 2021). Dari data tersebut belum adanya penelitian yang spesifik terhadap kegiatan jenis usaha komersial yaitu kuliner kopi dalam sebuah kawasan apakah mengganggu kenyamanan, atau seberapa mengganggu keberadaannya.

Pada pembahasan ini terfokus pada aspek kenyamanan hunian yang berkaitan dengan ruang terbuka hijau, aksesibilitas yang meliputi sirkulasi, parkir dan pedestrian, privasi berkaitan dengan ruang personal dan batas-batasnya serta kualitas lingkungan yang berkaitan dengan polusi udara dan polusi suara.

Alih Fungsi

Nurelwati (2018) mengatakan alih fungsi lahan berdampak terhadap lingkungan dan potensi lahan itu sendiri atau perubahan atau penyesuaian penggunaan. Fitrianiingsih (2017) mengatakan alih fungsi lahan disebabkan oleh faktor untuk memenuhi kebutuhan penduduk yang semakin bertambah dan meningkatnya permintaan atau kehidupan yang lebih baik. Paul & Rashid (2017) mengatakan perubahan penggunaan lahan adalah proses dimana aktivitas manusia mengubah alam lanskap, mengacu pada fungsi tanah bagi kegiatan ekonomi. Lindarto (2018) menyatakan bahwa karakter tempat beserta faktor aksesibilitas merupakan faktor penentu terjadinya perubahan tata guna lahan secara signifikan.

Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No. 3 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman disebutkan paragraf 1, pasal 21 bahwa pemanfaatan perumahan meliputi pemanfaatan rumah, pemanfaatan prasarana dan sarana perumahan dan pelestarian rumah, perumahan serta prasarana dan sarana perumahan. Diperjelas pada paragraf 2, pasal 22 tentang Pemanfaatan Rumah berbunyi pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian dan harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian termasuk ketersediaan sarana parkir yang memadai. Lalu dijelaskan pasal berikutnya kegiatan usaha secara terbatas sebagaimana dimaksud pada ayat 1 meliputi: 1) Usaha praktek keahlian perorangan yang bukan badan usaha atau bukan gabungan badan usaha; 2) Usaha retail dengan kategori usaha mikro dan kecil (*nonbankable*); 3) Usaha pelayanan lingkungan yang kegiatannya langsung melayani kebutuhan lingkungan yang bersangkutan dan/atau tidak mengganggu/merusak keserasian dan tatanan lingkungan; dan 4) Kegiatan sosial tertentu yang tidak mengganggu dan/atau merusak keserasian dan tatanan lingkungan.

Sedangkan kriteria usaha kecil dan mikro menurut PP No. 7 Tahun 2021 menjelaskan bahwa usaha mikro adalah usaha produktif milik orang perorangan dan atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria usaha mikro seperti kepemilikan modal maksimal 1 Miliar Rupiah tidak termasuk tanah dan bangunan, dengan hasil penjualan tahunan maksimal 2 miliar, usaha mikro ini bukan merupakan badan usaha yang bukan anak dari perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai baik langsung atau pun tidak langsung dari usaha menengah dan usaha besar. Usaha kecil memiliki modal antara 1 sampai 5 Miliar Rupiah tidak termasuk tanah dan bangunan, dan hasil penjualan tahunan tidak lebih dari 2 sampai 15 Miliar Rupiah.

Kenyamanan

Kolcaba (2003) mengatakan aspek kenyamanan meliputi fisik, kenyamanan sosio-kultural, psiko-spiritual, lingkungan, yang berkenaan dengan lingkungan, kondisi dan pengaruh dari luar kepada manusia seperti temperatur, warna, pencahayaan, kebisingan. Sanders & McCormick (1993) menggambarkan konsep kenyamanan bahwa kenyamanan merupakan suatu kondisi perasaan, dan kondisi perasaan itu sangat tergantung pada orang yang mengalami situasi tersebut. Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 menyebutkan kriteria kenyamanan dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia).

Aspek Kenyamanan

1. Ruang Terbuka Hijau

Sidauruk (2012) mengatakan kebutuhan ruang terbuka hijau setara dengan 20-30%. Nasyith (2017) mengatakan Tangerang Selatan memiliki ruang terbuka hijau eksisting sebesar 3.993 Ha, dan berdasarkan metode gerarkis, ruang terbuka hijau tersebut tidak mampu memenuhi kebutuhan oksigen bagi manusia, kendaraan bermotor, dan industri. Kesimpulan yang didapat dari hasil penelitian adalah hanya ada 1 kecamatan yang tidak perlu pengembangan yaitu Kecamatan Serpong, 2 Kecamatan yang perlu pengembangan sedang yaitu Kecamatan Setu dan Kecamatan Ciputat Timur, serta 4 kecamatan yang memerlukan pengembangan tinggi yaitu Kecamatan Serpong Utara, Kecamatan Pondok

Aren, Kecamatan Ciputat, dan Kecamatan Pamulang. Saran dari peneliti sebaiknya pemerintah harus meratakan ketersediaan RTH di setiap kecamatan, agar setiap kecamatan terpenuhi akan kebutuhan oksigen. Serta peran aktif masyarakat akan penting RTH di daerahnya.

2. Aksesibilitas

Sheth dan Sisodia (2012) mengatakan aksesibilitas memiliki dua dimensi yaitu ketersediaan dan kenyamanan. Menurut Fandi (2014) mengatakan aksesibilitas mudah dilalui atau mudah dijangkau sarana transportasi umum. Tingkat aksesibilitas dapat diukur dengan ketersediaan transportasi dan dengan jarak pencapaian yang singkat, tingkat kemudahan pencapaian, waktu tempuh, biaya atau ongkos perjalanan (Sefaji, 2018). Pedoman Teknis Prasarana Jalan Perumahan (sistem jaringan dan geometri jalan), Dirjen Cipta Karya, 1998 dan Standar Nasional Indonesia SNI 03-1733-2004 – Tata Cara Perencanaan Lingkungan Perumahan di Perkotaan, yang dikeluarkan oleh Badan Standardisasi Nasional (2004), menyatakan bahwa jalan perumahan yang baik harus dapat memberikan rasa aman dan nyaman bagi pergerakan pejalan kaki, pengendara sepeda dan pengendara kendaraan bermotor serta didukung oleh ketersediaan pendukung jalan seperti perkerasan jalan, trotoar, drainase, lanskap.

3. Sirkulasi dan Parkir

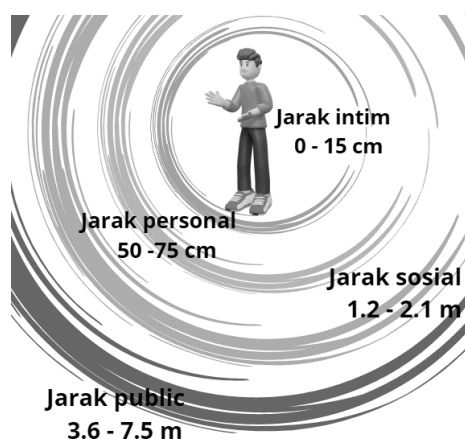
Sirkulasi adalah tali yang terlihat dan menghubungkan ruang-ruang dalam suatu bangunan atau tali yang menghubungkan deretan ruang dalam dan ruang luar secara bersama-sama (Ching, 1993). Sirkulasi merupakan suatu pola lalu lintas atau pergerakan yang terdapat dalam suatu area atau bangunan (Harris, 1975). Pasal 12 Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan dinyatakan bahwa, setiap orang dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan dalam memanfaatkan jalan serta dilarang melakukan perbuatan yang mengakibatkan terganggunya fungsi jalan didalam ruang milik jalan yang mengganggu aktivitas jalan raya dalam berlalu lintas. Penyediaan fasilitas parkir diatur dalam pasal 43, ayat 1, Undang-Undang No. 22 Tahun 2009 dinyatakan bahwa penyediaan fasilitas parkir di tepi jalan umum, hanya dapat diselenggarakan di luar ruang milik jalan sesuai dengan izin yang diberikan.

4. Pedestrian

Pedestrian adalah pergerakan atau sirkulasi atau perpindahan orang atau manusia dari satu tempat ke titik asal (*origin*) ke tempat lain sebagai tujuan (*destination*) dengan berjalan kaki (Rubenstein, 1992). Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 3 Tahun 2014 tentang Pedoman Perencanaan, Penyediaan, dan Pemanfaatan Prasarana dan Sarana Jaringan Pejalan Kaki Di Kawasan Perkotaan, fungsi pedestrian atau jalur pejalan kaki adalah jalur penghubung antar pusat kegiatan, blok ke blok, dan persil ke persil di kawasan perkotaan, bagian yang tidak terpisahkan dalam sistem pergantian moda pergerakan lainnya, ruang interaksi sosial, pendukung keindahan dan kenyamanan kota, jalur evakuasi bencana.

5. Privasi Ruang Personal

Kemampuan untuk mengontrol interaksi, kemampuan untuk memperoleh pilihan-pilihan dan kemampuan untuk mencapai interaksi yang diinginkan (Rapoport, 1969). Ruang personal sebagai suatu area dengan batas maya yang mengelilingi diri seseorang dan orang lain tidak diperkenankan masuk kedalamnya (Sommer, 1969). Menurut Hall (1966) ruang personal dibagi menjadi beberapa bagian yaitu Jarak intim: fase dekat (0,00 – 0,15m), Jarak personal: fase dekat (0,50-0,75m), Jarak sosial: fase dekat (1,20–2,10m), dan Jarak publik: fase dekat (3,60 – 7,50m).



Gambar 2. Ilustrasi Ruang Personal

6. Kualitas Lingkungan (Polusi Udara)

Polusi udara adalah bertambahnya bahan atau substrat fisik atau kimia kedalam lingkungan udara normal yang mencapai jumlah tertentu sehingga dapat dideteksi oleh manusia (Chambers, 1976). Menurut UU No. 23 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, pencemaran udara merupakan masuknya atau dimasukinya makhluk hidup, zat, energi, atau berubahnya tatanan lingkungan oleh kegiatan atau aktivitas manusia atau proses alam sehingga

kualitas lingkungan turun sampai tingkat tertentu yang menyebabkan lingkungan menjadi kurang atau tidak berfungsi lagi sesuai dengan peruntukannya.

7. Kualitas Lingkungan (Kebisingan)

Suara yang dapat menurunkan pendengaran baik secara kuantitatif (peningkatan ambang pendengaran) maupun secara kualitatif (penyempitan spektrum pendengaran), berkaitan dengan faktor intensitas, frekuensi, durasi, dan pola waktu (Departemen Kesehatan, 2009). Bunyi yang tidak dikehendaki yang merupakan aktivitas alam dan buatan manusia (Ramdan, 2013). Peraturan Menteri Kesehatan No. 718 Tahun 1987 tentang Kebisingan yang Berhubungan dengan Kesehatan Masyarakat, dinyatakan dalam batas wilayah atau zona sebagai berikut:

- a) ZONA A tempat pendidikan dan rumah sakit adalah 35-45 dB
- b) ZONA B perumahan dan rekreasi adalah 45- 55 dB
- c) ZONA C perkantoran, pertokoan, dan perdagangan adalah 50-60 dB
- d) ZONA D industri, pabrik, stasiun, dan terminal adalah 60-70 dB.

Metodologi Penelitian

Jenis penelitian ini adalah menggunakan metode penelitian kuantitatif dengan pemikiran sebab akibat, pengurangan variabel tertentu, hipotesis, pertanyaan, dan penggunaan pengukuran dan pengamatan, pengujian teori dan penggunaan survey dengan kuesioner (Creswell, 2003). Penelitian ini menggunakan empat variabel kenyamanan seperti ruang terbuka hijau, aksesibilitas, privasi ruang personal, dan kualitas lingkungan. Penentuan sampel menggunakan rumus Slovin sebagai berikut:

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

Keterangan:

n = jumlah sampel

N = jumlah populasi

e = batas kesalahan maksimal yang ditolerir dalam sampel alias tingkat signifikansi adalah 0,05 (5%) atau 0,01 (1%)

Kuesioner dibagi menjadi dua kelompok, kelompok pertama adalah kelompok primer meliputi wilayah Kelurahan Pondok Pucung, wilayah yang dilalui oleh Jalan Elang sebagai lokasi obyek penelitian. Kelompok kedua adalah wilayah terdekat yaitu Kelurahan Parigi Lama serta area yang aktifitasnya melalui Jalan Elang. Responden yang diperoleh berjumlah 500 tersebar secara *random* pada wilayah-wilayah tersebut, dengan target 50% responden primer dan 50% responden sekunder. Kuesioner berbentuk *softcopy* atau *link* yang dibuat menggunakan *Google Form* dan didistribusikan melalui kelurahan, bentuk kuesioner menggunakan skala Likert dengan pertanyaan tertutup skala 1-5.

Pada tahap analisis menggunakan *scoring* dengan terlebih dahulu melakukan uji validitas dengan untuk mengetahui apakah data yang diperoleh setelah penelitian merupakan data yang valid atau tidak dan uji reliabilitas dengan Cronbach's Alpha untuk menguji sejauh mana pengukuran dapat memeberikan hasil yang tidak berbeda apabila dilakukan pengukuran kembali terhadap obyek yang sama (Widarjono, 2015), penentuan interval kelas adalah dengan rumus sebagai berikut:

$$I = \frac{H-L}{k}$$

Keterangan:

I = interval kelas

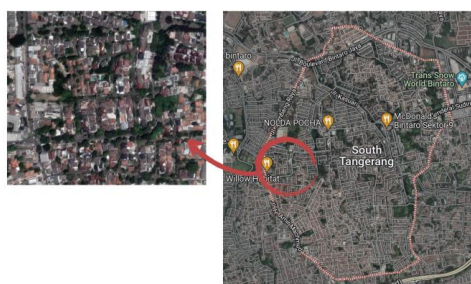
H = nilai tertinggi

L = nilai terendah

K = jumlah kelas

Langkah selanjutnya adalah membuat kriteria penilaian (K)= skor tertinggi-interval untuk kemudian dikelompokkan menjadi tiga kategori, tidak ada gangguan (Nyaman), gangguan rendah (Kurang Nyaman), dan gangguan tinggi (Tidak Nyaman)

Lokasi Penelitian



Gambar 2. Lokasi Penelitian Jalan Elang (Google Maps, 2023)

Lokasi penelitian berada di Jalan Elang Bintaro Jaya, Kota Tangerang Selatan adalah terusan Jalan Bintaro Utama dan Jalan Titihan Raya, merupakan jalan dua arah dengan lebar 12 meter dan dilalui oleh kendaraan pribadi dan angkutan umum dalam kota. Kepadatan di jalan ini cukup tinggi mengingat ujung Jalan Elang merupakan simpul menuju ke Ciledug dan Stasiun Sudimara. Panjang Jalan Elang hanya sekitar 1 kilometer, akan tetapi aktifitas alih fungsi jalan ini disinyalir mengganggu aktifitas warga sekitar dan warga yang melintas.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Uji Validitas

Apabila nilai signifikansi < 0.05 berkesimpulan valid
 Apabila nilai signifikansi > 0.05 berkesimpulan tidak valid

Tabel 1. Hasil Uji Validitas

%	Cronbach's Alpha	N of items
100	0.781	12

Uji Reliabilitas

Keterangan:
 Apabila nilai *Cronbach Alpha* > 0.70 maka pengujian dikatakan *reliable*
 Hasil pengujian dengan SPSS V 25 diperoleh hasil sebagai berikut :

Tabel 2. Hasil Uji Reliabilitas

Items	N	R hitung	Sign.	Ket.
S1	545	0.580	0.000	valid
S2	545	0.684	0.000	Valid
S3	545	0.652	0.000	Valid
S4	545	0.688	0.000	Valid
S5	545	0.326	0.000	Valid
S6	545	0.498	0.000	Valid
S7	545	0.532	0.000	Valid
S8	545	0.533	0.000	Valid
S9	545	0.481	0.000	Valid
S10	545	0.523	0.000	Valid
S11	545	0.502	0.000	Valid
S12	545	0.575	0.000	Valid

Hasil Kuesioner

Tabel 3. Hasil Kuesioner Aspek Ruang Terbuka Hijau

Skala	Sub variabel				Σf	Score
	S1	S2	S3	S4		
1	41	38	28	42	149	149
2	132	130	120	156	538	1076
3	258	236	249	228	765	2913
4	103	127	135	112	477	1908
5	11	14	13	7	45	225
					2180	6271

Tabel 3 menjelaskan hasil kuesioner untuk ruang terbuka hijau meliputi kenyamanan fasilitas utama, fasilitas olahraga, danau/situ, dan kenyamanan *jogging track*. Pada pertanyaan sangat tidak nyaman sampai sangat nyaman, sebaran populasi terkonsentrasi pada pilihan cukup nyaman, beberapa responden memilih tidak nyaman juga diimbangi oleh pilihan nyaman yang jumlahnya hampir berimbang, sehingga populasi yang memilih cukup nyaman menjadi *score* yang sangat menentukan secara keseluruhan. Hasil perhitungan pada kelompok ini mendapat kategori nyaman. Dengan demikian kehadiran *coffee Shope* yang menggunakan hunian menjadi tempat usaha di Jalan Elang pengaruhnya terhadap kenyamanan warga sekitar tidak signifikan.

Tabel 4. Hasil Kuesioner Aksesibilitas

Skala	Sub variabel				Σf	Score
	S5	S6	S7	S8		
1	265	234	274	276	1049	1049
2	122	96	49	61	328	656

3	98	62	98	90	348	1044
4	8	74	62	69	213	852
5	7	34	17	4	62	310
					2000	3.911

Tabel 4 menjelaskan hasil kuesioner untuk aksesibilitas meliputi tingkat kemacetan, akses lingkungan kendaraan bermotor, akses lingkungan pejalan kaki, dan aktifitas olahraga. Pada pertanyaan sangat tidak nyaman sampai sangat nyaman, sebaran populasi terkonsentrasi pada pilihan sangat tidak nyaman dan tidak nyaman, beberapa responden memilih cukup nyaman dan sedikit yang memilih nyaman dan sangat nyaman. Hasil perhitungan pada kelompok ini mendapat kategori cukup nyaman. Dengan demikian kehadiran *coffee shop* yang menggunakan hunian menjadi tempat usaha di jalan elang pengaruhnya terhadap kenyamanan warga sekitar cukup signifikan.

Tabel 5. Hasil Kuesioner Privasi Ruang Personal dan Kualitas Lingkungan

Skala	Sub variabel				Σf	Score
	S9	S10	S11	S12		
1	365	262	294	291	1212	1212
2	122	204	156	144	626	1252
3	41	14	31	22	108	324
4	20	14	12	39	85	340
5	10	6	7	4	27	135
					2058	3.263

Tabel 5 menjelaskan hasil kuesioner untuk privasi ruang personal dan kualitas lingkungan meliputi kenyamanan bermukim, gangguan privasi, kriminalitas, dan gangguan akibat alih fungsi lahan. Pada pertanyaan sangat tidak nyaman sampai tidak nyaman, sebaran populasi terkonsentrasi. Pada pilihan cukup nyaman, nyaman, dan sangat nyaman responden tidak banyak menentukan pilihan. Hasil perhitungan pada kelompok ini mendapat kategori tidak nyaman. Dengan demikian kehadiran *coffee shop* yang menggunakan hunian menjadi tempat usaha di jalan elang memberikan pengaruh yang cukup signifikan, walaupun masih di batas akhir antara tidak nyaman dan cukup nyaman.

Dari perhitungan tersebut diperoleh interval=100/ jumlah skor Likert=100/5=20

1. Angka 0%–19,99% = Sangat Tidak nyaman
2. Angka 20%–39,99% = Tidak Nyaman
3. Angka 40%–59,99% = Cukup Nyaman
4. Angka 60%–79,99% = Nyaman
5. Angka 80%–100% = Sangat Nyaman

Penyelesaian akhir

Rumus indek % = Tota skor/Y x 100

$$\text{Tabel 3} = \frac{5653}{8175} \times 100 = 76.71\% \text{ (Nyaman)}$$

$$\text{Tabel 4} = \frac{3911}{8175} \times 100 = 47.84\% \text{ (Cukup Nyaman)}$$

$$\text{Tabel 5} = \frac{3263}{8175} \times 100 = 39.91\% \text{ (Tidak Nyaman)}$$

Kesimpulan

Alih fungsi hunian menjadi kegiatan usaha bermunculan pada masa akhir pandemi berlangsung (akhir 2021) dimana banyak orang yang melakukan pekerjaan dari rumah (*work from home*), dan kejenuhan dirumah oleh beberapa pengusaha menjadi sebuah peluang bisnis untuk memfasilitasi kegiatan kerja di rumah, sejalan dengan perkembangan bermunculanlah *coffee shop* dan resto menjadi tidak terkendali dan mengganggu aktifitas warga, dari hasil penelitian diatas diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Variabel yang paling terganggu dari kegiatan alih fungsi tersebut adalah ruang privasi dan kualitas lingkungan dimana banyak warga yang tidak nyaman dengan aktifitas orang lain yang berada dekat dengan rumah tinggalnya.
2. Variabel yang paling minimal terkena dampaknya adalah ruang terbuka hijau, diman hasil penelitian menunjukan pengaruh yang tidak signifikan, hal ini disebabkan oleh aktifitas *coffee shop* memiliki waktu yang tidak bersinggungan dengan aktifitas olah raga, jogging dan rekreasi ke situ/danau

Berdasarkan data diatas, maka kiranya dinas terkait dan pengelola perumahan Bintao Jaya dapat mengatur atau menata kawasan di Jalan Elang sehingga fungsi pemukiman dapat tumbuh secara berkelanjutan, perkembangan kota, dan masalah yang mengikutinya dapat dicarikan solusi dengan pendekatan arsitektual misalnya dengan menyediakan kantong-kantong area parkir untuk mengatasi masalah aksesibilitas, pihak kemandu juga harus ditingkatkan sejalan dengan banyak dari warga yang merasa tidak aman dengan munculnya kriminalitas disekeliling rumahnya misalnya dengan mengadakan peningkatan intensitas patroli keamanan atau dengan kontrol CCTV. Dari sisi pengendalian usaha diperlukan regulasi yang

lebih lengkap untuk dapat melindungi pelaku usaha serta mengontrolnya agar tidak terjadi pencemaran yang akan mengganggu kenyamanan bermukim.

Daftar Pustaka

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, 'Profil Kota Tangerang Selatan 2020', *Bappeda.Tangerangselatankota.Go.Id*, 2020 <<https://bappeda.tangerangselatankota.go.id/uploads/profile/5.pdf>>
- Chambers, L. A. (1976). Classification and Extent of Air Pollution Problems. In A.C.Stern (Eds.), Air pollution, 3rd ed, Volume I. New York: Academic Press.
- Ching, Francis D.K. 1993. Arsitektur : Bentuk Ruang dan Tatanan (edisi Kedua). Erlangga. Jakarta.
- Cintyarani, Ambayu Gracia, Rizon Pamardhi-Utomo, and Nur Miladan, 'Alih Fungsi Hunian Menjadi Komersial Dan Kenyamanan Bermukim Di Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan', *Desa-Kota*, 3.1 (2021), 17 <<https://doi.org/10.20961/desa-kota.v3i1.45907.17-23>>
- Creswell, M. I. (2013). Higiene Industri. Yogyakarta: CV Bimotry Bulaksumur Visual.
- Departemen Kesehatan RI. (2009). Undang-Undang Nomer 26 Tahun 2009 tentang Kesehatan Indonesia.
- Fitrianingsih, Eka. (2017). Tinjauan Terhadap Alih Fungsi tanah Pertanian ke Non Pertanian (Permukiman) di Kecamatan Tomoni Kabupaten Luwu Timur. Skripsi. Fakultas Hukum, Universitas Hasanudin Makassar.
- Hall, E. T. (1966). The hidden dimension, 1st ed. New York, NY, US: Doubleday & Co.
- Harris, Cyril M. 1975. Dictionary of Architecture and Construction, McGrawHill, Inc, United States of America.
- Kolcaba, Katharine. (2003). Comfort theory and practice: a vision for holistic health care and research. New York : Springer Publishing Company
- Komarudin, Widya Alfisa, and Endang Setyaningrum, 'Pembangunan Perkotaan Berwawasan Lingkungan', *Direktorat Jenderal Cipta Karya*, 53.9 (2020), 1-458
- Lindarto, D., S. Sirojuzilam, B. Badaruddin, and D. N. Aulia, 'The Place Character as Land Use Change Determinant in Deli Serdang', *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, 126.1 (2018) <<https://doi.org/10.1088/1755-1315/126/1/012080>>
- Nasyith, Dzakiy, 'Analisis Ketersediaan Oksigen Untuk Kebutuhan Ruang Terbuka Hijau Di Kota Tangerang Selatan Tahun 2017', *Geo-Image*, 9.1 (2020)
- Nurelawati, Arisa, et al. "Tren Alih Fungsi Lahan Sawah di Kabupaten Klaten." *Agrista: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Agribisnis UNS*, vol. 2, no. 1, 2018.
- Paul, B. K., & Rashid, H. (2017). Chapter Six - Land Use Change and Coastal Management (B. K. Paul & H. B. T.-C. H. in C. B. Rashid (eds.); pp. 183-207). Butterworth-Heinemann. [https://doi.org/https://doi.org/10.1016/B978-0-12-805276-1.00006-5](https://doi.org/10.1016/B978-0-12-805276-1.00006-5)
- Priansa, Doni Juni. 2017. "Perilaku Konsumen dalam Persaingan Bisnis Kontemporer". Bandung: Alfabeta
- Rapoport, Amos. (1969). House Form and Culture. Englewood Cliffs, N.J.:Prentice Hall
- Rubenstein, Harvey M, 1992. Pedestrian Malls Streetscapes, and Urban Spaces, New York.
- Sanders, M.S. and McCormick, E.J., 1993, Human Factors In Engineering and Desain, 7th edition, McGraw-Hill Book Company, New York.
- Sheth, J., N. dan Sisodia, R., S. (2012). The 4A's of Marketing. Creating Value for Customers, Companies and Society. New York. Routledge.
- Sefaji, Ghavi Yuda, dkk. 2018. Kesiapan Aksesibilitas Stasiun Solo Balapan dalam Melayani Trayek Kereta Api Penghubung Bandara Adi Soemarmo dan Kota Surakarta. *Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif* Volume 13, Nomor 1 (2018). <https://jurnal.uns.ac.id/region/article/download/17250/14400>
- Sidauruk, T. (2012). Kebutuhan Ruang Terbuka Hijau Di Perkotaan. *Jurnal.Unimed.Ac.Id*, 4(2).Zaini, Abdul Kudus. 2015. "Analisa Tingkat Kebisingan Lalu Lintas Di Sekolah Dasar Katolik Santa Maria Pekanbaru." 15(April):20-32.
- Sommer, Robert. (1969). Personal Space. The Behavioral Basis of Design.
- Tangerangnews. (2021). Ratusan Kedai Kopi Menjamur Tangsel Bersiap Jadi Kota Kopi. <https://tangerangnews.com/tangsel/read/37965/Ratusan-Kedai-Kopi-Menjamur-Tangsel-Bersiap-Jadi-Kota-Kopi>
- Fandi, Tjiptono. 2014. Service, Quality & Satisfaction. Edisi 3. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Widarjono, Agus. (2015). Statistika Terapan Edisi Pertama. Yogyakarta: UPP STIM YKPN
- Widarthara, Adhi, 'Konsep Kenyamanan Perumahan Sub Urban', *PAWON: Jurnal Arsitektur*, 1.2 (2017), 55-63