

SKRIPSI 53

**DAMPAK PERALIHAN FUNGSI PERUMAHAN
BINTARO JAYA SEKTOR 9 MENJADI FUNGSI
KOMERSIAL
(KASUS STUDI: PEREMPATAN BINTARO, JALAN
JENDERAL SUDIRMAN BINTARO, JALAN
MALEO RAYA, JALAN KASUARI/4 POSISI)**



**NAMA : MUHAMMAD RIZQI KUNTOHADI
NPM : 2017420144**

PEMBIMBING: Dr. Ir. HARTANTO BUDIYUWONO, M.T.

PENGUJI:

**Dr. Ir. YOHANES BASUKI DWISUSANTO, M.Sc.
FRANSENO PUJIANTO, S.T., M.T.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-
PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN
Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

**BANDUNG
2023**

SKRIPSI 53

**DAMPAK PERALIHAN FUNGSI PERUMAHAN
BINTARO JAYA SEKTOR 9 MENJADI FUNGSI
KOMERSIAL
(KASUS STUDI: PEREMPATAN BINTARO, JALAN
JENDERAL SUDIRMAN BINTARO, JALAN
MALEO RAYA, JALAN KASUARI/4 POSISI)**



**NAMA : MUHAMMAD RIZQI KUNTOHADI
NPM : 2017420144**

PEMBIMBING:

Dr. Ir. Hartanto Budiyuwono, M.T.

PENGUJI :

Dr. Ir. Yohanes Basuki Dwisusanto, M.Sc.

Franseno Pujianto, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR
Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 1998/SK/BAN-
PT/Ak.Ppj/PT/XII/2022 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN
Perguruan Tinggi No: 10814/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IX/2021**

**BANDUNG
2023**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

(Declaration of Authorship)

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rizqi Kuntohadi
NPM : 2017420144
Judul Skripsi : Dampak Peralihan Fungsi Perumahan Bintaro Jaya Sektor 9 menjadi Fungsi Komersial (Kasus Studi: Perempatan Bintaro, Jalan Jenderal Sudirman Bintaro, Jalan Maleo Raya, Jalan Kasuari/4 Posisi)

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika di kemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam Skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplajarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, 25 Januari 2023



Muhammad Rizqi Kuntohadi

Abstrak

DAMPAK PERALIHAN FUNGSI PERUMAHAN BINTARO JAYA SEKTOR 9 MENJADI FUNGSI KOMERSIAL (KASUS STUDI: PEREMPATAN BINTARO, JALAN JENDERAL SUDIRMAN BINTARO, JALAN MALEO RAYA, JALAN KASUARI/4 POSISI)

Oleh
Muhammad Rizqi Kuntohadi
NPM: 2017420144

Bintaro Jaya mulai dibangun sejak tahun 1979 dan dibagikan menjadi 9 sektor. Bintaro Jaya pada awalnya memiliki luas sekitar 1.000 hektar saat dibangun 9 sektor, namun setelahnya terjadi perkembangan menjadi 9 sektor dan distrik-distrik tambahan. Pada awalnya Bintaro Jaya Sektor 9 dirancang menjadi kompleks hunian, di tahun 1979 memiliki persentase sepenuhnya merupakan permukiman, namun seiringnya waktu terjadi peralihan fungsi dimana di tahun 2021 memiliki persentase 30% sudah berubah menjadi fungsi komersial.

Penelitian menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif dengan mendeskripsikan kondisi Bintaro Jaya Sektor 9 dari tahun ke tahun, membandingkannya. Data diambil dengan cara survey lapangan dan studi Pustaka. Data dikumpulkan dan dianalisis dengan cara perbandingan bangunan apa yang berubah, yang hilang, maupun yang tetap berdiri.

Hasil menunjukkan bahwa di kawasan ini bahwa sebagian bangunan hunian rata-rata 2 lantai tidak dihuni lagi dan berubah menjadi bangunan komersial 1 lantai (kafe, restoran, butik). Hasil dari analisis POE dengan cara observasi dan benchmarking, hasilnya adalah kawasan Bintaro Jaya Sektor 9 tidak memadai untuk fungsi komersial, dari sisi negatif mengganggu lalu lintas, merusak kenyamanan penghuni kawasan perumahan, mengambil lahan hunian untuk parkir komersial, namun di sisi positifnya adalah meningkatkan income kota.

Kata kunci: perumahan, fungsi hunian, fungsi komersial, kafe, fasad, Bintaro Jaya Sektor

Abstract

IMPACT OF BINTARO JAYA SEKTOR 9 CONVERSION OF HOUSING FUNCTION TO COMMERCIAL FUNCTION (CASE STUDY: BINTARO CROSSROAD, JENDERAL SUDIRMAN BINTARO STREET, MALEO RAYA STREET, KASUARI STREET/4 POSITIONS)

by

Muhammad Rizqi Kuntohadi
NPM: 2017420144

Bintaro Jaya mulai started development in the year 1979 and divided into 9 sectors. At the start, Bintaro Jaya has an area of approximately 1.000 hectares when it was only 9 sectors, but after development continues it becomes 9 sectors and several additional districts. Bintaro Jaya Sector 9 was designed as a housing complex, on 1979 it's percentages was fully housing areas, but throughout time, it reached a state where conversion of functions has occurred and in 2021, 30% of the previous houses has turned into a commercial function.

The study used a descriptive method with a qualitative approach by describing the conditions of Bintaro Jaya Sector 9 from year to year, comparing between them. Data were taken by methods of field surveys and library studies. Data were collected and analyzed by comparing what buildings were changed, lost, or still standing.

The results show that in this area, some residential buildings with an average of 2 floors are no longer occupied and turned into 1-storey commercial buildings (cafes, restaurants, boutiques). The results of the POE analysis by means of observation and benchmarking, the result is that the Bintaro Jaya Sector 9 area is inadequate for commercial functions, from the negative side it disrupts traffic, damages the comfort of residents of residential areas, takes residential land for commercial parking, but on the positive side it increases the city's income.

Keywords: *housing, residence, commercial use, cafe, facade, Bintaro Jaya Sektor 9*

PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh Skripsi haruslah seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.



UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Penelitian ini dibuat untuk memenuhi tugas akhir Program Studi Sarjana Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses penelitian berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran. Untuk itu rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

- Dosen pembimbing, Dr. Ir. Hartanto Budi Yuwono, M.T. atas masukan dan bimbingan yang diberikan.

Bandung, 25 Januari 2023



Muhammad Rizqi Kuntohadi

DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	.vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Perumusan Masalah.....	13
1.3. Tujuan Penelitian.....	13
1.4. Kegunaan Penelitian.....	13
1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....	13
1.6. Kerangka Penelitian.....	14
1.7. Sistematika Penulisan.....	15
BAB 2 TEORI PERKEMBANGAN DAN TEORI EVALUASI.....	19
2.1. Teori dan Konsep Dasar.....	19
2.2. Definisi Konseptual.....	20
2.3. Teori Peran dan Tantangan Desain Urban.....	21
2.4. Teori Desain Ruang Urban.....	24
2.5. Metode <i>Post-Occupancy Theory</i>	24
2.6. Langkah Penelitian dengan <i>Post-Occupancy Evaluation</i>	25
2.7. Menentukan Pendekatan Penelitian.....	27
2.8. Fokus Penelitian.....	28
2.9. Data yang Diperlukan.....	28
BAB 3 METODE PENELITIAN.....	31
3.1. Jenis Penelitian.....	31
3.2. Tempat dan Waktu Penelitian.....	31
3.3. Sumber Data.....	33
3.4. Teknik Pengumpulan Data.....	33
3.5. Teknik Analisis Data.....	33
BAB 4 HASIL PENGAMATAN DAN PEMBAHASAN.....	36

4.1. Hasil Pengamatan	36
4.2. Analisis Perkembangan Bintaro Jaya Sektor 9.....	47
4.2.1. Fungsi Taman Bundaran Bintaro menjadi Fungsi Perempatan.....	47
4.2.2. Fungsi Jalan Jenderal Sudirman Bintaro	48
4.2.3. Fungsi Perumahan Jalan Maleo Raya menjadi Fungsi Komersial ...	49
4.2.3. Fungsi Perumahan Jalan Kasuari menjadi Fungsi Komersial.....	50
4.3. Analisis Evaluasi Bintaro Jaya Sektor 9 dengan <i>Metode Post-Occupancy Evaluation</i> 48	
4.3.1. Analisis Observasi Perempatan Bintaro	51
4.3.1.1. Aktivitas.....	52
4.3.1.2. Deskripsi.....	52
4.3.1.3. Kepantasan Ruang.....	52
4.3.2. Analisis <i>Benchmarking</i> Perempatan Bintaro	53
4.3.2.1. Ruang dan Penggunaan Ruang	53
4.3.2.2. Lingkungan.....	53
4.3.3. Analisis Observasi Jalan Jenderal Sudirman Bintaro.....	54
4.3.3.1. Aktivitas.....	54
4.3.3.2. Deskripsi.....	55
4.3.3.3. Kepantasan Ruang.....	55
4.3.4. Analisis <i>Benchmarking</i> Jalan Jenderal Sudirman Bintaro.....	56
4.3.4.1. Ruang dan Penggunaan Ruang	56
4.3.4.2. Lingkungan.....	56
4.3.5. Analisis Observasi Jalan Maleo Raya	57
4.3.5.1. Aktivitas.....	58
4.3.5.2. Deskripsi.....	58
4.3.5.3. Kepantasan Ruang.....	58
4.3.6. Analisis <i>Benchmarking</i> Jalan Maleo Raya	58
4.3.6.1. Ruang dan Penggunaan Ruang	59
4.3.6.2. Lingkungan	60
4.3.7. Analisis Observasi Jalan Kasuari.....	60
4.3.7.1. Aktivitas.....	61
4.3.7.2. Deskripsi.....	61
4.3.7.3. Kepantasan Ruang.....	61

4.3.8. Analisis <i>Benchmarking</i> Jalan Kasuari	62
4.3.8.1. Ruang dan Penggunaan Ruang.....	62
4.3.8.2. Lingkungan	63
BAB 5 KESIMPULAN.....	66
5.1. Kesimpulan Perkembangan Bintaro Jaya Sektor 9	66
5.2. Kesimpulan Evaluasi Bintaro Jaya Sektor 9 dengan Metode POE.....	66
DAFTAR PUSTAKA.....	68
LAMPIRAN.....	70



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1. Tampilan bundaran Bintaro sehari-hari di awal tahun 2000an.....	2
Gambar 1.2. Anak-anak bermain di kolam di bundaran Bintaro	2
Gambar 1.3. Anak-anak bermain di taman di tengah bundaran Bintaro	3
Gambar 1.4. Rencana desain untuk mengganti bundaran Bintaro	3
Gambar 1.5. Tampak perempatan jalan layang Bintaro saat ini	4
Gambar 1.6. Penghujung Jalan Jenderal Sudirman Bintaro	4
Gambar 1.7. McDonalds di Jalan Jenderal Sudirman Bintaro menjadi sebuah ikon	5
Gambar 1.8. Pasar Modern Bintaro	6
Gambar 1.9. Delman di depan toko di Ruko Maleo Raya.....	6
Gambar 1.10. Tenda gerai makanan di pasar malam Ruko Maleo Raya	7
Gambar 1.11. Gerai makanan di pasar malam Bintaro 9 Walk	7
Gambar 1.12. Kondisi Ruko Sektor 9 Bintaro di bulan Maret 2021.....	8
Gambar 1.13. Salah satu kafe di Jalan Maleo Raya.....	8
Gambar 1.14. Salah satu gerai makanan di Jalan Bintaro Utama 9	9
Gambar 1.15. Kafe “Makro Domain” di Jalan Kasuari pada Agustus 2022	10
Gambar 1.16. Sekolah berkebutuhan khusus “MCLC” di Jalan Kasuari pada Mei 2019...	11
Gambar 1.17. Kondisi perumahan disewakan di Jalan Kasuari pada Mei 2021.....	12
Gambar 3.1. Lokasi Perempatan Bintaro	31
Gambar 3.2. Lokasi Jalan Jenderal Sudirman Bintaro	31
Gambar 3.3. Lokasi Jalan Maleo Raya	32
Gambar 3.4. Lokasi Jalan Kasuari	33
Gambar 4.1. Perempatan menuju Sektor 9 dari arah Sektor 7.....	36
Gambar 4.2. Perempatan dilihat dari arah keluar jalan tol	37
Gambar 4.3. Lahan kosong di sebelah gerai Starbucks pada tahun 2013	38
Gambar 4.4. Burger King dibangun area strategis.....	39
Gambar 4.5. SUTET di area Ruko Sektor 9 Bintaro.....	40
Gambar 4.6. Bisnis lokal di Jalan Maleo Raya 2013	41
Gambar 4.7. Kafe di Jalan Maleo Raya 2018.....	41
Gambar 4.8. Fasad kafe di Jalan Kasuari 2022.....	42
Gambar 4.9. Hunian di Jalan Kasuari 2013.....	43
Gambar 4.10. Parkiran kafe Makro Domain di Jalan Kasuari 2022	43
Gambar 4.11. Instansi edukasi Mandira School di Jalan Kasuari 2013	44

Gambar 4.12. Parkiran kafe Pome House di Jalan Kasuari 2022	44
Gambar 4.13. Rumah di Jalan Kasuari 2013	45
Gambar 4.14. Kafe Kopi Jendela di Jalan Kasuari 2022.....	46
Gambar 4.15. Peta perbandingan perubahan fungsi di area Bintaro Jaya Sektor 9.....	46
Gambar 4.2.1. Menara jam di Taman Bundaran Bintaro di awal tahun 2000an.....	47
Gambar 4.3.1.1. Kondisi lalu lintas di Perempatan Bintaro	52
Gambar 4.3.2.1. Lingkungan sekitar Perempatan Bintaro.....	54
Gambar 4.3.3.1. Makan dan minum di wisata kuliner malam yang terjadi di Pasar Modern Bintaro di Jalan Jenderal Sudirman Bintaro	55
Gambar 4.3.4.1. Lingkungan sekitar Jalan Jenderal Sudirman Bintaro	57
Gambar 4.3.5.1. Bazaar di area masjid di Jalan Maleo Raya	58
Gambar 4.3.6.1. Parkir mobil di depan <i>Happiness Kitchen</i> pada tahun 2018	59
Gambar 4.3.6.2. Lingkungan sekitar kompleks Perumahan Maleo Raya.....	60
Gambar 4.3.7.1. Lapangan parkir dengan jumlah terbatas di Jalan Kasuari	62
Gambar 4.3.8.1. Lingkungan sekitar kompleks perumahan Jalan Kasuari.....	64



DAFTAR TABEL

Tabel 2.7.1. Bagan seleksi untuk melaksanakan senuah <i>post-occupancy evaluation</i>	27
Tabel 4.3.1. Pilihan dengan tinjauan bagan seleksi untuk melaksanakan senuah <i>post-occupancy</i>	51



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Foto Jalan Jenderal Sudirman Bintaro pada tahun 2013.....	68
Lampiran 2: Foto Jalan Jenderal Sudirman Bintaro pada tahun 2019.....	69
Lampiran 3: Foto Jalan Jenderal Sudirman Bintaro pada tahun 2021.....	70
Lampiran 4: Foto Jalan Jenderal Sudirman Bintaro pada tahun 2022.....	71
Lampiran 5: Foto Jalan Maleo Raya pada tahun 2013.....	72
Lampiran 6: Foto Jalan Maleo Raya pada tahun 2019.....	73
Lampiran 7: Foto Jalan Maleo Raya pada tahun 2021.....	74
Lampiran 8: Foto Jalan Maleo Raya pada tahun 2022.....	75
Lampiran 9: Foto Jalan Kasuari pada tahun 2013.....	76
Lampiran 10: Foto Jalan Kasuari pada tahun 2019.....	77
Lampiran 11: Foto Jalan Kasuari pada tahun 2021.....	78
Lampiran 12: Foto Jalan Kasuari pada tahun 2012.....	79
Lampiran 13: Salah satu kafe “Sisu Eatery” di Jalan Kasuari dari tahun ke tahun.	80



BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Bintaro Jaya adalah kawasan kota mandiri berskala kota yang terletak di Jakarta Selatan – Tangerang Selatan. Kota mandiri ini mulai dikembangkan sejak 1979 oleh PT Bintaro Jaya yang sekarang diubah namanya menjadi PT Jaya Real Property, Tbk. Kawasan Bintaro Jaya mulai menjadi populer semenjak dibangunnya Jalan Tol Ulujami-Serpong (Jakarta-Serpong).

Hal ini meningkatkan pengunjung yang datang ke arah Bintaro Jaya. Kota mandiri ini pertama kali dikembangkan di Kota Jakarta Selatan dan ekspansi ke kota tetangganya yaitu meluas ke Kota Tangerang Selatan. Luasnya sampai saat ini telah mencapai 1.000 hektar (Sumber: Wikipedia). Bintaro Jaya sebagai sebuah kota dibagi-bagi menjadi beberapa bagian, dengan cara awalnya dibagi menjadi sektor-sektor, dari sektor 1 sampai 9 lalu kemudian bagian selanjutnya dibagi menjadi sebuah distrik-distrik.

Salah satu sektor di Bintaro adalah Sektor 9. Merupakan area dari Bintaro Jaya dengan fungsi utama perumahan, dan dibagi-bagi menjadi beberapa kompleks perumahan dengan nama-nama burung yaitu Rajawali, Kasuari, Maleo, Flamingo, Mertilang, Kucica, Elang. Namun kondisi saat ini fungsi tidak sepenuhnya perumahan lagi karena pengaruh dari bersebelahan dengan Bintaro Sektor 7 yang merupakan *central business district*-nya Bintaro Jaya semakin ramai.

Sektor 9 diawali di perempatan Bintaro yang sebelumnya berbentuk bundaran. Bundaran ini menyambungkan 4 jalan yang ada disekelilingnya, dan juga menjadi perbatasan Bintaro Sektor 7 dan Bintaro Sektor 9.



Gambar 1.1. Tampilan bundaran Bintaro sehari-hari di awal tahun 2000an
(Sumber: Didi Sederhana, Wordpress)

Bundaran Bintaro merupakan akses jalan yang ditengahnya memiliki fungsi taman. Taman ini dulunya sebagai tempat rekreasi, tempat anak bermain-main, keluarga berjalan-jalan.

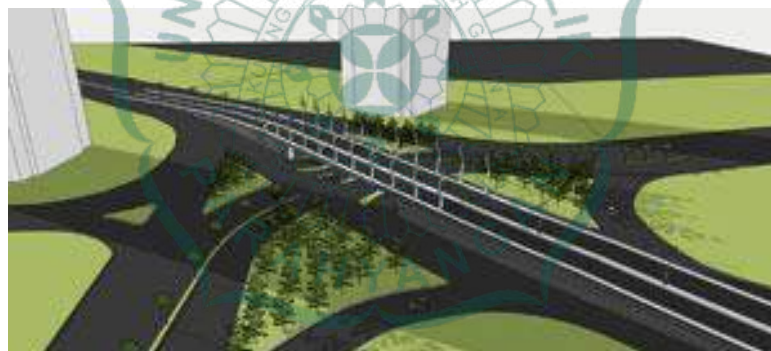


Gambar 1.2. Anak-anak bermain di kolam di bundaran Bintaro
(Sumber: Didi Sederhana, Wordpress)



Gambar 1.3. Anak-anak bermain di taman di tengah bundaran Bintaro
(Sumber: Didi Sederhana, Wordpress)

Namun sepanjang jalannya waktu, dibangun sebuah jalan keluar tol yaitu dari Tol Ulujami - Serpong di Bintaro Sektor 9, maka dari itu bundaran Bintaro disunting bentuknya menjadi sebuah bentuk lain untuk menanggapi jalan tol yang arahnya menuju bundaran Bintaro.



Gambar 1.4. Rencana desain untuk mengganti bundaran Bintaro
(Sumber: Didi Sederhana, Wordpress)

Situasi yang ada saat ini, taman yang terletak di Bundaran Bintaro pada saat ini sudah berubah menjadi sebuah perempatan dengan lampu lalu lintas dan dilengkapi dengan jalan layang (dari arah jalan Tol Serpong menuju Jl. Boulevard Bintaro).



Gambar 1.5. Tampak perempatan jalan layang Bintaro saat ini
(Sumber: Google Street View)

Untuk mencapai sektor akan melewati Jalan Jenderal Sudirman Bintaro. Jalan Jenderal Sudirman Bintaro diawali dari perempatan jalan layang bintaro dan diakhiri dengan ikon McDonalds sektor 9. Sepanjang jalan ini terdapat pom bensin, dan sejumlah gerai fast food. Jalan ini sebelumnya ikonik dengan gerai McDonalds yang ada di ujung jalan ini, namun selama berjalannya waktu muncul gerai-gerai fast food lain (KFC, Burger King dan Starbucks) dibalik kesuksesan McDonalds di jalan ini.



Gambar 1.6. Penghujung Jalan Jenderal Sudirman Bintaro
(Sumber: Google Street View)



Gambar 1.7. McDonalds di Jalan Jenderal Sudirman Bintaro menjadi sebuah ikon
(Sumber: Google Street View)

Di Jalan Jenderal Sudirman ini terdapat ruko-ruko, pusat perbelanjaan elektronik, toko perkakas, beberapa gerai *fast food* dan ada sebuah pasar. Pasar yang ada di jalan ini adalah sebuah pasar modern dengan nama Pasar Modern Bintaro. Lokasi ini memiliki fungsi sebagai sebuah pasar yang merupakan pasar tradisional namun menggunakan peran desain yang sudah modern. Terdapat berbagai penjual di pasar ini namun dinaungi satu tempat untuk Bersama. Konfigurasi pasar ini adalah di tengahnya merupakan sebuah pasar, dan diluarnya disekelilingi fungsi-fungsi toko-toko perdagangan baik itu fungsi perdagangan pakaian atau makanan. Fungsi pasar sepanjang pagi hari, untuk fungsi toko dari pagi hari sampai sore hari. Selain itu ada sebuah pasar malam yang berjalan dari sore hari menuju malam hari.



Gambar 1.8. Pasar Modern Bintaro
(Sumber: Google Street View)

Selain itu di Jalan ini ada akses masuk untuk ke sebuah ruko yang dikenal masyarakat sebagai Ruko “Belakang McD”, namun memiliki nama sebenarnya adalah Ruko Sektor 9 Bintaro. Sesuai julukannya, ruko ini terletak di belakang McDonalds Sektor 9, dengan segala macam toko mulai dari *laundry*, toko bahan kue, tempat-tempat kursus untuk anak-anak, dan beberapa tempat makan. Di ruko ini selain toko-toko permanen yang ada juga diadakan pasar kaget di pagi dan malam hari yang berupa bangunan temporer berupa tenda.



Gambar 1.9. Delman di depan toko di Ruko Maleo Raya
(Sumber: Google Street View)



Gambar 1.10. Tenda gerai makanan di pasar malam Ruko Maleo Raya
(Sumber: Google Street View)

Namun seiring berjalannya waktu, gerai-gerai yang ada di pasar malam ini selanjutnya dibangun menjadi bangunan permanen dengan nama Bintaro 9 Walk. Bangunan terbuka permanen dengan nama Bintaro 9 Walk, hanya buka di malam hari. Ketika fungsi ruko-ruko di area ini sudah sore maka wisata kuliner ini berjalan.



Gambar 1.11. Gerai makanan di pasar malam Bintaro 9 Walk
(Sumber: Google Street View)

Namun sayang Bintaro 9 Walk ini tutup di tahun 2015 karena masalah perizinan. Namun gerai-gerai disini pindah ke pasar malam yang ada di Pasar Modern Sektor 9 atau Taman Jajan Sektor 7, selain itu pasar kaget yang ada di pagi hari juga tidak berlangsung lagi. Karena itu kondisi di ruko saat ini kurang dirawat karena tercipta lahan-lahan tanpa

fungsi yang sebelumnya menjadi tempat makan pasar malam. Dari ruko ini selain akses dari Jalan Jenderal Sudirman Bintaro juga memiliki akses ke Jalan Maleo Raya.



Gambar 1.12. Kondisi Ruko Sektor 9 Bintaro di bulan Maret 2021
(Sumber: Google Street View)

Jalan Maleo Raya kondisi saat ini dipenuhi dengan kafe-kafe dan restoran-restoran. Beberapa restoran diantaranya memiliki konsep berdampingan dengan toko yang lebih besar dan fokus lebih ke makan yang bisa dipesan secara daring. Jalan ini juga dilengkapi dengan toko-toko kebutuhan untuk kawasan perumahan, diantaranya adalah fungsi toko listrik, laundry, toko alat tulis, selain itu juga ada sebuah fashion house. Jalan ini beberapa diantaranya masih memiliki fungsi rumah.



Gambar 1.13. Salah satu kafe di Jalan Maleo Raya
(Sumber: Google Street View)

Selanjutnya adalah Jalan Bintaro Utama 9, merupakan jalan lanjutan secara garis dari Jalan Jenderal Sudirman Bintaro, namun harus memutar di Jalan Maleo Raya. Berbeda dengan jalan lainnya dengan fungsi perumahan, Jalan Bintaro Utama 9 memang memiliki fungsi utama sebagai perdagangan. Fungsi diantaranya di jalan ini adalah apotik, restoran-restoran, pet shop, salon, spa, dan kafe.



Gambar 1.14. Salah satu gerai makanan di Jalan Bintaro Utama 9
(Sumber: Google Street View)

Di Jalan Bintaro Utama 9 ada sebuah jalan untuk menuju distrik lainnya Bintaro Jaya yaitu distrik Emerald Residences, yaitu melalui Jalan Kasuari. Jalan ini adalah sebuah jalan yang menjadi muka perumahan dan muka itu sendiri juga adalah untuk perumahan. Jalan Kasuari merupakan jalan yang sepanjang jalannya bertemu langsung dengan beberapa rumah tempat tinggal. Sebelumnya situasi Jalan Kasuari adalah sebuah kawasan ujung perumahan dengan beberapa fungsi lainnya yaitu ada beberapa bengkel dan beberapa tempat penitipan anak dan juga ada sebuah pet shop dan penitipan hewan.

Fungsi di Jalan Kasuari sebelumnya dominan instansi pendidikan atau yang memiliki relasi dengan anak, ada panti asuhan untuk yatim piatu, yang berubah menjadi sekolah untuk anak berkebutuhan khusus, lalu ada beberapa penitipan anak. Fungsi ini menjadi komplementer bagi penghuni rumah yang kerja dan perlu menitipkan anaknya di fungsi-fungsi untuk kepentingan anak ini.

Namun, kondisi terkini dari bulan menuju bulan lain, rumah-rumah yang menghadap jalan langsung, mulai diubah fungsinya menjadi kafe-kafe, atau restoran kecil.

Hal ini jika dilihat dari area sekitarnya yaitu sepanjang Jalan Bintaro Utama 9 yang memiliki banyak wisata kuliner, restoran-restoran, dan kafe.



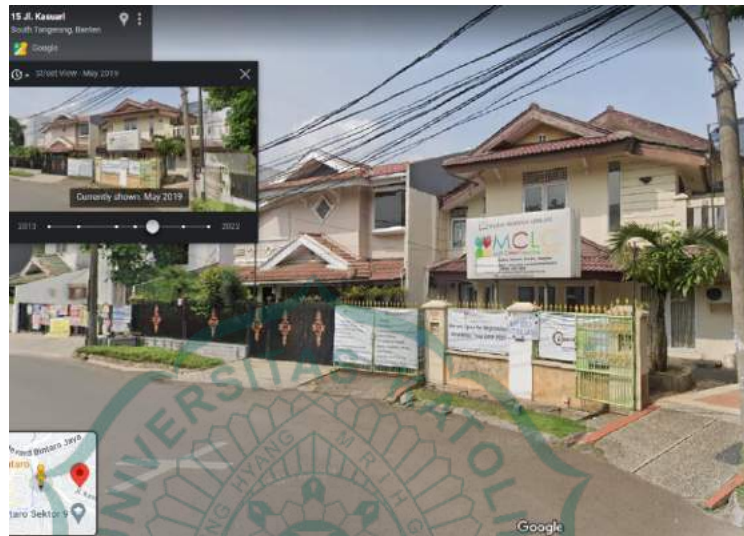
Gambar 1.15. Kafe “Makro Domain” di Jalan Kasuari pada Agustus 2022
(Sumber: Google Street View)

Pada tahun 2019 banyak bangunan yang fungsinya hilang dikarenakan terjadinya pandemi. Pada tahun 2021 beberapa bangunan sudah ditandai bahwa bangunan tersebut disewakan dan dijual. Pada akhir tahun 2021 menuju 2022, dan seterusnya di tahun 2022 terjadi pembangunan kafe-kafe pada jalan tersebut.

Di tahun 2019 bangunan di jalan ini 23,8% sudah merupakan bangunan komersil, atau instansi edukasi, diantaranya adalah bengkel, klinik dokter gigi, toko peralatan hewan peliharaan dan tempat penitipan hewan peliharaan, dan sekolah berkebutuhan khusus. Sedangkan sisanya 76,2% masih berupa fungsi hunian yaitu rumah. Namun dengan terjadinya pembangunan pada akhir tahun 2021 menuju 2022 sekarang jumlah kafe mencapai 26,2% dari seluruh bangunan pada Jalan Kasuari, sehingga sisa fungsi hunian hanya mencapai 50% dan sebagian sudah tidak berpenghuni, sudah ditandakan disewakan atau dijual.

Objek studi ini adalah Jalan Kasuari, Pondok Pucung, Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan. Sepanjang Jalan Kasuari ini mulai terbangun kafe-kafe, hal ini mulai meningkat pembangunan jumlahnya ketika terjadinya pandemi dimana masyarakat tidak bisa datang ke pusat perbelanjaan seperti mall karena kondisinya yang ditutup sementara. Selain itu beberapa fungsi di sepanjang jalan itu yang sudah terbangun sebelumnya adalah tempat-tempat penitipan anak, sekolah untuk anak berkebutuhan khusus, yang

penghasilannya langsung hilang ketika anak-anak tidak perlu lagi dititipkan atau tidak perlu sekolah secara luring karena kondisi pandemi dimana semua orang berdiam di dalam rumah. Fungsi rumah penitipan anak dan sekolah itu pada akhirnya mulai hilang dari Jalan Kasuari karena konsumennya hilang semua secara keseluruhan.



Gambar 1.16. Sekolah berkebutuhan khusus “MCLC” di Jalan Kasuari pada Mei 2019
(Sumber: Google Street View)

Rumah-rumah yang berada di Jalan Kasuari ini sebagian besar langsung berhadapan wajah bangunannya terhadap jalan umum yaitu Jalan Kasuari ini, sehingga kebanyakan kondisi sebelumnya rumah beberapa sudah banyak terpasang spanduk disewakan atau dijual. Kondisi sekarang adalah fungsi sepanjang jalan ini sudah sebagian besar menjadi kafe, namun di belakang deretan kafe ini jika melewati Jalan Kasuari II atau Jalan Rajawali masih berupa kompleks perumahan yang fungsinya belum berubah, masih berupa tempat tinggal.



Gambar 1.17. Kondisi perumahan disewakan di Jalan Kasuari pada Mei 2021
(Sumber: Google Street View)

Pada tahun 2022 ini jumlah bangunan secara umum di Jalan Kasuari adalah 42 bangunan, dengan rincian 21 bangunan masih berupa rumah, 11 merupakan fungsi kafe, dan sisanya 10 bangunan dengan fungsi komersial lain. Belum termasuk ketika satu bangunan memiliki 2 kafe atau lebih, karena kebanyakan fungsi kafe di Jalan Kasuari adalah 2 atau lebih merek toko di dalam banguann yang sama atau bersebelahan namun sebelumnya adalah satu unit rumah.

Selain karena hidangannya yaitu minuman jenis-jenis kopi atau jenis makanan lainnya, kondisi kafe-kafe di Jalan Kasuari ini pada jenjang waktu terkini, tergolong hidup, ramai, hal ini disebabkan oleh keadaan kafe-kafe ini masih relatif baru dibangun, dan memiliki daya tarik dari ketika orang membuat unggahan ke media sosial. Dengan daya tarik baik itu wujudnya, dari dalam ataupun interior bangunan, maka akan terjadi keinginan seseorang untuk mengajak orang lain untuk mengunjungi tempat tersebut.

Salah satu aspek lain yang menjadikan kafe-kafe ini memiliki keramaian adalah jam operasionalnya yang bisa sampai tengah malam atau lewat dari tengah malam, dibandingkan dengan misalnya tempat menongkrong lain yang terletak di dalam mall yang berhenti di jam operasional mall keseluruhan di jam 10 malam. Sehingga potensi pengunjung lebih memilih sebuah kafe yang memiliki tempat untuk berbincang-bincang yang lebih lama dengan pemilihan tempat yang tutup larut malam.

Jam operasional dengan tutup yang lebih malam juga merupakan hal yang sulit didapat pada kondisi sekarang yaitu, kondisi pemulihan dari masa pandemi covid 19, dimana toko-toko *retail* besar diberikan waktu untuk tutup lebih awal dari jam tutup yang sebenarnya.

1.2. Perumusan Masalah

Muncul beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimana perubahan bentuk fisik untuk hunian dan perdagangan tampak sebuah jalan perumahan menjadi sebuah daerah komersial dari pembangunan kafe di muka jalan?
- b. Bagaimana kualitas kawasan ketika fungsi sudah bercampur fungsi hunian dan komersial dengan metode POE?

1.3. Tujuan Penelitian

Penelitian ini memiliki tujuan yaitu menemukan dampak ketika terjadinya pembangunan fungsi yang berulang-ulang dalam jangka waktu yang kecil terhadap sebuah ekosistem perumahan yang sebelumnya sudah ada.

Fungsi kafe yang berjalan terus sepanjang hari pada saat ini mengganggu atau tidak terhadap bangunan perumahan di sebelahnya, atau mengakibatkan penghuni rumah di Jalan Kasuari lebih menguntungkan jika rumahnya dijual untuk dijadikan kafe.

Aturan apa yang berlaku bagi keseluruhan kawasan Bintaro Jaya Sektor 9, merupakan area hunian secara homogen atau area yang boleh dijadikan fungsi kepentingan perdagangan, menjadi area bisnis.

Pembangunan yang benar bagaimana dalam membangun sebuah pusat kuliner, apakah mengikuti peta tata ruang kota, atau lepas dari peraturan namun dipegang penuh oleh pemilik bangunan.

1.4. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini memiliki kegunaan untuk melihat fenomena pergeseran fungsi perumahan untuk kepentingan perdagangan. Tentunya kegunaan ini bagi pembaca adalah:

1. Kegunaan bagi masyarakat umum

Masyarakat mengenali fungsi hunian perumahan dipengaruhi oleh kebutuhan sebuah kawasan yang memiliki fungsi lain, pada penelitian ini adalah perdagangan.

2. Kegunaan bagi mahasiswa arsitektur

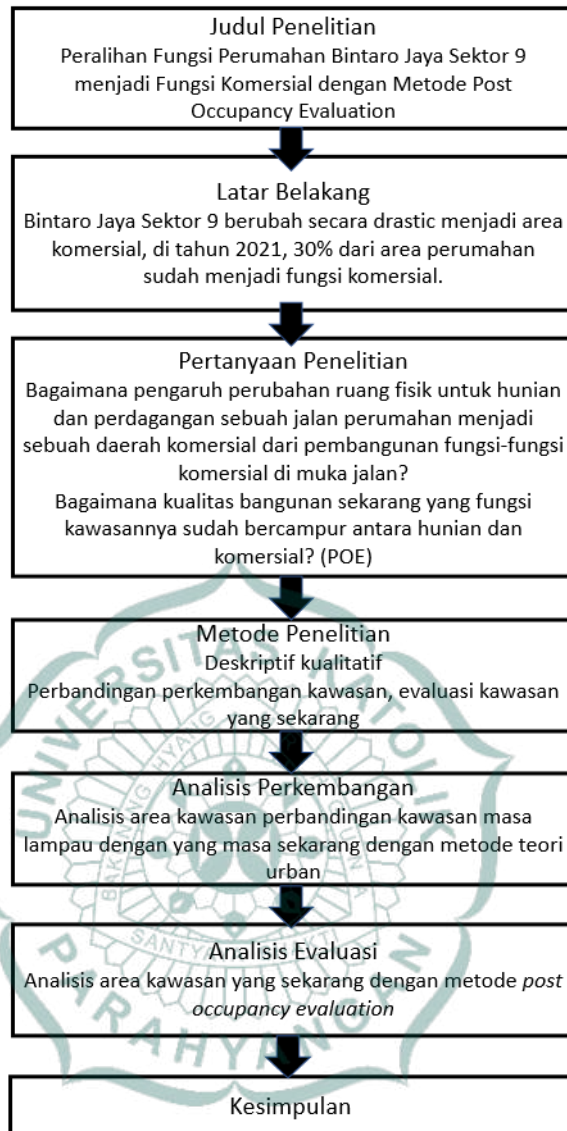
Mahasiswa arsitektur dapat melihat penelitian sebagai contoh bagaimana aspek perumahan yang diubah menjadi fungsi komersial, dapat berubah arsitekturnya baik itu dari bentuknya, ataupun dari aktivitas yang terjadi antara dalam bangunan dan kawasan sekitarnya.

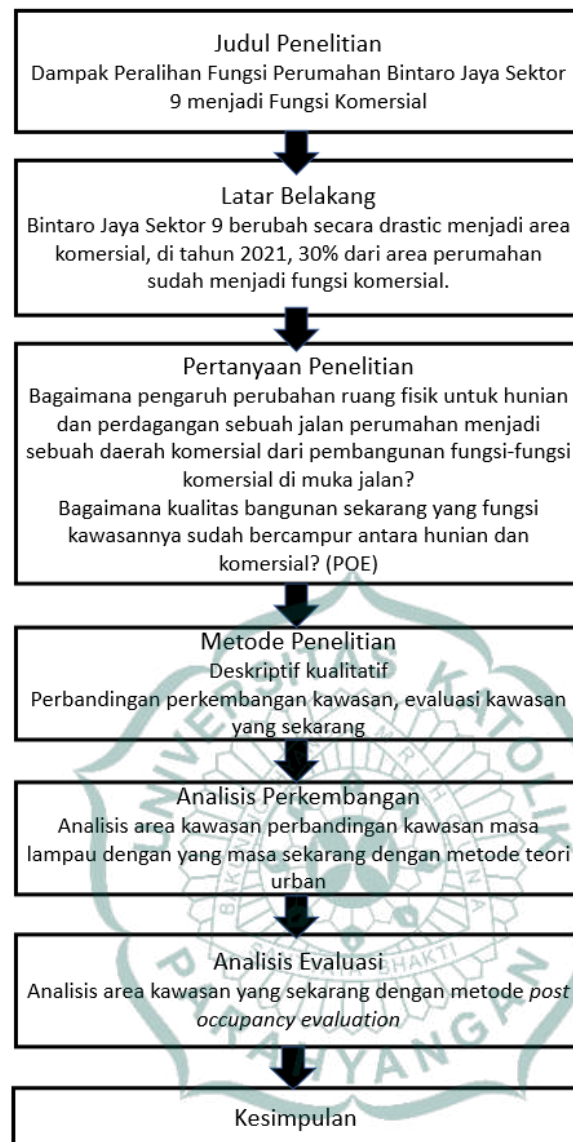
1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup untuk penelitian kawasan perumahan ini dibatasi aspek-aspeknya sebagai berikut ini:

1. Lingkup pembahasan objek secara fisik adalah kawasan Bintaro Jaya Sektor 9, yang lalu difokuskan dan dibatasi sebagai pembahasan menjadi 4 objek yaitu Perempatan Bintaro, Jalan Jenderal Sudirman Bintaro, Jalan Maleo Raya, Jalan Kasuari.
2. Lingkup pembahasan perkembangan meliputi perkembangan area perumahan, jumlah rumah yang berubah, jenis komersial apa saja yang berubah. Lingkup pembahasan evaluasi meliputi 2 aspek yaitu yang pertama, observasi yaitu aktivitas, deskripsi, dan kepatasan ruang, lalu satu aspek lain adalah benchmarking, yaitu ruang dan penggunaan ruang, dan lingkungan.

1.6. Kerangka Penelitian





1.7. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan skripsi ini, maka penulis menyusun naskah skripsi seperti berikut:

BAB 1 PENDAHULUAN

- 1.1. Latar Belakang
- 1.2. Perumusan Masalah
- 1.3. Tujuan Penelitian
- 1.4. Kegunaan Penelitian
- 1.5. Ruang Lingkup Penelitian
- 1.6. Kerangka Penelitian

1.7. Sistematika Penulisan

BAB 2 TEORI PERKEMBANGAN DAN TEORI EVALUASI

2.1. Teori dan Konsep Dasar

2.2. Definisi Konseptual

2.3. Teori Peran dan Tantangan Desain Urban

2.4. Teori Desain Ruang Urban

2.5. Metode Post-Occupancy Theory

2.6. Langkah Penelitian dengan Post-Occupancy Evaluation

2.7. Menentukan Pendekatan Penelitian

2.8. Fokus Penelitian

2.9. Data yang Diperlukan

BAB 3 METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

3.2. Tempat dan Waktu Penelitian

3.3. Sumber Data

3.4. Teknik Pengumpulan Data

3.5. Teknik Analisis Data

BAB 4 HASIL PENGAMATAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Pengamatan

4.2. Analisis Perkembangan Bintaro Jaya Sektor 9

4.2.1. Fungsi Taman Bundaran Bintaro menjadi Fungsi Perempatan

4.2.2. Fungsi Jalan Jenderal Sudirman Bintaro

4.2.3. Fungsi Perumahan Jalan Maleo Raya menjadi Fungsi Komersial

4.2.3. Fungsi Perumahan Jalan Kasuari menjadi Fungsi Komersial

4.3. Analisis Evaluasi Bintaro Jaya Sektor 9 dengan Metode Post-Occupancy

Evaluation

4.3.1. Analisis Observasi Perempatan Bintaro

4.3.1.1. Aktivitas

4.3.1.2. Deskripsi

4.3.1.3. Kepantasan Ruang

4.3.2. Analisis Benchmarking Perempatan Bintaro

4.3.2.1. Ruang dan Penggunaan Ruang

4.3.2.2. Lingkungan

4.3.3. Analisis Observasi Jalan Jenderal Sudirman Bintaro

- 4.3.3.1. Aktivitas
- 4.3.3.2. Deskripsi
- 4.3.3.3. Kepantasan Ruang
- 4.3.4. Analisis Benchmarking Jalan Jenderal Sudirman Bintaro
 - 4.3.4.1. Ruang dan Penggunaan Ruang
 - 4.3.4.2. Lingkungan
- 4.3.5. Analisis Observasi Jalan Maleo Raya
 - 4.3.5.1. Aktivitas
 - 4.3.5.2. Deskripsi
 - 4.3.5.3. Kepantasan Ruang
- 4.3.6. Analisis Benchmarking Jalan Maleo Raya
 - 4.3.6.1. Ruang dan Penggunaan Ruang
 - 4.3.6.2. Lingkungan
- 4.3.7. Analisis Observasi Jalan Kasuari
 - 4.3.7.1. Aktivitas
 - 4.3.7.2. Deskripsi
 - 4.3.7.3. Kepantasan Ruang
- 4.3.8. Analisis Benchmarking Jalan Kasuari
 - 4.3.8.1. Ruang dan Penggunaan Ruang
 - 4.3.8.2. Lingkungan

BAB 5 KESIMPULAN

- 5.1. Kesimpulan Perkembangan Bintaro Jaya Sektor 9
- 5.2. Kesimpulan Evaluasi Bintaro Jaya Sektor 9 dengan Metode POE