

## Aktivitas Komersial Sebagai Bentuk Adaptasi Dan Inisiasi Ruang Kewirausahaan di Lingkungan Perumahan Studi Kasus: Kelapa Gading Timur

**Irene Syona Darmady**

Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara  
e-mail: irenes@ft.untar.ac.id

**Theresia Budi Jayanti**

Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara  
e-mail: theresiaj@ft.untar.ac.id

**Agnatasya Listianti Mustaram**

Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara  
e-mail: agnatasyal@ft.untar.ac.id

### **ABSTRAK**

Pertumbuhan angka penduduk yang meningkat pesat beriringan dengan pembangunan suatu wilayah. Hal ini dapat dilihat secara nyata dari pertumbuhan kota metropolitan seperti DKI Jakarta. Pembangunan suatu kota diinisiasikan oleh pemerintah maupun pengembang. Pembangunan ini difokuskan untuk memfasilitasi penduduk dan menjamin kesejahteraan penduduk. Namun, upaya pemerintah dan pengembang sendiri masih memiliki kekurangan sehingga penduduk secara aktif harus mampu beradaptasi dengan dinamika pertumbuhan kota metropolitan itu sendiri. Upaya yang dilakukan penduduk secara sadar adalah dengan memanfaatkan ruang kota sebagai komoditas. Salah satu ruang yang paling sering dianggap sebagai komoditi hingga dialih fungsikan oleh penduduk adalah lahan dengan fungsi hunian. Konversi fungsi dan bercampur dengan aktivitas komersial dalam lahan yang sama kerap kali terjadi. Tanah dianggap menjadi bentuk aktualisasi diri dari ruang atau tempat yang dimanfaatkan untuk kegiatan yang memiliki nilai komersialisasi lebih tinggi. Kelapa Gading Timur merupakan objek studi nyata yang banyak mengalihfungsikan lahan hunian menjadi komersial dengan bentuk aktivitas usaha sektor makanan. Kumpulan aktivitas komersial makanan pada lahan hunian tersebut membentuk sebuah pola khusus pada ruang kota. Kini terlihat status dan peranannya menjadi sebuah aktivitas pendukung bagi perumahan di kawasan Kelapa Gading Timur. Studi ini dilakukan untuk mengidentifikasi jenis aktivitas komersial sebagai hasil dari perubahan fungsi lahan hunian di kawasan Kelapa Gading Timur. Metode observasi lapangan, kategorisasi tipe digunakan untuk memahami kondisi dan karakteristik pola perubahan.

**Kata kunci** : alih fungsi lahan; adaptasi; dinamika kota; *aktivitas komersial*

### ABSTRACT

*Population growth is increasing rapidly along with the development of a region. This can be seen clearly from the growth of metropolitan cities such as DKI Jakarta. The development of a city is initiated by the government or the developer. This development is focused on facilitating the population and ensuring the welfare of the population. However, the efforts of the government and developers themselves still have shortcomings so the population must actively adapt to the dynamics of the growth of the metropolitan city itself. Efforts made by residents consciously in the way to maximize urban space as a commodity. One of the spaces that are most often converted by residents is land with a residential function. Conversion of functions and mixed with commercial activities in the same area where a land become a form of self-actualization of space that is used for activities that have a higher commercialization value. Kelapa Gading Timur is a real object of study that converts many residential lands into commercial areas in the food sector – urban house is an entrepreneurial resources. The collection of food commercial activities on residential land forms a pattern and now its status and role are seen as a activity support for housing in the East Kelapa Gading area. This study was conducted to observe and study the chronology of changes in land use as an effort about adaptation.*

**Keywords:** *adaptation; city dynamics; commercial activites; land conversion.*

## 1. PENDAHULUAN

Jakarta merupakan kota dengan penduduk paling padat di Indonesia dan memiliki angka pertumbuhan penduduk yang juga tinggi. Pertumbuhan penduduk yang pesat ini merupakan salah satu faktor yang mengharuskan pembangunan tata ruang kota yang mampu memfasilitasi penduduknya. Sejak awal, fokus utama pembangunan Jakarta adalah peningkatan kegiatan ekonomi dan kesejahteraan penduduk. Pembangunan ini diiniasikan oleh pengembang atau pemerintah, namun penduduk Jakarta sendiri juga merupakan kunci dari terbentuknya kota ini. Banyak upaya yang dilakukan oleh penduduk untuk menyesuaikan diri guna mempertahankan eksistensinya seiring dengan kedinamisan kehidupan kota.

Menurut Abidin Kusno dalam Santoso (2015: vii) berkembangnya inovasi masyarakat dalam menghuni kota dapat berasal dari kondisi penduduk itu sendiri, dari komunitas, dari kampung, dari pasar dan dari lingkungan hidup yang berkembang dan beradaptasi di luar rancangan dan arahan pemerintah yang telah melepaskan kota ke tangan pasar. Tak jarang upaya adaptasi tersebut memanfaatkan ruang kota sebagai komoditas (Harvey,2012). Salah satu ruang yang paling mudah mengalami kondisi tersebut adalah lahan dengan peruntukan hunian; yang mengalami konversi fungsi dan bercampur dengan aktivitas komersial dalam area yang sama dimana tanah menjadi bentuk aktualisasi diri dari ruang atau tempat akan

digunakan oleh suatu kegiatan yang memiliki nilai komersialisasi lebih tinggi (Kivell, 1993).

Aktivitas komersial yang terjadi pada lahan hunian dapat ditranslasikan sebagai upaya adaptif dan umum terjadi pada lokasi dengan karakter perumahan (Tianyu Zhu, 2017:54). Konsentrasi/ cluster usaha rintisan di permukiman perkotaan kerap terjadi dan dapat beraglomerasi dengan berbagai jenis usaha lainnya dalam kaitan spasial area (Florida, 2016). Menurut Galster (2001) interaksi dan adaptasi antar aktivitas komersial, lingkungan *neighborhood* dalam konteks spasial dapat membawa dampak atas interaksi sosial, peraturan/ norma lokal, identitas/ karakter disamping adanya perubahan fisik dalam lingkungan perumahan. Pada akhirnya pernyataan tersebut menyiratkan bahwa aktivitas komersial merupakan hasil bentuk adaptasi atas ruang lahan yang dapat terlihat secara fisik dan membawa dampak atas lingkungan permukiman/ *neighborhood*. Studi sejenis terkait perubahan-upaya adaptasi pada ruang kota mayoritas mengamati perubahan, faktor pendorong dan dampak. Namun penulis melihat adanya potensi untuk mengidentifikasi tipe dan karakter aktivitas. Sejalan menurut Zhu (2017) dalam studi terkait aktivitas komersial pada lingkungan perumahan; dapat ditinjau karakteristik dan dikategorisasi untuk dapat melihat peranan dan dampaknya atas satuan lingkungan perumahan. Bahkan secara fungsi dapat mendorong terbentuknya sebuah sifat publik dan interaksi sosial dalam lingkungan (*spatial publicness in urban residential neighborhoods*).

Kawasan Kelapa Gading Timur merupakan objek studi dari kasus adaptasi yang akan dibahas dalam studi ini. Kelapa Gading Timur merupakan salah satu area yang memiliki profil dengan banyaknya aktivitas komersial yang terjadi pada lahan hunian. Berdasarkan observasi lapangan, jenis aktivitas komersial dapat berupa usaha rintisan seperti *cafe*, restoran, *food court*, tempat *laundry*, klinik, apotik, dsb; yang sifatnya menunjang kebutuhan hunian sekitarnya dengan mayoritas tipe komersial yang mengarah pada sektor makanan. Kemunculan aktivitas komersial tersebut terjadi secara bertahap, sangat bervariasi, dan membentuk suatu pola. Studi yang tertuang dalam penulisan ini berupaya untuk mengidentifikasi berbagai jenis aktivitas komersial dan karakteristiknya serta berbagai kondisi yang muncul akibat adanya pertumbuhan aktivitas komersial. Adapun tujuan studi adalah mendapatkan gambaran utuh atas kondisi, potensi, dan tantangan di lapangan, sehingga hasil studi dapat menjadi usulan atau pertimbangan atas penataan lingkungan.

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1. Konsep Transformasi-Adaptasi

Menurut Abidin Kusno dalam Santoso (2017) konsep adaptasi terkait transformasi ruang merupakan hasil pertarungan (atau kerjasama) antara kapital dan masyarakat (diluar kontrol pemerintah) yang dimaksud salah satunya adalah konversi fungsi. Konversi fungsi, misalnya, mengangkat tema tranformasi area yang dirancang untuk publik dan hunian menjadi sebuah area bersifat komersial. Perubahan ini tidak hanya menunjukkan kekuatan ekonomi (yang sering dilihat sebagai sebuah komersialisasi ruang kota), tapi juga keinginan individu yang ingin ikut berperan dalam roda ekonomi tanpa mau di kontrol oleh pemerintah. Masyarakat, baik dari kalangan atas maupun kelas bawah menadaptasi dan mentransformasi kawasan mereka sebagai wujud individualisme yang berkembang dalam konteks sebuah kehidupan kota. Konversi ini melibatkan berbagai aktor dan oknum sehingga proses transformasi yang bersifat ekonomi itu sekaligus berdimensi sosial dan politik.

## 2.2. Aktivitas Komersial Sebagai Bentuk Adaptasi Masyarakat

Aktivitas komersial yang terjadi pada lahan hunian dapat ditranslasikan sebagai upaya adaptif dan umum terjadi pada lokasi dengan karakter perumahan (Tianyu Zhu, 2017:54). Konsentrasi/ cluster usaha rintisan di permukiman perkotaan kerap terjadi dan dapat beraglomerasi dengan berbagai jenis usaha lainnya dalam kaitan spasial area (Florida, 2016). Menurut Galster (2001) interaksi dan adaptasi antar aktivitas komersial, lingkungan *neighborhood* dalam konteks spasial dapat membawa dampak atas interaksi sosial, peraturan/ norma lokal, identitas/ karakter disamping adanya perubahan fisik dalam lingkungan perumahan. Pada akhirnya pernyataan tersebut menyiratkan bahwa aktivitas komersial merupakan hasil bentuk adaptasi atas ruang lahan yang dapat terlihat secara fisik dan membawa dampak atas lingkungan permukiman/ *neighborhood*. Dimana upaya tersebut umumnya diinisiasi oleh masyarakat yang menyadari adanya peluang atas ruang lahan yang dimilikinya.

Menurut Zhu (2017) aktivitas komersial / *adaptive commercial activity* memiliki karakter sebagai berikut:

- Mendorong keterbukaan atau *openness* dalam lingkungan *neighborhood* nya. Memberikan kesempatan untuk saling bertoleransi, berpendapat dan diskusi antar masyarakat.
- Mayoritas terjadi di lahan hunian dimana pemilik/ penghuni mencoba memanfaatkan peluang atas lahan dengan membangun usaha rintisan. Dimana usaha rintisan pada fase awal cenderung tidak stabil – sehingga jenis aktivitas komersial sering berganti pada lahan tersebut.
- Memungkinkan muncul konflik kepentingan seiring dengan berkembangnya aktivitas komersial.

Aktivitas komersial dapat mengubah perspektif/ pandangan tentang ruang sosial dalam lingkungan hunian. Hal tersebut terjadi melalui interaksi antar penghuni yang membentuk sebuah jejaring komunitas baru, representasi identitas baru, transformasi peraturan/ kebiasaan umum. Dengan kata lain, aktivitas komersial adaptif dalam lingkungan hunian dapat menginisiasi sebuah *entrepreneurial social space*. Dimana interaksi tersebut terstimulasi oleh adanya keuntungan perseorangan karena aktivitas komersial yang dilakukan olehnya.

### 2.3. Ruang Kota Sebagai Komoditas

Ruang kota merupakan kesatuan tanah dan bangunan di atasnya, sehingga ruang tentu tidak dapat dilepaskan dari tanah sebagai salah satu perwujudan bentuk fisik dari ruang (Kivell,1993). Menurut Kivell sisi permintaanlah yang lebih berperan mempengaruhi kegiatan penggunaan tanah sebagai bagian dari fungsi ruang di wilayah perkotaan, jika dibandingkan dengan sisi ketersediaan tanahnya. Selain itu Kivell juga menegaskan bahwa penggunaan pada tanah di wilayah perkotaan sangat dipengaruhi oleh keputusan-keputusan dari berbagai pihak (*stakeholders*) seperti badan perusahaan, rumah tangga, serta pihak lain yang berkaitan dengan badan usaha perumahan, pusat perbelanjaan, dan kegiatan masyarakat kota lainnya. Kegiatan-kegiatan ini tentunya memerlukan ruang atau tempat. Sehingga, tanah sebagai bentuk aktualisasi diri dari ruang atau tempat akan digunakan oleh suatu kegiatan yang memiliki nilai komersialisasi lebih tinggi. Terdapat beberapa karakteristik yang diungkapkan terkait lahan dalam konteks ruang kota sebagai bentuk aktualisasi kegiatan penggunaannya antara lain:

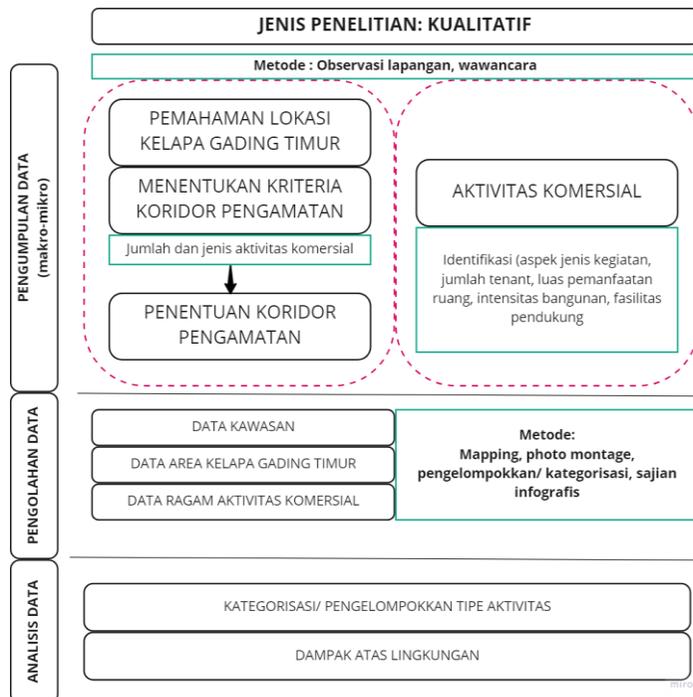
- Unik: Setiap tanah memiliki keunikannya tersendiri dipandang dari segi luas, lokasi, serta karakteristik bentuk fisiknya. Maka dari itu, tanah tidak dapat digantikan dengan tanah lainnya. Kestrategisan lokasi yang didukung oleh permintaan/ aktivitas kegiatan dapat mempengaruhi apa yang terjadi atas lahan; yang menambah nilai keunikannya.
- Permanen: Tanah memiliki sifat permanen dan tidak dapat dipindah-pindahkan.

### 2.4. Pengaruh Aktivitas Komersial Konfigurasi Spasial Ruang Kota

Konfigurasi atau pola ruang kota merupakan sebuah bentuk akumulasi relasi dari ruang fisik dan berbagai faktor non fisik (*social, neighborhood activity, potential movement*) yang menyertainya (Peponis,1997). Dalam proses perkembangannya hal tersebut terkait pula faktor lokasi, waktu, aktor/ pelaku, dan aktivitas kegiatan setempat, hal ini sejalan dengan ungkapan Kivell (1993). Pernyataan tersebut diperkuat lagi oleh Bill Hillier dalam Vaughan (2007); bahwa apa yang terjadi atas pola/ ruang kota didorong oleh perilaku, aktivitas, atau kehidupan sosial yang unik-beragam dan



Data yang diperlukan untuk melakukan studi tentang peralihan fungsi lahan dari hunian menjadi komersial, khususnya di Kelapa Gading Timur dibagi menjadi 2 kelompok besar yaitu data level makro-meso (konteks kota dan kawasan) dan level mikro terkait data jenis, ragam varian aktivitas komersial pada koridor yang diamati. Setelah melakukan penginputan dan verifikasi data, data yang diperoleh akan digunakan untuk analisis. Analisis yang dilakukan adalah mengidentifikasi kegiatan dan melakukan kategorisasi atas aspek kegiatan, luasan, aktivitas pemanfaatan lahan, dan intensitas pemanfaatan lahan. Tujuan dari analisis ini adalah untuk mengetahui kelompok tipe berdasarkan aspek kegiatan, luasan, aktivitas pemanfaatan lahan, dan intensitas pemanfaatan lahan. Untuk lebih jelas terkait penjelasan metode, informasi terlampir pada Gambar 2.



**Gambar 2.**  
**Metode Penelitian**  
*Sumber: Olahan Penulis, 2022*

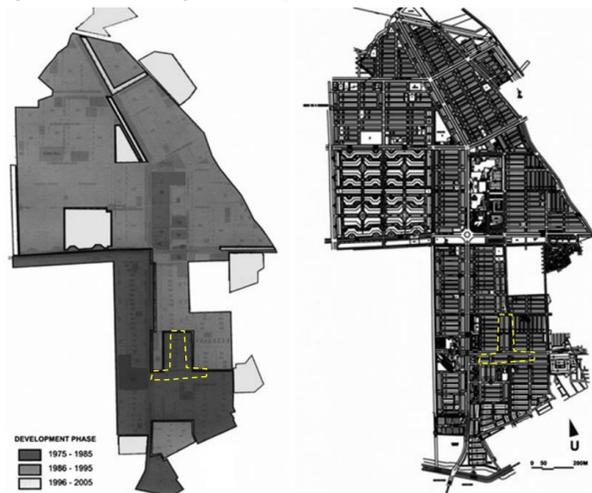
## 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Gambaran Umum Kelapa Gading

Secara administratif Kecamatan Kelapa Gading memiliki luas 16,11 km<sup>2</sup>, terdiri atas tiga kelurahan, yaitu Kelapa Gading Barat, Kelapa Gading Timur, dan Pegangsaan Dua. Apabila ditinjau dari peranannya sebagai sebuah pusat kegiatan, kawasan Kelapa Gading ditunjang oleh akses yang baik.

Pada kawasan terlihat berbagai pengembangan jaringan infrastruktur seperti Tol Layang Pulogebang, *fly over* Jalan Boulevard Timur dan Pegangsaan Dua, LRT Kelapa Gading-Velodrome yang terintegrasi dengan halte Transjakarta di Rawamangun.

Dalam konteks perencanaan dan pengembangan, Kawasan Kelapa Gading merupakan daerah yang dikembangkan oleh perusahaan properti Summarecon Agung sejak tahun 1975. Tahun 1970-an, Kecamatan Kelapa Gading yang dahulu dikenal sebagai daerah rawa dan persawahan, kini telah berubah menjadi kawasan yang tertata baik, berkembang pesat, dan termasuk pusat kegiatan penting di wilayah utara Jakarta.



**Gambar 3.**  
**Deliniasi Area Pengamatan Terhadap**  
**Peta Tahapan Pengembangan Kawasan Kelapa Gading**  
*Sumber: Peta PT Summarecon yang Diolah Penulis, 2022.*

Summarecon Agung mengembangkan kawasan Kelapa Gading menjadi kawasan “entrepreneurial city” dengan sistem pembangunan yang bertahap (Kartawijaya, 2003). Tujuan pengembangan kawasan ini adalah untuk mewujudkan kemudahan untuk penghuni Kelapa Gading Permai dengan menyediakan berbagai tipe fasilitas sebagai penunjang kebutuhan sehari-hari, baik untuk produsen, distributor, maupun konsumen. Pengembangan ini dimulai bertahap sejak tahun 1980 dengan membangun Jalan Raya Kelapa Gading Permai bersamaan dengan pembangunan 300 unit perumahan dan beberapa sekolah swasta. Dimana Jalan Kelapa Kopyor dan Jl. Gading Putih Raya sebagai koridor pengamatan termasuk dalam pengembangan pada era 1975-1985 (lih. Gambar 3). Pada tahun 1982, Summarecon Agung memperluas lagi wilayah Kelapa Gading Permai dengan membangun jalan selebar 48 m yang dinamakan Kelapa Gading Boulevard. Untuk menambahkan daya hidup dan vitalitas dari jalan ini. Pada

era tersebut Summarecon Agung juga membangun ruko (rumah toko) di sepanjang jalan. Ruko-ruko ini dimanfaatkan sebagai fasilitas bisnis skala kecil untuk mendukung *entrepreneurship*, sekaligus menghidupkan aktivitas jual beli disepanjang Kelapa Gading Boulevard.

#### 4.2. Gambaran Umum Koridor Pengamatan

Area pengamatan terletak pada Kelurahan Kelapa Gading Timur, tepatnya berupa sebuah koridor/ jalan yang memiliki koneksi dengan Jl. Kelapa Gading Boulevard. Adapun nama jalan tersebut adalah Jl. Kelapa Kopyor Raya dan Jl. Gading Putih. Koridor ini dipilih karena didominasi aktivitas komersial. Jl. Kelapa Kopyor Raya dan Jl. Gading Putih memiliki kondisi aktivitas komersial yang tinggi-beragam dan muncul sebagai bentuk adaptasi dari hasil perubahan pemanfaatan lahan.

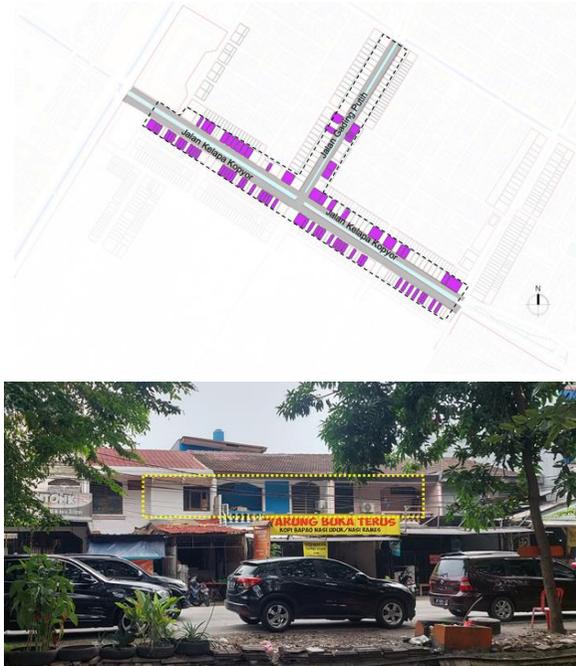
Berdasarkan kondisi fisik dan klasifikasi kelas jalan, Jl. Kelapa Kopyor merupakan kelas jalan lokal dengan panjang 1200m yang terdiri atas 2 jalur dan mengapit saluran kota. Sedangkan Jl. Gading Putih Raya merupakan kelas jalan kolektor dengan panjang 350 m yang terdiri pula atas 2 jalur. Pada masing-masing koridor jalan terdapat kavling dengan ukuran beragam (uk. 6x15, 8x15, 8x20m).



**Gambar 4.**  
**Letak Lokasi Koridor Pengamatan dalam Konteks**  
**Wilayah Kel. Kelapa Gading Timur**  
Sumber: Peta Google Maps yang Diolah Penulis, 2022

Apabila ditinjau dari tahun pengembangannya, koridor pengamatan Jl. Kelapa Kopyor dan Jl. Gading Putih merupakan perencanaan Tahap 1 dari PT. Summarecon yang dikembangkan pada tahun 1975-1985. Hal tersebut dapat terlihat pada Gambar 3 dan terbaca pada pengamatan lapangan

terkait *streetscape* kawasan; masih banyak ditemukan bangunan karakter tahun 1980an jendela lengkung dengan ornamen railing klasik namun bercampur dengan aktivitas komersial sektor makanan (lih. Gambar 5).



**Gambar 5.**  
**Aktivitas Komersial Pada Koridor Pengamatan**  
*Sumber: Olahan Penulis, 2022*

Gambar 5 menunjukkan keberadaan aktivitas komersial ex lahan hunian pada Jl. Kelapa Kopyor dan Jl. Gading Putih. Koridor pengamatan direncanakan sebagai hunian pada awal pengembangan Summarecon Agung. Namun kini mayoritas menjadi aktivitas komersial khususnya usaha makanan. Dominasi tersebut tampak mengubah 80% pemanfaatan di Jl. Kelapa Kopyor dan Jl. Gading Putih menjadi sebuah ruang kewirausahaan dalam skala lingkungan (lih. Gambar 5).

#### **4.3. Alih Fungsi Lahan Hunian Menjadi Komersial**

Pada pembahasan sebelumnya telah dipaparkan bahwa perubahan yang terjadi pada lokasi area studi umumnya berasal dari lahan dengan peruntukkan hunian. Kestrategisan lokasi dan keberhasilan pemilik usaha sekitar yang mencapai keberhasilan; diikuti oleh pemilik rumah lain di sepanjang Jl. Kelapa Kopyor Raya, Kel. Kelapa Gading Timur. Kondisi ini sejalan dengan teori perubahan lahan dan ruang sebagai komoditas (Kivell, 1993), perubahan yang terjadi pada Jl. Kelapa Gading Timur menjadikan tanah/ lahan menjadi bentuk aktualisasi diri dari ruang atau

tempat akan digunakan oleh suatu kegiatan yang memiliki nilai komersialisasi lebih tinggi. Dalam hal ini mayoritas adalah aktivitas komersial sektor makanan. Terjadi penggantian fungsi lama dari kawasan permukiman menjadi fungsi baru sebagai ruang komersial/ ruang kewirausahaan skala lingkungan. Aktivitas sektor makanan muncul dipengaruhi oleh karakter perumahan disekitarnya yang *generate demand*; warga perumahan yang membutuhkan kebutuhan sehari-hari terutama makanan.

Adaptasi pemanfaatan lahan yang terjadi diawali dengan penambahan fungsi pada bangunan yang semula hanya hunian, kemudian ditambah fungsi lain seperti komersial dan jasa. Pada kawasan Kelapa Gading, khususnya di Jalan Gading Putih dan Jalan Kelapa Kopyor, adaptasi pemanfaatan lahan didominasi penambahan fungsi atau pergeseran fungsi dari hunian yang awalnya dikembangkan PT. Summarecon pada era tahun 1980an menjadi komersial dengan dominasi pada sektor makanan (*food clustering*). Bentuk adaptasi menuju komersial makanan ini tidak sejenis/ homogen, ada berbagai varian yang menjadi temuan studi dapat dikategorisasikan sesuai dengan aspek kegiatan, luasan, aktivitas pemanfaatan lahan, dan intensitas pemanfaatan lahan. Kategorisasi ini muncul sebagai upaya pembuktian atas pernyataan Vaughan (2007) bahwa perubahan atas pola ruang kota berdampak atas karakteristik jalan, penampakan kawasan dan intensitas bangunan.

#### 4.4. Kategorisasi Aktivitas Komersial Makanan Kelapa Gading Timur

Mayoritas perubahan aktivitas/ pemanfaatan kegiatan di Kelapa Gading Timur mengarah pada usaha makanan. Berdasarkan lokasi, keberadaannya bersisian dengan kawasan lingkungan perumahan; pun perubahan tersebut terjadi atas lahan eks perumahan. Hal ini sejalan dengan pernyataan (Tianyu Zhu, 2017:54) bahwa aktivitas komersial yang terjadi pada lahan hunian merupakan upaya adaptif dan umum terjadi pada lokasi dengan karakter perumahan. Konsentrasi usaha rintisan di permukiman perkotaan pun kerap terjadi dan dapat beraglomerasi dengan berbagai jenis usaha lainnya dalam kaitan spasial area (Florida, 2016), (Vaughan2007), hal ini juga terjadi di Jl. Kelapa Kopyor Raya. Dari hasil obsevasi, banyak ditemukan usaha makanan yang lama maupun baru/ rintisan yang dibuka. Secara garis besar aktivitas kegiatan komersial makanan dapat terbagi atas 4 kategori utama.

##### Tipe 1

Tipe 1 merupakan aktivitas komersial makanan dengan 1 jenis *tenant* dan memiliki area *dine in* namun dengan luas yang terbatas pada area lantai dasar dan pola ruang rumah eksisting. Jika dilihat dari penampakan

bangunan, umumnya melakukan renovasi secara terbatas terhadap bangunan eks rumah yang sebelumnya dihuni. Setelah melakukan renovasi, bangunan dimanfaatkan untuk usaha makanan dan mess karyawan yang bekerja di usaha makanan tersebut. Adapula pemilik yang menjadikan lantai dasar sebagai area usaha makanan dan tinggal di lantai atasnya, namun jumlahnya sedikit dan sulit ditemukan. Hal itu disebabkan karena pada kategori Tipe 1 ini mayoritas pemilik tidak menambah intensitas lantai bangunan setelah pada saat ingin membuka usaha. Mereka berupaya memaksimalkan fungsi berdasarkan luas bangunan eksisting yang tersedia, dan merenovasi secara terbatas untuk seluruhnya dimanfaatkan untuk kebutuhan restoran (area dapur, mess karyawan, area makan). Selain area makan di tempat, tipe 1 ini juga tidak memiliki lahan parkir yang cukup dan hanya memanfaatkan jalan di depan kavling sebagai tempat parkir pengunjungnya.



**Gambar 6.**  
**Contoh Food Cluster Tipe 1**  
Sumber: Penulis, 2022

## Tipe 2

Tipe 2 merupakan aktivitas kegiatan dengan 1 jenis *tenant* dan memiliki area *dine in*. Tipe ini sudah berupaya menyediakan area makan yang cukup banyak bagi pengunjung dan menawarkan suasana yang berbeda pada ruang usaha restaurannya. Namun, kategori Tipe 2 ini dapat dibedakan lagi terhadap upaya maksimalisasi lahan (intensitas lantai bangunan). Umumnya pemilik lahan menghancurkan seluruh bangunan eksisting untuk dibangun kembali sebagai tempat usaha makanan. Apabila dilihat dari penyediaan parkir sebagai fasilitas penunjang bagi pengunjung, kategori dengan tipe 2A ini tidak memiliki lahan parkir khusus dan hanya mengandalkan ruang jalan di depan kavling sebagai tempat parkir, sedangkan tipe 2B sudah menyediakan area parkir khusus pengunjung pada tapaknya. Hal yang menjadi pembeda antara pola adaptasi aktivitas komersial tipe 2A dan 2B adalah masih terdapat atau tidaknya fungsi hunian. Pola adaptasi tipe 2A terdapat fungsi hunian. Lahan menjadi tempat tinggal dan juga tempat

usaha. Hal demikian tidak ditemukan pada Tipe 2B (lih. Tabel 1 dan Gambar 9).



**Gambar 7.**  
**Aktivitas Komersial Makanan Tipe 2A (kiri) & 2B (kanan)**

*Sumber: Penulis, 2022*

### Tipe 3

Tipe 3 merupakan aktivitas kegiatan dengan lebih dari satu *tenant*. Tipe ini merupakan upaya pemilik rumah untuk menyewakan area-area rumahnya kepada beberapa pedagang makanan seperti tipologi sebuah *food court*. Jika ditinjau dari ketersediaan area untuk makan layaknya sebuah *food court* atau restoran, kategori Tipe 3 tidak ditemukan hal demikian. Kegiatan jual beli makanan mengandalkan pesanan *online* melalui platform *Whatsapp*, *Gofood*, *Grabfood*, *Shopee food*, dan sejenisnya. Pada kategori tipe ini terlihat pula fungsi hunian telah berganti seluruhnya, tambahan pula susunan ruang di dalamnya yang terdiri atas beberapa penjual makanan dengan mengandalkan platform digital menjadi salah satu bentuk adaptasi baru di Jl. Kelapa Kopyor Raya. Apabila ditinjau dari kondisi bangunan, tipe 3 banyak memanfaatkan areanya tanpa direnovasi atau dengan renovasi yang minimal. Untuk lahan parkirnya pun tidak tersedia dan masih memanfaatkan area jalan di depan kavling. Salah satu contoh usaha makanan yang cukup dikenal dan termasuk kategori adaptasi Tipe 3 adalah Kopi Johny. Selain tempat makan yang terdiri atas beberapa penjual, Kopi Johny juga menjadi tempat interaksi sosial komunitas pesepeda dan Pengacara Hotman Paris yang kerap kali mengadakan konsultasi hukum gratis (Afifulah, 2021).

### Tipe 4

Tipe 4 merupakan pengembangan dari sistem kegiatan tipe 3. Pada Tipe 4 kegiatan usaha komersial makanan dinaungi oleh beberapa kegiatan usaha makanan dengan intensitas luas bangunan yang lebih tinggi jika dibandingkan tipe 3. Pemilik lahan berupaya membangun kembali lahan eks perumahan yang tadinya berintensitas 2 lantai menjadi 3-4 lantai untuk

menjadi *food court* sekaligus rumah tinggal atau usaha kos. Dari sisi organisasi ruang, bentuk adaptasi tipe 4 memiliki perbedaan dengan Tipe 3. Perbedaan tersebut terlihat dari adanya area untuk *dine in*. Untuk lahan parkirnya tidak tersedia dan masih memanfaatkan area jalan di depan kavling.



**Gambar 8.**  
**Aktivitas Komersial Makanan Tipe 3 (kiri) Tipe 4 (kanan)**  
Sumber: Penulis, 2022

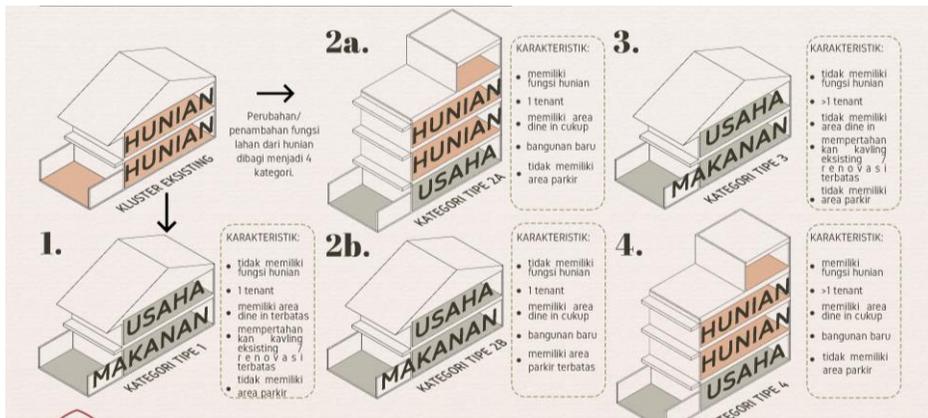
Berikut terdapat tabel komparasi terkait kategorisasi tipe-upaya adaptasi yang terjadi pada area fokus studi.

**Tabel 1.**  
**Kategorisasi Aktivitas Kegiatan Komersial – Makanan**

Aktivitas Kegiatan Komersial -Makanan					
Aspek	Tipe 1	Tipe 2		Tipe 3	Tipe 4
		2A	2B		
<b>Jumlah tenant/penjual makanan</b>	1 Jenis	1 Jenis		> 1 Jenis	> 1 Jenis
<b>Area makan (Dine in area)</b>	Terdapat area makan/ <i>dine in area</i> terbatas	Terdapat area makan/ <i>dine in area</i> memadai		Tanpa area makan/ <i>dine in area</i> / terbatas	Terdapat area makan/ <i>dine in area</i>
<b>Intensitas bangunan</b>	2 lantai	>2 Lantai		2 Lantai	>2 Lantai
<b>Bangunan eksisting rumah</b>	Dipertahankan/ renovasi terbatas	Bangunan baru, tidak menggunakan bangunan lama		Dipertahankan/ renovasi terbatas	Bangunan baru, tidak menggunakan bangunan lama

<b>Fungsi hunian</b>	Tidak ada	Ada	Tidak ada	Tidak ada	Ada
<b>Fasilitas parkir</b>	Tidak tersedia	Tidak tersedia	Tersedia	Tidak tersedia	Tidak tersedia

Sumber: Olahan Penulis, 2022



Gambar 9. Ilustrasi Tipe Aktivitas Komersial

Sumber: Penulis, 2022

#### 4.5. Dampak atas Adaptasi Ruang di Kelapa Gading Timur

##### Komersialisasi Ruang Jalan sebagai Area Parkir

Menurut Tianyu Zhu (2017) aktivitas komersial / *adaptive commercial activity* dapat membawa konsekuensi konflik kepentingan seiring dengan berkembangnya aktivitas komersial. Kondisi demikian ditemukan pada area yang terjadi adaptasi Tipe 2A, Tipe 3, dan Tipe 4 yang tidak memiliki lahan parkir untuk pengunjung. Akibatnya terjadi penggunaan ruang jalan umum sebagai tempat parkir (parkir *on street*). Kondisi memicu adanya konflik, diskusi, klaim ruang antara usaha makanan satu dengan yang berdekatan terhadap penggunaan area parkir di jalan umum padahal jalan tersebut diperuntukan sebagai jalan lokal untuk kendaraan bersirkulasi. Pada beberapa tempat, pemilik toko memasang tanda khusus “reserved” di depan toko untuk mencegah lahan parkir dipakai oleh orang lain. Tidak tersedianya lahan parkir untuk motor menjadi juga menjadi konflik yang ditemukan pada koridor pengamatan. Padahal usaha makanan pada area pengamatan banyak mengandalkan pesanan online melalui aplikasi pihak ketiga seperti Gojek-Gofood dan sejenisnya.

### *Aktivitas Komunitas Spesifik*

Pada koridor pengamatan ditemukan pula adanya kumpulan aktivitas yang dilakukan oleh komunitas secara reguler dan bertempat pada usaha makanan. Contohnya: temu reguler komunitas sepeda, konsultasi hukum gratis yang diinisiasi oleh Pengacara Hotman Paris di Kopi Johnny. Kopi Johnny merupakan usaha makanan yang tergolong pada tipe adaptasi Tipe 3. Kondisi ini yang dimaksud Galster (2001) interaksi dan adaptasi antar aktivitas komersial lingkungan *neighborhood* dalam konteks spasial dapat membawa dampak atas interaksi sosial, peraturan/ norma lokal, identitas/ karakter disamping adanya perubahan fisik dalam lingkungan perumahan. Tambahan menurut Zhu (2017) Aktivitas komersial dapat mengubah perspektif/ pandangan tentang ruang sosial dalam lingkungan hunian. Hal tersebut terjadi melalui interaksi antar warga yang membentuk sebuah jejaring komunitas baru. Dengan kata lain, aktivitas komersial dalam lingkungan hunian pada koridor pengamatan pada titik tertentu menginisiasi sebuah *entrepreneurial social space*. Dimana interaksi seperti yang terjadi di Kopi Johnny tersebut terstimulasi oleh adanya keuntungan perseorangan karena aktivitas komersial yang dilakukan olehnya yang dapat menjadi motivasi/ pendorong bagi pelaku usaha lainnya (terutama pada rumah yang belum beralih fungsi).

### *Perubahan Intensitas Bangunan*

Masifnya upaya adaptasi (jenis kegiatan dan luas ruang usaha) dari lahan eks rumah menjadi komersial yang hampir merubah 80% wajah koridor Jl. Kelapa Kopyor (yang merupakan produk pengembangan tahun 1980) dapat berdampak pada berubahnya fungsi bagian kawasan yang tidak terkendali. Perubahan tersebut diiringi kebutuhan fasilitas lain seperti lahan parkir, dsb yang terjadi diluar rencana pemerintah kota. Pada Rencana Detail Tata Ruang 2022, koridor pengamatan masih diperuntukan sebagai hunian berkepadatan tinggi (R1), dimana kegiatan sektor usaha makanan informal sebagai kegiatan yang diijinkan. Kemudahan ini dinilai dapat mendorong upaya adaptasi di kemudian hari, dimana dibutuhkan pengawasan lebih lanjut dan ide atau upaya penataan dari pemerintah kota. Upaya penataan dapat berupa pengadaan jalur pedestrian yang layak dan pengaturan tata tanda yang khas. Sedangkan upaya pengawasan dapat terkait upaya pengamanan antisipasi kebakaran untuk mewujudkan *safety environment* (*fire extinguisher* / Apar – Alat Pemadam Api Ringan); mengingat area ini menjadi rawan bencana kebakaran akibat aktivitas sektor makanan informal yang menggunakan gas dan dapat membahayakan lingkungan perumahan yang bersisian langsung.

## 5. KESIMPULAN

Fenomena yang terjadi di Kelapa Gading Timur merupakan sebuah bentuk adaptasi yang diinisiasi oleh warga. Upaya adaptasi yang demikian terjadi mayoritas terjadi pada lahan dengan peruntukan hunian; yang mengalami konversi fungsi dan bercampur dengan aktivitas komersial dalam area yang sama dimana tanah menjadi komoditas dan menjadi bentuk aktualisasi diri untuk menghasilkan nilai komersialisasi lebih tinggi (*urban house as an entrepreneurial resource*). Bentuk adaptasi yang variatif terjadi di area fokus studi. Secara garis besar didominasi oleh aktivitas komersial sektor makanan. Adapun keanekaragaman upaya adaptasi baik dari hasil aktivitas komersial makanan dapat dibuat sebuah studi pengelompokan/ kategorisasi. Untuk kategori yang timbul dari aktivitas sektor makanan ditemukan 4 tipe. Apabila ditinjau dalam konteks lingkungan, maka kumpulan aktivitas komersial yang terjadi pada area fokus studi membentuk sebuah pola dan kini terlihat peranannya menjadi sebuah aktivitas pendukung dan ruang interaksi sosial. Secara khusus akumulasi perubahan sebagai wujud adaptasi yang terjadi membentuk sebuah ruang kewirausahaan di Kelapa Gading Timur.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afifulah, lip. (2021). "Hotman Paris di Kopi Johny" diakses 10 Agustus 2022 (<https://www.idntimes.com/hype/entertainment/iip-afifullah/hotman-paris-di-kedai-kopi-johny-c1c2>)
- Florida, Richard, dan Karen King, (2016). *Rise of the urban startup neighborhood: Micro-clusters of venture capital and startup activity at the neighborhood level*, dalam Martin Prosperity Research Working Paper Series.
- Galster, G., 2001. *On the Nature of Neighbourhood*. *Urban Studies*. 38(12), pp.2111-2124.
- Harvey, David. (1981). *The Urban Process under Capitalism: A Framework for Analysis*. In *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Society*, edited by Michael Dear and Allen Scott, pp. 91-121. New York: Methuen.
- Harvey, David. (2012). *Rebel Cities*. London: Verso.
- Jo Santoso, M. I. (2015). *Pengembangan Urban Metropolitan Jakarta: Transformasi dan Adaptasi*. Jakarta: Pusat Studi Metropolitan-UrbanLab.
- Kartawijaya, H. (2003). *Creating Land of Golden Opportunity*. 30 Tahun Perjalanan Summarecon Dari Rawa-Rawa Menjadi Kota Penuh Warna. Jakarta: Mark Plus & Co.
- Kivel, Philip.(1993). *Land and the City, Patterns and Processes of Urban Change*.London: Routledge.

- Peponis J.(1997). “*Geometries of Architectural Description: shape and spatial configuration*” in 1<sup>st</sup> International Space Syntax Symposium, London p 31.31-31-37.
- Vaughan. (2007). *The City as One Thing* dalam Progress in Planning 67, p 205-230.
- Zhu, Tianyu dan Qian Lu. (2017). “*Adaptive Commercial Activities as Initiation of Entrepreneurial Social Space in Urban Residential Neighbourhoods: Developing Policies, Private Interests and Spatial Publicness*”, dalam Prosiding IfoU The Entrepreneurial City, Hongkong 2017, hal.34-48.