

# **Pengaruh Kegiatan Komersil Terhadap Aspek Kenyamanan, Sosial, Dan Lingkungan Warga Di Koridor Nilem 1 Kota Bandung**

**SETIADI WICAKSONO, ZULFADLY URUFI**

Institut Teknologi Nasional  
Email: tiosetiady18@gmail.com

## **ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk melihat pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan, sosial, dan lingkungan warga di koridor Nilem I Kota Bandung. Dari penelitian ini disimpulkan bahwa perkembangan kegiatan komersil seperti perdagangan dan jasa di koridor Nilem I berpengaruh terhadap aspek kenyamanan (ketersediaan dan kondisi RTH, kondisi bau/aroma, intensitas kebisingan, intensitas temperature, serta ketersediaan dan kondisi pencahayaan di sepanjang koridor Nilem 1 yang semakin memburuk); aspek sosial (nilai sosial yaitu terjadi perubahan norma dan cara pandang warga dan perilaku sosial yaitu perubahan pola-pola tindakan juga respon warga koridor Nilem 1); serta aspek lingkungan warga (kebersihan lingkungan seperti ketersediaan sarana kotak sampah, drainase, sanitasi, hingga petugas kebersihan yang belum mencukupi; keamanan lingkungan seperti tingkat kriminalitas dan petugas keamanan yang memburuk); serta keindahan lingkungan seperti intensitas dan fasad bangunan koridor Nilem 1 yang semakin padat dan tidak teratur).*

**Kata kunci:** komersil, permukiman, kenyamanan, sosial, dan lingkungan

## **ABSTRACT**

*This study aims to see the effect of commercial activities on the comfort, social, and environmental aspects of residents in the Nilem I corridor, Bandung City. From this study it was concluded that the development of commercial activities such as trade and services in the Nilem I corridor had an effect on the comfort aspects (availability and condition of green open space, smell/aroma conditions, noise intensity, temperature intensity, as well as the availability and lighting conditions along the Nilem 1 corridor which were getting worse. ); social aspects (social values, namely changes in norms and perspectives of citizens and social behavior, namely changes in action patterns as well as responses from Nilem 1 corridor residents); as well as environmental aspects of the residents; as well as the beauty of the environment such as the intensity and facade of the Nilem 1 corridor building which is getting more crowded and irregular).*

**Keywords:** commercial, settlement, convenience, social, and environment

## 1. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Suatu koridor biasanya pada sisi kiri kanannya telah ditumbuhi bangunan-bangunan yang berderet memanjang di sepanjang ruas jalan tersebut. Keberadaan bangunan-bangunan tersebut secara langsung maupun tidak langsung akan menampilkan kualitas fisik ruang pada lingkungan tersebut (Moughtin, 1992). Seiring dengan meningkatnya kepadatan penduduk, maka tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan akan lahan pun semakin meningkat. Tak heran jika perubahan fungsi guna lahan koridor yang terjadi khususnya di lingkungan lokal. Hal ini berkaitan dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat sehingga lahan yang digunakan untuk membuka suatu kegiatan ekonomi yang mudah yaitu di koridor permukiman. Salah satu contohnya yaitu koridor Nilem 1 yang merupakan salah satu Kawasan permukiman warga yang saat ini kondisi eksistingnya telah bercampur dengan kegiatan komersil akibat semakin pesatnya kebutuhan lahan untuk kegiatan komersil namun zona lahan untuk kegiatan komersil yang tersedia sudah tidak mencukupi. Salah satu kegiatan komersil di Kawasan permukiman tersebut salah satunya ialah usaha kuliner, warung makan, toko, usaha laundry, warung klontong, jasa bangunan, dan ruko dengan waktu 24 jam di koridor permukiman. Kondisi ini pada akhirnya menimbulkan dampak buruk dari aspek kenyamanan sosial, maupun lingkungan warga di kawasan perumahan maupun lingkungan permukiman warga setempat.

Dengan tidak adanya izin dan peraturan yang tumpang tindih, mengakibatkan kegiatan komersil yang berkembang di kawasan permukiman membuat warga terganggu terlebih penggunaan sarana dan prasarana yang bercampur antara kegiatan permukiman dengan kegiatan komersil. Kegiatan komersil yang berkembang di koridor Nilem I Kelurahan Cijagra Kecamatan Lengkong Kota Madya Bandung, telah menyalahgunakan zona permukiman untuk kegiatan komersil dengan tidak sesuainya pada peraturan khususnya peraturan UU Nomor 21 Tahun 2021 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Maka dapat diketahui bahwa adanya dampak kegiatan komersial yang mengganggu kenyamanan, sosial, dan lingkungan warga Nilem dan penyalahgunaan lahan yang di jadikan sebagai kegiatan.

### 1.2 Rumusan Masalah

Meningkatnya jumlah penduduk, maka tidak dapat dipungkiri bahwa kebutuhan akan lahan pun semakin meningkat. Tak heran jika perubahan fungsi guna lahan koridor yang terjadi banyak terjadi khususnya di lingkungan lokal. Hal ini tentunya berkaitan dengan peningkatan aktivitas masyarakat yang tak terbatas sehingga menyebabkan semakin meningkat lahan yang digunakan untuk membuka suatu kegiatan aktivitas masyarakat semisal kegiatan ekonomi yang mudah dan cenderung dapat dilakukan dimanapun, termasuk berada di koridor permukiman. Salah satu contoh koridor yang saat ini berkembang akibat meningkatnya aktivitas kegiatan masyarakat ialah koridor Nilem 1 yang merupakan salah satu Kawasan permukiman warga yang saat ini kondisi eksistingnya telah bercampur dengan kegiatan komersil akibat semakin pesatnya kebutuhan lahan untuk kegiatan komersil. Namun lahan untuk diperuntukkan sebagai kegiatan komersil yang eksistingnya saat ini tidak tersedia dan mayoritas digunakan untuk permukiman, telah beralih menjadi zona komersil yang semakin berkembang di zona permukiman warga Nilem 1. Salah satu kegiatan komersil di Kawasan permukiman tersebut ialah kegiatan yang berkaitan dengan usaha kuliner, warung makan, toko, usaha laundry, warung klontong, jasa bangunan, dan ruko dengan waktu beroperasi 24 jam. Berdasarkan hasil wawancara sekilas kepada masyarakat sekitar, bahwa kondisi ini pada akhirnya menimbulkan kekhawatiran dan dampak buruk yang dirasakan oleh warga di koridor Nilem 1 mulai dari aspek kenyamanan warga, aspek sosial, maupun aspek lingkungan warga. Terlebih warga Nilem I sebenarnya telah melaporkan kasus ini pada website [www.lapor.go.id](http://www.lapor.go.id) milik pemerintahan Kota Bandung untuk mengadukan keluhan yang mereka rasakan akibat

berkembangnya kegiatan komersil di lingkungan permukiman mereka. Namun sampai saat ini belum adanya tindak lanjut dan arahan dari pemerintah terkait solusi dan penyelesaian dari permasalahan tersebut.

Oleh karena itu penelitian ini sangat mungkin diangkat dan dilakukan sebagai topik penelitian oleh peneliti guna melihat permasalahan yang berkaitan dengan bagaimana pengaruh yang ditimbulkan oleh adanya kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan warga, aspek sosial kultural warga, dan aspek lingkungan warga di koridor Nilem 1 Kota Bandung. Sehingga rumusan masalah yang diangkat didalam penelitian ini adalah. "Bagaimana pengaruh yang ditimbulkan dari kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan, aspek sosial kultural, dan aspek lingkungan warga di koridor Nilem I Kota Bandung?"

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi/mengetahui pengaruh yang ditimbulkan dari kegiatan komersil terhadap kenyamanan, sosial, dan lingkungan warga di koridor Nilem I Kota Bandung. Berdasarkan tujuan tersebut, maka sasaran yang harus dicapai dalam akhir penelitian ini adalah Teridentifikasinya pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan warga; Teridentifikasinya pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek sosial kultural warga; Teridentifikasinya pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek lingkungan warga.

### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penelitian ini dapat dikelompokkan menjadi dua yaitu manfaat akademis dan manfaat praktis. Manfaat akademis penelitian ini untuk bidang perencanaan wilayah dan kota yaitu dapat menambah wawasan, referensi, dan pengetahuan mengenai pengaruh dari kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan, sosial kultural, dan lingkungan warga koridor Nilem 1, khususnya untuk menangani masalah peruntukkan penggunaan lahan dan penegakan penerapan produk perencanaan penataan ruang. Manfaat praktis dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui secara mendalam mengenai pengaruh dari kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan, sosial kultural, dan lingkungan warga pada studi kasus, sehingga dapat dijadikan inspirasi atau masukan bagi kawasan lain yang memiliki karakteristik yang serupa.

### **1.5 Ruang Lingkup**

Ruang lingkup substansi, terkait dengan dampak perubahan zona permukiman warga ke kegiatan komersil, yaitu suatu alih fungsi lahan yang merubah penggunaan lahan dari kegiatan zona permukiman menjadi kegiatan komersil. Dampak dari perubahan zona permukiman ke zona kegiatan komersil tersebut antara lain terganggunya fungsi kegiatan bermukim warga sebagai tempat tinggal dan tempat hunian menjadi tempat kegiatan komersil yang aktivitas intinya ialah untuk kegiatan ekonomi. Sehingga menimbulkan dampak bagi aspek ketidaknyamanan warga, aspek interaksi sosial warga, hingga aspek lingkungan warga khususnya di wilayah studi peneliti yaitu koridor Nilem 1 Kota Bandung. Dampak perubahan zona permukiman warga ke kegiatan komersil yang dilihat dari 3 aspek yaitu kenyamanan, sosial, dan lingkungan. Ruang lingkup wilayah studi dalam penelitian ini adalah koridor yang terdapat di Jalan Nilem Kota Bandung yang dijadikan kegiatan komersil. Panjang total koridor Nilem I yaitu sepanjang 375 meter dengan jumlah KK yang berada di koridor tersebut yaitu sebanyak 50 KK yang merupakan bagian dari RW 05 (berdasarkan data Kecamatan Lengkong Dalam Angka 2021).

## 2. TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Permukiman, Koridor, dan Komersil

Permukiman merupakan bentuk tatanan kehidupan yang di dalamnya mengandung unsur fisik dalam arti permukiman merupakan wadah aktifitas tempat bertemunya komunitas untuk berinteraksi sosial dengan masyarakat (Niracanti, Galuh Aji, 2001). Menurut Moughtin (1992), suatu koridor biasanya pada sisi kiri kanannya telah ditumbuhi bangunan-bangunan yang berderet memanjang di sepanjang ruas jalan tersebut. Keberadaan bangunan-bangunan tersebut secara langsung maupun tidak langsung akan menampilkan kualitas fisik ruang pada lingkungan tersebut. Komersil merupakan kawasan yang mencerminkan suatu bentuk aktivitas perdagangan disuatu kota atau wilayah tertentu yang meliputi aktivitas perdagangan retail dan perusahaan jasa skala lokal. Kawasan komersil letaknya tidak harus ditengah-tengah kota dan memiliki pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota. Proses perkembangan kawasan komersil dapat dikaitkan dengan perkembangan suatu kota berupa perkembangan spasial sentripetal yaitu proses penambahan fungsi bangunan-bangunan baru yang terjadi didalam lingkup kota atau skala yang lebih kecil (lokal). Kegiatan komersil saat ini semakin berkembang kearah luar dan mulai tumbuh pada kawasan permukiman dan secara terus-menerus akan menyebabkan kawasan permukiman semakin terdesak oleh munculnya kegiatan komersil.

### 2.2 Alih Fungsi Lahan

Menurut Winoto (2005), Perubahan penggunaan lahan diartikan sebagai perubahan dari penggunaan lahan sebelumnya ke penggunaan lahan lain yang dapat bersifat permanen maupun sementara dan merupakan konsekuensi logis dari adanya pertumbuhan dan transformasi perubahan struktur sosial ekonomi masyarakat yang sedang berkembang. Apabila penggunaan lahan untuk sawah atau permukiman berubah menjadi komersil atau industri maka perubahan penggunaan lahan ini bersifat permanen dan tidak dapat kembali (irreversible), tetapi jika beralih guna menjadi perkebunan biasanya bersifat sementara. Selanjutnya dari hubungan yang dinamis ini timbul suatu bentuk aktivitas yang menimbulkan perubahan.

### 2.3 Dampak Alih Fungsi Lahan Komersil Terhadap Kenyamanan Warga

Menurut Krech dan Richard (dalam Jalaludin, 2011), faktor-faktor yang mempengaruhi kenyamanan dapat diukur dari persepsi seseorang. Aspek kenyamanan terdiri dari kenyamanan fisik dan kenyamanan psikospiritual. Kenyamanan fisik merupakan sensasi yang dirasakan oleh tiap individu akibat adanya perubahan dari objek yang mempengaruhi kegiatan atau aktivitas individu tersebut. Menurut Kolcaba (2003), Kenyamanan fisik merupakan kondisi yang dipengaruhi dari luar individu yang dapat berupa kenyamanan, RTH, suara (kebisingan), suhu/temperatur, dan pencahayaan (penerangan).

### 2.4 Dampak Alih Fungsi Lahan Komersil Terhadap Sosial Warga

Menurut Bintarto (1989), Perubahan penggunaan lahan dalam suatu Kawasan akan dipengaruhi oleh kegiatan manusia, dan pola aktivitas yang ada didalamnya. Lebih lanjut, perubahan-perubahan tersebut tentunya akan berpengaruh pada pola-pola interaksi masyarakat dan sosial kultural dikawasan tersebut seperti nilai sosial dan perilaku sosial. Rakhmat (2001) dalam Wahyudi (2014) juga secara spesifik menjabarkan lebih lanjut mengenai definisi perubahan nilai sosial sebagai perubahan norma dan cara merasa dalam menghadapi objek yang menjadi penyebab perubahan sosial. Sedangkan perubahan perilaku diartikan sebagai perubahan pola tindakan sebagai bentuk respon terhadap obyek yang menjadi penyebab perubahan sosial kultural.

### 2.5 Dampak Alih Fungsi Lahan Komersil Terhadap Lingkungan Warga

Menurut Winarendri (2015), adanya komersil akan menimbulkan dampak pada kawasan lingkungan sekitarnya dengan radius 1-2 kilometer dari kawasan. Kegiatan komersil akan menarik para pekerja untuk menetap disekitarnya dan pertumbuhan penduduk tersebut akan menyebabkan berkembangnya permukiman yang pola dan kualitas lingkungannya tidak dapat dilepaskan dari keberadaan kegiatan komersil tersebut. Winarendri (2015) juga menyebutkan bahwa keberadaan kegiatan komersil menyebabkan permasalahan permukiman yakni munculnya kawasan kumuh serta masalah lingkungan seperti kebersihan, polusi udara, keamanan, dan keindahan lingkungan yang memburuk serta hal terburuknya ialah menyebabkan banjir karena kurangnya daerah resapan air yang sudah berubah fungsi menjadi daerah komersil. Pembangunan kegiatan komersil yang tidak sesuai dapat menyebabkan banjir karena kurangnya daerah resapan air, daerah-daerah hijau atau resapan air sudah berubah fungsi menjadi daerah komersil.

## 2.6 Variabel dan Indikator

Berikut merupakan variable dan indikator yang telah dirangkum dari hasil sintesa penelitian sebelumnya.

**Tabel 1. Sintesa Penelitian**

No	Variabel	Sumber	Sub Variabel
1	Aspek Kenyamanan	Sasono dan Husein (1995); (Sanders & McCormick, 1993); Krech dan Richard (dalam Jalaludin, 2011)	Ruang Terbuka Hijau (RTH); Bau/Aroma Suara (kebisingan) ; Suhu (Temperature) ; Penerangan (Pencahayaannya)
2	Aspek Sosial	Soekanto (1990) dalam Barus (2009); Bintarto (1989); Rakhmat (2001) dalam Wahyudi (2014)	Nilai Sosial (Norma/Pandangan Sosial); Perilaku Sosial (Pola-Pola Perubahan Tindakan)
3	Aspek Lingkungan	Winarendri (2015) UU No.12 Tahun 2021	Kebersihan Lingkungan; Keamanan Lingkungan; Keindahan Lingkungan

## 3. METODOLOGI PENELITIAN

### 3.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan adalah primer dan sekunder. Adapun pengumpulan data primer dan sekunder yaitu sebagai berikut:

- a) Observasi, Hal yang diamati yaitu warga di koridor jalan Nilem saat proses kegiatan komersil berlangsung. Observasi yang dilakukan, penelitian berada di lokasi tersebut dan membawa lembar observasi yang sudah dibuat. Observasi yang dilakukan yaitu diantaranya melihat variable kenyamanan dan lingkungan.
- b) Kuesioner Dalam penelitian ini yang menjadi objek penelitian atau responden yaitu warga disekitar koridor Nilem 1 Kota Bandung serta warga pendatang di koridor Nilem 1 Kota Bandung. Jenis kuesioner yang penulis gunakan ialah kuesioner tertutup dan terstruktur.

- c) Data sekunder digunakan untuk mendukung informasi primer yang telah diperoleh yaitu dari bahan pustaka, literatur, penelitian terdahulu, buku, dan lain sebagainya. Dalam penelitian ini data sekunder diperoleh melalui penelusuran laporan, UU, perda, dokumen, catatan resmi, hasil sensus, maupun data-data yang erat kaitannya dengan kondisi pada studi penelitian serta teori – teori terkait dengan kegiatan komersil, aspek kenyamanan, aspek sosial, dan aspek lingkungan.

### 3.2 Metode Analisis Data

- a) Uji Validitas dan Reliabilitas Kuesioner

Berikut merupakan hasil uji validitas dan reliabilitas kuesioner yang disajikan pada tabel berikut ini.

**Tabel 2. Uji Validitas Kuesioner**

Items	r hitung	r tabel	Keterangan
Items Kenyamanan 1	0,820	0,274	Valid
Items Kenyamanan 2	0,768	0,274	Valid
Items Kenyamanan 3	0,849	0,274	Valid
Items Kenyamanan 4	0,793	0,274	Valid
Items Kenyamanan 5	0,701	0,274	Valid
Items Sosial 1	0,832	0,274	Valid
Items Sosial 2	0,737	0,274	Valid
Items Lingkungan 1	0,873	0,274	Valid
Items Lingkungan 2	0,840	0,274	Valid
Items Lingkungan 3	0,749	0,274	Valid

**Tabel 3. Uji Reliabilitas Kuesioner**

No	Croncbach's Alpha	N of Items 10
1	0,789	0,693

- b) Analisis Deskriptif, data yang disajikan meliputi penyajian tabel frekuensi, prosentase, dan diagram untuk memberi gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti seperti pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan, pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek sosial kultural, serta pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek lingkungan. Kemudian hasil observasi, dokumentasi dan data sekunder digunakan sebagai pembandingan, penjasas, dan bukti lapangan terhadap analisis data deskriptif dari hasil kuesioner yang dilakukan.
- c) Uji Validitas dan Reliabilitas Penelitian (Triangulasi). Triangulasi yang digunakan yaitu triangulasi sumber data dan triangulasi teori. Sampai data lengkap kemudian divalidasi dari berbagai sumber sehingga dapat menjadi dasar untuk penarikan kesimpulan. Dengan teknik ini diharapkan data yang dikumpulkan memenuhi konstruk penarikan kesimpulan. Kombinasi triangulasi ini dilakukan bersamaan dengan kegiatan di lapangan, sehingga peneliti bisa melakukan pencatatan data secara lengkap. Dengan demikian, diharapkan data yang dikumpulkan layak untuk dimanfaatkan.

## 4. GAMBARAN UMUM

### 4.1 Gambaran Umum Koridor Nilem 1

Koridor Nilem 1 merupakan salah satu koridor dari 8 koridor besar jalan Nilem yang ada. Koridor Nilem 1 merupakan contoh penggunaan ruang permukiman yang saat ini bercampur dengan kegiatan komersil karena kegiatan komersil yang ada di koridor Nilem 1 mengalami perkembangan yang sangat signifikan. Berdasarkan PERDA RDTR Kota Bandung No.10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035 disebutkan bahwa Koridor Nilem 1 merupakan bagian dari pengembangan SWK Karees, dimana SWK Karees sendiri ditujukan untuk pengembangan Kawasan Kreatif Terpadu (Karyapolis) dan untuk Kecamatan Lengkong Blok Nilem dimaksudkan dengan fungsi sebagai pusat zona permukiman dengan skala kepadatan sedang (R2) dengan fungsi lain sebagai penyangga setempat (PS) untuk Kawasan sempadan sungai (PS4).

### 4.2 Gambaran Umum Karakteristik Warga Koridor Nilem 1

Penduduk yang berada di koridor Nilem 1 memiliki proporsi usia yang sangat beragam dan cukup seimbang, dengan mayoritas penduduk yaitu berusia muda berkisar 21-30 tahun (26%) dan penduduk berusia dewasa berkisar 40-50 tahun keatas (50%). Kemudian penduduk yang berada di koridor Nilem 1 memang didominasi oleh penduduk asli atau penduduk yang sudah dari lama atau lahir bertempat tinggal di koridor Nilem 1 (86%). Namun walaupun demikian terdapat penduduk pendatang yang juga bertempat tinggal di koridor Nilem 1, mayoritas penduduk pendatang memilih bertempat tinggal di koridor Nilem 1 dengan berbagai alasan yaitu mulai dari membuka usaha hingga dekat dengan fasilitas sosial dan umum serta dekat dengan pusat kota. Penduduk dengan pekerjaan sebagai pedagang (32%), wirausaha (24%) serta jasa dan swasta (16%). Hal ini dinilai sangat wajar karena memang koridor Nilem 1 saat ini banyak berkembang menjadi kawasan aktivitas ekonomi local yang memungkinkan penduduknya untuk melakukan kegiatan ekonomi sebagai pedagang dan berwirausaha. Proporsi lama tinggal penduduk atau warga di koridor Nilem 1 mayoritas lebih dari 20 tahun (60%) hal ini tentu saja karena mayoritas warga yang berada di koridor Nilem 1 merupakan warga asli yang telah lama menetap bahkan sejak lahir bertempat tinggal sebagai penduduk asli koridor Nilem 1.

Selanjutnya, bila ditinjau dari tingkat okupansi, maka rata-rata keluarga yang tinggal dalam satu rumah yaitu berkisar antara 3-4 orang (60%). Sehingga secara umum keluarga yang berada di kawasan permukiman koridor Nilem 1 memiliki tingkat okupansi keluarga yang relatif seimbang. Proporsi hak kepemilikan rumah warga di kawasan permukiman koridor Nilem 1 mayoritas merupakan rumah dengan hak kepemilikan rumah milik sendiri (60%). Sebagian besar warga asli Nilem1 merupakan warga yang banyak memiliki hak kepemilikan rumah sebagai milik sendiri, sedangkan biasanya penduduk pendatang justru menjangkau kepemilikan rumah di Nilem 1 dengan proses mengkontrak atau menyewa dan juga bahkan dengan proses jual beli dengan pemilik asli. Sedangkan untuk alasan menetap, mengapa warga di koridor Nilem 1 memilih bertempat tinggal dan tidak ingin menjual asset yang dimiliki yaitu berupa tanah dan rumah dikarenakan koridor Nilem 1 merupakan kawasan yang strategis karena dekat dengan pusat kota dan juga keterjangkauan pada fasilitas sosial dan fasilitas umum, dan beberapa juga terkait dengan alasan kenyamanan, suasana, serta privasi yang diperoleh walaupun sebenarnya saat ini telah banyak berkembang kegiatan/aktivitas lain berupa kegiatan komersil di koridor Nilem 1.

## 5. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

### 5.1 Pengaruh Kegiatan Komersil Terhadap Aspek Kenyamanan Warga

Pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek kenyamanan warga koridor Nilem 1 dilihat dari beberapa hal yaitu diantaranya ruang terbuka hijau (RTH), aroma/bau, polusi suara (kebisingan), suhu (temperature, hingga pencahayaan (penerangan).

**Tabel 4. Komersil Terhadap RTH**

	Frequency	Persentase
Sangat Setuju	9	18
Setuju	19	38
Ragu-Ragu	11	22
Tidak Setuju	11	22

Responden terbanyak (mayoritas) yaitu 19 orang (38%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap ruang terbuka hijau (RTH) di koridor Nilem I Kota Bandung. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi kondisi dan ketersediaan ruang terbuka hijau di koridor Nilem 1. berdasarkan interpretasi hasil observasi memang tidak ditemukan adanya ruang terbuka hijau (RTH) di koridor Nilem 1, dan terkait dengan kondisi dan ketersediaannya pun tidak dimungkin berada di koridor Nilem 1.

**Tabel 5. Komersil Terhadap Bau/Aroma**

	Frequency	Persentase
Sangat Setuju	9	18
Setuju	24	48
Ragu-Ragu	6	12
Tidak Setuju	11	22

Responden terbanyak yaitu 24 orang (48%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap bau/aroma di koridor Nilem I Kota Bandung. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi kenyamanan terhadap bau/aroma yang diakibatkan dari tinggi intensitas timbulan sampah di koridor Nilem 1. Sebanyak 48% warga yang mengatakan setuju beralasan bahwa bau/aroma koridor Nilem 1 terganggu karena adanya kegiatan komersil yang berkembang. Hal tersebut dibuktikan dengan peningkatan jumlah kegiatan perdagangan dan orang serta peningkatan jumlah timbulan sampah yang ada di koridor Nilem 1. Berdasarkan hasil penelaahan data sekunder dari Laporan Dinas Lingkungan Hidup Kota Bandung tahun 2019, didapatkan bahwa jumlah timbulan sampah di Kecamatan Lengkong pada tahun 2019 terus meningkat hingga 6,3% dari tahun sebelumnya yaitu 4,2% dari keseluruhan total timbulan sampah Kota Bandung.

**Tabel 6. Komersil Terhadap Suara/Kebisingan**

	Frequency	Persentase
Sangat Setuju	13	26
Setuju	22	44
Ragu-Ragu	5	10
Tidak Setuju	10	20

Responden terbanyak yaitu 22 orang (44%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap suara/kebisingan di koridor Nilem I Kota Bandung. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi intensitas kendaraan di koridor Nilem 1 yang menyebabkan polusi suara (kebisingan) yang semakin meningkat. Alasan terjadinya

peningkatan kebisingan dikoridor Nilem 1 dipaparkan oleh beberapa warga terkait dengan jumlah kendaraan yang melewati koridor Nilem 1 yang terus mengalami peningkatan setiap harinya dan juga adanya aktivitas ojek online yang mengantar jemput makanan via online dari setiap warung dan toko yang ada di sekitar koridor Nilem 1. Hal lain yang mengakibatkan koridor Nilem 1 semakin bising ialah karena koridor Nilem 1 merupakan jalan yang dekat dengan jalan arteri BKR sehingga aktivitas komersil selalu ada mulai dari pukul 07.00 hingga 23.00, dan tidak adanya portal sebagai alat yang membatasi akses bagi kendaraan juga menjadi penyebab banyaknya kendaraan yang keluar masuk koridor Nilem 1 karena tidak ada pemberlakuan jam batas operasional jalan.

**Tabel 7. Komersil Terhadap Suhu/Temperatur**

	Frequency	Persentase
Sangat Setuju	11	22
Setuju	25	50
Ragu-Ragu	3	6
Tidak Setuju	11	22

Responden terbanyak yaitu 25 orang (50%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap suhu/temperature di koridor Nilem I Kota Bandung. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi peningkatan jumlah dan intensitas kegiatan ekonomi masyarakat di koridor Nilem 1 yang menyebabkan suhu/temperatur koridor/kawasan yang semakin meningkat. Alasan paling rasional terhadap terjadinya peningkatan temperatur dan panas lingkungan di koridor Nilem 1 diakibatkan karena adanya peningkatan jumlah kegiatan ekonomi serta kendaraan yang berlalu Lalang, serta minimnya jumlah ruang terbuka hijau dan tutupan lahan di koridor Nilem 1 mayoritas sudah banyak difungsikan sebagai lahan terbangun dengan densitas atau kepadatan yang cukup tinggi.

**Tabel 8. Komersil Terhadap Pencahayaan/Penerangan**

	Frequency	Persentase
Sangat Setuju	9	18
Setuju	21	42
Ragu-Ragu	9	18
Tidak Setuju	11	22

Responden terbanyak yaitu 21 orang (42%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap pencahayaan (penerangan) di koridor Nilem I Kota Bandung. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi kondisi, ketersediaan, dan rasio lampu penerangan di koridor Nilem 1 yang semakin berkurang dan tidak terpenuhi secara standar penyediaannya. Terlebih saat ini belum adanya system keamanan yang memadai seperti CCTV menyebabkan warga merasa bahwa fasilitas akan penerangan umum sangatlah diperlukan.

## 5.2 Pengaruh Kegiatan Komersil Terhadap Aspek Sosial Warga

Pengaruh kegiatan komersil terhadap aspek sosial kulturak warga koridor Nilem 1 dilihat dari beberapa hal yaitu diantaranya nilai sosial dan perilaku sosial.

**Tabel 9. Komersil Terhadap Nilai Sosial**

	Frequency	Persentase
ya	47	94
tidak	3	6

Responden yang menyatakan ya sebanyak 47 orang (94%) dan tidak sebanyak 3 orang (6%), Berdasarkan data diatas jawaban responden terbanyak yaitu 47 orang (94%) menjawab ya dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap nilai sosial. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi perubahan cara pandang (norma) yang dipegang oleh warga koridor Nilem 1 seperti norma kesopanan yaitu tidak boleh berbicara kotor dan tidak merokok secara sembarangan disekitar koridor Nilem 1. berkembangnya kegiatan komersil berpengaruh terhadap kondisi sosial kultural di koridor Nilem 1 khususnya pada nilai sosial masyarakatnya seperti berubahnya nilai sosial yaitu banyak anak-anak yang dan masyarat dewasa yang terpengaruh untuk berbicara kotor dan memberikan dampak negatif seperti merokok ditempat umum akibat banyaknya ojek online yang berkeliaran dilingkungan koridor Nilem 1.

**Tabel 10. Komersil Terhadap Perilaku Sosial**

	Frequency	Persentase
ya	31	62
tidak	19	38

Responden yang menyatakan ya sebanyak 31 orang (62%) dan tidak sebanyak 19 orang (38%), Berdasarkan data diatas jawaban responden terbanyak yaitu 31 orang (62%) menjawab ya dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap perilaku sosial. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi perubahan karakter, tindakan, dan respon (pola-pola Tindakan) warga Nilem 1 seperti perubahan attitude anak anak hingga dewasa yang semakin terpengaruh oleh perilaku sosial yang berubah. Maka untuk mengatasi adaya perubahan nilai sosial yang terjadi maka warga mengaku akan menegur pelaku dan membuat laporan ke pemerintah. perubahan terhadap perilaku (respon) sosial atau tindakan sosial yang diambil masyarakat Nilem 1 dalam menghadapi terjadinya perubahan nilai sosial yang terjadi, yaitu dengan cara menegur (sebanyak 21 orang) 42% dan membuat laporan ke pemerintah Kota Bandung melalui website [www.lapor.go.id](http://www.lapor.go.id).

### 5.3 Pengaruh Kegiatan Komersil Terhadap Aspek Lingkungan Warga

Pengaruh kegitan komersil terhadap aspek lingkungan warga koridor Nilem 1 dilihat dari beberapa hal yaitu diantaranya kebersihan lingkungan, keamanan lingkungan, dan keindahan lingkungan.

**Tabel 11. Komersil Terhadap Kebersihan Lingkungan**

	Frequency	Persentase
Sangat Setuju	8	16
Setuju	26	52
Ragu-Ragu	5	10
Tidak Setuju	10	20

Responden terbanyak yaitu 26 orang (52%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap kebersihan lingkungan di koridor Nilem I Kota Bandung. Secara distribusi jawaban dapat disimpulkan bahwa masyarakat cenderung menyetujui jika kegiatan komersil mempengaruhi ketersediaan tempat sampah dan saluran drainase yang jumlahnya semakin berkurang, dan semakin buruknya sanitasi warga koridor Nilem 1.

**Tabel 12. Komersil Terhadap Keamanan Lingkungan**

	Frequency	Persentase
Sangat Setuju	4	8
Setuju	25	50

Ragu-Ragu	11	22
Tidak Setuju	9	18

Responden terbanyak yaitu 25 orang (50%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap keamanan lingkungan di koridor Nilem I Kota Bandung. minimnya ketersediaan petugas keamanan, alat pengamanan lingkungan seperti palang pintu dan CCTV lingkungan. Berdasarkan hasil analisis dari beberapa sub-aspek pada indikator keamanan lingkungan diperoleh bahwa di koridor Nilem 1 tidak terdapat adanya petugas keamanan yang berjaga disekitar lingkungan.

**Tabel 13. Komersil Terhadap Keindahan Lingkungan**

	<b>Frequency</b>	<b>Persentase</b>
Sangat Setuju	13	26
Setuju	22	44
Ragu-Ragu	5	10
Tidak Setuju	10	20

Responden terbanyak yaitu 25 orang (50%) dengan menjawab setuju dengan pertanyaan kuesioner terkait pengaruh kegiatan komersil terhadap keindahan lingkungan di koridor Nilem I Kota Bandung. kegiatan komersil di koridor Nilem 1 memberikan kesan semakin padatnya aktivitas masyarakat di Nilem I dan intensitas bangunan juga semakin padat. Kondisi bangunan permukiman yang menjadi satu dengan bangunan komersil semakin memperburuk kualitas lingkungan koridor Nilem 1 terlebih dari sisi keindahan lingkungan.

## **6. KESIMPULAN**

Aspek Kenyamanan yang ditinjau dari sub-variabel ruang terbuka hijau (RTH), aroma/bau, polusi suara (kebisingan), suhu/temperature, dan pencahayaan (penerangan) secara keseluruhan berdasarkan analisis deskriptif kuantitatif dengan melihat pola distribusi frekuensi jawaban warga, dan observasi di koridor Nilem 1 menunjukkan ada perubahan yang dirasakan akibat kegiatan komersil tersebut terhadap aspek kenyamanan warga koridor Nilem 1 yang semakin memburuk. Aspek Sosial yang ditinjau dari sub-variabel nilai sosial yaitu perubahan cara pandang (norma) warga di Koridor Nilem 1 dan perilaku sosial yaitu perubahan karakter dan respon (pola-pola tindakan) warga Nilem 1 secara keseluruhan berdasarkan analisis deskriptif kuantitatif dengan melihat distribusi frekuensi jawaban warga di koridor Nilem 1 menunjukkan ada perubahan yang dirasakan akibat kegiatan komersil terhadap aspek sosial kultural warga yang semakin memburuk. Aspek Lingkungan yang ditinjau dari sub-variabel lingkungan yaitu kebersihan lingkungan, keamanan lingkungan dan keindahan lingkungan secara keseluruhan berdasarkan analisis deskriptif kuantitatif dengan melihat pola distribusi frekuensi jawaban warga, dan observasi di koridor Nilem 1 menunjukkan ada perubahan yang dirasakan akibat kegiatan komersil tersebut terhadap aspek lingkungan warga koridor Nilem 1 yang semakin tidak teratur dan memburuk.

## **UCAPAN TERIMAKASIH**

Saya mengucapkan terima kasih kepada Allah Subhanahu Wata'ala, berkat rahmat dan kuasanya lah peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan diberi kemudahan, kelancaran, dan tepat waktu; Kedua orang tua tercinta Alm.Bapak Hariyadi dan Ibu Enny purnamasari yang sudah memberikan seluruh dukungan tanpa hentinya; Bapak Dr. Zulfadly Urufi, S.T., M.Eng. selaku dosen pembimbing dalam penyusunan skripsi ini; Seluruh staf pengajar Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, yang telah memberikan ilmu yang sangat bermanfaat sehingga dapat diterapkan selama proses penyusunan skripsi ini; Teman-teman Planologi Itenas angkatan 2014 yang telah memberi dukungan moral dan membantu peneliti dalam menyusun skripsi;

## DAFTAR RUJUKAN

- Gracia, Ambayu. 2021. *Alih Fungsi Hunian Menjadi Komersial dan Kenyamanan Bermukim di Bintaro Sektor 9 Tangerang Selatan*, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Sebelas Maret.
- Wijayanti, Awita. 1998. *Faktor-faktor Penentu Efektivitas RDTRK sebagai Pengendali Penggunaan Lahan di Kawasan Peleburan Kotamadya Semarang. Kolokium tidak diterbitkan*, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Semarang: FT UNDIP.
- Wahyudi, Ferdi Tri. 2014. " *Dampak Pengembangan Pariwisata Terhadap Tingkat Kesejahteraan dan Sosial Budaya Masyarakat Lokal.*" Makalah diterbitkan, Departemen Sains Komunikasi dan Pengembangan Masyarakat, Institut Pertanian Bogor
- Nasution, Achmad. 2018. *Kajian Persepsi Pedagang Formal dan Informal Terhadap Penggunaan Ruang Publik (Studi Kasus: Koridor Jalan Halat Medan)*, Jurusan Arsitektur, Medan: FT USU.
- Moughtin J.C. 1992. *Architectural Practice and Management*. Handbook, London: RIBA
- Abrams, Charles. (1964). *Man's Struggle For Shelter In An Urbanizing World*. London: Cambridge.
- Kolcaba, K. (2003). *Comfort Theory and Practice: A Vision for Holistic Health Care and Research*. New York; Springer Press Company
- Bintarto. 1989. *Interaksi Desa Kota dan Permasalahannya*. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Winarendri, J. 2015. Pengaruh Perkembangan Kawasan Komersil Terhadap Perubahan Permukiman di Kelurahan Kembang Sari Kota Semarang
- Creswell, John W. 2010. *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches (3th) Edition*. Newbury Park: Sage Publications.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Sungguh, Asad. 1992. *Kamus Ekonomi Perdagangan. Media Pratama*. Jakarta. Tamin, Ofyar Z. 2000. Perencanaan dan pemodelan transportasi. ITB.
- Ruswandi A. 2005. Dampak konversi lahan pertanian terhadap perubahan kesejahteraan petani dan perkembangan wilayah. Bogor, Institut Pertanian Bogor.
- Nasoetion L, J Winoto. 1996. Masalah Alih Fungsi Lahan Pertanian dan Dampaknya Terhadap Keberlangsungan Swasembada Pangan. Prosiding Seminar Persaingan dalam Pemanfaatan Sumberdaya Lahan dan Air. Pusat Penelitian Sosial Ekonomi Pertanian. Bogor
- Sugiyono. 2009. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- Babbie, Earl R. 2006. *The Practice of Social Research Eleventh (11th) Edition*. California: Wadsworth Publishing Co.
- Babbie, Earl. 2009. *The Practice of Social Research*. Wadsworth: Cengage Learning.
- Krippendorff, Klaus. 2013. *Content Analysis: An Introduction to Its Methodology*. London: SAGE Publication Ltd.
- Miles, M.B & Huberman A.M. 1994, *Analisis Data Kualitatif*. Terjemahan oleh Tjetjep Rohendi Rohidi. 1992. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Moleong, L.J. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Rawling, et. Al. 2011. *Applied regression Analysis: A Research Tool, 2th Edition*. USA: Springer.
- Hasan, 2002. *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Penerbit Ghalia Indonesia: Jakarta. A B. Takko.
- Gulo, W. 2002. *Metode Penelitian*. Jakarta: PT. Grasindo.
- Usman H. 1995. *Metodologi penelitian Sosial*. Jakarta: PT. Bumi Aksara. Arikunto, Suharsimi.
- Peraturan Daerah Rencana Detail Tata Ruang (PERDA RDTR) Kota Bandung Nomor 10 tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035.