

TRANSFORMASI PERMUKIMAN DAN RUMAH DI KAWASAN HUTAN WISATA BANDUNG SELATAN

Dwelling and Housing Transformation in Southern Bandung Forest Tourism Area

Wiwik Dwi Pratiwi¹, Samsirina¹, Medria Shekar Rani¹, Bramanti Kusuma Nagari²

¹ Sekolah Arsitektur, Perencanaan, dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung,
Jalan Ganesha No. 10 Bandung

² Dinas Pemberdayaan Masyarakat dan Desa Provinsi Jawa Barat,
Jalan Soekarno-Hatta No. 466 Kota Bandung

Surel: wdpratiwi@itb.ac.id, samsirina20@gmail.com, medriar@itb.ac.id, bram.kn@gmail.com

Diterima : 26 Juli 2021 ;

Disetujui : 28 Oktober 2022

Abstrak

Studi ini bertujuan untuk membahas fenomena transformasi tipologi hunian yang terjadi pada permukiman warga di sekitar hutan wisata yang ada di Kawasan Ciwidey, yang terletak di Kawasan Peri-Urban Bandung, Kabupaten Bandung, Jawa Barat, serta bentuk transformasi yang terjadi. Peri-urban Bandung, sebagai bagian dari Bandung Metropolitan Area, merupakan salah satu kawasan peri-urban yang berkembang sangat cepat akibat penambahan penduduk, pertumbuhan permukiman, perkembangan area industri, peningkatan kegiatan pariwisata, yang diperkuat dengan pembangunan infrastruktur jalan tol. Kegiatan-kegiatan tersebut membuka peluang ekonomi yang cukup besar, sehingga mendorong masyarakat setempat untuk mentransformasi hunian mereka menjadi fasilitas komersial, untuk mengakomodasi masyarakat pendatang maupun turis, baik untuk mendapatkan pendapatan tambahan maupun pekerjaan utama. Studi ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan riset berupa studi kasus dan analisis kualitatif untuk mengetahui secara detail transformasi bangunan yang dilakukan oleh pengelola bangunan. Dari hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa perubahan yang dilakukan berupa perubahan fisik dan teritorial, dimana perubahan tersebut sangat bergantung kepada kesepakatan antaraktor atau pengelola lahan, serta kebijakan pemerintah setempat. Di samping itu, kegiatan di hutan wisata menjadi motif yang kuat bagi sebagian pemilik properti untuk melakukan transformasi permukiman tersebut karena permintaan akan fasilitas pariwisata yang cukup besar

Kata Kunci: Transformasi permukiman, hutan wisata, pendapatan, peri-urban, komunitas layak huni

Abstract

This study aims to elucidate the current phenomena in dwelling transformation that happened around forest-side tourism in Ciwidey Area, Peri-Urban Bandung, West Java, and how the transformation taken place. Peri-urban Bandung is one of the fastest expanded region in Bandung Greater Area. It happens due to the rapid population growth, the intensified development of residential and industrial area, the increase in tourism and leisure interests, and development of transportation infrastructure, such as toll road. These activities resulted in bigger economic opportunities, especially for local residents, for instance transformed their private residential for commercial use or vice versa. Through this transformation, the locals could earn more income for their daily life. This study employes case study with qualitative analysis, to understand deeply about the dwelling transformation from the building owners or managers. In conclusion, the alteration of private housing and vice versa occurs as the physical and territorial transformations, which highly depended on the agreement between actors and local policies. Besides, forest-side tourism has motivated the nearby inhabitants to convert their houses to supply the demand of tourism facilities.

Keywords: Dwelling transformation, forest-side tourism, livelihood, livable community, peri-urban

PENDAHULUAN

Saat ini, fenomena urbanisasi terjadi dengan cepat di kota-kota metropolitan di Asia, yang diakibatkan oleh beberapa permasalahan, seperti pertumbuhan

ekonomi di area perkotaan dan sekitarnya, pembangunan kota-kota baru, *real estate* dan area permukiman (Maryati dan Humaira 2015), serta tumbuhnya beberapa zona ekonomi dan industri baru (Legates dan Hudalah 2014). Hal ini

menyebabkan munculnya area-area yang dikenal dengan sebutan peri-urban, yaitu area dimana karakteristik dari daerah *rural*, misalnya dominasi kegiatan pertanian, bercampur dengan ciri-ciri dari daerah *urban*, seperti pembangunan infrastruktur yang menyerupai perkotaan (Budiyantini dan Pratiwi 2016). Lynch (2004; dalam Pradoto et al. 2018) menyatakan bahwa daerah peri-urban memiliki kompleksitas dalam karakteristik sosial, ekonomi, dan budaya; misalnya keterkaitan antara tata guna lahan dan tingkat perekonomian masyarakat peri-urban. Beberapa studi memandang proses peri-urbanisasi ini merupakan bagian dari *metropolitanisasi*, dimana terjadi ekspansi dari komoditas metropolitan dan pasar pekerja terhadap budaya agrikultur dan rumah tangga agrikultur di daerah pedesaan, dibandingkan dengan proses urbanisasi terhadap pedesaan (Winarso et al 2015).

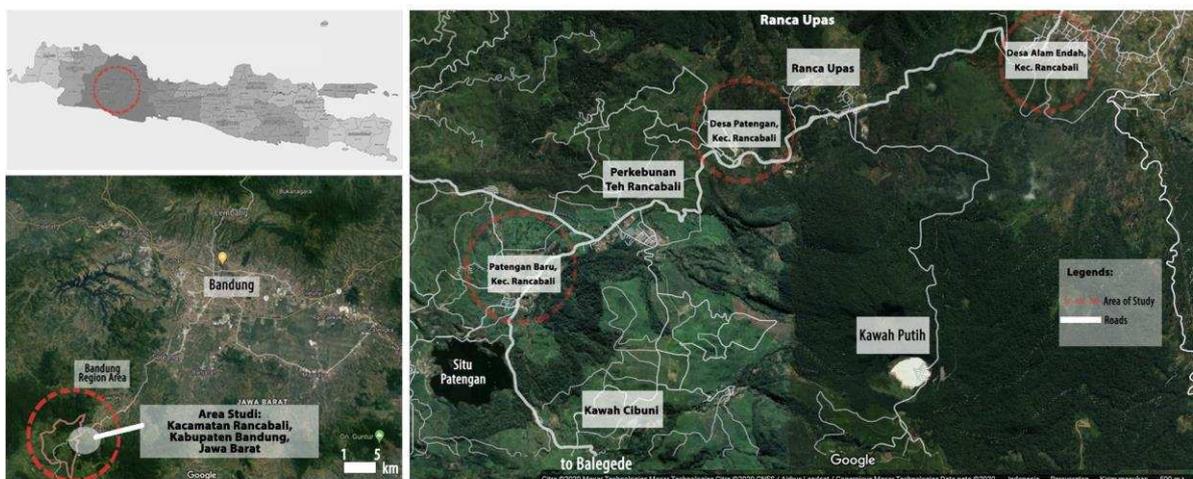
Kompleksitas dari isu-isu dalam peri-urban sangat berkaitan dengan isu sosial-ekonomi masyarakat peri-urban, salah satunya disebabkan oleh ekspansi *developer* dalam pengembangan permukiman dan zona-zona industri dan manufaktur di pinggiran kota, akibat mahalnya harga tanah di perkotaan dan fleksibilitas tata guna lahan di daerah suburban (Hedblom et al. 2017; Pratiwi et al. 2022). Hal ini menyebabkan terjadinya aglomerasi, dan membawa sifat kapitalisme yang berkembang di masyarakat perkotaan (Pradoto et al. 2018) dan memunculkan permasalahan baru, dimana lahan pertanian semakin berkurang dan warga lokal dihadapkan pada kenyataan bahwa pendapatan dari kegiatan pertanian tidak lagi cukup untuk kehidupan sehari-hari.

Perubahan ini memiliki keterkaitan erat dengan sektor ekonomi, terutama dari sisi pendapatan

penduduk lokal (Hao et al. 2013). Di sisi lain, beberapa studi kasus mengindikasikan peran *stakeholder* dalam sektor pariwisata melalui pengembangan daerah pedesaan – peri-urban (López-Mosquera dan Sánchez 2011; Pratiwi et al. 2017) . Hasilnya, pariwisata menjadi salah satu *coping mechanism* atau strategi penyelesaian masalah sebagai solusi mengakomodasi terjadinya aglomerasi dalam bidang ekonomi. Melalui aktivitas pariwisata di sekitar daerah peri-urban, masyarakat bisa mendapatkan pendapatan tambahan, selain dari kegiatan utama mereka, yaitu bidang agrikultur (Pratiwi et al. 2019). Suatu kawasan dapat berkembang pesat sejalan dengan ditetapkannya menjadi tujuan wisata, yang kemudian dapat memberikan dampak positif maupun negatif terhadap sektor ekonomi, sosial dan lingkungan (Desriani et al. 2015; Pratiwi et al. 2022)

Rumah, selain menjadi tempat untuk bermukim dan beristirahat bagi penghuninya, pada kenyataannya bisa beralih fungsi untuk mendukung kegiatan komersial, industrial, dan agrikultural yang melibatkan satu atau lebih anggota keluarga (Rashid 2019). Hal ini juga sesuai dengan teori dari Rapoport (1969), dimana transformasi rumah tidak hanya dihasilkan dari faktor fisik, namun juga faktor sosio-kultural dari budaya yang berbeda-beda.

Avi (2002; dalam Rashid 2019) mendeskripsikan tiga motif perubahan rumah; (1) menciptakan lingkungan personal, (2) berbagi ruang dengan orang lain, dan (3) mengikuti tren yang sedang berkembang. Selain itu, Tipple (2005; dalam Rashid 2019) menyatakan bahwa transformasi fungsi rumah, baik rumah formal maupun informal, menjadi strategi keluarga dengan pendapatan rendah (*low-income family*) untuk menaikkan pendapatan mereka.



Sumber: Diolah dari Google Maps (2020)

Gambar 1 Delineasi Area Studi

Habraken (2000) berpendapat bahwa transformasi di dalam lingkungan binaan merupakan kontrol yang dilakukan oleh agen-agen yang menempati suatu area seiring waktu. Kontrol tersebut menunjukkan keterkaitan antara tiga bentuk *order* atau bentuk susunan, diantaranya fisik (*physical order*), territorial (*territorial order*), dan pemahaman atau kesepakatan antar actor (*understanding order*). Salah satu contoh transformasi bentuk dan fungsi terdapat dalam studi oleh Damayanti et al. (2017) dalam studinya mengenai Rumah Adat Balai Padang, Pola Permukiman Masyarakat Danau Sentani di Pesisir Danau Sentani (Widyastomo 2011) dan transformasi karena tujuan religius (Pratiwi et al. 2017).



Sumber: Observasi – 2019

Gambar 2 Suasana di Permukiman Ciwidey

Bandung Metropolitan Area (BMA), sebagai salah satu Kawasan Ekonomi Nasional yang ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah No. 26 tahun 2008 mengenai RTRW Nasional 2008 – 2028, merupakan salah satu jenis metropolitan polisentris yang berkembang dengan sangat cepat. BMA memiliki 5 (lima) kota dan kabupaten yang tergabung di dalamnya, yaitu Kota Bandung, Kabupaten Bandung, Kabupaten Bandung Barat, Kota Cimahi, dan beberapa kawasan di Kabupaten Sumedang. Salah satu daerah peri-urban yang berkembang sebagai sentra pariwisata adalah Kabupaten Bandung, yang dikenal dengan wisata alamnya dan terletak di Bandung bagian selatan. Salah satunya adalah Kawasan Ciwidey.

Kawasan Ciwidey terkenal sebagai kawasan agropolitan, yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Bandung No. 3 Tahun 2008 mengenai Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bandung. Kawasan Masterplan Kawasan Agropolitan Ciwidey meliputi tiga kecamatan, yaitu: (1) Kecamatan Ciwidey; (2) Kecamatan Pasirjambu, dan (3) Kecamatan Rancabali. Selain itu, Ciwidey dikenal sebagai salah satu destinasi wisata alam utama di

BMA, dengan suguhan berbagai macam bentang alam yang indah, mulai dari danau, sungai, dan hutan. Dengan akses yang sangat mudah dari pusat kota Bandung dan sekitarnya menuju Ciwidey, daerah ini menjadi daerah destinasi favorit pengunjung.

Dengan berbagai macam aktivitas di Kawasan Ciwidey, dari mulai agropolitan hingga pariwisata, perubahan masyarakatnya mulai terasa, dari sektor fisik, ekonomi, dan sosial. Budiyantini and Pratiwi (2016) dalam studinya mengklasifikasikan kawasan satu tujuan favorit wisatawan adalah Kawasan Kawah Putih, Situ Patenggang, dan Ranca Upas. Kawasan ini dikelola oleh beberapa pihak seperti Perum Perhutani, PT. Perkebunan Nusantara VIII, Dinas Pariwisata Kabupaten Bandung serta Kompepar daerah setempat. Kawasan Ciwidey merupakan area peri-urban yang memiliki percampuran karakteristik antara desa dan kota. Salah satu cirinya adalah dominasi kawasan agrikultural yang melebihi 60 persen dari total luas wilayah, kepadatan penduduk di bawah 10 rumah per hektar, dan kepadatan penduduk diantara 30 sampai 40 orang per hektar (Budiyantini dan Pratiwi 2016).

Menurut Martina (2014), dampak positif terjadi dalam sektor ekonomi di permukiman di sekitar Kawasan Kawah Putih, diantaranya ditandai dengan berkurangnya pengangguran dengan tersedianya lapangan pekerjaan, bertambahnya warga terdidik, dan peningkatan kesejahteraan hidup. Sebaliknya, dampak terhadap sektor sosial cenderung mengarah ke arah negatif, ditandai dengan makin tergesurnya nilai-nilai budaya dan norma yang ada di masyarakat. Salah satu pendukung dampak positif dalam bidang ekonomi adalah pemenuhan kebutuhan untuk akomodasi dan fasilitas pendukung untuk wisatawan secara sistematis oleh masyarakat. Penelitian tentang dampak pariwisata dalam skala spasial geografis tertentu biasanya membuat dikotomi antara rural (Wilkinson dan Pratiwi 1995) dan urban.

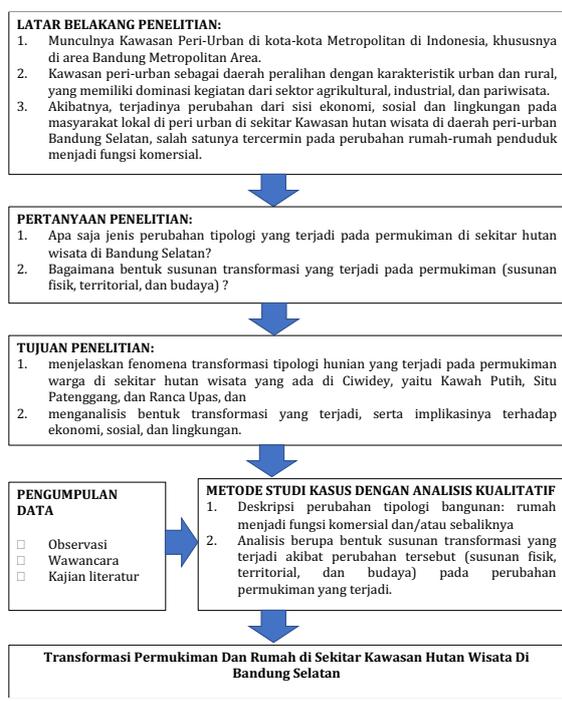
Dalam menambah pengetahuan tentang dampak pariwisata, artikel ini memilih lokasi khususnya peri-urban Bandung, yang saat ini menjadi prioritas utama untuk dikembangkan di dalam rencana induk pengembangan pariwisata Jawa Barat. Selain itu, kebanyakan studi tentang transformasi permukiman dan perumahan mengambil lokasi di perkotaan (Sesotyaningtyas et al. 2015), sementara artikel ini mengeksplisitkan kondisi di peri-urban yang belum banyak dipelajari dalam studi-studi sejenis. Studi ini bertujuan untuk menjelaskan fenomena transformasi tipologi hunian yang terjadi pada permukiman warga di sekitar hutan wisata

yang ada di Ciwidey, yaitu Kawah Putih, Situ Patenggang, dan Ranca Upas, dan bagaimana bentuk transformasi yang terjadi. Hal ini penting, karena belum terlalu banyak studi yang membahas mengenai hubungan antara transformasi permukiman dengan kegiatan pariwisata.

METODE

Metode penelitian yang digunakan adalah metode kualitatif dengan pendekatan penelitian berupa studi kasus. Studi kasus digunakan dalam menjelaskan perubahan signifikan yang terjadi pada beberapa permukiman di sekitar area peri-urban hutan wisata di Kawasan Ciwidey, Kabupaten Bandung, sebagai salah satu tujuan wisata di Bandung Metropolitan Area. Riset ini akan membahas beberapa transformasi tipologi dan bentuk transformasi yang terjadi di tiga area sekitar hutan wisata untuk mengetahui seberapa jauh perubahan rumah dan bagaimana transformasi yang terjadi pada hunian/fasilitas tersebut.

Delineasi studi dibatasi di area permukiman yang berada di sekitar hutan wisata Kawah Putih yang terletak di Kecamatan Pasir Jambu, serta area permukiman di hutan wisata Ranca Upas dan Telaga Patenggang, yang terletak di Kecamatan Rancabali. Gambaran area studi dapat dilihat pada Gambar 1, sedangkan kerangka studi dituangkan pada Gambar 3.



Gambar 3 Kerangka Studi

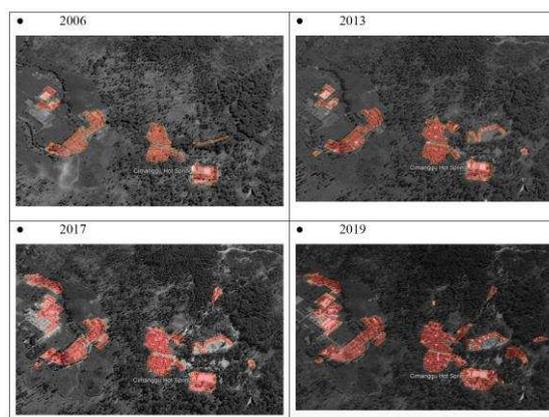
Pengambilan data dilakukan dengan cara observasi langsung ke tiga area permukiman dan wawancara kepada *stakeholder* atau pemilik properti tersebut. Selanjutnya, data yang didapatkan dari lapangan dideskripsikan ke dalam bentuk visual menggunakan denah untuk menjelaskan perubahan fungsi dan bentuk transformasi yang terjadi di rumah tersebut. Metoda yg mendekati kasus ini juga digunakan di dalam artikel Kusdiwanggo (2016) tentang permukiman Kasepuhan Ciptagelar.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan observasi dan wawancara dengan *stakeholder* terkait dan penduduk di sekitar hutan wisata, ada beberapa perubahan tipologi yang terjadi akibat adanya kegiatan pariwisata di sekitar hutan wisata. Perubahan paling umum yang terjadi adalah perubahan rumah menjadi *homestay* yang disediakan bagi pengunjung yang ingin menginap. Beberapa fungsi lain yang umum terjadi adalah perubahan rumah menjadi rumah makan, warung, dan bengkel. Namun, perubahan yang berbeda terjadi pada tiga desa tersebut, yang bergantung kepada kebijakan pemerintah dan pihak pengelola daerah setempat.

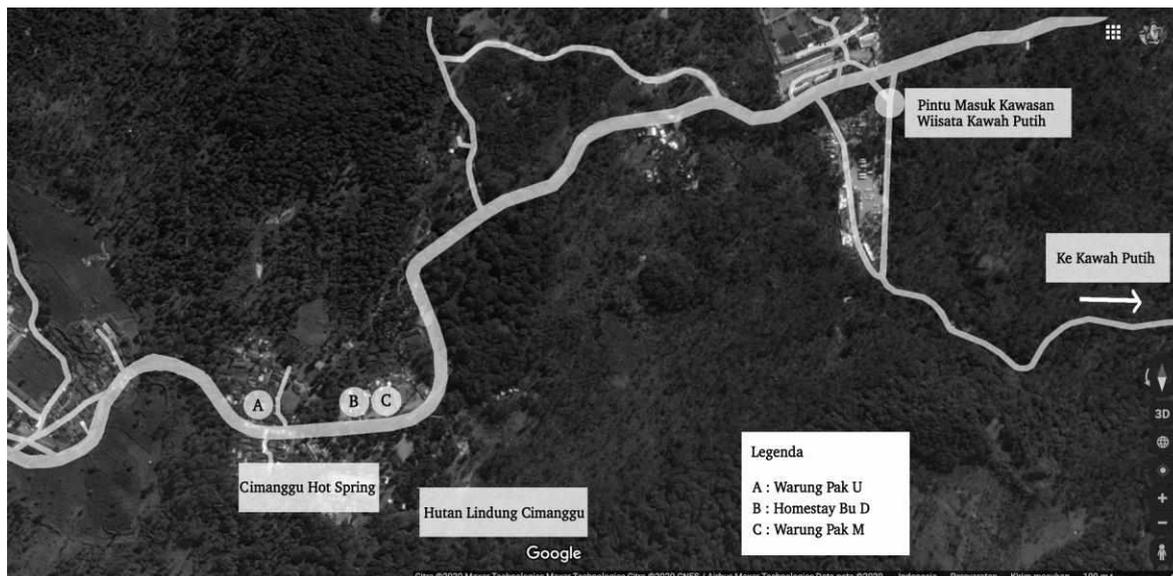
Permukiman Sekitar Kawah Putih

Pengambilan data di kawasan wisata Kawah Putih dilakukan di Desa Patengan, Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung. Mata pencaharian utama masyarakat Desa Patengan pada awalnya didominasi oleh petani, namun di tahun 2006 sampai dengan tahun 2019, lahan pertanian banyak berubah fungsi menjadi bangunan dan tanah lapang siap dibangun (Gambar 4). Perubahan tersebut terjadi setelah perkembangan yang signifikan di kawasan wisata Kawah Putih.



Sumber: dianalisis dari Google Earth – 2006 - 2020

Gambar 4 Perubahan Permukiman di Desa Patengan



Sumber: Diolah dari Google Maps - 2020

Gambar 5 Studi Kasus di Sekitar Kawasan Wisata Kawah Putih

Mayoritas masyarakat yang mengembangkan permukiman di Desa Patengan merupakan penduduk lokal yang tinggal di Kabupaten Bandung. Hanya penduduk asli Desa Patengan yang diperbolehkan membangun di daerah ini. Meskipun begitu, ada juga orang luar yang menyewa atau membeli rumah dari penduduk lokal di lokasi ini. Masyarakat lokal mengakui kurang menerima keberadaan orang luar karena seringkali mengganggu ketertiban di sekitar permukiman Desa Patengan.

warung sederhana. Tidak ada perubahan fisik permanen yang dilakukan pada inti bangunan karena warung dibangun hanya berupa bilik kayu. Bangunan ini memiliki satu lantai dengan pembagian ruang private-publik yang jelas. Ruang publik sebagai area komersil terletak bagian depan rumah. Bagian ruang lainnya berfungsi sebagai ruang pribadi.

Observasi dan wawancara kepada beberapa penduduk mengindikasikan beberapa jenis transformasi yang terjadi, dengan fungsi warung dan penginapan/home stay menjadi fungsi yang paling sering ditemukan. Dalam studi ini, akan dibahas tiga kasus transformasi permukiman, yaitu warung Pak U, Homestay Bu D, dan Warung Pak M. Lokasi dari tiga titik observasi digambarkan pada Gambar 5.

Ketika Pak U melakukan pengembangan warung, terjadi perubahan luas rumah yang difungsikan

Warung Pak U

Warung Pak U terletak di ujung barat Desa Patengan, pada bangunan yang didirikan sejak tahun 1949. Warung tersebut dihuni oleh satu keluarga yang terdiri dari lima anggota keluarga, yaitu Pak U beserta istri, 2 anak dan salah satu orang tuanya. Usaha warung tersebut merupakan pekerjaan utama Pak U. Saat ini, Pak U hanya memiliki hak guna lahan, karena lahan tersebut terletak di tanah milik Perum Perhutani.



Gambar 6 Denah Awal Warung Pak U (kiri) dan Denah Perubahan Warung Pak U (kanan)

Usaha warung Pak U awalnya dimulai di bagian teras yang berupa lahan kosong dengan beberapa tanaman, dengan mengubahnya menjadi kios

sebagai hunian. Dua ruang kamar terdekat dengan warung dibongkar dan dijadikan ruang tambahan warung. Penambahan luas warung membuat aktivitas memasak hampir selalu dilakukan di dapur warung. Namun demikian, dapur rumah tetap ada dan bisa difungsikan dengan normal. Selain kamar tidur, ruang tamu juga mengalami pengurangan ruang. Sebagian ruang tamu ikut dimanfaatkan menjadi bagian dari pelebaran warung. Ruang tersebut disekat tembok dan kemudian digunakan sebagai dapur warung. Di saat yang bersamaan, Pak U juga memperlebar warungnya ke arah depan dan mengambil sisa halaman depan yang sebelumnya digunakan untuk meletakkan beberapa tanaman. Setelah pelebaran ruang untuk warung dilakukan, aktivitas jual beli juga menjadi meningkat. Denah perubahan rumah Pak U dapat dilihat pada Gambar 6.

Homestay Bu D

Fasilitas *homestay* Bu D terletak di arah barat laut dari objek wisata Kawah Putih. Lokasi *homestay* di Desa Patengan ini dapat diakses dengan kendaraan melalui Jalan Raya Ciwidey. Pemilik rumah memiliki pekerjaan utama sehari-hari sebagai pedagang makanan di destinasi wisata yang tidak jauh dari Desa Patengan. Jumlah anggota keluarga yang tinggal pada rumah ini berjumlah tiga orang yaitu ayah, ibu, dan anak.

Bangunan awal rumah ini dibangun pada tahun 1983. Pada awalnya, rumah ini pernah menambahkan fungsi warung di bagian depan rumah, namun sejak tahun 2015, bagian warung ini bertransformasi menjadi kamar yang disewakan. Ruang yang awalnya digunakan sebagai warung ditata ulang menjadi penginapan dengan dua kamar tidur, satu kamar tamu, dan toilet. Fasilitas yang dibangun berupa ruang tidur di bagian belakang untuk tempat istirahat pemilik rumah dan juga *carport* untuk fasilitas parkir tamu yang menginap. Bagian privat rumah ini, yang terletak di bagian belakang rumah, terdiri dari empat ruang tidur, ruang tamu, dapur, toilet dan parkir motor dalam rumah. Adapun fasilitas untuk penginapan terletak di zona bagian depan lantai satu, yang terdiri dari dua ruang tidur, ruang tamu, *carport*, dan toilet. Penginapan menggunakan ruang yang sebelumnya digunakan untuk warung dengan *spatial adjustment*. Perubahan denah *homestay* Bu D dideskripsikan pada Gambar 7 dan Gambar 8.

Transformasi yang terjadi bersifat *topological* dimana hanya bentuk fisik geometri yang berubah, sedangkan komponen pembentuk sama. Pihak Perum Perhutani tidak memiliki aturan khusus terkait pembangunan di daerah ini, sehingga pengembangan fasilitas *homestay* Bu D ini terlihat

tidak beraturan dan cenderung kumuh. Hal ini terindikasi dari tidak ada implementasi dari batas sempadan rumah dan belum terturnya sistem pembuangan air bekas yang dialirkan di selokan.

Rata rata pengunjung yang datang merupakan wisatawan lokal dengan keluarga atau wisatawan yang tidak sempat pulang karena kehabisan waktu



Gambar 7 Denah Awal Lantai Satu Homestay Bu D (kiri) dan Denah Perubahan Homestay Bu D (kanan)



Gambar 8 Denah Awal Lantai Dua Homestay Bu D (kiri) dan Denah Perubahan Homestay Bu D (kanan)

mengunjungi area wisata di sekitar Desa Patengan. Karakteristik dari adanya *homestay* yang dikelola dan dimiliki langsung oleh pemilik rumah adalah suasana akrab yang dirasakan antara pemilik dengan tamunya. Tamu dan pemilik rumah pun menjalin hubungan sosial dan bisa saling menguntungkan satu sama lain.

Warung Pak M

Warung Pak M terletak di arah barat laut dari objek wisata Kawah Putih dan dapat diakses melalui jalan utama yaitu Jalan Raya Ciwidey. Pada awalnya, bangunan ini merupakan lahan persawahan, yang kemudian berkembang menjadi kawasan komersial sejak dikembangkan menjadi pendukung fasilitas wisata Kawah Putih oleh Perum Perhutani.

Perubahan yang cukup unik terjadi di warung Pak M. Warung ini awalnya merupakan bagian dari fungsi komersial yang terletak di kawasan pendukung Kawah Putih yang berukuran 0,64 hektar, bersama dengan 25 bangunan pendukung lainnya. Namun, akibat lingkungan pariwisata, terjadi transformasi ruang (teritori), dimana selain rumah makan, fungsi bangunan ini juga diubah menjadi tempat tinggal bagi penjual.

tinggal (zona privat) dan fungsi komersial, yaitu rumah makan (zona publik). Ilustrasi perubahan warung Pak M dapat dilihat pada Gambar 9. Sejak terjadinya perubahan dari fungsi yang seluruhnya komersial menjadi hunian dan komersial, Pak M tidak lagi harus bolak-balik rumah setiap hari dan bisa menjalankan bisnis dari warnungnya.

Dapat disimpulkan, dari ketiga contoh transformasi permukiman di Desa Patengan, semuanya memiliki pertambahan luas yang tidak terlalu signifikan. Perubahan luas bangunan tercantum pada Tabel 1.

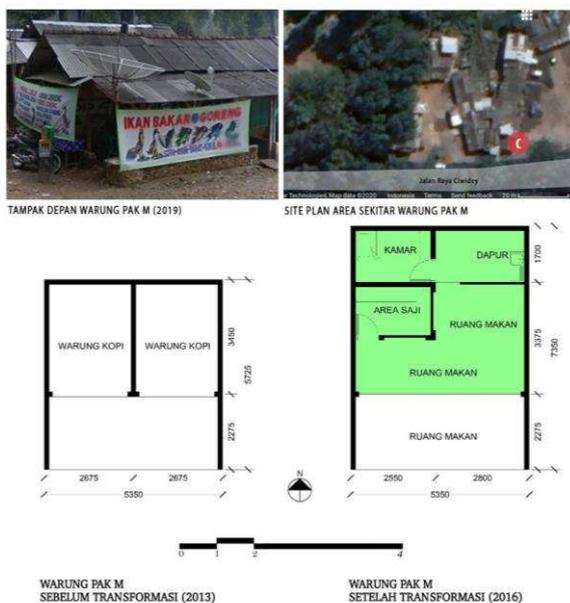
Tabel 1 Luas Awal Bangunan dan Luas Perubahan Desa Patengan

Objek Observasi	Luas Awal	Luas Perubahan	Transformasi Tipologi
Warung Pak U	94,77 m ²	100,5 m ²	Rumah - Warung
Homestay Bu D	45 m ²	67,5 m ²	Rumah - Homestay
Warung Pak M	30,63 m ²	39,23 m ²	Warung - Rumah

Permukiman Sekitar Taman Wisata Alam Telaga Patengan

Observasi selanjutnya dilakukan di permukiman yang terletak di sekitar hutan wisata Situ Patenggang, yaitu Kampung Patengan Baru, Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung. Desa ini merupakan kumpulan rumah dinas di tanah perkebunan yang merupakan fasilitas untuk karyawan PTPN VIII beserta keluarga, yang terletak dekat dengan perkebunan teh serta obyek wisata alam Telaga Patengan. Dalam permukiman ini ditemukan kehidupan sosial yang baik, karena adanya hirarki antar aktor penghuni permukiman, dimana orang yang memiliki posisi lebih tinggi di perkebunan akan lebih dihormati dan ditaati lebih daripada tokoh lainnya. Hal ini memudahkan hubungan antara warga, melalui rantai komando dalam pelaksanaan suatu program, yang kemudian ditaati oleh seluruh anggotanya.

Saat ini, Kampung Patengan Baru dikembangkan menjadi "Desa Wisata" dan sudah mendapatkan dukungan dari pemerintah desa. Pembangunan sarana umum di Patengan Baru dilaksanakan dengan sistem gotong royong dengan dana bersama dan bantuan dana dari pemerintah desa. Bentuk rumah dibuat dengan arsitektur yang sama, dengan ukuran yang sama dan tipologi yang sama terlihat unik dan menarik. Suasana desa yang identik dengan rumah panggung dan material kayu memberikan suasana berbeda dari suasana perkotaan dan tidak bisa ditemukan di tempat lain di pusat kota.



Gambar 9 Denah Perubahan Warung Pak M

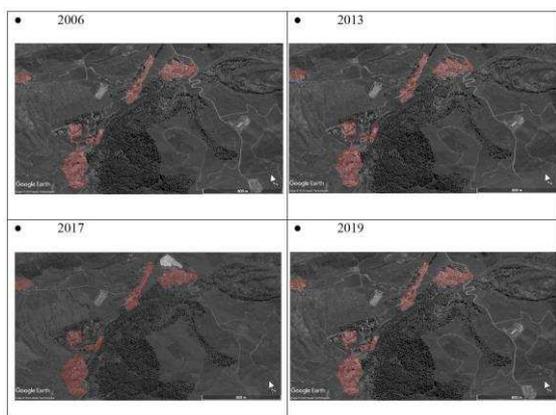
Pada awalnya, bangunan ini difungsikan sebagai warung kopi sejak tahun 2013 dan bertransformasi menjadi rumah makan pada tahun 2016 dengan menggabungkan kedua kedai kopi dan menambah luas bangunan pada area belakang. Setelah itu, pemilik bangunan yang merupakan warga luar Desa Patengan, memutuskan untuk membagi bangunan tersebut menjadi dua fungsi, yaitu fungsi rumah

Perkembangan kegiatan pariwisata yang cukup pesat di sekitar Taman Wisata Alam Situ Patengan memunculkan tipologi rumah-warung dan rumah – *homestay*. Pengembangan Pondok wisata atau penginapan dan komersialisasi di area ini dilakukan oleh PTPN VIII, dengan bantuan dari Kompepar Situ Patengan sebagai kelompok penggerak pariwisata di kawasan tersebut. Kompepar melibatkan masyarakat sebagai pelaku utama dalam pengembangan pondok wisata. Konsep dari penginapan yang ada di Desa Patenggang Baru ini adalah penyediaan akomodasi berupa bangunan rumah tinggal yang dihuni oleh pemiliknya dan dimanfaatkan sebagian untuk disewakan, dengan memberikan kesempatan kepada wisatawan untuk berinteraksi dalam kehidupan sehari-hari pemiliknya. Penduduk memiliki beberapa kamar yang disewakan untuk tamu. Jenis akomodasi ini biasanya sederhana dan hanya memenuhi fungsi minimal dan dikelola secara sederhana, baik dalam pelayanan, bangunan fisik, maupun gaya dan penataan ruangan dan halaman rumah.

Meskipun begitu, pengembangan Patengan Baru ini tetap dibatasi, diakibatkan oleh isu kepemilikan lahan. Hal ini sudah disepakati bersama dengan masyarakat setempat. Pembatasan pengembangan ini menyebabkan perubahan-perubahan yang terjadi di Kampung Patengan Baru, baik dalam skala kawasan maupun skala hunian, adalah perubahan minor. Perubahan terjadi hampir seluruhnya tidak disebabkan oleh adanya aktivitas wisata, melainkan kebutuhan pribadi masyarakat Kampung Patengan Baru. Pembatasan ini juga berlaku pada pengembangan permukiman di sekitar Kampung Patengan Baru, sehingga tidak terlihat perkembangan yang cukup signifikan pada perubahan tata guna lahan di Kampung Patengan Baru sejak tahun 2006.

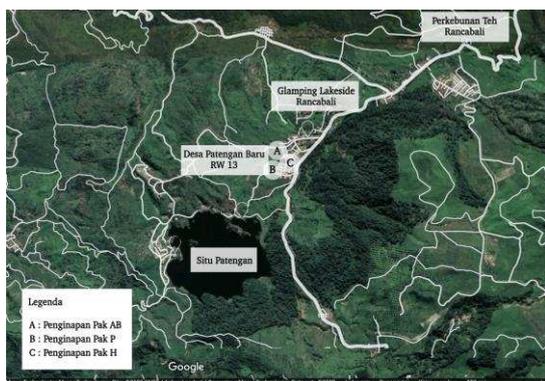
Mekanisme penyewaan rumah penginapan di desa ini tidak dilakukan langsung oleh penghuni, melainkan harus memenuhi izin langsung dari perusahaan. Pengunjung harus memperoleh izin perusahaan atau lembaga adat setempat, untuk kemudian dilaporkan ke perusahaan pengelola. Untuk itu, sebagian besar pengunjung yang menyewa adalah dari kalangan akademisi.

Dalam pengembangannya, Kampung Patengan Baru ini memiliki keunikan khas pedesaan, yaitu tidak adanya pembatas pagar maupun pembatas visual antarrumah dinas yang dikelola oleh PTPN VIII. Secara keseluruhan, hal ini membangun nilai kesadaran sosial yang lebih baik, dengan kemudahan bersosialisasi antarpenghuni. Desa ini juga dilengkapi dengan fasilitas umum desa, seperti lapangan, toilet umum dan masjid, yang juga dapat digunakan oleh para tamu *homestay* yang menginap di Kampung Patengan Baru. Dalam studi ini, ada tiga perubahan yang paling signifikan yang terjadi di Kampung Patengan Baru, yaitu Penginapan Pak AB, Penginapan dan Warung Pak P, serta penginapan dan warung Pak H. Titik observasi dapat dilihat pada Gambar 11.



Sumber: dianalisis dari Google Earth – 2006 - 2020

Gambar 10 Perubahan Permukiman di Kampung Patengan Baru



Sumber: diolah dari Google Maps - 2020

Gambar 11 Studi Kasus di Kampung Patengan Baru

Homestay Pak AB

Lokasi Desa Patengan Baru yang berada di tengah perkebunan teh, yang secara geografis berkontur, menyebabkan bangunan dibuat dengan konsep rumah panggung, dengan ketinggian bangunan sekitar 1 meter dari permukaan tanah dengan pondasi umpak. Penambahan dan perubahan fungsi yang dilakukan oleh Pak AB bertujuan untuk menampung kebutuhan penghuninya sendiri maupun tamu yang akan berkunjung. Pada awalnya, bangunan ini hanya terdiri dari satu ruang keluarga, satu ruang tamu, dan dua kamar tidur. Perubahan yang dilakukan pada bangunan ini terlihat pada bagian depan rumah, dimana penghuni menambahkan fungsi baru berupa warung.



Gambar 12 Denah Awal Penginapan Pak AB (kiri) dan Denah Perubahan Penginapan Pak AB (kanan)

Namun, kemudian Pak AB mengubah warungnya menjadi kamar untuk bisnis *homestay*. Selain itu, penambahan dapur dan toilet juga dilakukan di area belakang rumah (ilustrasi pada Gambar 12).

Transformasi yang terjadi merupakan transformasi teritorial, dimana awalnya penambahan fungsi warung pada bagian depan rumah mengubah teritori privat menjadi teritori publik. Namun, transformasi teritori ini berubah dengan adanya alih fungsi warung yang merupakan zona publik, menjadi zona semi publik bersamaan dengan perubahan fisik warung menjadi kamar tidur untuk pengunjung ataupun tamu. Selain itu, transformasi fisik juga dilakukan dengan pembangunan dapur, yang awalnya berada di luar, dengan konstruksi dinding pembatas. Adanya kebutuhan akan toilet pribadi juga menjadi motif penghuni untuk membangun toilet sendiri, sehingga tidak mengandalkan toilet umum. Pak AB mengeluarkan biaya pribadi dalam melakukan setiap perubahan tersebut. Meskipun begitu, setiap perubahan yang dilakukan tetap harus dilaporkan ke perusahaan ataupun lembaga adat. Hal ini sesuai dengan aturan dari perusahaan yang menyebutkan bahwa penghuni tidak boleh merombak wujud asli dari bangunan ini.

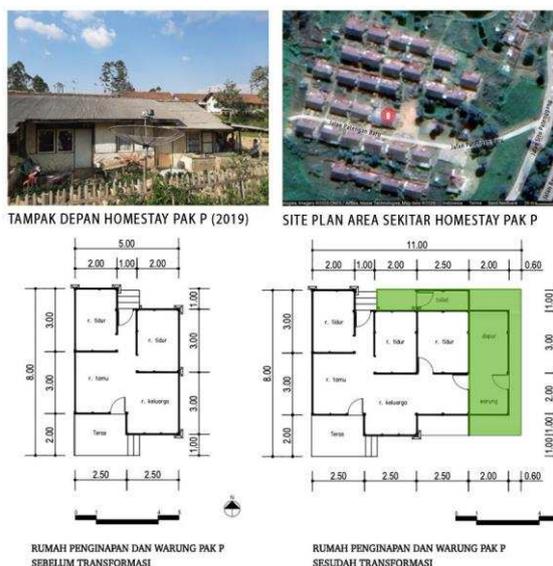
Dari segi sosial, Pak AB dan keluarga bisa lebih akrab berbaur dengan pengunjung, mengingat rumah ini berukuran kecil, sehingga tidak ada sekat antara penghuni dan pengunjung. Pak AB memang menyediakan satu kamar khusus untuk pengunjung

atau tamu, tetapi pengunjung juga bisa menggunakan ruang keluarga untuk tidur. Sesuai dengan ketentuan setempat, Pak AB dan penghuni rumah dinas lainnya hanya dapat menerima tamu maksimal empat (4) orang dalam satu periode, dan biasanya tidak dicampur dengan pengunjung yang berbeda rombongan.

Homestay dan Warung Pak P

Pak P merupakan karyawan dari perkebunan teh milik PTPN VIII. Rumah yang dihuni oleh Pak P dan keluarga berisi lima anggota keluarga, yang terdiri dari Pak P, istri, dan tiga orang anak. Lokasi rumah Pak P berada di area RW 13 Kampung Patengan Baru, dan terletak di sebelah kanan dari arah Jalan Patengan Baru. Rumah Pak P merupakan rumah pertama dari jalan utama. Terdapat lapangan besar di depan rumah Pak P, sehingga rumah langsung terlihat dari arah jalan utama. Kedua hal tersebut membuat letak rumah Pak P cenderung strategis terutama untuk usaha komersial.

Sama halnya dengan rumah dinas lainnya yang berada di Kampung Patengan Baru, rumah Pak P yang juga merupakan *homestay* yang disewakan untuk pengunjung. Letaknya yang strategis membuat Pak P dan keluarga memutuskan untuk menambah fungsi lain, yaitu warung. Meskipun begitu, fasilitas ini tidak ada kaitannya dengan adanya kegiatan wisata di Taman Wisata Alam Situ Patenggang. Fungsi warung itu sendiri timbul karena kebutuhan masyarakat akan ketersediaan sembako dan keperluan sehari-hari.



Gambar 13 Denah Awal Penginapan dan Warung Pak P (kiri) dan Denah Perubahan (kanan)

Dalam keberjalanannya, beberapa penambahan ruang dilakukan oleh Pak P, antara lain

penambahan satu ruang tidur, toilet pribadi, dapur, dan warung. Penambahan ini dilakukan karena kebutuhan dari keluarga Pak P yang memiliki tiga anak. Penambahan ruangan-ruangan ini memiliki luasan yang hampir sama dengan rumah aslinya. Hal ini dapat terjadi karena rumah tersebut memiliki keuntungan, yaitu bagian luas lahan yang lebih besar dibanding rumah dinas lainnya. Ilustrasi perubahan denah dideskripsikan pada Gambar 13.

Dalam menjalankan fungsinya sebagai *homestay*, akan ada penyesuaian furnitur pada ruangan. Saat ada tamu yang menginap, anak-anak Pak P akan tidur dalam satu kamar, dan dua kamar lainnya beserta ruang keluarga akan difungsikan untuk kamar tamu. Melalui skema ini, rumah Pak P dapat menampung 4-6 orang dalam satu kunjungan. Dari perubahan ini, terlihat adanya transformasi teritori yang dinamis, dimana saat tidak ada tamu, zona publik hanya terletak di warung saja, namun saat ada tamu, rumah tersebut memiliki zona semi privat karena penghuni dan tamu berbaur dan tidak memiliki batas yang jelas. Motivasi dalam mengembangkan fasilitas komersial yang dilakukan Pak P terjadi akibat kebutuhan sehari-hari, yaitu menambah pendapatan dan menyesuaikan dengan jumlah penghuni rumah. Selain untuk menambah penghasilan, warung milik Pak P terkadang juga digunakan untuk berkumpul dan bersantai sambil bercakap antara warga dan pengunjung. Hal ini dapat mempererat hubungan antar warga yang ada di Kampung Patengan Baru.

Homestay Pak H

Sama seperti studi kasus lainnya di Kampung Patengan Baru, Pak H merupakan karyawan PTPN VIII yang bertempat tinggal di rumah dinas. Lokasi dari rumah Pak H berada di bagian paling belakang di RW 13 Kampung Patengan Baru. Rumah tersebut sangat dekat dengan Situ Patenggang, dengan jarak kurang lebih 800 meter, yang dapat ditempuh dengan 10-13 menit berjalan kaki. Rumah yang dihuni oleh Pak H ini diisi oleh lima orang anggota keluarga, yang terdiri dari Pak H, istri, dan tiga orang anak. Seperti halnya rumah dinas yang lain, denah rumah Pak H memiliki denah standar rumah dinas karyawan PTPN VIII, yang terdiri dari ruang keluarga, ruang tamu dan ruang tidur. Kemudian, Pak H membuat perubahan yang disesuaikan dengan kebutuhan sehari-hari keluarganya, seperti penambahan dapur, toilet dan garasi. Namun, perubahan ini diakibatkan adanya kebutuhan pribadi dari penghuni rumah, bukan ditujukan untuk pemanfaatan rumah sebagai *homestay*. Perubahan ini dideskripsikan pada Gambar 14.

Dalam menjalankan fungsinya sebagai *homestay*, akan ada penyesuaian furnitur di dalam ruangan.



Gambar 14 Denah Perubahan Penginapan Pak H (kiri) dan Denah Perubahan (kanan)

Penyesuaian yang terjadi terlihat pada perubahan fungsi ruang secara sementara atau tidak permanen. Ruang keluarga akan diubah menjadi ruang tidur sementara dengan menambahkan kasur lipat sederhana untuk penghuni asli rumah. Sedangkan tamu ditempatkan pada kamar yang sudah ada. Sama seperti kedua penghuni sebelumnya, transformasi fisik terjadi akibat kebutuhan pemenuhan sehari-hari pemilik rumah. Namun, ketika fungsi rumah berubah menjadi fungsi komersial, akan terjadi transformasi teritorial, dimana batas antara privasi penghuni dan tamu sangat tipis.

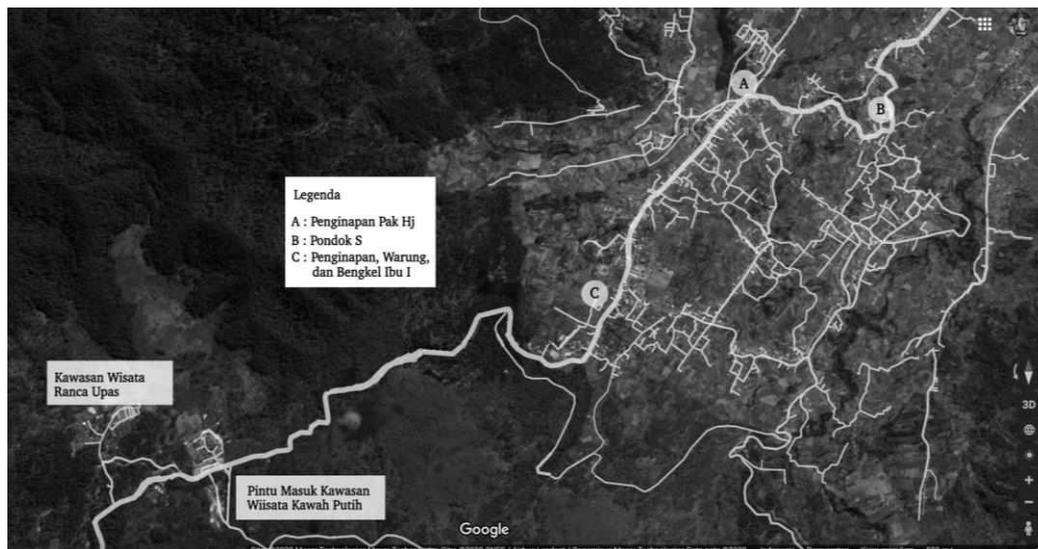
Tabel 2 Luas Awal Bangunan dan Luas Perubahan Kampung Patengan Baru

Objek Observasi	Luas Awal	Luas Perubahan	Bentuk Transformasi
Homestay Pak AB	35 m ²	57,82 m ²	Rumah dan Warung - Homestay
Homestay dan Warung Pak P	35 m ²	77 m ²	Rumah - Warung dan Homestay
Homestay Pak H	35 m ²	72 m ²	Rumah - Homestay

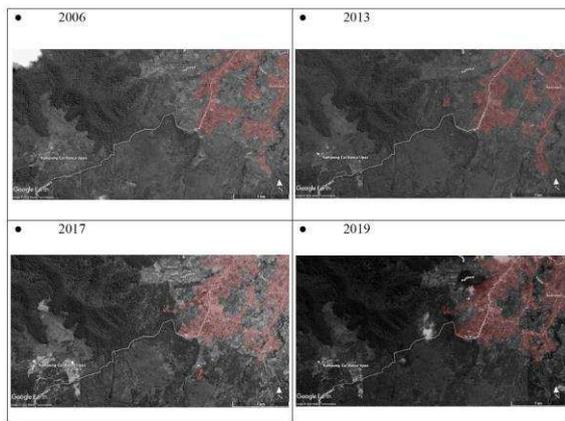
Tabel 2 menunjukkan perubahan luas bangunan pada Kampung Patengan Baru. Dengan peraturan yang cukup ketat mengenai perubahan luas bangunan dari pengelola lahan, dapat terlihat kemiripan perubahan luas dan tipologi antara rumah penduduk.

Permukiman Sekitar Ranca Upas

Lokasi studi kasus yang diambil untuk permukiman sekitar Hutan Ranca Upas adalah Desa Alam Endah, Kecamatan Rancabali, Kabupaten Bandung. Kawasan ini terletak sekitar 2 (dua) kilometer dari



Sumber: diolah dari Google Maps - 2020
Gambar 15 Studi Kasus di Desa Alam Endah



Sumber: dianalisis dari Google Earth - 2006 - 2020

Gambar 16 Perubahan Permukiman di Desa Alam Endah

kawasan wisata hutan Ranca Upas. Kawasan observasi di Desa Alam Endah merupakan daerah yang paling dekat dengan kawasan perkotaan Ciwidey, sehingga memiliki ciri khas pembangunan perkotaan. Kebanyakan fungsi rumah yang berubah menjadi fungsi komersial terletak di pinggir jalan utama, yaitu Jalan Raya Ciwidey dan Jalan Raya Alam Endah. Beberapa studi kasus yang akan dibahas adalah penginapan Pak HJ, Penginapan Pondok S, dan penginapan, Warung Bakso dan Bengkel Bu I. Lokasi studi dapat dilihat pada Gambar 15.

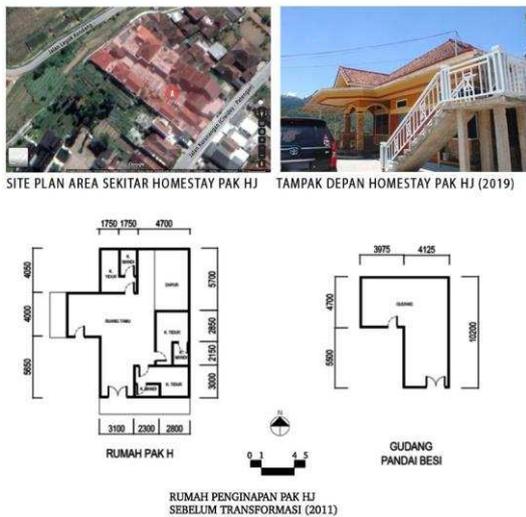
Gambar 16 memperlihatkan area yang beralih fungsi menjadi area permukiman. Karena kebutuhan untuk rumah yang cukup besar, didukung oleh kebutuhan akomodasi untuk pengunjung yang ingin tinggal lebih lama di Kawasan Ciwidey. Namun, dengan pengawasan

yang cukup ketat, perluasan pembangunan sangat dibatasi di area hutan lindung atas kerjasama Perum Perhutani, yang dilakukan oleh Kesatuan Pemangku Hutan dan Kesatuan Pemangku Bisnis Mandiri, bersama dengan Lembaga Masyarakat Desa Hutan dan pemerintah daerah setempat (Pikiran Rakyat, 2012).

Penginapan Pak Hj

Pemilik usaha penginapan ini adalah Pak Hj. Walaupun Pak Hj merupakan warga asli Desa Alam Endah, beliau kini tinggal di Jakarta dan hanya sesekali berkunjung ke fasilitas penginapan untuk mengawasi pengelolaan kawasan. Pada awalnya, rumah Pak Hj terdiri dari rumah utama dan gedung pandai besi yang dibangun pada tahun 2006. Rumah tersebut terdiri dari tiga kamar tidur dengan kamar mandi dalam, ruang keluarga, dan dapur. Perubahan pertama terjadi pada tahun 2011, dimana pemilik rumah menjadikan rumahnya sebagai *homestay*. Selanjutnya, pemilik rumah memutuskan untuk memperluas bisnisnya dengan membangun beberapa unit *cottage*, tiga unit diantaranya berbentuk *couple* (menggabungkan dua unit menjadi satu) dan satu unit tunggal. Masing-masing *cottage* memiliki fasilitas berupa ruang keluarga, dapur, kamar tidur dan kamar mandi.

Pada awalnya, bangunan milik Pak Hj masih berupa satu rumah dan gudang pandai besi dibangun pada tahun 2006. Pada tahun 2015, ketika pariwisata mulai berkembang di Rancabali dan jumlah pengunjung mulai meningkat, renovasi terjadi secara bertahap. Pada tahun 2019, saat dilakukannya observasi, *homestay* Pak Hj sudah termasuk kompleks besar penginapan. Penginapan



Gambar 17 Denah Awal Penginapan Pak Hj



Gambar 18 Denah Perubahan Penginapan Pak Hj

ini memiliki tempat parkir pribadi pengunjung yang dapat memuat hingga 20 mobil. Terdapat juga ruang parkir tertutup kecil yang dikhususkan untuk empat sepeda motor. Kondisi tempat parkir cukup luas dan terawat dengan baik dengan material perkerasan berupa aspal.

Dilihat dari tata letak kompleks, hierarki ruang yang ditampilkan cukup jelas. Zona publik, semi publik dan pribadi terbagi jelas antara ruang-ruang yang dialokasikan untuk pengunjung maupun pemilik rumah dan pekerja. Ruang publik terdiri dari area parkir, taman bermain dan kantor pengelola. Sedangkan, ruang semi publik berada di bagian barat kompleks *homestay*. Ruang-ruang seperti teras, gazebo, area terbuka hijau, dan kolam renang semuanya merupakan fasilitas bersama yang hanya tersedia bagi tamu yang menginap di penginapan ini. Di sisi lain, pemisahan ruang semi publik dan area publik memberikan sedikit privasi bagi pengguna. Ilustrasi denah awal dan denah perubahan ada pada Gambar 17 dan Gambar 18.

Peningkatan jumlah wisatawan yang datang ke daerah Rancabali dan sekitarnya merupakan alasan utama pemilik memulai usaha penginapannya. Lokasi penginapannya yang strategis dan memiliki pemandangan indah di sekelilingnya dianggap sebagai potensi besar. Dengan menggunakan modal pribadi, pembangunan fasilitas penginapan dilakukan secara mandiri. Perancangan dan renovasi juga dilakukan sendiri oleh pemilik. Selang beberapa tahun, pemilik memutuskan untuk bekerjasama dengan sebuah operator hotel, yaitu Red Doorz, demi meningkatkan kualitas dan sistem operasi bisnis yang sudah ada, serta meningkatkan pendapatan. Kerjasama dengan Red Doorz tidak hanya sebatas penambahan fasilitas dan peningkatan kualitas, namun juga termasuk peningkatan dalam skill manajemen akomodasi bagi sembilan karyawan penginapan ini. Hal ini tentunya menambah nilai jual dan profesionalisme di bidang *hospitality*.

Perkembangan kegiatan pariwisata dari tahun ke tahun memicu perkembangan kompleks penginapan Pak Hj menjadi lebih besar, guna memenuhi permintaan. Adanya Red Doorz sebagai mitra juga menjadi salah satu usaha dalam persaingan dengan masyarakat lainnya yang menawarkan fasilitas sejenis.

Penginapan Pondok S

Pondok S, yang dimiliki oleh Pak As, merupakan usaha “kebun stroberi petik sendiri” yang dilengkapi dengan *Homestay* Pondok S. Bangunan ini berada di area perbatasan antara Desa Alam Endah dengan hutan lindung dan Hutan Wisata Rancabali, dan terletak 3,8 km dari pintu masuk Taman Wisata Ranca Upas. Pak As, selaku pemilik dan pengelola Pondok S, beserta keluarga tidak tinggal di pondok tersebut, melainkan di permukiman di seberang Pondok S. Dari pernyataan ini, dapat disimpulkan tidak ada interaksi intens antara pemilik pondok dengan penyewa hunian.

Pada awalnya, lahan ini merupakan rumah dan perkebunan sayur milik orang tua Pak A, namun seiring dengan pesatnya pariwisata, baik wisata alam maupun agrowisata di kawasan Ciwidey sejak tahun 2003, pemilik memutuskan untuk menjadikan lahan sayur milik orang tuanya menjadi kawasan agrowisata petik stroberi. Hal ini didukung dengan lokasinya yang sangat strategis di tepi jalan raya Ciwidey – Patengan yang dilalui banyak wisatawan. Fungsi *homestay* dikembangkan pada tahun 2006, setelah Pak As melihat peluang bisnis *homestay*, apalagi rumah tersebut menjadi kosong semenjak orang tua Pak A meninggal dunia.

Perkembangan usaha “kebun stroberi petik sendiri” Pak As sempat mengalami hambatan pada pertengahan tahun 2013 dan 2014, dimana terjadi gagal panen akibat kemarau panjang, serta semakin banyak kompetitor yang menyediakan fasilitas serupa. Meskipun begitu, kunjungan turis ke kawasan wisata di Ciwidey seperti Kawah Putih, Kampung Cai Ranca Upas, Situ Patenggang dan sekitarnya terus meningkat setiap tahun. Hal ini kemudian mendorong Pak As selaku pemilik untuk fokus ke bisnis *homestay*, melalui penambahan jumlah unit kamar, dengan mengurangi luasan lahan kebun stroberi dan penambahan massa bangunan pada tahun 2017. *Homestay* dan kebun stroberi ini terdiri atas dua bangunan untuk penginapan, kebun stroberi, dan kolam pemancingan. Tidak ada transformasi teritorial dalam Pondok S; pemilik Pondok S ini hanya melakukan transformasi fisik dengan konfigurasi spasial. Karena rumah beserta kebun merupakan warisan dari orangtua pemilik dan kosong

semenjak orang tua Pak A meninggal, sedangkan sehari-hari, Pak As dan keluarga juga tidak tinggal dalam rumah ini. Perubahan denah Pondok S diilustrasikan pada Gambar 19 dan Gambar 20.

Perizinan terkait perubahan fungsi ini cukup mudah, melalui pemerintah Desa Alam Endah. Selain itu, dalam membangun sebuah bangunan di lokasi ini, tidak ada aturan khusus terkait pembangunan permukiman. Masyarakat hanya diwajibkan melapor dan mengurus surat-surat perizinan pembangunan yang diakomodasi oleh pihak pemerintah desa terkait, serta mendaftarkan usaha yang dibuka di kantor desa untuk didata oleh pihak administrasi desa.

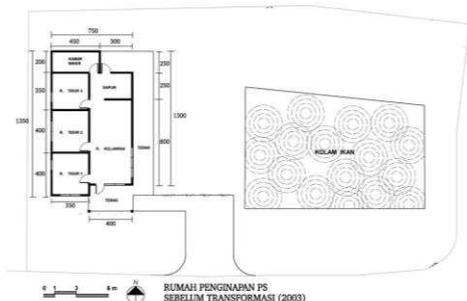
Penginapan, Warung dan Bengkel Ibu I

Pariwisata daerah sekitar hutan wisata Ranca Upas berkembang pesat, terutama sejak dioperasikannya akses Tol Soroja yang memudahkan akses menuju kawasan Bandung Selatan. Dengan adanya perkembangan pariwisata ini, maka permintaan akan fasilitas penunjang pariwisata pun terus meningkat. Hal ini yang melatarbelakangi Ibu I untuk berdagang di sektor fasilitas penunjang pariwisata, yaitu bengkel, warung bakso, toilet umum dan *homestay*. Selama 7 tahun kepemilikan terhadap bangunan rumahnya, Ibu I telah melakukan berbagai penambahan serta transformasi.

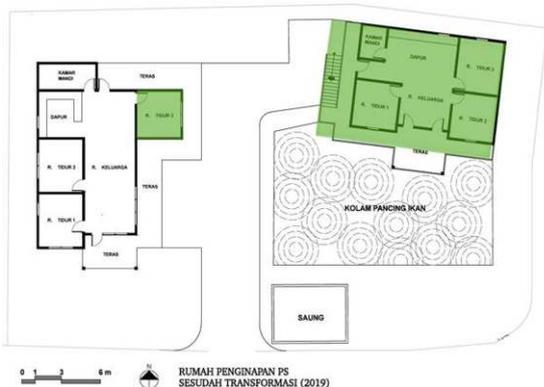
Warung dan bengkel Ibu I pertama kali dioperasikan pada tahun 2009, dengan bengkel sebagai fungsi pertama yang beroperasi. Saat itu, Ibu I belum menempati lokasi ini untuk tempat tinggal. Rumah tinggal Ibu I mengalami transformasi yang bersifat *additive transformation*. Kemudian, rumah sederhana di belakang bengkel dibangun di tahun 2012, yang sudah dilengkapi toilet umum. Rumah ini terdiri dari dua lantai, dimana lantai satu terdiri dari kamar tidur Ibu I dan beberapa fasilitas wisata, seperti warung bakso, bengkel, dan kamar mandi umum. Lantai 2 merupakan kamar tidur yang disewakan sebagai



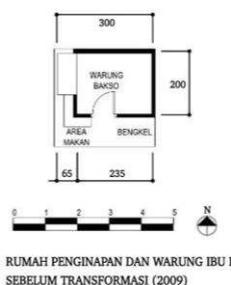
SITE PLAN AREA SEKITAR PENGINAPAN PS TAMPAK DEPAN PENGINAPAN PS (2019)



Gambar 19 Denah Awal Pondok S



Gambar 20 Denah Perubahan Pondok S



RUMAH PENGINAPAN DAN WARUNG IBU I SEBELUM TRANSFORMASI (2009)



SITE PLAN AREA SEKITAR PENGINAPAN & WARUNG BU I TAMPAK DEPAN PENGINAPAN & WARUNG BU I (2019)

Gambar 21 Denah Awal Warung, Bengkel dan Homestay Bu I

Selain itu, alasan perubahan pada rumah-rumah ini juga sesuai dengan studi dari Tipple (2005; dalam Rashid 2019) dimana transformasi fungsi rumah, menjadi salah satu strategi pemilik rumah untuk menaikkan pendapatan mereka. Kawasan Peri-Urban Bandung yang memiliki banyak tujuan wisata memang memikat penduduk lokal untuk mengakomodasi pengunjung serta memperoleh penghasilan, baik sebagai penghasilan utama maupun penghasilan tambahan.

KESIMPULAN

Transformasi fisik adalah salah satu dampak dari pariwisata yang paling mudah diamati pada bangunan sepanjang jalan utama Ciwidey-Situ Patenggang. Transformasi fisik yang terjadi umumnya bersifat *additive transformation*, dikarenakan kebutuhan bangunan dalam menyesuaikan dengan permintaan kebutuhan wisatawan yang ada akibat peningkatan pergerakan aktivitas wisatawan di kawasan sekitar Kampung Cai Ranca Upas. Selain transformasi fisik, terjadi pula transformasi makna atau fungsi dari bangunan yang ada. Banyak masyarakat setempat yang merubah bangunan pribadinya menjadi fasilitas penunjang pariwisata yang bersifat publik, baik itu menjadi warung, penginapan, toilet umum, dan banyak lainnya. Hal ini semata-mata dilakukan karena melihat potensi yang ada yang tentunya berdampak pada kesejahteraan ekonomi pemilik bangunan. Namun, setelah diamati, tidak hanya bangunan rumah yang berubah menjadi bangunan komersial, namun ada juga bangunan komersial yang berkembang menjadi bangunan tempat tinggal karena kebutuhan penghuni untuk tinggal disana.

Dalam transformasinya, masyarakat kebanyakan merombak bentuk fisik dan menggeser teritori rumah, dan peran aktor yang kuat terlihat dalam perubahan fisik dan teritori tersebut. Pada Desa Patengan dan Desa Alam Endah yang kepemilikan tanahnya cenderung personal, perubahan dapat dilakukan dari skala kecil hingga besar. Sedangkan untuk Kampung Patengan Baru yang merupakan rumah dinas, perubahan fisik dan teritori sangat terbatas dan dikendalikan oleh pengelola tanah, sehingga perubahan hanya terjadi dalam skala minor.

Pengaruhnya terhadap sektor ekonomi dan lingkungan dari perubahan ini cukup signifikan. Bagi pemilik lahan, dampak positif dirasakan dengan adanya pendapatan yang lebih besar dari tren wisata di Bandung Selatan beberapa tahun belakangan ini. Di sisi lain, dampak sosial hanya terasa di Kampung Patengan Baru, dimana tamu

bisa merasakan kehidupan sehari-hari karyawan PTPN VIII yang membuka usaha *homestay* dan menginap bersama penghuni. Hal ini tidak dapat dirasakan di studi kasus Desa Alam Endah dan Desa Ciwidey, karena beberapa cenderung membuat batas yang jelas antara ruang publik dan privat, atau bahkan penghuni tinggal terpisah dengan tamu.

Rekomendasi yang dapat diberikan dari studi ini adalah perlunya keseragaman kualitas dan standar dari pendirian fungsi komersial, terutama penginapan, agar pengunjung lebih nyaman dan pengelola bisa lebih bertanggung jawab. Karena ditemukan beberapa *homestay* yang tidak memenuhi standar, cenderung kumuh, sehingga kalah bersaing dengan *homestay* lainnya.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Kelompok Keilmuan Perumahan dan Permukiman dan Program Penelitian Pengabdian kepada Masyarakat dan Inovasi/ P3MI, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung atas dukungan, fasilitas dan kesempatan yang diberikan untuk menyelesaikan survei dan riset ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Budiman, Muhammad Reza, dan Nia Kurniasari. 2019. "Kajian Keterkaitan Kegiatan Ekonomi Pertanian di Kawasan Agropolitan Ciwidey, Kabupaten Bandung."
- Budiyantini, Yanti, dan Vidya Pratiwi. 2015. "Peri-urban Typology of Bandung Metropolitan Area." *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 227 (November): 833-37. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.06.152>.
- Damayanti, Desak Putu, Ni Made, Dwi Sulistia Budhiari, dan Kuswara. 2017. "Transformasi Rumah Adat Balai Padang Sebagai Hunian Tradisional Suku Dayak Bukit di Kalimantan Selatan Transformation of Balai Padang Traditional House as Dwelling of Dayak Bukit Tribe in South Kalimantan." *Jurnal Permukiman* 12 (1): 33-44.
- Desriani, Rian Wulan, Rani Widyahantari, Heni Suhaeni, Puthut Samyahardja, dan Wahyu Yodhakera. 2015. "Pengkajian Penyediaan Sarana Prasarana Permukiman Berdasarkan Daya Dukung Pulau Giliyang." *Jurnal Permukiman* 10 (2): 68-77.

- Habraken, N John. 2000. "Hierarchies of Enclosure." In *The Structure of the Ordinary Form and Control in the Built Environment*.
- Hao, Pu, Stan Geertman, Pieter Hooimeijer, dan Richard Sliuzas. 2013. "Spatial evolution of urban villages in Shenzhen." In *Rural Migrants in Urban China: Enclaves and Transient Urbanism*.
<https://doi.org/10.4324/9780203796597>.
- Hedblom, Marcus, Erik Andersson, dan Sara Borgström. 2017. "Flexible land-use and undefined governance: From threats to potentials in peri-urban landscape planning." *Land Use Policy*.
<https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2017.02.022>.
- Kusdiwanggo, Susilo. 2016. "Konsep Pola Spasial Permukiman di Kesepuhan Ciptagelar (Spatial Pattern Concept of Settlement in Kasepuhan Ciptagelar)." *Jurnal Peremukiman Mei*.
- Legates, Richard, dan Delik Hudalah. 2014. "Peri-urban planning for developing East Asia: Learning from Chengdu, China and Yogyakarta/Kartamantul, Indonesia." *Journal of Urban Affairs*.
<https://doi.org/10.1111/juaf.12106>.
- López-Mosquera, Natalia, dan Mercedes Sánchez. 2011. "The influence of personal values in the economic-use valuation of peri-urban green spaces: An application of the means-end chain theory." *Tourism Management*.
<https://doi.org/10.1016/j.tourman.2010.08.003>.
- Martina, S. 2014. "Dampak pengelolaan taman wisata alam Kawah Putih terhadap kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat." *Jurnal Pariwisata I (2)*: 81–89.
- Maryati, Sri, dan An Nisaa' Siti Humaira. 2015. "Increasing the Infrastructure Access of Low-Income People in Peri-Urban of Bandung Metropolitan Area." *International Journal of Built Environment and Sustainability*.
<https://doi.org/10.11113/ijbes.v2.n3.84>.
- Pradoto, W., B. Setiyono, dan H. Wahyono. 2018. "Peri-urbanization and the dynamics of urban-rural linkage: The case of Sukoharjo Regency, Central Java." In *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*.
<https://doi.org/10.1088/1755-1315/202/1/012039>.
- Pratiwi, Wiwik Dwi, Bramanti Kusuma Nagari, dan Jamaliani Jamaliani. 2019. "Sustainable Settlement Development: Land Use Change in Lakeside Tourism of Bandung." *KnE Social Sciences*.
<https://doi.org/10.18502/kss.v3i21.5019>.
- Pratiwi, Wiwik Dwi, Kiki Priscilia, Ayang Khairunnisa, dan Affrida Amalia. 2022. "Transformasi Spasial Homestay di Desa Wisata, Kabupaten Subang." *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia* 11 (4): 160–70.
- Pratiwi, Wiwik Dwi, Indah Susanti, dan Samsirina. 2017. "The Impact of Religious Tourism on a Village of Peri-urban Bandung: Transformation in Placemaking." In *Proceedings of the 6th International Conference of Arte-Polis*.
https://doi.org/10.1007/978-981-10-5481-5_7.
- Pratiwi, Wiwik Dwi, Anastasia Widyarningsih, dan Medria Shekar Rani. 2022. "Ecosystem services and green infrastructure planning of peri-urban lakes: the multifunctionality of Situ Jatijajar and Situ Pengasinan in Depok, Indonesia." *Landscape Research*, 1–20.
- Rapoport, Amos. 1969. "Chapter 3: Socio-Cultural Factors and House Form." In *House Form and Culture*.
- Rashid, Masud Ur. 2019. "Transformation of Housing in Low-income Settlement: A Study of Domestic Spaces in Ershad Nagar Resettlement Camp." *Nakhara: Journal of Environmental Design and Planning* 16: 119–46.
- Sesotyaningtyas, Mega, Wiwik Dwi Pratiwi, dan Jawoto Sih Setyono. 2015. "Transformasi Hunian Dengan Perspektif Spasial dan Tatanan Budaya: Komparasi Permukiman Kumuh Bang Bua, Thailand dan Kampung Naga, Indonesia." *Geoplanning: Journal of Geomatics and Planning* 2 (2): 116–23.
- Widyastomo, Deasy. 2011. "Perubahan Pola Permukiman Tradisional Suku Sentani Di Pesisir Danau Sentani." *Jurnal Peremukiman* 6 (2): 84–92.
- Wilkinson, Paul F., dan Wiwik Pratiwi. 1995. "Gender and tourism in an Indonesian village." *Annals of Tourism Research*.
[https://doi.org/10.1016/0160-7383\(94\)00077-8](https://doi.org/10.1016/0160-7383(94)00077-8).
- Winarso, Haryo, Delik Hudalah, dan Tommy Firman. 2015. "Peri-urban transformation in the Jakarta metropolitan area." *Habitat International*.
<https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.024>.