

Komodifikasi Rumah dan Perubahan Sosial-Ekonomi di Kawasan Peri-Urban Sekitar Universitas Telkom, Kabupaten Bandung

House Commodification and Social-Economic Change in Peri-Urban Area around Telkom University, Bandung Regency

Rahmawati Santoso¹, Haryo Winarso¹

Diterima: 16 Desember 2024

Disetujui: 30 Oktober 2025

Abstrak: Kawasan peri-urban mengalami adaptasi dari menyebarkan kegiatan perkotaan. Perwujudan dari hubungan ruang dan sistem sosial ekonomi yang kompleks dan dinamis pada kawasan peri-urban terlihat jelas dari kemunculan praktik komodifikasi rumah. Pada kawasan peri-urban di sekitar Universitas Telkom, berbagai kegiatan perkotaan yang menjamur berpotensi mempengaruhi pemanfaatan rumah penduduk yang dikomodifikasikan menjadi bukan sekedar rumah saja. Tulisan ini mengidentifikasi komodifikasi rumah beserta asosiasinya terhadap perubahan sosial ekonomi di kawasan peri sekitar Universitas Telkom, Kabupaten Bandung. Tulisan disusun berdasarkan penelitian yang menggunakan metode kualitatif untuk menjelaskan keberadaan, karakteristik, dan proses terjadinya komodifikasi rumah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan kegiatan perkotaan berupa kegiatan pendidikan yang bergeser ke pinggiran mendorong terjadinya komodifikasi rumah di kawasan peri-urban. Pertumbuhan penduduk pada kawasan peri-urban sekitar Universitas Telkom karena adanya pendatang yang sebagian besar adalah mahasiswa berasosiasi pada terjadinya komodifikasi rumah. Dalam pengembangan kawasan, komodifikasi rumah terjadi melalui perubahan guna lahan yang memicu adanya perumahan maupun melalui perubahan fungsi rumah dan peningkatan intensitas bangunan rumah. Komodifikasi rumah yang terjadi di kawasan peri-urban tidak membawa perubahan yang hanya terbatas pada keuntungan modal akumulatif/sumber penghasilan saja, tetapi juga dapat menghilangkan fungsi hunian dari rumah yang mengalami komodifikasi.

Kata Kunci: *Komodifikasi Rumah, Perubahan Sosial-Ekonomi, Kawasan Peri-Urban, Sekitar Universitas Telkom, Kabupaten Bandung*

Abstract: Peri-urban areas undergo adaptation due to the expansion of urban activities. The manifestation of complex and dynamic relationships between spatial and socio-economic systems in peri-urban areas is evident in the emergence of house commodification practices. In the peri-urban area surrounding Telkom University, the proliferation of urban activities has the potential to influence the utilization of residential houses, transforming them into entities beyond their original function as living spaces. This study examines house commodification and its association with socio-economic changes in the peri-urban area surrounding Telkom University, Bandung Regency. This research employs qualitative methods to explore the existence, characteristics, and processes underlying house commodification. The findings indicate that the shift of urban activities, particularly educational activities, to suburban areas has driven house commodification in peri-urban regions. Population growth in the peri-urban area surrounding Telkom University, primarily due to an influx of migrants (most of whom are students) is closely associated with the

¹ Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan (SAPPK), Institut Teknologi Bandung, Bandung, Indonesia

Korespondensi: rahmawsantoso@gmail.com

phenomenon of house commodification. In the context of regional development, house commodification occurs through land-use changes that foster residential development or through functional transformations and increased construction intensity of residential buildings. The commodification of houses in peri-urban areas does not merely result in the accumulation of capital or income generation but also risks eroding the residential function of houses subjected to commodification.

Keywords: House Commodification, Socio-Economic Change, Peri-Urban Area, Around Telkom University, Bandung Regency

PENDAHULUAN

Komodifikasi adalah proses dimana nilai ekonomi suatu objek mendominasi kegunaannya, seperti material dan etika (Turner, 1976). Komodifikasi menunjukkan proses perubahan suatu produk menyesuaikan kepentingan pasar dan telah menjadi fenomena global di abad ke-20 (Vilenica, et al., 2021). Salah satu bentuk dari hubungan antara ruang dan sistem sosial ekonomi yang kompleks dan dinamis terlihat jelas dari kemunculan praktik komodifikasi ruang di kawasan peri-urban (Setiawan, 2006). Salah satu bentuk komodifikasi ruang yang terjadi di kawasan peri-urban adalah komodifikasi terhadap rumah. Komodifikasi rumah merupakan suatu fenomena kompleks yang terjadi ketika rumah atau properti rumah tidak hanya dianggap sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai objek yang dapat diperdagangkan di pasar (Fu & Velasco, 2023). Dalam komodifikasi rumah, rumah dianggap sebagai komoditas yang dapat memberikan keuntungan modal yang akumulatif (Basile & Reyes, 2024). Artinya, rumah diproduksi tidak atas dasar nilai guna (*use value*) tetapi lebih kepada nilai tukarnya (*exchange value*). Dengan demikian, komodifikasi rumah merupakan kondisi dimana keberadaan rumah tidak lagi sekedar untuk memenuhi kebutuhan hunian/ruang tinggal bagi penduduk, tetapi mulai diarahkan untuk menjadi sumber penghasilan bagi pemiliknya. Praktik dari komodifikasi menjelma dalam berbagai bentuk diantaranya melalui praktik sewa rumah, praktik peningkatan intensitas bangunan rumah, hingga praktik dominasi kegiatan aksesoris rumah (Pettas et al., 2024; Pujiyanto, 2019).

Dalam lingkup yang lebih luas, komodifikasi rumah merupakan praktik yang mengkhawatirkan terutama jika dilakukan secara tidak terstruktur dan masif sebab mempengaruhi pola bermukim termasuk pola penduduk berkegiatan dalam kacamata sosial dan ekonomi (Chiu, 2006; Musil et al., 2022). Praktik komodifikasi rumah disatu sisi dapat menjadi solusi dari tekanan ekonomi perkotaan namun disisi lain dapat mengancam fungsi asli dari rumah itu sendiri sebagai hunian bagi manusia (Setiawan, 2006). Komodifikasi rumah menjadi hasil dari kompleksitas interaksi yang terjadi dan sekaligus memberikan dampak yang juga tidak kalah kompleks terhadap sosial ekonomi penduduknya. Para peneliti terdahulu meyakini bahwa komodifikasi rumah yang terjadi di suatu kawasan akan turut mengubah perilaku sosial ekonomi dari penduduk yang tinggal di kawasan tersebut menyesuaikan kebutuhan pemenuhan hidup mereka melalui pemanfaatan praktik komodifikasi rumah.

Proses komodifikasi rumah seringkali terjadi seiring dengan perkembangan ekonomi dan urbanisasi yang pesat, di mana nilai properti tidak hanya dilihat dari kebutuhan dasar tempat tinggal, melainkan juga sebagai instrumen investasi yang potensial (Forrest & Williams, 1984; Olt et al., 2023). Terdapat beberapa faktor yang dapat mengindikasikan terjadinya komodifikasi, termasuk peningkatan spekulasi properti, pertumbuhan pasar hipotek, dan kebijakan pembangunan yang lebih mengutamakan aspek finansial daripada kebutuhan sosial (Debrunner & Gerber, 2021; Fransiska & Winarso, 2023). Peri-urban sebagai penghubung antara perkotaan dan perdesaan saat ini mengalami perubahan yang sangat besar dan disebabkan oleh perluasan kegiatan perkotaan (Arbaci et al., 2021; Kaffah & Winarso, 2023; Kustiwan & Ramadhan, 2019).

Selain itu, perubahan tersebut juga dipengaruhi oleh tekanan aktivitas pemenuhan kebutuhan yang lebih tinggi dibandingkan daerah *rural* yang menjauhi *urban* (Budiyantini & Alviany, 2022; Lion et al., 2022; Mestrum & Menon, 2021). Proses perubahan di pinggiran kota pun tidak hanya mengenai pemusatan penduduk baru, tetapi juga mengenai transisi karakteristik sosial dan ekonomi dari desa ke kota (Afsar, 1999; Winarso et al., 2015).

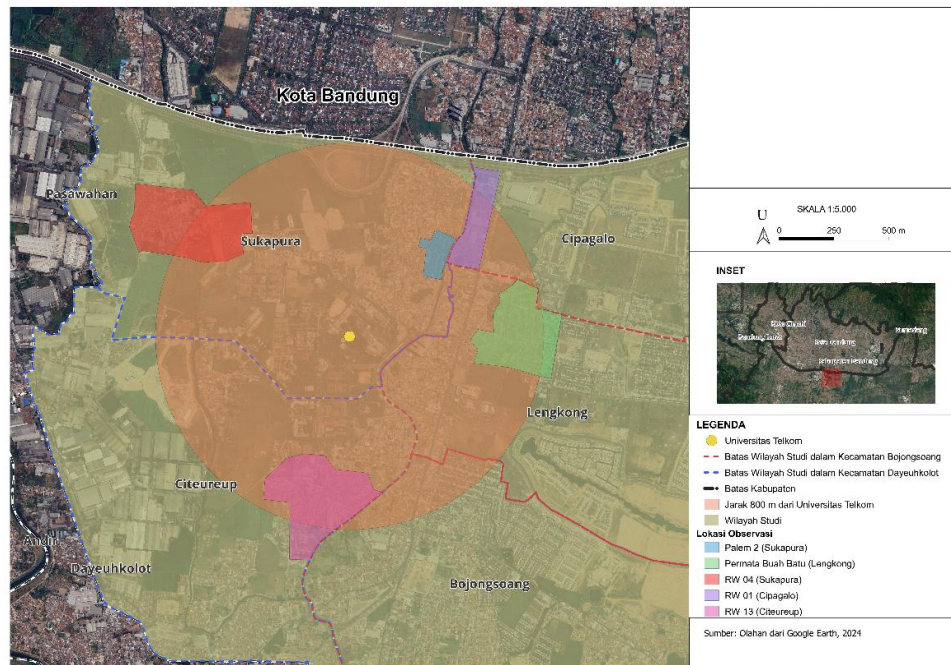
Kota Bandung sebagai kota metropolitan terbesar ke-3 di Indonesia memiliki tingkat pertumbuhan penduduk yang tinggi dan membawa dampak pada wilayah di sekitarnya berupa munculnya *urban expansion* (Kausan et al., 2019; Murtadho, et al., 2018). Dalam konstelasi Bandung Raya, kawasan sekitar Universitas Telkom yang terletak di Kabupaten Bandung menjadi *hinterland* sekaligus daerah penyangga dari Kota Bandung yang membuatnya menjadi kawasan terdampak dari pertumbuhan pesat di Kota Bandung (Windriya & Winarso, 2019). Universitas Telkom merupakan pusat pendidikan baru yang berdiri kurang dari 30 tahun yang lalu dan pada 2024 memiliki total lebih dari 30.000 orang mahasiswa pada kampus pusat yang terletak di Kabupaten Bandung. Pusat pendidikan baru ini dianggap sebagai magnet kegiatan dan aktivitas yang menghidupkan wilayah peri-urban tersebut (Kadi, 2024; Kurowska et al., 2024; Le & Ha, 2019). Perkembangan kawasan peri-urban di sekitar Universitas Telkom diproyeksikan akan diikuti dengan transisi karakteristik sosial dan ekonomi kawasannya.

Komodifikasi rumah yang terjadi di satu lokasi dan lokasi lainnya memiliki faktor pendorong, karakteristik, dan proses yang unik dan berbeda (Vilenica et al., 2021). Sementara komodifikasi rumah yang terjadi di sekitar Universitas Telkom merupakan komodifikasi rumah yang terjadi di kawasan peri-urban Kabupaten Bandung yang memiliki magnet kegiatan berupa kawasan pendidikan (Marengo, 2023; Sherry, 2005). Sebelumnya, belum ditemukan adanya literatur yang spesifik membahas komodifikasi rumah di kawasan peri-urban dan sekitar kawasan pendidikan yang terjadi di Indonesia sehingga kajian terkait hal ini belum tereksplorasi lebih jauh dan diperlukan kajian yang mampu mendalaminya. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan proses komodifikasi rumah di kawasan peri-urban sekitar Universitas Telkom, Kabupaten Bandung beserta asosiasinya terhadap perubahan sosial dan ekonomi melalui tinjauan perubahan yang mendalam terhadap faktor pendorong terjadinya komodifikasi rumah, karakteristik dan proses perubahan fungsi rumah, serta diakhiri dengan asosiasinya dengan perubahan sosial-ekonomi yang meliputi perubahan kebiasaan sosial, institusi sosial, pekerjaan, dan sektor perekonomian penduduk. Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan pendalaman dan pengayaan di bidang perencanaan wilayah terkait dampak transformasi yang terjadi akibat praktik komodifikasi rumah.

METODE

Penelitian dilakukan menggunakan metode kualitatif dalam menjelaskan faktor pendorong dan proses terjadinya komodifikasi rumah, serta asosiasinya terhadap perubahan sosial dan ekonomi di kawasan peri-urban. Pengumpulan data dengan wawancara diambil melalui *non-probability sampling* agar spesifik ditujukan pada pelaku komodifikasi di dalam lokasi sampel perumahan. Observasi naturalistik dilakukan dengan meninjau secara langsung tanpa perlakuan khusus (Creswell et al., 2018). Penelitian ini dipusatkan pada beberapa desa yang berada di sekitar pusat pendidikan di wilayah peri-urban yang berbatasan dengan Kota Bandung dan berada dalam radius 800 meter yang diasumsikan menjadi batasan jarak yang digunakan untuk merepresentasikan daerah pengaruh keberadaan pusat pendidikan tersebut. Pemilihan sampel observasi secara purposif dilakukan berdasarkan keterwakilan dari setiap tipe rumah populasi pada kelima desa yang masuk dalam wilayah studi yaitu sampel klaster perumahan yang mewakili

perumahan komersil dan sampel RW yang mewakili perumahan swadaya. Lokasi sampel tersebut dalam penelitian ini akan disebutkan sebagai lokasi observasi.



Sumber: Digambar di Atas Peta Dasar dari Google Earth 2024

Gambar 1. Peta Wilayah Observasi

HASIL DAN PEMBAHASAN

Komodifikasi Rumah pada Lokasi Observasi

Secara khusus, komodifikasi rumah diidentifikasi secara mendetail pada 5 lokasi yaitu Perumahan Permata Buah Batu Desa Lengkong, Perumahan Palem 2 Desa Sukapura, RW 04 Desa Sukapura, RW 01 Desa Cipagalo, dan RW 13 Desa Citeureup yang dipilih dengan kriteria mewakili tipe perumahan yang ada di sekitar Universitas Telkom yaitu perumahan komersial dan swadaya. Dari Tabel 1, pada lokasi observasi total terdapat 2.244 unit rumah dengan jumlah rumah yang mengalami komodifikasi sebanyak 390 rumah. Dengan demikian, 17% dari rumah yang berada pada 5 lokasi observasi mengalami komodifikasi rumah (lihat Tabel 1).

Tabel 1. Jumlah Komodifikasi Rumah di 5 Lokasi Observasi

Lokasi	Jumlah Rumah	Jumlah Rumah Komodifikasi	Persentase Komodifikasi Rumah Terhadap Jumlah Rumah di Lokasi Observasi
Perumahan Pertama Buah Batu Desa Lengkong	537	88	16%
Perumahan Palem 2 Desa Sukapura	113	19	17%
RW 04 Desa Sukapura	544	61	11%
RW 01 Desa Cipagalo	153	40	26%
RW 13 Desa Citeureup	897	182	20%
Jumlah	2.244	390	17%

Tabel 1 menunjukkan bahwa kelima wilayah studi memiliki ukuran yang berbeda-beda. Berdasarkan perbandingannya, RW 01 Desa Cipagalo memiliki persentase komodifikasi rumah yang paling besar dengan selisih persentase yang cukup jauh

dibandingkan dengan RW 04 Desa Sukapura meskipun mewakili tipe perumahan yang sama (perumahan swadaya). Sementara pada perumahan komersial yang diidentifikasi pada Perumahan Permata Buah Batu dan Perumahan Palem 2 menunjukkan perbedaan persentase komodifikasi rumah yang sangat tipis, yaitu hanya 1%. Dengan menjadikan rata-rata persentase 17% sebagai acuan, maka dapat dikatakan bahwa RW 01 Desa Cipagalo dan RW 13 Desa Citeureup memiliki tingkat komodifikasi rumah yang lebih tinggi dibandingkan Perumahan Permata Buah Batu, Perumahan Palem 2, dan RW 04 Desa Sukapura. Persentase komodifikasi rumah pada Perumahan Palem 2 yang sama dengan rata-rata menunjukkan bahwa secara umum, komodifikasi rumah di Perumahan Palem 2 dapat mewakili komodifikasi rumah di keempat lokasi observasi lainnya secara keseluruhan.

Faktor Pendorong Komodifikasi Rumah di Kawasan Peri-Urban

Faktor pendorong diidentifikasi melalui penyebab dilakukannya komodifikasi rumah baik secara eksternal maupun internal wilayah. Faktor pendorong eksternal adalah faktor pendorong yang munculnya dari pihak luar dan dilakukan pada wilayah studi. Sementara faktor internal adalah faktor pendorong yang muncul dari pihak yang berasal dari dalam lingkup wilayah studi. Secara garis besar, adanya kebutuhan mengenai tempat tinggal dari pendatang nonpermanen beserta segala kebutuhan hariannya yang diikuti dengan adanya kesadaran mengenai peluang ekonomi dan berubahnya pola konsumsi di masyarakat menjadi penyebab terjadinya komodifikasi rumah pada wilayah studi. Secara khusus, komodifikasi rumah mulai terjadi setelah adanya salah satu perguruan tinggi swasta terbesar di Indonesia yang dibuka di wilayah studi yaitu Universitas Telkom.

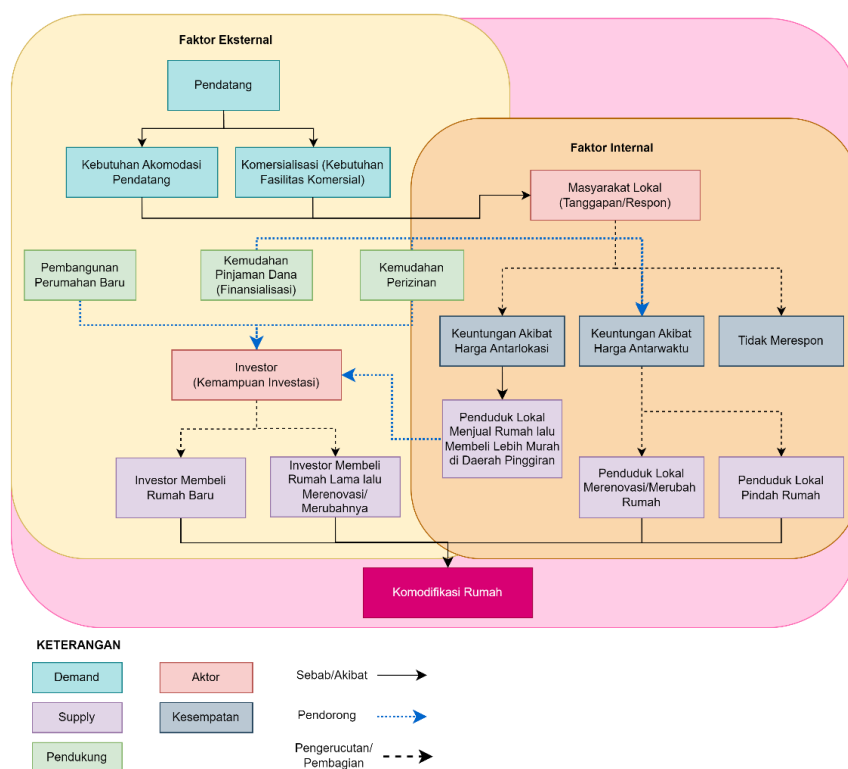
Keberadaan Universitas Telkom menjadi faktor utama dalam mendorong terjadinya komodifikasi rumah pada setiap desa. Universitas Telkom bukan merupakan satu-satunya perguruan tinggi yang ada di wilayah studi namun menjadi faktor pendorong utama komodifikasi rumah sebab keberadaannya membawa ribuan mahasiswa yang oleh seluruh narasumber diakui menjadi alasan dilakukannya komodifikasi rumah. Bahkan pada 2023, Universitas Telkom membawa lebih dari 7.000 mahasiswa setiap tahunnya untuk menetap sementara di lokasi tersebut. Namun, faktor-faktor pendorong lainnya tetap diakui mempengaruhi praktik komodifikasi rumah meskipun tidak berdampak seperti Universitas Telkom. Kawasan ini merupakan peri-urban yang berbatasan langsung dengan Kota Bandung sehingga menjadi tempat bermukim bagi para pekerja di Kota Bandung yang lebih memilih untuk menyewa tempat tinggal di kawasan peri-urban yang cenderung sesuai dengan preferensi bermukim mereka (dari segi kenyamanan, aksesibilitas, kedekatan dengan tempat kegiatan/bekerja, maupun harga). Selain itu, keberadaan kawasan pabrik yang hanya berjarak < 2 km dari wilayah studi juga mendorong terjadinya komodifikasi rumah melalui adanya pekerja pabrik.

Pilihan yang berkembang turut menjadi faktor penentu menjamurnya praktik komodifikasi rumah. Pilihan berkaitan dengan cara penduduk dalam memandang nilai dari rumah. Pada kawasan peri-urban tersebut, secara umum terdapat 3 pilihan yang berkembang. Pilihan pertama dipegang oleh masyarakat yang melihat adanya keuntungan akibat harga antarlokasi dari aset (sawah, rumah, dan lahan) dimana dengan harga yang sama, aset yang dimiliki dapat ditukar dengan jumlah aset yang lebih besar di wilayah yang lebih jauh dari pusat Kota Bandung. Sesuai dengan hal tersebut, harga lahan tertinggi berada di pusat kota dan semakin menurun seiring dengan bertambahnya jarak dari pusat kota (Martanto, 2019).

Di saat yang bersamaan, muncul investor dari luar wilayah yang memandang aset di kawasan peri-urban tersebut sebagai bentuk investasi dengan keuntungan akibat harga antarwaktu (pilihan kedua). Penduduk yang menggunakan pilihan ini memandang aset sebagai suatu keuntungan di masa depan sehingga aset yang dimiliki dipertahankan untuk

memberikan pendapatan pasif dari waktu ke waktu. Pada pilihan ini, terdapat spekulasi bahwa harga aset yang dimiliki saat ini apabila dipertahankan akan memberikan keuntungan yang lebih besar di masa depan. Dalam hal ini, penduduk asli melakukan komodifikasi terhadap rumahnya sendiri. Pada beberapa rumah, penduduk asli mengomodifikasikan rumahnya untuk dikoskan dan mereka tetap pindah ke wilayah yang lebih pinggiran sehingga komodifikasi yang dilakukan memberikan keuntungan yang lebih optimal. Terakhir, pilihan ketiga dipilih oleh penduduk yang tidak merespon perubahan kondisi yang ada sehingga tidak melakukan komodifikasi rumah.

Kemudahan dalam melakukan komodifikasi rumah juga menjadi salah satu penyebab terjadinya komodifikasi rumah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Rumah dan Kawasan Permukiman secara tidak langsung melegalkan praktik komodifikasi rumah di Indonesia dengan beberapa catatan khusus diantaranya tidak membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian terutama bagi warga yang tinggal di sekitarnya. Apabila meninjau dari segi fungsi hunian, tidak seluruh praktik komodifikasi rumah merubah fungsi utama dari bangunan rumah. Namun, hampir setengah dari rumah komodifikasi telah merubah fungsi utama dari bangunan dimana fungsi aksesori menjadi lebih dominan dibandingkan dengan fungsi utamanya. Hal ini menunjukkan bahwa praktik komodifikasi rumah yang dilakukan dalam batas yang telah ditetapkan tidak akan merubah wajah kawasan tetapi jelas mampu menggeser pandangan penduduk terkait nilai dari rumah. Secara keseluruhan, faktor pendorong komodifikasi rumah pada kawasan peri-urban di sekitar Universitas Telkom terpetakan dalam Gambar 2.



Gambar 2. Hasil Pemetaan Faktor Pendorong Komodifikasi Rumah

Karakteristik dan Proses Komodifikasi Rumah di Kawasan Peri-Urban

Komodifikasi terjadi ketika munculnya exchange value yang ditandai dengan adanya peningkatan nilai ekonomi. Bentuk perlakuan pada rumah sebagai komoditas tidak hanya dengan menjadikannya sebagai ladang bisnis atau menyewakannya saja, tetapi juga termasuk pada jual-beli yang dilakukan dan berlandas pada spekulasi. Perubahan fungsi berkaitan dengan dimensi fungsional dari suatu bangunan dan dalam hal ini ditinjau pada rumah. Komodifikasi rumah melalui perubahan fungsi ditinjau dari jenis komodifikasi rumah yang terjadi beserta sebaran dari rumah yang mengalami komodifikasi. Bersamaan dengan kemunculan Universitas Telkom, muncul segala kebutuhan akomodasi bagi mahasiswa STT Telkom dalam jumlah yang tidak sedikit.

Penduduk di sekitar lokasi kampus merespon dengan membuka usaha perdagangan & jasa melalui praktik komodifikasi rumah, baik dengan menyediakan kos-kosan, kontrakan, warung/kelontong, café, laundry, fotocopy, maupun berbagai usaha pelengkap lainnya seperti bengkel, penjahit, dan lain-lain. Perlahan-lahan praktik komodifikasi di kawasan peri-urban tersebut semakin menjamur mengikuti peningkatan permintaan (peningkatan kebutuhan akomodasi bagi pendatang).

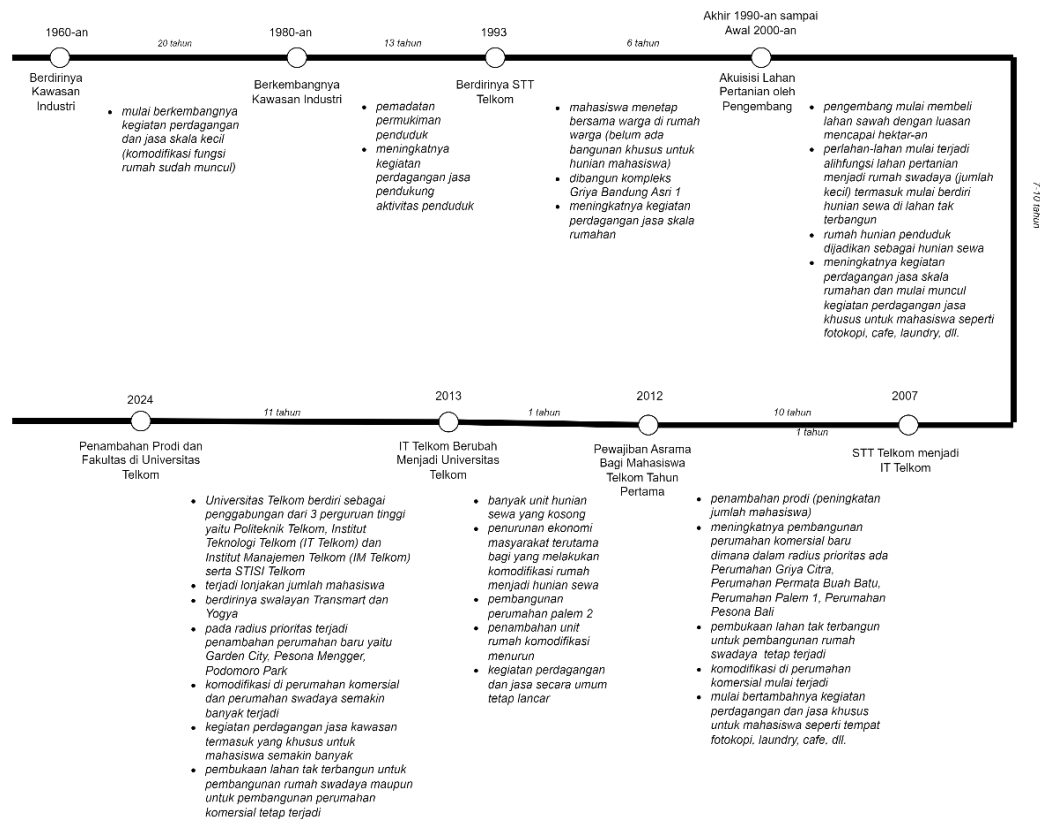
Komodifikasi rumah di wilayah studi yang terjadi dengan pemanfaatan rumah untuk kepentingan komersial terbagi menjadi beberapa kategori secara umum, yaitu: (1) Rumah sebagai hunian bagi pemilik sekaligus hunian sewa; (2) Rumah hanya sebagai hunian sewa; (3) Rumah sebagai hunian bagi pemilik sekaligus tempat usaha perdagangan dan jasa; (4) Rumah hanya sebagai tempat usaha perdagangan dan jasa; (5) Rumah sebagai hunian sewa dan tempat usaha perdagangan dan jasa; serta (6) Rumah sebagai hunian bagi pemilik sekaligus hunian sewa dan tempat usaha perdagangan dan jasa.

Pada lokasi observasi yang meliputi RW dan perumahan komersial, jenis komodifikasi yang paling mendominasi adalah rumah menjadi hunian sewa yang mencapai 45,64% dari keseluruhan komodifikasi rumah yang ditemukan, jauh lebih banyak daripada komodifikasi rumah sebagai hunian sekaligus hunian sewa yang hanya 9,23%. Rumah yang mengalami komodifikasi namun tidak dijadikan hunian oleh pemiliknya ada sebanyak 186 rumah (mencapai 48%) sementara rumah yang mengalami komodifikasi namun tetap menjadi hunian bagi pemiliknya ada sebanyak 204 rumah (52%). Meskipun lebih banyak rumah komodifikasi yang tetap menjadi hunian bagi pemiliknya, komodifikasi rumah tetap terbukti mampu merubah fungsi guna asli dari rumah. Sementara secara keseluruhan, dari 5 lokasi yang diobservasi sebanyak 17% dari keseluruhan rumah yang ada di lokasi observasi merupakan rumah komodifikasi. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun praktik komodifikasi rumah terjadi, namun masih jauh lebih banyak rumah dengan fungsi asli sebagai hunian dan tidak mengalami komodifikasi (lihat Tabel 2).

Hasil identifikasi komodifikasi rumah dari perubahan guna lahan dan perubahan fungsi rumah menunjukkan adanya peningkatan laju komodifikasi secara signifikan pada masa awal pendirian Universitas Telkom. Gambar 3 merupakan alur perkembangan komodifikasi rumah di sekitar Universitas Telkom dimana komodifikasi rumah mulai menjamur setelah STT Telkom berubah menjadi IT Telkom yang membuat terjadinya peningkatan demand dari praktik komodifikasi. Pada masa ini, komodifikasi mulai terjadi pada perumahan komersial, tidak hanya pada perumahan swadaya. Laju komodifikasi meningkat di awal berubahnya STT Telkom menjadi IT Telkom. Sempat terjadi penurunan komodifikasi berjenis hunian sewa setelah Telkom mewajibkan mahasiswa tahun pertamanya untuk tinggal di asrama. Namun seiring dengan bertambahnya mahasiswa setelah berdirinya Universitas Telkom, laju komodifikasi pun kembali meningkat. Hingga 2024, komodifikasi tetap terjadi namun lajunya sudah tidak secepat diawal berdirinya Universitas Telkom.

Tabel 2. Jenis Komodifikasi Rumah pada Wilayah Sampel Observasi

Jenis Komodifikasi	Jumlah	Persentase Jenis Komodifikasi Terhadap Total Rumah Komodifikasi
Hanya Hunian Sewa	178	45,64%
Kontrakan	22	5,64%
Kosan	156	40,00%
Hanya Usaha Perdagangan Jasa	6	1,54%
Cafe	1	0,26%
Kantor	3	0,77%
Laundry	1	0,26%
Studio Foto	1	0,26%
Hunian dan Hunian Sewa	36	9,23%
Rumah dan Kontrakan	3	0,77%
Rumah dan Kosan	33	8,46%
Hunian dan Usaha Perdagangan Jasa	161	41,28%
Rumah dan Bengkel	2	0,51%
Rumah dan Cafe	2	0,51%
Rumah dan Fotokopi	2	0,51%
Rumah dan Isi Ulang Galon	1	0,26%
Rumah dan Jasa Bidan	1	0,26%
Rumah dan Jasa Jahit	2	0,51%
Rumah dan Jasa Katering	1	0,26%
Rumah dan Jasa Terapi	1	0,26%
Rumah dan Kelontong	53	13,59%
Rumah dan Laundry	9	2,31%
Rumah dan Rental	7	1,79%
Rumah dan Salon	4	1,03%
Rumah dan Tempat Les	1	0,26%
Rumah dan Toko	13	3,33%
Rumah dan Warung Makan	60	15,38%
Rumah, Warung Makan, dan Toko	1	0,26%
Rumah dan Jasa Pengobatan	1	0,26%
Hunian Sewa dan Usaha Perdagangan Jasa	2	0,51%
Kosan dan Laundry	1	0,26%
Kosan dan Warung Makan	1	0,26%
Hunian, Hunian Sewa, dan Usaha Perdagangan Jasa	7	1,79%
Rumah, Kosan, dan Laundry	3	0,77%
Rumah, Warung Makan, dan Kelontong	1	0,26%
Rumah, Kosan, dan Kelontong	1	0,26%
Rumah, Kosan, dan Warung Makan	2	0,51%
Total Rumah Komodifikasi	390	100,00%
Total Rumah	2.244	
Persentase Rumah Komodifikasi	17%	



Gambar 3. Alur Perkembangan Komodifikasi Rumah di Sekitar Universitas Telkom

Asosiasi Komodifikasi Rumah dengan Perubahan Sosial dan Ekonomi di Kawasan Peri-Urban

Perubahan sosial ekonomi kawasan berkaitan erat dengan dinamika yang terjadi pada suatu wilayah (Kaffah & Winarso, 2023). Sosial ekonomi mampu menjelaskan situasi perumahan di suatu kawasan dari waktu ke waktu (Debrunner & Gerber, 2021). Dalam penelitian ini, sosial ekonomi menjadi tinjauan yang menggambarkan perubahan yang dirasakan oleh penduduk di wilayah studi. Berkaitan dengan komodifikasi rumah, perubahan sosial ekonomi terjadi beriringan dengan terjadinya perubahan sosial ekonomi di wilayah peri-urban.

a. Perubahan Kebiasaan Sosial

Perubahan kehidupan penduduk erat kaitannya dengan pola penduduk untuk bersosialisasi. Perubahan sosial diakui terjadi akibat berkurangnya penduduk asli yang sebelumnya sudah terbiasa saling bersosialisasi (baik karena kesibukan yang meningkat maupun bermigrasi keluar desa) dan masuknya penduduk pendatang yang pada dasarnya kurang aktif bersosialisasi, baik karena kesibukan maupun karena sifat individualis kekotaan yang dibawa dari tempat asal. Di samping itu, mulai tergerusnya nilai sosial seperti kebersamaan dan gotong royong di masyarakat juga dianggap mempengaruhi perubahan kebiasaan sosial di masyarakat. Kurangnya partisipasi tokoh masyarakat pun dianggap mempengaruhi perubahan hubungan sosial di masyarakat yang menjadi semakin renggang. Hal ini pun tercermin dari keterlibatan penduduk dalam kegiatan gotong royong seperti kerja bakti dan siskamling. Dahulu, penduduk terbiasa bergotong royong dalam melakukan kerja bakti dan siskamling (masih ada sampai 1990an). Namun, seiring

dengan berkembangnya waktu, bahkan kegiatan kerja bakti dan siskamling pun jadi sangat sulit dilakukan secara sukarela bahkan oleh penduduk asli akibat tergerusnya rasa kepemilikan bersama.

Perubahan dari karakter mahasiswa sebagai pendatang yang paling banyak ada di tengah masyarakat tersorot menjadi bentuk perubahan yang terasa. Dalam hal ini, masyarakat menyoroti hubungan sosial yang dibentuk dengan mahasiswa. Mahasiswa Telkom di awal berdirinya STT Telkom dianggap banyak memberikan pengaruh positif dalam menjalin hubungan sosial dengan masyarakat setempat dan membantu masyarakat. Namun setelah tahun 2010, masyarakat merasakan bahwa kepedulian mahasiswa Telkom terhadap kehidupan masyarakat di sekitarnya semakin berkurang. Kini, bahkan diakui bahwa tidak ada keeratan sosial lagi yang terasa antara penduduk lokal dengan mahasiswa yang tidak pernah bersosialisasi dengan penduduk sekitar. Dengan demikian, komodifikasi rumah yang berimplikasi pada berubahnya penghuni kawasan berpengaruh pada perubahan pola sosialisasi menjadi lebih renggang.

b. Perubahan Institusi Sosial

Perubahan komposisi penduduk berkaitan dengan orang-orang yang dapat menggerakkan institusi sosial. Keberadaan pendatang dianggap mampu mempengaruhi institusi sosial yang telah ada baik dengan terlibat maupun tidak terlibat. Selain itu, perubahan komposisi penduduk tersebut juga berpotensi untuk menggeser suatu tatanan lama menjadi tatanan baru yang ditunjukkan oleh kemunculan institusi sosial yang baru. Dalam hal ini, perlu adanya usaha yang cukup besar dan penerimaan penduduk untuk bisa sampai pada pembentukan institusi sosial baru. Di kawasan peri-urban sekitar Universitas Telkom, perubahan institusi sosial secara umum terjadi akibat perubahan nilai kemasyarakatan yang ada dalam diri setiap diri individu baik oleh penduduk asli maupun pendatang yang hadir pasca adanya komodifikasi rumah.

Dalam kurun waktu 1996 sampai 2024 tidak terjadi perubahan yang signifikan dari keberadaan institusi sosial di penduduk. Apabila ditinjau dari segi keberadaannya, beberapa institusi sosial tetap bertahan dalam kurun 28 tahun. Institusi-institusi tersebut adalah Lembaga Musyawarah Desa (LMD), Kelompok Tani, dan Pembinaan Kesejahteraan Keluarga (PKK). Dalam kurun waktu 1996-2024 institusi sosial yang cenderung bertahan lama adalah institusi sosial yang berada di bawah naungan pemerintah desa masing-masing yaitu LMD, PKK, Kelompok Tani (poktan), dan karang taruna. Institusi lokal ini hanya diikuti oleh penduduk asli yang masih tersisa, sementara pendatang termasuk mahasiswa diakui sangat jarang terlibat di dalamnya. Pendatang sebagai penduduk produktif (mahasiswa dan pekerja) dinilai kurang berbaur dengan penduduk lokal termasuk kurang terlibat dalam aktivitas institusi sosial. Karang taruna sebagai institusi sosial yang khusus bagi pemuda pun keanggotaannya diisi oleh pemuda asli desa saja.

c. Perubahan Pekerjaan Penduduk

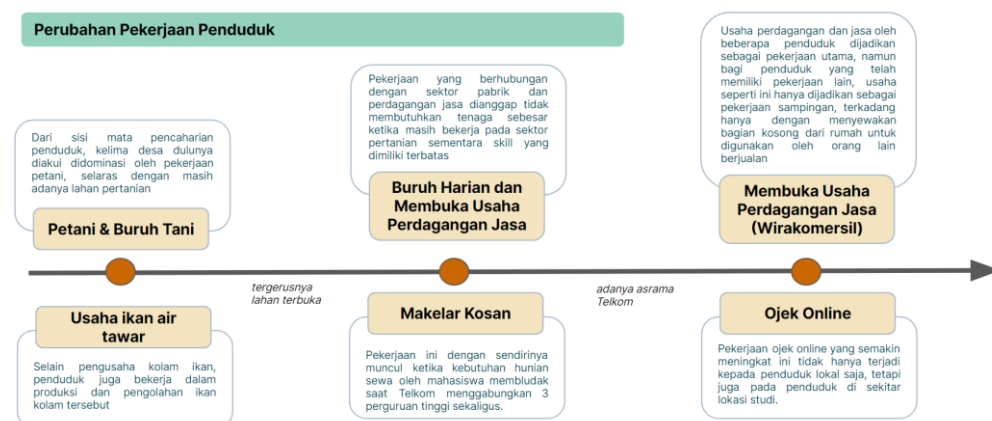
Dari sisi mata pencaharian penduduk, kelima desa dulunya didominasi oleh pekerjaan petani, selaras dengan masih luasnya lahan pertanian. Sementara penduduk yang tidak memiliki lahan pertanian memiliki pekerjaan sebagai buruh tani. Di samping itu, hasil wawancara menunjukkan bahwa dulunya pada kelima desa banyak warga yang memiliki usaha kolam ikan air tawar sehingga penduduk masa itu didominasi pekerjaan yang terlibat dalam produksi dan pengolahan ikan kolam (ikan mas atau nila) menjadi ikan pindang. Namun, pekerjaan-pekerjaan tersebut menjadi semakin menurun setelah mulai berdiri industri dan universitas

besar di Kecamatan Bojongsoang sehingga terjadinya alihfungsi lahan pertanian menjadi kawasan terbangun secara besar-besaran.

Secara khusus, komodifikasi rumah menjadi hunian sewa sempat mendorong munculnya pekerjaan sampingan baru di tengah penduduk lokal, yaitu makelar kosan. Pekerjaan ini muncul ketika kebutuhan hunian sewa oleh mahasiswa membludak saat Universitas Telkom resmi menjadi universitas yang menggabungkan 3 perguruan tinggi sekaligus. Namun, pekerjaan makelar kosan sempat menghilang ketika Universitas Telkom membuat kebijakan baru yang mewajibkan mahasiswa barunya untuk tinggal di asrama pada tahun pertama perkuliahan. Dengan demikian, mahasiswa sebagai target utama dari komodifikasi rumah untuk hunian sewa tidak membutuhkan lagi jasa dari makelar sehingga perlahan-lahan pekerjaan makelar kosan semakin turun jumlahnya. Pekerjaan ini tidak menghilang, namun sudah tidak sebanyak sebelumnya.

Usaha perdagangan dan jasa oleh beberapa penduduk dijadikan sebagai pekerjaan utama, namun bagi penduduk yang telah memiliki pekerjaan lain, usaha seperti ini dijadikan sebagai pekerjaan sampingan, terkadang hanya dengan menyewakan bagian kosong dari rumah untuk digunakan oleh orang lain berjualan. Komodifikasi rumah juga membuat penduduk mulai membuka usaha perdagangan dan jasa seperti warung, *laundry*, *café*, cukur rambut, dan sebagainya. Usaha perdagangan dan jasa tersebut tidak hanya dilakukan sebagai bentuk komodifikasi rumah saja, namun juga pada lapak/bangunan ruko di pinggir jalan yang memang khusus untuk aktivitas perdagangan. Selain oleh penduduk lokal, terdapat pula penduduk dari luar wilayah studi yang membuka usaha perdagangan dan jasa. Dalam hal ini, penduduk lokal turut dipekerjakan sebagai tenaga kerja.

Komodifikasi rumah memberikan sumbangsih pada pekerja yang berkaitan dengan hunian sewa dan usaha perdagangan jasa yang dilakukan di rumah warga dan nyatanya menjadi pekerjaan sektor informal. Pekerjaan-pekerjaan yang telah dijelaskan sebelumnya adalah pekerjaan yang terdampak oleh adanya pendatang yang diakomodasi pada rumah komodifikasi. Perubahan dominasi dan dinamika pekerjaan penduduk ini memperlihatkan keterkaitan antara perubahan penggunaan lahan menghilangkan pekerjaan sektor primer dan komodifikasi rumah menjadi kesempatan untuk memperoleh jenis pekerjaan baru yang bergerak di sektor sekunder dan tersier. Gambar 4 memperlihatkan secara keseluruhan transisi perubahan pekerjaan penduduk sebagaimana yang telah dijelaskan secara terperinci sebelumnya.



Gambar 4. Alur Perubahan Pekerjaan Penduduk

d. Perubahan Perekonomian Penduduk

Dari wawancara yang dilakukan dengan pelaku komodifikasi, diakui bahwa komodifikasi rumah memberikan sumbangsih pada perekonomian penduduk lokal dan investor dalam bentuk sumber pendapatan aktif dan pasif. Berbeda dengan pemilik kosan yang hanya menerima pendapatan pasif (*passif income*), pada penduduk yang membuka usaha informal di rumah seperti warung, *laundry*, *café*, dan sebagainya, komodifikasi rumah memberikan pendapatan aktif (*active income*). Komodifikasi rumah menjadi jalan pintas bagi penduduk dengan perekonomian menengah ke bawah yang tidak mampu menyewa lapak usaha untuk menjadikan rumah tinggalnya sebagai tempat usaha.

Perubahan yang terjadi pada ekonomi penduduk dari keberadaan komodifikasi rumah juga ditinjau melalui besarnya pengaruh keberadaan pendatang yang mayoritas adalah mahasiswa Universitas Telkom. Liburan panjang bagi mahasiswa membawa dampak pada penurunan ekonomi di wilayah studi, terkhusus pada usaha kecil milik penduduk yang pelanggan utamanya adalah mahasiswa. Pengaruh dari keberadaan mahasiswa yang paling terasa adalah ketika masa pandemi Covid-19, kampus menjalankan perkuliahan *online* sehingga lebih banyak hunian sewa yang kosong dan usaha perdagangan jasa yang kehilangan pelanggannya. Bahkan, terjadi keterpurukan ekonomi bagi penduduk yang ekonomi rumah tangganya sangat bergantung pada keberadaan mahasiswa. Penduduk dengan taraf ekonomi bawah yang pada akhirnya terlilit hutang pinjaman *online*. Komodifikasi rumah membuat terjadinya perubahan ekonomi berupa bergantungnya perekonomian rumah tangga pada keberadaan mahasiswa.

Komodifikasi rumah telah mempengaruhi cara penduduk untuk mendapatkan pendapatan dan diandalkan dalam menopang ekonomi pelaku komodifikasi. Akan tetapi, komodifikasi rumah sebagai sumber pendapatan pasif tidak masuk dalam daftar sumber penghasilan sebagian besar penduduk, termasuk dalam daftar sektor ekonomi. Hanya dampak komodifikasi rumah pada sektor perdagangan dan jasa yang masuk dalam daftar sumber penghasilan penduduk. Padahal dengan melihat kondisi lapangan dan perkembangan ekonomi di kawasan sekitar Universitas Telkom, komodifikasi rumah sebagai pendapatan pasif memiliki dampak ekonomi yang cukup besar dan bahkan menjadi sumber pendapatan utama bagi sejumlah rumah tangga penduduk.

KESIMPULAN

Keberadaan pusat kegiatan berskala besar yang memantik pertumbuhan wilayah tidak hanya memicu terjadinya perubahan sosial dan ekonomi wilayah, tetapi juga kondisi fisik dari wilayah tersebut melalui komodifikasi rumah. Komodifikasi rumah menunjukkan persaingan yang nyata antara nilai guna dan nilai tukar dari rumah yang diperlakukan sebagai komoditas dimana rumah yang sebelumnya berfungsi sebagai tempat tinggal dan berlindung, justru bertransformasi menjadi alat mencari keuntungan finansial. Proses komodifikasi rumah di kawasan peri-urban sekitar Universitas Telkom menunjukkan pola yang secara bertahap dan lambat laun mengubah perilaku sosial-ekonomi dari penduduk yang tinggal di kawasan tersebut.

Dalam jangka panjang dan skala yang besar, komodifikasi rumah dikhawatirkan akan merubah wajah kawasan dari yang awalnya permukiman menjadi kawasan dominasi komersial. Perlu adanya penyesuaian antara penempatan pusat pendidikan berskala besar dengan karakteristik wilayah, termasuk pada antisipasi seberapa luas pengembangan lahan yang mengikuti mampu mengubah fungsi bangunan dan fungsi kawasan. Dalam implementasinya, saat ini praktik komodifikasi rumah di Indonesia terakomodasi dalam ketentuan pemanfaatan ruang yang menunjukkan diperbolehkannya komodifikasi rumah

dengan batasan-batasan tertentu. Namun pada kenyataannya, komodifikasi rumah yang terjadi di masyarakat menghilangkan fungsi hunian dan memunculkan fungsi komersil tanpa adanya perizinan legal yang dilakukan oleh masyarakat sehingga diperlukan penegakan hukum yang lebih tegas dalam menanggapi komodifikasi rumah.

DAFTAR PUSTAKA

- Afsar, R. (1999). Rural-urban dichotomy and convergence: emerging realities in Bangladesh. *Environment and Urbanization*, 11(1), 235-246. DOI: <https://doi.org/10.1177/095624789901100106>.
- Arbaci, S., Bricocoli, M., & Salento, A. (2021). The value of the city. Rent extraction, right to housing and conflicts for the use of urban space. *Partecipazione e Conflitto*, 14, 774-787. DOI: <https://doi.org/10.1285/i20356609V14I2P774>.
- Basile, P., & Reyes, A. (2024). Contesting housing commodification and financialization through bridging: Experiences from Mexico and Brazil. *Environment and Planning C: Politics and Space*, 43, 164 - 183. DOI: <https://doi.org/10.1177/23996544241262170>.
- Budiyantini, Y., & Alviany, S. (2022). The Socio-Economic Transformations in the Peri-Urban of Bandung Metropolitan Area. *Journal of Infrastructure and Facility Asset Management*, 4(1), 21-28. DOI: <http://dx.doi.org/10.12962/jifam.v4i1.14299>.
- Chiu, R. L. H. (2004). Socio-cultural sustainability of housing: a conceptual exploration. *Housing, Theory and Society*, 21(2), 65-76. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036090410014999>.
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Fifth Edition*. Los Angeles: SAGE.
- Debrunner, G., & Gerber, J.-D. (2021). The Commodification of Temporary Housing. *Cities*, 108, 102998. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102998>.
- Forrest, R., & Williams, P. (1984). Commodification and Housing: Emerging Issues and Contradictions. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 16(9), 1163-1180. DOI: <https://doi.org/10.1068/a161163>.
- Fransiska, B., & Winarso, H. (2023). Dinamika Periurbanisasi dan Transformasi Wilayah Peri Urban (Studi Kasus: Kabupaten Bandung dan Gowa). *Tesis*, Program Studi Magister Perencanaan Wilayah dan Kota, Institut Teknologi Bandung.
- Fu, S., & Velasco, G. (2023). *Decommodification and Its Role in Advancing Housing Justice*. Urban Institute.
- Kadi, J. (2024). Layers of Commodification in the City of Decommodification: The Transformation of Regulated Private Renting in Vienna. *Housing, Theory and Society*, 42(2), 212-233. DOI: <https://doi.org/10.1080/14036096.2024.2382417>.
- Kaffah, M. S., & Winarso, H. (2023). Pengembangan Lahan Skala Besar dan Transformasi Sosial-Ekonomi Masyarakat di Sekitarnya: Bukti dari Pengembangan Summarecon Bandung dan Rencana Pengembangan TOD Tegalluar. *Tataloka*, 25(3), 181-203. DOI: <https://doi.org/10.14710/tataloka.25.3.181-203>.
- Kausan, B. Y., Wijayanti, P. A., & Atno. (2019). Kampung-Kota dan Permukiman Kumuh di Kota Bandung Tahun 1965-1985. *Journal of Indonesian History*, 8(1), 53-61. DOI: <https://doi.org/10.15294/jih.v8i1.32211>.
- Kurowska, Z., Socha, J., & Gabryszewska, K. (2024). How housing problems affect students: analysis of in-depth interviews with Polish student occupation strike participants. *Society Register*, 8(3), 7-36. DOI: <https://doi.org/10.14746/sr.2024.8.3.01>.
- Kustiwan, I., & Ramadhan, A. (2019). Strategi Peningkatan Kualitas Lingkungan Kampung-Kota dalam Rangka Pembangunan Kota yang Inklusif dan Berkelanjutan: Pembelajaran dari Kasus Kota Bandung. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 3(1), 64-84. DOI: <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2019.3.1.64-84>.
- Le, H., & Ha, L. B. (2019). Flood Vulnerability and Resilience in Peri-urbanizing Vietnam: A Case Study from Ninh Binh Province. In: Danieri, A., Garschagen, M. (eds) *Urban Climate Resilience in Southeast Asia*. The Urban Book Series. Springer, Cham. DOI: https://doi.org/10.1007/978-3-319-98968-6_5.
- Lion, J. C., Sasongko, I., & Subagyo, W. H. (2022). Penentuan Faktor Transformasi Spasial di Wilayah Peri Urban Kota Malang, Provinsi Jawa Timur. *Skripsi*, Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, ITN Malang. Retrieve from <http://eprints.itn.ac.id/id/eprint/9422>.
- Marengo, M. C. (2023). Urban growth by fragments. Consolidation and land value in peripheral areas resulting from housing policy in Córdoba, Argentina. *Urbana: Urban Affairs and Public Policy*, 24, 1-16. DOI: <https://doi.org/10.47785/urbana.2023.1>.
- Martanto, R. (2019). *Analisis Pola Perubahan Penggunaan Lahan Untuk Stabilitas Swasembada Beras di Kabupaten Sukoharjo*. Yogyakarta: STPN Press. Retrieve from <http://repository.stpn.ac.id/id/eprint/195>.
- Mestrum, F., & Menon, M. (2021). The Right to the City and the Right to Housing. *Redefining the Agenda for Social Justice*. DOI: https://doi.org/10.1007/978-981-33-6571-1_7.

- Murtadho, A., Wulandari, S., Wahid, M., & Rustiadi, E. (2018). Perkembangan wilayah dan perubahan tutupan lahan di Kabupaten Purwakarta sebagai dampak dari proses konurbasi Jakarta-Bandung. *Journal of Regional and Rural Development Planning*, 2(2), 195-208. DOI: <https://doi.org/10.29244/jp2wd.2018.2.2.195-208>.
- Musil, R., Brand, F., & Punz, S. (2022). The commodification of a rent-regulated housing market. Actors and strategies in Viennese neighbourhoods. *Housing Studies*, 39, 1930 - 1950. DOI: <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2149707>.
- Olt, G., Simonovits, B., Bernát, A., & Csizmadý, A. (2023). Housing Commodification and Increasing Potential Ground Rents in Post-Socialist Budapest. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*. DOI: <https://doi.org/10.1111/tesg.12592>.
- Pettas, D., Avdikos, V., & Papageorgiou. (2024). Platform-Driven Housing Commodification, Financialisation and Gentrification in Athens. *Journal of Housing and the Built Environment*. 39, 1541-1562. DOI: <https://doi.org/10.1007/s10901-024-10136-3>.
- Pujianto, R. (2019). *Kampung Kota & Representasinya*. Jakarta Pusat: Rujak Center of Urban Studies.
- Setiawan, B. B. (2006). Ruang Publik dan Modal Sosial: Privatisasi dan Komodifikasi Ruang di Kampung. *Unisia*, 59, 28-38. DOI: <https://doi.org/10.20885/unisia.vol29.iss59.art12>.
- Sherry, B. (2005). Universities as Developers: An International Conversation. *Land Lines*, 17, 11-13.
- Turner, J. F. (1976). *Housing By People: Towards Autonomy in Building Environment*. Great Britanian: Marion Boyars.
- Vilenica, A., Katerini, T., & Hrast, M. F. (2021). Housing Commodification in the Balkans: Serbia, Slovenia, and Greece. *Social Policy*, 81-98.
- Winarso, H., Hudalah, D., & Firman, T. (2015). Peri-Urban Transformation in the Jakarta Metropolitan Area. *Habitat International*, 49, 221-229. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2015.05.024>.
- Windriya, T. D., & Winarso, H. (2019). Transformasi Wilayah Peri Urban Bandung dan Pengaruhnya Terhadap Produksi Pertanian Di Kabupaten Bandung. *Skripsi*, Sekolah Arsitektur, Perencanaan dan Pengembangan Kebijakan, Institut Teknologi Bandung.