



Pemanfaatan Ruang Permukiman sebagai Hunian Sewa Bagi Karyawan Restoran Mie Gacoan

(Studi Kasus di Kota Serang, Banten)

Muhammad Fikri Al Dzakwan^{1*}, Happri Novriza Setya Dhewantoro², Satriyo Wibowo³

¹Program Studi Pendidikan IPS, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Yogyakarta, Indonesia

^{2,3}Dosen Program Studi Pendidikan IPS, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Negeri Yogyakarta, Indonesia

*Penulis Korespondensi: muhammad0447fishipol.2024@student.uny.ac.id

Abstract. *The development of an economic activity in a city is often one of the influences on changes in the use of residential space in the surrounding area. One of the phenomena that we can see in big cities in Indonesia is the use of residences as rental housing such as boarding houses and rents aimed especially at workers in foreign areas. This study aims to analyze the use of residential space by the community as temporary residence for employees of Mie Gacoan restaurant in Serang City, Banten, and see how it affects the spatial dynamics of the residential area. This study uses a primary and secondary data-based case study method with a qualitative descriptive approach. The results of the study show that the existence of economic activities around residential areas can encourage an increase in the need for temporary housing for workers in rural areas. This phenomenon makes some people take advantage of their residences by making them rental residences such as boarding houses and rented ones. This can affect the spatial structure of the residential area, such as increasing population density, increasing activities in the residential environment, and the presence of small economic activities by the community. Therefore, this phenomenon states that the development of economic activity in an urban area can trigger changes in the use of space in the surrounding residential area.*

Keywords: *Boarding Houses and Rental Housing; Land-Use Change; Residential Space Utilization; Residential Spatial Dynamics; Urban Economic Activities.*

Abstrak. Perkembangan suatu aktivitas ekonomi yang terdapat di sebuah kota sering kali menjadi salah satu pengaruh terhadap perubahan pemanfaatan ruang permukiman di daerah sekitarnya. Salah satu fenomena yang dapat kita lihat di kota-kota besar di Indonesia yaitu pemanfaatan tempat tinggal sebagai hunian sewa seperti kos dan kontrakan yang ditujukan khususnya kepada para pekerja daerah luar. Penelitian ini memiliki tujuan untuk menganalisis pemanfaatan ruang permukiman oleh masyarakat sebagai hunian sementara para karyawan restoran Mie Gacoan di Kota Serang, Banten, serta melihat bagaimana dampaknya terhadap dinamika keruangan wilayah permukiman tersebut. Penelitian ini menggunakan metode studi kasus berbasis data primer dan sekunder dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keberadaan aktivitas ekonomi di sekitar wilayah permukiman dapat mendorong peningkatan kebutuhan hunian sementara bagi para pekerja daerah luar. Fenomena tersebut membuat sebagian masyarakat memanfaatkan tempat tinggalnya dengan cara menjadikannya hunian sewa seperti kos dan kontrakan. Hal tersebut dapat memengaruhi struktur keruangan wilayah permukiman tersebut, seperti meningkatnya kepadatan penduduk, aktivitas di lingkungan permukiman yang bertambah, serta hadirnya kegiatan ekonomi kecil oleh masyarakat. Oleh karena itu, fenomena tersebut menyatakan bahwa perkembangan aktivitas ekonomi di suatu wilayah perkotaan dapat memicu perubahan pemanfaatan ruang di kawasan permukiman sekitarnya.

Kata Kunci: Aktivitas Ekonomi Perkotaan; Dinamika Spasial Permukiman; Pemanfaatan Ruang Hunian; Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman; Rumah Sewa dan Rumah Kos.

1. LATAR BELAKANG

Di era sekarang, fenomena urbanisasi sedang mengalami tren peningkatan di tiap tahunnya. Hal tersebut membuat kawasan permukiman yang ada di kota-kota semakin banyak dan berkembang, dikarenakan populasi penduduk yang menempati kota tersebut juga semakin banyak. Proses urbanisasi terjadi karena adanya ketimpangan akses antara desa dengan kota, seperti kesempatan kerja, fasilitas umum, serta aktivitas ekonomi yang lebih berkembang.

Menurut data survei oleh Badan Pusat Statistik (Ibanez, 2024), terdapat sekitar 56,7% penduduk Indonesia yang sudah tinggal di wilayah perkotaan pada tahun 2020 dan diperkirakan masih akan meningkat ke angka 66% lebih di tahun 2035 nanti. Dari data tersebut, dapat kita ketahui bahwa pertumbuhan penduduk di daerah perkotaan yang akan terus meningkat ini akan membawa dampak yang signifikan terhadap penggunaan lahan bagi perkembangan kawasan permukiman yang semakin dibutuhkan. Walaupun sebenarnya, perkembangan permukiman di wilayah kota juga dapat dipengaruhi oleh faktor lain, seperti keberadaan suatu pusat perdagangan, jasa, maupun industri yang membutuhkan hunian yang dekat dengan tempat tenaga kerja nya bekerja.

Fenomena pemanfaatan ruang permukiman oleh para pekerja dapat dilihat di kota-kota besar dan berkembang, salah satunya kota yang terdapat di Provinsi Banten yaitu Kota Serang. Kota Serang merupakan ibu kota dari Provinsi Banten yang memiliki pertumbuhan di sektor perdagangan dan jasa yang cukup baik dalam beberapa tahun terakhir. Pertumbuhan tersebut ditandai dengan munculnya berbagai restoran besar dan terkenal di Indonesia, salah satunya merupakan restoran Mie Gacoan yang memiliki banyak peminat hingga menyerap banyak tenaga kerja dimanapun restoran tersebut berada. Menurut laporan media Radar Banten (2023), perkembangan di bidang kuliner berdampak terhadap perluasan peluang kerja bagi masyarakat di Kota Serang, sehingga dapat juga memicu aktivitas ekonomi di lingkungan sekitarnya. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi di suatu kota erat kaitannya dengan pemanfaatan ruang permukiman yang terdapat di sekitarnya (Pratama, 2022).

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai pemanfaatan ruang permukiman sebagai hunian dengan jenis kos maupun rumah kontrakan bagi para karyawan restoran Mie Gacoan yang terdapat di Kota Serang. Penelitian sebelumnya telah banyak membahas tentang perubahan fungsi ruang permukiman, perkembangan hunian sewa, serta hubungan antara aktivitas ekonomi dengan pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan. Akan tetapi, penelitian-penelitian tersebut tidak membahas fenomena tersebut dalam satu kajian, melainkan secara terpisah. Maka dari itu, penelitian ini dilakukan untuk mengintegrasikan berbagai hasil penelitian dan informasi tersebut. Pada akhirnya, hasil penelitian yang disajikan dapat berupa gambaran mengenai hubungan antara aktivitas ekonomi dengan pemanfaatan ruang permukiman di wilayah perkotaan, khususnya Kota Serang, Banten.

2. KAJIAN TEORITIS

Pemanfaatan Ruang

Ruang merupakan satu kesatuan wilayah yang menjadi tempat makhluk hidup menjalani kehidupannya masing-masing, yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, pemanfaatan ruang merupakan upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Dalam konteks kehidupan masyarakat, pemanfaatan ruang juga dapat dijelaskan sebagai penggunaan suatu wilayah atau lahan oleh manusia untuk melakukan aktivitas dan memenuhi berbagai kebutuhan mereka, baik sebagai tempat tinggal, kegiatan ekonomi, sosial, dan segala aktivitas lainnya.

Pemanfaatan ruang bersifat dinamis karena dapat berubah mengikuti perkembangan kebutuhan masyarakat. Perubahan tersebut dipengaruhi oleh beberapa faktor yang menjadi kebutuhan masyarakat, seperti pertumbuhan penduduk dan perkembangan ekonomi yang berkembang dengan pesat, aktivitas urbanisasi, serta peningkatan kebutuhan manusia akan sarana dan prasarana. Perubahan pemanfaatan ruang di kawasan perkotaan umumnya terjadi secara bertahap, dengan tanda-tanda awal yaitu bergesernya fungsi lahan akibat tekanan kebutuhan penduduk yang terus meningkat (Mulya et al., 2022). Maka dari itu, suatu kawasan yang awalnya berfungsi sebagai permukiman dapat mengalami perubahan fungsi akibat adanya aktivitas ekonomi yang berkembang di sekitarnya.

Selanjutnya, Rahmawati dan Kameswara (2021) dalam penelitiannya menjelaskan bahwa tekanan permukiman perkotaan terhadap penggunaan lahan merupakan fenomena yang lazim terjadi di kota-kota berkembang di Indonesia, di mana pertumbuhan jumlah penduduk yang pesat mendorong terjadinya konversi fungsi lahan secara masif dan tidak selalu terkendali. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa pemanfaatan ruang tidak hanya dapat dipengaruhi oleh kebijakan tata ruang semata, melainkan juga berkaitan dengan dinamika sosial-ekonomi yang berkembang di masyarakat.

Permukiman dan Hunian Sewa

Permukiman merupakan bagian dari lingkungan hidup yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan tempat berlangsungnya berbagai aktivitas kehidupan masyarakat. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang memiliki prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan lainnya. Keberadaan permukiman menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia karena berfungsi sebagai tempat berlindung sekaligus ruang untuk melakukan

aktivitas sosial dan ekonomi. Seiring perkembangan kota dan meningkatnya mobilitas penduduk, muncul berbagai bentuk hunian sewa seperti rumah kos dan rumah kontrakan. Hunian sewa umumnya dipilih oleh masyarakat yang membutuhkan tempat tinggal sementara karena alasan pekerjaan, pendidikan, maupun faktor ekonomi. Banyaknya masyarakat pendatang di kota-kota besar menyebabkan kebutuhan akan hunian sementara terus meningkat, sehingga permintaan terhadap hunian sewa seperti kos dan kontrakan menjadi peluang usaha yang menjanjikan bagi masyarakat lokal (Pratiwi et al., 2022). Keberadaan hunian sewa di kawasan perkotaan sering kali berkembang pada wilayah yang memiliki akses yang baik terhadap pusat kegiatan ekonomi, sehingga kondisi tersebut menyebabkan sebagian rumah tinggal mengalami perubahan fungsi menjadi hunian sewa guna memenuhi kebutuhan tempat tinggal masyarakat pendatang yang bekerja di kawasan tersebut.

Fenomena perubahan fungsi hunian ini tidak terlepas dari dinamika ekonomi perkotaan yang terus berkembang. Jamil (2023) menegaskan bahwa perubahan fungsi ruang permukiman terjadi sebagai bentuk adaptasi terhadap kebutuhan ekonomi dan sosial masyarakat di kawasan perkotaan, di mana masyarakat lokal merespons peningkatan permintaan hunian dengan memanfaatkan aset properti yang dimilikinya sebagai sumber penghasilan tambahan. Dengan demikian, hunian sewa bukan sekadar fenomena sosial biasa, melainkan merupakan bagian dari strategi ekonomi rumah tangga yang terpengaruh oleh dinamika pasar tenaga kerja dan pola migrasi di kawasan perkotaan.

Urbanisasi dan Mobilitas Penduduk Perkotaan

Urbanisasi merupakan proses perpindahan penduduk dari wilayah pedesaan ke wilayah perkotaan yang didorong oleh berbagai faktor ekonomi, sosial, dan budaya. Menurut Badan Pusat Statistik dalam databooks (2021), proporsi penduduk yang tinggal di wilayah perkotaan di Indonesia meningkat dari 30% pada tahun 1990 menjadi 56% pada tahun 2020, dan diperkirakan terus meningkat hingga mencapai 66% pada tahun 2035. Fenomena ini membawa implikasi besar terhadap peningkatan kebutuhan ruang hunian di kawasan perkotaan. Urbanisasi dan migrasi yang terus terjadi menjadi salah satu faktor utama yang mendorong meningkatnya kebutuhan hunian sementara di kota. Hidayati (2021) menjelaskan bahwa urbanisasi membawa dampak sosial yang signifikan di kota-kota besar Indonesia, termasuk meningkatnya kepadatan permukiman, munculnya kantong-kantong hunian informal, serta perubahan struktur sosial masyarakat di kawasan tujuan migrasi. Para migran yang datang ke kota pada umumnya mencari hunian yang terjangkau dan dekat dengan tempat kerja sebagai strategi adaptasi awal mereka di lingkungan perkotaan yang baru. Proses urbanisasi juga berkaitan erat dengan konsep migrasi sirkuler, yaitu pola perpindahan penduduk yang tidak

bersifat permanen, melainkan berulang antara daerah asal dan kota tujuan. Fenomena ini umum terjadi pada pekerja di sektor jasa dan kuliner yang membutuhkan fleksibilitas tempat tinggal seiring perpindahan tempat kerja. Kondisi tersebut memperkuat permintaan akan hunian sewa jangka pendek yang lokasinya strategis dan terjangkau di kawasan perkotaan (Suryani et al., 2024).

Interaksi Keruangan dan Aksesibilitas

Dalam kajian geografi, interaksi keruangan merupakan hubungan timbal balik yang terjadi antarwilayah sebagai akibat adanya pergerakan manusia, barang, jasa, maupun informasi. Menurut Ullman (1956), interaksi keruangan dapat terjadi apabila terdapat saling melengkapi (*complementarity*), kesempatan antara (*intervening opportunity*), dan kemudahan transfer (*transferability*). Ketiga kondisi tersebut secara bersama-sama membentuk pola interaksi yang menentukan arah dan intensitas pergerakan antara dua wilayah atau lebih. Salah satu faktor penting yang memengaruhi interaksi keruangan adalah aksesibilitas, yaitu tingkat kemudahan suatu lokasi untuk dijangkau dari lokasi lainnya. Aksesibilitas yang tinggi biasanya mendorong masyarakat untuk memilih lokasi yang dekat dengan pusat aktivitasnya. Dalam konteks permukiman perkotaan, pekerja cenderung memilih hunian yang berada di dekat tempat kerja untuk menghemat waktu perjalanan, mengurangi biaya transportasi, serta meningkatkan efisiensi mobilitas sehari-hari (Lestari & Gamal, 2022). Akibatnya, kawasan permukiman yang berada di sekitar pusat aktivitas ekonomi sering mengalami peningkatan permintaan hunian, baik dalam bentuk rumah kos maupun rumah kontrakan.

Selain itu, aksesibilitas yang baik terhadap pusat aktivitas ekonomi juga berdampak terhadap kenaikan nilai lahan dan perubahan tata guna lahan di kawasan sekitarnya. Wilayah dengan aksesibilitas tinggi cenderung mengalami pertumbuhan permukiman yang lebih pesat seiring meningkatnya arus masuk pekerja dari luar daerah (Ramadhan & Fasa, 2024). Fenomena tersebut menunjukkan bahwa interaksi keruangan dan aksesibilitas memiliki peran penting dalam membentuk pola pemanfaatan ruang permukiman di wilayah perkotaan.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus. Menurut Creswell (2018), pendekatan kualitatif digunakan dengan tujuan untuk memahami dan menginterpretasikan makna dari suatu fenomena sosial dalam konteks tertentu. Pendekatan ini juga memungkinkan peneliti untuk mengkaji fenomena secara lebih mendalam dengan memperhatikan kondisi dan konteks yang melatarbelakanginya. Dalam penelitian ini, metode studi kasus dipilih karena pembahasannya berfokus pada fenomena spesifik yang terjadi di

lingkungan permukiman, yaitu pemanfaatan ruang permukiman sebagai hunian bagi karyawan Restoran Mie Gacoan di Kota Serang, Banten. Kemudian, terdapat dua sumber data yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara semi-terstruktur melalui *video call* WhatsApp bersama dengan narasumber. Narasumber dalam wawancara tersebut terdiri dari pemilik kontrakan di sekitar kawasan restoran dan penghuni kontrakan yang bekerja sebagai karyawan di restoran Mie Gacoan tersebut. Lalu, data sekunder yang digunakan sebagai data pendukung diperoleh melalui berbagai sumber literatur ilmiah, seperti artikel jurnal ilmiah, berita media online, hingga data survei oleh Badan Pusat Statistik (BPS).

Teknik analisis data yang digunakan merupakan analisis isi (*content analysis*). Analisis isi merupakan teknik penelitian yang digunakan untuk mengidentifikasi, menginterpretasikan, dan menarik makna dari berbagai informasi relevan yang tersedia secara sistematis (Krippendorff, 2022). Melalui teknik ini, seluruh data yang telah diperoleh akan dikumpulkan terlebih dahulu dan kemudian dianalisis dengan pengidentifikasian terhadap pola pemanfaatan ruang permukiman, faktor yang menjadi penyebab hunian bagi pekerja tersebut, dan dampak terhadap kondisi lingkungan sekitar permukiman itu sendiri. Kemudian, hasil analisis disajikan dalam bentuk uraian deskriptif yang sistematis dan terstruktur agar dapat menggambarkan hubungan antara aktivitas ekonomi dan perubahan pemanfaatan ruang permukiman di Kota Serang dengan jelas.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Fenomena kepadatan permukiman biasanya dapat ditemukan di wilayah yang dekat dengan pusat aktivitas ekonomi, seperti perdagangan, jasa, dan tempat masyarakat bekerja. Hal tersebut dikarenakan lokasi permukiman yang dianggap sudah strategis, sehingga dapat memudahkan mobilitas sehari-hari mereka dari tempat tinggal sementara ke tempat bekerja maupun sebaliknya. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat juga turut menjadi faktor pendorong perubahan penggunaan lahan di wilayah tertentu, seperti kawasan permukiman yang berkembang mengikuti aktivitas ekonomi di sekitarnya. Menurut data dari Badan Pusat Statistik Kota Serang, jumlah penduduk di Kota Serang pada tahun 2022 terdapat sekitar 720 ribu jiwa dan terus bertambah akibat dari proses urbanisasi dan migrasi dari daerah sekitar.

Tabel 1. Data Survei Jumlah Penduduk Kecamatan Kota Serang Tahun 2022.

Kecamatan	Jumlah Penduduk (Jiwa) Tahun 2022
Kota Serang	720.362
Curug	59.783
Walantaka	109.232
Cipocok Jaya	103.274
Serang	230.901
Taktakan	105.711
Kasemen	111.461

Sumber: Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Serang.

Fenomena tersebut tentu berdampak terhadap peningkatan kebutuhan masyarakat akan ruang hunian dan munculnya kawasan permukiman yang semakin padat di daerah kota (Nadhif Ramadhan et al., 2025). Perkembangan aktivitas ekonomi seperti restoran dan usaha sejenisnya menjadi salah satu perkembangan yang terjadi cukup signifikan di Kota Serang, dikarenakan dapat membawa pengaruh yang cukup besar juga terhadap dinamika ruang permukiman di daerah perkotaan. Salah satu yang mampu meningkatkan aktivitas di lingkungan sekitarnya yaitu keberadaan dari gerai restoran cepat saji seperti Mie Gacoan yang memiliki banyak peminat di kalangan masyarakat, sehingga membutuhkan juga tenaga kerja yang banyak.

Hal tersebut menjadi alasan mengapa di wilayah sekitar restoran tersebut pasti bermunculan bangunan sebagai hunian sementara seperti kos maupun kontrakan yang tersedia untuk para pekerja restoran tersebut. Berdasarkan hasil wawancara dengan ibu Siti yang merupakan salah satu pemilik kontrakan di kawasan permukiman sekitar restoran tersebut, ia menjelaskan bahwa keberadaan restoran tersebut membuat permintaan akan hunian sewa seperti kontrakan yang ia miliki itu naik dalam beberapa tahun terakhir. Hal tersebut tentunya dikarenakan banyak pekerja yang berasal dari luar Kota Serang dan membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan lokasi dimana mereka bekerja.

**Gambar 1.** Kondisi Gerai Mie Gacoan Kota Serang.

Sumber: Beritabanten.com.

Pemilihan tempat tinggal sementara oleh para pekerja di daerah perkotaan dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor, salah satunya yaitu jarak dan biaya transportasi. Hasil wawancara yang telah dilakukan bersama salah satu penghuni kontrakan ibu Siti yang bekerja sebagai karyawan di restoran Mie Gacoan juga menunjukkan bahwa ia memilih untuk menetap sementara di rumah kontrakan yang berjarak dekat dengan tempat kerja karena dapat meminimalisir waktu tempuh hingga biaya transportasi sehari-hari. Hal tersebut juga didukung dalam penelitian yang dilakukan oleh Ananda (2021) yang menunjukkan bahwa hunian sementara yang dekat dengan tempat kerja dinilai lebih efisien dibanding harus menempuh jarak yang jauh dari tempat tinggal asal, sehingga menetap sementara di daerah sekitar tempat bekerja dapat memudahkan akses mobilitas dan akses fasilitas perkotaan yang lebih memadai. Adanya kebutuhan akan ruang permukiman bagi para pekerja, membuat masyarakat lokal yang tinggal di daerah tersebut memanfaatkan tempat tinggalnya dengan membuka sewa kamar kos maupun kontrakan sebagai pendapatan tambahan.

Fenomena perubahan pemanfaatan rumah tinggal menjadi hunian sewa seperti kos dan kontrakan mampu memengaruhi struktur keruangan dari kawasan permukiman yang terdapat di suatu kota. Hal ini dikarenakan perubahan tersebut dapat memengaruhi pola aktivitas, kepadatan penduduk, serta penggunaan ruang di lingkungan sekitarnya, bukan sebatas mengubah fungsi bangunan tempat masyarakat tinggal saja. Perubahan fungsi ruang tersebut terjadi sebagai bentuk adaptasi terhadap kebutuhan ekonomi dan sosial masyarakat di kawasan perkotaan (Kristiyani & Damanik, 2024). Kemudian, menurut keterangan pemilik kontrakan, meningkatnya jumlah pekerja yang menempati hunian sewa turut mendorong berkembangnya aktivitas ekonomi di lingkungan sekitar, seperti munculnya warung makan, laundry, atau jasa lainnya untuk memenuhi kebutuhan para penghuni hunian sewa tersebut. Aktivitas ekonomi baru yang muncul di lingkungan masyarakat ini membuat kawasan permukiman yang sebelumnya hanya berfungsi sebagai tempat tinggal masyarakat itu sendiri, berubah menjadi kawasan dengan fungsi campuran. Oleh sebab itu, struktur ruang di wilayah permukiman menjadi lebih kompleks dan beragam karena didalamnya terdapat kolaborasi antara fungsi hunian dengan aktivitas ekonomi.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari penelitian dengan metode studi kasus yang berbasis data primer dan sekunder ini ialah bahwa wilayah permukiman di sekitar tempat usaha seperti restoran Mie Gacoan di Kota Serang menunjukkan adanya pemanfaatan dan perubahan ruang yang dipengaruhi aktivitas ekonomi dari restoran itu sendiri. Adanya ketertarikan dari banyak

masyarakat akan produk dari restoran tersebut membuat tempat usaha itu menerima lebih banyak lagi tenaga kerja dari berbagai daerah, sehingga kebutuhan akan tempat tinggal sementara pun semakin banyak. Fenomena ini membuat sebagian masyarakat di wilayah permukiman tersebut memanfaatkan momen tersebut dengan menjadikan tempat tinggalnya sebagai hunian sewa seperti kos atau kontrakan untuk para karyawan restoran tersebut. Hal tersebut menyebabkan meningkatnya kepadatan penduduk karena jumlah penghuni dari permukiman tersebut yang terus bertambah dan aktivitas yang terjadi di lingkungan permukiman tersebut juga semakin banyak, sehingga memicu hadirnya kegiatan ekonomi kecil seperti warung makan, laundry, maupun jasa lainnya, dari masyarakat asli permukiman untuk memenuhi kebutuhan para penghuni hunian sewa tersebut. Pada akhirnya, fenomena pemanfaatan ruang permukiman sebagai hunian sewa bagi para pekerja daerah luar menunjukkan bahwa ruang perkotaan bersifat dinamis dan dapat berubah-ubah mengikuti aktivitas ekonomi dan mobilitas penduduk. Penelitian ini juga menjelaskan bahwa pembentukan pola pemanfaatan ruang baru di wilayah permukiman Kota Serang dipengaruhi oleh keberadaan pusat aktivitas ekonomi di wilayah tersebut.

Untuk Penelitian Selanjutnya, melakukan observasi lapangan dan wawancara secara langsung dengan pemilik kos, penghuni kos, pekerja restoran, maupun masyarakat sekitar supaya data yang diperoleh dapat lebih lengkap dan mendalam. Memperluas cakupan wilayah studi dengan membandingkan beberapa kawasan permukiman yang memiliki karakteristik serupa. Memanfaatkan teknologi pemetaan guna mengembangkan hasil analisis terhadap hubungan antara lokasi tempat kerja, aksesibilitas, dan pola persebaran hunian pekerja. Memperdalam kajian terkait dampak dari keberadaan hunian pekerja bagi masyarakat sekitar, seperti dalam dampak ekonomi, sosial, maupun lingkungan. Untuk Pemerintah, lebih memperhatikan terkait perencanaan tata kota yang baik agar kepadatan permukiman dapat terkontrol. Mendorong penyediaan hunian yang layak dan terjangkau bagi pekerja. Memperhatikan maupun meningkatkan kualitas infrastruktur permukiman, seperti jalan sekitar, pengelolaan sampah, sistem drainase, hingga sanitasi lingkungan.

DAFTAR REFERENSI

- Badan Pusat Statistik Kota Serang. (2023). *Jumlah penduduk, 2022*. Badan Pusat Statistik Kota Serang. <https://serangkota.bps.go.id/id/statistics-table/2/NTMjMg==/jumlah-penduduk>
- Creswell, J. W., & Creswell, J. D. (2018). *Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (5th ed.). Sage Publications.

- Databoks. (2021). *Sebanyak 56,7% penduduk Indonesia tinggal di perkotaan pada 2020*. <https://databoks.katadata.co.id/demografi/statistik/fba342e3ebf6716/sebanyak-567-penduduk-indonesia-tinggal-di-perkotaan-pada-2020>
- Hidayati, I. (2021). Urbanisasi dan dampak sosial di kota besar Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial*, 7(2).
- Ibanez, E. D. (2024). *Urbanisasi Indonesia: Antara mimpi kota besar dan realitas perkotaan*. Unair News.
- Jamil, A. (2023). Kajian faktor perubahan fungsi ruang permukiman (Studi kasus: Perumahan Dago Asri, Bandung). *Jurnal Rekayasa Teknik dan Teknologi*, 7(2). <https://doi.org/10.51179/rkt.v7i2.2033>
- Krippendorff, K. (2022). *Content analysis: An introduction to its methodology* (4th ed.). Sage Publications. <https://doi.org/10.4135/9781071878781>
- Kristiyani, W. D., & Damanik, I. I. (2024). Proses terjadinya adaptasi ruang di rumah tinggal yang mengubah fungsi ruang rumah menjadi ruang usaha di Jogokaryan, Kota Yogyakarta. *SMART: Seminar on Architecture Research and Technology*, 7(1). <https://doi.org/10.21460/smart.v7i1.277>
- Lestari, R., & Gamal, A. (2022). Determinan pemilihan hunian pekerja industri di kawasan Batamindo Industrial Park. *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 7(7).
- Mulya, Q. P., Aliyah, I., & Yudana, G. (2022). Perubahan penggunaan lahan dan faktor-faktor yang mempengaruhi di kawasan Jalan Ahmad Yani Kartasura berdasarkan persepsi masyarakat. *Region: Jurnal Pembangunan Wilayah dan Perencanaan Partisipatif*, 17(2). <https://doi.org/10.20961/region.v17i2.38660>
- Nadhif Ramadhan, F., Alfi Chaesar, M., Studi Pengembangan Masyarakat Islam, P., Dakwah, F., & Sultan Maulana Hasanuddin Banten, U. (2025). *Dinamika kependudukan dan tantangan pengembangan wilayah di Kota Serang*. <https://doi.org/10.5281/zenodo.15556618>
- nanda, M. K. (2021). Faktor-faktor yang mempengaruhi preferensi buruh untuk tinggal di Rusunawa Ungaran tahun 2021. *Journal of Politic and Government Studies*, 10(3).
- Pratama, R. A. (2022). Rusunawa pekerja pabrik di kawasan industri Terboyo Semarang. *Jurnal Poster Pirata Syandana*.
- Pratiwi, W. D., Samsirina, S., Rani, M. S., & Nagari, B. K. (2022). Transformasi permukiman dan rumah di kawasan hutan wisata Bandung Selatan. *Jurnal Permukiman*, 17(2). <https://doi.org/10.31815/jp.2022.17.93-108>
- Rahmawati, T., & Kameswara, B. (2021). Tekanan permukiman perkotaan terhadap pertanian dalam dinamika penggunaan lahan dengan pendekatan pemodelan spasial (Studi kasus: SWK Gedebage). *CR Journal (Creative Research for West Java Development)*, 7(2). <https://doi.org/10.34147/crj.v7i2.297>
- Ramadhan, M., & Fasa, A. S. (2024). Faktor-faktor yang mempengaruhi perubahan lahan kawasan perumahan menjadi kawasan perdagangan dan jasa. *Jurnal Konstruksi*, 22(1). <https://doi.org/10.33364/konstruksi/v.22-1.1606>
- Sadili, M. (2025, July 10). *Mengenal makanan viral Kota Serang Mie Gacoan*. BeritaBanten.com.

- Suryani, Syartiwidya, & Andari, S. (2024). Migrasi sirkuler sebagai faktor determinan urbanisasi penduduk dari desa ke kota. *Jurnal Kebijakan Pembangunan dan Inovasi*, 7(1).
- Tim Banten Raya. (2024, August 20). *Buruan daftar! Info loker terbaru Mie Gacoan, bakal buka cabang di Kota Serang dan Cilegon. Banten Raya*.
- Ullman, E. L. (1956). The role of transportation and the bases for interaction. In W. L. Thomas Jr. (Ed.), *Man's role in changing the face of the earth* (pp. 862–880). University of Chicago Press.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. (2011). Pemerintah Republik Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang. (2007). Pemerintah Republik Indonesia.