



ANALYSIS OF CHANGES IN BUILDING FUNCTION AND FORM IN THE ROAD AHMAD YANI AREA, PADANG CITY

ANALISA PERUBAHAN FUNGSI DAN BENTUK BANGUNAN PADA KAWASAN JALAN AHMAD YANI, KOTA PADANG

Andi¹, Friyessi²

^{1,2} Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik dan Perencanaan Universitas Ekasakti Padang

E-mail: andi_st.arst@yahoo.com¹, freeyessi21@gmail.com²

ARTICLE INFO

Correspondent:

Andi
andi_st.arst@yahoo.com

Key words:

change in function, shape of building, Jalan Ahmad Yani

Website:

<https://idm.or.id/JSCR/index.php/JSCR>

Page: 1184 - 1193

ABSTRACT

This study analyzes the transformation of land use and building functions in Jalan Ahmad Yani, Padang City, from 2015 to 2025. Utilizing a qualitative and spatial analysis approach, the research investigates the historical and current functions of the area, highlighting the shift from primarily residential uses to commercial activities such as shopping centers and offices. The study applies Burgess's concentric zone theory to interpret urban development patterns, demonstrating that Jalan Ahmad Yani has transitioned from a residential zone to a commercial hub due to strategic location advantages close to the city center. Factors driving these changes include economic growth, urbanization, and urban planning policies, which have contributed to positive impacts like economic modernization but also pose challenges such as traffic congestion and loss of historical character. The findings suggest that urban planning adjustments are necessary to accommodate ongoing developments while preserving the cultural heritage of the area.

Copyright ©2025 JSCR. All rights reserved.

INFO ARTIKEL

Koresponden

Andi
andi_st.arst@yahoo.com

Kata kunci:
perubahan fungsi,
bentuk bangunan, Jalan
Ahmad Yani

Website:
<https://idm.or.id/JSCR/index.php/JSCR>

Hal: 1184 - 1193

ABSTRAK

Kawasan Jalan Ahmad Yani di Kota Padang mengalami perubahan fungsi dari awalnya berfokus pada kegiatan residensial dan sosial menjadi wilayah yang didominasi aktivitas komersial dan bisnis. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi transformasi bentuk dan fungsi bangunan serta dampaknya terhadap kawasan dan kota secara keseluruhan. Dengan menggunakan pendekatan teori landuse change oleh Burgess dan metode analisis spasial serta observasi lapangan, studi ini memaparkan proses perubahan yang terjadi dari tahun 2015 hingga 2025. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor utama pendorong perubahan adalah pertumbuhan ekonomi, kebijakan tata ruang, dan urbanisasi. Dampak positif yang ditemukan meliputi peningkatan aktivitas ekonomi dan modernisasi kawasan, sementara dampak negatif mencakup peningkatan lalu lintas dan hilangnya karakter historis kawasan. Berdasarkan temuan tersebut, direkomendasikan penyesuaian kebijakan tata ruang, desain ulang kawasan, dan pelestarian elemen- elemen budaya serta historis guna mendukung perkembangan kota yang berkelanjutan.

Copyright ©2025 JSCR. All rights reserved.

PENDAHULUAN

Kota Padang, sebagai ibu kota Provinsi Sumatera Barat, saat ini tengah menghadapi dinamika urbanisasi yang pesat dan perkembangan kota yang signifikan. Salah satu tantangan utama adalah meluasnya pembangunan fisik dari pusat kota ke daerah pinggiran, yang dipicu oleh keterbatasan lahan di kawasan pusat dan kebutuhan ruang yang meningkat. Fenomena ini juga dipicu dengan isu-isu yang beredar di kota Padang. Bersamaan dengan itu, kawasan inti kota mengalami peningkatan fungsi dan intensifikasi penggunaan lahan, yang mendorong perubahan pola penggunaan ruang serta tampilan bangunan.

Urbanisasi yang pesat di kota-kota besar menyebabkan perluasan wilayah dari pusat kota ke area pinggiran. Keterbatasan lahan di pusat kota mendorong pembangunan dan penggunaan lahan secara intensif di wilayah pinggiran, sehingga terjadi perubahan fungsi lahan yang awalnya bersifat residensial atau sosial beralih menjadi wilayah komersial maupun industri. Proses ini merupakan bagian dari dinamika pertumbuhan kota yang harus diiringi pengelolaan tata ruang yang baik. Jalan Ahmad Yani salah satunya di Kota Padang, sejak awalnya merupakan kawasan elit yang berfungsi sebagai pusat perumahan, sosial, dan administratif, sekaligus kawasan yang memiliki karakter historis dan arsitektur khas. Seiring waktu, kawasan ini mengalami pergeseran fungsi menjadi pusat kegiatan ekonomi dan komersial, didorong oleh pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi. Dampaknya, muncul perubahan sosial-ekonomi, tekanan lingkungan, dan hilangnya karakter budaya yang sebelumnya melekat.

Transformasi fungsi kawasan Jalan Ahmad Yani menimbulkan berbagai masalah seperti hilangnya karakter historis dan identitas budaya, peningkatan kemacetan lalu lintas, serta konflik penggunaan lahan. Hal ini menuntut kajian mendalam tentang proses perubahan bentuk dan fungsi bangunan agar pengembangan kota dapat berjalan secara berkelanjutan dan tetap memperhatikan aspek budaya dan

lingkungan. Perubahan ini perlu dikaji berdasarkan kerangka kebijakan tata ruang kota, khususnya yang tercantum dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang 2010–2030, yang telah direvisi pada tahun 2019. Kebijakan tersebut menempatkan pentingnya pengendalian penggunaan lahan serta pengembangan kawasan yang seimbang antara aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perubahan yang terjadi dari fungsi kawasan perumahan menjadi fungsi komersial yang diikuti oleh perubahan bentuk bangunan pada kawasan Jalan Ahmad Yani dari tahun 2015 hingga saat ini. Berdasarkan teori land use change oleh Burgess dapat dibuktikan bagaimana perubahan itu terjadi, berdasarkan konsep concentric zone yang dikembangkan oleh Ernest Burgess, yang memandang kota sebagai suatu sistem zonasi yang berkembang secara bertahap dari pusat menuju pinggiran. Selain itu studi ini bertujuan memberikan kontribusi dalam pengembangan kebijakan tata ruang yang berkelanjutan dan pelestarian nilai budaya pada kawasan, serta sebagai referensi untuk pengelolaan kawasan perkotaan di masa depan sehingga visi kota padang sebagai kota metropolitan dapat terwujud dengan baik.

Sejarah Jalan Ahmad Yani: Jalan Ahmad Yani, merupakan jalan arteri utama dengan posisi yang strategis dengan lokasi berada ditengah kota padang. Kawasan ini dahulunya berupa kawasan perumahan kaum elite dan beberapa perkantoran. Pada masa Kolonial/ Hindia Belanda jalan ini dinamai Jalan Belantung Kecil, kemudian setelah masa kemerdekaan berganti nama menjadi Jalan Singgalang. Nama jalan Jendral Ahmad Yani diambil dari nama pahlawan nasional dan pahlawan revolusi sebagai bentuk penghormatan terhadap jasa-jasanya, selain itu ia juga pernah menjabat sebagai Menteri/Panglima Angkatan Darat.

Jalan ini membentang dari barat ke timur dan berbatasan dengan Jalan Veteran dan Jalan Jendral Sudirman. Memiliki panjang sekitar 800 meter dengan posisi berada di Kelurahan Padang Pasir, Kecamatan Padang Barat. Sejak awal perkembangannya, Jalan Belantung Kecil telah menjadi lokasi penting bagi berbagai fungsi non-residensial, dimana sejak tahun 1898, telah ada bangunan "Burger Societeit" yaitu berupa klub sosial untuk warga sipil di jalan tersebut, walaupun pada akhirnya dipindahkan. Selain itu, catatan sejarah menunjukkan bahwa daerah ini juga menjadi lokasi bangunan tangsi militer, kantor-kantor Kotapraja, kantor telepon, dan bahkan sekolah.

Selanjutnya Belanda juga terus mengembangkan Jalan Belantung sebagai kawasan rumah pembesar. Keberadaan berbagai fasilitas ini sejak lama telah menunjukkan adanya percampuran fungsi sosial, administratif, dan militer di samping fungsi hunian atau rumah tinggal.

Melalui penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas mengenai pola perubahan tersebut serta rekomendasi yang tepat untuk pengelolaan kawasan yang berkelanjutan. Teori Burgess, yang dikembangkan oleh sociologist Ernest W. Burgess pada tahun 1925, dikenal sebagai Model Konsentrik atau Model Lingkaran. Model ini menggambarkan struktur kota dalam bentuk beberapa zona yang terorganisir secara konsentris, dengan pusat kota sebagai inti. Zona Pusat (Central Business District - CBD), merupakan pusat kegiatan ekonomi dan komersial. Di kawasan Jalan Ahmad Yani, zona ini mungkin mencakup area dengan banyak toko, perkantoran, dan fasilitas umum. Kemudian ada Zona Transisi, terletak di sekitar CBD, zona ini sering kali merupakan area yang mengalami perubahan fungsi, seperti peralihan dari bangunan residensial menjadi komersial. Di Jalan Ahmad Yani, perubahan ini dapat terlihat dari bangunan yang awalnya digunakan sebagai rumah tinggal beralih menjadi toko atau restoran.

Selanjutnya Zona Perumahan (*Residential Zone*), zona ini terdiri dari area perumahan yang lebih stabil, biasanya dihuni oleh kelas menengah ke atas. Perubahan bentuk bangunan di zona ini dapat mencakup renovasi atau pembangunan baru yang mengikuti tren arsitektur modern.

METODOLOGI PENELITIAN

Perubahan yang terjadi dapat dilihat dengan melakukan eksplorasi situasi dan kondisi kawasan sepanjang jalan Ahmad Yani. Karena keterbatasan waktu maka yang ditampilkan berupa foto-foto dari aktifitas yang menonjol dan menarik, serta bangunan penting seperti rumah dinas walikota, palanta dll.

1. Pendekatan Penelitian dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu menjelaskan foto-foto yang ada, baik yang didapat di lapangan maupun foto dari media digital. Kombinasi antara data lapangan dan literatur akan melengkapi analisa perubahan bentuk dan fungsi bangunan di jalan Ahmad Yani. Pendekatan ini dipilih untuk memperoleh gambaran komprehensif mengenai perubahan fungsi dan bentuk bangunan di kawasan Jalan Ahmad Yani, serta memahami persepsi dan aktivitas masyarakat terkait transformasi kawasan.
2. Lokasi & Waktu Penelitian dilakukan di kawasan Jalan Ahmad Yani, Kota Padang, yang merupakan fokus studi perubahan fungsi dan bentuk bangunan dari tahun 2015 hingga 2025. Waktu dan lama penelitian berlangsung selama enam bulan, mulai dari Januari hingga Juni 2024.
3. Jenis & Sumber Data penelitian meliputi data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan langsung dan wawancara dengan beberapa pengguna kawasan, diantaranya adalah pedagang, penduduk, dan pengunjung. Data sekunder diperoleh dari dokumen rencana tata ruang kota, peta kawasan, laporan historis, serta data lain yang relevan dari instansi terkait dan media cetak maupun digital.
4. Teknik Pengumpulan Data dilakukan melalui:
 - Observasi lapangan untuk memetakan kondisi eksisting kawasan dan aktivitas pengguna.
 - Wawancara semi-terstruktur kepada pedagang, penduduk, dan pengunjung untuk memperoleh persepsi dan pengalaman mereka.
 - Dokumentasi data, termasuk foto, peta, dan dokumen perencanaan tata ruang kota serta data historis, sebagai pelengkap analisis.
5. Teknik Analisis Data, didapatkan secara deskriptif melalui foto-foto baik yang didapat dari media digital maupun data lapangan serta dokumen terkait, untuk menggambarkan perubahan fungsi dan bentuk bangunan dari tahun 2015 hingga 2025.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Dari data dan analisa maka dapat dilakukan Pemetaan terhadap zona wilayah Kota Padang berdasarkan Teori Burgess (*Concentric Zone Model*)

Peta Konseptual Zona dalam Kota Padang



a. Zona Pusat (CBD/ *Central Business District*)

Zona pusat CBD merupakan kawasan pusat darisebuah kota dimana semua kegiatan bisnis berada pada lokasi ini diantaranya;

Lokasi: Pusat kota Padang, kawasan sekitar Lapangan Imam Bonjol, kawasan perkantoran jalan Sudirman, Bagindo Aziz Chan, Pasar Raya Padang, sepanjang Jalan Permindo dan Patimura, Jalan Damar, Jalan Pemuda, dan area komersial utama di kawasan Ahmad Yani

Karakteristik: Memiliki banyak toko, kantor, fasilitas umum, bank, dan pusat aktivitas ekonomi lainnya.

2. Zona Transisi

Zona transisi berada pada area di sekitar pusat bisnis yang mengalami percampuran antara penggunaan komersial dan residensial lama.

Lokasi; Di kota Padang, zona ini berada pada area seperti Pondok dan Kampung Pondok, di mana bangunan-bangunan tua yang ada pada daerah ini bercampur dengan ruko dan tempat tinggal. Area ini merupakan kawasan yang padat penduduknya serta memiliki tingkat mobilitas yang tinggi. Jalan-jalan utama seperti Jalan Sawahan/Agus Salim, Kawasan Terandam dan Jati, Khatib Sulaiman, Jalan Jhoni Anwar, Kawasan Ulak Karang, jalan raden saleh dan area di sekitar kawasan GOR juga termasuk pada zona ini.

Karakteristik: Area ini merupakan zona peralihan yang mengalami perubahan dari kawasan residensial menjadi pusat komersial, dipenuhi bangunan tua, serta tempat usaha kecil dan menengah. Beberapa bangunan berfungsi ganda antara hunian dan usaha.

3. Zona Perumahan

Zona ini merupakan area perumahan elitis maupun untuk pekerja kelas menengah ke bawah yang sehari hari bekerja di pusat kota.

Lokasi; Di Padang, zona ini bisa ditemukan di area sekitar Ganting dan Sawahan, kawasan Kelurahan Padang Pasir, Purus, Air Tawar, Pasir Jambak, Tabing dan sekitarnya. Rumah-rumah di sini cenderung lebih kecil dan lebih padat dibandingkan dengan perumahan di pinggir kota.

Karakteristik: Rumah tinggal yang relatif stabil dan lebih terorganisasi, dengan bentuk bangunan yang lebih permanen dan modern.

4. Zona Pekerjaan/Industri/Suburban.

Zona ini merupakan area yang terdapat pada kawasan pinggiran yang lebih jauh dari pusat kota, misalnya kawasan permukiman baru dan kawasan industri diluar kota.

Karakteristik: Kawasan ini sering digunakan untuk industri, perkampungan, maupun fasilitas yang lebih besar.

5. Zona Komuter

Zona komuter merupakan area pinggiran kota yang ditempati oleh orang-orang yang bekerja di pusat kota tetapi tinggal jauh dari pusat kota. Mereka biasanya menggunakan kendaraan pribadi atau angkutan umum untuk bepergian ke pusat kota.

Lokasi; Di Padang, zona ini mencakup area-area seperti Lubuk Buaya dan sekitarnya.

Berdasarkan dari pemetaan wilayah kota yang dilakukan diketahui jalan Ahmad Yani merupakan salah satu area yang termasuk pada zona pusat/CBD kota. Sebagai gambaran dari kondisi dan aktifitas pada kawasan Ahmad Yani, maka selanjutnya akan dijabarkan dengan mengeksplorasi foto dari perubahan fungsi yang diikuti dengan perubahan bentuk bangunan, dari yang sebelumnya berupa fungsi hunian/perumahan menjadi fungsi bisnis berupa perdagangan, jasa, dll.

Kondisi Kawasan Jalan Ahmad Yani pada tahun 2015-2025

Penjelasan atau jabaran yang dilakukan hanya aktifitas yang menonjol dari gambaran kondisi saat ini dan sebelumnya yang diawali dengan tahun 2015 sampai sekarang tahun 2025.

1. Fungsi dan Bentuk bangunan di Jalan Ahmad Yani antara jalan veteran dan jalan Patimura.

Dimulai dari perbatasan jalan veteran sampai ruas jalan Patimura terlihat sudah begitu banyak tempat tempat usaha dan jasa seperti klinik, toko, menjual makanan dan minuman berupa kafe dan jasa lainnya. Terdapat dua tempat menjual makanan siap saji yang cukup menonjol seperti KFC dan MC Donald. Selain itu juga masih terlihat beberapa rumah yang masih berfungsi sebagai hunian.



2. Bentuk dan Fungsi bangunan di Jalan Ahmad Yani antara jalan Kartini dan jalan Jendral Sudirman.

Begitu juga pada jalan Ahmad yani antara ruas jalan Kartini dan jalan Jendral Sudirman dari tahun 2015 sampai tahun 2025, sudah berubah fungsi dari fungsi hunian menjadi fungsi komersil dan jasa, yang tentu saja diikuti dengan perubahan bentuk bangunan. Di antaranya terlihat seperti Kave Merugame udon, Starbuck, dan Bakso Lapangan tembak. Keberadaan rumah dinas walikota masih bertahan sampai saat ini, begitu juga masih terlihat beberapa rumah tinggal.



3. Bentuk dan fungsi bangunan di Jalan Ahmad Yani antara Jalan Padang Pasir Raya sampai jalan Kartini.

Pada ruas jalan ini yang paling besar terlihat perubahan fungsi kawasan jalan Ahmad yani dengan kehadiran Hotel Santika, Bank BNI, Richese Factori, Ristorante dan Rumah sakit Selaguri. Hanya beberapa rumah hunian saja yang masih bertahan. Di ruas jalan ini juga terlihat Palanta walikota pada perbatasan jalan perak.



Fungsi dominan pada periode awal , sebagai perumahan, perdagangan tradisional diikuti perubahan Fungsi Kawasan yang bertransformasi pada penggunaan lahan , dari perumahan ke komersial, Perubahan aktivitas dengan munculnya pusat perbelanjaan, kantor, atau kafe secara spasial dengan adanya perubahan aktifitas yang terkonsentrasi di titik tertentu. Desain kontemporer mulai mendominasi kawasan, bentuk bangunan pun menjadi lebih tinggi dan padat guna menampung kebutuhan ekonomi yang meningkat.

Faktor Penyebab Perubahan

Transformasi kawasan ini dipengaruhi oleh beberapa faktor utama:

Pertumbuhan ekonomi dan urbanisasi yang mendorong kebutuhan ruang komersial. Kebijakan zonasi yang memberi peluang untuk pengembangan fungsi ekonomi di kawasan tersebut.

Lokasi strategis yang dekat dengan pusat kota dan kawasan pusat kegiatan ekonomi.

Perubahan fungsi dan bentuk bangunan akan membawa dampak positif dan negative diantaranya;

Dampak positif: peningkatan aktivitas ekonomi, modernisasi kawasan, dan peningkatan pendapatan daerah. **Dampak negatif:** kemacetan lalu lintas yang meningkat, hilangnya karakter sejarah kawasan, serta tekanan terhadap lingkungan seperti polusi dan degradasi kualitas ruang kota.

SIMPULAN DAN SARAN

Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa:

1. Perubahan Fungsi: Kawasan Jalan Ahmad Yani awalnya merupakan kawasan perumahan elit dan pusat kegiatan sosial, administratif, serta militer dengan karakter arsitektur historis yang khas. Sejak 2015 hingga 2025, kawasan ini mengalami pergeseran fungsi secara signifikan ke arah kawasan komersial dan jasa, yang ditandai dengan munculnya hotel, perkantoran, pusat kuliner, dan fasilitas publik, sementara fungsi hunian semakin berkurang.
2. Faktor Pendorong: Transformasi ini didorong oleh pertumbuhan ekonomi, urbanisasi, serta kebijakan tata ruang yang mendukung zonasi perdagangan dan

jasa. Analisis menggunakan Concentric Zone Theory Burgess menunjukkan bahwa fungsi kawasan bergeser dari zona residensial ke zona transisi dan pusat kegiatan ekonomi.

3. Perubahan Bentuk Bangunan: Perubahan fungsi disertai dengan perubahan bentuk bangunan, dari rumah tinggal berlantai rendah menjadi bangunan komersial dengan desain kontemporer, yang lebih tinggi dan padat, serta menunjukkan modernisasi visual kawasan.
4. Dampak Transformasi: Dampak positif meliputi peningkatan aktivitas ekonomi dan modernisasi kawasan. Sebaliknya, dampak negatif mencakup kemacetan lalu lintas, kepadatan, hilangnya identitas historis, dan tekanan terhadap kualitas ruang kota.
5. Kesesuaian dengan RTRW: Perubahan yang terjadi menunjukkan adanya ketidaksesuaian sebagian dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2010–2030 yang menekankan pengembangan kota yang berkelanjutan dan pelestarian warisan budaya. Pengelolaan kawasan perlu disesuaikan agar tetap sesuai dengan rencana tersebut dan mendukung keberlanjutan kota serta pelestarian karakter historisnya.

Saran

Bagi Pemerintah dan Pengelola Kebijakan: Diperlukan penyesuaian regulasi tata ruang untuk mengendalikan perubahan fungsi kawasan agar tetap seimbang. Kebijakan zonasi harus ditegakkan secara konsisten untuk menghindari konflik penggunaan lahan dan menjaga keberlanjutan lingkungan serta keberagaman fungsi kawasan.

Bagi Perencana Kota: Diharapkan merancang ulang tata kawasan jalan Ahmad Yani yang mengintegrasikan fungsi baru dengan mempertahankan unsur-unsur budaya dan sejarah. Infrastruktur lalu lintas dan fasilitas umum harus ditingkatkan untuk mengatasi peningkatan kepadatan dan mendukung aktivitas ekonomi sekaligus menjaga kenyamanan pengguna.

Bagi Masyarakat dan Stakeholder: Perlu dilakukan upaya pelestarian elemen budaya dan identitas kawasan sebagai bagian dari warisan kota. Masyarakat turut berpartisipasi aktif dalam menjaga nilai-nilai historis dan budaya kawasan agar tetap lestari meskipun terjadi perubahan fungsi.

DAFTAR PUSTAKA

- Burgess, Ernest. 1925. *The Growth of the City: An Introduction to a Research Project*. University of Chicago Press.
- Direktorat Jenderal Cipta Karya. 2019. *Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang 2019-2039*. Pemerintah Kota Padang.
- Hidayat, R., & Susanto, H. (2018). Perubahan Fungsi Lahan di Kawasan Pusat Kota: Studi Kasus di Kota Padang. *Jurnal Perkotaan dan Wilayah*, 15(2), 123-135.
- Malhado, A., & Rahman, A. (2020). *Urban Growth and Land Use Change in Indonesian Cities*. Jakarta: Indonesia University Press.
- Setiawan, B. (2017). *Perancangan Tata Ruang Berbasis Pengembangan Ekonomi dan Pelestarian Budaya*. Bandung: Penerbit Informatika.
- Sutanto, H., & Prihantoro, T. (2019). Analisis Dampak Perubahan Fungsi Kawasan Kota terhadap Lalu Lintas dan Lingkungan. *Jurnal Transportasi dan Perkotaan*, 8(3), 210-225.

Pemerintah Kota Padang. 2010. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Padang 2010-2030.
Padang: Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang