

KAJIAN TRANSFORMASI HUNIAN MENJADI *HOME BASE ENTERPRISES* DALAM PENERAPAN KONSEP MEZZANINE: STUDI KASUS RUKO DI JALAN SUMBER REJO KLATEN SELATAN

Rendivan Akbar Permana

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
d300210214@student.ums.ac.id

Suharyani

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ss207@ums.ac.id

ABSTRAK

Fenomena transformasi pada sebuah hunian dapat menggambarkan suatu kawasan lingkungan yang baik. Kawasan baik ialah Kawasan yang selalu mengikuti perkembangan lingkungan meliputi aspek fisik, teritorial, dan budaya. Tiga aspek lingkungan tersebut memiliki pengaruh satu sama yang lain sehingga saling berhubungan dalam transformasi hunian. Proses transformasi terjadi secara alami pada perubahan maupun pergeseran fungsi tatanan ruang. Transformasi tatanan ruang tergantung pada aktivitas penghuni dan keadaan pola lingkungan yang ingin mengontrol sirkulasi pengguna pada hunian. Penghuni di rumah sini menjadi ketua agen yang dapat mengontrol ruangnya. Kontrol ruang berupa sirkulasi aktivitas pengguna untuk melakukan kegiatan di dalam ruangnya. Transformasi hunian akan terus terjadi Ketika suatu kebutuhan hidup harus dipenuhi menjadi hunian produktif. Kegiatan hunian produktif Home Base Enterprises (HBEs) merupakan kegiatan usaha rumah tangga yang menggabungkan konsep hunian untuk meningkatkan dan keberlanjutan ekonomi oleh pemilik. Dengan menambahkan kegiatan usaha pada hunian membuat batasan ruang terpengaruh sehingga pengoptimalan ruang dikuatkan dengan konsep mezzanine. Konsep mezzanine ini memisahkan antara ruangan komunal keluarga dengan akses istirahat penghuni. Bagaimana penyebab hunian bertransformasi menjadi hunian produktif?. penelitian ini bertujuan untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi transformasi hunian menjadi Home Base Enterprises (HBEs) dengan penerapan konsep mezzanine. Metode ini menggunakan data kualitatif dengan observasi lapangan dan studi literatur.

KEYWORDS:

Transformasi, Faktor Teritori, Home Base Enterprises, Mezzanine

PENDAHULUAN

Perkembangan kawasan hunian yang baik adalah dengan pola perilaku dan kebutuhan yang tinggi. Menurut (Habraken, 1998) menyatakan bahwa kebutuhan tempat tinggal ini berkaitan dengan kelangsungan hidup manusia, karena hunian berfungsi sebagai sarana untuk mengekspresikan identitas diri, membangun kedekatan, memberi ruang untuk kesendirian, menjaga kesinambungan, melakukan berbagai aktivitas, menjalin hubungan sosial, serta menjadi bagian dari

struktur fisik (Aprilia, 2023). Dengan seiring perkembangan Kawasan permukiman luar dengan tingkat persebaran fasilitas umum bagi manusia menjadikan kebutuhan hidup hunian terpengaruh. Pengaruh tersebut membuat hunian bertransformasi dari hunian rumah tinggal menjadi hunian produktif. Transformasi tersebut dikarenakan aktivitas Kawasan dan dipengaruhi berbagai macam aspek. Perubahan tempat tinggal umumnya dipengaruhi oleh kebutuhan penghuni yang bersifat dinamis (Pongai, P.A., Tresani, N. & Tjung, L.J, 2017). Aspek yang mempengaruhi

transformasi hunian adalah faktor – faktor sosial, budaya, politik, spiritual, dan persebaran zona Kawasan di sepanjang jalan Sumber Rejo. Transformasi hunian terjadi akibat perkembangan lingkungan yang semakin pesat untuk memenuhi kebutuhan hidup. Transformasi memiliki arti yang mirip dengan perubahan, modifikasi, konversi, revolusi, renovasi, dan perombakan, yang semuanya mengarah pada makna perubahan dan pembaruan (Pratiwi, 2013). Menurut Rossi, (1984 dalam Sari, 2006) arsitektur tidak hanya sekadar elemen yang dapat dilihat, tetapi juga merupakan proses pembangunan tempat tinggal yang terus berkembang seiring waktu. Perubahan pada sebuah kota, desa, atau pemukiman sangat dipengaruhi oleh perubahan yang terjadi dalam aktivitas dan gaya hidup masyarakatnya, yang mana perubahan tersebut memerlukan penyesuaian antara kebutuhan masyarakat dan kondisi lingkungan sekitar. Transformasi dapat dianalisis dari aspek fisik, wilayah, dan budaya, yang ketiganya memiliki keterkaitan yang kuat dan saling mempengaruhi. Adanya kegiatan usaha dan industrial, Pendidikan, dan dekat kegiatan kota memberikan pengaruh perubahan hunian menjadi *Home Base Enterprises (HBEs)*. Kegiatan usaha rumah tangga / *Home Base Enterprises (HBEs)* yang bertumpu pada rumah tangga menjadi salah satu penyebab dari adanya proses transformasi hunian menurut Habraken, (1998 dalam Indah Susantri, 2018).

Pada penelitian tahun 2013 dengan metode analisis citra yang menghasilkan peta distribusi penggunaan lahan di sekitar Klaten Selatan disusun berdasarkan rencana tata ruang untuk mengetahui kesesuaian lahan tersebut. Hasil analisis kesesuaiannya terbagi menjadi tiga kategori, yaitu 70,76% lahan sesuai dengan RTRW, 28,23% lahan belum terealisasi di lapangan, dan 1,01% pemanfaatan lahan yang ada tidak sesuai dengan RTRW yang disusun oleh Pemda (Rahayu, 2013).

Oleh karena itu, akan selalu ada interaksi timbal balik antara penghuni dan tempat tinggalnya, sehingga setiap perubahan, baik yang bersifat sosio-kultural maupun sosio-ekonomi, yang terjadi pada penghuni akan

mempengaruhi bentuk arsitektur tempat tinggalnya (Setyo, 2008). Perubahan dalam aktivitas dan pola hidup suatu kelompok masyarakat bisa dipengaruhi oleh potensi atau daya tarik yang dimiliki suatu kawasan, yang dapat dijadikan objek wisata serta mendukung kebutuhan dan perekonomian masyarakat setempat Ombeni, S., dan Deguchi, A, (2009 dalam Indah Susantri, 2018). Dengan mengoptimalkan kenyamanan dan ruang privasi pada hunian, ruang aktivitas untuk penghuni dikonsepsikan ke pendekatan mezzanine. Pendekatan ini untuk menekankan fungsi fleksibilitas bagi pengguna hunian agar pengguna merasa kenyamanan *space* yang cukup untuk beraktivitas. Skemanya adalah apabila tidak menggunakan konsep mezzanine aktivitas pengguna akan terlalu sempit dan tidak nyaman dengan keadaan lebar tanah hanya 5 meter. Setelah menggunakan konsep ini lantai hunian dapat melaraskan sirkulasi udara dan kenyamanan dalam berkegiatan di ruangan.

Pada penerapan mezzanine di rumah produktif atau *Home Base Enterprises (HBEs)* terbukti dapat mengoptimalkan area ruang keluarga 30%. Persentase tersebut hasil dari kontribusi spesifik penelitian saya terhadap pengembangan arsitektur.

Rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah dapat mengetahui bagaimana kondisi rumah tinggal berubah menjadi rumah produktif di Klaten Selatan ? dan bagaimana cara pengoptimalan ruang rumah tinggal dengan menambahkan ruang produktif di Klaten Selatan?. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis faktor – faktor yang mempengaruhi transformasi hunian menjadi hunian produktif di jalan Sumber Rejo, Klaten Selatan dengan penerapan konsep mezzanine.

TINJAUAN PUSTAKA

Dalam tinjauan penelitian ini diambil dari beberapa kajian berupa transformasi/ Penambahan tatanan ruang dan aspek yang memengaruhi transformasi. Aspek tersebut berupa aspek faktor teritori, aspek fisik yaitu *Home Base Enterprises (HBEs)*, dan aspek

budaya yaitu mezzanine. Terdapat beberapa bukti hasil kajian dalam penelitian ini, hasil tersebut dijelaskan pada jurnal yang sudah dilakukan komparisasi.

Tabel 1. Studi Komparisasi Jurnal Transformasi Hunian

Jurnal	Permasalahan
Transformasi Fisik dan Teritori Hunian Sekitar Kawasan Industri Pulogaung	Perubahan penggunaan ruang yang berawal dari hunian menjadi hunian produktif dengan kasus Kawasan hunian berada pada Kawasan industri
Tatanan Dalam Transformasi Hunian	Perubahan hunian menjadi kegiatan usaha rumah tangga dikarenakan untuk memenuhi kebutuhan hidup pada kampung mahmud dengan usaha pengrajin mebel dan warung usaha kecil
Perubahan Hunian Komersial Terhadap Perumahan Di Tlogosari, Semarang	Perubahan hunian menjadi hunian produktif dikarenakan terdapat area Kawasan atraksi pada disimpang jalan Tlogosari Raya sehingga membuat Kawasan hunian penduduk sekitar terjadi tarikan pejalan dengan memanfaatkan lahan

Transformasi (Penambahan Tatanan Ruang)

Menurut (Pakilaran, 2006) proses transformasi tidak lepas dari Faktor-faktor yang mempengaruhinya meliputi: 1) Kebutuhan akan identitas dan eksistensi diri dalam lingkungan sekitar; 2) Perubahan gaya hidup yang dipengaruhi oleh interaksi dengan budaya lain; 3) Penggunaan teknologi baru, di mana modernitas teknologi kini mulai mempengaruhi perubahan fisik lingkungan; 4) Adanya dorongan emosional masyarakat untuk mengikuti perkembangan zaman atau tren, yang menyebabkan perubahan cepat terjadi, meskipun barang yang masih layak digunakan terpaksa diubah demi mengikuti mode Pratiwi (2012 dalam Indah Susantri, 2018).

Faktor Teritori

Menurut (Hendro, P, 1998) menyatakan bahwa teritori ini diartikan sebagai unit ruang yang memiliki aturan dan skema hubungan antara penghuni. Teritori adalah pola yang berkaitan dengan hak kepemilikan individu atau kelompok terhadap suatu lingkungan tertentu (Indah Susantri, 2018). Menurut Habraken (1998), ruang yang berada di bawah

pengawasan atau kontrol diartikan sebagai teritori, yang juga dijelaskan sebagai "Space under control is territorial" Bukit, (2012 dalam Indah Susantri, 2018). Selain itu, teritori merujuk pada ruang yang dapat dikendalikan oleh individu melalui perilaku. Teritori dibagi menjadi tiga jenis: 1) Teritori primer, yaitu area yang dimiliki dan digunakan secara eksklusif, diakui oleh orang lain, dan dikelola secara permanen. 2) Teritori sekunder, yaitu area yang tidak dimiliki secara eksklusif oleh individu atau kelompok tertentu, dengan cakupan yang lebih luas dan dikelola secara bergantian. 3) Teritori publik, yaitu area yang terbuka untuk digunakan dan diakses oleh siapa saja (Nur'aini, 2019).

Home Base Enterprises (HBEs)

Rumah merupakan sebuah tempat tinggal atau hunian, di mana fungsi ruang yang ada mencerminkan kebiasaan dan perilaku penghuni. Rumah yang beralih fungsi dari hunian menjadi tempat usaha dapat disebut sebagai rumah produktif (Soegiono, 2010). Fungsi rumah tidak hanya sebagai hunian saja, tetapi dapat pula dimanfaatkan sebagai tempat untuk menunjang keberlanjutan ekonomi keluarga Pratiwi, W. D, (2012 dalam Indah Susantri, 2018).

Mezzanine

Dengan perkembangan zaman pada saat ini memberikan konteks kreatif pada desain ruang hunian lebih simple. Terutama pada generasi milenial sekarang ingin memiliki konsep rumah hunian yang fleksibel. Mezzanine berasal dari Bahasa italia yaitu mezzo berarti bagian tengah, tentunya penerapan gaya mezzanine bertujuan menambah jumlah lantai bangunan dengan menghemat lahan. Konsep desain lantai mezzanine merupakan sebuah lantai tambahan yang fungsional dan berada di tengah tengah dinding bangunan skandinavian. Pola mezzanine sudah diterapkan pada area system Plaza berskala besar berfungsi sebagai pusat orientasi aktivitas pengunjung dan untuk meningkatkan efisiensi jalur ruang, biasanya sudah diatur di area strategis (Tan, 2022).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini berlokasi di Kawasan pemukiman kota dekat dengan jalan besar Solo Jogja, terutama bagian Jalan Pangandaran, Sumber Rejo Klaten area selatan. Fokus penelitian ini adalah melihat dan menganalisis faktor penyebab penambahan tatanan komersial ke sebuah bangunan hunian. Sehingga menjadi sebuah hunian produktif atau *Home Base Enterprises (HBEs)*. Penelitian ini dilaksanakan pada Bulan Agustus hingga Desember 2024. Alat yang digunakan pada penelitian ini adalah kamera ponsel untuk dokumentasi visual, dan komputer untuk pengolahan data. Jenis dari penelitian ini merupakan data primer dan data sekunder yang menggunakan kuisioner untuk menganalisis faktor yang mempengaruhi transformasi hunian menjadi hunian produktif. Penelitian ini menggunakan Teknik analisis data kualitatif dengan berdasarkan analisis teori yang sudah pernah dilakukan. Data primer merupakan data observasi lapangan penelitian dan juga wawancara. Data sekunder diperoleh melalui data studi literatur terkait faktor teritori, konsep mezzanine, dan *Home Base Enterprises (HBEs)*.

Penentuan variabel penelitian untuk penyebab transformasi hunian menjadi hunian produktif di jalan Sumber Rejo, Klaten Selatan. Teknik pengambilan sampel variabel menggunakan Teknik analisis tetangga dengan pengambilan sampel titik koordinat di *Google Maps*. Pengambilan sampel berupa data foto Kawasan dan bangunan ruko sekitar jalan Sumber Rejo.

Tabel 2. Variabel penelitian

Parameter	Indikator
transformasi hunian rumah tinggal menjadi hunian produktif atau ruko	Identifikasi penyebab transformasi hunian menjadi hunian produktif berdasarkan aspek-aspek lingkungan.
Elemen transformasi hunian produktif terdiri dari aspek faktor teritori, aspek Kawasan lingkungan, dan aspek pengkonsepan bangunan	Identifikasi elemen faktor teritori menjadi penyebab transformasi paling dominan

(Sumber: Analisis Penulis, 2024)

Tabel variabel penelitian di atas menjelaskan bahwa transformasi hunian rumah tinggal menjadi produktif atau ruko dikarenakan permasalahan aspek-aspek yang mempengaruhi kehidupan lingkungan sekitar. Sehingga aspek tersebut menyebutkan beberapa elemen berupa faktor teritori, aspek Kawasan lingkungan, dan aspek fungsi bangunan. Namun identifikasi elemen lebih mengarah ke faktor teritori yang sangat mempengaruhi transformasi hunian.

Tahapan Penelitian

a. Pengumpulan Data

Tahapan awal penelitian dimulai dengan mengumpulkan data yang relevan dengan mengumpulkan data yang relevan seperti lokasi, batasan lokasi, referensi desain pemilik, tujuan dibangun, dan analisis sekitar lokasi. Analisis ini berupa observasi pengumpulan sampel bangunan ruko, kebiasaan perilaku di sekitar, persebaran kawasan, dan fasilitas umum.

b. Wawancara dan Kuesioner

Setelah data terkumpul, wawancara dilakukan kepada pemilik untuk mengkonfirmasi data yang sudah terkumpul dan bertanya tentang sebab keinginan ingin membangun sebuah ruko. Konfirmasi tadi didasarkan dengan aspek – aspek lingkungan seperti faktor teritori, aspek kawasan lingkungan, dan aspek fungsi bangunan. Setelah itu yang terakhir dilakukan kuesioner untuk menentukan aspek mana yang lebih berpengaruh dengan berdirinya ruko.

c. Kesimpulan

Penelitian diakhiri dengan Menyusun kesimpulan yang telah dilakukan pengolahan data melalui kuesioner dengan menghasilkan produk desain ruko yang lebih efisien dan nyaman.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kawasan yang ingin diteliti berada di Jalan Sumber Rejo sekitar Kawasan pusat kota Klaten area selatan, Kawasan ini dibatasi jalan besar Solo Jogja dan Jalan Ki Panandaran . Kawasan ini berada pada lingkungan Pendidikan yang cukup besar yaitu Kawasan kampus 3 poltekkes Surakarta, bukan hanya

Pendidikan namun Kawasan yang di teliti berada pada Kawasan Kesehatan berupa rumah sakit dan Kawasan perkantoran yang berada pada pusat Klaten Selatan yang berjarak kurang lebih 705m dari arah Jalan Solo Jogja ke Jalan Sumberejo dengan lebar jalan Kawasan teliti 6m. Jalan Sumberejo merupakan jalan yang menghubungkan dari jalan besar Solo Jogja ke Jalan Ki Panandaran , dengan area Kawasan Pendidikan kampus Poltekkes, rumah sakit, dan juga area perdagangan yang cukup besar. Sehingga sepanjang Jalan Ki Panandaran menuju jalan Sumber Rejo terdapat bangunan yang di dominasi dengan bangunan ruko.



Gambar 1. sebaran sampel Kawasan rumah toko (sumber: Dokumen Penulis, 2024)

Sebagian Sebaran sampel rumah toko penelitian, memperlihatkan pada sepanjang Jalan Ki Panandaran menuju Jalan Sumberejo Klaten Selatan. Sampel beberapa rumah toko yang akan dijadikan faktor penelitian ditandai dengan warna merah pada gambar dengan total Sebagian sampel penelitian mencapai 70 bangunan ruko.

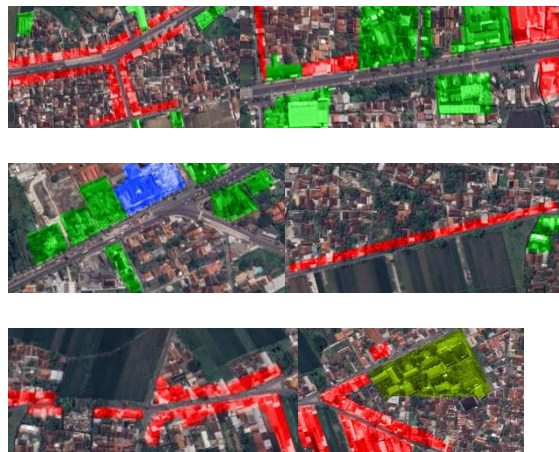
Faktor Teritori



Gambar 2. Sampel Sebagian bangunan rumah toko (sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Pada Sebagian sampel bangunan rumah toko memiliki perbedaan dan persamaan berdasarkan penggunaan fungsi ruang. Beberapa bangunan rumah toko memiliki tujuan yang sama dalam melengkapi kebutuhan hidupnya yaitu untuk meningkatkan kebutuhan ekonomi dalam kehidupan sehari hari atau mata pencarian hidup. Namun perbedaan dalam fungsi ruang pada beberapa rumah toko terdapat pada perubahan dan penempatan ruang digunakan sebagai hunian produktif, dimana tempat usaha bergabung dengan teras, garasi, maupun penambahan ruang pada area rumah. Penyebab perbedaan dan persamaan pada rumah produktif disebut dengan faktor teritori, perilaku sosial dan budaya pada sepanjang Jalan Ki Panandaran hingga Jalan Sumberejo di dominasi oleh perdagangan yang besar. Pada Studi Kasus di kampung mahmud dengan judul jurnal Tatanan Teritorial Dalam Proses Transformasi Hunian (Susanti, 2018). Kampung Mahmud merupakan permukiman yang dikelilingi aliran sungai Citarum dan hamparan persawahan yang luas. Namun banjir yang sering terjadi membuat pemerintah Semarang melakukan normalisasi sungai sehingga sawah dan perkebunan hilang. Setelah mata pencahariannya sehari hari menghilang, para warga kampung berubah menjadi pengrajin mebel. Kegiatan usaha tersebut menambahkan tempat pada ruang hunian masing-masing warga.

ASPEK KAWASAN LINGKUNGAN



Gambar 3. Sampel sebaran Kawasan di lingkungan Jalan Sumberejo (sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Pada sebaran Kawasan di sekitar Jalan Sumberejo yang dijadikan penelitian terdapat beberapa bagian Kawasan yang kompleks untuk sebuah lingkungan pusat kota Klaten selatan. Terdapat Kawasan Pendidikan yang besar di area Jalan Ki Panandaran sebuah kampus poltekkes Surakarta yang ditandai sampel berwarna kuning, Kawasan perdagangan yang cukup banyak tersebar sepanjang jalan menuju Sumberejo dengan ditandai sampel merah, Kawasan perkantoran di area Jalan Solo Jogja tersebar merata dengan ditandai sampel hijau dan Kawasan Kesehatan berupa rumah sakit ditandai warna biru. Sebaran kawasan tersebut merupakan salah satu faktor pendukung untuk membentuk suatu penelitian dalam berubahnya hunian menjadi rumah produktif. Pada Studi Kasus di Pulogadung dengan judul jurnal Transformasi Fisik dan Teritori Hunian Sekitar Kawasan Industri Pulogadung (Finta Lissimia, 2019), studi kasus ini berupa rumah yang berada di pinggir jalan yang terletak di sekitar pinggiran pulogadung. Fungsi awal bangunan ialah rumah tinggal biasa yang memiliki 2 kamar tidur, dapur, ruang makan, ruang tamu, garasi, dan halaman. Namun dengan perkembangan wilayah terdapat perusahaan dan pabrik – pabrik pemilik ingin membuka usaha sendiri berupa tukang cukur.

ASPEK KONSEP BANGUNAN



Gambar 4. sampel tampak konsep bangunan rumah toko (sumber : Dokumen Penulis, 2024)

Pada beberapa sampel bangunan rumah toko dengan tampak bangunan yang berbeda memberikan konsep tujuan bangunan

untuk menarik perhatian kepada semua orang membeli saling berkompetisi. Ada beberapa tampak bangunan yang hanya menggunakan beberapa ruang untuk dijadikan ruang usaha. Pada sampel nomor 1-6 menjadi bukti bahwa setiap owner ingin memiliki tujuan berkompetisi pada tingkat *value high* hingga *value low*.

Dengan hasil cek lapangan observasi data sekunder dengan mempertimbangkan Teknik analisis tetangga, bahwa data yang dikumpulkan sepanjang Jalan Sumberejo menguatkan Sebagian 70 hunian dengan analisis beberapa faktor yang cukup kuat untuk menjadikan bukti penyebab owner merubah hunian menjadi *Home Base Enterprises (HBEs)*.

Tabel 3. faktor transformasi hunian sampel (sumber : Dokumen Penulis, 2024)

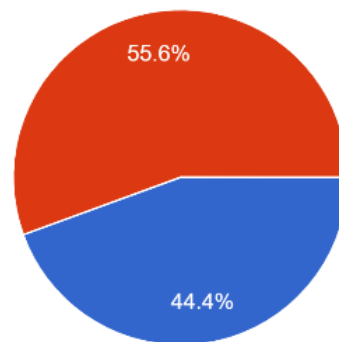
Sampel	Faktor Transformasi	Faktor Dominan
Sampel Merah (Toko)	Faktor teritori (sampel merah teridentifikasi dengan sebaran sepanjang Jalan Ki Panandaran menuju Jalan Sumberejo sebanyak 70 toko) Aspek Kawasan Lingkungan (sampel merah teridentifikasi pada Kawasan perdagangan, sebaran perdagangan 2 – 700m dari penelitian) Aspek Konsep Bangunan (sampel merah teridentifikasi dengan sebaran bentuk bangunan yang berbeda beda untuk daya pesaing perdagangan)	Faktor Teritori paling dominan Aspek Kawasan lingkungan pada Kawasan perdagangan Aspek Konsep Bangunan dengan banyaknya perbedaan

<p>Sampel Hijau (Perkantoran)</p>	<p>Faktor teritori (sampel Hijau teridentifikasi dengan sebaran sepanjang jalan solojogja tentunya di pusat klaten selatan) Aspek Kawasan Lingkungan (sampel Hijau teridentifikasi pada Kawasan Perkantoran pemerintah pusat Kota Klaten) Aspek Konsep Bangunan (sampel Hijau teridentifikasi dengan bentuk bangunan konsep joglo klasik)</p>	<p>Aspek Kawasan Lingkungan paling dominan</p>
<p>Sampel biru (Kesehatan)</p>	<p>Faktor teritori (Sampel Biru teridentifikasi dengan sebaran sepanjang jalan penelitian terdapat 2 rumah sakit) Aspek Kawasan Lingkungan (sampel biru teridentifikasi pada Kawasan Kesehatan pada pemerintah pusat Kota Klaten) Aspek Konsep Bangunan (sampel biru teridentifikasi dengan bentuk bangunan konsep standar rumah sakit)</p>	<p>Aspek Kawasan Lingkungan paling dominan</p>
<p>Sampel kuning (Pendidikan)</p>	<p>Faktor teritori (Sampel Kuning teridentifikasi dengan sebaran sepanjang jalan penelitian terdapat kampus 3 poltekkes surakarta) Aspek Kawasan Lingkungan (sampel kuning teridentifikasi</p>	<p>Aspek Kawasan lingkungan dan aspek konsep bangunan</p>

<p>pada Kawasan Pendidikan dan kesehatan pada) Aspek Konsep Bangunan (sampel Hijau teridentifikasi dengan bentuk bangunan konsep universitas)</p>
--

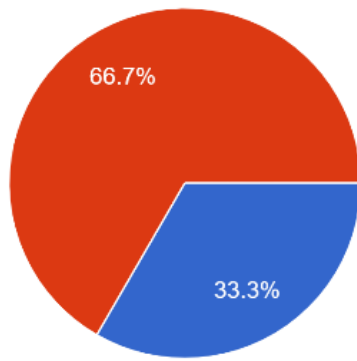
Pada hasil observasi secara langsung dengan melakukan wawancara kepada pemilik yang akan melakukan pembangunan ruko, memberikan informasi yang cukup relevan pada Tabel di atas. Pada saat wawancara pemilik menjawab pertanyaan tentang tujuan ingin dibuat ruko berupa “ saya memilih ruko karena potensi dan kebiasaan di sekitar adalah berdagang “, lalu pertanyaan berikutnya tentang keinginan untuk membangun apakah ada sebab dan alasan, pemilik menjawab “ karena kebutuhan hidup sekarang yang semakin banyak sehingga penataan kehidupan yang lebih layak dengan menambahkan toko pada hunian.

Hasil rekapitulasi data quisoner tentang aspek – aspek pengaruh transformasi hunian menjadi hunian produktif di jalan Sumber rejo, klaten selatan. Dengan sampel responden sebanyak 45 orang dihasilkan dengan data diagram.



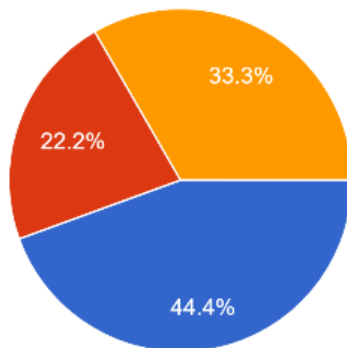
Gambar 5. diagram responden (sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut menghasilkan 55,6 % untuk 25 responden aspek faktor teritori yang ditandai warna merah dan 44,4 % untuk 20 responden aspek kawasan lingkungan yang ditandai warna biru. Dengan persoalan aspek manakah yang paling tepat dengan berdirinya ruko.



Gambar 6. diagram responden
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut menghasilkan 66,7% untuk 30 responden aspek faktor teritori yang ditandai warna merah dan 33,3 % untuk 15 responden aspek kawasan lingkungan yang ditandai warna biru. Dengan persoalan aspek manakah yang memberikan pengaruh pada jalan kota.



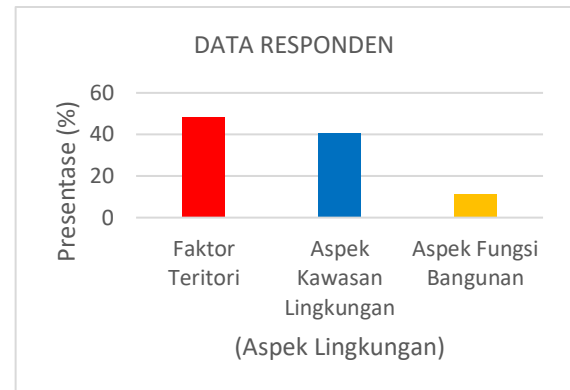
Gambar 7. diagram responden
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut menghasilkan 22.2% untuk 10 responden aspek faktor teritori yang ditandaai warna merah dan 44,4 % untuk 20 responden aspek kawasan lingkungan yang ditandai warna biru dan 33,3 % untuk 15 responden aspek fungsi bangunan yang ditandai warna kuning. Dengan persoalan aspek manakah yang memberikan pengaruh pada kebutuhan hidup.

Pada hasil rekapitulasi quisoner yang menunjukkan faktor dominan.

1. Aspek Faktor Teritori memiliki responden sebanyak 65 feedback yang ditandai warna merah.
2. Aspek Kawasan Lingkungan memiliki responden sebanyak 55 feedback yang ditandai warna biru.

3. Aspek Fungsi Bangunan memiliki responden sebanyak 15 feedback yang ditandai warna kuning.



Gambar 8. diagram batang hasil keseluruhan
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Sehingga dengan faktor dominan terjadi pada sampel merah berupa toko dengan Kawasan perdagangan dengan persentase 48 %. Memberikan bukti untuk faktor teritori sebagai pengaruh paling dominan dalam bertransformasinya hunian menjadi hunian produktif.

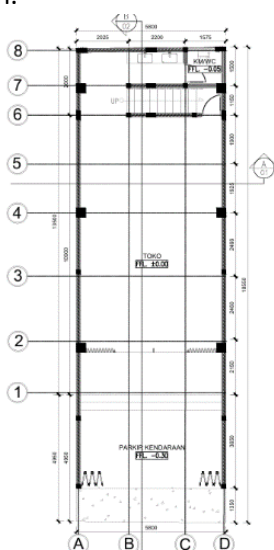
Dengan adanya penambahan area toko pada hunian, memberikan dampak keselarasan sirkulasi pergerakan menjadi terlalu padat. Pada Studi Kasus Pusat Pengembangan, Pemberdayaan, Tenaga Kependidikan Medan dengan judul jurnal *Governmental Lodging and Recreation With The Approach of Tropical Architecture* (Harisdani, 2021), pada Area Pusat Rekreasi luar ruangan berada di bagian depan tapak. Area ini dirancang untuk terhubung langsung dengan bangunan. Konsep bangunan sirkulasi linier dengan pertokoan dan ritel di sepanjang koridor. Terdapat pula penerapan arsitektur tropis di dalam ruangan. Misalnya, penggunaan mezzanine bagian dalam untuk ruang tunggu yang memanfaatkan ventilasi terbuka dan kipas angin listrik untuk membantu mencapai kenyamanan fisik, restoran yang menerapkan konsep ventilasi silang, dan penggunaan material massa termal tinggi yang dapat membantu bangunan tetap sejuk di dalam (memungkinkan desain menjadi hemat energi dan lebih ramah lingkungan dengan menggunakan cahaya dan ventilasi alami. Dengan adanya penggunaan mezzanine dapat memberikan efisiensi sirkulasi kegiatan pada ruang lebih nyaman tidak tercampur antara pengunjung dan pemilik.

Pada Studi Kasus Perancangan Apartemen di Sleman dengan (Ramadhani, 2021) dengan perancangan Interior Bangunan menekankan fungsi fleksibilitas bagi kaum millennial, karena pada satu hunian dapat menampung berbagai kegiatan yaitu ruang baca, ruang kerja, ruang tidur dan ruang bersantai sehingga space untuk ruang dapat dioptimalkan secara baik.

Hubungan antara ruko dengan mezzanine ini menerapkan penggunaan ruang pada hunian lebih efisien dengan aktivitas kegiatan yang banyak. Terdapat ruang dapur, ruang keluarga, ruang laundry, kamar mandi, ruang kerja, dan ruang istirahat bagi penghuni. Penerapan mezzanine ini dengan lantai mezzanine setinggi 2,5 m² dari lantai 2. Konsep mezzanine ini memberikan sirkulasi kegiatan dan penghawaan lebih selaras dan rileks.

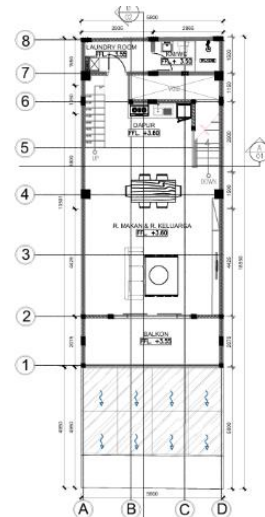
SISTEMATIKA ISI

Dengan persentase 48 % terjadi pada faktor teritori dan paling dominan pada sampel toko sehingga pengaruh dari jalan sepanjang Ki Panandaran menuju Jalan Sumber Rejo terjadi dikarenakan aspek transformasi tersebut. Toko menjadi salah satu pintasan warga untuk dijadikan meningkatkan kebutuhan hidup. Pada penelitian ini owner ingin membuat hunian dengan menambahkan ruang usaha warung makan.



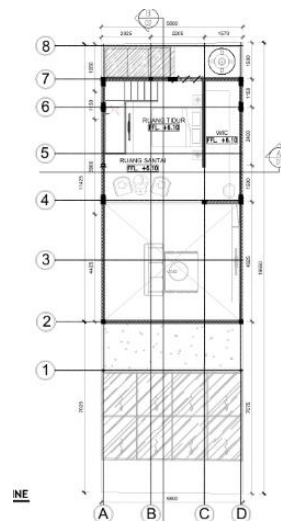
Gambar 9. denah lantai 01 Ruko
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut menambahkan denah usaha dengan sebesar 13,5 m² beserta toilet dan wastafel belakang sehingga memberikan luasan sirkulasi usaha tidak senyup.



Gambar 10. denah lantai 02 Ruko
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut merupakan layout lantai 2 dengan zona semi privat untuk keluarga dan hanya bisa diakses oleh pemilik usaha beserta toilet dan wastafel belakang sehingga memberikan luasan sirkulasi usaha tidak senyup.



Gambar 11. denah lantai Mezzanine Ruko
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut merupakan layout lantai mezzanine dengan zona privat untuk keluarga dan hanya bisa diakses oleh pemilik usaha beserta memantau pengguna yang akan melakukan kegiatan di lantai 02 dengan ketinggian mezzanine 2,5 meter.

Hasil produk desain juga menampilkan fasad bangunan dengan berbeda dari ruko lainnya. Bangunan dibentuk untuk menjadikan pelayanan lebih nyaman dan sesuai standar warung.



Gambar 12. fasad ruko

(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Pada penggunaan ruang di toko difungsikan untuk usaha warung makan Jawa. Di pembagian lantai 1 terdapat toilet, tangga, dapur kotor, dan meja makan warung. Dengan satu entrance pada lantai 1 membuat aktivitas kegiatan warung tidak menyusahkan pengunjung warung saat kondisi ramai.



Gambar 13. Interior Warung

(sumber : Dokumen Penulis, 2025)



Gambar 14. Interior Warung

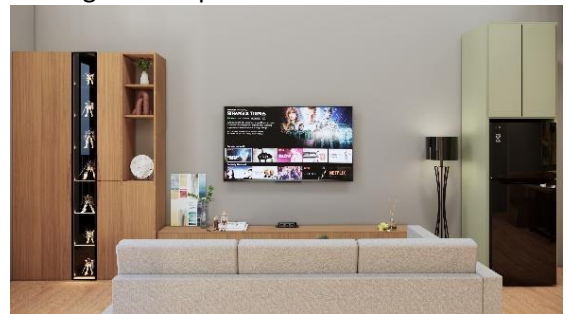
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Dengan menambahkan konsep usaha pada hunian menjadikan penambahan lantai mezzanine untuk mengoptimalkan ruang privasi yang hanya bisa dikontrol oleh pemilik zona atau owner sendiri. Owner tersebut juga ingin merasakan sirkulasi yang optimal sehingga penggunaan interior mezzanine sangat membantu pada konsep ruko ini.



Gambar 15. Interior Mezzanine Ruko
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut menerangkan penambahan lantai mezzanine dengan tujuan mengoptimalkan kebutuhan ruang pada ruko. Sehingga penambahan lantai mezzanine tidak memakan kebutuhan ruang pada ruang keluarga dan dapur.

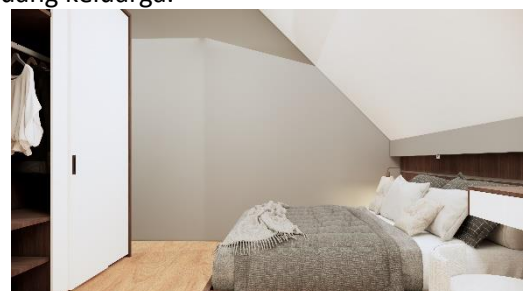


Gambar 16. Interior Ruang Keluarga Ruko
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)



Gambar 17. Interior Ruang Keluarga Ruko
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut melihat akses ruang keluarga dan dapur satu zona dan satu jalur akses sehingga dari pemilik control sirkulasi dapat melihat siapa saja yang masuk zona ruang keluarga.



Gambar 18. Interior Mezzanine Ruang Tidur
(sumber : Dokumen Penulis, 2025)

Gambar tersebut melihat akses ruang tidur dan ruang kerja penghuni. Ruang privat tersebut dibuat senyaman mungkin dengan penambahan jendela yang cukup besar sehingga pemilik kontrol ruko dapat melihat dari dalam ruang tidur.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan keseluruhan dari penelitian ini menunjukkan bahwa adanya transformasi dari hunian menjadi hunian produktif atau *Home Base Enterprises (HBEs)* pada Jalan Sumberejo dikarenakan pengaruh aspek-aspek yang dijadikan untuk alasan penyebab perubahan tersebut. Aspek tersebut berupa faktor teritori, aspek Kawasan lingkungan, dan aspek konsep bangunan. Aspek yang paling dominan ialah faktor teritori karena faktor ini pengaruh kehidupan dan sosial di sekitar Kawasan untuk melanjutkan keberlangsungan hidup yang lebih baik. Maka itulah aspek transformasi yang merubah keinginan dari hunian menjadi hunian produktif di Jalan Sumberejo. Tidak hanya aspek transformasi namun keinginan bentuk bangunan yang lebih modern untuk menciptakan daya pesaing kuat di Kawasan perdagangan. Bentuk dan penambahan ruang warung tersebut dengan membuat lantai mezzanine agar pengoptimalan rumah toko tidak senyup dengan keadaan pengguna 4 orang. Lantai mezzanine tersebut solusi dari penambahan warung dengan penyekat lantai keluarga agar bisa mengontrol siapa saja yang masuk ke dalam sirkulasi semi privat.

Dengan hasil kesimpulan penggunaan hunian produktif pada rumah tinggal untuk selalu mempertimbangkan desain ruko dengan menerapkan konsep mezzanine agar pengoptimalisasi ruang dan menciptakan kenyamanan penghuni maupun pengunjung pada daerah urban maupun suburban. Penelitian ini dibatasi dengan adanya aspek – aspek transformasi di sekitar Kawasan Jalan Sumberejo sehingga perlu adanya penelitian lebih lanjut lagi dengan skala lebih besar dan menambahkan aspek data pengguna toko dengan penghuninya di sekitar Jalan Sumberejo klaten selatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aprilia, D. N. (2023). Kajian Ruang Layak Huni Rusunawa Ujungbatu Jepara Ditinjau Melalui Indikator Kecukupan Luas NAHP. *SIAR IV*.
- Finta Lissimia, R. D. (2019). Transformasi Fisik dan Teritori Hunian Sekitar Kawasan Industri Pulogadung. *Seminar nasional Sains dan Teknologi*, 4.
- Harisdani, D. D. (2021). Governmental Lodging and Recreation with The Approach of Tropical Architecture . *International Journal of Architecture and Urbanism*, 179.
- Indah Susantri, N. I. (2018). TATANAN TERITORIAL DALAM PROSES TRANSFORMASI HUNIAN. *Jurnal Arsitektur Zonasi*.
- Nur'aini, R. &. (2019). Teritorialitas dalam Tinjauan Ilmu Arsitektur. *INERSIA*, Vol.XV No. 1.
- Pakilaran. (2006). *Proses Transformasi*. Retrieved September 13, 2024, from <http://www.ar.itb.ac.id/wdp/>
- Pongai, P.A., Tresani, N. & Tjung, L.J. (2017). Kecenderungan Transformasi Hunian: Pengaruh Defisit Hunian dan Faktor Lainnya (Studi Kasus Perumahan Bumi Karawaci). *Jurnal Muara Ilmu Sosial, Humaniora, dan Seni. Vol 1. No. 1*, 261-271.
- Pratiwi, W. D. (2013, Desember 13). *Proses Transformasi*. Retrieved from Proses Transformasi: from <http://www.ar.itb.ac.id/wdp/>
- Rahayu, S. (2013). Pemantauan Keselarasan Pemanfaatan Lahan Terhadap Rencana Tata Ruang Wilayah Kecamatan Klaten Selatan.
- Ramadhani, P. (2021). Perancangan Apartemen bagi Millenial dengan Konsep Community-Living di Sleman,

- Yogyakarta. *Studio Akhir Desain Arsitektur*, 66.
- Sari. (2007). *Proses Transformasi*. Retrieved September 13, 2024, from <http://www.ar.itb.ac.id/wdp/>.
- Setyo, P. Y. (2008). *Konsep Tentang Home dan Identitas Arsitektur Hunian*. Malang.
- Soegiono, B. S. (2010). *Transformasi Fungsi Hunian Akibat Usaha Berbasis Rumah Tangga*.
- Susanti, I. D. (2018). *Tatanan Teritorial dalam Proses Transformasi Harian*. *Jurnal Arsitektur Zonasi*, Vol.1 No.1 hlm. 27-37.
- Tan, A. P. (2022). *Pengaruh Sirkulasi Dan Tata Ruang Terhadap Minat Pengunjung Studi Kasus : Transmart Carrefour Pabelan*. *SIAR* 3, 6.