

ABSTRAK

Di lingkungan sekitar Kampus Universitas Sebelas Maret (UNS) terjadi fenomena perubahan fungsi ruang perumahan menjadi tempat usaha yang mengakibatkan ketidakaturan pengembangan lingkungan. Berangkat dari permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan mengkaji implikasi perubahan pemanfaatan ruang perumahan menjadi komersial terhadap fasad bangunan di Jalan Kartika Surakarta. Penelitian menggunakan metode campuran (*mix-method designs*) dengan rancangan sekuensial eksplanatori dimana pendekatan kuantitatif menghasilkan identifikasi perubahan pemanfaatan ruang beserta ciri visual fasad komersial, sedangkan pendekatan kualitatif memperdalamnya dengan informasi terkait tujuan pelaku usaha melakukan perubahan fasad bangunan. Penelitian menemukan bahwa pemanfaatan ruang perumahan menjadi komersial telah menyebabkan perubahan fasad bangunan. Sebanyak 54% dari jumlah fasad bangunan yang berubah mengalami perubahan pemanfaatan ruang dari fungsi hunian menjadi komersial dalam rentang waktu 30 bulan. Penelitian juga menemukan delapan ciri visual fasad yang mengkomunikasikan identitas fungsi bangunan sekaligus mengindikasikan adanya perubahan pemanfaatan ruang. Bertemunya peluang usaha dan regulasi zoning dengan pentingnya penghasilan sektor informal dan kebutuhan ruang usaha secara bersama-sama menyebabkan perubahan pemanfaatan ruang. Sementara kepemilikan properti dan kelonggaran pengendalian oleh pemerintah menciptakan kebebasan pengembangan tempat usaha meskipun kemampuan pembiayaan tetap mendasari pertimbangan pelaku usaha untuk melakukan transformasi bangunan secara mandiri dan bertahap. Hasil penelitian dapat bermanfaat bagi pengelola kota sebagai perangkat bantu di dalam pengendalian pertumbuhan kawasan komersial.

Kata kunci: *perubahan pemanfaatan ruang, perumahan, komersial, fasad*

ABSTRACT

In the neighborhood around the Sebelas Maret University Campus (UNS) there is a phenomenon of changes in the function of residential space to become a place of business which results in irregularities in the development of the environment. Departing from these problems, this study aims to examine the implications of changing the use of residential space into a commercial to the building facade on Jalan Kartika Surakarta. The study used mix-method designs with explanatory sequential designs where the quantitative approach resulted in the identification of changes in spatial use along with the visual features of commercial facade, while the qualitative approach deepened it with information regarding the objectives of business actors to change building facades. Research has found that the use of residential space to be commercial has caused changes in building facades. As many as 54% of the number of building facades that have changed have changed the utilization of space from residential functions to commercially within a span of 30 months. The study also found eight facade visual features that communicated the identity of building functions while indicating changes in spatial use. The meeting of business opportunities and zoning regulations with the importance of informal sector income and the need for business space together led to changes in spatial use. While property ownership and loosening of control by the government creates freedom of business development even though the financing capability still underlies the considerations of business actors to transform buildings independently and gradually. The results of the study can be useful for city managers as a tool to assist in controlling the growth of commercial areas.

Keywords: changes in space-use, housing, commercial, facade