

# Kajian Tipologi terhadap Perubahan Elemen Fasad Ruko ditinjau dari Jenis Fungsi Layanan Kasus Studi: Ruko Paskal *Hyper Square* Bandung

Marlisa Rahmi <sup>1</sup>, Zulhadi Sahputra <sup>2</sup>, Allis Nurdini <sup>3</sup>

<sup>1</sup> Program Studi Magister Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung.

<sup>2</sup> Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, Universitas Syiah Kuala, Banda Aceh.

<sup>3</sup> Kelompok Keahlian Perumahan dan Permukiman, SAPPK, Institut Teknologi Bandung.

---

## Abstrak

Rumah toko (ruko) merupakan solusi ideal untuk fleksibilitas ruang usaha yang tinggi. Pemilik ruko atau pertokoan pada kawasan komersil umumnya melakukan pembaruan fasad sebagai upaya untuk menampilkan usaha mereka. Pemilik cenderung mengubah, menambah atau membongkar desain fasad ruko yang sudah ada, guna menunjukkan identitasnya melalui desain fasad ruko tersebut. Mengingat bahwa setiap investasi untuk merubah ruko bermakna in-efisiensi dalam rancangan, terlebih lagi terjadi dalam skala besar, maka diperlukan kajian lebih detil tentang perubahan ini. Penelitian ini bertujuan untuk melihat karakter perubahan fasad ruko berdasarkan jenis fungsi yang diakomodasinya. Penelitian ini menggunakan teknik *purposive sampling* dengan kasus studi ruko yang ada di komplek Paskal *Hyper Square*. Data yang didapat, dianalisis dengan metode analisis tipologi, dimana perubahan-perubahan yang terjadi diidentifikasi ke dalam tiga tipologi, yakni; (1) Tipologi perubahan kecil; (2) Tipologi perubahan sedang; dan (3) Tipologi perubahan besar. Dari hasil analisis diketahui bahwa keseluruhan fungsi ruko mengalami perubahan. Elemen fasad yang dominan diubah adalah warna cat bangunan, serta perubahan yang dominan terhadap fasadnya terjadi pada jenis fungsi layanan penginapan. Kondisi ini menggambarkan bahwa adanya tendensi dari pengguna dalam melakukan perubahan pada elemen fasad untuk jenis fungsi tertentu. Rekomendasi dari penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pembuat kebijakan, pengembang dan praktisi dalam perencanaan desain fasad ruko di masa yang akan datang.

**Kata kunci:** elemen fasad, fungsi, perubahan, ruko, tipologi

---

## *Study of typology on the Shophouses Facade Elements' Transformation Based on It's Function*

### *Case Study: Shophouses in Paskal Hyper Square Bandung*

#### *Abstract*

*Shophouse is an ideal solutions for commercial buildings with high space flexibility. Owner of the shophouse tends to changed the facade for representating their business identity. They tend to alter, add or dismantle the existing façade of the shophouses design. Due to every investment to change shophouse means in-efficiency in design, especially when it happens on a large scale, a more detailed study of these changes is needed. This study aims to observe the changing phenomenon of the shophouse's facade transformation based on it's function. This research was conducted by using purposive sampling with the shophouses in Paskal Hyper Square as the case study. The data analyzed by typology analysis method, whhich are identified into three typologies, namely; (1) minor typology; (2) medium typology; and (3) major typology. The result of the analysis revealed that most of the shophouses' facade have changed. The dominant facade elements modified are the color of the building paint, as well as the dominant changes to the facade occurring on the type of lodging service function. This condition illustrates that there was a tendency of the user in making changes to the facade element for a particular type of shophouses. The recommendations in this study are expected to be valuable input for decision makers, developers and practitioners in the design of the shophouses' facade in the future.*

**Keywords :** *elements of facade, function, changes, shophouses, typology*

---

#### **Kontak Penulis**

Marlisa Rahmi

Program Studi Magister Arsitektur, SAPPK, Institut Teknologi Bandung, Jl. Ganesha No. 10 40132, Tel : +62-85-282754132

E-mail : marlisarahmi@students.itb.ac.id

#### **Informasi Artikel**

Diterima editor tanggal 20 September 2016. Disetujui untuk diterbitkan tanggal 23 Desember 2017

ISSN 2301-9247 | E-ISSN 2622-0954 | https://jlbi.iplbi.or.id/ | © Ikatan Peneliti Lingkungan Binaan Indonesia (IPLBI)

## Pengantar

Pertumbuhan ruko di Indonesia di mulai sejak tahun 1800-an di daerah Bandung (Harisdani dan Lubis, 2004). Pada awalnya pengembangan ruko ini dilakukan oleh saudagar-saudagar besar yang berdagang di atas lahan mereka yang berbentuk melebar, dengan pemanfaatan lahan depan untuk toko dan sisi belakang lahan untuk fungsi hunian.

Menurut Setiawan dalam Yulianto (2016) sejalan dengan perkembangan waktu, tipologi ruko juga mengalami perubahan akibat berubahnya nilai-nilai, teknologi, situasi ekonomi dan budaya. Meskipun pada awalnya hanya didesain untuk bisa mengakomodasikan dua fungsi, yakni hunian dan perdagangan (Harisdani dan Lubis, 2004; Sudrajat, 2014), hari ini ruko telah dikenal sebagai bangunan komersial seutuhnya (Setiawan., & Utami, 2016). Dengan fleksibilitasnya, ruko-ruko ini mampu mengakomodasi beberapa jenis fungsi di dalam berbagai sektor usaha baik barang maupun jasa (Syahrir, 2010). Perbedaan fungsi dari masing-masing ruko ini kemudian menuntut pemilik ruko tersebut untuk melakukan perubahan pada bagian-bagian tertentu dari ruko, guna menunjang kebutuhan dari fungsi ruko tersebut (Putri, et al, 2017).

Balo (2010) merumuskan bahwa secara umum ada beberapa faktor yang mempengaruhi perkembangan sebuah ruko. Diantaranya yakni jenis usaha ruko dalam kegiatan perdagangan serta potensi pengembangan usaha ruko tersebut.

Salah satu bagian bangunan yang paling mampu merepresentasikan jenis usaha dari ruko tersebut adalah bagian depan atau yang disebut fasad bangunan (Setiawan, 2016; Mariana dalam Ramadanta, 2013). Fasad suatu bangunan merupakan unsur yang tidak bisa dihilangkan dari sebuah produk desain arsitektur dan bahkan menjadi bagian penting dalam sebuah karya arsitektur. Melalui fasad kita bisa mendapatkan gambaran tentang Fungsi-Fungsi ruang bangunan yang ada dibaliknya (Ramadanta dalam Prijotomo, 2010; Setiawan, 2016). Harisdani dan Lubis (2004); Mariana dalam Ramadanta (2013); Novis dkk dalam Pattileamonia (2017) menjabarkan komponen utama dari fasad bangunan meliputi lantai, dinding dan atap, serta elemen-elemen yang mengikat komponen tersebut seperti pintu, jendela, sun shading dan sebagainya.

Sejalan dengan pernyataan Setiawan dalam Misavan dan Br Gultom (2016) bahwa sebagai kawasan yang bergerak dibidang ekonomi dan jasa perdagangan, ruko atau pertokoan pada kawasan komersil telah melakukan pembaruan fasad mereka sebagai pendukung untuk melancarkan usaha mereka. Kondisi ini tentu tidak sejalan dengan prinsip efisiensi desain dan penggunaan material bangunan. Desain fasad ruko yang sudah disediakan tidak dapat digunakan secara optimal dan efisien. Pemilik

cenderung mengubah, menambah atau membongkar desain fasad ruko yang sudah ada, guna menunjukkan identitasnya melalui desain fasad ruko tersebut.

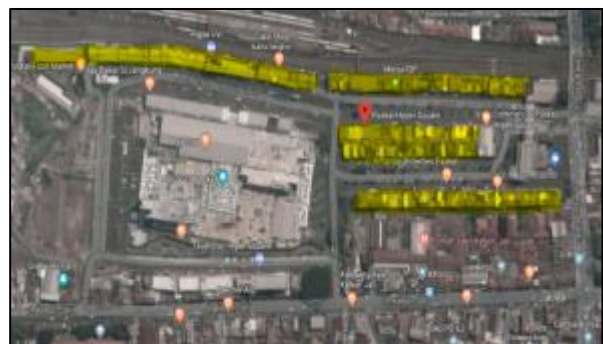
Oleh sebab itu, penting untuk melihat karakter perubahan fasad ruko berdasarkan jenis fungsi, sebagai bahan pertimbangan bagi para perancang maupun pengembang ruko di masa mendatang, agar desain yang dihasilkan bisa digunakan secara optimal.

Pada dasarnya, sudah ada banyak penelitian yang membahas mengenai tipologi fasad bangunan (Mariana, 2013; Harimu dkk, 2012; Setyoaji, dkk 2015; Rifqi, 2014; Setiawan, 2016), namun sejauh ini belum ada yang membahas mengenai tipologi transformasi fasad bangunan ruko yang dipengaruhi oleh fungsi bangunan tersebut. Penelitian-penelitian sebelumnya hanya memetakan tipologi-tipologi suatu bangunan tertentu tanpa mengkaitkan dengan aspek-aspek lain yang mempengaruhinya. Penelitian sejenis yang pernah dilakukan adalah terkait dengan tipologi transformasi fasad bangunan ruko di Kota Bandung, yang dinilai berdasarkan prinsip-prinsip sustainability (Putri, dkk, 2017).

## Tinjauan Kasus Studi

### 1. Deskripsi Paskal *Hyper Square*

Paskal *Hyper Square* merupakan kompleks pertokoan yang terdiri empat blok deretan ruko. Komplek ruko ini diambil sebagai studi kasus karena ruko yang ada di kompleks ini berjumlah lebih dari 250, dengan fungsi yang berbeda-beda. Lihat Gambar 1.



**Gambar 1.** Peta Lokasi Paskal *Hyper Square*

Sumber: google maps

Komplek pertokoan ini dikembangkan oleh PT. Citra Buana Prasida sejak tahun 2003. Setelah dibangun, ruko-ruko ini disewakan atau dijual, baik kepada perseorangan maupun kepada developer lainnya. Ruko-ruko di area ini difungsikan beragam, seperti café, restoran, kantor, tempat bimbingan belajar, hotel, dan sebagainya. Terkadang, untuk mengakomodasi satu fungsi, pemilik ruko menggabung beberapa ruko dalam satu fasad. Desain fasad dan jumlah lantai ruko memiliki perbedaan pada

setiap bloknya, namun memiliki pola layout denah yang sama.

## 2. Kategorisasi Fungsi Ruko Paskal *Hyper Square*

Dari sejumlah ruko yang ada di kompleks Paskal *Hyper Square*, terdapat enam kelompok fungsi besar yang mewakili keseluruhan fungsi-fungsi ruko yang ada, yakni:

### A. Fungsi Layanan Jasa

Fungsi ini mewakili kegiatan pelayanan yang diberikan dalam bentuk jasa, seperti layanan jasa pengiriman barang, layanan jasa pijat, layanan jasa perawatan, dan sebagainya.

### B. Fungsi Perkantoran

Fungsi ini mewakili aktivitas perkantoran yang pada umumnya merupakan milik swasta atau perseorangan.

### C. Fungsi Usaha Kuliner

Ini merupakan jenis fungsi yang dominan ditemukan di area kompleks ini. Fungsi ini mewakili café, restoran, dan warung makan.

### D. Fungsi Layanan Pendidikan

Fungsi ini terdiri dari lembaga-lembaga pendidikan seperti bimbingan belajar dan sekolah non formal.

### E. Fungsi Layanan Pertokoan

Sama halnya dengan fungsi usaha kuliner, fungsi usaha pertokoan juga mendominasi ruko-ruko yang ada di area ini. Fungsi ini mawadahi kegiatan perdagangan yang beraneka ragam, misalnya seperti toko buku, toko baju, super market, dan sebagainya.

### F. Fungsi Layanan Penginapan

Fungsi ini digunakan sebagai hotel dan difasilitasi dengan gabungan beberapa deretan ruko. Masing-masing kelompok ruko ini dimiliki oleh masing-masing pihak yang berbeda.

## 3. Prinsip Pembangunan Ruko Paskal *Hyper Square*

Pembangunan massal ruko Paskal *Hyper Square* ini dilakukan melalui jasa pengembang atau developer dari pihak swasta. Pengembang membangun bangunan secara utuh atau dalam pendekatan desain dikenal dengan istilah *Close Building System* (CBS), dimana pengguna menerima bangunan dalam kondisi siap pakai. Setiap komponen pembangunan direncanakan secara terhitung, terukur dan memiliki standarisasi guna mencapai hasil yang efisien sesuai dengan yang diharapkan. Dengan kata lain, sistem seperti ini biasanya bekerja otomatis dengan tidak melibatkan pihak ketiga.

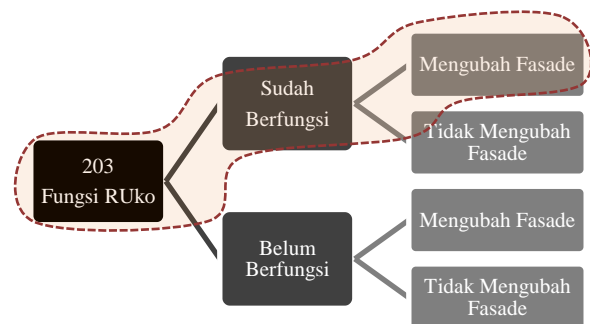
## Metode

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data secara kualitatif menurut Creswell (2002) yang bersifat eksploratif menurut Kumar (2005). Penelitian ini lebih menekankan pada proses berpikir *positivisme-logis* (yaitu suatu cara berpikir yang ingin menemukan fakta atau sebab dari suatu kejadian dengan mengesampingkan keadaan subjektif dari individu di dalamnya).

### Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan data primer yang berupa observasi non-partisipan, dengan teknik *purposive sampling*. Kasus studi yang ingin dibahas dalam penelitian ini adalah fasad bangunan ruko yang ada di kompleks pertokoan Paskal *Hyper Square*, Bandung.

Dari hasil pengumpulan data, terdapat 203 fungsi ruko yang ada di Paskal *Hyper Square*. Dari 203 fungsi ruko tersebut, ditemukan adanya (1) Ruko yang difungsikan dan mengalami perubahan pada fasadnya; (2) Ruko yang difungsikan tanpa mengubah fasadnya; (3) Ruko yang belum difungsikan namun sudah merubah fasadnya; dan (4) Ruko yang belum difungsikan dan belum merubah fasadnya sama sekali. Lihat Diagram 1.



**Diagram 1.** Kategorisasi fungsi dan kondisi ruko di Komplek Paskal *Hyper Square*

Dalam pembahasan ini, penulis hanya meninjau untuk ruko yang sudah berfungsi. Dari sejumlah 203 bangunan ruko, penulis memilih 50 sampel secara random yang terdiri dari kategorisasi fungsi dan kondisi ruko yang berbeda-beda pada masing-masingnya.

### Metode Analisis Data

Penelitian ini menggunakan metode analisis tipologi. Pada tahap awal, data yang dikumpulkan diklasifikasikan berdasarkan sudah atau belumnya ruko tersebut difungsikan, kemudian diklasifikasikan kembali berdasarkan ada atau tidaknya perubahan pada elemen fasad.

Selanjutnya ruko-ruko yang berfungsi tersebut ditabulasikan dengan masing-masing elemen fasadnya, dalam tiga tipologi, yakni (1) Tipologi Perubahan Kecil, yang bersifat penambahan tanpa merusak elemen

pelekatnya; (2) Tipologi Perubahan Sedang, yang bersifat menambahkan/mengurangi yang berpengaruh pada elemen pelekatnya; dan (3) Tipologi Perubahan Besar, yang bersifat pembongkaran dan merusak elemen pelekat. Perubahan-perubahan yang terjadi pada fasad ruko tersebut dinilai berdasarkan elemen-elemen fasad sebagai berikut; (1) Perubahan warna cat; (2) Pemasangan papan iklan; (3) Modifikasi pada teras dan kanopi; (4) Penambahan railing atau *secondary skin*; (5) Modifikasi pada pintu; (6) Modifikasi pada jendela; (7) Modifikasi pada material dinding; (8) Penambahan lantai; dan (9) Pembongkaran atap. Penilaian persentase perubahan yang terjadi tersebut dilihat dengan metode skoring. Lihat Diagram 2 dan Tabel 1.

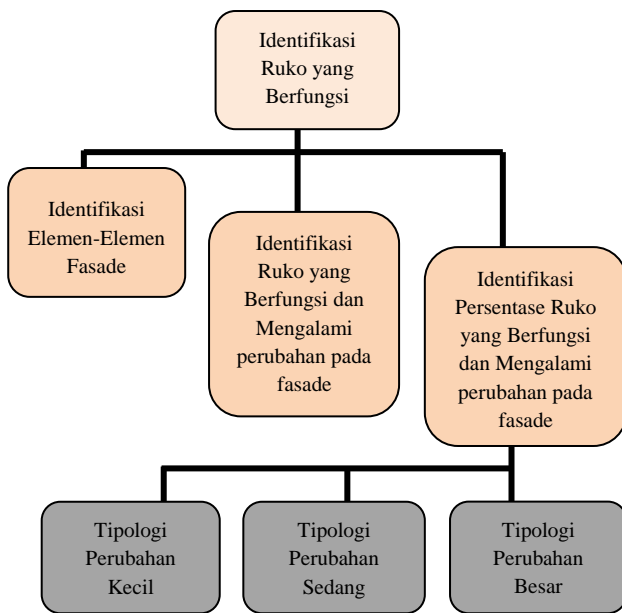


Diagram 2. Tahapan proses analisis data

Tabel 1. Tabulasi perubahan elemen fasad berdasarkan masing-masing fungsi ruko

Foto Ruko	Fungsi	Fungsi Spesifik	Jumlah lantai	Elemen Fasade								
				Tipologi Perubahan Kecil			Tipologi Perubahan Sedang			Tipologi Perubahan Besar		
				Warna Cat	Papan Iklan	Teras/Kanopi	Railing/Secondary Skin	Pintu	Jendela	Material Dinding	Penambahan Lantai	Pembongkaran Atap
	Parkantoran	Perbankan	4	✓								
	Parkantoran	Kantor Provider Internet	3	✓			✓	✓				
	parkantoran	desain interior	4	✓								
	parkantoran	provider internet	4		✓					✓	✓	✓
	Parkantoran	asuransi	3	✓				✓	✓			
	Parkantoran	Instalasi Elevator	4	✓			✓	✓	✓			✓

Dari tabulasi tersebut, didapat jenis elemen fasad yang dominan mengalami perubahan, serta didapatkan hasil terkait jenis usaha apa yang melakukan perubahan yang maksimal pada bagian fasad ruko tersebut.

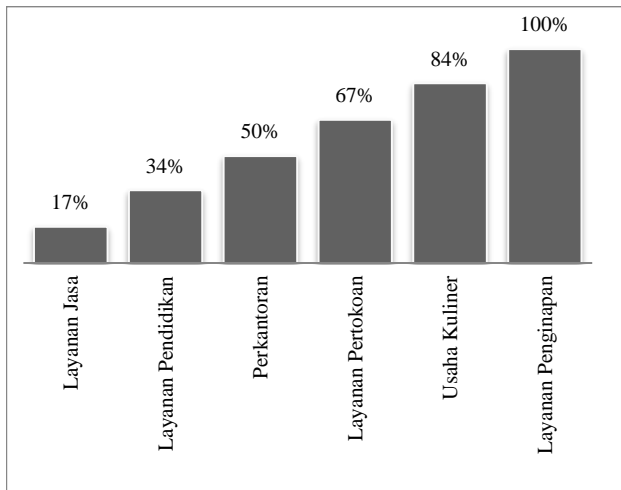
**Hasil dan Pembahasan**

Seiring perkembangannya, tingginya harga tanah di perkotaan menjadikan ruko sebagai solusi ideal untuk bangunan dengan fleksibilitas ruang usaha yang tinggi. Ruko-ruko ini dengan fleksibilitasnya, mampu mengakomodasi beberapa aktivitas di dalam berbagai sektor usaha baik barang maupun jasa, seperti ritel, otomotif, elektronik, kuliner, pendidikan, telekomunikasi, pelayanan kesehatan, perbankan, teknologi informasi, dan lain sebagainya. Perbedaan fungsi dari masing-masing ruko ini kemudian menuntut pemilik ruko tersebut untuk melakukan perubahan pada bagian-bagian tertentu dari ruko guna merepresentasikan identitasnya. Perubahan yang dilakukan dapat berupa penambahan, pengurangan ataupun pembongkaran pada elemen-elemen bangunan tertentu dari ruko tersebut. Bagian fasad ruko adalah salah satu bagian yang paling menunjang dalam memenuhi kebutuhan ini, karena melalui fasad dapat tergambarkan fungsi-fungsi ruang bangunan yang ada dibalikinya.

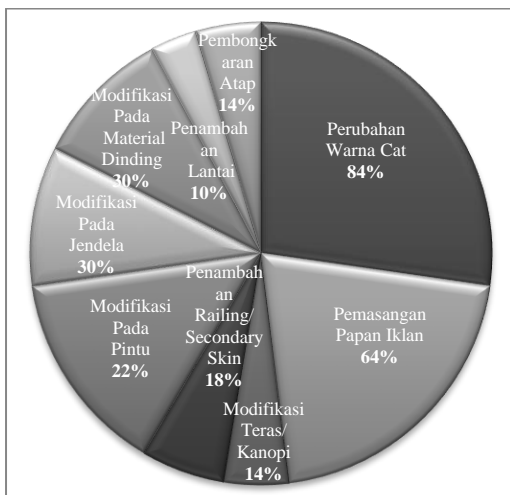
Paskal *Hyper Square* merupakan salah satu kompleks pertokoan yang terdiri dari sejumlah ruko dengan fungsi yang berbeda-beda. Dengan pendekatan *Close Building System* (CBS), umumnya pengembang cenderung membangun ruko dengan tidak mempertimbangkan kebutuhan yang berbeda-beda dari setiap pengguna nantinya. Sehingga, oleh pihak pengembang setiap pengguna ruko di Paskal *Hyper Square* ini mendapatkan izin untuk melakukan perubahan bagian-bagian tertentu pada bangunan ruko sesuai dengan kebutuhan mereka, setelah pengguna mulai menempati ruko tersebut. Hal ini bertujuan guna terpenuhinya kebutuhan untuk merepresentasikan jenis fungsi yang diakomodasi oleh ruko yang mereka tempati. Pemilik dengan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) berhak melakukan perubahan yang lebih besar, dibandingkan dengan pengguna yang berstatus sewa.

Perubahan yang dilakukan dapat berupa penambahan, pengurangan ataupun pembongkaran baik pada elemen fasad maupun elemen-elemen bangunan tertentu lainnya dari ruko tersebut. Jika dilihat dari prinsip *waste management* dalam hal efisiensi desain, hal ini dapat menimbulkan limbah konstruksi yang lebih besar. Perubahan-perubahan tertentu yang dilakukan oleh pengguna ruko ini akan menyebabkan terjadinya pengulangan dalam munculnya sisa-sisa penggunaan material, seperti sisa pemotongan dan bekas kemasan material yang tidak dapat dipakai lagi.

Berdasarkan identifikasi perubahan yang terjadi pada elemen fasad ruko di kompleks Paskal *Hyper Square* (lihat contoh Tabel 1.), diketahui bahwa jenis fungsi yang dominan melakukan perubahan pada elemen fasad adalah layanan penginapan, sementara jenis fungsi yang paling sedikit melakukan perubahan fasad adalah layanan jasa. Didapatkan juga hasil bahwa elemen fasad yang dominan diubah adalah warna cat bangunan, sementara elemen fasad yang paling minim mengalami perubahan adalah penambahan lantai bangunan. Lihat Diagram 3 dan 4.



**Diagram 3.** Jenis fungsi ruko yang dominan melakukan perubahan pada elemen fasad



**Diagram 4.** Persentase perubahan pada masing-masing elemen fasad

Sejalan dengan pernyataan yang dikemukakan oleh Utami, dkk (2014) bahwa desain fasad sebuah bangunan yang mengakomodasi layanan penginapan membutuhkan efek visual yang kuat sehingga menjadi daya tarik tersendiri bagi pengunjung. Efek visual ini dapat berupa bentuk bangunan, jenis material, maupun dalam hal penggunaan warna.

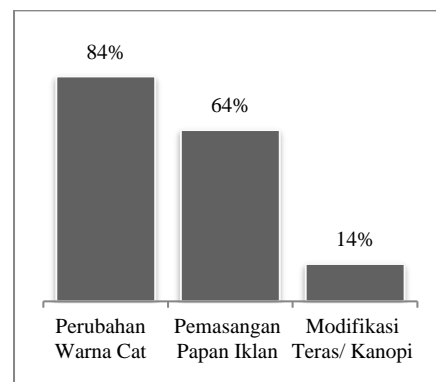
### 1. Tipologi Perubahan Kecil

Tipologi ini bersifat penambahan tanpa merusak elemen pelekatnya. Perubahan yang dilakukan hanya berupa mengubah warna cat bangunan, pemasangan papan iklan, serta modifikasi pada teras dan kanopi. Lihat Gambar 2.



**Gambar 2.** Ruko dengan Tipologi Perubahan Kecil

Dalam kategori perubahan ini, elemen fasad yang dominan diubah adalah warna cat bangunan dengan persentase sebesar 84%. Selanjutnya pemasangan papan iklan dengan persentase sebesar 64% dan modifikasi pada teras atau kanopi dengan persentase sebesar 14%. Lihat Diagram 5.



**Diagram 5.** Persentase perubahan elemen fasad dalam Tipologi Perubahan Kecil

Dari hasil analisis didapat bahwa keseluruhan jenis layanan fungsi yang ada pada ruko di area Paskal *Hyper Square* masuk kedalam tipologi perubahan kecil, karena keseluruhan fungsi tersebut melakukan perubahan terhadap elemen fasadnya, baik dalam tujuan perawatan bangunan maupun penunjukkan identitas bangunan ruko itu sendiri.

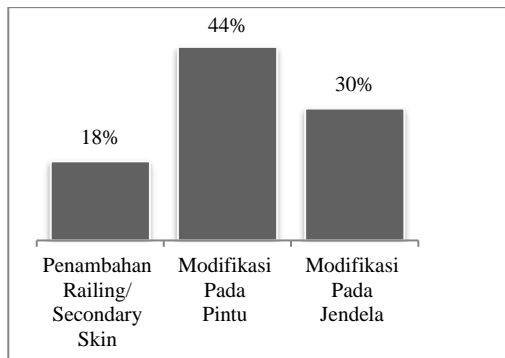
### 2. Tipologi Perubahan Sedang

Tipologi ini bersifat menambahkan/mengurangi yang berpengaruh pada elemen pelekatnya. Perubahan yang dilakukan berupa penambahan railing atau *secondary skin*, modifikasi pada pintu, dan modifikasi pada jendela. Lihat Gambar 3.



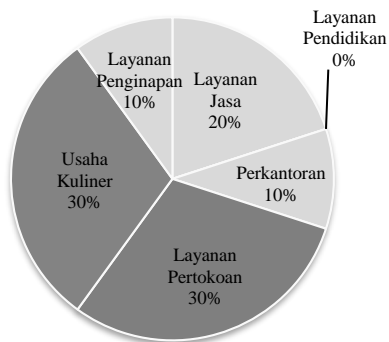
**Gambar 3.** Ruko dengan Tipologi Perubahan Sedang

Dalam kategori perubahan ini, elemen fasad yang dominan diubah adalah modifikasi pada pintu dengan persentase sebesar 44%. Selanjutnya modifikasi pada jendela dengan persentase sebesar 30% dan penambahan railing/ secondary skin dengan persentase sebesar 18%. Lihat Diagram 6.



**Diagram 6.** Persentase perubahan elemen fasad dalam Tipologi Perubahan Sedang

Dari hasil analisis didapat bahwa jenis layanan fungsi yang masuk kedalam tipologi perubahan sedang terhadap elemen fasadnya adalah layanan pertokoan dan usaha kuliner. Hal ini bisa terjadi karena ruko dengan jenis layanan fungsi ini butuh penyesuaian dalam merepresentasikan bentuk fungsinya melalui tampilan fasad bangunannya. Lihat Diagram 7.



**Diagram 7.** Kategori fungsi ruko yang masuk kedalam Tipologi Perubahan Sedang

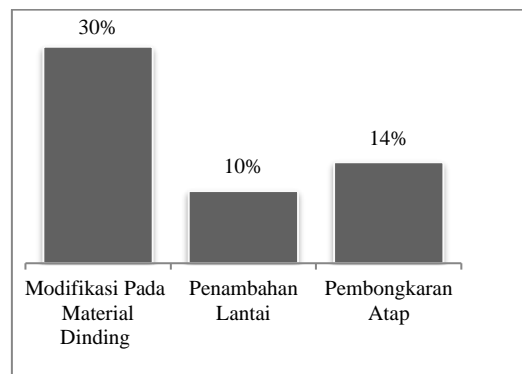
### 3. Tipologi Perubahan Besar

Tipologi ini bersifat bersifat pembongkaran dan merusak elemen pelekat. Perubahan yang terjadi dapat berupa modifikasi pada material dinding, penambahan lantai, bahkan hingga pembongkaran atap. Lihat Gambar 4.



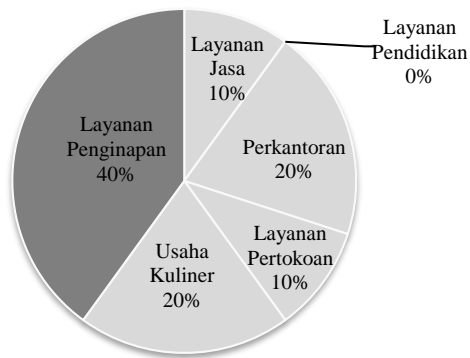
**Gambar 4.** Ruko dengan Tipologi Perubahan Sedang

Dalam kategori perubahan ini, elemen fasad yang dominan diubah adalah modifikasi pada material dinding dengan persentase sebesar 30%. Selanjutnya Pembongkaran atap dengan persentase sebesar 14% dan penambahan lantai dengan persentase sebesar 10%. Lihat diagram 8.



**Diagram 8.** Persentase perubahan elemen fasad dalam Tipologi Perubahan Besar

Dari hasil analisis didapat bahwa jenis layanan fungsi yang masuk kedalam tipologi perubahan besar terhadap elemen fasadnya adalah layanan penginapan. Hal ini bisa terjadi karena ruko dengan jenis layanan fungsi ini butuh dalam merepresentasikan bentuk fungsinya melalui tampilan fasad bangunannya agar mudah dikenal oleh masyarakat atau pengunjung area tersebut. Lihat Diagram 9.



**Diagram 9.** Kategori fungsi ruko yang masuk kedalam Tipologi Perubahan Besar

## Kesimpulan

Dari keseluruhan jenis fungsi ruko yang terdapat di Paskal *Hyper Square*, ditemukan enam kelompok fungsi besar yang mewakili keseluruhan fungsi yang ada, yakni (1) Fungsi Layanan Jasa; (2) Fungsi Perkantoran; (3) Fungsi Usaha Kuliner; (4) Fungsi Layanan Pendidikan; (5) Fungsi Layanan Pertokoan; dan (6) Fungsi Layanan Penginapan.

Perubahan-perubahan yang terjadi pada masing-masing fungsi ini dinilai berdasarkan elemen-elemen fasad sebagai berikut; (1) Perubahan warna cat; (2) Pemasangan papan iklan; (3) Modifikasi pada teras dan kanopi; (4) Penambahan railing atau secondary skin; (5) Modifikasi pada pintu; (6) Modifikasi pada jendela; (7) Modifikasi pada material dinding; (8) Penambahan lantai; dan (9) Pembongkaran atap. Dari hasil analisis ditemukan bahwa elemen fasad yang dominan berubah adalah warna cat bangunan sebesar 84%, sementara elemen fasad yang paling minim mengalami perubahan adalah penambahan lantai bangunan sebesar 10%.

Dari hasil analisis ditemukan juga bahwa masing-masing jenis fungsi tersebut mengalami tiga tipologi perubahan, yakni (1) Tipologi Perubahan Kecil, yang bersifat penambahan tanpa merusak elemen pelekatnya; (2) Tipologi Perubahan Sedang, yang bersifat menambahkan/mengurangi yang berpengaruh pada elemen pelekatnya; dan (3) Tipologi Perubahan Besar, yang bersifat pembongkaran dan merusak elemen pelekat. Dari 50 sampel yang diambil secara acak diketahui bahwa 100% ruko yang difungsikan telah melakukan perubahan, meskipun masuk kedalam tipologi kecil, dengan mengubah warna cat bangunan, pemasangan papan iklan, serta modifikasi pada teras dan kanopi. Dalam tipologi perubahan sedang jenis fungsi usaha kuliner dan layanan pertokoan memiliki persentase yang dominan, yakni 30%. Perubahan yang dilakukan berupa penambahan railing atau secondary skin, modifikasi pada pintu, dan modifikasi pada jendela. Untuk tipologi perubahan besar, perubahan fasad ruko didominasi oleh jenis fungsi layanan penginapan sebesar 40%. Perubahan yang terjadi

dapat berupa modifikasi pada material dinding, penambahan lantai, bahkan hingga pembongkaran atap.

Dari data-data tersebut dapat disimpulkan bahwa jenis fungsi ruko akan mempengaruhi tampilan luar dari ruko tersebut. Diketahui juga bahwa adanya tendensi dari masing-masing pengguna ruko dalam melakukan perubahan-perubahan pada elemen fasad ruko yang mereka tempati untuk jenis fungsi tertentu dengan tujuan memenuhi kebutuhan untuk merepresentasikan jenis usaha yang diakomodasi.

Selain itu, sistem pembangunan ruko yang tidak memperkirakan kemungkinan-kemungkinan perubahan yang akan dilakukan oleh pengguna ruko akan berdampak pada munculnya limbah konstruksi yang lebih besar karena adanya pengulangan sisa-sisa penggunaan material, seperti sisa pemotongan dan bekas kemasan material yang tidak dapat dipakai lagi yang dihasilkan dari adanya perubahan-perubahan tertentu yang dilakukan oleh pengguna ruko tersebut.

## Rekomendasi

Penelitian ini diharapkan dapat berkontribusi dalam pertimbangan sistem perencanaan desain suatu ruko yang diperuntukkan untuk fungsi tertentu. Perubahan elemen-elemen fasad yang teridentifikasi dalam penelitian ini diharapkan menjadi masukan dalam pengembangan desain ruko di masa yang akan datang.

Dari perjabaran yang sudah dipaparkan diatas, dapat diusulkan beberapa rekomendasi terkait pembangunan ruko di Indonesia secara umumnya, yakni:

1. Dalam aspek desain arsitektural, fasad suatu ruko harus menyesuaikan terhadap kebutuhan bagi pengguna ruko dalam merepresentasikan jenis fungsi usahanya, misalnya seperti penyediaan space untuk pemasangan papan nama, penyesuaian model pintu dan jendela, serta elemen-elemen lainnya, sehingga pengguna tidak perlu mengubah bagian fasad tersebut lagi.
2. Pihak pengembang berkemungkinan untuk menerapkan *Open Building System* (OBS) dimana pengguna diberi kebebasan untuk membuat fasad ruko tersebut sesuai dengan kebutuhannya, sehingga tidak ada material bangunan yang terbuang sia-sia.

## Daftar Pustaka

- Balo, Andrias Herman Asri. (2010). Morphology Of Shophouse Facade In Mandonga Kendari. *Unity Jurnal Arsitektur* 1(1).
- Creswell, J. W. (2006). *Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches*. California: SAGE Publication, Inc.
- Creswell, J. W. (2002). *Research Design: Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches*. California: SAGE Publication, Inc.

- Harisdani, D. D., & Lubis, M. D. (2004). *Identitas Fungsi Ruko Kesawan*.  
<https://www.researchgate.net/publication/42320508>
- Kumar, R. (2005). *Research Methodology, A Step by Step Guide for Beginner*. London: SAGE Publication, Inc.
- Mariana, Y. (2013). Tipologi Bangunan Di Jalan Pakubowono Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. *ComTech*, 4(1), 33-42.
- Putri, T. N., et all. (2017). *Building Facade Transformation of Shophouses Viewed From Sustainability Principles*. Case Study : Shophouses in Bandung City.
- Ramadanta, A. (2010). Kajian Tipologi Dalam Pembentukan Karakter Visual dan Struktur Kawasan. Studi Kasus: Kawasan Ijen, Malang. *Jurnal SMARTek*, 8(2).
- Setiawan, D., & Utami, T. B. (2016). Tipologi Perubahan Elemen Fasad Bangunan Ruko pada Penggal Jalan Puri Indah, Jakarta Barat. *Vitruvian: Jurnal Arsitektur, Bangunan & Lingkungan*, 6(1).
- Syahrir. (2010). *Kajian Perubahan Pemanfaatan Lahan Perumahan Menjadi Perdagangan dan Jasa Komersial di Perumahan Tumbuh I dan Perumahan Tumbuh II Kota Kendari*. Program Pasca Sarjana, Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota Universitas Diponegoro, Semarang.
- Utami, Wibowo, M., & Faruk, A. J. (2014). Kajian Bentuk dan Fasad Hotel Gino Feruci Bandung. *Jurnal Online Reka Karsa Institut Teknologi Nasional* 1(4).