

PENGARUH PERUBAHAN BENTUK RUKO TERHADAP MORFOLOGI KAWASAN MARGONDA RAYA DEPOK

Agung Wahyudi

Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Universitas Gunadarma
Jl. Margonda Raya 100 Pondok Cina – Depok 16424
agung_wyd@staff.gunadarma.ac.id

ABSTRAK

Gejala perubahan bentuk ruko yang terlihat di pusat kota Depok adalah perubahan pada ruko tradisional satu lantai di sepanjang Jalan Margonda menjadi deretan pertokoan dengan ketinggian dan bentuk beragam. Bangunan tradisionalnya masih dapat dikenali dari sisa-sisa yang ada seperti bentuk atap. Perubahan bentuk ruko juga terlihat pada ruko modern tiga lantai, yaitu penambahan tangga yang ada diluar ruko dan tambahan ruang pajang yang ada di depan ruko. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah, mengetahui akibat perubahan bentuk ruko terhadap morfologi kawasan Margonda Raya. Berdasarkan hasil penelitian, diketahui penyebab perubahan bentuk bangunan ruko adalah pembelahan kavling pada ruko tradisional dan perubahan fungsi bangunan pada ruko tradisional maupun ruko modern. Hal ini menyebabkan fungsi hunian yang ada di dalam ruko menjadi tidak ada, timbulnya kantong-kantong perumahan, pelanggaran terhadap GSB, Ketinggian Bangunan, adanya tipologi bangunan baru, wajah kota menjadi tidak teratur karena ada tambahan tangga baru didepan ruko. Perubahan bentuk ruko itu sendiri akan menimbulkan dampak perubahan yang lebih luas, yaitu perubahan pada morfologi kawasan pusat kota.

Kata Kunci : Perubahan bentuk Ruko, morfologi, kawasan

1. PENDAHULUAN

Kawasan Pusat Kota Depok, yakni Ja-lan Margonda Raya, merupakan kawasan yang sangat strategis. Lokasi ini sangat mengun-tungkan karena mempunyai akses pencapaian ke segala penjuru kota, sehingga mudah dicapai oleh semua kalangan. Sebagai pusat kegiatan, Kawasan Jalan Margonda mempunyai beberapa fungsi, yakni fungsi sebagai wisma (hunian), karya (tempat bekerja), marga (transportasi) dan suka (rekreasi) dalam mela-yani kebutuhan penduduk didalamnya. Untuk menampung semua aktivitas tersebut, diper-lukan lahan yang sangat luas.

Adanya keterbatasan lahan menyebab-kan timbulnya upaya mendekatkan bahkan menyatukan unsur wisma dan karya dalam satu bangunan. Salah satu bentuk bangunan hasil penyatuan unsur wisma dan

karya adalah rumahtoko (ruko) yang banyak dibangun di pusat Kota Depok. Aktivitas yang semakin meningkat dan mahalnya harga lahan menjadikan bangunan ruko sebagai salah satu solusi yang layak untuk dipilih.

Tingginya tingkat kegiatan di kawasan tersebut menuntut kebutuhan ruang yang luas pula. Penambahan luas ruang dapat terjadi ke arah horisontal maupun vertikal. Penambahan ruang ke arah horisontal dilakukan dengan cara memaksimalkan pembangunan pada kavling, dengan menyisakan sedikit lahan yang tidak terbangun. Sedangkan penambahan ruang ke arah vertikal adalah dengan menambah jumlah lantai, sehingga terjadi perubahan bentuk bangunan ruko satu lantai menjadi bangunan ruko berlantai banyak.

Pada beberapa lokasi yang sangat strategis, misalnya lokasi yang dekat dengan

kampus atau pusat perbelanjaan, pembangunan ke arah horisontal tidak mungkin dilakukan karena terbatasnya kavling. Hal ini memicu harga jual menjadi sangat tinggi. Tingginya harga jual menyebabkan ada beberapa pemilik toko yang menjual atau menyewakan sebuah bangunan menjadi beberapa kavling yang lebih kecil, sehingga terjadi pembelahan kavling.

Pembelahan kavling yang tidak teratur akan mengakibatkan timbulnya kantong di pemukiman. Karena kavling dibelah-belah untuk usaha, maka penghuninya menyingkir ke bagian belakang tempat usaha, sehingga terbentuk kantong. Adanya pembelahan kavling menyulitkan aksesibilitas penghuni kantong.

Pembelahan kavling juga mengakibatkan tatanan ruang menjadi berubah, dari tatanan ruang terbuka menjadi tatanan ruang tertutup. Hal ini terjadi karena dengan adanya pembelahan kavling maka kavling yang semula besar dan masih mempunyai halaman untuk bersosialisasi dan bermain berubah menjadi kavling-kavling kecil, sehingga ruang terbuka tersebut menjadi hilang. Hilangnya ruang terbuka menyebabkan perubahan morfologi kawasan dan mengakibatkan penghuni di dalamnya tidak nyaman, sehingga mereka mencari tempat baru yang lebih nyaman untuk tinggal.

Tuntutan ruang yang makin besar juga menuntut pemilik kavling hasil pembelahan, menambah ruang secara vertikal. Pemilik yang semula tinggal di lantai satu, karena usahanya meningkat terpaksa pindah ke lantai dua. Jika diperlukan ruang lagi, mereka akan membangun tingkat yang lebih tinggi lagi, sehingga bentuk bangunan menjadi semrawut dan tidak ber-irama. Hal ini tentu akan sangat mengganggu penampilan atau wajah kota.

Persaingan ekonomi dan peningkatan usaha penghuni ruko, memacu pertumbuhan komersial yang cepat. Potensi dan peluang bisnis menyebabkan beberapa bangunan ruko berubah fungsi. Fungsi yang kurang memberi keuntungan diganti fungsi lain yang lebih menguntungkan. Untuk memenuhi kebutuhan

tersebut ada beberapa cara yang bisa ditempuh, yaitu dengan mengubah fungsi ruko menjadi beberapa fungsi komersial yang berbeda, dan bisa juga dengan memaksimalkan fungsi ruko dengan cara menambah *show room* produk di depan ruko atau menambah lantai lagi.

Perubahan fungsi ruko menjadi beberapa fungsi komersial dengan mengorbankan fungsi hunian mengakibatkan perubahan pada letak tangga. Tangga yang semula berada di dalam ruangan karena pemiliknya sama, kemudian ditutup dan dipindah ke luar ruangan karena antara lantai satu dengan lantai lainnya berbeda pemilik. Hal ini mengakibatkan dibangunnya tangga tambahan di luar bangunan untuk akses ke lantai di atasnya, sehingga bentuk bangunan menjadi tidak teratur.

Upaya untuk memaksimalkan fungsi ruang juga dilakukan dengan cara membuat tempat pajang/showroom di depan toko. Adanya tempat pajang di halaman toko mengakibatkan halaman parkir menjadi hilang, sehingga fungsi parkir akan berpindah ke trotoar/ pedestrian. Hal ini tentu sangat merugikan pejalan kaki, dan juga pengguna lalu lintas lainnya, di samping perubahan pada *set back* bangunan.

Pembelahan kavling dan perubahan fungsi yang mengakibatkan hilangnya fungsi hunian dalam ruko akan mengakibatkan kota tidak seimbang lagi. Pusat kota sebagai daerah yang mempunyai potensi tinggi sebaiknya merupakan daerah campuran yang harmonis, dimana terjadi keseimbangan beberapa kegiatan kota yang dapat menunjang menghidupkan daerah tersebut sepanjang siang maupun malam hari. Dengan hilangnya fungsi hunian, maka keseimbangan tersebut akan terganggu.

Maka masalah yang paling dasar adalah bagaimana perubahan bentuk yang berupa pembelahan kavling dan perubahan fungsi bangunan ruko dapat menyebabkan perubahan morfologi kawasan pusat kota Magonda Raya .

2. METODE

Untuk dapat mempelajari pembelahan kavling dan perubahan fungsi pada bangunan ruko di Pusat Kota Depok dipakai metoda pembahasan dengan pendekatan tipologi dan morfologi. Pendekatan tipologi diharapkan dapat menjelaskan kesamaan dan keragaman tipe perubahan bentuk bangunan satu dengan yang lainnya. Tipologi adalah cara untuk mengklasifikasikan segala macam benda berdasarkan suatu kesamaan, itu dapat berupa fungsi, sifat, kecenderungan, ukuran, hirarki (Rafael Moneo, 1978).

Morfologi dapat diartikan sebagai cara untuk mempelajari perkembangan dan pertumbuhan. Suatu metoda untuk memandang suatu bentuk, sehingga bentuk fisik arsitektur tidak lagi hanya dipandang sebagai suatu bentuk tunggal, tetapi lebih secara organik, menjadi bagian dari suatu yang lebih besar yang menempati hirarki atau skala yang lebih tinggi atau lebih rendah. Misalnya apabila melihat rumah tidak semata-mata hanya sebuah rumah tunggal, melainkan sebuah suasana organik dari elemen-elemen pembentuknya seperti ruang tidur, ruang keluarga dan sebagainya.

2.1. PENGERTIAN RUKO

Ruko adalah salah satu tipe bangunan yang banyak dijumpai di pusat kota. Dalam bahasa Inggris ruko disebut dengan istilah *shop house*, dimana:

Shop adalah *building where retail trade is carried on*

House adalah *a building for a person or family to live in*. Jadi *Shop house* diartikan sebagai bangunan tempat tinggal seorang atau keluarga dimana didalamnya terdapat fungsi perdagangan berupa toko

Berdasar susunan fungsi ruang dalam, terdapat dua macam tipe ruko, yaitu

- a. Ruko horisontal dengan susunan toko sebagai daerah publik ditempatkan di bagian muka dan hunian sebagai daerah privat diletakkan di belakang.
- b. Ruko vertikal dengan susunan toko sebagai area publik ditempatkan di bagian

bawah dan hunian sebagai area privat diletakkan di bagian atas.

Sejak awal pembentukan, ruko berasal dari hunian yang kemudian berkembang menjadi fungsi hunian dan komersial. Dalam perkembangannya fungsi komersial ini menggeser fungsi hunian sebagai akibat dari perkembangan kota. Perkembangan ini disebabkan oleh meningkatnya aktivitas yang mendukung perkembangan kota, seperti perkebunan, pasar, stasiun, terminal angkutan dan lain-lain.

Melihat kondisi perkembangan kota-kota di Indonesia, dalam sejarah perjalanan kota yang panjang, telah membentuk pola kota yang mapan, yang menjadi karakteristik kota-kota di Indonesia, yaitu bahwa konsep kotanya terdiri dari unit-unit yang lengkap/*mixed use* (Sandi A Siregar, 1990). Hunian berada di tengah-tengah kota bercampur dengan kegiatan komersial. Rumah toko sebagai salah satu fungsi *mixed use* yang dapat merangkap fungsi hunian dan fungsi komersial sangat tepat keberadaannya di tengah-tengah kota di Indonesia.

Secara umum rumah toko yang ada saat ini dibagi menjadi dua tipe (Rahmi Hidayat, 1994) yaitu:

- a. Ruko yang tumbuh sendiri atas kehadiran pasar, seperti ruko yang ada di daerah perdagangan tradisional. Ruko ini paling berkembang dengan baik meski dikecam kumuh dan tidak ekologis.
- b. Rumah toko yang dibangun akibat dari perkembangan kawasan atau kawasan kota yang diikuti dengan peraturan (*guide lines*) sentra. Ruko ini mempunyai banyak permasalahan padahal telah terencana dengan baik dan terkendali.

2.2. PERUBAHAN BENTUK RUKO

Ruko di pusat kota berasal dari rumah tradisional kampung yang terletak di *comercial area*. Kemudian karena ada tuntutan kebutuhan dan potensi lokasi yang strategis, rumah tersebut berubah menjadi ruko. Ruko ini banyak menggunakan rumah tradisional dan banyak menghiasi pusat kota

saat ini, dengan pembagian unit toko di bagian depan dan rumah di bagian belakang. Seluruh keluarga dilibatkan karena berdagang merupakan tradisi keluarga yang diturunkan dari generasi ke generasi.

Ruko lahir karena potensi lokasi, perubahan fungsi jalan, tuntutan penghuni untuk meningkatkan perekonomian, kemudahan pencapaian, karena bersatunya tempat tinggal dan tempat usaha. Keuntungan lain dari ruko adalah dapat melibatkan tenaga dari seluruh anggota keluarga untuk turut berpartisipasi terhadap usaha ini, yang secara tidak langsung merupakan transfer ilmu secara turun temurun.

Fungsi mixed use dirasakan praktis karena memudahkan pengawasan baik terhadap penjualan keluar masuknya barang bagi unit toko maupun kegiatan keluarga, misalnya pengawasan terhadap pertumbuhan anak. Gaya arsitektur di sini cenderung dianggap sebagai hasil pengaruh budaya dan sosial atau sesuatu yang diterapkan di arsitektur. Dengan kata lain gaya arsitektur bisa dilihat sebagai perbedaan struktural dari perilaku manusia. Ada banyak jalan di mana identitas kas individu dan kebudayaan memperlihatkan titik khas budaya dirinya.

Persaingan ekonomi yang terjadi memacu pertumbuhan bangunan komersial yang cepat dan tuntutan penghuni untuk mengembangkan usahanya karena melihat potensi dan peluang bisnis. Dengan semakin berkembangnya usaha, diperlukan juga tambahan tenaga kerja sehingga jumlah anggota keluarga menjadi bertambah. Bertambahnya anggota keluarga menyebabkan kebutuhan akan ruang untuk beraktivitas juga semakin bertambah, sehingga beberapa bangunan ruko berubah dari ruko sederhana menjadi ruko yang menuntut kebutuhan ruang yang luas. Tuntutan kebutuhan akan ruang ini menyebabkan bertambahnya jumlah lantai, dan fungsi hunian ditempatkan di lantai yang paling tinggi karena alasan kemudahan sirkulasi publik serta tetap menjaga privasi unit hunian. Ruko tipe kecil lainnya yang banyak menghias wajah kawasan perda-

gangan, adalah ruko yang masih menyisakan wajah tradisional di bagian belakangnya.

Mayoritas bangunan di kawasan perdagangan dan daerah komersial adalah bangunan rumah toko. Hal ini terjadi karena tuntutan fungsi, lokasi dan sejarah awal perkembangan kawasan, yang bermula dari perkampungan kemudian menjadi daerah komersial, sehingga terjadi perubahan bentuk bangunan dari bangunan rumah tinggal menjadi bangunan rumah toko. Ruko di pusat kota telah mengalami beberapa kali perubahan, dari bentuk ruko tradisional menjadi ruko modern yang menyesuaikan dengan perkembangan kota. Perubahan bentuk dan gaya bangunan berpengaruh terhadap morfologi kawasan komersial. Perubahan yang terjadi karena perubahan bentuk, dikelompokkan menjadi dua tipe, yaitu:

- a. perubahan bentuk bangunan karena pembe-lahan kavling
- b. perubahan bentuk bangunan karena perubahan fungsi

2.3. PERUBAHAN BENTUK RUKO KARENA PEMBELAHAN KAVLING

Pembelahan kavling menyebabkan perubahan bentuk, dari satu bentuk bangunan menjadi beberapa bangunan dengan ukuran relatif kecil. Penempatan beberapa bentuk bangunan rumah toko dalam satu deretan bangunan dengan kepemilikan yang berlainan akan menimbulkan deretan bangunan yang beragam bentuknya karena setiap pemilik mempunyai kebutuhan ruang dan selera yang berbeda.

Ruko di pusat kota awalnya merupakan bangunan rumah tinggal tradisional dengan fungsi toko di bagian muka. Kavling relatif besar, terdiri dari beberapa unit rumah dan dihuni oleh sebuah keluarga besar antara satu rumah dengan rumah lain ada jarak yang dipergunakan sebagai jalan service menuju ke halaman belakang atau ke kantong perumahan di belakangnya. Karena keadaan ekonomi dan tradisi, maka kavling-kavling ruko terbelah sehingga menjadi kavling yang lebih kecil

dengan bentuk sempit, memanjang kebelakang dan pembelahan juga ada yang hanya di bagian depan dari kavling ruko.

Pembelahan kavling telah menyebabkan terjadinya perubahan, dari bangunan ruko satu lantai dengan area publik di bagian muka menjadi ruko vertikal dengan memindahkan area privat ke lantai atas. Kompetisi lahan yang begitu tinggi telah menyebabkan hilangnya sebagian jalan-jalan service berganti dengan bangunan, sedangkan jalan menuju ke kantong perumahan di belakangnya masih tetap berfungsi sebagai jalan masuk menuju kantong perumahan.

Batas-batas kavling dapat dikenali dengan :

- a. Terdapat jarak antara dua bangunan yang berfungsi sebagai jalan menuju kantong perumahan, dimana bangunan tepi dapat dikenali dari elemen pada samping atau bubungannya sebagai bangunan. (Johannes Widodo, 1990)
- b. Pemakaian elemen atap pada tengah-tengah bentang pada bangunan lama sebagai salah satu ciri dari rumah-toko Pecinan dimana elemen tersebut setelah pembelahan tidak berada di tengah melainkan pada sisi bangunan menempel pada bangunan sebelah yang telah menjadi vertikal

2.3.1. Akibat pembelahan Kavling

Ada beberapa akibat yang ditimbulkan oleh adanya pembelahan kavling, yaitu :

- a. Potensi kantong yang semakin terhimpit
Pembelahan kavling pada kavling yang besar dimana pada bagian belakang masih terdapat perumahan maka akan terbentuk kantong-kantong (inner block). Kantong perumahan adalah yang paling efektif karena mempunyai akses tersendiri dan tenang tinggal di dalam kantong. Tingginya harga tanah di pusat kota dan keadaan kantong yang semakin kecil dan tidak nyaman menyebabkan sebagian penghuni kantong menjual kavlingnya. Pembelian kavling di kantong oleh pemilik kavling blok didepannya atau outer block telah menyebabkan penyempitan kantong. Bahkan di beberapa

tempat telah hilang dan melebur dengan kavling didepannya.

b. Proporsi

Masalah lain yang timbul adalah skala dan proporsi antara lebar, tinggi dan panjang bangunan selain itu juga proporsi antara ketinggian bangunan dengan lebar jalan ataupun ruangan di depannya guna untuk mendapatkan kenyamanan.

In certain cases the spatial relationships between the height of the buildings and the width of the space will induce a feeling of comfort. (A GLC Study,1980) proportion is largely a matter of relationships. It is evident by a comparison which the eye makes between the size, shape, and tone of various objects or parts of a composition. Priese are certain geometrical forms which have very definite proportions. (George. S Salvan, 1986)

Perbandingan minimum antara tinggi dan jarak bangunan adalah 1 : 1, sedangkan perbandingan maximum adalah 1 : 2,5 (A GLC Study,1980), Perbandingan ini berpengaruh terhadap pencegahan apabila terjadi kebakaran, apabila jarak terlalu dekat dikhawatirkan akan terjadi lompatan api yang dapat memperluas daerah kebakaran. Selain itu juga untuk memudahkan evakuasi pada saat terjadi kebakaran. Jarak yang terlalu rapat akan menyebabkan sinar matahari tidak dapat mencapai lantai dasar sehingga bangunan menjadi gelap dan lembab.

2.3.2. Tipologi Bangunan Baru

Pergantian pemilik mempunyai pengaruh kepada bentuk dan wajah bangunan. Karena potensi lokasi yang berdekatan dengan kampus dan tingginya permintaan akan tempat kos, serta tuntutan ekonomi maka terjadi perubahan fungsi bangunan setelah terjadi pembelahan kavling. Semula bangunan yang ada di dekat jalan adalah toko yang fungsi rumahnya masih ada, sekarang banyak mengubah fungsi menjadi toko dan kos, sehingga pemilik asli pindah dari tempat semula.

Karena memiliki fungsi yang berbeda dalam satu bangunanyaitu toko dan tempat kos dan kepemilikannya atau penyewa lain maka, untuk dapat memaksimalkan fungsi bangunan, dibuat bertingkat dan kavlingnya dibelah-belah. Supaya privasi tidak terganggu dari fungsi toko untuk menuju ke lantai dua yang berfungsi sebagai tempat kos maka dibuat tangga tersen-diri yang biasanya dibuat di tepi bangunan.

2.3.3. Wajah Baru Yang Dominan

Keadaan ekonomi, tuntutan kebutuhan dan selera penghuni baru menuntut bentuk dari gaya bangunan sesuai dengan trend/mode saat ini, sehingga bangunan ruko tradisional berubah menjadi ruko modern. Faktor budaya ikut berpengaruh dan mempunyai andil yang cukup besar dalam mendorong perubahan tersebut, karena kebudayaan merupakan faktor yang sulit dihilangkan (David Chapman, 1996 :37)

Dalam perkembangan selalu ada yang berubah, misalnya perubahan tata guna tanah dari perumahan menjadi komersil akan memberikan pengaruh terhadap kawasan tersebut. Masuknya fungsi baru akan menggeser fungsi lama sehingga akan berpengaruh terhadap sekitarnya, misalnya keadaan jalan, kavling atau bangunan-bangunan dalam kawasan tersebut. Perubahan bentuk tidak harus membuat yang baru tetapi lebih mudah untuk mengganti fungsi bangunan tersebut dimana fungsi baru harus dapat beradaptasi terhadap kawasan tersebut. (David Chapman, 1996 : 30)

Pembelahan telah mengakibatkan perubahan bentuk kavling dan berdampak pula terhadap bentuk bangunannya. Perbedaan bentuk akan menciptakan karakter tersendiri dari de-retan bangunan ruko beraturan, tidak terlalu ramai dan tidak monoton, maka dapat dipakai konsep unity atau contrast.

2.4. PERUBAHAN BENTUK RUKO KARENA PERUBAHAN FUNGSI

Perubahan fungsi secara harafiah berarti perubahan atau peralihan fungsi pada sebuah bangunan atau pada suatu kawasan

yang terjadi secara berangsur-angsur atau sekaligus. Gejala yang terjadi di Jalan Margonda dapat dianggap sebagai contoh perubahan fungsi pada seluruh kawasan Kota Depok.

Perubahan fungsi sebuah bangunan atau kawasan pastilah memberikan dampak bagi lingkungan sekitarnya, baik positif maupun negatif dampak utama dari segi arsitektur adalah perubahan bentuk dan karakter mengikuti perubahan fungsi tersebut. Pengaruh yang nyata adalah hilangnya fungsi hunian (rumah) untuk bangunan ruko. Sifat dampak positif atau negatif tergantung dari sikap yang diambil oleh pihak pemilik bangunan (*private*) dan oleh pihak *regulator* (publik). Perubahan karakter bangunan menjadi bangunan komersil juga akan mengubah lingkungan sekitarnya, sehingga apabila perubahan tersebut terjadi pada kawasan tertentu dalam skala besar, maka otomatis akan terjadi perubahan karakter kawasan tersebut. Hal ini juga diungkapkan oleh Hamid Shirvani sebagai berikut: *The primary concern of urban design has been with the physical form of the city. For the architect, the simple act of locating a building in urban setting in an act urban design, because the new building the character of the environment.* (David Chapman, 1996 :62)

Dampak perubahan bentuk dan karakter akan sangat terasa pada sebuah kawasan yang sebelumnya sudah memiliki karakter atau ciri yang mendalam bagi penghuni dan masyarakat urban disekitarnya. Biasanya kawasan-kawasan yang memiliki karakter yang mendalam adalah kawasan yang telah ditata dengan baik dan disesuaikan dengan kondisi sosial dan trend waktu itu. Kawasan tersebut juga sudah memiliki muatan ideologi tersendiri, terutama dari segi prinsip urban designnya, yang mengandung prinsip-prinsip besar seperti garden city, city dan berbagai paham ideologi *urban planning* lainnya.

Perubahan fungsi bangunan ruko yang ada di pusat kota Depok dibedakan menjadi 2:

- a. Perubahan fungsi bangunan ruko tradisional
- b. Perubahan fungsi ruko modern yang dibangun oleh developer

Perubahan fungsi bangunan ruko tradisional

Perubahan fungsi pada ruko tradisional banyak terjadi karena seiring dengan tuntutan kebutuhan dan semakin mahalnya nilai tanah, sehingga untuk mencukupi kebutuhan pemilik kavling, fungsi dari bangunan banyak yang diubah. Perubahan fungsi yang banyak dilakukan adalah merubah ruko menjadi toko dan tempat kos atau merubah ruko menjadi toko dan kantor. Sedangkan pemilik memilih tinggal di kampung atau perumahan yang tanah dan pajaknya masih murah.

Perubahan fungsi ruko modern yang dibangun oleh developer

Perubahan fungsi tidak hanya pada toko-toko tradisional tetapi juga oleh ruko modern yang dibangun oleh developer. Karena pemilik ruko ingin memaksimalkan fungsi yang ada di ruko tersebut, maka fungsi hunian yang ada di ruko digeser peruntukannya. Hunian yang ada di lantai 2 dirubah fungsinya menjadi kantor atau tempat kursus, atau fungsi yang lainnya. Karena ada 2 fungsi yang berbeda dan kepemilikannya juga berbeda maka ditambah dengan tangga baru yang ada di muka ruko tersebut. Sehingga tambahan tangga merusak fasade dari deret ruko. Dan tangga untuk menghubungkan lantai 1 dengan lantai 2 yang sudah dibangun oleh developer didalam ruko tidak difungsikan atau ditutup.

2.4.1. Akibat Perubahan Fungsi

a. Penambahan Ruang

Peningkatan nilai tanah merangsang pemilik ruko untuk memanfaatkan tanah seoptimal mungkin dan memacu daya pikat pendatang untuk menghuni lokasi kavling ini. Perubahan status penghuni kepada penghuni baru yang umumnya golongan ekonomi kuat akan memacu

perubahan yaitu dengan menambah ruang dalam. Ruang dalam yang dimaksud adalah ruang pameran atau ruang pajang dari fungsi toko yang dimiliki. Misalnya toko keramik, pembeli toko keramik biasanya malas melihat contoh-contoh keramik yang ada di lantai dua ruko tersebut, sehingga dibuat show room / ruang pameran yang ada di lantai satu.

Konstruksi ruang pameran ini umumnya tempelan pada konstruksi bangunan induk. Penambahan ruang ini mengakibatkan terjadinya toko yang *extended*. Tidak adanya pembatasan perubahan, mengakibatkan de-sain awal sangat rentan terhadap permasalahannya. Akibat yang ditimbulkan dengan adanya penambahan ruang yang ada di depan toko adalah pelanggaran terhadap GSB, memakan fungsi pedestrian atau pejalan kaki dan merubah fasade bangunan. Penambahan ruang tersebut banyak terjadi pada ruko yang ada di pusat kota Depok

b. Adanya Tangga Tambahan

Untuk memaksimalkan fungsi ruko, maka fungsi hunian yang ada di ruko digeser menjadi fungsi komersial yang lebih menguntungkan. Hal ini diakibatkan karena harga ruko yang mahal, maka pemilik ruko menyewakan lagi atau menjual ruko yang ada di lantai 2 kepada orang lain. Akibatnya untuk mencapai ke lantai 2 diberi tangga tambahan supaya tidak mengganggu privasi pemilik ruko yang ada di lantai 1. Dengan adanya tangga tambahan maka tangga yang ada di dalam ruko tidak difungsikan dan akhirnya ditutup. Gejala seperti ini banyak terjadi pada ruko-ruko yang ada di pusat kota Depok. Perubahan fungsi ruko dengan menambah tangga di luar bangunan merupakan tipe tersendiri dari ruko yang berubah fungsi dan kepemilikan. Hal tersebut banyak terjadi di Jalan Margonda. Penambahan ruang pameran berdampak pada pelanggaran GSB, menyebabkan tatanan ruang jalan tertutup. Untuk lahan yang sempit akan

menghasilkan tipe ruang tertutup (*gesloten bebouwings*). Kavling yang kecil pada deret unit ruko modern, mempunyai tedenasi yang kuat untuk berubah menjadi tatanan tertutup. Pada ruko deret yang terletak di Jalan Margonda, sejalan dengan pergerakan waktu ternyata perubahan pun terjadi. Ruang jalan terbuka menjadi ruang jalan tertutup. Penambahan tangga pada ruko modern di dalam deret, dari segi estetika akan merusak penampilan bangunan. Fasade bangunan akan mengalami perubahan yang dilihat secara visual akan mengganggu kenikmatan. Tangga untuk publik seharusnya dilindungi dari panas dan hujan, tetapi yang ada di ruko modern tersebut adalah tangga putar yang terbuat dari besi, dikawatirkan kalau terjadi hujan tangga akan licin dan membahayakan pengunjung.

Pencapaian ke lantai 2 juga tidak nyaman karena ruang tangga hanya 60 cm, orang tidak bisa berpapasan, sehingga harus antri. Tangga putar tersebut juga membahayakan jika terjadi bahaya kebakaran, orang yang ada di dalam lantai 2 dan 3 bisa terjebak didalam ruang karena tangga menuju lantai satu hanya terbuat dari tangga putar yang sempit dan kecil.

Penambahan ruang di lantai 4 atau *top floor* sebenarnya menurut peraturan daerah boleh digunakan asal untuk servise, seperti jemur, tempat tangki atas, tetapi kalau ditambah ruang, adalah pelanggaran terhadap peraturan daerah, karena bangunan yang diijinkan maksimum 3 lantai Perubahan fungsi bangunan dengan menambahkan fungsi baru pada sebuah kavling dalam deretan ruko modern (kolektif), akan menyebabkan bentuk bangunan baru yang berbeda yang lainnya. Dengan menambah luas ruangan, dan memaksimalkan fungsi bangunan, maka akan terjadi perubahan bentuk dan gaya pada bangunan tersebut.

Perubahan fungsi bangunan akan menyebabkan terjadinya bentuk bangunan baru yang lebih panjang daripada

bangunan di sekitarnya dan ada elemen baru yang menempel pada bagian depan atau samping bangunan. Penggunaan elemen-elemen dengan bentuk dan ukuran yang sama dapat menyebabkan terjadinya monotonitas sehingga akan berpengaruh terhadap deretan bangunan pada kawasan komersial.

Untuk menghilangkan kesan monoton dapat dipakai beberapa konsep kontras, yaitu dengan menggunakan gaya bangunan yang berbeda dengan bangunan lain yang ada di sekitarnya (Pierrew Van Miess, 1990). Selain untuk menghilangkan monotonitas konsep kontras dapat dipakai untuk menunjukkan karakter yang kuat yang berlainan dengan sekitarnya (Murray Bentley Alcock & Smith Mc Glynn, 1992)

Bentuk paling sederhana dari perubahan fungsi adalah memakai elemen yang tidak sama atau identik namun dikelompokkan secara berulang. Pengulangan ini dapat berupa pengulangan ukuran, bentuk maupun karakteristik detail (Francis DK Ching, 1979 : 369)

c. Perubahan fasade bangunan

Perubahan fungsi bangunan ruko dapat menjadikan bangunan mempunyai perbedaan dengan bangunan lain. Hal tersebut dikarenakan ada tambahan tangga di depan bangunan dan penambahan ruang pamer di-depan bangunan. Pengolahan fasade pada kavling kecil, berpengaruh total pada seluruh fasade bangunan, karena lebar muka kavling sempit. Biasanya pengolahan bangunan induk disertai dengan penambahan ruang dalam, baik secara horisontal maupun vertikal yang tidak mengindahkan kaidah desain arsitektur seperti: sumbu, simetri, hirarki, irama/pengulangan, datum, dan transformasi (Francis DK Ching, 1979 : 72).

d. Terhadap ruang luar

Ruang luar kavling ruko bagian depan bangunan biasanya berfungsi sebagai tempat parkir dan pedestrian yang bisa bermanfaat untuk memasukkan cahaya

dan jarak yang aman dari jalan. Tetapi akibatnya bila ada penambahan ruang pameran/show room di depan ruko, sebagian besar tempat parkir berfungsi sebagai ruang pameran. Kondisi ini tidak diperhitungkan karena semula ruko yang dibangun batas depan adalah sesuai dengan GSB yang ditetapkan Pemda. Akibatnya penambahan ruang pameran melanggar GSB dan memakan pedestrian, dampaknya pada kavling kecil bisa mengubah fasade asli.

Fasade bangunan yang terletak pada garis sempadan bangunan muka, pengolahan fasade bangunan ruko dapat menciptakan interaksi dengan ruangan jalan. Rob Krier berpendapat bahwa setiap tipe bangunan dapat diberi fasade sesuai untuk fungsi dan berpengaruh kepada ruang kota.

Each of these building types can give a facade to its function and method of construction. Each of these structures influences urban space in a particular way.

Fasade bangunan diolah melalui bahan tekstur, warna, langgam, proporsi, bukaan, sehingga menciptakan keterkaitan visual antara ruang dalam dan ruang luar. Bila dibandingkan dengan referensi maka dapat dikenali kondisi dilapangan terasa *unplanned*

In principle, we can describe the building facade as a surface which through the use of openings, not only establishes visual and functional linkages between interior and exterior domain. (Rob Krier, 1979: 24-25),

2.4.2. Bentuk Baru yang Dominan

Perubahan fungsi dari ruko yang mempunyai 2 fungsi yang berbeda dan 2 kepemilikan yang berbeda dalam satu ruko merupakan ruko dengan tipe tersendiri. Tipe ruko yang dominan terhadap wajah kawasan setelah terjadi perubahan fungsi yaitu, terdapatnya tangga yang ada di depan rukonya. Hal ini sangat baik jika dimiliki oleh satu orang dan fungsinya tetap sebagai ruko, karena lantai 2 yang biasanya untuk hunian

mempunyai akses tersendiri. Sehingga tidak mengganggu privasi dan keberadaan toko yang ada di lantai 1. Tetapi kenyataannya lantai 2 banyak disewakan kepada orang lain.

Penambahan tangga untuk akses ke lantai 2 yang sudah direncanakan (*plan*) akan memberikan dampak yang harmonis terhadap wajah kawasan, tetapi kebanyakan dari ruko-ruko yang berubah fungsi menambah tangga hanya ditempel (*unplanned*)

Perubahan status penghuni kepada golongan ekonomi kuat akan memacu perubahan. Perubahan itu antara lain penambahan ruang pajang di depan ruko, dan penambahan ruang dalam yang ada di lantai top floor, sehingga terjadi *extended*. Tidak adanya pembatasan perubahan, mengakibatkan desain awal sangat rentan permanensi.

Ruang jalan yang ada di Jalan Margonda merupakan ruang linier. Pendapat Francis DK Ching bahwa ruang linear terbentuk dari beberapa ruang berderet. Ruang yang dihubungkan atau dikaitkan satu sama lain dapat membentuk urutan ruang linear dan sekaligus membuat tatanan ruang terbuka atau tertutup. Menurut DK Ching organisasi linier menunjukkan arah dan gerak.

Di Jalan Margonda, perubahan ruko didominasi oleh penambahan ruang pajang yang menempel di lantai 1 dan tangga di luar bangunan untuk menuju lantai 2. Perletakan ruang pameran yang lebih maju dari bangunan induk, akan berdampak terhadap ruang luar kavling dibatasi oleh bentuk fisik. Persepsi visual tidak bisa menikmati keindahan fasade bangunan dan tatanan jalan menjadi tertutup. Derajat ketertutupan suatu eksterior akibat ketinggian bangunan memisahkan ruang secara nyata. (Yoshinobu Ashihara, 1981)

2.4.3. Pengaruh Terhadap Morfologi Kawasan

Pengaruh perubahan bentuk ruko yang diakibatkan karena perubahan fungsi bangunan terhadap morfologi kawasan Margonda yang sangat menonjol adalah:

Perubahan ruang jalan yang fluktuasi. Fluktuasi sebagai pengaruh dari ekspansi ruko yang menambah ruang pameran/ *show-room* di lantai satu sangat bervariasi yaitu adanya tatanan terbuka dan pada bagian lain tertutup. Fluktuasi terjadi karena sebagian ruko pencapaiannya dihadapkan pada ruang pameran sehingga pencapaian menuju bangunan menjadi tersamar, karena tidak ada jarak menuju bangunan. Kombinasi tatanan terbuka dan ta-tanan tertutup membentuk kantong (*mews*) yang tidak bermakna dan menambah *ke-chaos-an*. Penambahan ruang pameran berpengaruh terhadap perubahan *setback* bangunan yang sudah ditetapkan oleh peraturan yaitu dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB). Perubahan *setback* bangunan adalah pelanggaran terhadap GSB.

Dampak lainnya adalah pemakaian ruang publik yang digunakan untuk ruang privat. Sebelum perubahan ekspansi ruang pameran dari ruko, halaman depan ruko adalah digunakan untuk tempat parkir dan pedestrian, tetapi setelah adanya ekspansi ruang pameran dari ruko, tempat parkir menjadi hilang. Sehingga yang tersisa tinggal jalur pedestrian saja. Parkir kendaraan kemudian di jalur pedestrian, aki-batnya pejalan kaki tidak lewat di jalur pedestrian tetapi melewati jalur jalan yang sangat membahayakan keselamatan.

Ekspansi ruang dalam pada deret ruko modern yang ada di lantai 4 juga berpengaruh terhadap *sky line*. *Sky line* menjadi tidak beraturan dan tidak ada kesatuannya. Dampak terhadap peraturan bangunan adalah pelanggaran terhadap peraturan ketinggian bangunan yang ditetapkan. Menurut ketentuan adalah bangunan tidak boleh lebih dari 3 lantai pada bangunan di pinggir jalan.

Perubahan fungsi pada bangunan ruko tradisional maupun modern menghasilkan tambahan elemen baru, yaitu adanya penambahan tangga baru. Tambahan tangga tersebut difungsikan untuk memaksimalkan fungsi komersial ruko. Ratarata ruko yang sudah dibeli tidak ditempati sebagai rumah dan toko, tetapi oleh pemiliknya fungsi rumah atau hunian disewakan kepada orang

lain. Tipologi ruko bertingkat adalah fungsi toko dilantai dasar/ bawah sedangkan fungsi hunian adalah di lantai atasnya. Pemilik asli biasanya berada di lantai dasar supaya memudahkan pencapaian dengan pembeli toko. Yang biasanya disewakan kepada orang lain adalah fungsi hunian yang ada di lantai atas. Supaya tidak mengganggu *privacy* pemilik ruko maka dibuat tangga tambahan.

3. KESIMPULAN

Bentuk bangunan ruko di pusat kota awalnya memiliki kavling yang berukuran besar. Ruko awal masih memiliki fungsi sebagai rumah dan toko, dengan bentuk bangunan tradisional berlantai satu. Fungsi toko ada di bagian depan dan fungsi rumah ada di bagian belakang. Kemudian terjadi pembelahan pada kavling-kavling tersebut dari sebuah kavling besar menjadi beberapa kavling kecil-kecil. Pembelahan pada sebuah kavling diikuti pula dengan pembelahan pada bangunannya, sehingga bangunan ruko tradisional terbelah menjadi beberapa bagian.

Pembelahan kavling menyebabkan perubahan pada jumlah lantai. Bentuk bangunan hasil pembelahan adalah berupa bagian dari ruko tradisional berlantai satu. Karena tingginya kebutuhan ruang dan harga kavling di pusat kota, maka bangunan ruko hasil pembelahan cenderung menjadi vertikal dan kavling di-bangun maksimal. Cara ini dinilai paling efektif dalam memenuhi kebutuhan ruang.

Hasil pembelahan mengakibatkan adanya kantong perumahan. Pengaruh yang ditimbulkan adalah jarak yang sempit antar bangunan. Dengan jarak yang sempit tersebut, kalau terjadi kebakaran akan sangat membahayakan. Jarak yang berdekatan antar bangunan, bahkan kadang-kadang tidak ada jarak antar bangunan juga mengakibatkan cahaya matahari tidak bisa masuk, sehingga ruang antar bangunan menjadi lembab.

Pembelahan kavling ruko mengakibatkan terdapatnya tipologi bangunan baru yaitu tempat kos dan toko. Karena hasil pembelahan mengakibatkan kavling menjadi kecil, sehingga tidak

mungkin untuk dijadikan ruko bertingkat, maka dibuat bangunan dengan tipologi baru yaitu toko dan tempat kos.

Perubahan fungsi pada bangunan ruko menyebabkan perubahan ruang jalan yang fluktuasi, sebagai pengaruh dari ekspansi ruko yang menambah ruang pameran/ showroom di lantai satu. Fluktuasi tersebut menyebabkan adanya tatanan terbuka di satu bagian dan tatanan tertutup pada bagian lain. Kombinasi tatanan terbuka dan tatanan tertutup membentuk kantong (*mews*) yang tidak bermakna dan menambah ke-*chaos*-an. Penambahan ruang pameran juga menyebabkan perubahan *setback* bangunan yang berindikasi melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang sudah ditetapkan.

Dampak lainnya adalah pemakaian ruang publik yang digunakan untuk ruang privat. Sebelum adanya perubahan, halaman depan ruko digunakan untuk tempat parkir dan pedestrian, tetapi setelah adanya ekspansi ruang pameran, tempat parkir menjadi hilang sehingga jalur pedestrian digunakan sebagai ruang parkir. Akibatnya pejalan kaki tidak lewat di jalur pedestrian tetapi melewati jalur jalan yang sangat membahayakan keselamatan.

Ekspansi lantai bangunan sehingga menjadi 4 lantai pada deret ruko berpengaruh terhadap *sky line*. *Sky line* menjadi tidak beraturan dan tidak ada kesatuannya. Dampak terhadap peraturan bangunan adalah pelanggaran terhadap peraturan ketinggian bangunan yang ditetapkan. Menurut ketentuan adalah bangunan tidak boleh lebih dari 3 lantai pada bangunan di pinggir jalan.

Perubahan fungsi pada bangunan ruko tradisional maupun modern menyebabkan adanya tambahan *aksesibilitas* baru, yaitu adanya penambahan tangga baru karena perbedaan usaha antara lantai satu dengan lantai lainnya. Tambahan tangga dari ruko-ruko yang ada hanyalah tempelan (*unplanned*), bahkan hanya tangga putar, sehingga berbahaya bagi pengunjung. Dampaknya terhadap morfologi kawasan adalah, tipe bangunan ruko yang mempunyai

tangga di depan bangunan banyak terdapat di sepanjang Kawasan Margonda.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa perubahan bentuk pada bangunan ruko di pusat kota memberikan pengaruh terhadap morfologi kawasan pusat kota.

4. DAFTAR PUSTAKA

- [1] Ashihara Yoshinobu, *Eksterior Design in Architecture*, 1981, hal 14
- [2] A GLC Study, *An Introduction to Housing Lay out*, the Architectural Press, London. 1980. hal 30-33
- [3] Bentley Alcock, Murrain, Mc Glynn, Smith, *Terjemahan Lingkungan yang Tanggap*, Intermatra Bandung, 1992, hal 83
- [4] Ching, Francis, DK, *Architecture Form-Space and Order*, Van Nostrand Reinhold Company, NY, USA, 1979, hal 369
- [5] Chapman. David, *Creating Neighbourhoods and Places, in the Built Environment*, chapter 2, EMN Spon, UK, 1996, hal 37
- [6] Krier, Rob, *Urban Space*, London, Rizzoli International Publications, Inc., 1979, hal 24-25
- [7] Miess, Pierrew van, *Elements of Architecture, From Form to Place*, E&FN Spon, UK, 1990, hal 38
- [8] Siregar, Sandi A, *Bandung The Architecture of A City and Development*, Doctoral Thesis, UK Leuven, June 1990
- [9] Rahmi Hidayat, *Ruko Unsur Dasar Pembentuk Kota*, Majalah Konstruksi, Desember 1994, hal 20
- [10] Siregar, Sandi A, *Tipo Morfologi*, Kuliah Umum, Program Pasca Sarjana Universitas Katolik Parahyangan Bandung, 2001
- [11] Salvan, George. S, *Architectural Theories of Design*, JMC Press, Inc Quezon City, 1986.