

## MORPHOLOGY OF SHOPHOUSE FACADE IN MANDONGA KENDARI

Asri Andrias Herman Balo

Staf Pengajar Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur – Universitas Haluoleo

### ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menjelaskan (1) perkembangan morfologi fasade ruko, (2) faktor penyebab perubahan morfologi fasade ruko, dan (3) peran peraturan bangunan gedung yang berlaku dalam penentuan model fasade ruko di Mandonga.

Penelitian ini dilaksanakan di Mandonga kota Kendari ibukota provinsi Sulawesi Tenggara. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah survey lapangan dengan mewawancarai enambelas pemilik ruko sebagai responden dan melakukan perekaman visual. Pengambilan sampel dilakukan pada inti/pusat Mandonga yang paling berkembang melalui teknik sampling. Bertujuan menganalisis data dalam bentuk tabulasi yang kemudian di klasifikasikan untuk menjelaskan perubahan dan faktor yang mempengaruhi morfologi fasade ruko, dan melakukan penilaian terhadap fasade ruko sampel mengenai kesesuaian dengan peraturan/regulasi bangunan gedung dengan menggunakan skala Likert.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa morfologi fasade ruko di Mandonga cenderung berubah seiring perubahan waktu (trend gaya bangunan) dengan faktor sosial, ekonomi, budaya, ekologi, teknologi, politik dan hukum serta periode pembangunan ruko yang mempengaruhinya.

**Kata Kunci:** Morfologi, fasade, rumah toko, regulasi

### ABSTRACT

*The aims of this research are to examine the development of morphology of shop-house facade, to identify the cause of change of the morphology, and to explain the role of building regulation applied in the determination of facade model in Mandonga, Kendari City.*

*The data collection method was field survey through interviews with sixteen shop-houses as respondent and by visual recording. Sampling was taken in Mandonga nuclei, using purposive sampling. Data were analyzed in the form of tabulation, which classify the changes and factors influencing the morphology of shop-house facade, followed by assessment of shop-house facades on their concordance with building regulation, using Likert scale.*

*The result indicates that morphology of shop-house facade tends to change building style over time. This morphological change was influenced by social, economical, cultural, ecological, technological, political factors as well as building regulation and development period.*

**Keywords:** Morphology, facade, shop-house, regulation

### PENDAHULUAN

Arsitektur adalah merupakan bahasa yang timbul karena adanya tiga hal yang mengakibatkannya yaitu morfologi, topologi dan tipologi. Morfologi menyangkut pada masalah 'bagaimana' bentuk dapat dibangun. dan menciptakan hal yang universal dari makna identitas tempat tersebut. (Norberg-Schulz, 1985; 26-27 dalam Siregar, 2006).

Morfologi arsitektur adalah suatu pengetahuan mengenai bentuk/rupa arsitektur (keragaman arsitektur) atau konfigurasi arsitektur. Selanjutnya, dalam penelitian ini pengertian morfologi yang dipakai menunjuk pada tiga ciri morfologi dan pengertian yang dikemukakan oleh Steadman yaitu (1)tidak mempersoalkan fungsi, (2)menunjuk pada

ikhwil pembentukan dan perkembangan bentuk, dan (3)memberikan perhatian pada struktur.

Dalam kamus Inggris-Indonesia yang ditulis oleh John M.Echols dan Hassan Shadily kata façade/fa'sad berarti bagian muka dari suatu gedung. Seperti halnya manusia, bangunan termasuk rumah toko pun memiliki wajah, wajah bangunan tak terkecuali rumah toko diupayakan agar tampil apik dan menarik. Dalam bahasa arsitektur, bagian muka, depan, atau wajah bangunan itu disebut fasade. Sebagai wajah, fasade mewakili penampilan bangunan dari luar yang bisa dinikmati oleh siapapun yang melewati bangunan tersebut. Membahas fasade, saat ini terdapat dua pemahaman dalam perancangan desain fasade. Pertama, fasade dipahami sebagai 'kulit' yang terpisah dari isi bangunan dan yang kedua

memahami fasade sebagai sesuatu yang mewakili keseluruhan karakter bangunan.

Secara sederhana fasade dapat dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Berdasarkan Fungsi, yaitu; fasade bercitra komersial, fasade bercitra non komersial.
- b. Berdasarkan elemen fasade yang ditonjolkan, yaitu; fasade yang menonjolkan bentuk (*form*), fasade yang menonjolkan skala (*scale*), fasade yang menonjolkan garis (*line*), fasade yang menonjolkan simetri.
- c. Berdasarkan artikulasi bidang fasade, yaitu; fasade "bisu" dinding polos, fasade dinding dengan artikulasi ornament, fasade dengan artikulasi bukaan, fasade dengan artikulasi bukaan dan ornamen.

Akumulasi citra estetis dari wujud beberapa bangunan yang terjadi, dapat berupa: citra estetika bersama yang saling menguatkan, citra estetika bersama yang berdiri masing-masing, dan citra estetika bersama yang saling mengacaukan/melemahkan. Pada wujud bangunan-bangunan arsitektur, nilai-nilai estetis dapat dipancarkan dari tiga sumber utama:

1. Dari sosok bangunan itu sendiri  
Sosok bangunan, yaitu bentuk dasar, bentuk garis luar, bentuk kerangka bangunan, seringkali mempunyai citra estetika tersendiri karena sosoknya itu.
2. Dari olahan tampak bangunan  
Mengolah tampak bangunan, pada hakekatnya adalah mengolah wajah (*face*) yang akan ditampilkan kepada para pemirsa atau penonton atau pengunjung bangunan tersebut.
3. Dari olahan lingkungan disekitar bangunan  
Bangunan dan lingkungan, memang mempunyai hubungan timbal balik yang erat sekali, yang bahkan saling mempengaruhi.

Bangunan ruko merupakan interpretasi dari kehidupan manusia yang selalu berkembang dan mempunyai ikatan yang erat dengan lingkungannya, rumah toko bukan sekedar tempat berlindung (rumah) tetapi juga tempat usaha

perdagangan (toko) yang merupakan bagian dari jaringan penduduk dan seluruh keadaan lingkungan sosial masyarakat (kota). Setelah selesai dibangun, akan berlangsung proses penyesuaian dalam suatu unit rumah toko, yang dilandasi kebutuhan penghuni untuk merasakan kenyamanan dalam kehidupannya. Penyesuaian ini dapat berupa perubahan pada perilaku maupun fisik bangunannya. Dalam konteks rumah toko yang dibangun oleh pengembang dalam bentuk yang seragam, perubahan itu sedemikian rupa akan melahirkan morfologi fasade yang sangat variatif yang dalam berbagai kasus mengarah pada lahirnya kompleks pertokoan yang tidak lagi mengindahkan estetika yang dapat mengganggu performance lingkungan (kota). Keberadaan ruko memiliki peran demikian penting dalam perkembangan tata ruang kota dan terciptanya citra kota Kendari secara umum dan khususnya kawasan Mandonga sebagai salah satu inti nukleus di kota Kendari.

## METODE PENELITIAN

### A. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian diskriptif, perkembangan, kasus dan lapangan berdasarkan tujuan yang ingin dicapai. Penelitian ini diharapkan memberikan gambaran secara sistematis, cermat dan akurat mengenai fenomena sosial tertentu berupa fakta-fakta, keadaan, sifat suatu individu atau kelompok dan hubungan antara variable-variable yang diteliti (Singarimbun, 1989).

### B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Lokasi penelitian di wilayah Mandonga Kendari yang merupakan inti nukleus utama di kota Kendari ibukota provinsi Sulawesi Tenggara. Lokasi difokuskan pada pusat bisnis dan perdagangan yang merupakan tempat pertumbuhan ruko dijamin awal terbentuknya bagian kota ini. Waktu penelitian dilaksanakan mulai bulan mei sampai bulan juli 2008.



Gambar 1. Peta Provinsi Sultra



Gambar 2. Peta Econos Mandonga Kendari

### C. Populasi dan Teknik Penentuan Sampel

Penentuan sampel dimulai dengan pemilihan sampel berdasarkan periode waktu pembangunan, *style/gaya* bangunan, dan jenis kegiatan perdagangan serta status kepemilikan ruko. Penentuan sampel dilakukan dengan teknik "purposive sampling".

Untuk menemukan faktor penyebab kecendrungan perubahan morfologi fasade ruko maka responden yang dipilih adalah pemilik ruko atau yang mewakili bukan penyewa. Lokasi sampel difokuskan pada inti nekles kedua yang kini menjadi pusat kota Kendari yang meliputi wilayah Mandonga sebanyak 16 unit sampel. Sampel pada inti nukleus ini dipilih unit ruko yang dianggap mewakili dan dapat mendukung tujuan penelitian yaitu untuk menjelaskan morfologi fasade ruko dan kecendrungan perubahannya dan menemukan faktor penyebabnya serta menjelaskan pelaksanaan peraturan bangunan gedung pada wujud fasade ruko di Kendari dengan kriteria kepemilikan, gaya arsitektur, periode pembangunan serta jenis usahanya.

### D. Teknik Analisis

Teknik analisis adalah cara yang digunakan dalam menganalisis sejumlah data yang diperoleh dilapangan, guna merumuskan jawaban dari pertanyaan pada rumusan masalah. Teknik analisis yang digunakan adalah:

1. Untuk mengkaji morfologi fasade ruko digunakan komparasi visual. Data-data yang telah dikumpulkan sebelumnya distrukturisasi atau disederhanakan dalam suatu tabulasi. Selanjutnya membuat kategorisasi data berdasarkan tujuan penelitian yang hendak dicapai, sehingga memudahkan peneliti untuk melakukan interpretasi terhadap hasil penelitian.
2. Identifikasi perubahan morfologi fasade ruko melalui unsur-unsur fasade bentuk asal dan bentuk-bentuk perubahan dari data hasil kuisioner untuk melakukan interpretasi terhadap penyebab perubahan morfologi fasade ruko dan tidak terekspresikannya karakteristik arsitektur lokal pada wujud fasade ruko yang diteliti.
3. Data pelaksanaan peraturan persyaratan arsitektur bangunan gedung pada wujud fasade akan dianalisis dengan cara dipersentasekan, untuk memperoleh kesimpulan. Persentase tersebut kemudian ditafsirkan dengan kalimat kualitatif yang deskriptif dan interpretatif sifatnya, untuk merepresentasikan peran

peraturan tersebut terhadap penampilan fasade ruko yang diteliti.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Gambaran Umum Mandonga Kendari

#### 1. Perkembangan fisik Mandonga Kendari

Awal perkembangan kawasan Mandonga Kendari dimulai pada daerah pasar lama pada tepian kali mandonga yang saat ini berada pada sisi Barat bundaran Mandonga. Perkembangan kawasan Kota Lama menjadi kota maritim memberi dampak terhadap perkembangan kawasan Mandonga pada era berikutnya. Arus komunikasi dan hubungan timbal balik secara intensif antara pedagang dan penduduk kota, semakin membuka peluang pertumbuhan dan perkembangan masyarakat dikawasan Mandonga. Pada awal orde baru kawasan ini terus mengalami kemajuan dari segi perkembangan fisik kota terutama pembangunan deret ruko pada tepi jalan utama. Ditahun 80-an hingga akhir 90-an kawasan ini adalah merupakan pusat bisnis dan perdagangan utama di kota Kendari sekaligus sebagai inti Nukleus Mandonga yang merupakan nukleus utama kota Kendari saat itu.

Berikut adalah peta perkembangan fisik kota Kendari tahun 1960, (sumber:RIK Kendari tahun 1984-2004)



Gambar 3. Kendari tahun 1960

### B. Rumah Toko Di Mandonga Kendari

#### 1. Penyebaran bangunan ruko

Kekuatan politik yang berupa Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Kendari yang diwujudkan dalam pembukaan kawasan pembangunan baru secara langsung memberi dampak pada keberadaan Ruko. Pembangunan jalan-jalan utama pada era orde baru telah membentuk struktur kota Kendari dengan potensi ruang kota yang masih kosong telah memicu berdirinya ruko disepanjang jalan, baik

dijalan besar, kecil, lorong, maupun di kawasan permukiman baru, perbelanjaan baru dan pinggiran kota.

Dimulai di pasar lama pada sisi Barat bundaran mandonga saat ini (awal orde baru), ruko kemudian tumbuh kearah selatan yang membentuk pasar Mandonga baru yang sekarang dikenal sebagai lokasi Mall Mandonga. Diera selanjutnya ruko berkembang kearah Timur bundaran Mandonga dan sisi Utara pasar Mandonga kearah Timur. Selanjutnya ruko tumbuh dijalan Saranani dan jalan Syeh Yusuf (dahulu jalan Mesjid Agung) pada akhir orde baru.



Gambar 4. Peta penyebaran RUKO di MandongaKendari

Perkembangan kota Kendari yang lambat, khususnya perkembangan di bidang ekonomi, di masa pasca kemerdekaan (orde lama) dan masa orde baru memberi pengaruh langsung pada perkembangan bangunan ruko baik dalam penyebarannya maupun dalam bentuk. Saat ini bangunan ruko, yang dulu menjadi ciri khas kawasan kota lama, kini telah tersebar di seluruh kota. Bangunan ruko tidak hanya terdapat di jalan besar atau di pusat perdagangan, tetapi juga berdiri di jalan-jalan kecil, dipusat kota maupun di wilayah pinggir kota.



Gambar 7. Ruko Mandonga  
Sumber : Rekaman visual



Gambar 5. Ruko tua Bundaran  
Sumber : Rekaman visual



Gambar 6. Ruko tua Bundaran  
Sumber : Rekaman visual

## 2. Perkembangan fungsi ruko

Meskipun fasade dan ketinggian bangunan ruko dari periode ke periode berubah, organisasi ruang masih mengikuti pola lama. Lantai dasar masih tetap sebagai tempat usaha dan lantai dua untuk tempat tinggal. Tingginya harga lahan dikawasan ini dan kemajuan teknologi yang memungkinkan untuk membangun lebih dari dua lantai, yakni tiga sampai empat lantai, menyebabkan tumbuhnya pertokoan baru dengan lapisan lebih dari dua lantai. Pada deret ruko dua lantai perubahan jumlah lapisan lantai pada salah satu unit ruko menyebabkan rusaknya tatanan geometrikal dikawasan tersebut. Beberapa bangunan memanfaatkan lantai dua masih sebagai tempat usaha dan lantai selanjutnya untuk tempat tinggal.



Gambar 8. Ruko Mandonga  
Sumber : Rekaman visual



Bersamaan dengan perjalanan waktu, fungsi ruko di Mandonga Kendari sudah berubah dari tempat tinggal dan usaha perdagangan tradisional, menjadi tempat tinggal dengan tempat usaha perdagangan modern. Dapat ditambahkan pula, saat ini sejumlah ruko yang semula sebagai bangunan berfungsi ganda tetap mempertahankan fungsinya. Sebagian besar ruko didaerah ini tetap mempunyai fungsi sebagai tempat usaha dan tempat

tinggal. Fenomena ini tentunya secara langsung mempertahankan suasana kehidupan disekitarnya. Suasana kehidupan malam yang meriah tetap ada yang juga disebabkan oleh alih fungsi beberapa bangunan menjadi tempat hiburan malam serta pengaruh perkembangan pedagang kaki lima yang hanya menjalankan usahanya sejak sore hingga malam hari.



Gambar 9. Ruko Mandonga  
Sumber : Rekaman visual



Gambar 10. Ruko Wua-wua  
Sumber : Rekaman visual

### 3. Perkembangan bentuk arsitektur ruko

Bangunan Ruko mengalami berbagai perkembangan bentuk arsitektur dari awal periode kolonial pada abad XIX sampai dengan periode pasca kolonial di abad XXI. Ruko yang semenjak awal pendiriannya banyak mengakomodasi berbagai unsur-unsur arsitektur baik negeri asalnya, dari budaya luar maupun unsur-unsur luar, sampai saat ini sifat adaptasi yang tinggi terhadap kekuatan-kekuatan disekelilingnya tetap diakomodasi.

Kawasan Mandonga Kendari sejak awal orde baru sampai saat ini menjadi salah satu pusat perkembangan kota khususnya di kota Kendari. Kegiatan ekonomi kota yang berkembang dengan pesat diakhir tahun 90-an memacu keberadaan dan perkembangan ruko. Dari periode ke periode kawasan Mandonga memberikan berbagai aneka ragam bentuk bangunan ruko sesuai dengan iklim politik, ekonomi, dan teknologi yang sedang berkembang. Perkembangan bentuk bangunan ruko dapat dibagi dalam beberapa periode dengan berbagai corak dan ragam bentuknya dan unsur arsitekturnya.

Meskipun fungsinya dan ketinggiannya berubah, dari fungsi ganda menjadi fungsi tunggal dari dua lantai menjadi tiga atau empat lantai, bentuk bangunan ruko tetap mengikuti perkembangan langgam arsitektur yang sedang populer dijamannya. Dari berbagai langgam aritektur mulai dari periode awal sampai dengan mutakhir dapat diamati perkembangan arsitektur ruko di Mandonga terutama pada jalur protokol dan di pusat nukleus dengan fungsi perdagangan yang dominan.

### C. Periode Perkembangan Ruko di Mandonga

#### 1. Periode pasca-kolonial

Bangunan ruko berkembang ke arah Barat kota lama sejalan dengan perkembangan kota Kendari pada tahun 1950an hingga 1960an. Bangunan ruko pada saat itu mempunyai ciri-ciri tersendiri. Sebagian besar bangunan bercorak modern, dengan unsur sederhana, kokoh, dengan atap seng. Dengan pulihnya keadaan politik dan keamanan di akhir tahun 1960an pembangunan ruko mulai bangkit kembali.



Gambar 13. Langgam moderen tahun 1950an sampai dengan tahun 1960an.  
Sumber : Rekaman visual



Langgam arsitektur modern mulai mempengaruhi. Bangunan dengan atap dan penahan sinar matahari bidang datar banyak dijumpai pada periode ini. Langgam modern yang secara prinsip ingin menaklukan iklim setempat pada dasarnya kurang berhasil dalam pelaksanaannya. Dinding berlumut akibat tidak terlindungi terhadap hujan adalah wajah ruko yang dibangun pada masa tersebut.

## 2. Periode orde-baru

Pemerintahan orde-baru membawa angin segar di bidang politik dan ekonomi di Indonesia.



Gambar 14. Penggunaan bahan superdek sekitar tahun 1970an.

Sumber : Rekaman visual

Pada tahun 1990an bentuk-bentuk baru bangunan Ruko mulai diperkenalkan. Bentuk baru ini yang mengacu pada langgam arsitektur posmoderen. Neo-klasikisme merupakan penjabaran dari arsitektur posmoderen pada tahun 1960an di Barat yang salah satu semboyannya kembali ke faham historisme atau kesejarahan. Langgam arsitektur neo-klasik mulai digemari di Indonesia pada tahun akhir pertengahan tahun 1990an di Indonesia dan bangunan ruko di Mandonga Kendari tidak luput darinya, terutama pada daerah pertokoan baru. Dengan demikian seperti periode kolonial langgam Neo-klasik mempengaruhi kembali arsitektur ruko di Kendari.

Langgam Neo-klasik yang menggunakan kembali unsur arsitektur awal seperti Gotik yang figuratif dan geometrik banyak terdapat pada bangunan ruko, baik secara individual maupun secara massal. Unsur-unsur langgam terutama digunakan sebagai fasade bangunan pada kolom, pilaster, maupun ornamen-ornamen jendela, pagar teras, dan dinding .

## 3. Periode pasca-orde baru

Pada periode ini pembangunan ruko dibangun secara massal oleh pembangun ataupun perorangan pada daerah kota Kendari yang lain, tidak seperti yang terjadi di daerah kota Lama karena keterbatasan lahan untuk pengembangan. Bentuk

Keadaan politik yang stabil dan ekonomi yang sehat pada tahun 1970an dan 1980an memberi dampak secara langsung pada pembangunan sarana dan prasarana kota-kota di Indonesia termasuk kota Kendari. Perkembangan bangunan ruko di kota Kendari menyebar ke arah Barat (Mandonga) yang merupakan kawasan pinggiran teluk Kendari, terutama di permukiman baru dan sepanjang jalan Protokol. Bentuk ruko di periode orde-baru, khususnya pada tahun 1970an, memberi wajah karakteristik tersendiri. Sebagian besar masih menganut langgam arsitektur moderen.



Gambar 15. Penggunaan bahan keramik sekitar tahun 1980an.

Sumber : Rekaman visual

ruko lebih menonjol baik dengan bentuk tunggal maupun campuran, bahan bangunan baru, warna yang menonjol, maupun ornament yang variatif, meskipun dengan langgam arsitektur yang masih bertumpu pada langgam Neo-klasik seperti Yunani, Romawi, Gotik, dan Renaisans maupun campuran antara Barat dan Timur.

Pada awal tahun 2000an langgam baru yang mulai mempengaruhi bangunan Ruko di kota Lama Kendari adalah langgam Neo-regionalisme. Bentuk-bentuk ini masih mengacu pada langgam arsitektur posmoderen. Penjabaran dari langgam yang mulai populer pada akhir 1990 di kota-kota di Indonesia seperti Neo-Klasik bertumpu pada aspek historisme atau kesejarahan, aspek lokal dan Vernakuler yaitu Neo-tradisional dan Neo-regional. Bentuk bangunan langgam ini mengacu pada bentuk bangunan tradisional atau bangunan arsitektur setempat yang dirancang oleh masyarakat umum.



Gambar 16. Langgam Neo klasik Figuratif

Sumber : Rekaman visual

Bentuk-bentuk bangunan ruko di Mandonga Kendari yang menganut langgam Neo-klasik dan Neo-regional sebagian besar mengambil unsur-unsur arsitektur yang terdapat pada bangunan lama arsitektur Barat. Sehingga ditemukan beberapa bangunan ruko dengan langgam Arsitektur Spanyol dan Mediteranean dan sebaliknya jarang bahkan mungkin hampir tidak ada ditemui pada bangunan ruko dengan arsitektur di kota Kendari. Tampilan yang terbaru saat ini dan mulai mengisi ruang di kota Lama Kendari adalah fasade minimalis dengan penonjolan unsur warna yang terang dan berani pada fasadenya. Meskipun demikian, lanskap kota yang dibentuk oleh tampilan visual deretan ruko di hampir setiap bagian kota tetap menjadikan Kendari mempunyai rona kota yang menarik untuk diamati.



Gambar 17. Fasade minimalis dengan warna cerah  
Sumber : Rekaman visual

#### **D. Faktor Pengaruh Perkembangan Ruko Di Kendari**

##### **1. Kepemilikan ruko**

Kepemilikan ruko di Mandonga didominasi oleh etnis Cina pada inti nucleusnya, Bugis (Selayar) dan Bugis, Makassar berada pada pasar lama Mandonga maupun pasar baru pada nucleus ini yang merupakan area pengembangan. Hal ini mungkin menjadi salah satu penyebab tidak terakomodasinya ciri khas arsitektur lokal yang diperkuat oleh belum adanya kebijakan atau regulasi pemerintah mengenai masalah ini. Pembangunan massal deret ruko dalam jumlah unit yang besar masih dikuasai oleh beberapa pengembang yang menyebabkan terjadinya perulangan tampilan visual pada fasade ruko di berbagai bagian kawasan Mandonga Kendari.

##### **2. Jenis usaha ruko dalam kegiatan perdagangan**

Jenis usaha ruko dalam kegiatan perdagangan sedikit banyak memberikan pengaruh terhadap tampilan visual fasade ruko yang didominasi oleh kegiatan penjualan dan ruang pameran barang dagangan. Sebagian besar pemilik ruko memilih unit ruko untuk usahanya berdasarkan strateginya

letak ruko dan komersialitas visual fasadenya. Umumnya pemilik ruko di Kendari membeli unit ruko setelah selesai dibangun atau setelah melihat wujud fasade rukonya.

Jenis usaha perdagangan yang diwadahi oleh ruko di Mandonga Kendari umumnya adalah ruang pameran dan sekaligus penjualan, bengkel/servis, ruang makan, kafetaria, restaurant dan bar.

##### **3. Periode pembangunan ruko**

Periode pembangunan ruko di Kawasan Mandonga Kendari didominasi oleh ruko bergaya moderen pada inti nucleusnya dan ruko post moderen pada daerah tepi nucleus atau daerah pengembangannya hingga pada periode orde reformasi. Dewasa ini, beberapa ruko yang telah mengalami rehabilitasi total akibat usia ruko yang sudah terlalu tua sehingga dianggap tidak fungsional lagi oleh pemiliknya.

##### **4. Keamanan dan potensi pengembangan usaha ruko**

Pecahnya kerusuhan diberbagai wilayah Indonesia pada tahun 1996 hingga 1997 terutama di Makassar dan Jakarta menyebabkan sebagian investor Cina memilih kota Kendari sebagai pilihan penanaman modal usahanya. Hal ini terbukti dari hasil kuisioner penelitian ini dimana dari enam belas sampel penelitian ini seratus persen menyatakan bahwa kota kendari adalah kota yang aman dan potensial untuk pengembangan berbagai jenis usaha perdagangan. Saat ini ada beberapa pengembang yang mengkhususkan diri pada pembangunan ruko di Kendari dan beberapa adalah pengembang dari luar seperti Makassar dan Jakarta.

##### **E. Analisis Sampel Penelitian**

Dari analisis pada sistem tabulasi dapat terlihat perubahan dan perkembangan tampilan fasade ruko pada nucleus Mandonga Kendari, dari yang paling tua di wilayah inti nucleus Mandonga hingga yang paling baru di wilayah peralihan dengan nucleus Wua-wua. Pergeseran lokasi pembangunan sesuai dengan perkembangan Mandonga seiring dan sejalan dengan perubahan morfologi fasade ruko pada nucleus tersebut, yang masing-masing mencirikan *trend* fasade ruko yang sedang diminati khususnya masyarakat kota Kendari pada masa tersebut.

##### **1. Detail dan ornamen estetika fasade ruko**

Penerapan detail dan ornamen estetika pada wujud fasade ruko sangat mempengaruhi tampilan visual sebuah ruko, bahkan dapat menjadi pembeda dengan ruko lainnya pada suatu massa bangunan

atau suatu deretan ruko. Dari penelitian pada ke 16 sampel tidak ditemui adanya penerapan ornamen arsitektur tradisional tolaki sebagai suku bangsa/etnis lokal, hal ini dapat dijelaskan dengan kepemilikan ruko sampel yang hanya satu sampel dimiliki oleh penduduk lokal dari 16 sampel yang terpilih.

Mayoritas sampel menggunakan pintu besi yang dapat dilipat pada lantai satu sebagai pintu *entrance* dengan arah bukaan kesamping kiri dan kanan. Pada lantai dua atau tiga yang menggunakan balkon umumnya pintu terbuat dari kayu (pintu panil) baik satu daun maupun dua daun dengan arah bukaan ke dalam.

Jenis jendela kaca dengan bingkai kayu dan aluminium dengan engsel di bagian atas (jendela jungkit), arah bukaan keluar paling banyak digunakan pada wujud fasade ruko di Mandonga dan biasanya dilengkapi dengan teralis pengaman pada sebelah dalamnya. Pada kasus yang tidak menggunakan teralis dibagian dalam, menutupi bukaan balkonnya dengan teralis pengaman secara menyeluruh.

Ventilasi besi umumnya digunakan di atas pintu *entrance* lantai satu sedangkan jenis ventilasi yang lain digunakan pada lantai dua atau tiga dari wujud fasade ruko. Ventilasi dengan kaca mati digunakan pada ruko dengan kelengkapan pengkondisian udara (AC).

Penampang dinding dengan material yang ditempelkan di atasnya mempengaruhi tampilan visual fasade ruko, apalagi pada tampilan fasade ruko dengan dominasi bidang dinding dengan komposisi penampang yang luas. Umumnya penampang dinding ruko di Mandonga dilapisi dengan plasteran halus dan tempelan pasangan tegel.

## 2. Penerapan ciri khas arsitektur lokal.

Dari penelitian ini belum ditemukan penerapan ciri khas arsitektur lokal dalam bentuk ornamentasi pada wujud fasade ruko. Ornamen estetika yang digunakan masih sebatas penggunaan enam macam warna yang meliputi: merah, kuning, putih, hitam, hijau dan biru dimana penggunaannya masih karena faktor kebetulan saja.

## 3. Tingkat kesesuaian fasade ruko dengan peraturan yang berlaku.

Penilaian unsur fasade ruko pada inti nukleus Mandonga terhadap peraturan yang berlaku menunjukkan tingkat pelaksanaan yang cukup tinggi. Hal ini dapat dijelaskan karena umumnya ruko di daerah Mandonga dibangun setelah adanya regulasi tentang peraturan bangunan gedung yang

ditambah lagi dengan perluasan jaringan jalan yang dilakukan oleh pemerintah yang juga berpengaruh terhadap penentuan setback dan penjarangan bangunan khususnya ruko pada tepi jalan.

## F. Hasil Analisis Sampel Penelitian

Dari semua hal tentang penulisan ini, penulis merumuskan beberapa hasil dari penelitian ini, sebagai berikut:

1. Ruko mulai berkembang di Mandonga setelah adanya pasar lama Mandonga yang berlokasi di sisi Barat bundaran Mandonga saat ini.. Tetapi jauh sebelum itu sekitar awal abad ke-19 kota Kendari telah dikenal luas sebagai kota dagang (pelabuhan transit/tempat penimbunan barang) ini juga yang kemudian menjadi pemicu berkembangnya kawasan Mandonga di era berikutnya.
2. Perkembangan morfologi fasade ruko di Kawasan Mandonga sangat jelas terlihat seiring dengan perubahan waktu (trent fasade bangunan) dan pergeseran tempat pembangunan ruko pada *nucleus* Mandonga. Diawali oleh langgam modern era 50-an hingga 70-an, neo klasik, hingga post modern: romawi, gotik, neo vernakular, neo regional, mediteranean, spanyolan yang dewasa ini kian menjamur di berbagai bagian kawasan Mandonga.
3. keragaman morfologi fasade ruko di Mandonga ditinjau dari berbagai aspek:
  - a. Sosial –ekonomi  
Aspek ini sangat terkait dengan fungsi sebuah ruko yang mewadahi suatu kegiatan perdagangan. Jenis kegiatan yang terjadi pada sebuah ruko turut mempengaruhi karakteristik tampilan visual sebuah ruko yang diwujudkan pada tampilan fasadanya. Hal ini kadang-kadang menjadi pembeda antara satu ruko dengan ruko lainnya, pada suatu masa bangunan, apalagi dengan jenis kegiatan yang kontras.
  - b. Sosial-budaya  
Aspek ini sangat mempengaruhi keragaman morfologi fasade ruko di Kendari, dimana dominasi etnis Cina dalam hal kepemilikan ruko sejak dulu hingga saat ini sangat jelas kelihatan. Keberadaan masyarakat Cina yang bersosialisasi dengan masyarakat pedagang yang lebih dulu ada (Bugis, Makassar, Bajo) dan masyarakat pribumi menyebabkan terjadinya ikatan bisnis yang erat dan saling mengenal budaya masing-masing. Walaupun demikian penerapan



karakteristik budaya lokal pada wujud fasade ruko di Mandonga masih belum nampak.

4. Penetapan peruntukan fungsi kawasan di berbagai bagian kota Kendari yang menjadi otoritas pemerintah kota sangat terkait dengan aspek ekologi dan lingkungan. Dalam hal mendirikan bangunan (ruko) tentulah harus disesuaikan dengan tata ruang kota Kendari. Pemanfaatan lahan secara maksimal serta keterbatasan lahan berdampak pada massa bangunan (ruko) lebih kearah vertikal terutama pada kawasan perdagangan. Penetapan Mandonga sebagai wilayah yang di kendalikan perkembangannya, terlihat dengan jelas pada perkembangan fisik ruko yang sudah saat ini.
5. Regulasi pemerintah kota terkait dengan perkembangan morfologi fasade ruko di Kendari masih terbatas pada penentuan lokasi, garis sempadan yang menentukan *set back* dan *alignment* ruko pada suatu sisi jalan kota, KDB, KLB yang terkait langsung dengan penerapan sky line kawasan. Adapun regulasi yang terkait dengan unsur morfologi fasade yang lainnya masih belum ada, begitu pula dengan regulasi tentang penerapan ciri khas arsitektur lokal.

## KESIMPULAN DAN SARAN

### A. KESIMPULAN

Perkembangan ruko di Mandonga tidak lepas dari kaidah-kaidah ekonomi, sosial, budaya serta ekologi lingkungan. Faktor politik kadang kalau ikut berbicara kemungkinan akan cenderung belum dapat dipastikan akan berkembang. Faktor hukum sedikit banyak menentukan juga dan perlu diperhatikan sejak awal. Dari penulisan ini dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut:

1. Morfologi fasade ruko di Kawasan Mandonga cenderung berubah sesuai dengan *style* atau gaya arsitektur bangunan yang sedang menjadi *trend* fasade pada masanya.
2. Perubahan lokasi/tempat pembangunan ruko pada inti nukleus Mandonga Kendari dan masa/waktu pembangunan ruko mempengaruhi tampilan *visual*/morfologi fasade ruko yang umumnya belum mengakomodir ciri arsitektur lokal karena faktor kepemilikan ruko dan belum adanya regulasi untuk hal tersebut.
3. Penerapan regulasi/peraturan arsitektur bangunan pada wujud fasade ruko belum maksimal, masih terbatas pada jarak fasade ruko dari jalan-jalan kota dan tinggi fasade bangunan saja.

### B. SARAN

Hasil penelitian ini masih perlu dikembangkan, untuk itu saran dan kritikan merupakan dasar dalam penilaian kualitas tulisan ini. Berikut beberapa saran peneliti:

1. Penelitian tentang bentuk arsitektur di kota Kendari perlu diintensifkan sebagai masukan untuk pemerintah kota guna pengontrolan perkembangan bentuk arsitektur bangunan kota yang dapat mempengaruhi citra kota kendari.
2. Penetapan kawasan Mandonga sebagai kawasan yang dikendalikan perkembangannya kiranya dapat konsisten dilaksanakan mengingat kondisi fisik bangunan umumnya sudah cukup baik, kecuali pada sisi barat bundaran Mandonga yang sangat memprihatinkan sehingga diperlukan regulasi yang khusus untuk kawasan tersebut sebagai upaya awal jika akan menghidupkan kembali kawasan inti ini.
3. Fungsi pengawasan dan pengontrolan pemerintah kota perlu peningkatan dengan kelengkapan regulasi tentang arsitektur bangunan yang maksimal untuk menjamin efektivitasnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, S. 1997. *Prosedur Penelitian suatu Pendekatan Praktek*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Andrias, Asri. 2009. *Morfologi of Shophouse facade in Kendari. Tesis, Pascasarjana UNHAS*.
- Budiharjo, E. 1991. *Jati Diri Arsitektur Indonesia*. Alumni, Bandung.
- Budiharjo, E. 1996. *Menuju Arsitektur Indonesia*. Alumni. Bandung.
- Budiharjo, E. 1997. *Arsitektur Pembangunan dan Konservasi Indonesia*. Djambatan.
- Catanese, A.J dan Snyder, J.C. 1991. *Pengantar Perencanaan Kota*. School of Architecture and Urban Planning University of Wisconsin-Milwaukee.
- Ching, F.D.K. 1985. *Arsitektur: Bentuk Ruang dan Susunannya*. Erlangga. Jakarta.
- Cohen, N. Architect & Town Planner, *Urban Planning Conservation and Preservation*. Mcgraw-Hill.
- Darmawan, E. 2003. *Teori dan Implementasi Perancangan Kota*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro, Semarang.
- Darmawan, E dan Ratnatami, A. 2005. *Bentuk Makna Ekspresi Arsitektur Kota*. Badan Penerbit UNDIP, Semarang.

- Darmawan, E. 2005. *Analisa Ruang Publik Arsitektur Kota*. Badan Penerbit UNDIP, Semarang.
- Frey, H. 1999. *Designing the City*. by E & FN Spon, London.
- Fletcher's, S.B. 1975. *A History of Architecture*. university of London.
- Frampton, K. 1985. *Modern a Critical History Architecture*. Thames and Hudson Ltd, London.
- Garnham, H.L. 1985. *Maintaining The Spirit Of Place*. PDA Publisher Corporation Mesa, Arizona.
- Groat, L dan Wang, D. 2002. *Architectural Research Methods*. by John Wiley & sons, Inc.
- Heriyanto, B. 2005. *The Typology of Bulding Form of Shophouse in Makassar. Indonesia*.
- Harris C.M. 1996. *Kamus Arsitektur dan kontruksi*,..... Jakarta.
- Ikhwanuddin. 2005. *Menggali Pemikiran Posmodernisme Dalam Arsitektur*. Gadjah Mada University Press.
- Jencks, C. 1985. *Modern Movements in Architecture*. Pinguin Group, New York, USA.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor: 441 / KPTS / 1998 Tentang *Persyaratan Teknis Bangunan Gedung*.
- Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Republik Indonesia Nomor: 468 / KPTS / 1998 Tentang *Persyaratan Teknis Aksesibilitas Pada Bangunan Umum dan Lingkungan*.
- Koentjaraningrat. 1997. *Metode-metode penelitian masyarakat*. Gramedia, Jakarta.
- Lang, J. 1987. *Creating Architectural Theory*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Lynch, K. 1960. *"The Image of City"*. Cambridge Massasutes, MIT Press.
- Neal, J. 1999. *Architecture a Visual History*. PRC Publishing Ltd, London.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang *Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung*.
- Robert, B. 1978. *scientists must write*. chapman and hall, London.
- Rencana Induk Kota (RIK) Kendari tahun 1984-2004.
- Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) bagian wilayah kota (BWK) III Kota Lama, kota Kendari tahun 2005-2015.
- Sirvani, H. 1985. *The Urban Design Proses*. Van Nostrand Reinhold Company, New York.
- Steadman, J.P. 1983. *Architectural Morphology*. Pion Limited, London.
- Soepadi, S.S. 1997. *Anatomi Estetika*. Djambatan, Jakarta.
- Soepadi, S.S. 1997. *Anatomi Tampak*. Djambatan, Jakarta.
- Siregar, L.G. 2006. *Makna Arsitektur Suatu Refleksi Filosofis*. UI-Press, Jakarta.
- Sumalyo, Y. 1997. *Arsitektur Modern akhir abad XIX dan abad XX*. UGM Press.
- Singarimbun, M. 1989. *Metode Penelitian Survei*. LP3ES, Jakarta.
- Tarimana A. 1989. *Kebudayaan Tolaki*. Balai pustaka, Jakarta
- Tiesdell, S.Taner Oc, Heath, T. 1996. *Revitalizing Historic Urban Quarters*. Architectural Press.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang *Bangunan Gedung*.