



UNIVERSITAS INDONESIA

TRANSFORMASI RUKO MENJADI HOTEL DI MAKASSAR

SKRIPSI

TRIA NOVIANTY CHAERUNNISA

0 8 0 6 3 2 1 3 3 5

FAKULTAS TEKNIK

JURUSAN ARSITEKTUR

DEPOK

JUNI 2012



UNIVERSITAS INDONESIA

TRANSFORMASI RUKO MENJADI HOTEL DI MAKASSAR

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur di
Fakultas Teknik Universitas Indonesia

TRIA NOVIANTY CHAERUNNISA

0 8 0 6 3 2 1 3 3 5

FAKULTAS TEKNIK

JURUSAN ARSITEKTUR

DEPOK

JUNI 2012

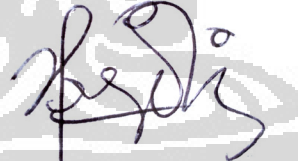
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : Tria Novianty Chaerunnisa

NPM : 0806321335

Tanda Tangan :



Tanggal : 6 Juli 2012

LEMBAR PENGESAHAN

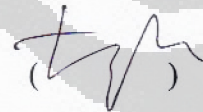
Skripsi ini diajukan oleh

Nama : Tria Novianty Chaerunnisa
NPM : 0806321335
Program Studi : Arsitektur
Judul Skripsi : Transformasi Ruko menjadi Hotel di Makassar

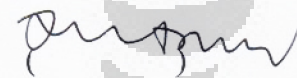
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Arsitektur pada Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Indonesia

DEWAN PENGUJI

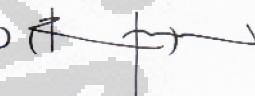
Pembimbing : Ir. Teguh Utomo Atmok, MURP



Penguji : Ir. Antony Sihombing MPD., Ph.D



Penguji : Yandi Andri Yatmo S.T., M.Arch., Ph.D



Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 6 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat, rahmat, dan hidayah-Nya saya dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul: **Transformasi Ruko menjadi Hotel di Makassar** ini dengan tepat waktu.

Penyusunan skripsi ini telah melalui proses yang tidak mudah, untuk itu pada kesempatan ini saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materil, yakni kepada:

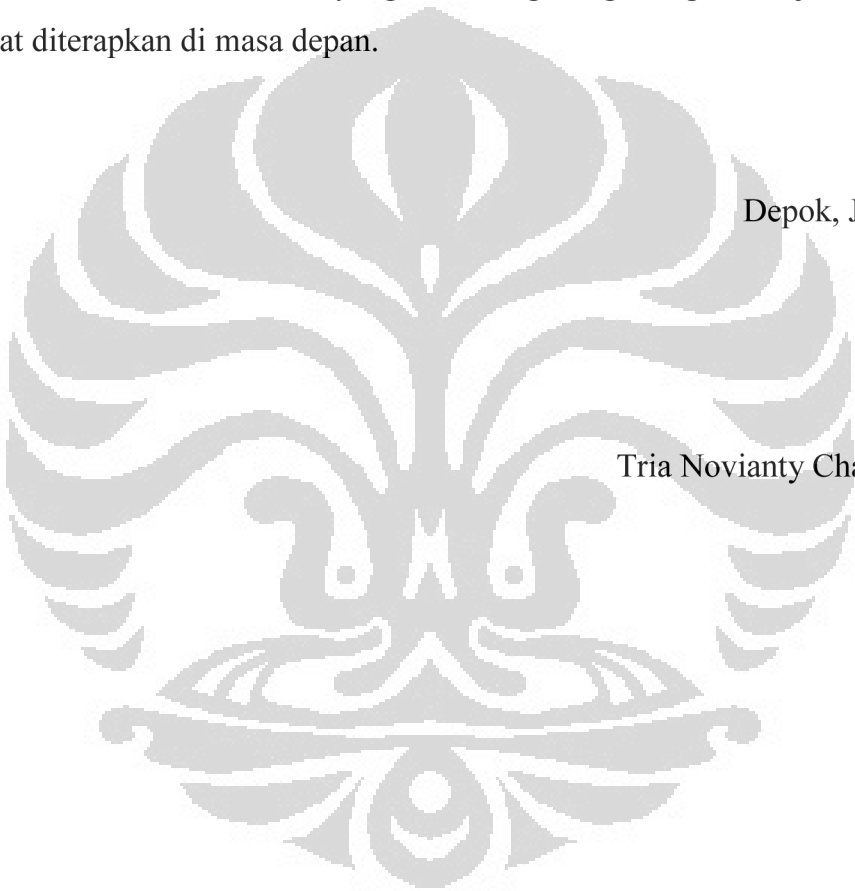
- **Kedua orang tua saya**, atas dukungan moril maupun materilnya yang tidak ternilai. Kedua kakak dan seluruh keluarga saya di Makassar yang selalu memberi dukungan kepada saya.
- **Bapak Teguh Utomo Atmoko**, selaku dosen pembimbing skripsi saya. Terima kasih atas arahan dan waktu yang senantiasa diluangkan selama proses asistensi.
- **Bapak Ahmad Gamal, Ibu Rini Suryantini dan Bapak Nanda Widyarta**, selaku tim koordinator mata kuliah skripsi yang telah memberikan pengarahan di awal kuliah ini.
- **Ibu Paramitha Atmodiwirjo dan Ibu Evawani Ellisa**, yang telah berbaik hati meminjamkan beberapa buku yang sangat membantu dalam penyusunan skripsi saya.
- **Kak Cindy '04**, yang telah meminjamkan buku *Flexible*-nya yang sangat berguna.
- **Karina, Vera, Hadi dan Rizky**, selaku teman kelompok yang berjuang bersama mengerjakan skripsi. Terima kasih atas semangat dan diskusi-diskusi singkat tentang skripsi yang sangat berarti.
- **Ajeng Nad, Stella, Nicho, Karina, Vera**, teman dalam berwisata kuliner dan jalan-jalan yang membuat saya 'melupakan' skripsi untuk sejenak.
- **Seluruh teman-teman Ars'08**, yang telah menjadi teman yang baik dan saling memberi semangat untuk melewati empat tahun. Terima kasih untuk emaat tahun yang sangat berarti ini.

- **Seluruh warga Arsitektur UI**, dosen, mahasiswa, pegawai TU, dan seluruh petugas yang membuat jurusan aman, nyaman, dan bersih.
- **Semua pihak yang telah membantu saya**, sampai saya dapat menyelesaikan skripsi ini.

Saya menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, saya mohon saran dan kritik yang membangun agar dapat menjadi masukan yang dapat diterapkan di masa depan.

Depok, Juni 2012

Tria Novianty Chaerunnisa



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademis Universitas Indonesia Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tria Novianty Chaerunnisa
NPM : 0806321335
Program Studi: Arsitektur
Departemen : Arsitektur
Fakultas : Teknik
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul :

TRANSFORMASI RUKO MENJADI HOTEL DI MAKASSAR

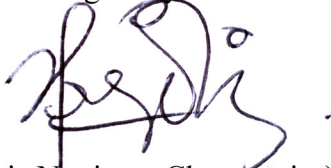
beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demi pernyataan ini saya buat dengan sebernarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 6 Juli 2012

Yang menyatakan



(Tria Novianty Chaerunnisa)

ABSTRAK

Nama : Tria Novianty

Program Studi : Arsitektur

Judul : Transformasi Ruko menjadi Hotel di Makassar

Perubahan pada bangunan yang sering ditemui yaitu perubahan pada ruko. Ruko yang semula digunakan sebagai rumah dan toko, belakangan didisain agar dapat mengakomodir berbagai guna bangunan, salah satunya sebagai hotel. Fenomena tersebut, khususnya yang marak terjadi di Makassar kemudian menjadi topik pada skripsi saya. Perubahan ruko ini membawa anggapan bahwa ruko sebagai bangunan yang fleksibel. Untuk mengetahui sejauh mana ruko mampu mengakomodir fungsi hotel, maka dilakukan analisis terhadap 2 bangunan hotel yang merupakan transformasi dari ruko. Analisis yang digunakan terkait dengan teori perubahan *layer* pada bangunan dan keselarasan antara bentuk (*form*) dan konteks (*context*) pada bangunan. Berdasarkan hasil studi kasus dapat disimpulkan bahwa tidak mudah bagi ruko untuk mengakomodir guna hotel. Hanya kelas hotel tertentu yang mampu diakomodir, seperti hotel kelas melati. Banyaknya perubahan yang terjadi pada ruko juga membuktikan bahwa ruko belum cukup fleksibel untuk mengakomodir perubahan guna bangunan.

Kata kunci :

Ruko, bangunan fleksibel, hotel

ABSTRACT

Name : Tria Novianty

Program of Study : Architecture

Title : The Transformation of Shophouse into a Hotel In Makassar

The change of building uses which often encountered is the changes of shophouse. Shophouse that was originally used just as a house and a shop has recently been designed in order to accommodate all various sorts of building use, one of them as a hotel. That phenomenal, specifically happens in Makassar which became a topic of my thesis. Later, changes in this shophouse brings the assumption that the shophouse is a flexible building. To determine the extent which of the shophouse could accommodate the change in building use as a hotel, we have to analyze of two hotels which are the transformation of the shophouse. The analysis which to be used refers to the theory of layer changes in building and the harmony between form and context in building. Based on the case study, it could be concluded that is not easy for the shophouse to accommodate the building functions as a hotel. Only a certain class of hotel that could be accommodated, such as low budget hotel. The many changes that happened prove that shophouse yet flexible enough to accommodate changes of building uses.

Keyword:

Shophouse, flexible building, a hotel

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Batasan Masalah	2
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Metode Penulisan	3
1.5 Urutan Penulisan	4
1.6 Skema Pemikiran	5
BAB 2 RUKO , HOTEL DAN BANGUNAN FLEKSIBEL	
2.1 Ruko	6
2.1.1 Ruko sebagai Hunian	6
2.1.2 Perkembangan Ruko	8
2.2 Perubahan Guna pada Bangunan	12
2.2.1 Bangunan Fleksibel	12
2.2.2 Bangunan yang Beradaptasi	15
2.2.3 <i>Form dan Context</i> Bangunan	20
2.3 Hotel	21

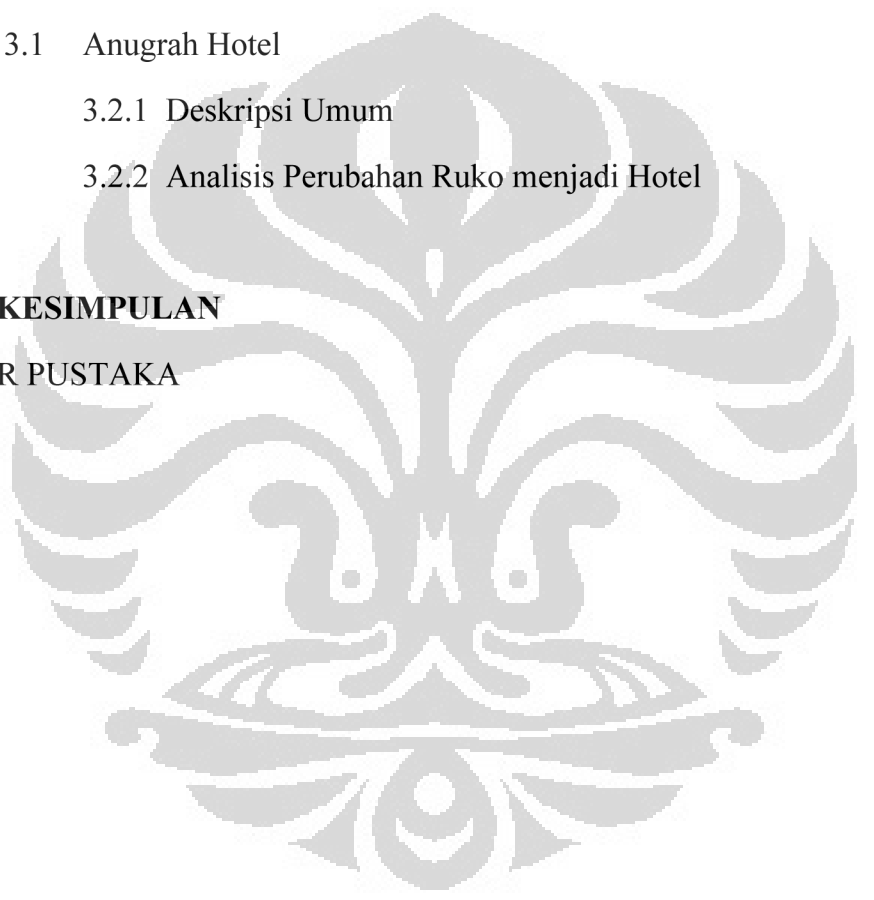
2.3.1	Definisi	21
2.3.2	Perkembangan Hotel	22
2.4	Potensi Ruko sebagai Bangunan Fleksibel	26
2.4.1	Potensi Ruko Mengakomodir Hotel	26
2.4.2	<i>Form</i> dan <i>Context</i> pada Ruko	27

BAB 3 STUDI KASUS : HOTEL PADA PUSAT KOTA MAKASSAR

3.1	Anugrah Hotel	30
3.2.1	Deskripsi Umum	30
3.2.2	Analisis Perubahan Ruko menjadi Hotel	34

BAB 4 KESIMPULAN

DAFTAR PUSTAKA	48
----------------	----



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.	Skema pemikiran	5
Gambar 2.	Sketsa transformasi <i>farmhouse</i> menjadi <i>rowhouse</i>	7
Gambar 3.	Sketsa kondisi awal ruko dengan lubang udara dan tanpa lubang udara	7
Gambar 4.	Perubahan fasad dan tinggi bangunan ruko	10
Gambar 5.	Ruko dengan berbagai guna bangunan	11
Gambar 6.	Centre Pompidou, Shigeru Ban sebagai bangunan multi-fungsi	13
Gambar 7.	<i>Transformable house</i>	13
Gambar 8.	<i>Movable house</i>	14
Gambar 9.	<i>Interactive architecture</i>	15
Gambar 10.	Ilustrasi <i>Six S</i> oleh Brand	16
Gambar 11.	Cliff House 1950 dan 1909, menunjukkan perubahan bangunan pada <i>layer site</i>	17
Gambar 12.	Perubahan luas bangunan Masjidil Haram pada <i>layer Structure</i>	17
Gambar 13.	Perubahan <i>layer skin</i>	18
Gambar 14.	Perubahan pada area <i>service</i>	18
Gambar 15.	Perubahan <i>space plan</i> pada ruang keluarga	19
Gambar 16.	Perubahan <i>stuff</i> pada <i>Treaty Room (White House)</i>	19
Gambar 17.	Tampak atas deretan kompleks ruko Jasper dan sekitarnya	31
Gambar 18.	Deretan ruko pada sepanjang Jalan Pengayoman	32
Gambar 19.	Denah awal ruko Jasper 3 lantai	32

Gambar 20.	Denah lantai 1 Hotel Anugrah setelah mengalami perluasan	33
Gambar 21.	Suasana pada lobi dan sekat kaca pada restoran	35
Gambar 22.	Perbedaan <i>skin</i> hotel Anugrah dengan ruko disekitarnya	36
Gambar 23.	Mesin outdoor AC pada hotel	37
Gambar 24.	<i>Layout</i> pada tipe kamar <i>Grand Deluxe</i>	38
Gambar 25.	Cove pada ceiling lobi dan ruang tunggu lantai 2	38
Gambar 26.	Suasana pada tipe kamar <i>Grand deluxe</i>	39
Gambar 27.	Suasana area menuju tangga pada lantai 1	40
Gambar 28.	Ruangan pada lantai 1 yang memperoleh pencahayaan alami	41
Gambar 29.	Ruangan pada lantai 2 yang memperoleh pencahayaan alami	42
Gambar 30.	Ruangan pada lantai 3 yang memperoleh pencahayaan alami	43

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latarbelakang

Dalam beberapa tahun terakhir ini, Kota Makassar berkembang cukup pesat sebagai pusat pengembangan kawasan timur Indonesia. Hadirnya tuntutan kehidupan yang lebih efektif, efisien dan menjadi pemicu menjamurnya ruko di berbagai pelosok kota. Ruko yang pada awal didirikan hanya terdiri dari satu atau dua lantai kemudian telah berkembang menjadi tiga hingga lima lantai dengan berbagai kegunaan yang berbeda-beda kini telah mendominasi tampilan fisik kota Makassar.

Kini perkembangan dan perubahan pada bangunan sering kita temui. Tiap bangunan memiliki potensi untuk berubah, namun tidak memiliki fleksibilitas yang sama (Kronenburg, 2007, h.17). Fenomena menjamurnya ruko yang meramaikan wajah kota Makassar tidak terlepas dari perubahan yang terjadi pada bangunan khususnya terlihat pada bangunan komersil, yaitu ruko.

Bangunan ruko merupakan hunian (*dwelling*) yang identik dengan masyarakat Tionghoa yang berkonotasi pada fungsi ganda akan aktivitas komersial dan bertinggal (Pratiwo, 2010). Pertumbuhan ruko dibarengi dengan pertumbuhan ekonomi, yang menuntut perdagangan tidak hanya terjadi di pasar saja namun tersebar di hampir setiap tempat yang strategis..

Setiap bangunan memiliki bentuk (*form*) yang berbeda yang disesuaikan dengan konteksnya (*context*) atau sebaliknya. Dewasa ini, konteks bangunan ruko adalah bangunan yang digunakan untuk berbagai macam kebutuhan dan kegunaan. Ruko yang pada awalnya digunakan hanya sebagai rumah ataupun sekaligus sebagai toko, kini berkembang dan dianggap mampu memfasilitasi keberanekaragaman kegunaan. Seperti sebagai kantor, rumah sakit, institusi pendidikan bahkan sebagai hotel.

Seiring dengan perkembangan kotanya, pemerintah berupaya untuk memenuhi pengadaan fasilitas-fasilitas pelayanan di bidang perdagangan, bisnis, retail dan lain-lain. Investor maupun wisatawan sebagai pelaku kegiatan di Makassar tentunya membutuhkan sarana akomodasi dan hunian yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang kegiatan mereka agar dapat menjalankan kegiatan dengan efisien. Potensi ini yang kemudian menjadikan ruko berkembang menjadi hotel ataupun tempat penginapan.

Terlepas dari dampak positif ataupun negatif yang timbul dari menjamurnya ruko di Makassar terkait guna bangunan sebagai hotel ini menimbulkan pertanyaan lain yaitu secara umum, apakah yang menyebabkan perubahan guna ruko menjadi hotel? Selanjutnya, karakteristik hotel seperti apakah yang dapat diakomodir oleh ruko? Sedangkan secara khusus, sejauh mana fleksibilitas ruko sehingga mampu mengakomodir berbagai kegiatan penghuninya? Beberapa pertanyaan inilah yang akan diulas melalui skripsi ini.

1.2 Batasan Masalah

Masalah yang diangkat dalam skripsi ini dibatasi pada pembahasan mengenai rumah toko sebagai hunian (*dwelling*) yang kemudian berubah fungsi menjadi hotel. Kemudian melihat potensi berubahnya pemanfaatan bangunan terkait ditinjau dari fleksibilitas, bentuk (*form*) dan konteks (*context*). Dilanjutkan dengan melihat pemanfaatan ruko dalam mengakomodir perubahan guna bangunan menjadi hotel.

Pada studi kasus, pembahasan dibatasi oleh analisis perubahan dari pemanfaatan ruko sebagai hunian menjadi hotel. Dalam hal ini, ruko ditinjau sebagai bangunan yang mampu memfasilitasi berbagai guna bangunan. Adapun dikarenakan keterbatasan waktu dalam penyusunan skripsi maka kriteria ruko yang menjadi studi kasus adalah ruko dengan guna bangunan atau peruntukan sebagai hotel dalam kawasan pusat perkotaan Makassar.

1.3 Tujuan Penulisan

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk memberi gambaran mengenai potensi yang dimiliki oleh ruko dalam hal fleksibilitasnya. Melalui penulisan ini juga diharapkan dapat diperoleh gambaran yang jelas hubungan antara bangunan dengan penghuninya, yang kemudian dapat memicu perubahan pada bangunan. Lebih lanjut, secara khusus penulisan akan mengkaji transformasi pemanfaatan atau perubahan guna ruko menjadi hotel. Kemudian diharapkan dapat diketahui hotel seperti apa yang mampu diakomodir oleh ruko sebagai bangunan awal.

1.4 Metode Penulisan

Penulisan skripsi ini menggunakan metode tinjauan atas beberapa teori. Berangkat dari fenomena menjamurnya pembangunan ruko dengan berbagai guna bangunan di Indonesia, khususnya di Makassar. Fokus pada perubahan guna ruko menjadi hotel menimbulkan pertanyaan mengapa terjadi perubahan tersebut? Apakah benar ruko mampu mengakomodir perubahan ruko sebagai hotel (ditinjau dari fleksibilitas ruko)? Pertanyaan tersebut berusaha dijawab melalui kajian-kajian teori terkait. Bermula dari ruko yang berfungsi sebagai hunian (*dwelling*) dan toko yang kemudian bertransformasi. Transformasi tersebut dikaitkan dengan teori mengenai bangunan fleksibel dan teori *form* dan *context*.

Studi kasus yang dipaparkan berupa ruko dengan guna atau peruntukan sebagai hotel yang berlokasi di pusat kota Makassar. Dengan tinjauan dua hotel hasil transformasi ruko. Penulisan diakhiri dengan kesimpulan yang berisi jawaban dari pertanyaan berdasarkan hasil kajian teori dan studi kasus. Sumber-sumber yang dipakai berasal dari:

1. Pengumpulan data sekunder

Tujuannya adalah untuk memperoleh data-data tentang perkembangan ruko juga mendapatkan literatur terkait dengan topik terlebih dahulu. Sumber-sumber ini berasal antara lain dari buku-buku dan beberapa data dari internet.

2. Wawancara narasumber

Berperan dalam memperoleh informasi yang diperlukan pada studi kasus dengan pihak terkait.

1.5 Urutan Penulisan

Penulisan dalam skripsi ini terdiri dari lima bab utama, dengan alur penulisan sebagai berikut :

BAB 1 Pendahuluan

Bab ini berisi tentang latar belakang masalah dan pertanyaan yang akan dibahas lebih lanjut dalam skripsi ini. Selain itu juga dijelaskan batasan masalah, tujuan dan metode penulisan yang digunakan.

BAB 2 Ruko dan Bangunan Fleksibel

Memaparkan mengenai pengertian dan perkembangan ruko. Pengertian hotel, karakteristik dan perkembangannya dikaitkan dengan perubahan fisik berupa ruko. Selain itu juga mengulas teori mengenai bangunan fleksibel dan teori *form* dan *context*. Berdasarkan teori tersebut kemudian dikaitkan dengan ruko sebagai bangunan fleksibel.

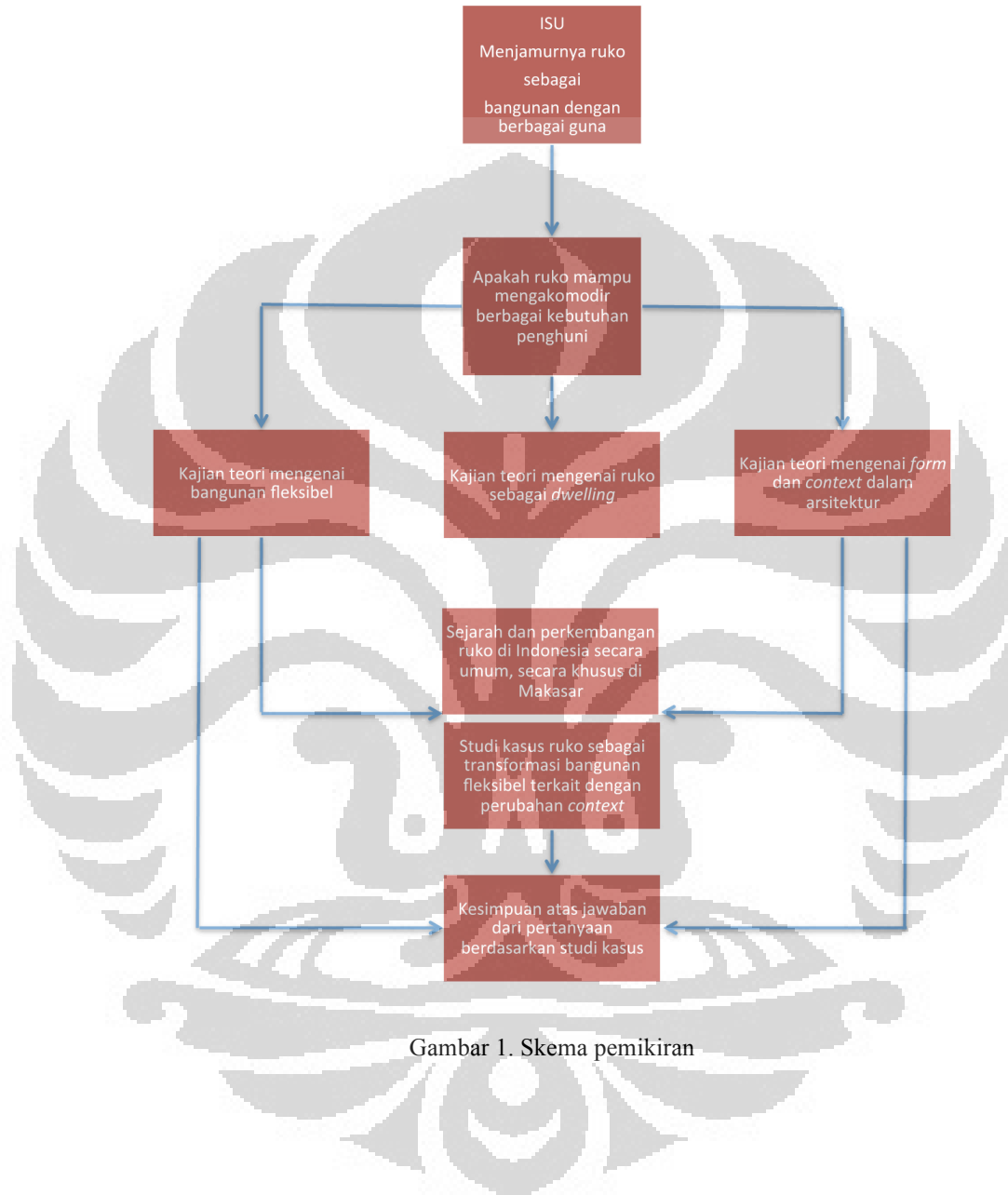
BAB 3 Studi Kasus : Ruko sebagai hotel pada Pusat Kota Makassar

Berangkat dari sejarah dan perkembangan ruko di kota Makassar. Kemudian membahas perubahan guna ruko menjadi hotel ditinjau dari teori *six-S* terkait lapisan-lapisan pada bangunan dan bangunan fleksibel. Selain itu juga dikaitkan dengan teori *form* dan *context* untuk mengetahui keselarasan antara bentuk dan konteks dari bangunan tersebut.

BAB 4 Kesimpulan

Berupa beberapa poin kesimpulan hasil pembahasan teori dan studi kasus.

1.6 Skema Pemikiran



Gambar 1. Skema pemikiran

BAB 2

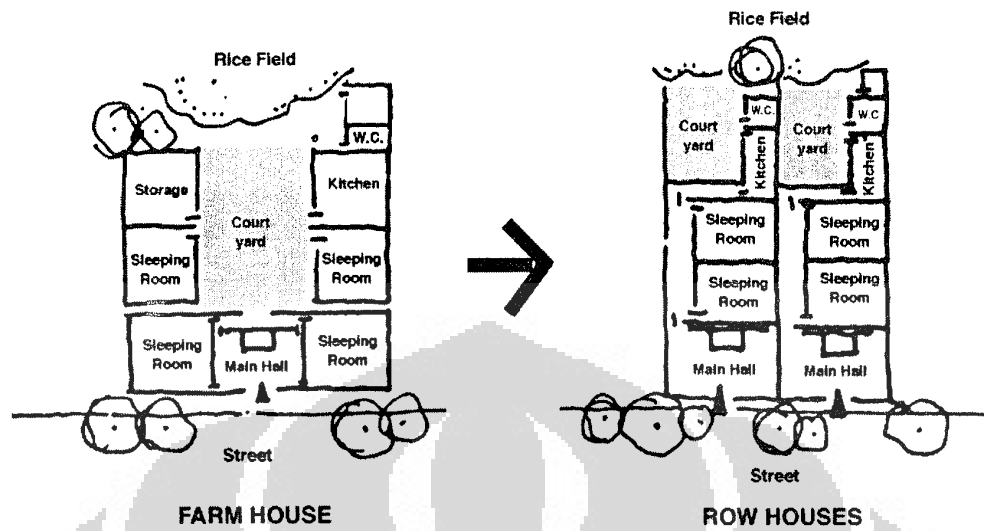
RUKO , HOTEL DAN BANGUNAN FLEKSIBEL

2.1 Ruko

2.1.1 Ruko sebagai hunian

Pada masa kolonial Belanda, berlaku politik pemisahan pemukiman rasial yang memisahkan pemukiman masyarakat Tionghoa dari masyarakat asli dan penguasa. Daerah tempat tinggal kaum Tionghoa yang dikenal dengan sebutan kawasan pecinan ini turut berperan penting dalam menggerakkan perekonomian melalui perdagangan. Tuntutan kebutuhan akan bertinggal dan berdagang kemudian membentuk adaptasi bentuk rumah baru yang muncul dikawasan Asia Tenggara yang disebut dengan ruko. Rumah toko atau yang dikenal dengan sebutan ruko ini adalah hunian yang identik dengan masyarakat Tionghoa yang dikenal sebagai kaum pedagang. Ruko merupakan hunian dengan fungsi ganda yaitu sebagai hunian dan juga sebagai toko atau tempat usaha dengan peruntukan bagian depan dan atau lantai dasar sebagai ruang publik untuk usaha sedangkan bagian belakang dan atau lantai atas sebagai ruang privat untuk hunian (Pratiwo, 2010, h.85).

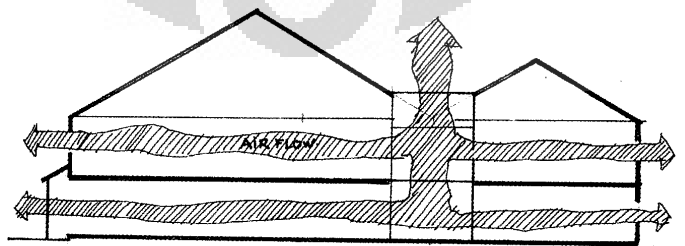
Tata letak (*layout*) ruang pada rumah toko merupakan adaptasi dari rumah tradisional Cina bagian selatan yang mayoritas penduduknya berprofesi sebagai petani. Rumah tradisional ini disebut juga sebagai rumah sawah (*farm-house*) karena bagian belakang rumah terdapat sawah. *Tata letak* rumah sawah awalnya memiliki *hall* utama pada bagian muka dan dikelilingi oleh kamar kemudian mengalami perubahan dengan mempertahankan *hall* utama dibagian depan dengan kamar tidur pada bagian tengah, *courtyard* dan area service pada bagian belakang rumah. Perubahan tidak terlepas dari transformasi rumah sawah (*farm house*) menjadi rumah panjang (*row house*) dengan perngecilan bentuk dan pengaturan spasial.

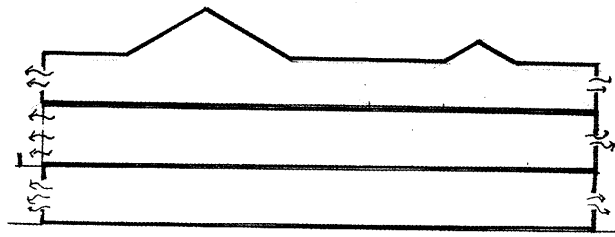


Gambar 2 . Sketsa transformasi *farmhouse* menjadi *rowhouse*

Sumber: Ellisa, 1998, h.317

Bentuk *row house* kemudian menjadi populer dan berkembang menjadi awal mula ruko dengan menambah fungsi baru pada hall utama sebagai ruang usaha. Tipologi ruko pada kawasan Asia Tenggara umumnya sudah terdiri atas 2 lantai. Selama masa pemerintahan kolonial, masyarakat keturunan Tionghoa bermukim pada suatu area dengan luas yang telah ditentukan. Seiring perkembangan kota yang semakin padat, sehingga tidak memungkinkan mereka untuk memiliki rumah dengan luas lahan yang lebih. Hal ini kemudian menjadi pemicu bentuk ruko yang bertingkat dengan lantai satu sebagai ruang usaha dan lantai atas sebagai hunian. Selain itu karena *courtyard* biasanya sudah tidak ditemukan namun digantikan dengan hanya sebuah lubang udara.





Gambar 3. Sketsa kondisi awal ruko dengan lubang udara dan tanpa lubang udara

Sumber: Pratiwo, 2010, h.123

Lubang udara dimaksudkan sebagai celah pertukaran udara dan masuknya sinar matahari sebagai kompensasi dari pola ruko yang saling berdempetan dan tidak menyisakan lahan terbuka. Untuk memenuhi kebutuhannya sebagai hunian masyarakat keturunan Tionghoa, ruko memiliki sebuah altar leluhur yang terletak pada *hall* utama. Dengan demikian ruko juga memiliki arti penting sebagai simbol warisan keluarga yang terus terjaga secara turun temurun

Jadi, bentuk (*form*) dan tata letak (*layout*) rumah yang mirip dengan hunian di daerah Cina bagian selatan yang menjadi pola dasar bagi rumah toko ini menjadikan ruko sebagai wujud hunian tradisional Tionghoa.

Secara keseluruhan bab ini mengutarakan bahwa ruko merupakan adaptasi hunian masyarakat Tionghoa yang telah bermunculan pada masa pemerintahan kolonial di Indonesia. Ruko dianggap mampu memenuhi kebutuhan masyarakat keturunan Tionghoa yang bermukim di pecinan karena dapat mengakomodir hunian sekaligus tempat dagang dengan keterbatasan lahan yang disediakan. Namun belakangan ini ruko pun mengalami perkembangan. Perkembangan tersebut akan dibahas pada sub bab selanjutnya.

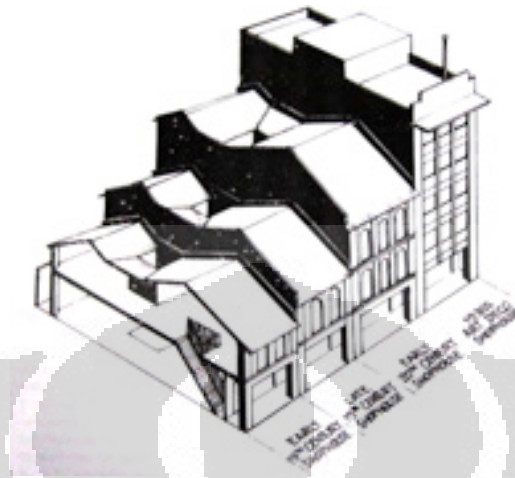
2.1.2 Perkembangan Ruko

Seiring perkembangan zaman, hunian atau tempat bertinggal juga mengalami perubahan. Mulai dari pemisahan antara ruang bertinggal dan tempat bekerja,

sampai pada pembatasan rumah sebagai tempat lebih pribadi (penghuni di dalamnya hanya keluarga inti) (Birch, 1990). Perkembangan tersebut terjadi pula pada ruko yang dianggap bersifat dinamis. Kedinamisannya yang membuat ruko tidak kaku dalam perkembangannya dengan cenderung menyesuaikan pada jaman dan konteks kota tempatnya berada membuat ruko hadir dengan bentuk yang bervariasi. Bentuk adaptasi ruko tidak hanya terlihat pada tata ruang saja, namun terlihat pula pada pemakaian material, dekorasi/ornament dan tentunya pengaturannya terkait tata ruang kota tempatnya berada.

Perkembangan ruko yang terjadi di Asia Tenggara, salah satunya di Singapura, dipicu oleh kepadatan penduduk dan tuntutan akan kebutuhan komersial. Pengaturan lahan yang terbatas bagi warga Cina selaku imigran dan keturunan pada pemerintahan kolonial Inggris pada masa itu juga memicu tumbuhnya ruko sebagai solusi masalah arsitektur. Ruko hadir dengan bentuk pola memanjang (*row house*) dan vertikal, menggabungkan antara rumah dan toko (usaha) (Lee Ho Yin, 2003, pada Knapp, 2003). Penggunaan lantai dasar sebagai ruang usaha dan lantai atas sebagai ruang bertinggal atau hunian menjadi solusi atas keterbatasan lahan.

Ruko awalnya dibangun dengan menggunakan material kayu sesuai dengan rumah tradisional dataran Cina. Kemudian beralih pada material tahan api, seperti bata, sebagai tanggapan pemerintah kolonial atas kebakaran yang terjadi. Dengan penataan yang baik dan keseragaman yang diberlakukan, ruko atau *commercial row house* hadir sebagai arsitektur hasil pencampuran antara hunian tradisional Cina dengan sentuhan kolonial Inggris melalui peraturan setempat (Lee Ho Yin, 2003, pada Knapp, 2003). Seiring perkembangan kota, kebutuhan akan hunian dan ruang usaha juga meningkat. Perkembangan bangunan ruko tidak terbatas pada dua lantai saja, namun menjadi tiga atau tingkat lebih tinggi. Hal ini juga tidak terlepas dari meningkatnya pengetahuan manusia akan konstruksi bangunan. Perubahan lain terlihat pada fasad ruko yang cenderung mengikuti sentuhan arsitektur oleh pemerintahan setempat.



Gambar 4. Perubahan fasad dan tinggi bangunan ruko

Sumber: Asia's Old Dwellings, 2003, h.133

Keberadaan ruko di Indonesia diawali pada wilayah Jawa sejak abad ke 17. Beberapa perbedaan yang terdapat antara ruko di Singapura dengan tipe ruko di Indonesia tidak lain disebabkan karena perbedaan aturan kota. Tipe ruko di Indonesia memiliki lebar 3 sampai 5 meter, dengan panjang 14 sampai 20 meter (Pratiwo, 2010).

Perkembangan ruko di Indonesia juga terlihat dari bertumbuhnya bangunan menjadi dua, tiga bahkan empat kali lebih tinggi sejalan dengan perkembangan kota dan pengetahuan manusia. Berakhirnya rezim permukiman rasial oleh kolonial menjadi sarana menjamurnya ruko ke berbagai pelosok kota tidak hanya pada daerah pecinaan dan dengan bentuk lebih bervariasi (www.inart.wordpress.com). Penggunaan ruko pun kini telah beragam tidak hanya terbatas pada hunian dan ruang usaha, ruko dapat pula difungsikan sebagai kantor, tempat bimbingan belajar, salon bahkan sebagai hotel (tempat penginapan).



Gambar 5. Ruko dengan berbagai guna bangunan

Berangkat dari perkembangan ruko di Asia Tenggara, khususnya Singapura kemudian Indonesia memperlihatkan terjadinya berbagai perubahan yang tidak terlepas oleh perkembangan kota, kepadatan penduduk dan tuntutan akan kebutuhan komersil. Adapun peraturan pemerintah yang berlaku membuat ruko mengalami berbagai perubahan dan menciptakan perbedaan ruko di beberapa tempat.

Keseluruhan bab ini memaparkan perkembangan ruko diawali dengan cikal bakal rumah toko yang merupakan adaptasi dari hunian masyarakat Cina bagian selatan. Ruko yang merupakan salah satu wujud fisik dari tempat tinggal (*house*) dengan ‘pemaknaan lebih’ tidak hanya sebagai tempat tinggal juga sebagai tempat usaha dan memiliki kesakralan (keberadaan altar leluhur) kemudian memberikan keterikatan antara penghuni dengan hunian (*home*). Kemudian mengalami perkembangan yang menyebabkan terjadinya beberapa perubahan. Selain perubahan pada pemakaian material, ornament, tata ruang, belakangan pada kota-kota besar terjadi perubahan guna atau pemanfaatan bangunan yang lebih bervariasi pada ruko. Perubahan guna pada bangunan tersebut akan dijelaskan lebih lanjut pada bab selanjutnya.

2.2 Perubahan Guna pada Bangunan

2.2.1 Bangunan Fleksibel

Setiap bangunan memiliki potensi untuk mengakomodasi beberapa perubahan. Masing-masing bangunan memiliki fleksibilitas yang berbeda dan tidak semua bangunan dapat mengalami perubahan guna. Potensi tersebut ditinjau dari beberapa elemen permanen pada bangunan, seperti ukuran dan peletakan jendela atau pintu (Kronenburg, 2007, h.13). Ukuran dan tata letak elemen-elemen pada bangunan ini yang kemudian dapat membatasi fleksibilitas suatu bangunan.

Bangunan yang fleksibel adalah bangunan yang mudah mengalami penyesuaian berupa perubahan dan mampu mengakomodir berbagai kegiatan penghuni (Kronenburg, 2007, h.7).

“Where fuctional problems have necessitated a responsive, built environment, flexible architecture has performed at least a part of the solution.”

Perubahan ini tidak terlepas dari berkembangnya kreativitas dan keinginan manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup sehingga menjadi lebih efektif dan efisien (Kronenburg, 2007, h.11). Arsitektur fleksibel merupakan suatu usaha untuk merespon berbagai permasalahan desain sehingga mampu mengakomodir kebutuhan penghuninya.

Dalam bukunya, *“Flexible”*, Robert Kronenburg merumuskan 4 karakter utama arsitektur fleksibel, yaitu *adaptation, transformation, movability* dan *interaction*. Keempat karakter tersebut merupakan acuan umum yang harus dimiliki oleh arsitektur fleksibel.

Karakter pertama adalah *adaptation*, merupakan bangunan dapat merespon berbagai perubahan yang terjadi yang mungkin terjadi pada masa mendatang.

“Adaptable buildings are intended to respond readily to different fuction, patterns of use and spesific user’s requirements of the building”(Kronenburg, 2007, h.115).

Desain yang *adaptable* merupakan desain yang tidak hanya dihuni oleh seseorang atau keluarga, namun bangunan yang nantinya siap untuk mengakomodir penghuni lain. *Adaptable architecture* tidak terlepas dari peran teknologi pada bangunan. Perubahan sistem teknologi, sistem komunikasi, servis dan keamanan dapat diakomodir dalam *adaptable architecture*.



Gambar 6. Centre Pompidou, Shigeru Ban sebagai bangunan multi-fungsi

Sumber: Kronenburg, 2007, h.132

Karakter kedua adalah *transformation*, berhubungan dengan perubahan yang terjadi pada dimensi, bentuk fisik dan tampak bangunan. *Transformable architecture* adalah arsitektur yang erat hubungannya dengan gerakan ‘membuka’, ‘menutup’ ‘meluas’ dan ‘menyempit’ serta terkait dengan interior dan elemen didalamnya. Perubahan yang terjadi terlihat pada fisik bangunan seperti pada struktur ataupun kulit pada bangunannya.



Gambar 7. Transformable house

Sumber: <http://ifitshipitshere.blogspot.com> , 12 April 2012

Karakter ketiga adalah *movability*, terkait dengan peletakan bangunan. Dimana elemen ataupun unsur dari bangunan dapat dipindahkan sesuai dengan keinginan penghuni dalam memenuhi kebutuhannya.

“Movable architecture can be defined as buildings specifically designed to move from place to place so that they can fulfill their function better”
(Kronenburg, 2007, h.175).

Pada umumnya bangunan dapat mengalami perombakan dan juga dapat dibentuk kembali atau dirakit menjadi bentuk semula. Sehingga dengan mudah dapat dipindahkan. Dengan begitu bangunan mampu merespon kebutuhan tak terduga bagi penghuni maupun calon penghuninya.



Gambar 8. *Movable house*

Sumber: <http://dornob.com> , 13 April 2012

Karakter yang terakhir adalah *interaction*, erat kaitannya dengan aksi dan reaksi manusia dalam upayanya mendirikan bangunan yang tanggap akan kebutuhannya.



Gambar 9. *Interactive architecture*

Sumber: <http://www.interactivearchitecture.org> , 13 April 2012

Keempat karakter dalam arsitektur fleksibel tersebut memperlihatkan adanya penerapan yang berbeda-beda dari suatu bangunan yang dianggap fleksibel. Karakter *adaptable architecture* memperlihatkan potensi terjadinya perubahan pemanfaatan suatu bangunan melalui *layout* yang berbeda-beda. *Transformable architecture* erat hubungannya dengan perkembangan teknologi yang berperan untuk mengakomodir fleksibilitas melalui wujud fisik bangunan. Sedangkan *movable architecture* mengacu pada perpindahan bangunan dari satu tempat ke tempat lain. *Interactive architecture* menjadikan suatu bentuk arsitektur yang peka terhadap penghuninya melalui inovasi yang dilakukan.

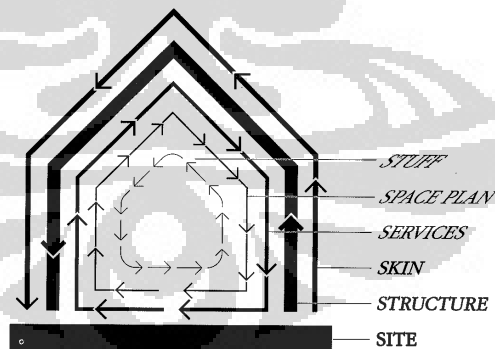
2.2.2 Bangunan yang Beradaptasi

Dewasa ini perubahan pada bangunan sering kita temui. Perubahan pada bangunan tidak terlepas karena adanya penyesuaian antara penghuni bangunan dengan bangunannya. Menurut Steward Brand, sebenarnya tidak ada orang yang akan mendesain bangunan untuk mengalami perubahan (Brand, 1994, h.2). Prioritas utama saat mendesain bangunan adalah bagaimana bangunan dapat sesuai dengan kebutuhan penghuni sehingga tidak perlu perubahan setelah dihuni. Perkembangan zaman yang diikuti perkembangan kebutuhan manusia kemudian memicu perubahan pada bangunan. Perubahan yang sering kita jumpai seperti perubahan warna atau dekorasi pada dinding ataupun fasad bangunan.

Perubahan pada bangunan tidak terlepas pada perubahan fungsi atau pemanfaatan pada bangunan itu sendiri (Brand, 1994, h.5). Perubahan yang berkaitan dengan perubahan fungsi pada bangunan selanjutnya akan dibahas dalam tulisan ini.

Bangunan memiliki tingkat perubahan yang berbeda tergantung dari jenisnya. Di antara bangunan komersil, bangunan domestik, dan bangunan institusi, perubahan lebih sering terlihat pada bangunan komersil seperti toko, pusat perbelanjaan, tempat penginapan atau hotel, dan kantor. Bangunan komersil mampu beradaptasi dengan cepat dan sering disebut sebagai '*forever metamorphic*' karena perubahan yang kerap terjadi (Brand, 1994, h.7).

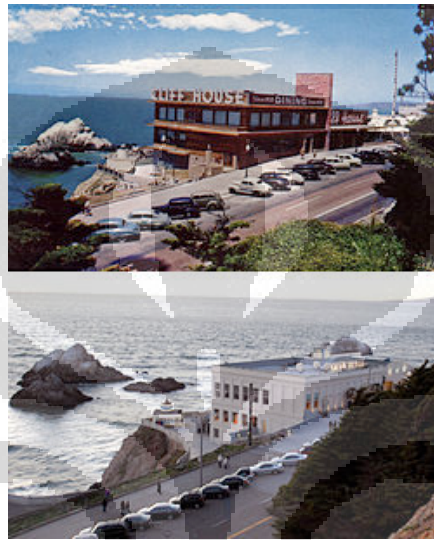
Seperti yang kita ketahui, dalam proses desain terdapat elemen-elemen yang mendukung terbentuknya suatu bangunan, seperti struktur, dinding, lantai dan atap. Elemen-elemen tersebut merupakan elemen utama yang akan membentuk fisik bangunan. Frank Duffy mengutarakan bahwa suatu bangunan terdiri dari lapisan-lapisan elemen bangunan yang disempurnakan oleh Brand (Duffy, pada Brand, 1994, h.12). Lapisan-lapisan tersebut digolongkan berdasarkan perubahan-perubahan yang dialami bangunan selama keberlangsungannya. Brand membaginya menjadi 6 lapisan (*layer*) yang ia sebut *six S*, yaitu, *site*, *structure*, *skin*, *service*, *space plan* dan *stuff*.



Gambar 10. Ilustrasi *Six S* oleh Brand

Sumber: Brand, 1994, h.13

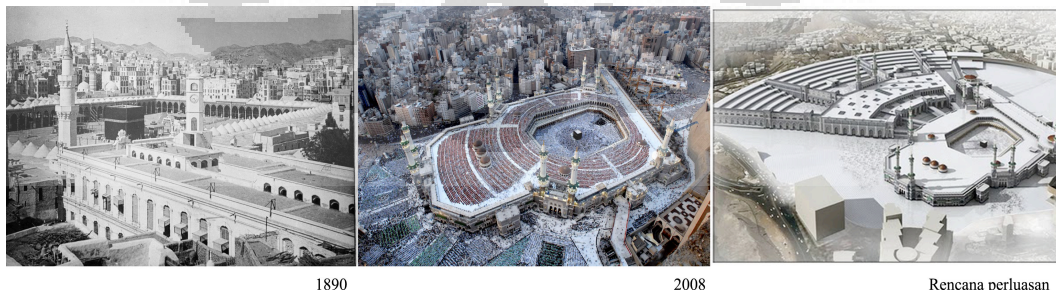
Site terkait dengan lokasi bangunan. “*Site is eternal*”, sifat *site* yang abadi membuat perubahan yang terjadi pada bangunan semakin terlihat. Berikut salah satu contoh perubahan bangunan yang terjadi dari masa ke masa dengan *site* yang sama yaitu tebing .



Gambar 11. Cliff House 1950 dan 1909, menunjukkan perubahan bangunan pada *layer site*

Sumber: <http://jerrygarciasbrokendownpalaces.blogspot.com> , 14 Juni 2012

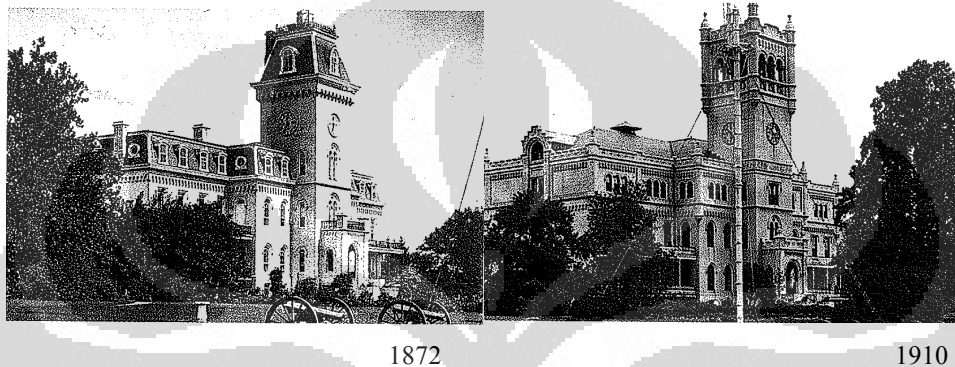
Layer berikutnya, *structure*, berfungsi sebagai pondasi yang menahan beban pada suatu bangunan. Perubahan pada layer ini, seperti perluasan ataupun penambahan jumlah lantai, jarang dilakukan karena memakan biaya yang cukup besar.



Gambar 12. Perubahan luas bangunan Masjidil Haram pada *layer structure*

Sumber: <http://assamarindy.com>, 14 Juni 2012

Skin, sebagai permukaan luar bangunan atau fasad bangunan (*exterior*). “*Skin is mutable*”, dapat berganti seiring perkembangan tren dan teknologi pada masanya. Perubahan mencakup pada perubahan warna dinding, perubahan ornamen, dan perubahan material fasad bangunan.



Gambar 13. Perubahan *layer skin*

Sumber: Brand, 1994, h.19

Service, mencakup utilitas pada bangunan, terkait elemen yang mendukung kegiatan sehari-hari penghuni, seperti pemipaan, pencahayaan, dan lain sebagainya. Bagian *service* pada bangunan rentan terhadap kerusakan dan umumnya diganti tiap 8 sampai 15 tahun sekali tergantung ketahanannya. Oleh karenanya, dibutuhkan perawatan agar elemennya dapat berfungsi dalam jangka waktu yang cukup lama.



Gambar 14. Perubahan pada area *service*

Sumber: <http://interiordecoration.onsugar.com>, 14 Mei 2012

Selanjutnya, *space plan*, terkait dengan elemen-elemen ruang dalam bangunan (interior) seperti dinding, plafon dan pintu. Frekuensi perubahan tergantung pada tipe bangunannya. Pada bangunan komersil perubahan layer ini kerap terjadi. Berbeda dengan bangunan institusi dan bangunan domestik. Perubahan pada *space plan* tidak jarang terjadi dikarenakan rasa bosan yang menginginkan ‘suasana baru’.

Gambar 15. Perubahan *space plan* pada ruang keluarga

Sumber: <http://www2.ljworld.com>, 14 Mei 2012

Terakhir, *layer stuff* mencakup beberapa elemen didalam bangunan, seperti meja, kursi, pajangan, dan lain sebagainya. “*Stuff just keeps moving*”, perubahan pada layer ini sangat sering terjadi.



1991



2002

Gambar 16. Perubahan *stuff* pada *Treaty Room (White House)*

Sumber: <http://www.whitehousemuseum.org>, 14 Mei 2012

Teori *six S* tersebut memperlihatkan adanya keterkaitan antara bangunan dengan manusia sebagai penggunanya. *Layer* tersebut mempermudah kita untuk mengetahui lebih dalam mengenai kemungkinan perubahan yang terjadi pada suatu bangunan. Keenam *layer* ini mempermudah kita mengetahui sejauh mana kemampuan suatu bangunan untuk beradaptasi dengan penghuninya dan mengetahui *layer* mana yang lebih berpotensi mengakomodir perubahan tersebut.

2.2.3 *Form* dan *Context* Bangunan

Pada bahasan sebelumnya telah dikemukakan mengenai potensi bangunan dalam mengakomodir perubahan guna atau pemanfaatannya. Perubahan pada bangunan itu tidak lain terjadi karena adanya penyesuaian antara penghuni terhadap bangunannya. Untuk itu, agar bangunan dapat sesuai dengan kebutuhan penghuni maka diperlukan keselarasan antara bentuk bangunan (*form*) dengan keadaan sekitarnya (*context*).

Dalam proses desain dalam arsitektur terkait dengan *form* (bentuk) dan *context* (konteks)

“... every design problem begins with an effort to achieve fitness between two entities: the form in question and its context.”(Alexander, 1964, h.15)

Form adalah wujud dari pemecahan masalah. “The ultimate object of design is form” (Alexander, 1964, h.15). Sedangkan *context* dilihat sebagai suatu permasalahan harus diatasi. Ketika *context* dianggap sebagai pembatas masalah, maka informasi yang berkaitan dengan *context* dapat dijadikan masukan, maka *form* hadir sebagai tanggapan dari masalah tersebut.

Keharmonisan hubungan antara *form* dan *context* kemudian menjadi salah satu permasalahan dalam desain. Sedangkan masalah hadir ketika terjadi

ketidaksesuaian hubungan antara *form* dan *context*. Hal ini dikarenakan saat proses desain terkadang seseorang kurang memahami permasalahan yang dihadapi (Alexander, 1964, h.1). Untuk itu dibutuhkan kejelian dari desainer dalam melihat berbagai kemungkinan yang berpotensi dapat menyelesaikan masalah.

Dengan keselarasan dari *form* dan *context* dapat menciptakan bangunan yang sesuai dengan kebutuhan penghuninya. Untuk mengetahui apakah bangunan sudah sesuai atau tidak adalah dengan melihat kejanggalannya . Jika masih terdapat kejanggalan atau ketidaksesuaian, berarti bangunan belum dapat dikatakan sesuai (Alexander, 1964, h.21-22).

“The task design is not create form which meets certain conditions, but to create such an order in the ensemble that all the variables take the value 0” (Alexander, 1964, h.34).

Secara keseluruhan bab mengenai kemungkinan yang dimiliki bangunan untuk mengalami perubahan dalam berbagai hal, salah satunya dalam pemanfaatannya. Perubahan pada bangunan tidak dipisahkan dari perkembangan zaman dan kebutuhan manusia sebagai penghuni. Selain itu terkait dengan perjalanan waktu dari bangunan tersebut. Melalui fleksibilitas yang diwakili oleh empat karakter, *adaptable*, *transformable*, *movable*, dan *interactive*, memungkinkan bangunan untuk mengakomodir berbagai perubahan pada bangunan dalam menyikapi kebutuhan penghuni. Perubahan-perubahan yang terjadi dapat dilihat berdasarkan teori *six S*, berupa layer pada bangunan, yaitu *site*, *structure*, *skin*, *service*, *space plan*, dan *stuff*. Adapun upaya bangunan untuk merespon kebutuhan penghuni diwujudkan melalui bangunan yang tentunya sesuai dengan kebutuhan.

2.2 Hotel

2.3.1 Definisi

Secara harafiah, kata hotel berasal dari kata latin yaitu hospes, yang artinya ruang tamu. Hotel telah berkembang sejak tahun 1971 sebagai sebuah tempat yang

menyediakan fasilitas tempat menginap/tinggal dalam kurun waktu sewa harian, mingguan atau bulanan. Hotel adalah sarana tempat tinggal yang diperuntukkan bagi wisatawan melalui pelayanan jasa kamar, penyedia makanan dan minuman serta akomodasi dengan syarat membayar uang sewa (Lawson, 1976, h.11).

Definisi hotel menurut SK Menparpostel Nomor KM. 34/ NK 103/ MPPT 1987 adalah suatu jenis akomodasi yang mempergunakan sebagian atau seluruh bangunan untuk menyediakan jasa pelayanan penginapan, makan, dan minum serta jasa lainnya bagi khalayak umum, yang dikelola secara komersial (Rumekso, 2002, h.2).

Jadi, dapat disimpulkan bahwa hotel merupakan suatu bangunan komersial atau bentuk akomodasi berupa penginapan yang menyediakan makanan dan minuman serta beberapa fasilitas penunjang dengan membayar sewa sebagai imbalannya.

2.3.2 Perkembangan Hotel

Perkembangan sarana akomodasi berupa tempat penginapan, salah satunya hotel, umumnya dipengaruhi oleh tiga hal. Pertama, permintaan akan sarana akomodasi yang berbeda-beda, dimana terkait dengan pariwisata, rekreasi, bisnis atau kegiatan lainnya. Kedua, ditinjau dari ketersediaan infrastruktur yang sesuai, fasilitas dan peluang ekonomi yang terkait dengan kebijakan pemerintah. Kemudian yang terakhir, terkait dengan penilaian tiap orang dalam hal kesesuaian kebutuhan pasar dengan fasilitas dan harga yang ditawarkan, dan tidak terlepas dari konsep maupun perencanaan desainnya (Lawson, 1976, h.1).

Tahun 1971 merupakan masa dimana sarana akomodasi seperti hotel dan motel mulai meramaikan wajah arsitektur dunia, yang berawal di Eropa. Hotel pada mulanya hanya berupa *Inn*, berupa rumah pribadi dengan beberapa kamar yang kemudian mengakomodir penginapan dan kebutuhan akan makanan (McDonough, 2001, h.2). Perkembangan zaman yang diiringi kebutuhan untuk berwisata atau berlibur membuat hotel menjadi sarana yang penting dalam suatu

kota. Tidak hanya berada pada pusat kota atau titik keramaian, kemudian hotel merambah sampai ke pinggiran kota dalam wujud motel (*motor hotel*).

Banyaknya jenis sarana akomodasi kemudian menuntut adanya pengklasifikasian terkait kebutuhan tertentu yang dikemukakan oleh Fred Lawson, antara lain: Sports hotel yang merupakan bagian dari lingkungan area olahraga, *ski hotels* yang secara khusus berada pada tempat peristirahatan sekitar area permainan ski, *boatel* yang terasosiasi dengan pembangunan dermaga, *convention hotel* merupakan sarana akomodasi dalam area pertemuan. Adapun *apartotel*, jenis hotel dengan sistem kepemilikan pribadi dan *budget motel*, merupakan *motor hotel* dengan harga yang terjangkau (Lawson, 1976:10). Seiring perkembangan pedoman perencanaan hotel terkait tempat dan fasilitas yang disediakan, kemudian hadir klasifikasi dari sarana akomodasi tersebut, antara lain :

Hotel, dengan dua fungsi dasar yaitu sebagai penyedia penginapan dan makanan. Dengan imbalan berupa bayaran. Sarana akomodasi sudah termasuk kamar tidur, ruangan yang beradaptasi (multi fungsi) , *suites*, dan bebas memakai layanan hotel.

Motel (motor hotel), diperuntukan sebagai tempat istirahat sementara bagi mereka yang melakukan perjalanan dengan menggunakan kendaraan bermotor. Untuk itu area parkir dan aksesibilitas yang baik menjadi syarat utamanya. Sarana akomodasi yang ditawarkan relatif sederhana dan minim akan pelayanan.

Inn, sarana akomodasi dalam bentuk yang lebih kecil, terbatas pada penyediaan kamar bagi wisatawan dan restoran.

Boarding house, mengakomodir penginapan dan makanan, dengan waktu tinggal sementara berkisar satu minggu atau lebih.

Bed and breakfast establishment, yang biasa disebut dengan *hotel-garnis*, merupakan sarana akomodasi yang tidak menyediakan makanan. Berangkat dari rumah pribadi yang kemudian bertransformasi menjadi penginapan terkait lokasi strategis yang berada disekitar area komersial.

Dalam proses pengembangannya, untuk menentukan karakteristik hotel melalui konsep penginapan, Brian McDonough kemudian mengkategorikan hotel dalam 5 kategori utama, yaitu :

1. *Luxury*

telah menunjukkan standar kemewahan, melalui konsep yang harus dimiliki, yaitu lobi yang luas dengan ruang publik yang sesuai dengan penyaratan. Adapun material dan detail ornamen bangunan yang berkelas, kamar dengan ukuran besar dan nyaman dilengkapi dengan tempat penyimpanan barang serta pelayanan yang lengkap dari pihak hotel.

2. *Resort*

umumnya berada di kawasan wisata dengan konsep penginapan yang sesuai dengan alam. Hotel yang diorientasikan kepada keluarga yang hendak berlibur atau rekreasi ini harus didukung melalui konsep, lobi dan ruang publik yang mendukung aktivitas luar, material yang ornamen bangunan yang identik dengan material lokal. Selain itu luas kamar yang cukup luas dilengkapi dengan tempat penyimpanan dalam jangka panjang, dan tentunya dilengkapi pelayanan hotel yang mengarah kepada fasilitas *outdoor* hotel.

3. *Business/Convention*

sebagai wujud antisipasi atas semakin berkembangnya *business travelers*, merefleksikan konsep bisnis “waktu adalah uang” dan menggabungkannya bisnis dengan kesenangan. Didukung dengan konsep, yaitu lobi dan ruang publik yang mampu mengakomodir jumlah yang besar, tentunya memiliki sarana penunjang seperti ruang pertemuan dan pusat bisnis. Selain itu ditandai dengan hadirnya luas kamar yang sesuai dan efisien

4. *Motel (limited-service hotel)*

menawarkan fasilitas yang terbatas sesuai dengan harganya yang terjangkau. Hal ini juga ditunjukkan selain melalui konsep desain yang terbatas, juga beberapa hal, yaitu ukuran lobi dan ruang publik yang

minim, penggunaan detail dan material yang umum, ukuran kamar yang relatif kecil dengan fasilitas yang terbatas.

5. *Casino*

Merupakan sarana akomodasi yang mampu menarik pengunjung melalui hiburan (permainan) yang ditawarkan. Adapun beberapa konsep yang mendukung hotel ini, yaitu tersedianya lobi dan ruang publik dengan dimensi yang besar, fasilitas hiburan dan makanan yang berlimpah. Selain itu ditunjang dengan sistem keamanan yang tinggi dan lokasi yang cukup luas untuk mengakomodir area parkir.

Berdasarkan lima kategori hotel di atas, diketahui penggolongan hotel didasari oleh beberapa faktor, yaitu lokasi, lobi, area umum, ketersediaan fasilitas makanan dan minuman, keadaan kamar dan tentunya pelayanan yang diberikan oleh pihak hotel dalam mengakomodir kebutuhan tamunya (Kliment, 2001, h.16-19).

Di Indonesia, keberadaan hotel diawali sejak masa pemerintahan kolonial Belanda, tepatnya pada abad ke 19. Pada masa itu hotel difungsikan sebagai sarana penginapan bagi tamu yang tidak lain adalah wisatawan. Perkembangan yang pesat kemudian dirasakan setelah pemerintahan Orde Baru. Hal ini didukung dengan masuknya manajemen hotel internasional yang seketika merambah kota-kota besar di Indonesia (www.arsitekhotelindoneisa.blogspot.com, 15 Mei 2012).

Hotel di Indonesia umumnya digolongkan mulai dari hotel berbintang sampai hotel kelas melati dengan tarif yang cukup terjangkau namun dengan fasilitas yang sepadan dengan harganya. Adapun *guest house* yang dikelola sebagai usaha swasta ataupun yang dikelola oleh perusahaan maupun pemerintah daerah (mess) sebagai tempat menginap bagi para tamu yang terkait dengan kegiatan perusahaan (www.kabarhotel.com, 15 Mei 2012).

Dengan demikian perkembangan hotel tidak terlepas dari perkembangan kota. Perkembangan kota membawa pengaruh pada berbagai bidang, terutama pada bidang perekonomian/investasi swasta yang terus meningkat dan pertumbuhan pariwisata setempat. Hal ini mengantarkan investor maupun wisatawan pada

sarana akomodasi yang dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas penunjang kegiatan mereka agar dapat berjalan secara efektif dan efisien. Sebagai solusi maka dihadirkanlah hotel-hotel sebagai hunian sementara. Ditinjau dari bentuk fisik hotel kini lebih inovatif dan variatif. Sebagai fenomena baru, hotel kini hadir dalam wujud transformasi ruko. Menurut pengamatan saya, fenomena yang sudah terjadi di beberapa kota besar di Indonesia, salah satunya Makassar, sejalan dengan menjamurnya ruko. Transformasi ruko menjadi hotel kemudian akan dibahas lebih lanjut pada bab selanjutnya.

2.4 Potensi Ruko sebagai Bangunan Fleksibel

2.4.1 Potensi Ruko Mengakomodir Hotel

Suatu bangunan membutuhkan karakter fleksibel yang memungkinkannya untuk mengakomodir perubahan-perubahan agar pemanfaatannya dapat berlangsung cukup lama. Ruko yang notabene merupakan bangunan komersil, berpotensi untuk mengalami berbagai perubahan yang relatif sering.

“Building for an unknown future user could be a driver towards better flexible architecture” (Kronenburg, 2007, h.17).

Merujuk kutipan di atas, ruko cenderung dibangun terlebih dahulu sebelum berpenghuni sehingga, akan lebih baik jika ruko memiliki potensi sebagai bangunan fleksibel. Apabila dikaitkan dengan empat karakter bangunan fleksibel yang dipaparkan pada bab sebelumnya, ruko sesuai dengan karakter *adaptable*. Perubahan pada karakter *adaptable* ini terkait dengan perubahan pada tata letak pada ruangan. Dimana dengan adanya tata letak yang ‘sederhana’ yang dimiliki oleh ruko dapat mendukung terjadinya perubahan pada suatu bangunan.

Walaupun ruko dibuat secara masal dengan program ruang yang sama satu dengan lainnya, namun tidak berarti dapat membatasi kegunaan ruko hanya terbatas pada satu guna bangunan saja. Sehingga seringkali ruko dianggap tidak memiliki karakter tertentu. Dalam strategi desain ada yang disebut dengan ‘*non-committal design*’. Strategi yang digunakan dalam mendesain suatu bangunan

yang cenderung memiliki keseragaman dan kesederhanaan yang tidak memiliki karakter spesifik yang terkait dengan fungsi maupun lokasinya (Lawson, 2001, h.195). Dengan memakai strategi ini, memungkinkan penghuni untuk menentukan sendiri karakter dari bangunannya melalui beberapa penyesuaian. Penyesuaian terkait sejauh mana berbagai perubahan yang mampu diakomodir oleh ruko dapat diamati melalui lapisan-lapisan (*layer-layer*) pada bangunan yang telah dipaparkan pada bab sebelumnya.

Perubahan yang menjadi fokus utama dalam skripsi ini yaitu perubahan pemanfaatan ruko menjadi hotel. Hotel merupakan salah satu jenis bangunan komersil, yang berarti memiliki potensi untuk beradaptasi dengan cepat (Brand, 1994, h.7). Salah satu pemicu perubahan pada bangunan seperti yang diutarakan pada bab sebelumnya yaitu keadaan sekitar.

“Architecture that is designed for adaptation recognized that the future’s not infinite, that change is inevitable, but that a framework is an important element in allowing that change to happen” (Kronenburg, 2007, h.115).

Berdasarkan pernyataan di atas diketahui bahwa bangunan mengalami perubahan karena adanya adaptasi dengan keadaan sekitar. Terkait dengan *context* keberadaannya, disaat lingkungan sekitar menjadi area komersil seperti mal, kantor dan lain sebagainya, yang berarti meningkatnya nilai *property* pada kawasan tersebut, menjadi salah satu alasan hadirnya hotel-hotel baru (Lawson, 1976, h.30). Kemudian mengantarkan bangunan sekitar menyesuaikan diri untuk melengkapi lingkungannya. Adaptasi tersebutlah yang terjadi pada bangunan ruko, khususnya di Makassar.

2.4.2 *Form* dan *Context* pada Ruko

Dewasa ini bentuk (*form*) ruko yang cenderung merupakan tipikal bangunan serupa, kemudian mampu mengakomodir berbagai pemanfaatan bangunan (*context*). Ruko merepresentasikan bangunan yang didesain tanpa spesifikasi fungsi. Desain seperti ini dapat mengacu pada desain bangunan fleksibel.

“Spaces that were once provided for a lifetime of use in a dedicated function must now be designed for changing uses and users” (Kronenburg, 2007, h.9).

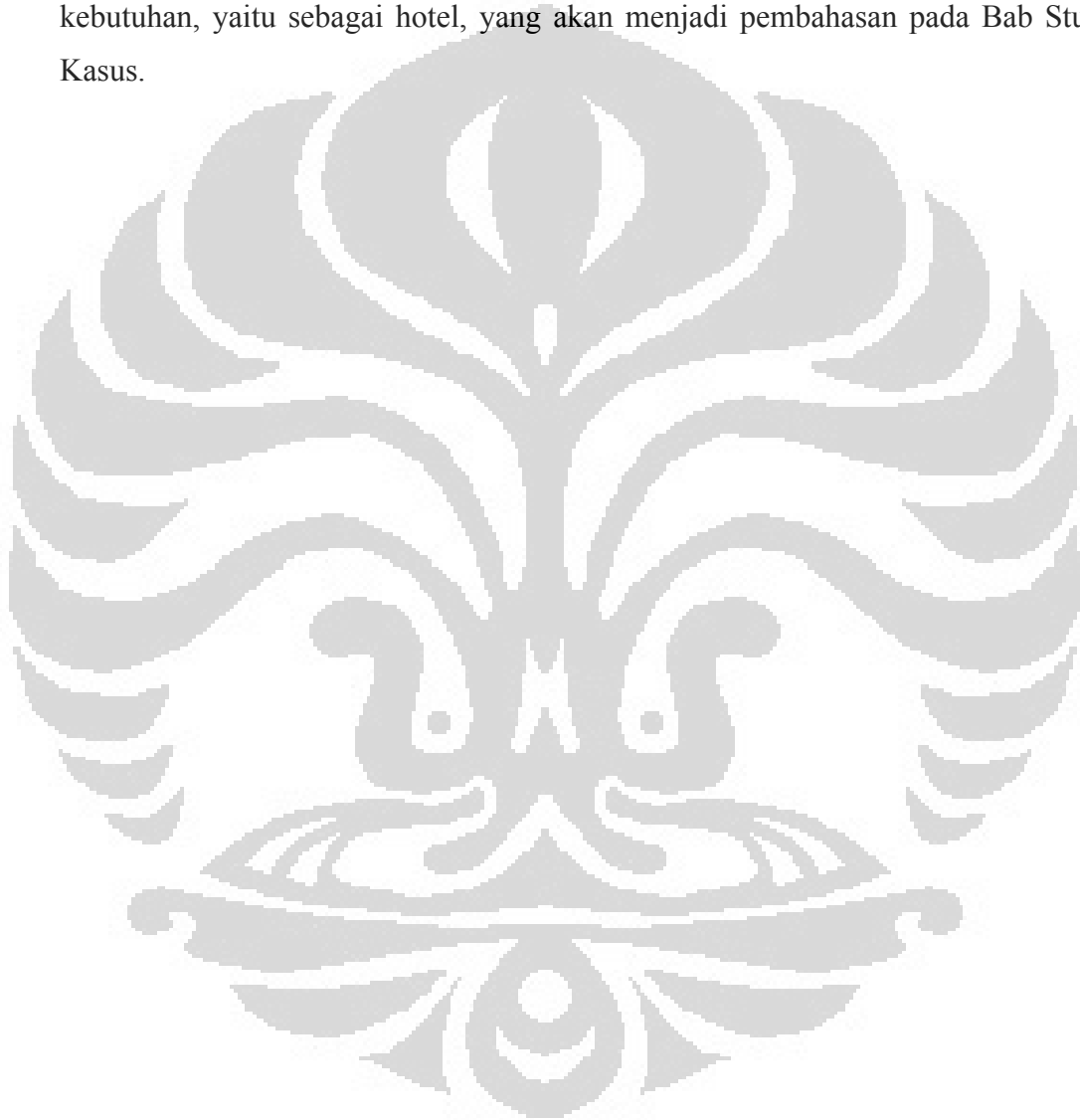
Berdasarkan pernyataan tersebut, diketahui bahwa terjadinya perubahan pada bangunan dan penghuninya menjadi salah satu perhatian pada bangunan dengan guna yang berkelanjutan. Pada bangunan ruko, kemungkinan perubahan pemanfaatan atau guna bangun bisa disebabkan oleh pergantian kepemilikan dari ruko tersebut.

Form ruko yang berbentuk persegi guna mengefisienkan lahan juga merupakan potensi menyikapi perubahan yang mungkin terjadi. Ditinjau dari *layer* yang diutarakan oleh Frank Dutty pada sub bab sebelumnya, salah satu *layer* yaitu *skin* juga dapat mengalami perubahan. Namun perubahan *form* tentunya harus terkait pada *context* (Alexander, 1964, h.19). Keterkaitan tersebut pada akhirnya, membawa perubahan bangunan menjadi bangunan yang sesuai. Jadi, untuk mengakomodir perubahan pada ruko diperlukan *form* yang memiliki tingkat fleksibilitas. Namun untuk menjadikan ruko sebagai bangunan yang dianggap sesuai perlu didukung oleh keselarasan antara *context* dan *form*.

Secara keseluruhan penjelasan di atas memperlihatkan potensi ruko menjadi bangunan yang sesuai. Adapun berbagai perubahan pemanfaatan dari ruko yang dianggap sebagai bangunan fleksibel, kemudian tidak terlepas dari *context*-nya, dalam hal ini terkait lingkungan sekitar dan unsur yang berhubungan dengan pemanfaatan bangunan. Sebagai contoh, transformasi ruko menjadi hotel merupakan salah satu upaya adaptasi bangunan terhadap lingkungan sekitarnya.

Jadi berdasarkan seluruh pembahasan dalam tinjauan teori ini, diketahui bahwa ruko memiliki karakter fleksibel yang memungkinkannya melakukan berbagai perubahan. Perubahan yang sering ditemui pada ruko yaitu perubahan guna atau fungsi bangunannya. Dengan demikian, tidak menutup kemungkinan ruko melakukan perubahan guna menjadi sarana akomodasi atau hotel. Ditinjau dari sub bab sebelumnya (2.2.3) mengenai pengklasifikasian sarana akomodasi yang dipaparkan oleh Fred Lawson, salah satunya *hotel-garnis*, yang merupakan hasil

transformasi rumah yang kemudian bertransformasi menjadi penginapan terkait dengan lokasinya yang berada di sekitar area komersil. Ruko yang notabene merupakan bangunan komersial berarti memiliki potensi untuk bertransformasi menjadi hotel tentunya dengan segala keterbatasan fasilitas yang diberikan sesuai dengan lahan yang tersedia. Semua itu tidak terlepas dari upaya lain yang dilakukan untuk menjadikan rukonya menjadi bangunan yang sesuai dengan kebutuhan, yaitu sebagai hotel, yang akan menjadi pembahasan pada Bab Studi Kasus.



BAB 3

STUDI KASUS : HOTEL PADA PUSAT KOTA MAKASSAR

Hotel yang menjadi studi kasus ini merupakan bangunan berasal dari ruko modern yang belakangan bertransformasi menjadi hotel. Transformasi ini tidak terlepas dari pertumbuhan ekonomi kota yang diikuti meningkatnya tingkat kebutuhan hunian kemudian menarik minat investor untuk membuat hotel di Makassar. Menurut Kwandi Salim, Ketua Perhimpunan Hotel Restoran Indonesia (PHRI) Kota Makassar, sudah terdapat 120 buah hotel yang telah beroperasi di Makassar (<http://www.fajar.co.id>, 7 Mei 2012). Adapun kedua hotel yang dipilih selain berupa bangunan baru juga terdapat pada pusat kota atau kegiatan Makassar, daerah Pantai Losari dan Panakkukang.

Metode yang digunakan yaitu dengan metode pengamatan terhadap bangunan hotel dan sekitarnya. Selain itu juga dilakukan wawancara dengan beberapa narasumber dari pihak hotel dan pihak terkait. Setelah melakukan pengamatan dilanjutkan dengan analisis yang dikaitkan dengan elemen pada bangunan yaitu *6s*, *site*, *structure*, *skin*, *service*, *space plan*, dan *stuff* (yang telah dibahas pada sub-bab 2.2.2).

Selain itu, pengamatan dan analisis juga ditinjau dari kesesuaian *context* dan *form* dari hotel tersebut. *Context* disini terkait dengan kegunaan ruko yang dapat digunakan dengan berbagai pemanfaatan, salah satunya hotel sedangkan *form* sebagai bentuk fisik dari bangunan ruko yang menjadi hotel.

3.1 Anugrah Hotel

3.1.1 Deskripsi Umum

Hotel ini yang terletak pada Jalan Pengayoman, Komplek Ruko Jasper ini merupakan salah satu wujud ruko yang belakangan bertransformasi menjadi sarana akomodasi atau hotel. Kompleks ruko Jasper ini dibangun pada tahun 2001.

Deretan ruko pada kompleks ruko ini merupakan ruko modern yang pada awalnya memiliki 4 lantai dengan ukuran 5m x 16m. Masing-masing ruko dilengkapi kamar mandi di tiap lantainya dan ruangan yang tidak bersekat.



Gambar 17. Tampak atas deretan kompleks ruko Jasper dan sekitarnya

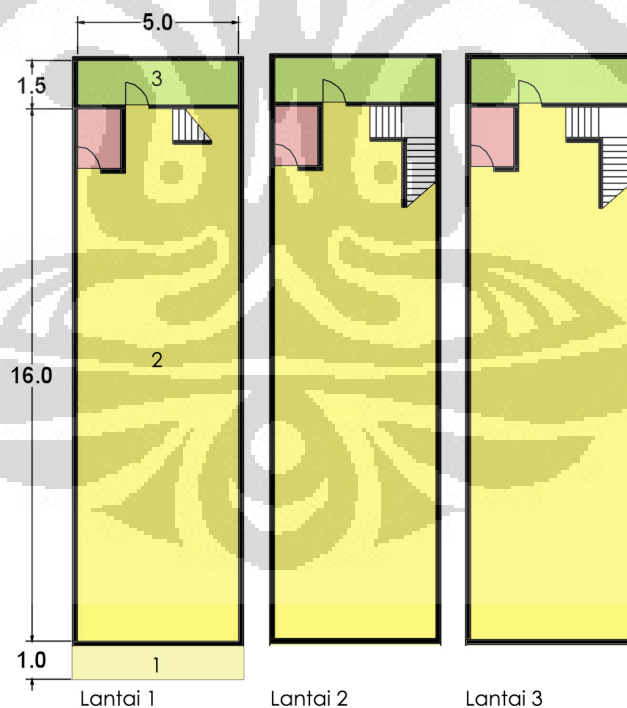
Sumber: <http://www.googleearth.com> , 16 Mei 2012

Belakangan, kawasan sekitar Jalan Pengayoman dan Panakukkang ini menjadi salah satu pusat keramaian kota Makassar. Keramaian tidak lain disebabkan oleh perkembangan area komersil di sepanjang jalan Pengayoman itu sendiri, salah satunya pembangunan Mall Panakukkang. Seperti yang dikatakan oleh Robert Kronenberg, bahwa umumnya bangunan mengalami perubahan karena ia beradaptasi dengan sekitarnya. Hal inilah yang terlihat di sekitar Jalan Pengayoman, dimana telah bermunculan hotel-hotel baru dan tidak sedikit yang berasal dari hasil transformasi ruko.



Gambar 18. Deretan ruko pada sepanjang Jalan Pengayoman

Seiring perkembangan kawasannya, ruko-ruko disekitar Jalan Pengayoman melakukan penyesuaian melalui berbagai perubahan, salah satunya melalui perluasan bangunan. Perluasan bangunan ini dilakukan dengan menggabungkan 2 atau 3 ruko menjadi satu kesatuan bangunan dengan fungsi baru. Ataupun dengan menggunakan lahan 1,5m x 5m yang merupakan penghubung antar ruko.

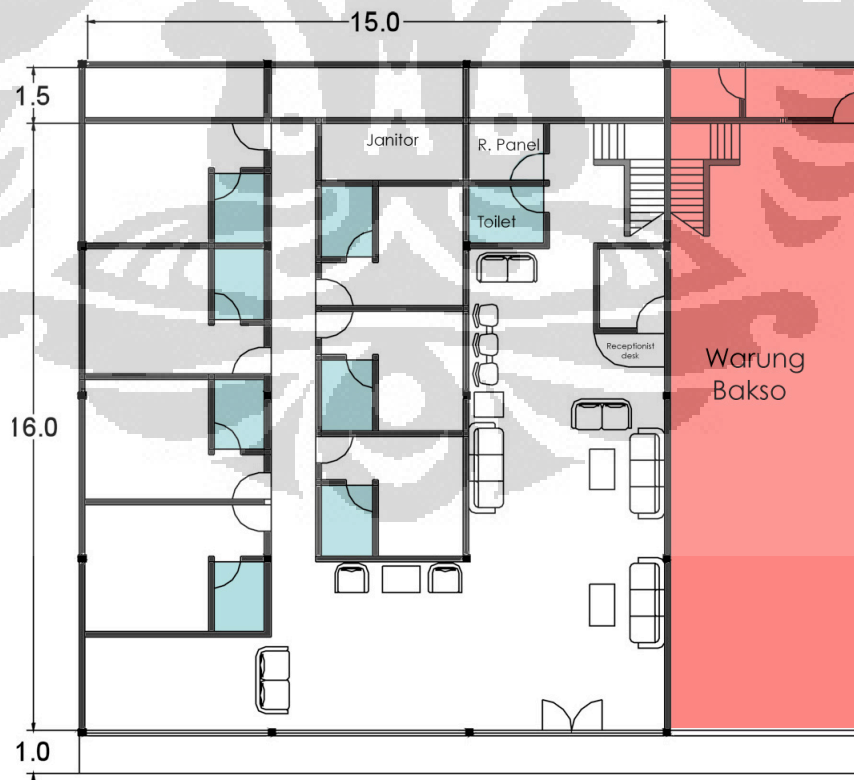


Gambar 19 . Denah awal ruko Jasper 4 lantai

Keterangan gambar:

1. Luas pelataran, 5m x 1m
2. Luas bangunan asli, 5m x 16m
3. Luas penghubung antar ruko, 5m x 1,5m

Perluasan ruko inilah yang terjadi pada Hotel Anugrah yang pada awalnya terdiri dari 3 ruko dengan fungsi yang berbeda kemudian digabungkan menjadi satu kesatuan bangunan dengan fungsi yang baru pula, yaitu hotel. Menurut Ibu Risma, salah seorang staf administrasi hotel, mengatakan bahwa hotel ini mulai beroperasi pada awal tahun 2009. Awalnya ruko milik Bapak Koang ini terdiri dari warung bakso, warung internet, dan apotik. Namun, melihat meningkatnya potensi pasar akan sarana akomodasi, ketiga ruko akhirnya digabungkan menjadi satu. Melihat bentuk fisiknya, hotel ini jelas mengalami perubahan pada fasad atau tampak depan dan penambahan jumlah lantai menjadi 4 lantai.



Gambar 20. Denah lantai 1 Hotel Anugrah setelah mengalami perluasan

Hotel ini menyediakan sarana akomodasi berupa 37 unit kamar dengan 4 tipe kamar yang berbeda, antara lain *standard*, *superior*, *deluxe* dan *grand deluxe*. Adapun fasilitas yang ditawarkan berupa restoran, ruang pertemuan, dan ruang serba guna, *free wifi* pada area lobi serta pelayanan binatu. Terkait dengan fasilitas yang tersedia, menurut Ibu Risma, hotel ini masih dikategorikan kelas melati dengan kisaran harga mulai dari Rp 225.000 sampai dengan Rp 300.000.

Seperti hotel pada umumnya, lantai 1 berisi lobi dengan ukuran yang tidak begitu besar (lihat Gambar 31) dan 7 unit kamar dengan tipe *grand deluxe*. Selain berisi 8 unit kamar dengan 2 tipe kamar, *superior* dan *deluxe*, pada lantai 2 ini juga terdapat *ruang pertemuan*, restoran, dan dapur. Selebihnya terdapat 12 unit kamar dengan 3 tipe kamar yang berbeda, *grand deluxe*, *superior* dan *standard* serta ruang kantor pengelola hotel. Sedangkan pada lantai 4 difungsikan sebagai tempat tinggal karyawan dan pelayanan binatu. Lantai tempat untuk binatu terdapat pada lantai 4 bangunan ruko penjual bakso yang notabene milik Bapak Koang. Jika dilihat, ruko ini difungsikan dengan benar oleh pemiliknya, yaitu sebagai tempat multi-usaha sekaligus tempat tinggal bagi karyawannya. Dengan itu dapat dikatakan bahwa lantai 4 merupakan area privat.

3.2.2 Analisis Perubahan Ruko menjadi Hotel

Selanjutnya untuk mengetahui perubahan yang terjadi pada 3 unit ruko yang kemudian bertransformasi menjadi hotel akan dibahas melalui teori *six S* seperti studi kasus sebelumnya. Karena tidak terjadi perubahan yang signifikan pada *layer site*, maka tidak akan dibahas lebih lanjut pada analisis ini.

Perubahan pada *layer structure*

Struktur pada bangunan ini tidak mengalami perubahan yang signifikan, dengan mempertahankan struktur aslinya yang terdiri dari kolom dengan ukuran 30cm x 60cm. Terlihat jelas bahwa ruko mengalami perluasan dengan menyatukan 3 unit

ruko menjadi hotel. Adapun perluasan yang terjadi pada unit ruko warung bakso mulai dari lantai 2 hingga lantai 4 sehingga menjadi bagian dari hotel. Perluasan didukung dengan pembuatan sekat-sekat yang menggunakan material dinding yang sifatnya permanen dan juga beberapa menggunakan kaca.



Gambar 21. Suasana pada lobi dan sekat kaca pada restoran

Perubahan pada *layer skin*

Muka atau tampak depan bangunan tampak jelas telah mengalami perubahan dari ruko asli. Tampak depan telah berganti menjadi *Aluminium Composite Panel* (ACP) dengan perpaduan warna merah, orange dan kuning yang disusun sedemikian rupa. Terdapat pula teralis selain sebagai sumber cahaya juga sebagai tempat sirkulasi udara yang dikeluarkan oleh *outdoor AC* (mesin ac) yang terletak. Jadi, pemilihan tampak menggunakan ACP ini selain untuk menjadikan hotel menjadi menarik juga sebagai kulit atau *secondary skin* yang menutupi *outdoor AC*. Berbeda dengan beberapa ruko lama yang tampak depannya masih ‘dihiasi’ oleh *outdoor AC*. Hal ini membuktikan bahwa perkembangan jaman mempengaruhi perubahan *skin*, khususnya pada bangunan komersil. Hal ini merujuk pada pernyataan Brand(1994) mengenai seringnya terjadi perubahan pada bangunan komersil yang disebut sebagai ‘*forever metamorphic*’.



Gambar 22. Perbedaan *skin* hotel Anugrah dengan ruko disekitarnya

Perubahan pada *layer services*

Area *service* merupakan unsur yang penting dalam suatu bangunan sebagai pendukung kegiatan penghuni sehari-harinya. Perubahan area *service* pada hotel ini tentunya terkait dengan perluasan yang terjadi, terutama pada kamar mandi maupun dapur. Karena ruko bertransformasi menjadi hotel yang notabene memiliki beberapa unit kamar, untuk itu jelas jumlah kamar mandi bertambah sebanyak jumlah kamar yang difasilitasi oleh bangunan. Sedangkan perubahan pada dapur terasa dari dimensinya yang sedikit lebih besar agar dapat mengakomodir pelayanan terhadap hotel.

Selain itu, karena penggunaan AC untuk bangunan ruko sudah menjadi suatu keharusan. Hal ini tidak lain dikarenakan ruko tidak memiliki bukaan yang memadai. Ketika ruko telah bertransformasi menjadi hotel dimana tiap kamar membutuhkan sirkulasi udara dengan AC, memicu permasalahan pada peletakan outdoor ACnya. Permasalahan tersebut disiasati tidak lain melalui *secondary skin* pada fasad bangunan hotel ini.



Gambar 23 . Mesin outdoor AC pada hotel

Berbicara mengenai akses, hotel ini hanya memiliki satu akses berupa tangga dan koridor dengan ukuran 1,25m x 1,25m. Melihat tidak adanya bukaan untuk mengakomodir cahaya alami, maka sebagian besar ruangan termasuk koridor hanya mengandalkan pencahayaan buatan dari lampu. Dengan begitu bisa disimpulkan bahwa pemakaian listrik pada bangunan ini cukup tinggi.

Perubahan pada *layer space plan dan stuff*

Perubahan pada *space plan* ini erat kaitannya dengan *layout* pada bangunan tersebut. Kembali lagi pada perubahan guna yang diinginkan oleh pemilik, dalam kasus ini berubah menjadi hotel. Untuk itu perubahan *layout* dilakukan dengan menambahkan sekat-sekat berupa tembok yang sifatnya lebih permanen untuk menambah ruang-ruang. *Layout* ruko yang memanjang dan tanpa sekat ini menjadikan ruko lebih mudah untuk mengakomodir perubahan berupa penambahan ruang seperti yang dilakukan pada ruko milik Bapak Koang ini. Namun *layout* seperti ini pula yang membuat ruko memiliki bukaan yang sedikit. Hal ini yang kemudian menuntut ruko untuk menggunakan AC untuk menciptakan kenyamanan termal di dalam ruangan.



Gambar 24. *Layout* pada tipe kamar *Grand Deluxe*

Terlihat pada pada salah satu *layout* tipe kamar hotel yang tidak memiliki ventilasi atau bukaan sama sekali. Kenyamanan termal dan pencahayaan benar hanya mengandalkan AC, *exhaust fan* (area kamar mandi), dan pencahayaan buatan.

Perubahan pada layer ini juga terlihat dari *ceiling* yang terdapat pada lobi dan beberapa ruang di hotel Anugrah. *Ceiling* dibuat tidak biasa dengan menambahkan *cove*.



Gambar 25. *Cove* pada ceiling lobi dan ruang tunggu lantai



Gambar 26. Suasana pada tipe kamar *Grand deluxe*

Perubahan pada *space plan* tentunya terkait dengan *stuff* di dalamnya. Seperti perubahan peletakan kursi, penambahan furnitur ataupun ornamen pelengkap.

“Interiors change radically while exteriors maintain continuity” (Brand, 1994, h.21).

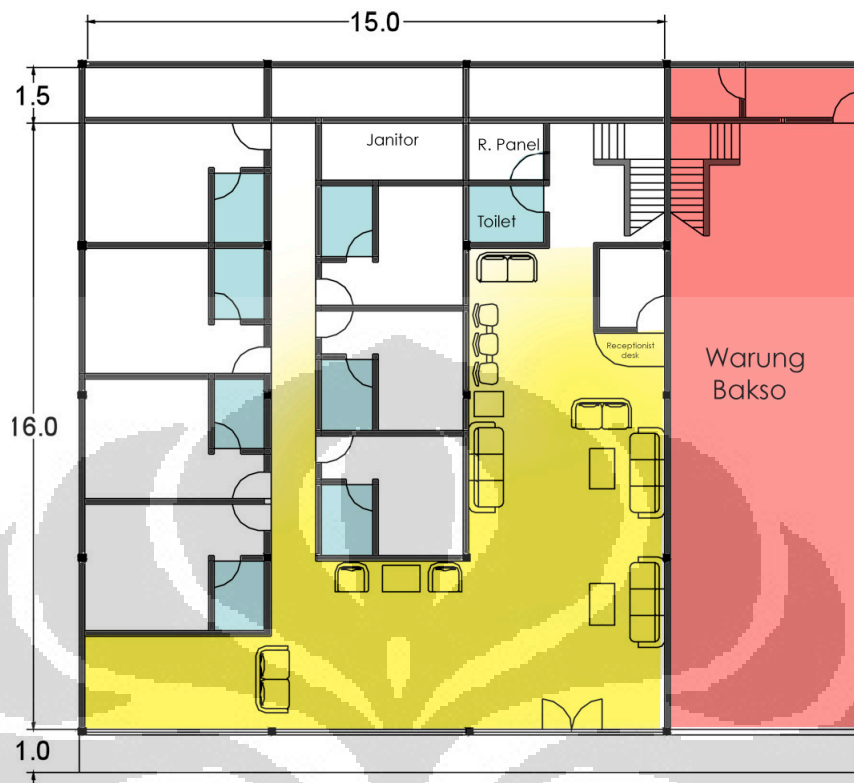
Perubahan pada *stuff* tidak terlepas pada perubahan pada fisik bangunan itu sendiri, begitupun pada hotel ini. Terlihat beberapa sofa pada area lobi dan ornamen pelengkap berupa lukisan untuk mempercantik ruangan. Penataan interior sedemikian rupa mampu menciptakan suasana ruang yang diinginkan. Namun masih terdapat kejanggalan dalam peletakkan dan penataan dari *stuff*. Dimana terlihat beberapa barang yang peletakannya terkesan ‘merusak pemandangan’ penghuni.



Gambar 27. Suasana area menuju tangga pada lantai 1

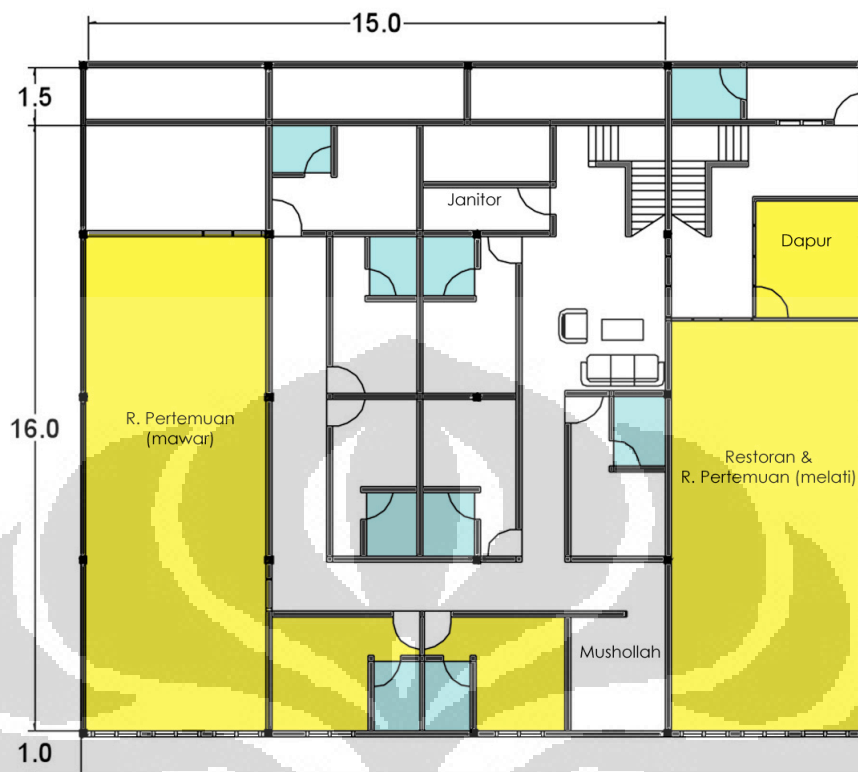
Namun masih terdapat kejanggalan dalam peletakan dan penataan dari stuff. Dimana terlihat beberapa barang yang peletakannya terkesan 'merusak pemandangan' penghuni.

Berangkat dari wujud fisik berupa ruko kemudian bertransformasi menjadi hotel membuat beberapa ruangan tidak mendapatkan pencahayaan dan udara alami. Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, bahwa hampir seluruh ruangan mengandalkan pencahayaan buatan. Adapun beberapa ruangan yang masih memperoleh pencahayaan alami, antara lain area lobi, ruang pertemuan melati dan mawar, 2 unit kamar tipe *deluxe* pada lantai 2, dan 2 unit kamar tipe *grand deluxe* pada lantai 3.



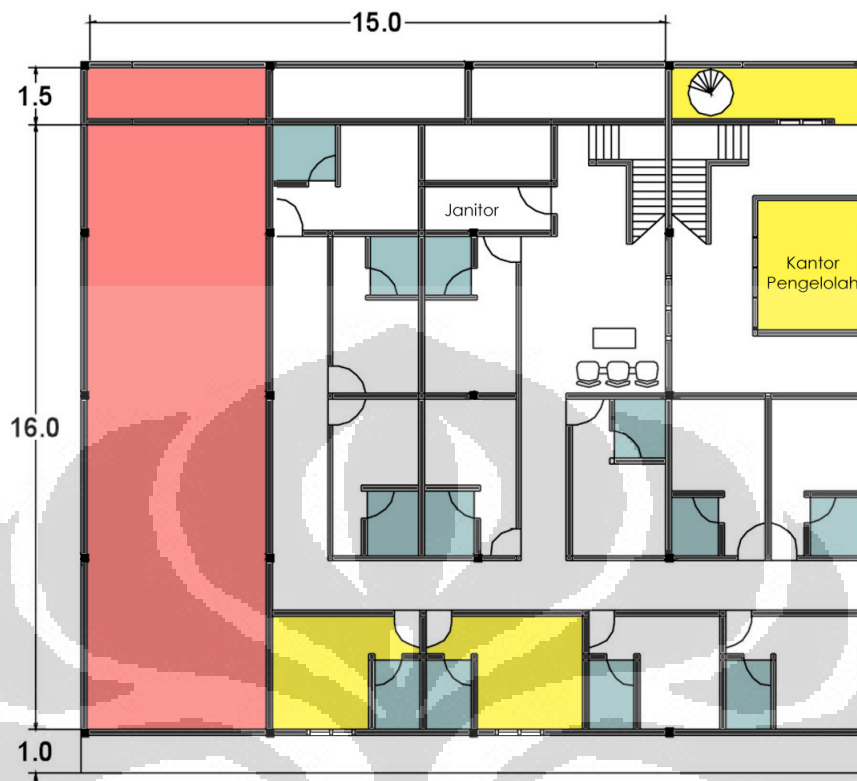
Gambar 28. Ruangan pada lantai 1 yang memperoleh pencahayaan alami

Area lobi mendapatkan cukup banyak pencahayaan alami dikarenakan pintu depan lobi dan tampak depannya memakai material kaca. Walaupun demikian cahaya yang masuk pada koridor kamar lantai 1 dan area di sekitar tangga tetap tidak maksimal. Maka, untuk memaksimalkan pencahayaan pada area tersebut dibantu dengan pencahayaan buatan dari lampu.



Gambar 29. Ruang pada lantai 2 yang memperoleh pencahayaan alami

Sedangkan pada lantai 2 ruangan yang memperoleh cahaya matahari terdapat pada *ruang pertemuan* melati dan mawar dan 2 unit kamar tipe *deluxe*. Walaupun begitu bukaan atau jendela yang terdapat pada ruang-ruangan tersebut tidak dapat difungsikan secara maksimal. Hal ini disebabkan selain karena terdapatnya *secondary skin* yang menghalangi cahaya matahari langsung, juga karena terdapatnya pemandangan yang kurang menarik oleh mesin AC *outdoor*. Maka dari itu jendela pada ruang-ruangan tersebut lebih sering ditutup dengan tirai.



Gambar 30. Ruang pada lantai 3 yang memperoleh pencahayaan alami

Berbeda dengan lantai 2, ruang yang mendapatkan cahaya alami hanya terdapat pada 2 unit kamar dan ruang kantor pengelola hotel. Adapun terkait dengan *space plan* bangunan, pada lantai 3 terlihat salah satu unit ruko tidak digunakan. Hal ini dikarenakan unit ruko tersebut pada lantai 3 dimanfaatkan oleh Rumah Makan Koang yang tepat berada disebelah hotel yang juga milik Bapak Koang.

Secara keseluruhan perubahan yang terlihat dan terasa terletak pada *layer space plan*. Dengan melakukan perluasan, yaitu menggabungkan 3 ruko menjadi satu kesatuan hotel. Walaupun demikian terdapat beberapa kekurangan, salah satunya banyak ruangan yang tidak mendapatkan pencahayaan alami karena keterbatasan bukaan. Selain itu pemisahan area publik (hotel) dan area privat (tempat tinggal pegawai) menjadi tidak tegas yang seakan disebabkan oleh keterbatasan ruang yang mampu difasilitasi. Hal ini menunjukkan tingkat fleksibilitas ruko belum dapat mengakomodir berbagai kebutuhan penghuni walaupun ruko telah melakukan berbagai perubahan. Terlihat pula bahwa fleksibilitas dari ruko itu

sendiri terdapat pada *layout* memanjang dan tanpa sekat yang dengan mudah dapat berubah-ubah sesuai dengan keinginan penghuninya.

3.3 *Context* dan *Form* pada Hotel

Seperti yang telah diutarakan dalam bab 2.2.3, bahwa dalam suatu bangunan memerlukan keselarasan antara *form* dan *context* untuk membuat bangunan tersebut menjadi sesuai. Dengan mengetahui perubahan yang dilakukan oleh bangunan ruko untuk menjadi suatu bangunan dengan guna yang baru, yaitu sebagai hotel menunjukkan upaya yang dilakukan untuk menjadikan bangunannya menjadi sesuai. Berikut merupakan analisis kesesuaian terhadap *form* dan *context* dari kedua contoh kasus bangunan ruko yang kemudian bertransformasi menjadi hotel. Transformasi yang dimaksud di sini yaitu perubahan fungsi atau guna dari ruko itu sendiri.

Pada kasus Anugrah Hotel ini, *context* ruko disini juga sebagai hotel dan tempat tinggal karyawan. Anugrah Hotel ini sendiri sebenarnya tidak mengalami renovasi total dengan tetap mempertahankan struktur utama pada ruko sebelumnya. Perubahan yang signifikan terlihat dengan melakukan penggabungan beberapa ruko menjadi satu kesatuan bangunan baru. Namun tetap mempertahankan struktur utama dari bangunan lama. Sama seperti kasus pertama, bangunan ini didesain untuk menggunakan AC dan lampu walaupun untuk siang hari. *Form* yang terbentuk kemudian terkesan dipaksakan agar dapat memenuhi memanfaatkan semua lahan yang tersedia. Hal ini terlihat dari *layout* yang tidak teratur. Seperti pada lantai 2, restoran memiliki fungsi ganda yaitu sebagai ruang pertemuan melati dan letaknya berada pada bagian ruko warung bakso. Sehingga pada lantai 2, sebenarnya hotel memakai total 4 ruko. Sedangkan pada lantai 3, ruko kembali memanfaatkan area lantai 3 warung bakso. Terasa pula pembauran antara ruang publik (hotel) dan ruang privat (tempat tinggal pegawai dan area warung bakso). Hal ini kemudian memberi dampak pada kualitas ruang, dimana tidak tercipta kualitas ruang yang seharusnya dimiliki oleh ruang-ruang pada bangunan yang menamakan dirinya sebagai hotel ini. Dengan begitu terlihat

bahwa *context* bangunan dengan berbagai kegunaan ini belum dapat diakomodir dengan baik oleh *form* ruko.

Berdasarkan studi kasus tersebut, dapat dilihat berbagai upaya yang dilakukan untuk menjadikan bangunan ruko dengan guna yang baru agar menjadi sesuai. Upaya yang paling terasa yaitu melalui perluasan bangunan yang diikuti perubahan pada *space plan*-nya. Namun upaya tersebut tidak selamanya menghadirkan sesuatu yang sesuai dengan keinginan. Dengan *context* bangunan ruko yang kemudian beralih fungsi menjadi hotel harus disertai berbagai pemakluman, seperti ukuran ruang yang terbatas, ruang tanpa pencahayaan dan bukaan alami, tidak hadirnya kualitas ruang yang diinginkan, dan lain sebagainya. *Form* ruko sebagai bangunan awal yang berbentuk persegi untuk mengefisienkan lahan dan dianggap mampu menyikapi perubahan yang mungkin. Namun pada kenyataannya, *form* tersebut belum cukup mampu menyikapi perubahan *context* ruko sebagai hotel. Atau dengan kata lain melalui penjelasan dalam bab tinjauan kasus ini diketahui bahwa untuk menghadirkan ruko yang bertransformasi menjadi hotel sebagai bangunan yang sesuai dibutuhkan upaya-upaya yang lebih besar.

Jadi berdasarkan tinjauan kasus di atas, diketahui ruko bisa dikatakan dapat mengakomodir perubahan fungsi sebagai sarana akomodasi melalui berbagai upaya. Contoh hotel yang merupakan hasil transformasi ruko di atas dapat digolongkan sebagai hotel dengan kelas melati. Hal ini juga ditunjukkan selain melalui konsep desain yang terbatas, juga dengan ukuran lobi dan ruang publik yang minim, penggunaan detail dan material yang umum. Ditinjau dari ukuran unit kamar relatif kecil dengan fasilitas yang terbatas dan sebagian besar tidak memiliki bukaan untuk menyalurkan pencahayaan dan penghawaan alami. Berbagai keterbatasan yang dimiliki hotel tentunya disesuaikan dengan harganya yang cukup terjangkau.

BAB 4

KESIMPULAN

Tiap bangunan memiliki potensi untuk berubah namun dengan intensitas yang berbeda-beda tergantung jenis bangunannya. Perubahan seringkali terjadi karena pengaruh dari perkembangan zaman dan tentunya kebutuhan manusia yang berubah-ubah. Adapun perubahan yang sering ditemui yaitu perubahan guna atau fungsi pada bangunan, seperti yang terjadi pada ruko.

Berangkat dari ruko yang tidak lain merupakan adaptasi hunian masyarakat Tionghoa yang mampu memenuhi kebutuhan penghuni akan tempat berdagang dan hunian. Kemudian mengalami perkembangan yang menyebabkan terjadinya perubahan wujud fisik sampai akhirnya perubahan guna bangunannya. Untuk itu dibutuhkan fleksibilitas pada bangunan. Bangunan fleksibel sendiri merupakan bangunan yang mampu mengakomodir berbagai kebutuhan penghuni. Dalam studi kasus mengenai perubahan fungsi atau guna ruko menjadi hotel tentunya diperlukan upaya-upaya agar bangunan sesuai dengan yang diinginkan. Ruko sendiri bisa dibilang memiliki karakter fleksibel, yaitu *adaptable* melalui perubahan ataupun penyesuaian-penyesuaian melalui tata letak dari ruko itu sendiri. Terjadinya perubahan tersebut tidak terlepas dari bentuk ruko yang 'netral' dan cenderung tidak memiliki karakter tertentu, yang membuatnya mampu mengalami perubahan. Adapun perubahan pada ruko dapat dengan mudah diamati melalui teori *Six S*, yaitu *site*, *structure*, *skin*, *service*, *space plan*, dan *stuff*. *Site* yang cenderung mengalami perubahan konteks menjadi area komersial. Untuk *structure* utama cenderung tetap dipertahankan, sedangkan *skin* pada hotel hasil transformasi ruko mayoritas mengalami perubahan melalui hadirnya *secondary skin* dengan perpaduan warna cerah. Sedangkan perubahan *service dan space plan* hadir melalui perubahan tata letak yang terkesan dipaksakan. Yang terakhir, *stuff* pada bangunan ini tentunya berubah sesuai dengan fungsi bangunannya sebagai hotel, salah satunya melalui hadirnya ornamen-ornamen 'pemanis ruangan'.

Untuk mencapai bangunan yang diinginkan, dibutuhkan keselarasan antara bentuk bangunan (*form*) dan konteks (*context*). Merujuk pada teori yang dikemukakan oleh Alexander, bahwa *form* bisa dikatakan sesuai, ketika tidak ditemukan ketidaksesuaian pada *form* tersebut. Ketidakesuaian itu terlihat melalui dimensi ruang yang kurang sesuai dan hadirnya ruang-ruang yang tidak memiliki bukaan. Untuk mengatasi ketidaksesuaian tersebut tentunya dibutuhkan upaya-upaya, namun pada kenyataannya upaya yang dilakukan, salah satunya dengan menyasati penghawaan menggunakan AC belum cukup mampu menjadikan hotel menjadi bangunan yang sesuai. Berdasarkan analisis pada studi kasus terhadap transformasi ruko menjadi suatu sarana akomodasi yaitu hotel, terlihat bahwa ruko mampu mengakomodir perubahan fungsi dengan mempertahankan struktur utama ruko. Namun terdapat berbagai keterbatasan, seperti keterbatasan ruang dan fasilitas pendukung yang dirasa kurang mampu mengakomodasi kebutuhan penghuninya. Oleh karenanya, hotel yang merupakan hasil transformasi ruko ini hanya mampu mengakomodir hotel kelas melati saja.

Secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa ruko belum dapat dikatakan cukup fleksibel untuk mengakomodir guna bangunan sebagai hotel dengan kategori *luxury, resort*, maupun *business/convention*. Pada kenyataannya, upaya-upaya yang dilakukan untuk mencapai *form* yang sesuai belum dapat dikatakan sesuai. Hal ini dibuktikan dengan fakta berdasarkan studi kasus dimana upaya yang dilakukan terkadang tidak mempertimbangkan unsur kenyamanan atau kualitas suatu ruang. Untuk itu akan lebih baik jika perubahan guna atau fungsi bangunan diselaraskan dengan *form* sebelumnya dan *contextnya*.

DAFTAR PUSTAKA

- Alexander, Christopher. (1971). *Notes on the Synthesis of Form*. London: Harvard University Press.
- Anwar, Jaya. (3 Okt,2011). *Sejarah Perkembangan Hotel (online)*. 15 Mei 2012, Kabar Hotel. <http://www.kabarhotel.com/sejarah-perkembangan-hotel/>
- Brand Steward. (1994). *How Building Learn : What Happened After They're Built?*. New York: Penguin Group.
- Ellisa, Evawani. (1999). Tracing The Adaptation Process of Shop Houses: From Tradisional Vernacular Into Contemporary Vernacular Settlement. *Journal of Proceedings of International Seminar on Vernacular Settlement*, 315-331. Jakarta:
- Heiddeger, Martin. (1971). Building Dwelling Thinking. *Poetry, Language, Thought*. New York: Harper Colophon Books.
- Israel, Toby. (2003). *Some Place Like Home*. Britain: Great Britain.
- Kliment, Stephen A. (2001). *Building Type Basics For Hospitality Facilities*. Canada dan USA: John Wiley & Sons, Inc.
- Knapp, Ronald. G. (Ed.). (2003). *Asia's Old Dwelling: Tradition, Resilience, and Change*. US: Oxford University Press.
- King, Peter. (2004). *Private Dwelling: Contemplating the Use of Housing*. London: Taylor&Fransic Ltd.
- Kronenburg, Robert. (2007). *Flexible: Architecture that Responds to Change*. London: Laurence King Publisher.
- Lawson, Fred. (1976). *Hotels, Motels and Condominiums : Design , Planning and Maintenance*. London: The Architectural Press Ltd.

Lee Ho Yin. (2003). *The Singapore Shophouse: An Anglo-Chinese Urban Vernacular*. Knapp, Ronald. G (Ed.). (2003). *Asia's Old Dwelling: Tradition, Resilience, and Change* (pp.115-135). US: Oxford University Press.

Makassar Dulu dan Sekarang. 7 Mei 2012.
<http://www.makassarportal.com/2011/10/makassar-dulu-dan-sekarang.html>

Pratiwo. (2010). *Arsitektur Tradisional Tionghoa dan Perkembangan Kota*. Yogyakarta: Penerbit Ombak.

Rumekso. (2002). *Housekeeping Hotel Floor Section*. Yogyakarta: ANDT.

Siregar, Muda. *Sejarah (online)*. 15 Mei 2012. Arsitek Hotel Indonesia.
<http://arsitekhotelindonesia.blogspot.com/2009/10/sejarah-hotel.html>

