

## STUDI PENGAMATAN TERJADINYA POLA PERGESERAN FUNGSI RUANG PADA BANGUNAN RUMAH-TOKO DI MANADO<sup>1</sup>

Oleh :

**Deddy Erdiono<sup>2</sup>, Hendriek H. Karongkong<sup>2</sup>, Frits O.P. Sirega<sup>2</sup>**

(<sup>1</sup>Penelitian Dengan Sumber Dana DIPA UNSRAT no. 0748/023\_04.2.01/27/2012 TA 2012)

(<sup>2</sup>Staf Pengajar Prodi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sam Ratulangi)

### ABSTRAK

Rumah-toko (Shop house) adalah bangunan khas perkotaan dengan fungsi ganda sebagai tempat usaha (dagang) sekaligus hunian (rumah tinggal). Fungsi ini biasanya berawal pada satu kawasan pasar dengan aktivitas utama adalah dagang. Rumah dalam konteks rumah-toko (ruko) tersebut merupakan kebutuhan papan (primer) di samping aktivitas mata pencaharian utama. Jajaran ruko itu sendiri merupakan bangunan rintisan mengawali kegiatan bisnis terutama aktivitas dagang pada satu kawasan kemudian perkembangan berikutnya menjadi pusat perdagangan dan jasa dengan berbagai kesibukan bisnis yang merupakan bagian integral suatu kota.

Perencanaan bangunan ruko di Manado awalnya didominasi oleh masyarakat pedagang keturunan Tionghoa (Cina) dengan rancangan ruko pada lahan yang terbatas. Fungsi rumah-toko tersebut masih seimbang antara fungsi hunian dan dagang, namun seiring dengan perkembangan jaman serta meningkatnya aktivitas berdagang daripada aktivitas berhuni, telah menyebabkan terjadinya perubahan fungsi ruang pada bangunan rumah-toko. Untuk mengetahui tentang perubahan tersebut, maka dilakukan penelitian terjadinya pergeseran fungsi ruang pada bangunan rumah-toko pada beberapa kawasan di Manado menurut urutan tahun pembangunannya. Penelitian ini dilakukan untuk: 1) Mengamati transformasi fungsi ruang pada beberapa kelompok bangunan rumah-toko di Manado secara berurut sesuai tahun pembangunannya; 2) Mengidentifikasi faktor-faktor yang mendominasi penyebab terjadinya perubahan fungsi ruang pada bangunan rumah-toko tersebut. Hasil dari kedua pengamatan tersebut akan dijadikan bahan dalam merumuskan tipe atau karakteristik perubahan yang terjadi pada bangunan rumah-toko di kota Manado.

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Diharapkan nantinya dari proses penelitian ini diperoleh karakteristik pola transformasi fungsi ruang bangunan rumah-toko di Manado, adalah pola transformasi yang didominasi oleh penyebab yang spesifik.

**Kata Kunci** : Rumah-toko, fungsi ruang, transformasi, pergeseran, dagang.

### PENDAHULUAN

Desain bangunan ruko telah berkembang sejak akhir abad 19 di kota-kota kawasan Asia Tenggara. Ruko di Singapura, misalnya, merepresentasikan arsitektur

campuran dari 4 etnis yang berbeda di Singapura: Tionghoa, Melayu, India dan Eropa. Pengaruh Tionghoa dapat ditelusuri dari bangunan ruko di daratan Tiongkok, yang dikenal sebagai *Jie Wu*, tercatat sudah

ada sejak dinasti Sung. Di Kanton, Tiongkok bagian Selatan, didapatkan model ruko yang mirip dengan ruko di Singapura. Pengaruh Eropa juga terlihat dengan tipologi *stadhuys* yang dibangun oleh orang Belanda di Malaka pada tahun 1773. Pengaruh bangunan ruko Belanda di Indonesia juga tampak di Singapura dari istilah *Batavian shophouse*.

Keberadaan Ruko di Kota Manado dirintis oleh masyarakat pedagang keturunan Tionghoa (Cina) yang diawali dengan kegiatan dagang sebagai pekerjaan utama mereka. Pola ruang bangunan rumah-toko kemudian mengalami perubahan karena tuntutan kebutuhan ruang akibat aktivitas yang mereka lakukan. Pada mulanya, perubahan hanya terjadi pada sebagian kecil ruang yang digunakan untuk etalase, namun kemudian berkembang semakin meluas, sehingga pada model berikutnya keseluruhan ruang-ruang di lantai satu difungsikan sebagai area dagang sedangkan ruang dengan fungsi hunian berpindah ke lantai dua.

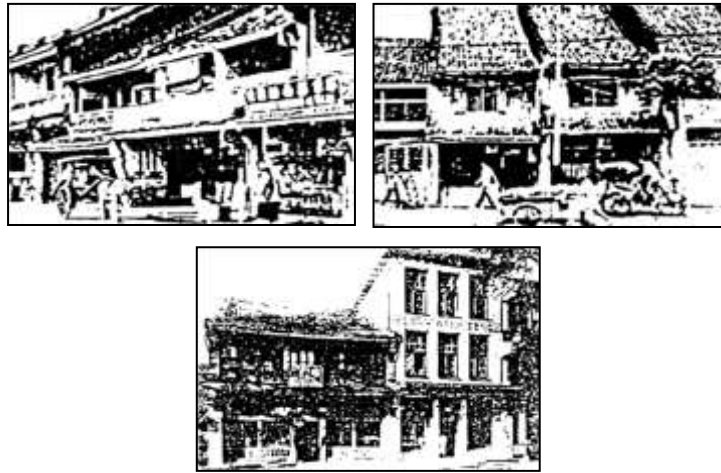
Fenomena perubahan fungsi ruang berlangsung secara kontinu pada disain ruko dipengaruhi oleh beberapa faktor seiring dengan perkembangan jaman. Beberapa desain ruko di Kota Manado yang dibangun sejak tahun 1960-an memperlihatkan adanya transformasi fungsi, terutama yang terjadi pada fungsi hunian. Perbandingan pemanfaatan ruang antara area bisnis/dagang dengan area hunian tidak lagi seimbang, terjadi proses degradasi terhadap fungsi hunian dan eskalasi terhadap fungsi dagang. Beberapa ruko tidak lagi difungsikan sebagaimana mestinya, pemiliknya tidak

tinggal di sana, sehingga fungsi hunian bergeser menjadi fungsi lain seperti gudang, kantor, dan lain-lain. Pergeseran/transformasi fungsi tersebut sangat mempengaruhi desain baik secara internal maupun eksternal pada fungsi kawasan perkotaan secara keseluruhan.

Bagaimana perubahan fungsi ruang pada bangunan rumah-toko di Manado secara berurut sesuai tahun pembangunannya ? Faktor kegiatan apa saja yang mendominasi penyebab terjadinya perubahan fungsi ruang pada bangunan rumah-toko tersebut? merupakan pertanyaan yang akan dicari jawabannya melalui penelitian ini.

#### TINJAUAN PUSTAKA

Bentuk ruko berawal dari tradisi perumahan masyarakat Tionghoa (Cina) perkotaan di dataran Tiongkok yang belum banyak diketahui. Umumnya bangunan hunian mereka akan mengadopsi dengan bentuk umum bangunan hunian masyarakat asli disekitar mereka. Pada saat Kolonial membangun perumahan bagi warga Belanda, maka komunitas Cina di dalam benteng tersebut akan mengikuti pola perumahan warga Belanda, yaitu bangunan rumah *gandeng* menerus dengan atau tanpa lantai bertingkat, dengan ukuran lebar rumah yang menghadap ke kanal atau jalan antara 5-8 meter. Bangunan rumah semacam ini disebut dengan tipe *stads wooningen* atau rumah kota. Pola ini kemudian berkembang menjadi pola bangunan rumah-toko yang ada di Pecinan (Widayati, 2003). Lihat gambar 1.



*Gambar 1*

**Perkembangan rumah-toko (*stads wooningen* atau rumah kota)**

Sumber: Widayati (2003)

Bangunan ruko ini adalah bangunan dua lantai dengan fungsi ruang-ruang pada lantai pertama untuk toko dan hunian sedangkan pada lantai kedua untuk hunian dan ruang simpan (gudang). Bangunan bertingkat ini merupakan jawaban terhadap penyelesaian bangunan dengan keterbatasan lahan. Hal ini disebabkan karena mereka membutuhkan ruang-ruang baru yang akan digunakan untuk kegiatan berdagang (Utomo, 1990).

Bangunan rumah-toko saat ini sudah banyak yang tidak ditempati sebagai hunian, mereka hanya menggunakan sebagai tempat berdagang saja (toko). Perubahan ini

lebih mengarah pada fungsi ruang untuk dagang lebih mendominasi daripada fungsi untuk hunian Pola ruang bangunan rumah-toko ikut berubah karena berubahnya aktivitas yang ada di dalamnya, sehingga pola rumah-toko tidak berfungsi sebagai hunian dan dagang, namun lebih mengarah pada dagang saja (pola-pola hunian berubah menjadi pola dagang). Fenomena dari perubahan ini menunjukkan bahwa bangunan hunian masyarakat Cina tidak statis, namun telah mengalami perubahan secara berkala sesuai dengan kebutuhannya (Ellisa, 1999). Lihat pada gambar 2 dan gambar 3.



Gambar 2

**Denah rumah-toko satu lantai di Manado  
(masih terdapat ruang-ruang hunian)**

Sumber: Hasil survey rumah-toko di  
Manado

Secara umum, masuknya aktivitas perekonomian dalam sebuah hunian, akan menyebabkan terjadinya dua jenis ruang yang ada dalam hunian, yaitu ruang-ruang hunian dan ruang-ruang dagang. Masuknya kegiatan dagang dalam sebuah hunian, disikapi secara berbeda oleh beberapa pemilik, yaitu memisahkan antara ruang hunian dengan ruang dagang atau mencampur ruang hunian dengan ruang dagang (Muktiwibowo, 2000).

Ada dua teori dari Utomo (1990), yang berkaitan dengan perubahan pola ruang dalam pada bangunan rumah-toko di Pecinan, yaitu sebagai berikut:

1. "...bangunan hunian di Pecinan telah berubah menjadi bangunan komersil, hal



Gambar 3

**Denah rumah-toko di Manado  
(ruang-ruang hunian berubah menjadi  
ruang berdagang)**

Sumber: Hasil survey rumah-toko di  
Manado

itu berpengaruh pada berubahnya wujud bangunan, sehingga unsur-unsur identitas menjadi lenyap...". Unsur identitas hunian berubah menjadi identitas dagang.

2. Karakteristik perubahan pola ruang dalam pada bangunan rumah-toko di Pecinan secara garis besar adalah sebagai berikut:
  - o Tidak berubah
  - o Perluasan ke samping
  - o Pembelahan/pembagian
  - o Transformasi

**METODOLOGI PENELITIAN**

Sesuai tujuannya, penelitian ini merupakan penelitian observasional yang

bertujuan untuk melihat pengaruh satu atau lebih variabel terhadap variabel lainnya (Cahyono, 1996) dan Hadi (1979). Dalam konteks penelitian ini, tujuannya ialah untuk melihat sejumlah aspek yang diduga mempengaruhi pola pemanfaatan/fungsi ruang pada bangunan ruko secara aktual sesuai konteks kawasan studi.

Pengumpulan data dilakukan untuk memperoleh gambaran tentang suatu keadaan atau persoalan yang dikaitkan dengan tempat dan waktu. Dan dijadikan bahan untuk analisis dalam proses penelitian. Data yang akan digunakan untuk bahan analisis dibagi menjadi data primer yang diperoleh dengan mengadakan observasi langsung di lapangan dan informasi langsung dari pemilik ruko yang berupa; denah, façade, nilai ekonomi bangunan, dan karakteristik bangunan dan data sekunder yang diperoleh dari literature dan sumber lainnya berupa data karakteristik fisik kawasan studi, data demografi, kebijakan real estate, dan perubahan penggunaan lahan kawasan studi

Analisis yang digunakan adalah analisis Deskriptif, yaitu menganalisis langsung terhadap keadaan obyek studi melalui uraian, pengertian, ataupun penjelasan-penjelasan baik terhadap variabel yang terukur maupun tidak terukur. Output yang diperoleh dari analisis ini adalah faktor eksternal yang mendorong perubahan fungsi ruang ruko. Selain itu terdapat pula analisis faktor internal. Output yang didapat adalah faktor internal yang mendorong perubahan fungsi ruko. Kedua output ini akan menjadi input lanjutan bagi analisis perubahan/pergeseran fungsi ruko dan

perkembangan aktivitas ruko pada setiap kawasan studi.

## ANALISA DAN PEMBAHASAN

### A. Ruko Sebagai Elemen Dan Warisan Tradisi Perkotaan

Pada jaman kolonial memberlakukan zona-zona peruntukan, sekalipun terasa diskriminatif karena sangat dipengaruhi oleh ras dan strata sosial yang diberlakukan saat itu. Zona-zona perdagangan pada umumnya terletak hanya di kawasan Pecinan yang menjadi cikal bakal keberadaan pusat kota lama (*downtown*) dimana di dalamnya terdapat ruko-ruko yang merupakan gabungan dari fungsi-fungsi hunian, jasa dan perniagaan (*Transprogramming* versi Tschumi, Broadbent, 1991). Sedangkan untuk fungsi-fungsi lain seperti pemerintahan, pendidikan dan perumahan *elite* tidak jauh dari sistem kekuasaan yang ada pada saat itu. Dengan demikian kawasan Pecinan dimulai sejak saat itu memiliki peluang untuk lambat laun berkembang menjadi *landmark/icon* kota, dan sekaligus merupakan warisan budaya perkotaan.

### B. Ruko dan Perkembangannya di Indonesia

Dalam perkembangannya, ruko sempat menjadi ironi perkotaan kontemporer di Indonesia. Hal ini dipicu dengan adanya sejarah sosial politik Indonesia yang tidak kondusif di era Orde Baru pada dekade '60-'90an. Eratnya keberadaan ruko dengan etnisitas Cina membuat ruko tidak lagi bisa eksis dan menjadi perhatian masalah perkotaan. Ruko tidak lagi menjadi wacana-

wacana arsitektural maupun aktivitas berniaga dalam keseharian kehidupan di perkotaan, sehingga hal ini luput dari pemikiran kritis perkembangan perkotaan. Perkembangan ruko tidak lagi mempresentasikan dinamika tradisi perkotaan, tetapi lebih banyak dipengaruhi oleh perkembangan teknologi dan bahan bangunan. Fungsi hunian tidak lagi dapat diakomodasikan karena kondisi lingkungan yang tidak mendukung dan adanya perubahan persepsi. Ruko-ruko ini pada akhirnya muncul sebagai usaha spekulatif properti, karena keengganan pengembang dalam memanfaatkan lahan untuk pemukiman. Tipologi ruko tidak lagi berfungsi dominan sebagai tempat tinggal sekalipun masih memakai istilah 'ruko/rumah-toko'. Eksistensi ruko dalam arsitektur kota kontemporer lebih diperuntukkan sebagai tempat usaha yang fleksibel, mudah dibangun dan murah. Dengan demikian pembangunan ruko-ruko pada saat ini nampak jelas telah meninggalkan konsep-konsep tradisional yang esensial bagi suatu hunian, sehingga kualitas individualistis akan hilang dengan sendirinya tergantikan oleh adanya keseragaman deretan toko-toko tersebar monoton di berbagai pelosok kota menggeser fungsi-fungsi hunian ke pinggiran kota. Ruko-ruko ini jelas dan tidak lagi sesuai dengan iklim tropis lembab di Indonesia, sehingga dalam skala lingkungan ruko-ruko ini akan mengubah karakter fisik kota secara drastis. Ruko-ruko lama tidak lagi diminati orang karena banyak ruko-ruko baru telah menggantikan peran ruko-ruko lama yang termakan usia.

Sementara di sisi lain, kebijakan pemerintah tidak lagi berpihak pada pelestarian lingkungan/kawasan kota sebagai 'tanda' sejarah. Kebijakan perencanaan kota modern di Indonesia mendorong dibangunnya tipologi-tipologi baru bangunan perniagaan mal dan pusat-pusat perbelanjaan yang sekaligus mengabaikan warisan tradisi perkotaan dan bahkan akan menghapuskannya kalau kondisinya memungkinkan. Eksistensi arsitektur perkotaan modern dan lama seringkali menjadi bahan perdebatan 'seru' manakala masyarakat kota menghendaki adanya perubahan fisik kota yang drastis tanpa mempedulikan latar belakang sejarahnya. Akselerasi perubahan karakter ruko-ruko di kawasan Pecinan juga dipacu oleh kebijakan perencanaan kota modern Indonesia yang mendorong dibangunnya tipologi baru pusat-pusat perbelanjaan. Pemandahan aktivitas ekonomi (pasar) dari kawasan kota lama ke sentra ekonomi yang baru membuat matinya kehidupan di kawasan Pecinan dan kota lama tersebut. Ruko-ruko lama menjadi rusak, tidak terpelihara dan tidak lagi diperbaharui, sehingga akan memperburuk wajah kota karena kesannya menjadi kumuh.

### **C. Eksistensi Ruko dan Perkembangannya di Manado**

Sebagaimana keberadaan ruko dan perkembangannya di Indonesia, ruko di Manado secara historis terkait dengan perletakan kota yang sangat strategis. Keberadaan Kota Manado sebagai kota pesisir di ujung Pulau Sulawesi yang berhadapan langsung dengan lautan pasifik, dimana secara geografis terletak di teluk

yang terlindungi oleh beberapa pulau di sekitarnya sehingga sangat sesuai menjadikannya area transit sebagai kota pelabuhan tempat keluar masuknya barang dan manusia melalui laut. Seiring dengan berkembangnya kota pesisir dan peran pelabuhan Manado, tidak tertutup kemungkinan terjadinya perdagangan antar pulau dan migrasi kependudukan. Perkembangan ruko dipicu oleh maraknya aktivitas ekonomi kota-kota pesisir seperti Manado. Ruko secara historis tersebar luas ke berbagai tempat oleh migrasi orang-orang Cina yang memang secara turun-temurun mewarisi tradisi dan kultur sebagai pedagang, oleh karenanya, tidak terkecuali mereka juga bermigrasi ke Manado. Pada awalnya ruko-ruko ini hanyalah merupakan konstruksi sederhana untuk memenuhi kebutuhan perlindungan akan cuaca. Ruko-ruko ini berderet di kampung-kampung pesisir yang merupakan pelabuhan tempat orang dari berbagai budaya dan suku

bertemu dan berinteraksi. Di kampung-kampung imigran inilah budaya bermukim mulai diperkenalkan (sekarang adalah kawasan Pecinan di sekitar klenteng Ban He Kiong dan kampung Arab yang dekat dengan pelabuhan), karena kawasan-kawasan ini sebelumnya lebih didominasi oleh pola bermukim agraris.

Secara perlahan kawasan ini mulai dihiasi oleh tempat-tempat yang toleran dan dinamis yang memungkinkan masuknya paham-paham dan ide-ide baru. Kepadatan penduduk juga mulai berkembang sebagai sebuah fenomena bermukim. Sempit dan terbatasnya lahan peruntukan serta besarnya kepentingan, mengkondisikan masyarakat pendatang pada saat itu untuk menyesuaikan persepsi fisik hunian mereka, sehingga lahirlah pola-pola permukiman yang padat dan terukur sebagai ganti dari pola-pola permukiman desa yang renggang dan tidak terukur.



*Gambar 4*

**Kawasan Pecinan Manado**

Sumber : Hasil Olahan Data Peta Google Earth

Cikal bakal terbentuknya kota lama ini memang berawal dari kawasan di sekitar pelabuhan (seperti kawasan-kawasan Bendar, Pasar 45, Pasar Jengki, Calaca, Pecinan, Kampung Arab) yang kemudian berkembang ke beberapa daerah mengikuti pola 'daun pepaya'. Ke arah Utara meliputi

Singkil, Wawonasa dan Tuminting. Ke Timur meliputi kawasan-kawasan Komo, Dendengan sampai Paal Dua dan ke Selatan di kawasan Pondol, Wenang, Titiwungen, Sario sampai Karombasan dan Ranotana. Sedangkan ke arah Selatan/Barat menuju ke arah Bahu dan Malalayang.





Gambar 5

### Peta kota dan Arah Perkembangan Ruko di Manado

Sumber : Hasil Olahan Data Peta Google Earth

Spot-spot perkembangan ruko di Manado mencerminkan adanya trend perkembangan itu sendiri yang secara periodik sangat dipengaruhi oleh jamannya, antara lain :

- Sampai dengan dekade tahun '60-an daerah Pecinan dan sekitarnya ( Jl. Serimpi, Jl. Wayang, Pasar Jengki/Calaca) merupakan awal bentukan ruko dengan nuansa *etnisitas Cina* yang kental.
- Dekade tahun '70-an berkembang ke arah Pasar 45, deretan ruko di sepanjang Jl. Walanda Maramis dan di seputaran Taman Kesatuan Bangsa dengan nuansa *arsitektur modern, international style dan Jengki/Art-Deco*.
- Dekade tahun '80-an bergerak ke arah Timur (Kampung Kodok, Pasar Lily Royor, Komo, Dendengan Dalam) dan

Selatan (Pondol, Wenang , Titiwungen dan Sario), masih dengan trend *arsitektur modern*.

- Dekade tahun '90-an sampai dengan memasuki abad Milenium terjadi ekspansi besar-besaran dengan bermunculannya pusat-pusat perbelanjaan di kawasan reklamasi di sepanjang boulevard (Jl. P. Tendeana) dengan pelanggan *arsitektur post modern/eklektikisme*. Akibat ekspansi ini peran kota lama semakin pudar dan nyaris tenggelam.
- Dekade tahun 2010-an mulai menyebar ke seluruh pelosok kota dengan trend *arsitektur modern minimalis* yang mulai menyeruak seiring dengan perkembangan bahan bangunan dan teknologi.



*Gambar 6*

**Ruko Tahun 60-an di Kompleks Jl. Serimpi, Jl Wayang, Pasar Jengki/Calaca**

Sumber : Observasi Lapangan



*Gambar 7*

**Ruko Tahun 70-an di Kompleks Jl. Walanda Maramis dan Pasar '45**

Sumber : Observasi Lapangan



*Gambar 8*

**Ruko Tahun 80-an di Kompleks Jl. Sam Ratulangi dan Dendengan Luar**

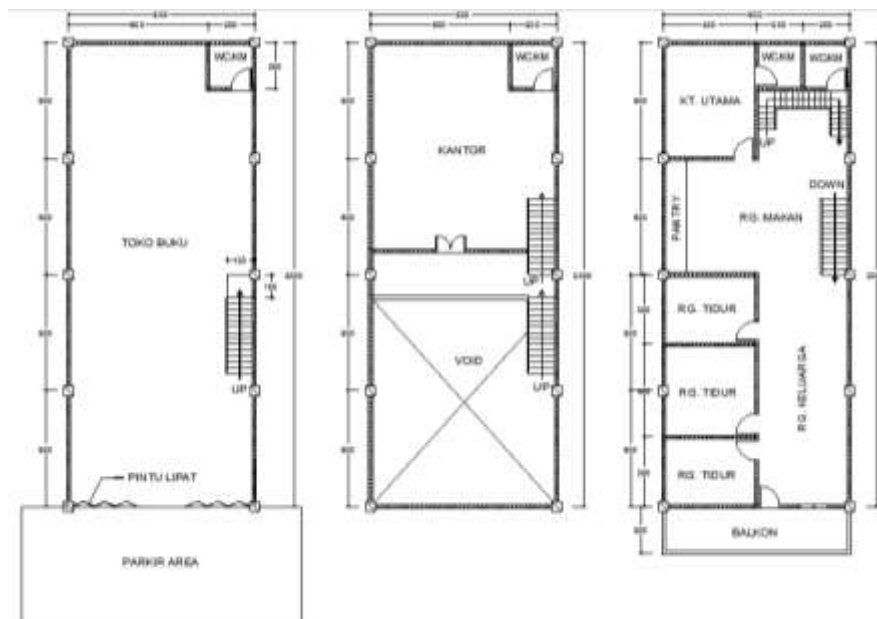
Sumber : Observasi Lapangan



Gambar 9

**Ruko Tahun 90-an “Arsitektur post modern/Eklektikisme” Di Jl Pierre Tendean  
(Boulevard)**

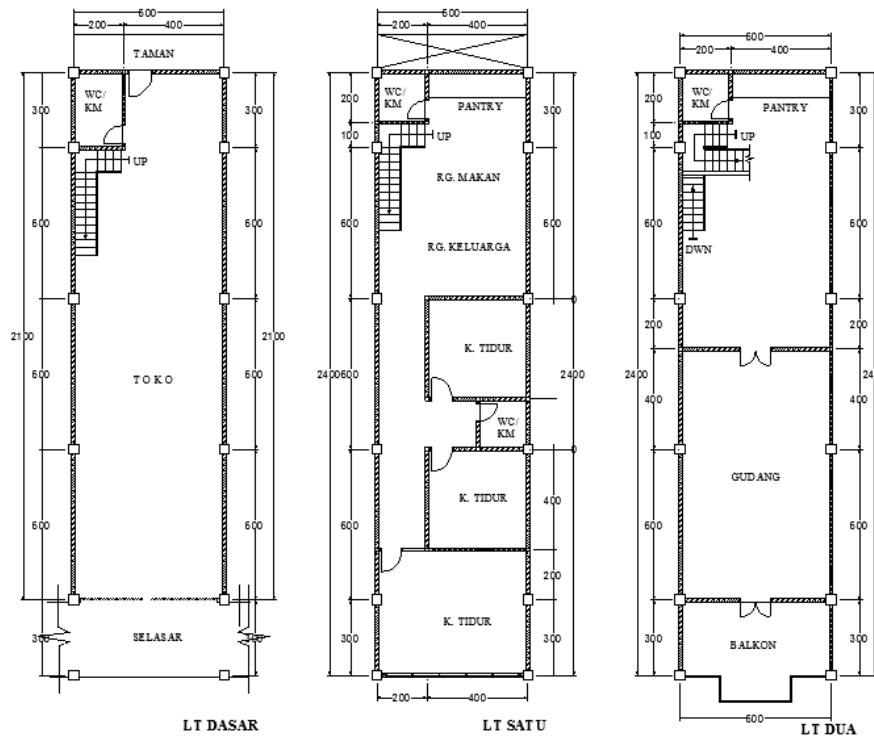
Sumber : Observasi Lapangan



Gambar 10

**Contoh Denah Ruko Toko Borobudur**

Sumber : Hasil Observasi Lapangan



Gambar 11

**Contoh Denah Ruko di Kawasan Mantos**

Sumber : Hasil Observasi Lapangan

**D. Transformasi Tipologi pada Bangunan Ruko**

Program dan konsep tipe dalam arsitektur kontemporer memang sangat terbuka untuk perubahan (transformasi), ia tidak lagi menjadi mekanisme yang baku dalam arsitektur. Ia bisa menjadi sebuah cara untuk *'menyangkal masa lalu sekaligus sebuah cara untuk melihat kedepan'*. Bahkan Rafael Moneo menganjurkan agar arsitek dapat melakukan tindakan terhadap tipe, dia bisa *menghancurkannya, mentransformasikannya atau menghargainya* (Moneo, 1978).

Transformasi tipologi dapat dilakukan dengan mencampurkan dua tipe dengan menambahkan ciri-ciri dari yang satu ke yang lain atau memperluas dan melebih-lebihkan suatu ciri dari tipologi

tertentu melalui perubahan skala. Dengan demikian transformasi tipologi yang terjadi pada bangunan ruko memang sangat dimungkinkan sesuai dengan perkembangan jaman, oleh karenanya transformasi tipologi ruko ini perlu dikaji berdasarkan pendekatan-pendekatan melalui tipologi *fungsi*, tipologi *geometrika* dan tipologi *historik kultural/stilistika*.

**1. Transformasi Tipologi Pada Fungsi Ruko**

Ruko adalah salah satu tipologi bangunan komersil perniagaan yang di dalamnya terdapat fungsi hunian dari pemiliknya. Ruko merupakan singkatan dari kata *rumah dan toko (shophouse)* yaitu rumah sebagai tempat tinggal dan toko yang berarti ruang untuk berusaha, sehingga ruko

dapat dikatakan sebagai bangunan yang menggabungkan fungsi hunian dan tempat kerja (simbiosis). Ruko memiliki ruang-ruang yang relatif tipikal, yang dapat secara mudah dimanfaatkan untuk berbagai macam fungsi. Umumnya bagian depan digunakan sebagai tempat untuk berusaha. Dalam budaya bermukim kota di Indonesia, pada awalnya kita mengenal '*toko*' sebagai sebuah konsep tradisional yang memang berbeda dengan konsep pertokoan modern yang ditawarkan. Toko berasal dari kata '*tu ku*', kata yang dalam bahasa Mandarin maupun Hokkian berarti *serupa* atau dalam bahasa Melayu digunakan istilah *kedai* yaitu dikenal sebagai sembarang ruangan tempat barang dagangan yang ditumpuk tanpa aturan jelas. Toko-toko seringkali berorientasi ke arah ruang publik, sehingga terjadi komunikasi secara langsung dengan pembeli.

Di dalam ruko ini tidak hanya ditinggali oleh keluarga yang mempunyai hubungan keturunan dan kekerabatan saja, tetapi juga merupakan bagian dari perusahaan kecil yang mereka kelola sebagai perusahaan keluarga. Tak jarang ruko-ruko juga berfungsi sebagai sebuah perusahaan yang menjalankan kegiatan produksi, administrasi dan distribusi di bawah satu atap. Ruko-ruko pada abad ke-19, dalam kehidupan perkotaan masa lalu membentuk aktivitas di jalan dan menciptakan pusat-pusat keramaian yang secara khas hanya dapat dijumpai di kawasan Pecinan, pemandangan semacam ini sampai sekarang masih sering dijumpai di Manado, di sekitar kawasan dekat klenteng Ban He Kiong (ada 3 klenteng besar dan kecil). Khusus pada

acara menyambut Hari Raya Imlek dan Cap Go Meh di sana sering diadakan upacara-upacara ritual-spiritual pemeluk Kong Hu Tzu, bahkan sesekali mereka juga bersosialisasi dengan masyarakat umum ketika mereka tampil mempertunjukkan kehebatan mereka dalam upacara Enci Pia, suatu upacara trans spiritual seperti kekebalan tubuh, duduk diatas tombak, lidah ditembus paku, pipi ditembus kawat besi dan lain-lainnya yang bisa dimanfaatkan sebagai komoditi wisata budaya Cina di Sulawesi Utara.

Gaya hidup semacam inilah yang telah menghidupi pusat-pusat keramaian kawasan Pecinan di kota-kota di Indonesia selama ratusan tahun hingga keberadaannya kini terancam oleh pusat-pusat perbelanjaan dan perumahan-perumahan modern-elite yang menggunakan kapital besar. Tanpa disadari, hilangnya toko-toko ini mengakibatkan matinya kegiatan komersial perniagaan, sehingga berdampak terciptanya lorong-lorong/jalan-jalan yang sepi karena pindahnya keramaian ke bangunan-bangunan mal dan pusat perbelanjaan yang monolit, ketimbang hingar bingarnya toko-toko dan kaki lima yang beragam. Hal semacam ini pertanda matinya sebuah warisan budaya kota dan jatidiri kita.

Pada awalnya struktur susunan ruang di dalam ruko terbagi atas 3 kelompok kegiatan, yaitu rumah sebagai tempat tinggal terletak di bagian belakang, dan toko terletak di bagian depan. Antara rumah dan toko biasanya terdapat '*chimchay*' dari bahasa Hokkian yang artinya '*dalam-sumur*', sebagai pengembangan dari konsep '*tianjing*' (bahasa Mandarin yang artinya

'*langit-sumur*') yaitu sebuah area terbuka yang '*netral*' di tengah-tengah rumah tradisional Cina. Barangkali kita akan lebih familier dengan menyebutnya sebagai '*courtyard*' atau lebih tepatnya seringkali kita sebut dengan '*inner-court*' atau halaman dalam/tengah yang juga berfungsi sebagai '*airwell*' maupun '*lightwell*' untuk mengatasi masalah pencahayaan dan penghawaan alami di dalam bangunan ruko yang gelap.

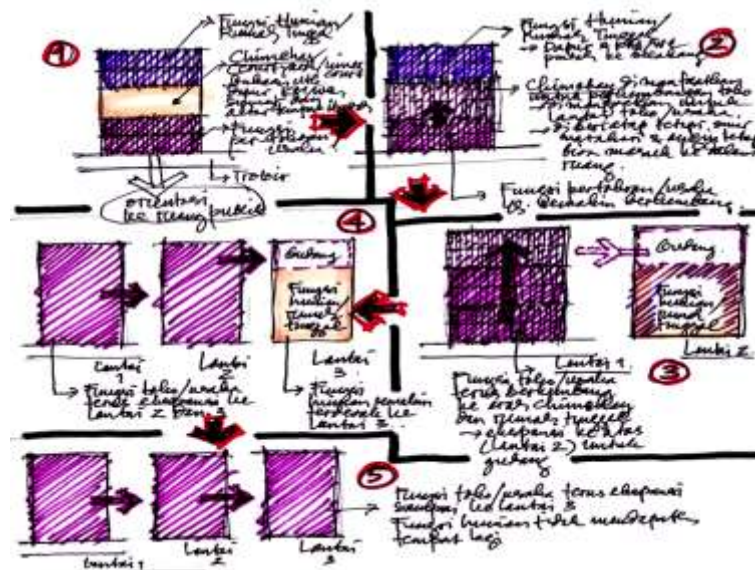
*Chimchay* itu sendiri pada awalnya merupakan area umum yang berfungsi sebagai pusat dari berbagai aktivitas sehari-hari seperti memasak, mandi, mencuci, bersosialisasi, maupun praktek ritual dan tradisi (dengan adanya altar leluhur). Makanya tidak jarang jika di dalam *chimchay* juga terdapat sumur dan bak penampungan air hujan.

Dengan berkembangnya pengetahuan manusia, maka pandangan mengenai kebersihan dan kesehatan mulai mendapat perhatian yang lebih baik, sehingga daerah basah dan kotor seperti dapur, jamban dan kamar mandi akhirnya dipindahkan ke bagian belakang. Seiring dengan perkembangan teknologi dan bahan bangunan pula, maka *chimchay* mulai ditinggalkan dan jarang ditemukan. Sebagai gantinya, ruang tengah ditutupi oleh atap yang diangkat agar aliran udara dan sinar matahari tetap bisa masuk ke dalam '*ruangan dalam*' dengan leluasa.

Pergeseran nilai-nilai sosial budaya penghuni ruko mulai nampak pengaruhnya

terhadap perubahan tipologi ruko pada awal abad ke 20. Dengan diperkenalkannya konsep-konsep bermukim yang baru, memang tidak serta merta menghapus tradisi dan konsep-konsep kehidupan lama mereka. Penghormatan pada leluhur yang merupakan tradisi masyarakat Cina tetap ditampilkan lewat altar dan ritual sembahyang meski dalam bentuk yang lebih sederhana. Sekalipun demikian, berbagai perubahan dan benturan kebudayaan yang mereka alami tidak cukup mempengaruhi kualitas produk berkesenian yang mereka tampilkan dengan segala keunikannya, sehingga banyak hal yang harus kita pelajari dari fakta sejarah bahwa ruko-ruko di kawasan Pecinan mempunyai bentuk yang khas sebagai manifestasi dari proses akulturasi budaya dan teknologi yang layak untuk dijadikan ikon penting dalam sejarah sosial peradaban modern saat ini.

Setelah mengalami perjalanan yang cukup panjang, tipologi fungsi ruko yang semula dimanfaatkan sebagai rumah dan toko, pada akhirnya telah berkembang dan berubah menjadi bangunan multifungsi berkepadatan menengah dengan fleksibilitas tinggi. Tidak terkecuali, tipologi fungsi ruko di Manado juga mengalami transformasi sebagaimana terjadi di kota-kota Indonesia lainnya. Eksistensi ruko-ruko lama di kawasan Pecinan mulai terpinggirkan, diganti dengan hadirnya ruko-ruko dengan konsep yang sama sekali baru di berbagai sentra-sentra ekonomi kota dengan tidak lagi dihalangi oleh kebijakan zona etnis.



Gambar 12

**Pergeseran Fungsi Ruko Secara Hirarkis**

Sumber : Hasil Analisis

**2. Transformasi Tipologi Pada Geometrik Ruko**

Sempitnya lahan dan besarnya kepentingan mengkondisikan masyarakat untuk menyesuaikan persepsi akan hunian mereka, sehingga lahirlah pola-pola permukiman yang padat dan terukur. Konsep keberadaan ruko muncul dari kondisi permukiman seperti hal tersebut di atas. Mereka berpendapat bahwa pola geometrik, pasti dan terukur yang diwujudkan lewat lajur-lajur linier ruko mengikuti posisi jalan merupakan kekhasan utama kawasan Pecinan. Sebagai awal lahirnya sebuah kota, kawasan Pecinan mempunyai kontribusi yang cukup besar karena telah menampilkan apa yang menjadi kekhasan kehidupan ‘hiper-urban’ yang padat dan dengan konsep-konsep ‘arsitektur baru’, mereka memperkenalkan teknologi bangunan batu, metode konstruksi kayu, perabot-perabot rumah tangga dan budaya

bermukim di dalam ruko . Secara khusus hal ini merupakan sumbangan berharga kebudayaan Cina bagi Nusantara, terutama bagi masyarakat Manado.

Bentuk lahan ruko yang pada umumnya mempunyai proporsi empat persegi panjang, awalnya terbagi atas 3 bagian aktivitas utama yaitu rumah tinggal di bagian belakang, halaman tengah/chimchay dan toko yang terletak di bagian depan membentuk konfigurasi 2 buah massa yang diseparasikan dengan adanya bukaan di bagian tengah sebagai media untuk sirkulasi udara dan sinar matahari ke dalam ruang ruko.

Susunan ruko yang satu dengan lainnya dibuat berderet dan saling berhadapan, masing-masing dihubungkan dengan trotoir di sepanjang jalan yang ada di depannya.

Pada perkembangannya secara lambat laun konfigurasi massa mengalami

perubahan menjadi massa tunggal yang utuh manakala bukaan di bagian tengah ditutup atap dan dimanfaatkan untuk pengembangan ruang usaha. Bangunan yang semula 1 lantai mengalami perubahan menjadi 2-3 lantai, lantai bawah untuk toko sedangkan di lantai atas untuk rumah tinggal, dan pada akhirnya seluruh lantai yang ada dimanfaatkan untuk pengembangan usaha, hal ini menandakan bahwa telah terjadi transformasi tipologi pada geometrik dan sekaligus fungsi akibat munculnya konsep-konsep baru bangunan ruko.

### 3. Transformasi Tipologi Pada Stilistika Bangunan Ruko

Seperti telah disampaikan terdahulu, proses terjadinya transformasi tipologi pada nilai historis kultural/stilistika bangunan ruko Manado terdiri atas 5 periodisasi, yaitu :

- **Periode 1** sampai dengan dekade tahun '60-an stilistika arsitektur bangunan ruko masih kental diwarnai oleh *nuansa etnisitas Cina*, yang juga dipengaruhi banyak oleh budaya lokal maupun Eropa. Pelanggaman arsitektur pada periode 1 ini sampai sekarang masih dapat dilihat, sekalipun hanya tersisa beberapa ruko saja. Beberapa fakta sejarah warisan tradisi perkotaan ini terdapat di sekitar klenteng Ban He Kiong, Jl. Serimpi, Jl. Wayang, Pasar Jengki/Calaca.
- **Periode 2** pada dekade tahun '70-an pengaruh lokal dan Eropa mulai mewarnai bangunan ruko di Manado. Transformasi tipologi pada stilistika arsitektur bangunan ruko pada periode

ini sudah mulai dipengaruhi oleh langgam *arsitektur modern, international style dan Jengki/Art Deco*. Pelanggaman pada periode 2 ini sampai sekarang masih dapat dilihat di Bendar/Pasar 45, di sepanjang Jl. Walanda Maramis dan di seputaran Taman Kesatuan Bangsa.

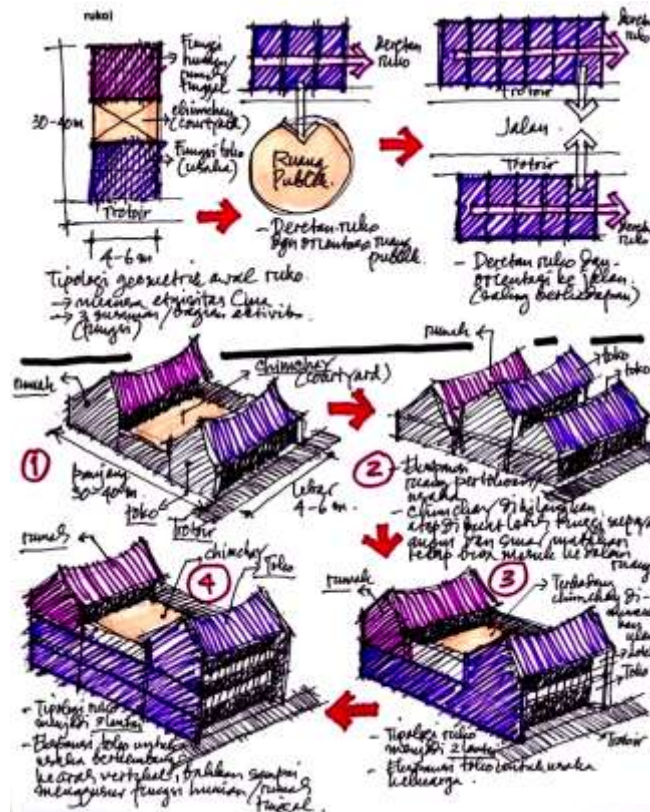
- **Periode 3** pada dekade tahun '80-an perkembangan ruko di Manado sudah mulai bergerak ke arah Timur seperti di kawasan Kampung Kodok, Pasar Loyor, Komo dan Dendengan Dalam juga ke arah Selatan seperti di daerah-daerah Pondol, Wenang, Titiwungen dan Sario. Nuansa stilistika arsitektur bangunan ruko pada periode 3 ini masih banyak dipengaruhi oleh langgam-langgam *arsitektur modern*.
- **Periode 4** pada dekade tahun '90-an sampai memasuki era Millenium abad 21, perkembangan ruko di Manado mengalami ekspansi dan perkembangan besar-besaran dengan mengalokasikan pusat-pusat perbelanjaan baru di sepanjang boulevard (Jl. P. Tendean) di lahan reklamasi. Ekspansi besar-besaran ini mempunyai pengaruh signifikan terhadap sentra-sentra perbelanjaan di kawasan Pecinan, Pasar 45, di kompleks shopping Presiden dan di seputaran Taman Kesatuan Bangsa. Aktivitas belanja masyarakat kota secara lambat laun tapi pasti mulai bergeser ke arah Boulevard, sehingga peran kota lama menjadi berkurang karena aktivitas publik tersedot keluar. Pelanggaman arsitektur di kawasan pusat-pusat perbelanjaan baru di boulevard ini sudah mengalami pemalihan stilistika yang



cukup berarti yaitu langgam *arsitektur post modern / eklektikisme* yang banyak diwarnai oleh keberagaman.

- **Periode 5** pada dekade 2010-an perkembangan bangunan ruko sudah

merambah ke seluruh pelosok kota Manado dengan trend *arsitektur modern minimalis* yang lebih banyak mengekspos perkembangan teknologi dan bahan bangunan.



Gambar 13

### Terjadinya Proses Transformasi Tipologi pada Geometrik Ruko

Sumber : Hasil Analisis

Dengan adanya transformasi tipologi pada stilistika bangunan ruko di Manado ini, wajah arsitektur kota semakin semarak, lebih beragam dan kompleks dengan berbagai kontradiksi-kontradiksi yang terjadi sebagai implikasi semakin berkembangnya kota Manado ke arah yang lebih maju. Selama kontradiksi-kontradiksi tersebut dapat diminimizedkan dan selalu mendapat perhatian dan tanggapan serius,

maka permasalahan-permasalahan perkotaan yang ada akan dapat ditanggulangi dengan baik.

Perkembangan jaman yang ditandai dengan pesatnya kemajuan teknologi di segala aspek kehidupan, menambah hingar bingarnya pewarnaan wajah arsitektur kota. Era globalisasi telah membuat kita semakin jauh meninggalkan budaya lokal, kurang tanggap dan peduli terhadap warisan tradisi

perkotaan dengan obyek-obyeknya yang harus kita pertahankan dan lestarikan. Rekam jejak kultural historik warisan tradisi perkotaan kita semakin sulit dilacak jika kita tidak pernah mengapresiasinya, sehingga dikhawatirkan hal ini akan semakin mempertipis kebanggaan kita akan nilai-nilai kebangsaan seperti pemahaman tentang arti sejarah itu sendiri, sehingga cepat atau lambat kita akan kehilangan identitas/jati diri.

Di sisi lain, heterogenitas stilistika berbagai tipologi bangunan ruko di Manado akan semakin memperkaya khasanah wawasan arsitektur kita, pertanda semakin banyaklah pengetahuan yang kita miliki, selalu up to date dan tidak ketinggalan jaman.

Dikotomi akibat perkembangan yang terjadi selalu menjadi hal yang lumrah sejauh cara kita untuk menyikapinya tetap bijak, untuk menghadirkan konteks lama dan baru bersama-sama menjadi setara secara proporsional.

## KESIMPULAN

Dari hasil analisis dan pembahasan yang dilakukan, diperoleh beberapa kesimpulan tentang terjadinya transformasi tipologi bangunan ruko di Manado, meliputi beberapa aspek yaitu :

- Transformasi tipologi pada **fungsi** bangunan ruko dapat dilacak berdasarkan proses perubahan yang diperoleh dari pengalaman, pandangan, dan tingkat pengetahuan masyarakat penghuni ruko itu sendiri yang sangat dipengaruhi oleh lingkungan dan jamannya. Ruko yang semula merupakan penggabungan

(*simbiosis*) antara fungsi *rumah* dan *toko*, secara evolutif mengalami transformasi menjadi bangunan *multifungsi berkepadatan menengah/tinggi yang fleksibel* peruntukannya. Dengan demikian konsep simbiosis bangunan ruko telah kehilangan makna dan perannya sebagai bangunan residential. Fungsi hunian tidak lagi terakomodasikan sekalipun istilah ruko masih tetap digunakan, yang ada hanyalah fungsi komersial yang semakin mendesak peran hunian akibat tuntutan masalah perkotaan yang lebih kompleks. Konsep bangunan ruko yang semula sinergis saling mendukung telah berubah menjadi individualistik karena hilangnya ruang sosial berdasarkan terminologinya. Seiring dengan perubahan yang terjadi pada fungsi ruko ini, berakibat pula pada **geometrik** dan **stilistika arsitektur**-nya.

- Transformasi tipologi pada **geometrik** bangunan ruko terjadi akibat semakin berkembangnya fungsi dan peran dari toko yang ada menjadi tempat usaha lainnya/perusahaan/jasa. Geometrik ruko yang semula terdiri atas 2 massa dengan 3 bagian penting yang secara sinergis mempunyai susunan yang ideal antara hunian, tempat usaha dan ruang terbuka yang mendukung kedua kegiatan tersebut, telah mengalami perubahan menjadi massa tunggal 3-4 lantai. Bentuk massa bangunan menjadi empat persegi panjang tanpa penyelesaian masalah teknis penghawaan dan pencahayaan yang memadai. Dengan demikian masalah iklim tidak menjadi perhatian utama penyelesaian

konfigurasi massa bangunan (terabaikan). Susunan dan pengaturan massa bangunan yang berderet juga sangat rentan terhadap kebakaran, sehingga hal ini perlu mendapat perhatian khusus dalam perencanaannya.

- Transformasi tipologi yang terkait dengan **stilistika** bangunan ruko sangat dipengaruhi oleh adanya perubahan fungsi dan olah fasade bangunan akibat peran budaya, teknologi, bahan bangunan dan trend arsitektur yang sedang berkembang saat itu. Stilistika bangunan ruko dengan nuansa etnisitas Cina mempunyai pemahaman makna yang kontekstual dengan terminologi ruko yang sebenarnya, karena model pengembangan stilistikanya berdasarkan budaya yang dimiliki oleh masyarakat penghuninya. Trend arsitektur erat kaitannya dengan stilistika arsitektur tertentu pada jamannya yang biasanya selalu dipengaruhi oleh perkembangan ilmu, teknologi dan bahan bangunan. Periodisasi pelanggaman arsitektur pada umumnya selalu berhubungan dengan perkembangan arsitektur itu sendiri, baik di dunia maupun di Indonesia. Olah bentuk dan fasade bangunan mempunyai arti penting dalam memberikan kontribusi terhadap wajah perkotaan. Kompleksitas dan keberagaman stilistika wajah perkotaan sangat erat kaitannya dengan dinamika pembangunan itu sendiri.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Branch, Melville. 1996. *Perencanaan Kota Komprehensif - Pengantar &*

*Penjelasan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.

- Breakwell, Glynis M., Coping with Aggressive Eco, Umberto. 1972. *A Componential Analysis of The Architectural Sign Column*. The Peter de Ridder Press. New York.
- Ellisa, Evawani. 1999. "Tracing The Adaption Process of Shop Houses: From Traditional Vernacular into Contemporary Vernacular Settlement". Makalah disampaikan pada *Proceedings of International on Vernacular Settlement*. Fakultas Teknik UI. 1999.
- Handinoto dan Soehargo, Paulus. 1996. *Perkembangan Kota & Arsitektur Kolonial Belanda di Malang*. UK Petra Surabaya & Andi Yogyakarta. Yogyakarta.
- Kivell, Phillip, 1993, *Land and The City : Pattern and Process of Urban Change*. London : Routledge.
- Kontan, *Ruko: Primadona Baru Properti*, 23 Maret 1998.
- Mimura, 1999, "Spatial Characteristics of Shophouse and Variety of its Usage in Kuala Lumpur, Malaysia - A Study on the Communal Economic Linkage of Southeast Asian Shophouse", *Journal of Architecture, Planning and Environment Engineering* No.515.
- Nanyang Technological University, Singapore. *Eclectic Architecture - Shophouse..*  
[www.ntu.edu.sg/home1/s7801020b/web/shou se.htm](http://www.ntu.edu.sg/home1/s7801020b/web/shou%20se.htm).

- Singaribuan, Masri dan Effendi Sofian, 1989, *Metode Penelitian Survey*, LP3ES, Jakarta
- Utomo, Slamet Budi. 1990. "Kajian Fenomena dan Karakteristik Pecinan Di Semarang". *Tesis* Tidak Diterbitkan. Bandung: Jurusan Arsitektur ITB, 1990.
- Widayati, Naniek. dan Sumintardja, Ark Djauhari. 2003. "Permukiman Cina di Jakarta Barat (Gagasan awal mengenai evaluasi Sk.Gub. No. 475/1993)". *Jurnal Kajian Teknologi*. Vol.5. No.1. Mei, 2003.
- Yunus, Hadi Sabari. 2001. *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Yunus, H.S.,2008 , *Dinamika Wilayah Peri-Urban : Determinan Masa Depan Kota*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.