

DESAIN RUMAH TOKO BERDASARKAN KEBUTUHAN DAN PREFERENSI PENGGUNA

Alifia Farras Hanifah Salsabila ¹, Indah Pujiyanti²

¹Program Studi Arsitektur, Universitas Aisyiyah Yogyakarta

¹Surel: alifiafarras@gmail.com

ABSTRAK: Dalam mendesain sebuah rumah toko (ruko) diperlukan beberapa pertimbangan. Salah satunya adalah pertimbangan dari kebutuhan dan preferensi pengguna bangunan ruko tersebut. Adanya kebutuhan dan preferensi pengguna ruko menjadi tantangan untuk mendesain bangunan ruko yang efisien dan dapat mewadahi setiap fungsi ruang tanpa mengganggu masing-masing privasi ruangnya. Tujuan penelitian ini adalah untuk merancang pola ruang pada bangunan rumah toko yang sesuai dengan kebutuhan dan preferensi pengguna yang efisien dan sesuai dengan karakteristik penggunaannya. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan eksperimen yang menghasilkan desain. Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa dalam memisahkan zonasi ruko dapat dilakukan dengan menggunakan axis jalan sehingga setiap fungsi memiliki privatisasi masing-masing.

Kata kunci: desain, denah, ruko, kebutuhan pengguna, preferensi pengguna

PENDAHULUAN

Bangunan Rumah Toko yang juga dikenal dengan sebutan Ruko merupakan sebuah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal dan bisnis dalam satu tempat (Rahman & Apriadi, 2021). Keberadaan tipologi bangunan ruko di Indonesia sudah dimulai sejak abad ke 17 era kolonial yang dibawa oleh para pedagang Cina yang sampai saat ini perkembangannya sejalan dengan perkembangan entrepreneur di Indonesia. Namun, desain ruko yang umum ditemukan saat ini di Indonesia belum memadai baik secara lingkungan maupun unitnya terutama dari segi kebutuhan sosial dari penghuninya (Sugiharto, 2017). Perancangan rumah dan toko menjadi alternatif investasi dalam berbisnis. Pada studi kasus proyek rumah dan toko Ibu Ida di Purwodadi menjadi salah satu contoh kasus masih diminatinya konsep penggabungan fungsi antara rumah tinggal dan tempat usaha. Adanya penggabungan fungsi ruang ini menyebabkan perencanaannya harus dipertimbangkan secara matang agar setiap fungsi ruangnya tidak mengganggu satu sama lain dan terciptanya keefisienan pola kegiatan penghuni.

Tujuan perancangan ini adalah untuk merancang pola ruang pada bangunan hunian-komersial berupa denah ruko sesuai kebutuhan dan keinginan pengguna sehingga kebutuhan ruang terpenuhi dan menggambarkan karakteristik klien dalam desain bangunan.

STUDI PUSTAKA

Rumah dan Toko atau dikenal dengan Ruko adalah bangunan yang mempunyai dua fungsi ganda gabungan dari fungsi hunian dan komersil yang pada umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai (Afriyana, Inayah, & Nuriyatman, 2021). Bangunan ruko sudah bermula sejak era kolonial oleh masyarakat cina yang kegiatan utamanya berdagang dan terbentur dengan keterbatasan lahan sehingga terbangunlah ruko untuk mengakomodasi kegiatan berdagang dan berhuni. Adanya dwifungsi dalam bangunan ruko perlu dirancang dengan pemahaman yang cukup dari masing-masing fungsi sehingga didapatkan desain yang baik dan memenuhi kebutuhan penghuni (Sugiharto, 2017).

Fungsi secara arsitektur adalah sekumpulan kegiatan atau aktivitas yang digolongkan sehingga membentuk sebuah zonasi yang kemudian membentuk suatu ruang dengan elemen-elemen pelingkup seperti lantai, atap, dan dinding (Sihombing & Fajar, 2021). Fungsi diperlukan dalam arsitektur sebagai petunjuk atau panduan menentukan bentuk

namun belum memadai (Suteja, 2007). Sehingga dalam mendesain bangunan harus melibatkan beberapa elemen tata atur diantaranya wujud dasar ruang, organisasi ruang, dan tatanan ruang. Perlunya pertimbangan dalam menentukan bentuk dasar ruang baik wujud dasar persegi, lingkaran, maupun segitiga. Bentuk dasar ruang ditentukan berdasarkan sifat hubungannya yang menghasilkan sebuah organisasi ruang dan pengaturan tatanan ruang berdasarkan prinsip-prinsip yang merujuk keseluruhan elemen ditempatkan secara pantas agar menghasilkan tatanan harmonis yang mempengaruhi pola ruang. Pola ruang mengintegrasikan bentuk atau ukurannya sebagai tanggapan terhadap kebutuhan akan fungsi, penentuan hirarki, lingkungan sekitar, dan kondisi tapak (Mahardika, 2019)

Fenomena perilaku merupakan respon interaksi antara manusia dengan lingkungan terbangunnya. Interaksi manusia terhadap setting fisiknya menghasilkan kualitas lingkungan yang dirasakan sebagai pengalaman manusia untuk membentuk sebuah preferensi (Kurniadi, Sari, & Wibowo, 2020). Preferensi adalah studi arsitektur perilaku. Studi preferensi berguna untuk mendeskripsikan respon pengguna terhadap lingkungannya dan memprediksi hal tersebut untuk menghasilkan karya yang lebih baik. Preferensi dapat mendeskripsikan kecenderungan apa yang lebih disukai. Kajian mengenai perilaku dalam arsitektur biasanya digunakan perancang untuk melihat kecenderungan pengguna terhadap obyek yang akan dirancang (Porteus, 1977). Faktor preferensi penghuni pun menjadi variabel penting yang mempengaruhi tipologi tata ruang karena penghuni rumah tinggal tentunya memiliki kebutuhan, kebiasaan, dan kondisi yang berbeda-beda (Permata, 2020). Preferensi penghuni adalah keinginan, kecenderungan, atau pilihan yang dimiliki oleh individu atau kelompok penghuni terhadap berbagai aspek yang terkait dengan tempat tinggal mereka. Preferensi penghuni dapat mencakup berbagai hal, seperti aksesibilitas dan lokasi, ramah lingkungan, konfigurasi ruang, desain, ekonomi, keamanan, kenyamanan, dan fitur-fitur lainnya yang diinginkan atau diharapkan oleh penghuni dalam rumah (Pali & Nurdini, 2023). Pemahaman perilaku melalui preferensi sebagai kegiatan evaluasi desain hendaknya tidak berpusat pada kepuasan perancang, namun lebih kepada kepuasan pengguna. Dalam merancang, aspek estetika adalah hal yang penting, namun tidak berarti harus menjadi prioritas dalam mendesain. Seorang arsitek haruslah memperhatikan aktivitas yang dilakukan dalam suatu ruang sehingga dapat sesuai kebutuhan pengguna (Pramudhito & Budihardjo, 2022)

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini berupa metode ekeperimental yang menghasilkan desain arsitektur. Pada proses perancangan denah ruko Ibu Ida di Purwodadi, Jawa Tengah diawali dengan pengumpulan informasi yang berkaitan dengan perancangan untuk diolah menjadi sebuah alternatif-alternatif konsep yang kemudian menjadi acuan dalam perancangan. Adapun hal-hal yang didapatkan dalam pengumpulan informasi sebagai berikut :

- a. Batasan proyek
 - Nama Proyek : Ruko Ibu Ida
 - Jenis Bangunan : Ruko 2 lantai
 - Lokasi Proyek : Purwodadi, Jawa Tengah
 - Luas Lahan : 495 m²
 - Koefisien Dasar Bangunan (KDB) : 70%
 - Koefisien Dasar Hijau (KDH) : 30%
 - Garis Sempadan Bangunan : Jalan utama 8 meter dan jalan lingkungan 4 meter
- b. Permasalahan
 - Proyek ini perlu memperhatikan pemisahan antara area publik yang terbuka untuk umum dan area privat yang hanya dapat diakses oleh staf atau pemilik ruko dan pemilik rumah karena adanya penggabungan dua fungsi dan efisiensi lahan yang

berada pertigaan jalan. Penghuni juga menginginkan konsep open plan pada bagian rumah dan menjadikan ruang keluarga dan ruang makan sebagai pusat berkumpul anggota keluarga.

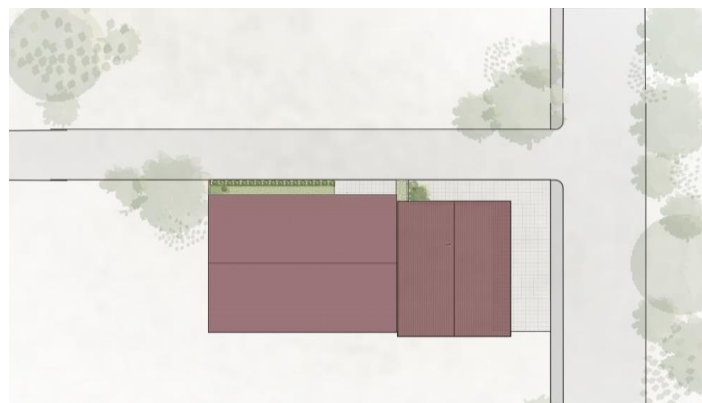
c. Kebutuhan ruang berdasarkan preferensi penghuni

Klien menginginkan ruang-ruang pada hunian diakomodasi dengan satu lantai dan toko dengan dua lantai. Adapun kebutuhan ruang yang diinginkan sebagai berikut :

- 3 buah Ruko
- Toilet khusus untuk Ruko
- Lahan parkir Ruko yang luas
- Garasi dan Carport
- 3 Kamar Tidur
- Ruang Tamu & Keluarga
- Ruang Makan
- Dapur
- 2 Kamar Mandi dan Ruang Cuci
- Ruang Jemur
- Mushola
- Teras depan rumah tinggal yang tidak terlalu luas

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil analysis kebutuhan dan preferensi penggunanya, desain yang dapat memenuhi kedua aspek tersebut berupa pemanfaatan axis jalan sebagai pemisah zonasi antara area privat dengan area public. Perancangan ini juga menekankan pada fungsionalitas serta aspek keamanan dan kenyamanan pada rumah dan toko sebagai hunian dan tempat usaha. Denah toko harus didesain agar ruang-ruangnya dapat dimanfaatkan secara efisien sesuai dengan kebutuhan bisnis dan adanya pemisahan area privat dan publik yang jelas antar pengguna baik penghuni rumah, pengunjung, karyawan, dan pemilik ruko. Klien menginginkan lokasi site dibagi menjadi dua untuk memisahkan zonasi hunian dan komersial, bagian rumah sebesar 15 x 18 meter dan bagian toko sebesar 15 x 15 meter dengan begitu sudah terjadi pemisahan yang jelas namun tetap perlu memperhatikan sirkulasi antar penghuni. Pada perancangan ini menggunakan jalan setapak diantara rumah dan toko sebagai garis pemisah zonasi sekaligus sirkulasi bagi pemilik rumah dan toko agar terciptanya interaksi sosial antara pemilik rumah dan toko dan memudahkan pemilik rumah untuk mengontrol bangunan toko.



Gambar 1. Situasi Ruko Ibu Ida

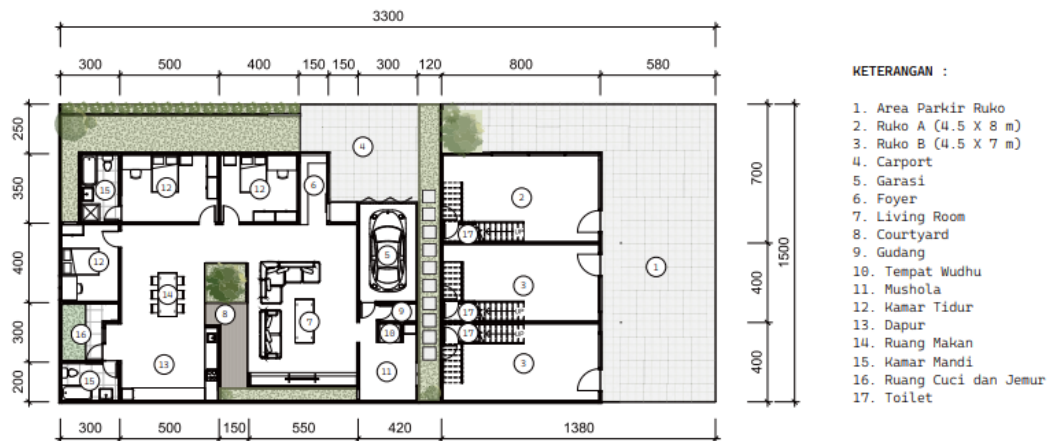
Sumber : Penulis, 2023

Lokasi lahan yang berada di pertigaan jalan mengurangi keefisienan lahan untuk dibangun dengan begitu garis sempadan bangunan dimaksimalkan untuk ruang parkir dan ruang terbuka hijau.



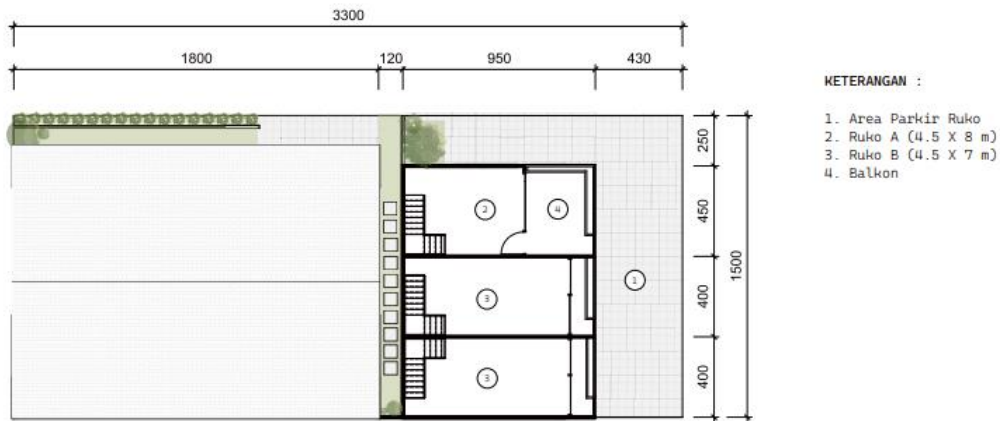
Gambar 2. Site Plan Ruko Ibu Ida
Sumber : Penulis, 2023

Pada lantai satu rumah mewadahi Garasi dan Carport dengan kapasitas satu mobil, satu Kamar Tidur utama dengan kamar mandi dalam, dua Kamar Tidur, Ruang Tamu & Keluarga, Ruang Makan sebagai pusat berkumpul dengan adanya tambahan taman kering pemisah, Dapur, Kamar Mandi, Ruang Cuci, Ruang Jemur, Mushola, dan Teras depan rumah tinggal yang tidak terlalu luas. Sedangkan pada lantai satu bagian toko terdapat area parkir yang luas dengan dua ruang usaha yang memiliki luas 4.5 x 7 meter dan satu ruang usaha dengan luas 4.5 x 8 meter yang setiap ruangannya memiliki satu toilet.



Gambar 3. Denah Lantai 1 Ruko Ibu Ida
Sumber: Penulis, 2023

Adapun bagian toko memiliki lantai dua yang dipergunakan juga sebagai ruang usaha, salah satunya memiliki balkon untuk menambah nilai jual.



Gambar 4. Denah Lantai 2 Ruko Ibu Ida
Sumber : Penulis, 2023



Gambar 5. Tampak Depan Ruko Ibu Ida
Sumber : Penulis, 2023



Gambar 6. Tampak Samping Ruko Ibu Ida
Sumber : Penulis, 2023

KESIMPULAN

Denah Ruko Ibu Ida ini dirancang berdasarkan kebutuhan dan preferensi penghuni dalam menggambarkan karakteristik klien dalam desain bangunan dengan tetap memperhatikan keefisienan pola ruang. Kebutuhan-kebutuhan ruang tersebut diwadahi pada denah lantai

satu dan dua bangunan ruko. Konsep pada perancangan ini menekankan pada aspek fungsionalitas, keamanan, dan kenyamanan digunakan karena adanya kebutuhan dwifungsi dalam bangunan ruko. Pada kasus ini pemisah zonasi antara area privat atau rumah tinggal dengan area publik atau toko menggunakan axis jalan setapak sebagai sirkulasi kedua jenis pelaku serta pemisah massa bangunan hunian dan komersial sehingga kedua fungsi mempunyai batasannya masing-masing.

DAFTAR PUSTAKA

- Afriyana, N., Inayah, R. F., & Nuriyatman, E. 2021. Pengaturan Pembangunan Rumah dan Toko atau Ruko Di Kota Jambi. *Mendapo : Journal of Administration Law*, 02(01), 1-10.
- Kurniadi, F., Sari, D. P., & Wibowo, T. (2020). Setting Perilaku dalam Evaluasi Purna Huni (EPH) Gedung Direktorat Politeknik Negeri Pontianak. *Langkau Betang: Jurnal Arsitektur*, 134-150.
- Mahardika, A. P. 2019. Landasan Teori dan Program: Repository UNIKA. Retrieved from Repository UNIKA: <http://repository.unika.ac.id/20536/6/14.A1.0126%20ADITYA%20PUTRA%20MAHARDHIKA%20%288.08%29%20ok.pdf%20BAB%20V.pdf>
- Pali, R. E., & Nurdini, A. 2023. PREFERENSI MASYARAKAT TERHADAP KARAKTERISTIK HUNIAN PERTAMA. *Jurnal Arsitektur NALARs*, 22(02), 129-136.
- Permata, S. 2020. PENGARUH INDUSTRI SEPATU DAN SENDAL TERHADAP TIPOLOGI TATA RUANG RUMAH TINGGAL DI KELURAHAN. *Vitruvian: Jurnal Arsitektur, Bangunan, dan Lingkungan*, 09(02), 115-120. doi: [dx.doi.org/10.22441/vitruvian.2020.v9i2.006](https://doi.org/10.22441/vitruvian.2020.v9i2.006)
- Porteus, J. (1977). *Environment and Behavior Planning and Everyday Urban Life*. Boston: Addison-Wesley.
- Pramudito, S., & Budihardjo, R. (2022). EVALUASI DESAIN KANTIN BERDASARKAN PREFERENSI MAHASISWA: SEBUAH ANALISIS ISI. *Jurnal Arsitektur ARCADE*, 6(1), 120-128.
- Rahman, Q. R., & Apriadi, F. 2021. Analisis Kelayakan Financial Proyek Pembangunan Rumah Toko (RUKO) dengan Metode Life Cycle Cost (LCC) (Studi Kasus : Proyek Pembangunan Rumah Toko (RUKO) di Kecamatan Cenrana, Kabupaten Maros). *ILTEK : Jurnal Teknologi*, 16(02), 102-106. doi:10.47398/iltek.v16i2.647
- Sihombing, R. P., & Fajar, F. 2021. PERUBAHAN FUNGSI RUANG-DALAM TERHADAP POLA RUANG PADA BANGUNAN UTAMA BALAI KOTA CIREBON. *JAZ: Jurnal Arsitektur Zonasi*, 04(02), 223-233. doi:10.17509/jaz.v4i2.31472
- Sugiharto, N. Y. 2017. PERBANDINGAN DESAIN RUKO DI INDONESIA DITINJAU DARI ASPEK SOSIAL DAN PEMBENTUKAN KOMUNITAS. *ARTEKS: Jurnal Teknik Arsitektur*, 02(01), 161-170. doi:<https://doi.org/10.30822/arteks.v1i2.35>
- Suteja, R. I. 2007. *Hand-out Mata Kuliah Pengantar Arsitektur*. Bandung: FPTK UP