

# TIPOLOGI FASADE BANGUNAN KOMERSIAL DI KAWASAN KORIDOR JALAN SOEKARNO-HATTA MALANG

Cyndhi Dewi Rukmana<sup>1</sup>, Herry Santosa<sup>2</sup>, Lisa Dwi Wulandari<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Arsitektur Fakultas/Teknik Universitas, Brawijaya Malang

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Arsitektur/Fakultas Teknik, Universitas Brawijaya  
Alamat Email penulis: rcyndhi@gmail.com

## ABSTRAK

Bangunan komersial pada Jalan Soekarno-Hatta semakin berkembang beriringan dengan meningkatnya aktivitas pendidikan. Perkembangan tersebut memicu keberagaman desain fasade pada bangunan komersial. Desain fasade berpengaruh terhadap kualitas visual kawasan. Penelitian bertujuan untuk memahami tipologi fasade serta karakter fasade pada kawasan tersebut. Bangunan komersial mendominasi seluruh fungsi pada kawasan sebesar 63% atau sebanyak 144 bangunan. Analisa dilakukan berdasarkan tipologi fasade, tipologi bentuk, serta tipologi profil fasade. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan tipologi. Analisis dilakukan dengan variabel penelitian berupa elemen pembentuk fasade meliputi atap, lisplang, pintu, jendela, pembayang, ventilasi dan elemen penanda. Pada penelitian ditemukan sejumlah 22 tipe fasade berdasarkan elemen pembentuk fasade. Tipe tersebut meliputi 5 tipe atap, 2 tipe lisplang, 3 tipe pembayang, 3 tipe pintu, 3 tipe jendela, 2 tipe lubang ventilasi, serta 4 tipe elemen penanda. Selain itu ditemukan sejumlah 12 tipe profil fasade yang terbentuk dari elemen atap, ketinggian bangunan serta elemen pembayang. Berdasarkan peraturan setempat maka garis sempadan bangunan serta ketinggian lantai bangunan telah sesuai. Walaupun masih terdapat beberapa fasade yang memiliki ketinggian lantai bangunan melebihi peraturan. Secara keseluruhan karakter fasade pada lokasi didominasi oleh atap datar, tanpa lisplang dan ventilasi, pembayang vertikal, pintu lipat, jendela pasif dan penanda menyatu dengan fasade.

Kata Kunci: Tipologi, Fasade, Bangunan komersial

## ABSTRACT

*Commercial buildings on Soekarno-Hatta street have been growing as well as the development of educational activities. It takes a part to influence the diversity of commercial building's facade design. Facade design took effect to the visual quality of the region. This reserach aims to determine the facade typology and characteristic on the region. Commercial bulidings in the region dominated the whole buildings function about 63% or as much as 144 buildings. The analysing process based on facade typology, form typology and facade profile typology. This research using qualitative description method with typological style. The variable that will be analyse are roof, sunscreen, door, window, sun-shading, ventilation and signage. The research has found 22 types of buildings facade based on facade elements. The types are 5 roof types of facade, 2 lisplang types, 3 types of sun-shading, 3 types of doors, 3 types of windows, 2 types of ventilation and 4 types of signage. On the other hand, the research also found 12 types of facade profile that form by roof elements, building floor height and shading elements. Based on the government rules about building set back and building floor height the commercial buildings there matched with the rules. Although there are still some of them that didn't match with the rules. Over all it could be explained that buildings characteristic there are form by flat types of roof without lisplang and ventilation, shade by vertical shading, folded doors, passive windows and signage merged with facade.*

*Keywords : Typology, Facade, Commercial building*

## **1. Pendahuluan**

Fasade adalah satu elemen bangunan yang berpengaruh pada fungsi serta aktivitas serta memberikan identitas bangunan terhadap publik. Menurut Krier (1988: 122), fasade adalah elemen dalam arsitektur yang dapat mengekspresikan fungsi dan maksud sebuah bangunan. Fasade bangunan komersial berfungsi sebagai elemen fisik bangunan dan identitas terkait fungsi komersialnya. Menurut Triady (2012) tipologi merupakan suatu metode pengelompokan beberapa tipe atau jenis suatu objek berdasarkan karakternya. Tipologi fasade bangunan merupakan metode untuk pengelompokan fasade serta untuk memahami karakter fasade bangunan komersial serta tipe-tipe fasade sebagai hasil penelitian. Pengelompokan fasade dalam beberapa kelompok tertentu berdasarkan tipe juga dapat digunakan sebagai media analisa karakteristik tampilan visual dalam wilayah. Soekarno-Hatta merupakan kawasan strategis terdapat dua Perguruan Tinggi yaitu Universitas Brawijaya dan Politeknik Negeri Malang. Keduanya merupakan faktor yang berpengaruh terhadap perkembangan fungsi komersial di kawasan.

Tipologi fasade komersial di koridor Soekarno-Hatta belum pernah dilakukan pada penelitian terdahulu. Fungsi komersial pada kawasan Soekarno-Hatta yang semakin berkembang dengan jenis fungsi komersial yang beragam. Mayoritas fungsi komersial menysasar konsumen kalangan pemuda serta mahasiswa seperti distro, restoran, cafe, dan lainnya Karakter fasade dengan ragam hias atraktif, sederhana dengan gaya yang beragam membuat keberagaman desain fasade pada tampilan visual kawasan. Tipologi dalam arsitektur erat kaitannya dengan bentuk dan wujud dari sebuah obyek arsitektur. Menurut Wahid dan Alamsyah (2013) tipologi dapat dilakukan dengan mengklasifikasikan obyek arsitektur melalui beberapa kesamaan meliputi :

1. Kesamaan bentuk dasar atau kesamaan sifat dasar sesuai dengan bentuk obyek
2. Kesamaan fungsi obyek
3. Kesamaan latar belakang atau asal-usul keberadaan obyek serta gaya dan langgam arsitektur obyek.

Marlina (2008) dalam buku Panduan Perancangan Bangunan Komersial, mendefinisikan bangunan komersial sebagai bangunan yang di dalamnya terdapat berbagai aktivitas komersial meliputi jual beli atau perdagangan, kantor yang disewakan, hotel atau penginapan dan sebagainya..Deret bangunan komersial di kawasan tersebut berkembang dengan keberagaman desain fasade. Fasade berpengaruh terhadap karakter visual kawasan terutama pada kelompok fungsi yang sama. Kontribusi penelitian terhadap masyarakat memberikan pengetahuan terhadap perencanaan dan perancangan bangunan dengan memperhatikan fasade sebagai elemen penting sebuah bangunan. Fasade mencerminkan jati diri bangunan namun lebih dari itu fasade berperan dalam jati diri kawasan.

## **2. Metode**

Penelitian menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dengan pendekatan tipologi. Pengolahan data berupa data primer foto menjadi data sketsa fasade. Tipologi dilakukan dengan mengelompokkan fasade berdasarkan fungsi. Setiap kelompok fungsi

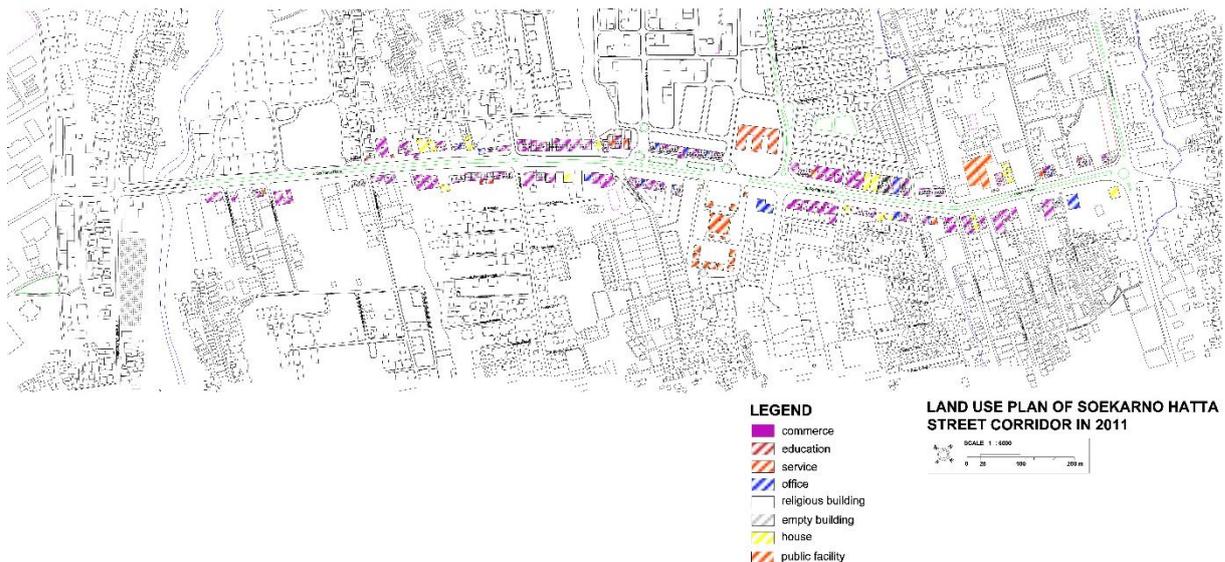
dilakukan analisis terhadap elemen pembentuk sebagai variabel penelitian. Variabel dalam penelitian ini

Analisa secara keseluruhan dibagi menjadi 4 tahap yang dapat terlihat dalam sub-bab analisa sebagai berikut :

1. Analisa terhadap elemen pembentuk fasade. Analisa terhadap elemen pembentuk fasade diawali dengan identifikasi terhadap elemen pada masing-masing fasade dalam kategori fungsi. Selanjutnya analisa dilakukan secara terperinci pada fasade di setiap kategori fungsi komersial.
2. Analisa terhadap tipologi fasade. Analisa terhadap tipologi fasade dilakukan sebagai tahap lanjutan pada analisa sebelumnya. Pada tahap ini dilakukan analisa terhadap tipe-tipe yang terbentuk berdasarkan elemen pembentuk fasade.
3. Analisa terhadap tipologi bentuk. Analisa terhadap bentuk dilakukan untuk memahami bentuk-bentuk yang dominan dalam setiap elemen pembentuk fasade.
4. Analisa terhadap tipologi profil fasade. Analisa terhadap profil dilakukan untuk mendapatkan tipologi profil secara keseluruhan pada kawasan studi. Profil tersebut dapat merepresentasikan tiga aspek yaitu tipe atap, pembayang serta ketinggian bangunan. Selain itu analisa profil dapat digunakan untuk melihat ketersediaan kondidi *building set back* dengan peraturan yang telah ditetapkan.

### 3. Hasil dan Pembahasan

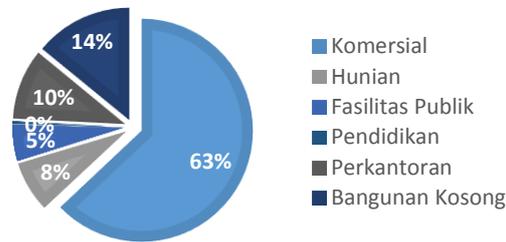
Lokasi studi berada pada Jalan Soekarno-Hatta Kelurahan Mojolangu Kecamatan Lowokwaru Kota Malang. Wilayah tersebut berada pada kawasan administratif Malang bagian Utara. Lokasi studi dapat diakses dengan mudah karena berada pada koridor jalan arteri sekunder yang menghubungkan jalur antar kota. Lokasi tapak berada  $\pm 6,7$  km dari pusat kota Malang, sekitar 17 menit pencapaian menuju tapak.



Gambar 1. Peta lokasi studi

Koridor jalan Soekarno-Hatta terbagi menjadi dua koridor jalan pada sisi barat dan sisi timur. Terdapat 255 bangunan yang berada pada koridor jalan dan 148 di antaranya

merupakan bangunan fungsi komersial. Bangunan fungsi komersial mendominasi peruntukan lahan pada kawasan tersebut.



Gambar 2. Diagram persentase fungsi bangunan

### 3.1 Kategorisasi

Bangunan fungsi komersial secara garis besar terbagi menjadi dua fungsi utama yaitu fungsi perdagangan dan fungsi jasa. Pada setiap golongan fungsi utama tersebut setiap bangunan komersial dikelompokkan berdasarkan kategori produk dan kepemilikan bangunan. Pengelompokan berdasarkan fungsi, produk dan kepemilikan tersebut untuk analisis objek berdasarkan variabel penelitian. Fungsi perdagangan mendominasi 73% atau 104, fungsi jasa 27% atau 38 fungsi. Berikut merupakan alur pengelompokan masing-masing fungsi.

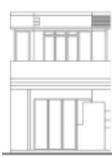
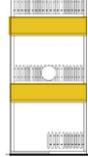
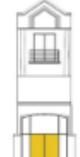
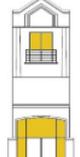
**Tabel 1. Kategori fungsi komersial**

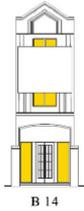
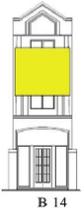
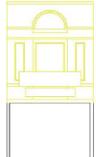
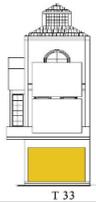
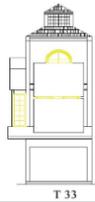
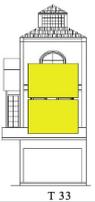
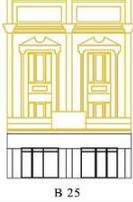
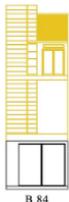
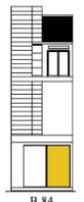
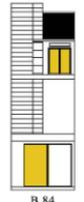
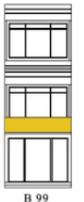
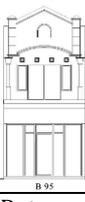
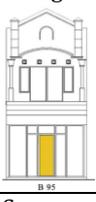
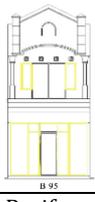
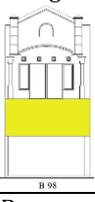
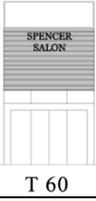
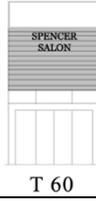
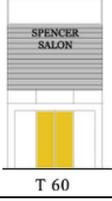
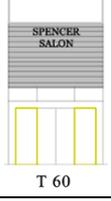
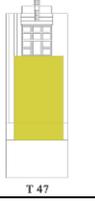
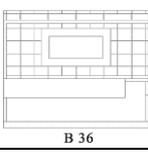
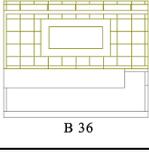
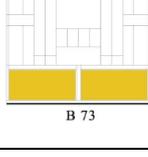
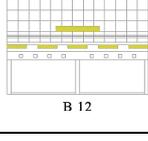
	Perdagangan	Jasa	Fungsi <i>mix-used</i>	Kosong
Rumah Makan	47	Kecantikan & Kesehatan	7	3
Toko Pakaian	27	Servis Kendaraan	7	
Toko Bangunan	9	Servis Elektronik	4	
Toko Ser-baguna	13	Cetak & Fotografi	4	
Toko Elektronik	6	Kantor Pelayanan	7	
Toko Medis	2	Olahraga & Hiburan	9	

### 3.2 Tipologi Fasade

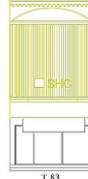
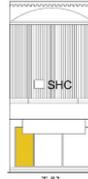
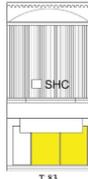
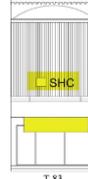
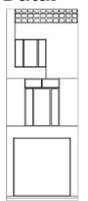
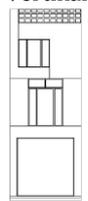
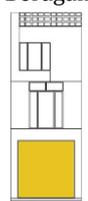
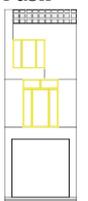
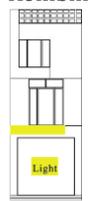
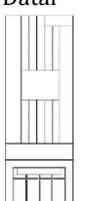
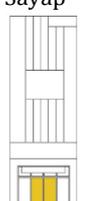
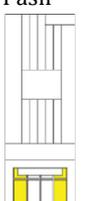
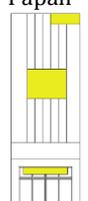
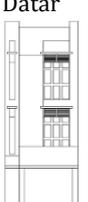
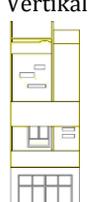
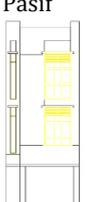
Analisis tipologi dilakukan pada seluruh kategori fungsi meliputi 6 fungsi perdagangan & 6 fungsi jasa. Analisis berdasarkan variabel elemen pembentuk fasade. Berdasarkan analisis didapatkan 22 tipe fasade pada seluruh objek studi sebagai berikut

**Tabel 2. Tipologi fasade**

Kategori	Elemen Pembentuk Fasade						
	Atap	Lis-plang	Pembayang	Pintu	Jendela	Ven-tilasi	Penanda
I Rumah Makan	Datar	-	Horisontal	Sayap	Kombinasi	-	Papan
Perdagangan							
	B 9		T 27	B 15	B 15		B 15

Kategori	Elemen Pembentuk Fasade						
	Atap	Lis-plang	Pembayang	Pintu	Jendela	Ventilasi	Penanda
II Toko Pakaian	Datar	-	Horisontal	Sayap	Kombinasi	-	Papan
	 B 28		 B 28	 B 14	 B 14	 B 14	
III Toko Bangunan	Datar	-	Vertikal	Lipat	Kombinasi	-	Papan
	 T 5		 B 89	 T 33	 T 33	 T 33	
IV Toko Serbaguna	Datar	-	Kombinasi	Sayap	Pasif	-	Kombinasi
	 B 25		 B 25	 B 25	 B 25	 T 90	
V Toko Elektronik	Datar	-	Beragam	Sayap	Beragam	-	Papan
	 B 84		 B 84	 B 84	 B 84	 B 99	
VI Toko Medis	Gewel	-	Vertikal	Beragam	Pasif	-	Beragam
	 B 95		 B 95	 B 95	 B 95	 B 98	
I Jasa Kecantikan & Kesehatan	Datar	-	Vertikal	Sayap	Pasif	-	Beragam
	 T 60		 T 60	 T 60	 T 60	 T 47	
II Jasa Servis Kendaraan	Datar	-	Vertikal	Lipat	Tanpa jendela	-	Menyatu
	 B 36		 B 36	 B 73	 B 12		

Jasa

Kategori	Elemen Pembentuk Fasade						
	Atap	Lis-plang	Pembayang	Pintu	Jendela	Ven-tilasi	Penanda
III Jasa Servis Elektronik	Gewel 	-	Vertikal 	Sayap 	Pasif 	-	Beragam 
IV Jasa Cetak & Fotografi	Datar 	-	Vertikal 	Beragam 	Pasif 	-	Kombinasi 
V Jasa Kantor Pelayanan	Datar 	-	Beragam 	Sayap 	Pasif 	-	Papan 
VI Jasa Olahraga & Hiburan	Datar 	-	Vertikal 	Sayap 	Pasif 	-	Kombinasi 
Dominasi	Datar 57%	Tanpa lisplang 85%	Vertikal 49%	Sayap 46%	Pasif 43%	Tanpa ventilasi 84%	Papan 35%

### 3.3 Tipologi Bentuk

Tipologi bentuk untuk mengetahui karakter bentuk masing-masing variabel. Berikut merupakan tipologi bentuk masing-masing variabel :

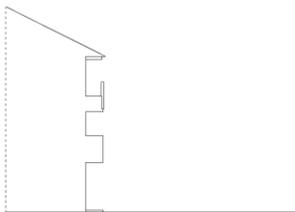
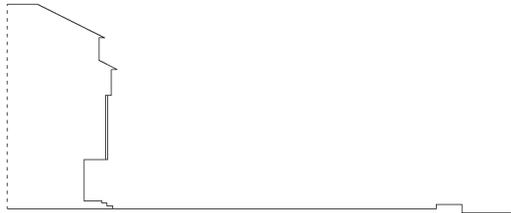
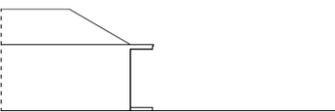
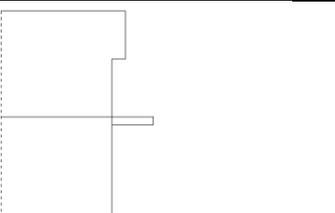
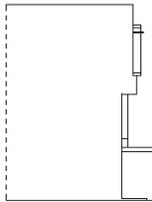
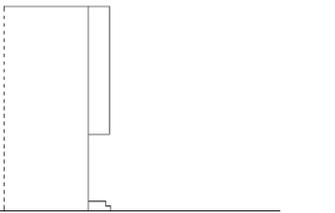
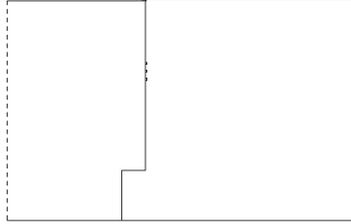
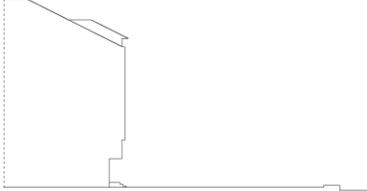
1. Tipologi bentuk atap  
Tipologi bentuk atap adalah bentuk atap datar.
2. Tipologi bentuk pembayang  
Tipologi bentuk pembayang adalah bentuk pembayang horisontal atau sejajar bidang fasade.
3. Tipologi bentuk pintu  
Tipologi bentuk pintu adalah pintu sayap bentuk persegi panjang.
4. Tipologi bentuk jendela  
Tipologi bentuk jendela adalah jendela pasif bentuk persegi panjang.
5. Tipologi bentuk penanda  
Tipologi bentuk penanda adalah bidang papan bentuk persegi panjang.

Elemen lisplang dan ventilasi tidak ditemukan tipologi bentuk karena dominan tidak terdapat pada di fasade lokasi studi.

### 3.4 Tipologi Profil Fasade

Tipologi profil dilakukan analisis keseluruhan tanpa kategori fungsi karena keragaman fungsi dalam deret toko. Terdapat 12 tipe profil sebagai berikut:

**Tabel 3. Tipologi profil fasade**

Tipe profil	Profil	Tipe profil	Profil
Profil A (6%)	 (1 tingkat lantai, atap datar, pembayang horisontal)	Profil G (13%)	 (2 tingkat lantai, atap miring, pembayang horisontal)
Profil B (49%)	 (1 tingkat lantai, atap datar, pembayang vertikal)	Profil H (1%)	 (2 tingkat lantai, atap miring, pembayang vertikal)
Profil C (3%)	 (1 tingkat lantai, atap miring, pembayang horisontal)	Profil I (18%)	 (3 tingkat lantai, atap datar, pembayang horisontal)
Profil D (25%)	 (2 tingkat lantai, atap datar, pembayang horisontal)	Profil J (2%)	 (3 tingkat lantai, atap datar, pembayang kombinasi)
Profil E (12,5%)	 (2 tingkat lantai, atap datar, pembayang vertikal)	Profil K (5%)	 (3 tingkat lantai, atap datar, pembayang vertikal)
Profil F (4%)	 (2 tingkat lantai, atap kombinasi, pembayang horisontal)	Profil L (2%)	 (3 tingkat lantai, atap miring, pembayang vertikal)

Dari analisis profil terdapat pola yang dominan yaitu atap datar, ketinggian 2 lantai dan shading horisontal. Selain itu sebanyak 116 bangunan telah memenuhi peraturan ketinggian bangunan. Serta pada tipe profil ditemukan 2 tipe *building setback* yaitu dengan panjang 10-20 meter dari garis jalan dan tipe >20 meter dari garis jalan. Namun seluruh tipe telah sesuai dengan peraturan dalam RDTRK Malang Utara.

#### 4. Kesimpulan

Fungsi perdagangan-jasa di kawasan mengalami perkembangan yang pesat. Bangunan komersial mendominasi 63% dari keseluruhan fungsi. Perkembangan fungsi komersial pada lokasi studi beragam terdapat 12 kategori fungsi komersial. Penelitian terhadap tipologi dilakukan dengan menganalisis tampak depan fasade serta profil fasade. Ditemukan 22 tipe fasade berdasarkan elemen pembentuk fasade. Tipe tersebut meliputi 5 tipe berdasarkan atap, 2 tipe berdasarkan lisplang, 3 tipe berdasarkan pembayang, 3 tipe berdasarkan pintu, 3 tipe berdasarkan jendela, 2 tipe berdasarkan lubang ventilasi, serta 4 tipe berdasarkan elemen penanda. Selain itu ditemukan sejumlah 12 tipe profil fasade yang terbentuk dari elemen atap, ketinggian bangunan serta elemen pembayang.

Berdasarkan peraturan RDTRK dan teori penataan perkotaan maka terdapat 5 aspek yang dapat diberikan arahan desain. Aspek tersebut meliputi *building setback*, ketinggian lantai bangunan, elemen atap, elemen sirkulasi udara serta elemen penanda. Arahan desain diberikan dengan pertimbangan eksisting dengan peraturan dan teori. *Building setback* diarahkan untuk diatur dengan panjang yang sama yaitu >20 meter untuk kesatuan kontinuitas visual serta skala ruang kota yang baik. Ketinggian lantai bangunan masih terdapat 26 bangunan yang tidak sesuai maka diarahkan untuk ketinggian 1-2 lantai sesuai peraturan. Elemen atap diarahkan untuk menerapkan tipe *airplane style* untuk membentuk *skyline* kawasan yang baik. Elemen jendela diarahkan tipe kombinasi untuk memaksimalkan 2 fungsi jendela dalam 1 fasade. Elemen penanda diarahkan tipe menyatu dengan fasade agar sesuai panduan penataan *signage* serta mengoptimalkan visual fasade dan elemen lainnya.

#### Daftar Pustaka

- Krier, Rob, 1996, *Komposisi Arsitektur*, diterjemahkan oleh : Ir. Effendi Setiadarma, 1988, Jakarta : Erlangga
- Marlina, E. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Andi, Yogyakarta.
- Tamrin, A. G, 2008, *Teknik Konstruksi Bangunan Gedung Jilid 2*, Klaten : PT. Macanan Jaya Cemerlang
- Triady, A. Y. 2012. Tipologi Regol/Pagar Rumah Tradisional di Laweyan Surakarta
- Utami. dkk. 2014. Kajian Bentuk dan Fasad Hotel Gino Feruci Bandung. Jurnal Online Institut Teknologi Nasional
- Wahid, Julaihi. Alamsyah, Bakti. 2013. *Teori Arsitektur. Suatu Kajian Perbedaan Pemahaman Teori Barat dan Timur*. Yogyakarta: Graha Ilmu