

ARTIKEL RISETURL artikel: <http://jurnal.ft.umi.ac.id/index.php/losari/article/view/1002082505>**Rumah Toko Kolonial dan Bentuk Modernnya di Indonesia:
Menelusuri Jejak Arsitektur yang Terputus**Nahridzah Mahjubuh Shiber¹, Umara Hasmarani Rizqiyah², Ahmad Nadhil Edar³, ^KJusbaeni⁴^{1,2,4}Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Negeri Makassar³Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Muslim IndonesiaEmail Penulis Korespondensi (^K): jusbaeni@unm.ac.idnahridzah.mahjubuh@unm.ac.id¹, umara.hasmarani@unm.ac.id², ahmad.nadhiledar@umi.ac.id³,jusbaeni@unm.ac.id⁴

(081320741630)

Abstract

The transformation of Indonesian shophouses reveals a decisive rupture between the spatial intelligence of their colonial predecessors and the sealed, utilitarian forms that now dominate urban areas. Through a visual analysis comparing colonial photographic archives from Batavia, Bandung, and Makassar (1900–1930) with modern shophouse imagery (2020–2024), this study reveals that the defining features of colonial shophouses, such as arcades, transitional emperan, inner courts, cross-ventilation pathways, and layered spatial sequences, have been systematically erased. This disappearance reflects an aesthetic shift and the loss of an ecological and social logic that enabled these buildings to negotiate the tropical climate, urban density and street-level activity. The findings show that modern shophouse cannot be seen as a natural progression of the colonial shophouse, but rather as a typological departure that has abandoned the organic, climatic and socio-urban relationships that have historically shaped Indonesia's commercial streetscapes.

Keywords: Colonial shophouse; modern shophouse; colonial architecture; spatial transformation.**PUBLISHED BY :**

Engineering Faculty

Universitas Muslim Indonesia

Address :

Jl. Urip Sumoharjo Km. 5 (Kampus II UMI)

Makassar, Sulawesi Selatan.

Email :losari.arsitekturjurnal@umi.ac.id**Phone :** +62 81342502866**Article history :**

Received 27 Juli 2025

Received in revised form 30 Juli 2025

Accepted 10 Agustus 2025

Available online 31 Agustus 2025

licensed by [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Abstrak

Transformasi rumah toko di Indonesia memperlihatkan terjadinya pemutusan tajam antara struktur ruang kolonial dan bentuk ruko modern yang berkembang sejak akhir abad ke-20. Melalui analisis visual diakronik terhadap arsip kolonial Batavia, Bandung, dan Makassar (1900–1930) yang disandingkan dengan citra ruko kontemporer (2020–2024), penelitian ini menemukan bahwa elemen-elemen ruang tropis yang dahulu menjadi inti sistem rumah toko—seperti arkade, *emperan*, *inner court*, ventilasi silang, dan komposisi ruang berlapis—secara sistematis menghilang pada wujud modernnya. Perubahan ini tidak sekadar menunjukkan pergeseran estetika, tetapi mengindikasikan hilangnya prinsip-prinsip ekologis dan sosial yang memungkinkan rumah toko kolonial bernegosiasi dengan iklim tropis dan aktivitas jalan. Temuan ini menegaskan bahwa ruko modern tidak dapat dipahami sebagai kesinambungan langsung dari rumah toko kolonial, melainkan bentuk terpisah yang kehilangan kapasitas organis, kedalaman ruang, serta relasi historisnya dengan kehidupan urban Indonesia.

Kata Kunci: Rumah toko kolonial; rumah toko modern; arsitektur kolonial; transformasi ruang

PENDAHULUAN

Rumah toko (shophouse) merupakan salah satu tipologi arsitektur paling signifikan yang membentuk wajah kota-kota Indonesia sejak akhir abad ke-19. Dalam konfigurasi kolonialnya, rumah toko tidak hanya berfungsi sebagai ruang dagang sekaligus hunian, tetapi juga sebagai perangkat urban yang secara aktif membangun hubungan antara bangunan, iklim, dan aktivitas jalan ^[1]. Di Batavia, Bandung, Surabaya, dan Makassar, rumah toko Tionghoa memperlihatkan penataan fasad berlapis, arkade teduh, ventilasi silang, serta *inner court* yang menjadikan tipologi ini sebagai sistem arsitektur yang hidup dan adaptif ^{[2][3]}. Namun, perkembangan rumah toko kontemporer sejak 1990-an menunjukkan pola transformasi yang bukan bersifat evolutif, melainkan diskontinuitas ^[4]. Elemen-elemen utama yang dahulu membentuk karakter rumah toko kolonial antara lain arkade, *inner court*, ritme bukaan, dan struktur ruang berlapis yang secara bertahap hilang dan tergantikan oleh fasad datar, material fabrikasi, dan orientasi terhadap kendaraan ^[5]. Perubahan tersebut menghasilkan tipologi baru yang tak lagi memediasi ruang urban, tetapi justru memutus hubungan antara bangunan dan jalan ^[6].

Sejumlah penelitian menggambarkan perubahan fasad, pertumbuhan vertikal, dan homogenisasi desain pada rumah toko modern ^{[7][8]}. Namun, sebagian besar kajian berhenti pada pemetaan bentuk, bukan pada pencarian kesinambungan ruang yang hilang. Padahal, rumah toko kolonial dibangun dengan logika ruang tropis yang terstruktur: ruang transisi di depan, *inner court* di tengah, dan ruang servis di belakang ^{[9][10]}. Hilangnya elemen-elemen ini

mengindikasikan pergeseran nilai arsitektural dari adaptasi ekologis menuju orientasi ekonomi instan ^[11]. Melalui komparasi visual lintas waktu—antara foto kolonial (1900–1930) dan citra modern (2020–2024)—penelitian ini memetakan bagaimana hubungan bangunan–jalan, iklim, dan ruang publik mengalami pemutusan. Fokusnya bukan pada gaya, tetapi pada hilangnya perangkat ruang yang dahulu memungkinkan rumah toko berfungsi sebagai sistem sosial dan ekologis perkotaan ^{[12][13][14][15]}.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan *desk research* kualitatif dengan sumber data berupa arsip visual daring. Data kolonial dikumpulkan dari repositori digital publik (KITLV, Tropenmuseum, koleksi kartu pos, serta dokumentasi daring lainnya) yang merekam rumah toko kolonial di Batavia, Bandung, dan Makassar antara tahun 1900–1930. Data modern dikumpulkan melalui pencarian daring (street view dan foto digital tahun 2020–2024) untuk lokasi yang sama. Analisis dilakukan dengan komparasi visual diakronik, yaitu menempatkan gambar kolonial dan gambar modern secara berdampingan untuk membaca perubahan hubungan bangunan–jalan, struktur iklim, komposisi fasad, dan organisasi ruang. *Inner court* dianalisis menggunakan diagram *air-well* dari publikasi arsitektur Asia Tenggara. Setiap visual digunakan untuk menelusuri perubahan elemen ruang tanpa menggunakan pendekatan bentuk semata, tetapi membaca hilangnya perangkat ruang yang menentukan kemampuan bangunan merespons iklim dan aktivitas kota.

HASIL

1. Perubahan Hubungan Bangunan dan Jalan

Rumah toko kolonial pada *Weltevreden* Passar Baroe Batavia (Pasar Baru Kota Jakarta saat ini) menampilkan arkade sebagai ruang transisi publik yang berfungsi sebagai koridor teduh bagi pejalan kaki, sebagaimana tampak pada Gambar 1. Struktur ini menciptakan hubungan yang cair antara aktivitas dagang, hunian, dan jalan ^[1]. Pada kondisi rumah toko modern, area yang sama berubah menjadi deret visual yang modern dengan bidang fasad datar dan area depan yang didominasi parkir, seperti terlihat pada Gambar 2, yang menghilangkan ruang transisi dan memutus hubungan antara bangunan dan pejalan kaki ^[5].



Gambar 1. Pasar Baroe, Batavia (\pm 1900–1930)
Sumber: KITLV



Gambar 2. Pasar Baru, Jakarta (\pm 2020–2024)
Sumber: Citra Daring

Fenomena serupa terjadi pada Kota Bandung. Pada Gambar 3 menunjukkan *Winkelstraat te Bandoeng* pada tahun 1930, di mana fasad rumah toko menampilkan ritme kolom, bukaan vertikal, dan tritisan dalam konfigurasi tropis [2]. Sementara, Gambar 4 memperlihatkan kondisi saat ini yang sekarang dikenal dengan Jalan Asia-Afrika kini menampilkan fasad tertutup dan homogen, dengan *signage* yang lebih mendominasi.



Gambar 3. *Winkelstraat te Bandoeng* (Tahun 1930)
Sumber: Tropenmuseum



Gambar 4. Jalan Asia-Afrika (Tahun 2023)
Sumber: Citra Daring

Hal yang sama terlihat juga pada Kota Makassar. Dengan jelas pada Gambar 5 dan Gambar 6 menunjukkan rumah toko pada era kolonial *Tempelstraat* yang saat ini dikenal dengan Jalan Sulawesi dan *Muurstraat* yang sekarang adalah Jalan Timor dan yang masih terlihat adanya arkade dan bukaan yang ritmis. Sangat berbeda dengan kondisi modern pada kedua lokasi tersebut sama-sama telah kehilangan kedalaman fasad dan ruang antara bangunan dan jalan sekitarnya.



Gambar 5. *Tempelstraat*, tahun 1914 (Kiri) dan Jalan Sulawesi, april 2024 (Kanan)
Sumber: Kamajayashagir



Gambar 6. *Muurstraat*, dari kartu pos tahun 1920an (Kiri) dan Jalan Timor, april 2024 (Kanan)
Sumber: Kamajayashagir

2. Hilangnya Sistem Iklim Pasif

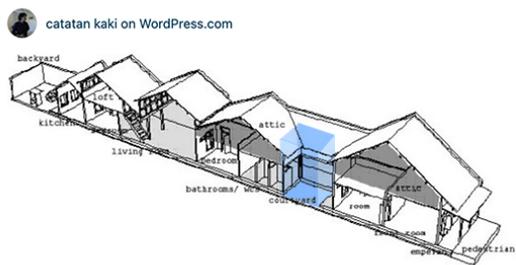


Gambar 7. Ilustrasi *Air-well* pada rumah toko kolonial
Sumber: *Architecture Department of Taylor's University* (2015)

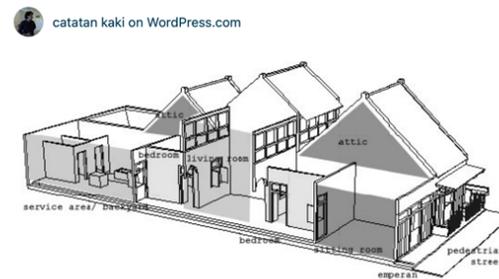
Rumah toko kolonial memiliki inner court sebagai organ iklim utama. Disebut juga sebagai ruang terbuka tengah yang memungkinkan ventilasi silang, pencahayaan, dan pengaturan suhu dalam rumah toko. Ilustrasi air-well ditunjukkan pada Gambar 7, yang memperlihatkan bagaimana void tengah bekerja sebagai stabilisator iklim bangunan [10]. Rumah Toko modern justru menghilangkan ruang ini, menyebabkan ketergantungan pada AC, pencahayaan buatan, dan ventilasi mekanis [5].

3. Perubahan Struktur Ruang

Rumah toko kolonial pada Gambar 8 masih mempertahankan susunan ruang berlapis—*emperan* sebagai mediator dengan jalan, ruang dagang di depan, ruang domestik di tengah, *courtyard* sebagai organ iklim pasif, serta area servis dan *backyard* di bagian belakang sehingga membentuk sistem tropis yang memungkinkan ventilasi silang, pencahayaan alami, dan kedalaman ruang. Sebaliknya, isometri ruko modern pada Gambar 9 menunjukkan hilangnya seluruh organ penting tersebut; ruang depan tidak lagi menjadi zona transisi tetapi berubah menjadi bidang masif yang bersinggungan langsung dengan parkir, *courtyard* menghilang sehingga aliran udara terputus, dan struktur ruang menyempit menjadi susunan linier yang tertutup rapat.



Gambar 8. Potongan memanjang rumah toko kolonial
Sumber: Setiadi, 2012



Gambar 9. Potongan memanjang rumah toko modern
Sumber: Setiadi, 2012

PEMBAHASAN

Hasil analisis pada tiga kota besar yakni Jakarta, Bandung, dan Makassar memperlihatkan pola yang konsisten bahwa rumah toko modern tidak lagi mempertahankan perangkat ruang yang dahulu menjadi inti rumah toko kolonial. Perubahan ini bersifat lebih dari sekadar pergeseran

bentuk; ia merupakan perubahan struktural dan ekologis yang menghapus cara bangunan berhubungan dengan jalan, iklim, dan aktivitas sosial. Hilangnya arkade sebagaimana terlihat pada Gambar 2, 4, 5, dan 6 menunjukkan bahwa ruang yang dulu menjadi mediator antara bangunan dan publik kini digantikan oleh bidang fasad tertutup dan zona parkir, mengubah ruang depan dari ruang transisi menjadi batas yang tidak ramah bagi pejalan kaki. Demikian pula, hilangnya *inner court* pada rumah toko modern (Gambar 7) menghilangkan organ iklim pasif yang dahulu menjadi mekanisme utama ventilasi silang dan pencahayaan alami pada rumah toko kolonial.

Pemutusan ini semakin terlihat ketika dua isometri ruang pada Gambar 8 dan Gambar 9 dianalisis lebih lanjut. Rumah toko pada era kolonial menampilkan struktur ruang berlapis yang membentuk ekosistem tropis: *emperan* sebagai ruang teduh publik, ruang dagang di depan, ruang domestik di tengah, *courtyard* sebagai pusat pengatur iklim, serta area servis dan *backyard* yang menjadi jalur keluarnya udara panas ^[16]. Pola berlapis ini tidak hanya memfasilitasi fungsi ekonomi dan hunian, tetapi juga menciptakan ritme termal yang stabil, memungkinkan bangunan bernapas dan beradaptasi dengan iklim tropis. Sebaliknya, rumah toko modern menyederhanakan seluruh struktur ini menjadi ruang linier tertutup tanpa modul ekologis. Hilangnya *courtyard* (Gambar 9) dan tertutupnya *emperan* (Gambar 8) memutus aliran udara alami, sehingga bangunan menjadi entitas yang sepenuhnya bergantung pada pendinginan mekanis. Perubahan tersebut membentuk pengalaman ruang yang berbeda secara fundamental: dari sistem ruang yang terbuka, responsif, dan berlapis menjadi kotak arsitektural homogen yang terpisah dari konteks iklim dan sosial perkotaan.

Dengan demikian, transformasi rumah toko modern tidak dapat dipahami sebagai perkembangan langsung dari bentuk kolonialnya. Yang terjadi bukanlah kesinambungan, tetapi pergeseran paradigma yang menghilangkan organ-organ ruang yang dulu memungkinkan rumah toko kolonial menyatu dengan lingkungan tropis dan aktivitas jalan. Perubahan ini menunjukkan adanya diskontinuitas mendalam, baik dalam cara ruang bekerja, cara bangunan merespons iklim, maupun dalam relasi antara arsitektur dengan kehidupan urban yang tidak dapat dijelaskan hanya sebagai perubahan fasad atau variasi tipologis semata.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa transformasi rumah toko di Indonesia bukan merupakan perkembangan yang berkelanjutan, tetapi sebuah pemutusan menyeluruh terhadap prinsip-prinsip ruang tropis yang dahulu membentuk bangunan kolonial. Analisis visual dari Jakarta, Bandung, dan Makassar memperlihatkan bahwa elemen-elemen penting seperti arkade, *inner court*, *emperan*, dan struktur ruang berlapis tidak sekadar mengalami perubahan, tetapi benar-benar hilang dari rumah toko modern. Hilangnya perangkat ini menyebabkan rumah toko modern tidak lagi berfungsi sebagai sistem ruang adaptif yang merespons iklim dan aktivitas jalan, melainkan menjadi objek arsitektural tertutup yang mengandalkan teknologi mekanis untuk kenyamanannya. Dengan demikian, rumah toko modern bukan penerus ekologis dan sosial dari rumah toko kolonial, tetapi menghadirkan bentuk baru yang kehilangan kapasitas organis dan keterhubungan perkotaan yang dulu melekat pada rumah toko kolonial.

Perbandingan melalui potongan dan isometri (Gambar 7, 8, dan 9) memperjelas bahwa pemutusan ini terjadi pada tingkat paling mendasar: struktur, fungsi, ritme termal, hingga cara bangunan bernegosiasi dengan ruang publik. Rumah toko kolonial mengandalkan keterbukaan, ventilasi silang, *courtyard*, serta perpaduan fungsi hunian-perdagangan yang terintegrasi dengan kehidupan jalan. Sebaliknya, rumah toko modern menampilkan logika desain yang memprioritaskan batas fisik, homogenitas material, dan orientasi kendaraan. Konsekuensinya, rumah toko modern membentuk lanskap kota yang lebih panas, kurang manusiawi, dan kehilangan karakter sosial-ekologis yang secara historis menjadi bagian dari morfologi kawasan dagang di Indonesia. Temuan ini menunjukkan bahwa apa yang hilang bukan hanya elemen arsitektur, tetapi cara berpikir tentang ruang perkotaan itu sendiri.

2. Saran

Diperlukan kerangka desain baru yang tidak hanya meniru bentuk kolonial, tetapi mengembalikan fungsi-fungsi ruang tropis yang telah hilang. Elemen transisi seperti arkade, *emperan*, dan ruang teduh publik harus dipertimbangkan kembali sebagai bagian integral dari desain rumah toko kontemporer. Demikian pula, *inner court* atau void vertikal perlu diadaptasi untuk mengembalikan kinerja ekologis yang dahulu menyokong ventilasi dan pencahayaan alami. Kebijakan kota dapat mendorong penerapan kembali perangkat ruang ini, bukan sebagai nostalgia visual, tetapi sebagai strategi adaptasi iklim dan peningkatan kualitas

hidup urban. Dengan mengembalikan peran ruang transisi dan pernapasan bangunan, rumah toko dapat kembali berfungsi sebagai entitas yang bernegosiasi dengan jalan dan lingkungan tropis, bukan sekadar massa tertutup yang pasif.

Selain kerangka desain, dibutuhkan pendekatan regulasi yang lebih peka terhadap dinamika ruang jalan. Pemerintah daerah dapat menyusun pedoman tata bangunan yang menekankan integrasi antara ruang dagang dan ruang pejalan, termasuk pembatasan penggunaan fasad masif, pengendalian *signage*, dan pengaturan jarak bebas depan bangunan untuk menghindari dominasi parkir. Penelitian lanjutan dapat memperluas analisis pada kota-kota lain untuk melihat pola pemutusan serupa dan mengembangkan model rumah toko tropis yang lebih manusiawi dan berkelanjutan. Dengan demikian, transformasi rumah toko ke depan dapat diarahkan pada pemulihan kecerdasan ekologis dan sosial yang pernah menghidupi rumah toko kolonial, sekaligus menjawab tantangan urban kontemporer.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Kusno, A. (2012). *Housing the State: The Ruko and the Formation of the Middle Class in Indonesia*. Indonesia, 93, 107–130.
- [2] Widodo, J. (2019). *The Shophouse: The DNA of Southeast Asian Urban History*. Nakhara: Journal of Environmental Design and Planning, 16, 1–12.
- [3] Tjahjono, G. (2021). *The Persistence of the Shophouse in the Indonesian Urban Landscape*. International Journal of Architectural Heritage, 15(4), 560–575.
- [4] Antariksa, A. (2015). *Transformation of Facade Elements on Colonial to Modern Shophouses in Malang*. Journal of Applied Environmental and Biological Sciences, 5(9), 84–92.
- [5] Widyarta, M. N. (2017). *The Chaos of Ruko Facades: A Study on Visual Pollution in Indonesian Arterial Roads*. IOP Conference Series: Earth and Environmental Science, 99, 012028.
- [6] Pratiwo. (2010). *The Chinese Architecture in Java*. Yogyakarta: Ombak.
- [7] Handinoto. (2010). *Indische Architecture in Indonesia*. Dimensi Teknik Arsitektur, 38(1), 12–20.
- [8] Tutisani, T. (2016). *Karakteristik Visual Fasad Bangunan Ruko Modern*. Jurnal Arsitektur Lansekap, 2(2), 15–24.
- [9] Nugroho, A. M. (2011). *The Architecture of “Ruko” in Indonesia: Between Tradition and Modernity*. Prosiding Seminar Nasional Arsitektur Senthong, 1, 120–130.
- [10] Hidayatun, M. I., Prijotomo, J., & Rachmayanti, S. (2014). *The Existence of Inner Court in The Shophouse Architecture*. Dimensi: Journal of Architecture and Built Environment, 41(2), 85–92.

-
- [11] Utaberta, N. et al. (2018). *Typological Analysis of Shophouse Facade in Historic Districts*. Journal of Design and Built Environment, 18(1), 30–42.
- [12] Arifin, L. S. (2010). *Morphology of Shophouse Plans in East Java*. International Journal of Academic Research, 2(4), 15–22.
- [13] Sardjono, A. B. (2006). *Perubahan Langgam Arsitektur Rumah Toko di Kawasan Pecinan*. Jurnal Ilmiah Arsitektur, 2(1), 10–18.
- [14] Budi, B. S. (2015). *Morfologi Fasad Bangunan Toko Pecinan*. Jurnal Tesa Arsitektur, 13(1), 1–14.
- [15] Soewarno, N., & Taufan, H. (2020). *Spatial Adaptation of Modern Ruko for Creative Industry Functions*. Dimensi: Journal of Architecture and Built Environment, 47(2), 89–98.
- [16] Setiadi, S. (2012). *Peculiar Shophouses in Indonesia: Types, Variants, and Context*. Catatan Kaki (blog). Diakses dari <https://cungss.wordpress.com/2012/11/01/peculiar-shophouses-in-indonesia-types-variants-and-context/>