

---

**Eksistensi Ruko dan Relevansi Desainnya Dalam Perkembangan Bisnis  
di Kawasan Heritage, Gajah Mada, Denpasar**

I Komang Gelda Manika Aprizio<sup>1</sup>, Pande Putu Dwi Novigga Artha<sup>2</sup>, A. A. Ngurah Agung Candra Gupta<sup>3</sup>, I Nyoman Andy Armawan<sup>4</sup>

<sup>1,2,3,4</sup>Program Studi Arsitektur, Universitas Warmadewa, Jl. Terompong No. 24, Denpasar, Indonesia

e-mail: [geldamanikaaprizio@gmail.com](mailto:geldamanikaaprizio@gmail.com)<sup>1</sup>

**How to cite (in APA style):**

Aprizio, I.K.G.M., Artha, P.P.D.N., Gupta, A.A.N.A.C., Armawan, I.N.A. (2023). Eksistensi Ruko dan Relevansi Desainnya dalam Perkembangan Bisnis di Kawasan Heritage, Gajah Mada, Denpasar. *Undagi : Jurnal Ilmiah Arsitektur Universitas Warmadewa*. 11 (1), pp.165-170.

**ABSTRACT**

*Cultural heritage areas provide insights that correlate with the historical value of the area. Historical value characterizes the uniqueness of the area and influences the physical development of the city in general. The city's past civilization is the main attraction. The tourism perspective offers a paradigm shift in society and tourists' thinking. The cultural heritage area of Jalan Gajah Mada Denpasar is a reflection of the ancient city of Denpasar today. The Gajah Mada area is surrounded by old buildings that function as shops. Shop houses (ruko) in the Gajah Mada cultural heritage area have existed since the 1920s and began to be built massively in the 1970s. Until now, around 312 shophouses have been located along Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, and Jalan Kartini. In this study, through interviews, observation, and analysis, the existence and relevance of shophouses (ruko) along Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, and Jalan Kartini were obtained. This study took 8 samples to find out which building was chosen, namely based on location (Gajah Mada Street, Sulawesi Street, Kartini Street), building function (food and beverage, coffee shop, fabric shop, etc.), and number of floors (2 floors, 3 floors, and 4 floors).*

**Keywords:** *Shophouse; Heritage Areas; Street*

**ABSTRAK**

Kawasan cagar budaya memberikan wawasan yang berkorelasi dengan nilai sejarah kawasan tersebut. Nilai sejarah mencirikan keunikan kawasan dan mempengaruhi perkembangan fisik kota secara umum. Peradaban masa lalu kota ini menjadi daya tarik utama. Perspektif pariwisata menawarkan perubahan paradigma dalam masyarakat dan pemikiran wisatawan. Kawasan cagar budaya Jalan Gajah Mada Denpasar merupakan cerminan kota kuno Denpasar saat ini. Kawasan Gajah Mada dikelilingi oleh bangunan tua yang berfungsi sebagai pertokoan. Rumah toko (ruko) di kawasan cagar budaya Gajah Mada sudah ada sejak tahun 1920-an dan mulai dibangun secara masif pada tahun 1970-an. Hingga saat ini, telah berdiri sekitar 312 ruko di sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini. Dalam penelitian ini, melalui wawancara, observasi, dan analisis, diperoleh keberadaan dan relevansi ruko di sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini. Penelitian ini mengambil 8 sampel untuk mengetahui bangunan yang dipilih yaitu berdasarkan lokasi (Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, Jalan Kartini), fungsi bangunan (makanan dan minuman, kedai kopi, toko kain, dll), dan jumlah lantai. (2 lantai, 3 lantai, dan 4 lantai).

**Keywords:** *Rumah Toko; Cagar Budaya; Jalan*

**PENDAHULUAN**

Kawasan *heritage* Jalan Gajah Mada, Denpasar merupakan gambaran kota kuno Denpasar saat

ini. Daerah Gajah Mada ini dikelilingi oleh bangunan tua yang difungsikan sebagai toko. Deretan pertokoan di kawasan bersejarah Jalan Gajah Mada ini menunjukkan ketenaran daerah tersebut sebagai pusat perbelanjaan terbesar di kota Denpasar sampai sekarang dengan bentuk bangunan ruko (rumah toko).

Berkembangnya suatu ruko merupakan suatu alternatif respon terhadap kebutuhan hunian dan juga perdagangan pada lahan terbatas di pusat kota khususnya Denpasar. Seiring berjalannya waktu, banyak rumah roko khususnya di Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini beralih fungsi dari hunian dan komersil menjadi fungsi komersil saja. Selain itu, fungsi dan kebutuhan ruang mengalami perubahan mengikuti perkembangan pola bisnis sehingga fasad dan ruang dalam mengalami penyesuaian.

Kawasan *heritage* memberikan wawasan yang berkorelasi dengan nilai sejarah daerah tersebut. Nilai sejarah mencirikan keunikan daerah dan mempengaruhi perkembangan fisik kota secara umum. Peradaban masa lalu kota menjadi daya tarik utama. Perspektif pariwisata menawarkan paradigma pemikiran Masyarakat dan turis berubah.

Menurut UNESCO (1972), *heritage* memiliki makna sebagai warisan budaya masa lalu yang perlu diwariskan. *Heritage* memiliki karakteristik menurut Synder dan Catanse dalam Budiharjo (1977) yaitu kelangkaan, kesejarahan, estetika, superlativitas, kejamakan, dan pengaruh. Selain karakteristik tersebut *heritage* tersebut juga mengandung nilai-nilai (Kerr, 1983) seperti (1) nilai sosial yang bermakna dan bermanfaat bagi masyarakat, (2) nilai komersial yang memiliki peluang dalam perkembangan perekonomian, dan (3) nilai ilmiah yang berperan dalam pengembangan ilmu pengetahuan.

Pelestarian bangunan kuno yang memiliki nilai sejarah dapat dilakukan dengan cara (1) konservasi, (2) preservasi, (3) konsolidasi, (4) restorasi, (5) rekonstitusi, (6) rehabilitasi, (7) renovasi, (8) penggunaan adaptif, (9) rekonstruksi, (10) replikasi, (11) proteksi, dan (12) stabilisasi.

Pertama, konservasi merupakan pengelolaan tempat atau kawasan dengan tujuan tetap menjaga keaslian budaya dari tempat atau wilayah tersebut. Kedua, preservasi merupakan suatu upaya seperti melindungi artefak, monumen, maupun lingkungan agar memiliki kondisi fisik yang sama seperti sebelumnya. Ketiga, melindungi bangunan-bangunan tua dari kerusakan fisik dengan cara alami ataupun dengan campur tangan manusia.

Keempat, restorasi merupakan upaya untuk mengembalikan kondisi fisik bangunan sama seperti sebelumnya. Kelima, pelestarian yang dilakukan dengan cara yang lebih radikal. Keenam, rehabilitasi merupakan mengembalikan kondisi fisik bangunan seperti semula tanpa menghilangkan ciri khas dari bangunan tersebut.

Ketujuh, renovasi merupakan mengubah Sebagian interior bangunan baik itu oembaruan material hingga membuat fungsi baru. Kedelapan, penggunaan adaptif merupakan mengubah bangunan mengikuti dengan fungsi baru pada sebuah kawasan. Kesembilan, rekontruksi merupakan membangun kembali sebuah bangunan tua yang memiliki fungsi baru.

Sepuluh, replikasi merupakan membuat sebuah duplikat baik itu dari segi artefaknya saja maupun bangunan utuh yang sudah ada. Sebelas, proteksi merupakan upaya untuk menjaga kondisi fisik dari kerusakan dan bahaya. Terakhir, stabilisasi merupakan membangun kembali struktur suatu bangunan agar lebih stabil dengan tetap mempertahankan bentuk aslinya.

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan latar belakang diatas, ada pun tujuan dalam penelitian Eksistensi Ruko dan Relevansi Desainnya Dalam Perkembangan Bisnis di Kawasan Heritage, Gajah Mada, Denpasar, yaitu:

1. Mengetahui eksistensi ruko yang terjadi pada kawasan heritage Gajah Mada.
2. Mengetahui relevansi bangunan terhadap perubahan zaman dan pola bisnis.

## METODE PENELITIAN

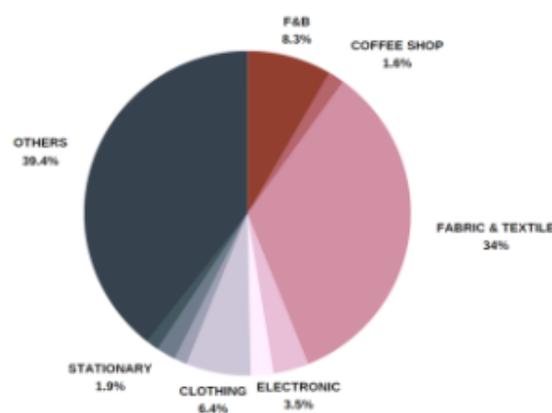
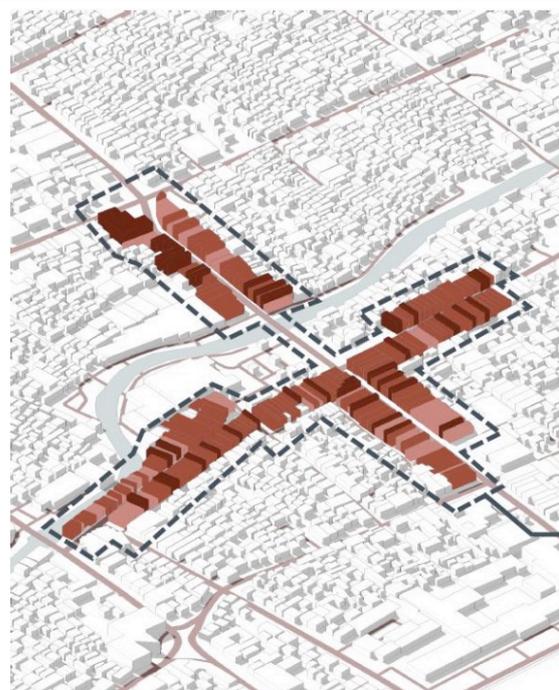
Data-data yang dipaparkan diperoleh melalui observasi lapangan, wawancara, studi literatur secara online, dan dokumentasi terdahulu. Analisis data dilakukan melalui metode deskriptif kualitatif dan interpretatif. Fokus utama penelitian ini berhubungan dengan penggalian potensi-potensi yang dimiliki Kawasan Gajah Mada sebagai kawasan *heritage* terutama dalam bidang arsitektur. Melalui penelitian. Selain itu, upaya upaya yang dilakukan bertujuan untuk menjaga kawasan ini dari sporadis pertumbuhan dan pembangunan Kota Denpasar.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Sejarah Singkat dan Perkembangan Ruko di Kawasan Heritage, Gajah Mada, Denpasar

Warga etnis Tionghoa mulai masuk ke Bali sejak tahun 1823 yang diawali dengan datangnya pria bernala Lie Sing Hwat ke Singaraja melalui pelabuhan kerajaan Balu Utara untuk sebuah misi perdagangan dunia. Pemerintah kolonial Belanda mulai mengadakan kebijaksanaan baru dalam hal penempatan orang – orang asing (bukan Bali) di Kota Denpasar setelah memenangkan pperang dengan kerajaan Badung pada tahun 1906. Sebelah barat bekan Puri Denpasar diberikan kepada orang Cina yang kemudian membangun pusat – pusat perbelanjaan. Di sekitar Pasar Badung ditempatkan orang – orang Arab sebagai pedagang – agar dapat mengimbangi aktivitas Cina.

### Persebaran Ruko di Jalan Gajah Mada, Denpasar



**Gambar 1**

Persebaran Ruko Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini

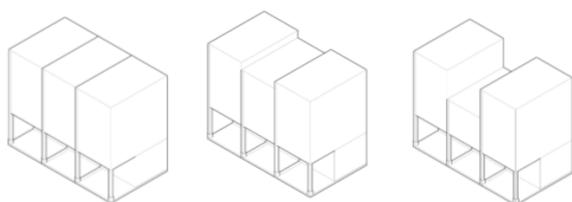
(Sumber: Aprizio, dkk, ,2022)

Sebanyak 312 ruko tersebar di sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini dengan jumlah masing – masing (1) 120 ruko di Jalan Gajah Mada, (2) 115 ruko di Jalan Sulawesi, dan (3) 77 ruko di Jalan Kartini. Ruko di sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini memiliki keberagaman fungsi. Melalui observasi, kami memperoleh informasi terkait persebaran fungsi ruko di sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini, diantaranya:

- Food and Beverages*, sebanyak 26 ruko,
- Coffee Shop*, sebanyak 5 ruko,

- c. *Fabric and Textile Shop*, sebanyak 106 ruko,
- d. *Electronic Shop* sebanyak 11 ruko,
- e. *Medicine Store*, sebanyak 7 ruko,
- f. *Clothing Shop*, sebanyak 20 ruko,
- g. *Optical Store*, sebanyak 4 ruko,
- h. *Stationary Store*, sebanyak 6 ruko,
- i. *Building and Furniture*, sebanyak 4 ruko, dan
- j. Fungsi – Fungsi Lainnya, sebanyak 123 ruko.

### Tipologi Bangunan



**Gambar 2**  
Ketinggian Bangunan  
(Sumber: *Aprizio, dkk, ,2022*)

Ketinggian bangunan ruko cenderung dinamis satu dengan lainnya, tidak ada ketentuan ketinggian sehingga terdapat variasi tinggi. Sedangkan untuk posisi bangunan terhadap bangunan sebelahnya cenderung selaras karena bagian depan digunakan sebagai sirkulasi dari pengguna bangunan atau pengunjung.



**Gambar 3**  
Tipologi Bangunan  
(Sumber: *Aprizio, dkk, ,2022*)

Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, ruko-ruko sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini dibangun dengan gaya art deco sekitar tahun 1930-an oleh pengusaha Etnis Tionghoa dan Arab. Secara arsitektur, bangunan ruko berbentuk sempit di bagian muka namun memanjang ke belakang.

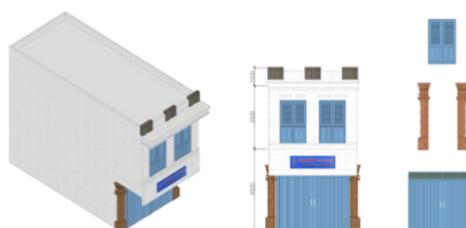
Bentuk ini juga nampaknya didasari oleh pertimbangan ekonomi sehingga di satu ruas jalan, semua ruko memiliki muka dengan lebar yang hampir sama. Bila ditinjau dari perbandingan luas bangunan dengan luas kavling (KDB), bangunan di Sepanjang Jalan Gajah Mada ini sebagian besar memiliki KDB di atas 80%. Dapat disimpulkan di Sepanjang Jalan Gajah Mada ini padat bangunan hampir tanpa ada jeda antar bangunan.

Dalam hal ornamen, didominasi oleh adegan dan pandil ukiran Bali yang dibuat sekitar Tahun 1980-an guna mengikuti peraturan daerah. Perlantain bangunan sejajar tanah di depan masing-masing bangunan terdapat jalan setapak menyambung membentuk koridor yang melindungi pelintas dari panas dan hujan.

### SAMPLE BANGUNAN

Dalam penelitian ini kami mengambil 8 sample ruko untuk kami lakukan pengamatan dan observasi. Dasar pemilihan 8 sample tersebut, yaitu berdasarkan lokasi (Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, Jalan Kartini), Fungsi Bangunan, (Food and Beverages, Coffee Shop, Fabric Shop, dan lainnya), dan jumlah lantai bangunan (2lantai, 3 lantai, dan 4 lantai).

- a. Sample 1 – Toko Alat Tulis dan Kedai Kopi Sebelah Selatan Jalan Gajah Mada



**Gambar 4**  
Sample 3 (Isometri, Tampak Depan, Ornamen)  
(Sumber: *Aprizio, dkk, ,2022*)

### Material



Bata Kayu Beton Kaca

**Gambar 5**

Material Penyusun Bangunan Sampel 1  
(Sumber: *Aprizio, dkk, 2022*)

- b. Sample 2 – Toko Peralatan Olah Raga  
Sebelah Selatan Jalan Gajah Mada



**Gambar 6**

Sample 4 (Isometri, Tampak Depan, Ornamen)  
(Sumber: *Aprizio, dkk, 2022*)

Material



Kayu Beton Kaca Bata

**Gambar 7**

Material Penyusun Bangunan Sampel 2  
(Sumber: *Aprizio, dkk, 2022*)

- c. Sample 3 – Toko Kain Sebelah Timur  
Jalan Sulawesi



**Gambar 8**

Sample 3 (Isometri, Tampak Depan)  
(Sumber: *Aprizio, dkk, 2022*)

Material

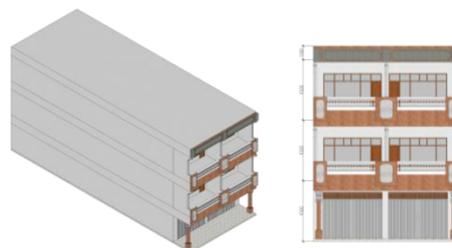


Kayu Beton Kaca Bata

**Gambar 9**

Material Penyusun Bangunan Sample 3  
(Sumber: *Aprizio, dkk, 2022*)

- d. Sample 4 – Toko Pakaian dan Kebaya  
Sebelah Selatan Jalan Gajah Mada



**Gambar 10**

Sample 4 (Isometri, Tampak Depan)  
(Sumber: dokumen pribadi, 2022)

Material

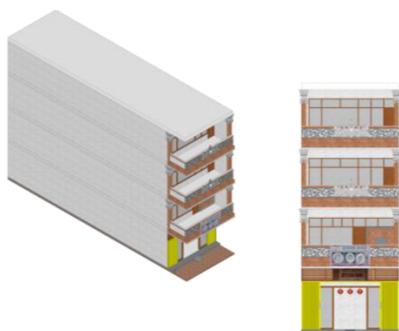


Kayu Beton Kaca Bata

**Gambar 11**

Material Penyusun Bangunan Sample 4  
(Sumber: *Aprizio, dkk, 2022*)

- e. Sample 5 – Restoran Makanan Cina  
Sebelah Selatan Jalan Gajah Mada



**Gambar 12**  
Sample 5 (Isometri, Tampak Depan)  
(Sumber: dokumen pribadi, 2022)

Material



Kayu Beton Kaca Bata

**Gambar 13**  
Material Penyusun Bangunan Sample 5  
(Sumber: Aprizio, dkk, ,2022)



**Gambar 16**  
Sample 9 (Isometri, Tampak Depan)  
(Sumber: dokumen pribadi, 2022)

Material



Kayu Beton Kaca Bata

**Gambar 17**  
Material Penyusun Bangunan Sample 7  
(Sumber: Aprizio, dkk, ,2022)

f. Sample 6 – Kedai Kopi Sebelah Utara Jalan Gajah Mada



**Gambar 14**  
Sample 6 (Isometri, Tampak Depan, Ornamen)  
(Sumber: dokumen pribadi, 2022)

Material



Kayu Beton Kaca Bata

**Gambar 15**  
Material Penyusun Bangunan Sample 6  
(Sumber: Aprizio, dkk, ,2022)

g. Sample 7 – Toko Frozen Food Sebelah Timur Jalan Kartini

Data yang dikumpulkan melalui observasi dan wawancara terhadap 8 sample yang telah ditentukan. Kami melakukan observasi yang terbagi menjadi 3 waktu, yaitu pagi, siang, dan sore hari. Berdasarkan hasil observasi rata – rata toko mulai beroperasi dan menerima pelanggan pada pukul 09.00 WITA. Di siang hari, tepatnya pada pukul 13.00 WITA ruko masih beroperasi, namun tidak ada kegiatan yang signifikan di dalam maupun di luar ruko. Mulai pukul 18.00 WITA, ruko sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini mulai tutup dan tidak ada lagi tanda – tanda aktivitas yang berkaitan dengan ruko.

Berdasarkan hasil wawancara, observasi, dan analisa pada 8 bangunan yang diamati, terdapat beberapa hasil penelitian, yaitu pembangunan ruko dominan pada tahun 1970-an sekitar 36%. Sebanyak 5 dari 8 sample ruko mengalami perubahan model dan pola bisnis untuk menjaga relevansi dengan target pasar, sehingga terjadi perubahan pada tata ruang dalam saja karena tampilan fasad termasuk ke dalam cagar budaya yang diatur dalam Peraturan Walikota Denpasar Nomor 60 Tahun 2020.

## **SIMPULAN**

Rumah toko (ruko) di kawasan *heritage* Gajah Mada sudah ada sejak tahun 1920 dan mulai massif dibangun pada tahun 1970-an. Sampai saat ini, sekitar 312 ruko berada di sepanjang Jalan Gajah Mada, Jalan Sulawesi, dan Jalan Kartini. Bangunan memiliki gaya art-deco hingga pada akhirnya diseragamkan dan ditambah ornament menggunakan material lokal seperti bata pada tahun 1980-an karena mengikuti peraturan daerah. Banyak bangunan mengalami perubahan baik dari segi arsitektural maupun dari segi bisnis. Segi arsitektural juga mengalami perubahan pada bagian ruang dalam karena mengikuti perkembangan pola bisnis agar tetap relevan. Namun, tak sedikit juga bangunan yang sama persis baik interior maupun eksterior dari awal bangunan berdiri

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Entas, D. (2018). Kawasan Heritage Jalan Gajah Mada Sebagai Upaya Pelestarian Kawasan Kota Tua Denpasar Bali. *Jurnal Industri Pariwisata*, 1(1), 13–19. <https://doi.org/10.36441/pariwisata.v1i1.12>
- Putri Ayu Devi Permata Sari, Dkk (2021). TRANSFORMASI PADA RUMAH TOKO (SHOPHOUSE) KAWASAN PECINAN KOTA LAMA JALAN GAJAH MADA DENPASAR. Prosiding Seminar Nasional Desain dan Arsitektur (SENADA). <http://senada.idbbali.ac.id>
- Sau, Agreichorna F. B., Dkk (2021). Gaya Arsitektur di Kawasan Kota Tua Jalan Gajah Mada, Denpasar. *Undagi: Jurnal Ilmiah Arsitektur Universitas Warmadewa*. <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/undagi/index>