TINGKAT PERUBAHAN ELEMEN FASAD RUKO TERHADAP KUALITAS VISUAL KAWASAN STUDI KASUS RUKO CROWN GOLF PIK 1

TESIS

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Studi Magister Arsitektur

IWA FAUZI
55924110014

PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA

lib.mercubuana.ac.id

TINGKAT PERUBAHAN ELEMEN FASAD RUKO TERHADAP KUALITAS VISUAL KAWASAN

STUDI KASUS RUKO CROWN GOLF PIK 1

TESIS

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk Menyelesaikan
Program Studi Magister Arsitektur

IWA FAUZI
55924110014

PROGRAM STUDI MAGISTER ARSITEKTUR
FAKULTAS TEKNIK
UNIVERSITAS MERCU BUANA
JAKARTA

lib.mercubuana.ac.id

HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Iwa Fauzi
NIM	: 55924110014
Fakultas/Program Studi	: Teknik/Magister Arsitektur

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Tesis berjudul: **"Tingkat Perubahan Elemen Fasad Ruko Terhadap Kualitas Visual Kawasan Studi Kasus Ruko Crown Golf PIK 1"** adalah hasil karya saya sendiri, tidak mengandung unsur plagiarisme, pelanggaran hak cipta, atau konten ilegal dalam bentuk apapun dan tidak melanggar hukum atau hak pihak manapun. Apabila di kemudian hari ditemukan pelanggaran terhadap pernyataan ini, saya bersedia menanggung seluruh konsekuensi hukum dan membebaskan Universitas Mercu Buana dari segala bentuk tuntutan hukum dan saya siap mendapatkan sanksi akademis yang berlaku di Universitas Mercu Buana.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 21 Agustus 2026



Iwa Fauzi

lib.mercubuana.ac.id

SURAT KETERANGAN HASIL *SIMILARITY*

Menerangkan bahwa Jurnal / Karya Ilmiah / Laporan Tugas Akhir pada BAB I, BAB III, BAB IV, dan BAB V / Praktek Keinsinyuran atas nama:

Nama	:	**Iwa fauzi**
NIM	:	**55924110014**
Program Studi	:	**Magister Arsitektur**
Judul Tugas Akhir / Tesis / Praktek Keinsinyuran	:	**Tingkat Perubahan Elemen Fasad Ruko Terhadap Kualitas Visual Kawasan. Studi Kasus: Ruko Crown Golf PIK 1**

Telah dilakukan pengecekan *Similarity* menggunakan aplikasi/sistem *Turnitin* pada **Kamis, 27 Agustus 2026** dengan hasil presentase sebesar **18 %** dan dinyatakan memenuhi standar sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana.
Demikian surat keterangan ini dibuat dan digunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 27 Agustus 2026
Administrator Turnitin,

Itmam Haidi Syarif

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh:

Nama	: Iwa Fauzi
NIM	: 55924110014
Fakultas/Program Studi	: Teknik/Magister Arsitektur
Judul Tesis	: Tingkat Perubahan Elemen Fasad Ruko terhadap Kualitas Visual Kawasan Studi Kasus Ruko Crown Golf PIK 1

Telah berhasil dipertahankan pada sidang tanggal 22 Agustus 2026 di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelas Magister pada Program Studi Magister Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Mercu Buana.

Disahkan oleh,

Pembimbing

Dr. Ir. Tin Budi Utami, MT.
NIDN/NIK:
0320056801/ 2852746647230142

Jakarta, 22 Agustus 2026
Mengetahui,

UNIVERSITAS MERCU BUANA

Dekan Fakultas Teknik	Ketua Program Studi Magister Arsitektur
Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, MT.	Dr. Ir. Primi Artiningrum, M.Arch.
NIDN/NUPTK: 11381	NIDN/NUPTK:
0307037202/663970651230132	0305036304/4637741642230112

lib.mercubuana.ac.id

KATA PENGANTAR

Penuh rasa syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, penulis berhasil menyelesaikan Tesis ini sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Arsitektur pada Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana. Tesis ini merupakan hasil dari perjalanan panjang penulis dalam menekuni bidang Arsitektur dan diharapkan dapat memberikan kontribusi berarti baik di ranah akademik maupun praktis.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa keberhasilan ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak yang telah mendukung penulis sejak masa perkuliahan hingga penyusunan Tesis ini. Oleh karena itu, izinkan penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Allah SWT**, atas segala rahmat dan karunia-Nya, yang memungkinkan penulis untuk menyelesaikan Tesis ini dengan baik.
2. **Prof. Dr. Ir. Andi Adriansyah, M.Eng.**, Selaku Rektor Universitas Mercu Buana, yang telah memberikan kesempatan dan dukungan bagi penulis untuk melanjutkan pendidikan di universitas ini.
3. **Dr. Zulfa Fitri Ikatrinasari, M.T.**, Selaku Dekan Fakultas Teknik Universitas Mercu Buana, atas dukungan yang diberikan sepanjang proses perkuliahan.
4. **Dr. Ir. Primi Artiningrum, M.Arch.**, Selaku Ketua Program Studi Magister Arsitektur, yang telah memberikan bimbingan dan arahan yang berharga.
5. **Dr. Ir. Tin Budi Utami, M.T.**, Selaku Dosen Pembimbing, yang dengan sabar memberikan waktu, tenaga, pikiran dan semangat untuk membimbing penulis dalam penyusunan Tesis ini. Tanpa bimbingan beliau, tesis ini tidak mungkin dapat diselesaikan.

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

6. Para Pakar yang telah memberikan pendapat dan masukan berharga dalam penyusunan Tesis ini, yaitu:

   - **Ar. Harun Arrasyid Sitorus, S.T ., M.Arch., IAI.**
   - **Ar. Hendi Anwars S.T ., M.Arch., IAI.**
   - **Ar. Wazid Kautsar Bahri S.T., IAI**
   - **Ar. Win Toni Ara S.T., IAI**

   Ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada para Pakar, atas waktu dan pengetahuan yang telah mereka bagikan dalam memberikan arah dan kontribusi penting untuk kelancaran penelitian ini.

7. Istri penulis, **Rezy Arrika Fitriana Putri S.I.kom.**, serta anak-anak penulis, **Ghassani Aruna Fauzi dan Nisaka Hadia Fauzi**, yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, dan menjadi sumber kekuatan serta motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan pendidikan ini.
8. Ibu penulis, **Dra. I Gusti Ayu Arwati, M.T., Ph.D.**, yang selalu mendoakan penulis, serta kenangan yang tak terlupakan bersama Ayah penulis almarhum **Drs. Ishak**, yang telah menjadi sumber inspirasi dan semangat dalam perjalanan hidup penulis. Terima kasih juga penulis sampaikan kepada **Bapak Ahmad Suparno** dan **Ibu Sartinah**, selaku mertua penulis, atas segala dukungan dan doa yang diberikan.
9. **Rekan-rekan seperjuangan Angkatan 1** dalam program Magister Arsitektur yang telah memberikan semangat, dukungan moral, dan kebersamaan selama proses penyusunan Tesis ini.
10. Terakhir, penulis juga berterima kasih kepada **diri penulis sendiri** atas usaha, ketekunan, dan dedikasi yang telah penulis berikan sepanjang proses ini.

lib.mercubuana.ac.id

Penulis berharap Tesis ini tidak hanya memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu Arsitektur, tetapi juga dapat menjadi referensi yang bermanfaat bagi praktisi, akademisi, dan mahasiswa dalam menghadapi tantangan di bidang ini.

Penulis juga menyadari bahwa setiap karya ilmiah memiliki ruang untuk pengembangan lebih lanjut, sehingga kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penyempurnaan di masa mendatang. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan oleh berbagai pihak mendapat balasan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 21 Agustus 2026

Iwa Fauzi

lib.mercubuana.ac.id

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB

Sebagai sivitas akademik Universitas Mercu Buana, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Iwa Fauzi
NIM	: 55924110014
Fakultas/Program Studi	: Teknik/Magister Arsitektur
Judul Tesis	: Tingkat Perubahan Elemen Fasad Ruko terhadap Kualitas Visual Kawasan Studi Kasus Ruko Crown Golf PIK 1

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, dengan ini memberikan izin dan menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Mercu Buana Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (Non-exclusive Royalty-Free Right) atas karya ilmiah saya yang berjudul di atas beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Mercu Buana berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

Jakarta, 21 Agustus 2026



Iwa Fauzi

lib.mercubuana.ac.id

ABSTRAK

Nama : Iwa Fauzi
NIM : 55924110014
Fakultas/Program Studi : Teknik/Magister Arsitektur
Judul Tesis : Tingkat Perubahan Elemen Fasad Ruko terhadap Kualitas Visual Kawasan Studi Kasus Ruko Crown Golf PIK 1

Perubahan fasad pada bangunan ruko merupakan fenomena yang umum terjadi sebagai respons terhadap perubahan fungsi, kebutuhan pemilik, perkembangan usaha, dan tuntutan kegiatan komersial. Meskipun perubahan tersebut merupakan bagian dari perkembangan dan penyesuaian bangunan, modifikasi yang dilakukan tanpa mempertimbangkan karakter arsitektur dan konteks kawasan berpotensi mengurangi keseragaman serta memengaruhi kualitas visual lingkungan. Kondisi tersebut ditemukan pada kawasan Ruko Crown Golf PIK 1 yang menunjukkan beragam perubahan pada elemen fasad bangunan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi tingkat perubahan elemen fasad serta menganalisis tingkat pengaruh masing-masing elemen terhadap kualitas visual kawasan. Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif-deskriptif dengan metode studi kasus melalui observasi lapangan, dokumentasi, dan perbandingan antara kondisi fasad awal dengan kondisi fasad setelah mengalami perubahan. Selanjutnya, tingkat pengaruh setiap elemen fasad dianalisis menggunakan metode Analytical Hierarchy Process (AHP) berdasarkan penilaian beberapa pakar di bidang arsitektur. Delapan elemen fasad yang menjadi variabel penelitian meliputi bentuk atap, material atap, warna dinding, bentuk dinding, daun pintu, daun jendela, signage, dan utilitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan terjadi pada seluruh elemen fasad yang diamati dengan tingkat perubahan yang berbeda-beda. Hasil analisis AHP juga menunjukkan adanya perbedaan prioritas pengaruh antar-elemen terhadap kualitas visual kawasan. Temuan ini menunjukkan bahwa setiap perubahan fasad memiliki kontribusi visual yang berbeda terhadap karakter kawasan. Oleh karena itu, pengendalian perubahan fasad perlu mempertimbangkan

lib.mercubuana.ac.id

tingkat pengaruh setiap elemen agar kebutuhan pemilik ruko tetap dapat diakomodasi tanpa mengurangi karakter, keseragaman, dan keterpaduan visual kawasan.

Kata kunci: perubahan fasad, elemen fasad, kualitas visual, ruko, AHP, Crown Golf PIK 1.

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

ABSTRACT

Name : *Iwa Fauzi*

Student ID : *55924110014*

Study Program : *Master Of Architecture*

Thesis Title : *The Degree of Change in Shophouse Facade Elements Relative to Visual Quality: A Case Study of Crown Golf Shophouses, PIK 1*

Façade changes in shophouse buildings are a common phenomenon in response to changes in function, owner requirements, business development, and commercial activities. Although such changes are part of the development and adaptation of buildings, modifications made without considering the architectural character and context of the surrounding area may reduce visual consistency and affect the overall visual quality of the environment. This condition can be observed in the Crown Golf PIK 1 shophouse area, where various changes have occurred to building façade elements. This study aims to identify the extent of changes in façade elements and analyze the degree of influence of each element on the visual quality of the area. The study employs a quantitative-descriptive approach using a case study method through field observations, documentation, and comparisons between the original and modified façade conditions. Furthermore, the influence of each façade element was analyzed using the Analytical Hierarchy Process (AHP) based on assessments from several architectural experts. Eight façade elements were analyzed, consisting of roof shape, roof material, wall color, wall form, door leaf, window leaf, signage, and utilities. The results indicate that changes occurred in all observed façade elements, although the extent of change varied among the elements. The AHP analysis also revealed differences in the priority and degree of influence of each element on the visual quality of the area. These findings indicate that façade changes do not contribute equally to the visual character of the area. Therefore, controlling façade changes should consider the level of influence of each element

lib.mercubuana.ac.id

so that the needs of shophouse owners can be accommodated without compromising the character, visual consistency, and overall visual coherence of the area.
Keywords: *façade changes, façade elements, visual quality, shophouses, AHP, Crown Golf PIK 1.*

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL **0**
HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PENYATAAN KARYA SENDIRI ..... **ii**
HALAMAN SURAT KETERANGAN HASIL UJI TURNITIN ..... **iii**
HALAMAN PENGESAHAN ..... **iv**
KATA PENGANTAR ..... **v**
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR DI REPOSITORI UMB ..... **viii**
ABSTRAK ..... **ix**
ABSTRACT ..... **xi**
DAFTAR ISI ..... **x**
DAFTAR TABEL ..... **xiii**
DAFTAR GAMBAR ..... **xiv**
BAB I **1**
PENDAHULUAN **1**
1.1 Latar belakang masalah **1**
1.2 Rumusan Masalah Penelitian **5**
1.3 Tujuan Penelitian **5**
1.4 Manfaat Penelitian **5**
1.5 Kerangka berfikir **7**
1.6 Sistematika Pembahasan **8**
1.7 Definisi Oprasional **9**
BAB II **10**
Kajian Pustaka **10**
2.1 Landasan teori **10**
2.1.1 Teori Morfologi Arsitektur 10
2.1.2 Elemen Arsitektur Fasad 12
2.1.3 Teori Kualitas Visual Kawasan dalam Desain Perkotaan 14
2.1.4 Teori Analytical Hierarchy Process (AHP) 16

lib.mercubuana.ac.id

2.2 Telaah Pustaka **18**
2.2.1 Pengertian Fasad 18
2.2.2 Konfigurasi Elemen 20
2.2.3 Faktor – faktor yang mempengaruhi perubahan bentuk 21
2.2.5 Penelitian terdahulu 22
2.3. Kerangka Teori **25**
BAB III **28**
METODE PENELITIAN **28**
3.1 Pendekatan/metode penelitian **28**
3.2 Tahapan Penelitian **28**
3.2.1 Pemilihan Lokasi Penilitian 28
3.2.2 Tahap Observasi Lapangan 29
3.2.3 Tahap Wawancara 33
3.2.4 Tahap Wawancara Pakar Dengan Metode AHP 37
3.2.5 Tahap Wawancara Pengelola 40
BAB IV **44**
HASIL DAN PEMBAHASAN **44**
4.1 Tata kelola kawasan **44**
4.1.1 Struktur organisasi pengelola 45
4.1.2 Peraturan Kawasan 46
4.1.3 Kendala yang dihadapi 48
4.1.4 Masukan 49
4.2 Tingkat perubahan Fasad **50**
4.2.2 Tata bangunan 56
4.2.2.1 GSB 57
4.2.2.2 KDB 58
4.2.2.3 KLB 58
4.2.2.4 Jumlah lantai 59
4.2.3 Atap **59**
4.2.3.1 Bentuk Atap 60
4.2.3.2 Material Atap 65
4.2.4 Dinding **71**

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

4.2.4.1 Warna Dinding 71
4.2.4.2 Bentuk Dinding 77
4.2.4.3 Daun Pintu 82
4.2.4.4 Daun Jendela 88
4.2.4.5 Signage 93
4.2.5 Utilitas 99
4.3 Pendapat dan Hasil AHP Pakar Terhadap Tingkat Perubahan Visual 104
4.3.1 Hasil AHP Pakar 1 127
4.3.2 Hasil AHP Pakar 2 129
4.3.3 Hasil AHP Pakar 3 130
4.3.4 Hasil AHP Pakar 4 132
4.3.5 Prioritas Elemen Perubahan Fasad 134
4.4. Hasil Wawancara Pengelola 135
4.5 Rangkuman 136
BAB V 139
KESIMPULAN DAN SARAN 139
5.1 Kesimpulan 139
5.2 Saran 141
5.3 Keterbatasan Penelitian 142
DAFTAR PUSTAKA 144
LAMPIRAN 146

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

DAFTAR TABEL

Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu 25
Tabel 3. 1 Instrumen Survey 31
Tabel 3. 2 Skala Penilaian Saaty 38
Tabel 3. 3 Tabel Pairwise Comparison Matrix 40
Tabel 3. 4 Instrumen Wawancara Pengelola 43
Tabel 4. 1 Fungsi Bangunan 51
Tabel 4. 2 Tata Guna Lahan 55
Tabel 4. 3 Bentuk Atap 64
Tabel 4. 4 Material Atap 69
Tabel 4. 5 Warna Dinding 76
Tabel 4. 6 Bentuk Dinding 82
Tabel 4. 7 Daun Pintu 87
Tabel 4. 8 Daun Jendela 93
Tabel 4. 9 Signage 98
Tabel 4. 10 Utilitas 104
Tabel 4. 11 Hasil Wawancara Pakar Terkait Variabel Bentuk Atap 108
Tabel 4. 12 Pendapat Pakar Terkait Variabel Material Atap 111
Tabel 4. 13 Pendapat Pakar Terkait Variabel Warna Dinding 114
Tabel 4. 14 Pendapat Pakar Terkait Variabel Bentuk Dinding 116
Tabel 4. 15 Pendapat Pakar Terkait Variabel Daun Pintu 119
Tabel 4. 16 Pendapat Pakar Terkait Variabel Daun Jendela 121
Tabel 4. 17 Pendapat Pakar Terkait Variabel Signage 124
Tabel 4. 18 Pendapat Pakar Terkait Variabel Utilitas 127
Tabel 4. 19 Prioritas Elemen Perubahan Fasad 134

UNIVERSITAS MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Kerangka Berpikir 7
Gambar 3. 1 Lokasi Penelitian 29
Gambar 4. 1 Struktur Organisasi Pengelola 46
Gambar 4. 2 Tingkat Perubahan Fasad 50
Gambar 4. 3 Diagram Fungsi Bangunan 56
Gambar 4. 4 Tata Bangunan 57
Gambar 4. 5 Diagram Perubahan Atap 65
Gambar 4. 6 Diagram Perubahan Material Atap 70
Gambar 4. 7 Diagram Perubahan Warna Dinding 76
Gambar 4. 8 Diagtam Perubahan Bentuk Dinding 82
Gambar 4. 9 Diagram Perubahan Daun Pintu 87
Gambar 4. 10 Diagram Perubahan Daun Jendela 93
Gambar 4. 11 Diagram Perubahan Signage 98
Gambar 4. 12 Diagram Perubahan Utilitas 104
Gambar 4. 13 Hasil AHP Pakar 1 128
Gambar 4. 14 Hasil AHP Pakar 2 129
Gambar 4. 15 Hasil AHP Pakar 3 131
Gambar 4. 16 Hasil AHP Pakar 4 132

UNIVERSITAS
MERCU BUANA

lib.mercubuana.ac.id