

PENGOLAHAN TATA RUANG PADA BANGUNAN CAGAR BUDAYA DI JALAN L.L.RE. MARTADINATA BANDUNG

**Thomas Brunner, Tantri Nurfadilah Gunawan, Dina Susilawati, Vivien Kania Dewi,
Syifa Dwi Andini**

Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan
Institut Teknologi Nasional
Email: brunner@itenas.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini menjelaskan tentang bagaimana wajah bangunan pada kawasan cagar budaya di jalan L.L.R.E. Martadinata yang mengacu pada peraturan yang berlaku di kota Bandung yaitu, Peraturan Daerah Kota Bandung No. 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, Peraturan Daerah Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Zonasi Kota Bandung, Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya, selain itu penelitian ini dikaitkan dengan prinsip perancangan arsitektur serta isu penataan kawasan urban dunia International Union of Architects.

Tujuan penelitian ini merumuskan tentang elaborasi antara peraturan pembangunan terhadap kawasan cagar budaya yang terkait dengan prinsip perancangan arsitektur serta memberikan usulan terhadap wajah bangunan pada kawasan jalan L.L.R.E. Martadinata.

Kata kunci: *Jalan Riau Bandung, Pengelolaan Kawasan Jalan Riau, Bangunan Cagar Budaya, Art-Nouveau Dan Art-Deco*

ABSTRACT

This research describes how the faces of buildings in the cultural preserve area on the road L.L.R.E. Martadinata which refers to the regulations in force in the city of Bandung is, Bandung City Local Regulation No. 18 Year 2011 About City Spatial Planning, Bandung City Local Regulation No. 10 Year 2015 About Spatial Plan and Zoning Plan of Bandung City, Bandung City Regulation No. 19 Year 2009 About Area Management and Heritage Building, beside that this research is related to architectural design principle and also issue of urban area arrangement of international world of Union of Architects.

The purpose of this research is to formulate the elaboration between development regulation on cultural heritage area related to architectural design principles and to propose to the faces of buildings on L.L.R.E. Martadinata.

Keywords: *Riau Riau Road, Management of Riau Road Area, Heritage Building, Art-Nouveau And Art-Deco*

1. PENDAHULUAN

Kolonialisme di Indonesia dimulai pada tahun 1808, pada saat pemerintah Hindia Belanda yaitu gubernur jenderal Herman Willem Daendels yang melihat potensi Bandung dan mulai mengembangkannya menjadi kota kolonial. Seperti kota kolonial pada umumnya, daerah pemukiman kolonial dipenuhi dengan bangunan arsitektur untuk kegiatan pemerintahan, militer, sekolah, tempat ibadah, serta bangunan untuk kegiatan hiburan seperti kafe, restoran, bar, dll.

Bekas daerah pemukiman kolonial ini yang menjadi potensi wisata Bandung pada masa sekarang. Bangunan-bangunan kolonial bergaya *art-nouveau* dan *art-deco* dan dalam jumlah yang besar merupakan potensi wisata *heritage* bagi mereka yang ingin mengenang masa lalu kota Bandung atau bernostalgia kembali tentang kota Bandung di zaman Belanda dulu.

Pada era tahun 1980 sektor pariwisata adalah sektor ekonomi paling penting di Bandung (Haryoto, 2000). Alih fungsi bangunan bersejarah merupakan kegiatan perubahan penggunaan bangunan dari suatu kegiatan yang menjadi kegiatan lainnya. Alih fungsi bangunan bersejarah muncul sebagai akibat pembangunan dan peningkatan jumlah penduduk serta kurangnya pemenuhan kebutuhan hidup.

Dengan adanya perubahan fungsi seiring dengan terus meningkatnya jumlah kawasan komersil di Bandung, perlu adanya kajian mengenai besarnya perubahan yang terjadi dan kesesuaiannya terhadap peraturan pembangunan yang berlaku.

2. TINJAUAN UMUM

Sebagai arsitek dalam konteks ini perlu mendisain atau merancang bangunan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan juga bagaimana merancang sebuah bangunan dengan memberikan makna dari beragam lingkungan perkotaan melalui *nature, culture, future* seperti tema pembahasan UIA.

2.1 Tinjauan Umum

2.1.1 Teori Fasad

Fasad berasal dari kata 'fasad' (*facade*) diambil dari kata Latin '*facies*' yang merupakan sinonim dari kata-kata '*face*' (wajah) dan '*appearance*' (penampilan). Komposisi suatu fasad, dengan mempertimbangkan semua persyaratan fungsionalnya (jendela, bukaan pintu, pelindung matahari, bidang atap) pada dasarnya berkaitan dengan penciptaan kesatuan harmonis antara proposi yang baik, penyusunan struktur vertikal dan horizontal, bahan, warna, dan elemen dekoratif.

2.1.2. Prinsip Perancangan Dalam Arsitektur

Pada proses analisa tentang fasad bangunan dari masing-masing bangunan obyek penelitian ini, digunakan aspek-aspek variabel penelitian berupa ciri-ciri visual bentuk atau unsur-unsur bentuk bangunan. Adapun penjelasan untuk masing-masing unsur bentuk bangunan menurut Francis D.K. Ching yaitu wujud; proporsi dan skala; warna; posisi dan orientasi; irama; material; tekstur. Aspek arsitektur menurut Made Ali dan Ark. Djauhari Sumintardja yaitu kesatuan; perbandingan ukuran (proporsi); skala; keseimbangan (*balance*); irama (*rhythm*); urutan/ hierarki (*sequence*); klimaks.

2.2 Pengertian Cagar Budaya

Pada dasarnya dasar pelaksanaan konservasi bangunan arsitektur cagar budaya mengacu pada rambu-rambu kebijakan secara nasional dalam bentuk peraturan perundang-undangan cagar budaya dan peraturan terkait lainnya, maupun peraturan-peraturan yang dikeluarkan yang diberlakukan secara regional, misalnya Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 dan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 19 Tahun 2009.

2.2.1. Undang-Undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya

1. Undang-undang Republik Indonesia No. 11 Tahun 2010; Pasal 1 tentang Ketentuan Umum
Cagar budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, Struktur Cagar Budaya, Situs Cagar Budaya, dan Kawasan Cagar Budaya di darat dan/ atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/ atau kebudayaan melalui proses penetapan.
2. Undang-undang Republik Indonesia No. 11 tahun 2010; Pasal 5 tentang Kriteria Cagar Budaya
Benda, bangunan, atau struktur dapat diusulkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, atau Struktur Cagar Budaya apabila memenuhi kriteria:
 - a. Berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
 - b. Punya masa gaya paling singkat 50 tahun;

- c. Punya arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/ atau kebudayaan;
- d. Punya nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

2.2.2. Peratiran Daerah Kota Bandung No. 19 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya

Bangunan Cagar Budaya adalah bangunan buatan manusia, berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya, yang berumur sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya yang khas dan mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.

2.2.3. Klasifikasi Kelas Bangunan Cagar Budaya

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandung No. 19 tahun 2009 tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya terdapat golongan kelas atau klasifikasi bangunan cagar budaya, antara lain : Pasal 22 tentang Pemugaran Golongan A; Pasal 23 tentang Pemugaran Golongan B; Pasal 24 tentang Pemugaran Golongan C.

2.2.4. Daftar Bangunan Cagar Budaya di Kota Bandung

Pada tahun 2011 lalu, Bandung *Heritage* (Paguyuban Pelestarian Cagar Budaya) mengeluarkan sebuah buku yang berisi daftar 100 buah bangunan lama yang dikategorikan sebagai bangunan cagar budaya dan dilindungi.

Kriterianya ditinjau dari nilai sejarah, arsitektur, ilmu pengetahuan, sosial budaya dan usia bangunan dengan minimal 50 (lima puluh) tahun.

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya terdapat 99 Bangunan Cagar Budaya di Kota Bandung (lihat lampiran) dan beserta golongan klasifikasi kelasnya.

2.2.5. Upaya Mempertahankan Bangunan Cagar Budaya

Dalam mempertahankan bangunan cagar budaya terdapat rambu-rambu dan kebijakan dalam pelaksanaannya, yang diatur secara peraturan perundang-undangan. Salah satunya adalah Undang-Undang No. 11 tahun 2010 tentang Cagar Budaya antara lain, Pasal 83 tentang Adaptasi; Pasal 77 tentang Pemugaran; Pasal 80 tentang Revitalisasi.

2.3. Konservasi Cagar Budaya

2.3.1. Definisi Konservasi Cagar Budaya

Konservasi atau yang bisa disebut juga sebagai pemugaran adalah serangkaian upaya yang bertujuan untuk mengembalikan atau mempertahankan keaslian kawasan dan/ atau bangunan cagar budaya melalui rehabilitasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi dan preservasi, yang dapat dipertanggung jawabkan dari segi arkeologis, historis dan teknis.

2.3.2. Tujuan dan Sasaran Konservasi

Pelestarian kawasan dan bangunan cagar budaya yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandung No. 19 tahun 2009 bertujuan untuk :

- a. Mempertahankan keaslian kawasan dan atau bangunan cagar budaya yang mengandung nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan;
- b. Memulihkan keaslian kawasan dan atau bangunan yang mengandung nilai sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan;
- c. Melindungi dan memelihara kawasan dan atau bangunan cagar budaya dari kerusakan dan kemusnahan baik karena tindakan manusia maupun proses alam;
- d. Mewujudkan kawasan dan atau bangunan cagar budaya sebagai kekayaan budaya untuk dikelola, dikembangkan dan dimanfaatkan sebaik-baiknya dan sebesar-besarnya untuk kepentingan pembangunan dan citra positif Daerah dan tujuan wisata.

2.3.3. Kriteria Konservasi

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandung No. 19 tahun 2009; Bab VII; Pasal 18 ayat (1) kriteria penentuan kawasan dan bangunan cagar budaya ditetapkan berdasarkan:

- a. Nilai sejarah;
- b. Nilai arsitektur;
- c. Nilai ilmu pengetahuan;
- d. Nilai sosial budaya;
- e. Umur.

2.4. Peraturan Pembangunan Kota Bandung

Dimensi waktu yang dipakai sebagai landasan pelaksanaan pembangunan Kotamadya Bandung berjangka panjang, menjangkau rentang waktu 20 tahun. Adapun tujuan pembangunan Kotamadya Bandung Jangka Panjang meliputi, merampungkan permasalahan serta pengembangan kota secara bertahap sesuai dengan potensi sumber daya alam, manusia dan modal yang dimilikinya secara efisien dan efektif; upaya tadi harus diintegrasikan ke dalam lingkup pembangunan yang lebih luas. Yakni menunjang peningkatan pendapatan nasional dan regional, serta melancarkan distribusi produksi daerah; meningkatkan kualitas dan taraf hidup penduduknya, juga ikut menunjang usaha pengembangan bagi wilayah belakangnya, khususnya Wilayah Bandung Raya.

2.4.1. Peraturan Daerah Kota Bandung No. 18 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota

Bandung merupakan salah satu Kotamadya di Indonesia yang telah memiliki Rencana Induk (“*Master Plan*”). Untuk menjamin tertibnya pembangunan maka pemerintah wajib menyediakan RTRW. Rencana tersebut disusun berdasarkan tingkatan berbeda. RTBL merupakan panduan rancang bangun suatu lingkungan atau kawasan, baik kota maupun desa, yang digunakan oleh perencana sebagai acuan dalam merancang bangunan di atas site/ kaveling. Tujuan diadakannya RTBL adalah untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan, serta lingkungan pada suatu kawasan.

2.4.2. Peraturan Daerah Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung

Peraturan Daerah Kota Bandung No.10 tahun 2015 Tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung menjelaskan tentang adanya pembagian subwilayah di Kota Bandung, diantaranya Pasal 2; Pasal 10; Pasal 50; Pasal 76.



Gambar 2.1. RDTR SWK Cibeunying

(Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Bandung tahun 2011, diubah)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung No. 10 tahun 2015 jalan L.L.R.E. Martadinata termasuk ke dalam blok Cihapit Kecamatan Bandung Wetan. Pada penetapan Sub SWK yang diprioritaskan penanganannya, jalan L.L.R.E. Martadinata termasuk ke dalam zona cagar budaya dengan tema perlindungan cagar budaya.

Pada Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTR) Kota Bandung tahun 2011, koridor jalan L.L.R.E. Martadinata ditujukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa linier (K3).

2.4.3. Regulasi Kawasan (KDB, KLB, GSB, Kelas Jalan, KKOP)

Pada saat membuat disain bangunan, hal yang harus diperhatikan oleh perencana adalah KDB dan KLB agar dapat diketahui berapa luasan maksimum bangunan yang diizinkan, baik untuk lantai dasar maupun seluruh lantai. Dalam memperhatikan hal tersebut, akan dihasilkan penataan bangunan yang seimbang dengan daya dukung lahan, serasi dengan lingkungan sekitar, serta menjamin kesehatan dan kenyamanan penggunaannya.

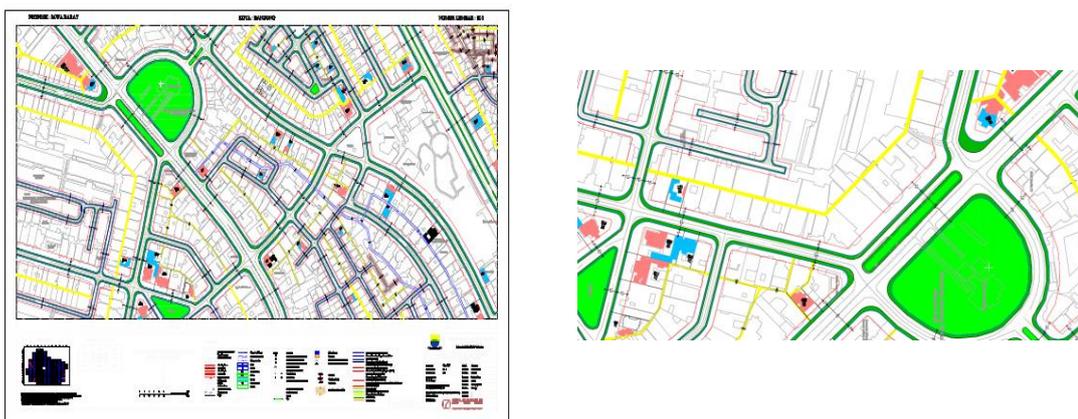
TABEL RENCANA PENGATURAN KDB, KLB MAKSIMUM DAN KDH MINIMUM

Kawasan	KDB Maksimum			KLB Maksimum			KDH Minimum	Tata Bangunan	Keterangan
	Fungsi Jalan Arteri	Fungsi Jalan Kolektor	Fungsi Jalan Lokal, Lingk	Fungsi Jalan Arteri	Fungsi Jalan Kolektor	Fungsi Jalan Lokal, Lingk			
Perumahan [R]	Bangunan Rendah:							<ul style="list-style-type: none"> lahan, kawasan keselamatan operasi penerbangan serta mempertimbangkan aspek keselamatan penghuni. Bangunan dengan tinggi maksimum 3 lantai. Kepadatan bangunan rata-rata lebih dari 40 bangunan/Ha, kepadatan penduduk rata-rata di atas 200 jiwa/Ha Kepadatan bangunan rata-rata 15-40 bg/Ha, kepadatan penduduk rata-rata maksimum 200 jiwa/Ha Kepadatan bangunan rata-rata kurang dari 15 bg/Ha, kepadatan penduduk rata-rata 75 jiwa/Ha 	
	• Kepadatan Bangunan Tinggi	60%	70%	80%	1,2	1,4	1,6		10%
	• Kepadatan Bangunan Sedang	50%	60%	60%	1,2	1,2	1,2		10%
	• Kepadatan Bangunan Rendah	40%	50%	60%	1,2	1,2	1,2		20%
Perumahan [R]	Bangunan Tinggi	40%	40%	25%	4,0	3,6	2,5	50%	<ul style="list-style-type: none"> GSB mempertimbangkan aspek keselamatan dan kebisingan suara. GSB minimum = ½ x lebar rumija Untuk kapling kurang dari 60 m2, GSB sekurang-kurangnya 2 m. Tinggi bangunan maksimum mempertimbangkan daya dukung
	Bangunan Sedang	40%	40%	40%	3,2	2,4	1,6	50%	
c. Perdagangan dan Jasa Skala Kecamatan [K3]	- Pusat kecamatan, eceran aglomerasi (pusat belanja/mall), luas lantai maksimum 10.000 m2 - eceran tunggal/toko maksimum 1.250 m2	70%	70%	70%	2,1 (Luas lantai maks 10.000 m2)	1,4 (Luas lantai maks 2.500 m2)	1,4 (Luas lantai maks 1.250 m2)	20%	<ul style="list-style-type: none"> (a).Pusat Belanja, hotel dan perkantoran: GSB minimum = ½ x lebar rumija: <ul style="list-style-type: none"> - Jalan Arteri: minimum 15 meteryang dapat digunakan untuk RTNH (plaza) atau parkir - Jalan Kolektor: minimum 10 meteryang dapat digunakan untuk RTNH (palza) atau parkir - Jalan Lokal/Lingkungan: GSB minimum 5 meteryang dapat digunakan untuk parkir (b). Shopping street yang menyediakan parkir basemen atau bangunan parkir: GSB minimum 0 meter (c). KTB Maks = 100%-KDH dan tidak Boleh dibawah RTH
d. Perdagangan dan Jasa Skala Lingkungan [K4]	Pusat Kelurahan dan lingkungan, eceran aglomerasi (pusat belanja/mall), luas lantai maksimum 2500 m2	70%	70%	70%	2,1 (Luas lantai maks 2.500 m2)	1,4 (Luas lantai maks 1.250 m2)	1,4 (Luas lantai maks 400 m2)	20%	

(Sumber: RDTR Kota Bandung tahun 2011, diubah)

Melalui tabel tersebut dapat disimpulkan bahwa kawasan jalan L.L.R.E. Martadinata termasuk ke dalam kawasan Perdagangan dan Jasa Skala Kecamatan (K3) dengan KDB sebesar 70% sesuai dengan RDTR Kota Bandung Tahun 2011.

Berdasarkan dari data yang telah didapat kawasan jalan L.L.R.E. Martadinata termasuk kedalam Jalan Kolektor dengan GSB yang telah ditentukan yaitu 5 m – 8 m. Untuk wilayah KKOP kawasan tersebut termasuk ke dalam Permukaan Kerucut.



Gambar 2.2. GSB Jalan Taman Pramuka – Jalan Taman Soka
 (Sumber: Dinas Tata Ruang Kota Bandung, diubah)

3. TINJAUAN KHUSUS JALAN L.L.R.E. MARTADINATA

Bandung adalah salah satu kota yang memiliki banyak karya arsitektur kolonial. Hal tersebut adalah akibat dari kebijakan Gubernur Jenderal J.P. de Graaf van Limburg Stirum yang pada tahun 1915 ingin

memindahkan ibu kota Hindia Belanda dari Batavia ke Bandung dengan alasan bahwa Bandung dianggap lebih nyaman untuk ditinggali. Oleh karena itu, pemerintah Belanda akhirnya mendatangkan sejumlah arsitek andal dari negaranya untuk merencanakan tata kota Bandung.

3.1 Arsitektur Kolonial

Handinoto (1996) dan Novi, dkk (2012) arsitektur kolonial merupakan arsitektur yang memadukan antara budaya barat dan timur, yang memiliki ciri-ciri spesifik sebagai hasil kompromi dari arsitektur modern yang berkembang di Belanda dengan arsitektur Indonesia karena budaya dan kondisi iklim yang berbeda jauh dari kedua negara tersebut. Pada masa kolonial para arsitek Belanda banyak membawa serta pengaruh-pengaruh langgam arsitektur yang saat itu sedang berkembang di benua Eropa, dan meninggalkan jejak aneka konsep dengan keistimewaan tersendiri baik dari wujud maupun nilai sejarahnya.

3.1.1 Arsitektur Kolonial di Jalan L.L.R.E. Martadinata

Pada awalnya kawasan jalan Riau (sekarang Jalan L.L.R.E. Martadinata) direncanakan sebagai lahan hijau dan hunian oleh masyarakat Belanda. Hal ini terlihat dari adanya beberapa *plein* (lapangan hijau) di beberapa tempat yaitu *Oranjeplein* (sekarang Taman Pramuka) dan *Tjitaroemplein* (sekarang Taman Citarum).

Kawasan Jalan Riau dikenal sebagai tempat berbelanja masyarakat dan identik dengan kata FO atau *Factory Outlet*. Adanya bangunan Bandung Indah Plaza (BIP) di Jalan Merdeka yang terhubung secara langsung, mengakibatkan potensi wisata komersil yang meningkat. Selain itu dengan dibangunnya Jalan Tol Cipularang di tahun 2002 meningkatkan jumlah wisatawan domestik ke Kota Bandung terutama dari jalur darat dari arah Jakarta.

3.1.2. Karakteristik Art-Deco dan Art-Nouveau

1. Art-Deco

Dalam perkembangannya, Art-Deco memiliki ciri khas tersendiri yang membedakan dengan arsitektur lain. Gaya desain Art Deco sendiri dikenal dengan bentuk-bentuk yang bersifat *trapezoid*, *zig zag*, geometri, dan *puzzle*, juga penggunaan bahan-bahan seperti aluminium, *stainless steel*, *lacquer*, dan sebagainya, yang terpengaruh oleh keunikan Mesir.

2. Art-Nouveau

Karya Art Nouveau biasanya dicirikan dengan bentuk-bentuk plastis dan organis, tapi tetap mengandalkan prinsip-prinsip geometris (sebagai perbandingan: Art-Deco yang geometris, kaku meski menggambarkan figur-figur hewan, bunga, atau manusia).

3.2 Pengembangan Fungsi Kawasan

Studi kasus yang dikaji merupakan sebuah kawasan yang berada di sepanjang jalan L.L.R.E. Martadinata, Bandung. Lokasi studi berada perempatan jalan Ir. H. Djuanda sampai perempatan jalan A. Yani. Kawasan sebagai sebuah objek arsitektur sangat menarik untuk diteliti karena banyak memiliki keragaman elemen ruang yang saling bercerita dan memaknai dirinya sendiri secara bebas.

Jalan Riau atau jalan L.L.R.E. Martadinata terletak di pusat kota Bandung, tepatnya berada di SWK Cibeunying, Kelurahan Citarum, Kecamatan Bandung Wetan. Jalan ini dimulai dari ujung sebelah barat dengan jalan Wastukencana dan ujung sebelah timur dengan jalan Ahmad Yani, dengan ruas jalan sepanjang 3 km. Pembatasan area kawasan studi kasus di atas diambil berdasarkan pengamatan di lapangan, pada sektor jalan Citarum sampai dengan jalan Taman Pramuka, sektor ini merupakan kawasan yang paling ramai dengan bangunan-bangunan kolonial dan juga bangunan komersil baru, selain itu area tersebut memiliki keragaman bentuk arsitektur yang sangat menarik untuk dibahas.

Jalan Riau merupakan jalan yang memiliki beberapa bangunan *heritage* peninggalan masa kolonial Belanda, saat ini sudah memiliki fungsi baru sebagai sebuah kawasan bangunan retail dan restoran atau *café*. Perubahan fungsi dan bentuk kawasan ini menjadi fenomena menarik untuk dikaji, bagaimana bangunan-bangunan di kawasan jalan L.L.R.E. Martadinata ini sesuai atau tidak dengan regulasi Kota Bandung, bagaimana kawasan tersebut bila dikaitkan dengan prinsip-prinsip perancangan arsitektur serta pembahasan tema *nature*, *culture*, dan *future*.

D.K. Ching mengatakan bangunan memiliki beberapa elemen visual yang dapat memengaruhi bangunan, yaitu wujud, proporsi dan skala, irama, posisi dan orientasi, warna, material, serta tekstur. Selain 7 (tujuh) prinsip perancangan arsitektur, objek kajian akan dikolaborasikan dengan isu UIA yaitu *nature*, *culture*, *future*.

3.2.1 Peraturan Pembangunan

Menurut Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 Tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya, koridor jalan Riau tergolong pada kawasan cagar budaya nomor 3 (tiga) yaitu kawasan pertahanan/ kesatuan militer. Bangunan-bangunan pada kawasan L.L.R.E. Martadinata memiliki peraturan tersendiri terhadap bentuk fisik bangunan.

Secara umum bangunan dengan golongan kelas A tidak boleh dirubah sama sekali, bangunan dengan golongan kelas B boleh terdapat elemen bangunan tambahan yang seirama dan menunjang konsep bangunan

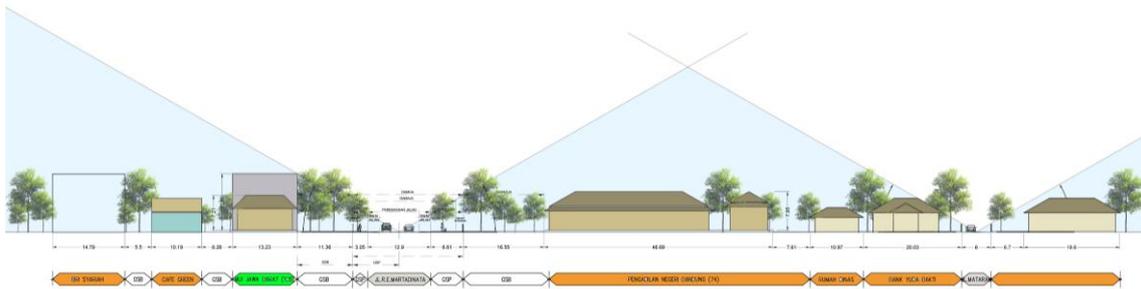
aslinya tanpa mengubah bentuk massa bangunan asli, kelas C boleh terdapat perubahan bangunan dengan tetap mempertahankan karakter utama bangunan, detail ornamen, penambangan bangunan dapat dilakukan di belakang atau di samping bangunan.

Terdapat juga jarak bebas antarbangunan dalam satu tapak. Berikut adalah tabel mengenai standard perbandingan tinggi dan jarak antarbangunan

Tabel 3.1 Standar perbandingan tinggi dan jarak antarbangunan

Tinggi Bangunan	Jarak Minimum Antarbangunan
s.d. 8 m	3 m
9 m – 14 m	4 m – 6 m
15 m – 40 m	7 m – 8 m
> 40 m	> 8m

(Sumber: A-Z Persyaratan Teknis Bangunan, hal/ 53)



Gambar 3.1. Potongan Bangunan dan Kavling Jalan L.L.R.E. Martadinata
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)



jarak antar bangunan yaitu 4 m – 6 m. Dalam gambar tertera bahwa jarak antara MUI Jawa Barat dengan bangunan yang berada di belakang yaitu *Cafe*

Gambar 3.2. Site Plan Sektor 1 dan Sektor 2
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

3.2.2 Bangunan-Bangunan di Koridor Jalan L.L.R.E. Martadinata

Dari data bangunan cagar budaya di koridor jalan L.L.R.E. Martadinata dan pembagian segmen koridor jalan, didapat data bangunan beserta bangunan cagar budaya di koridor jalan tersebut. Pembahasan ini dibagi ke dalam beberapa sektor, seperti sektor 1 (jalan Ir. H. Djuanda – jalan Banda), sektor 2 (jalan Banda – jalan Citarum), sektor 3 (jalan Citarum – jalan Taman Pramuka), sektor 4 (jalan Taman Pramuka – jalan A. Yani).

Pada sektor 1 hanya terdapat 4 (empat) bangunan cagar budaya kelas B yaitu *Mai Suki*, Rumah Tinggal no. 49, *The Crown*, dan Oditurat Militer II. Pada sektor 2 terdapat bangunan cagar budaya kelas A yaitu *Dakken* dan *Kentucky Fried Chicken (KFC)*, kelas B yaitu Sekolah Yahya, YPK Yahya, *Recheese Factory*, Perguruan Tinggi Akademi Sekertaris dan Manajemen Taruna Bakti (ASMTB), Paviliun Sunda, Bank Mandiri Pada sektor 3 terdapat bangunan cagar budaya kelas A yaitu Hotel Madju dan kelas B yaitu Majelis Ulama Indonesia (MUI), Gedung Graha Karya Wanita, Bank BJB, Asrama, dan Bank BRI. Pada sektor 4 terdapat bangunan cagar budaya kelas A yaitu Koperasi Pensiunan POS Indonesia, *Grand Tebu Hotel*, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, dan *Ware House*. Kelas B yaitu Rumah Tinggal No, 124, Rumah Tinggal No. 164, dan MESS.



Gambar 3.3. Site Plan Sektor 3 dan Sektor 4
(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

3.3 Pemilihan Studi Kasus Kawasan

Pada sektor sebelumnya seperti sektor 1,2 dan 4 bangunan-bangunan telah mengalami perubahan fisik maupun fungsi. Dari data-data yang telah didapat dapat disimpulkan bahwa pada sektor 3 (tiga) terdapat bangunan-bangunan cagar budaya yang lebih menarik untuk dibahas. Selain bangunan cagar budaya, bentuk fasad masih terjaga keasliannya. Irama dan proporsi bangunan pada kawasan jalan Citarum sampai dengan jalan Taman Pramuka pun masih dalam tatanan yang baik serta lingkungan pada kawasan masih mempertahankan bentuk aslinya.



Terdapat juga bangunan cagar budaya pada sektor ini seperti, *Mai Suki* yang bangunan sebelumnya adalah *Emirates Factory Outlet*, rumah tinggal, *The Crown* yang bangunan sebelumnya ialah restoran *Oasis*, dan Oditurat Militer II.



Terdapat bangunan cagar budaya pada sektor ini seperti, rumah tinggal yang telah beralih fungsi sebagai tempat makan seperti *Recheese Factory*, *Kentucky Fried Chicken (KFC)* dan *Dakken*, Rumah Sakit Ibu dan Anak Tedja yang telah beralih fungsi menjadi rumah makan Paviliun Sunda, SMP Kristen Yahya, dan Perguruan Tinggi Akademi Sekretaris dan Manajemen Taruna Bakti (ASMTB).



Terdapat bangunan cagar budaya pada sektor ini seperti, Hotel Madju, Majelis Ulama Indonesia (MUI), Gedung Graha Karya Wanita, Bank BJB, Asrama, dan Bank BRI.



Pada contoh bangunan sektor 4 jalan Taman Pramuka sampai dengan jalan A. Yani memiliki lebar jalan sekitar 16 m dengan GSB 5 m.

Terdapat bangunan cagar budaya yaitu, Koperasi Pensiunan POS Indonesia, *Grand Tebu Hotel*, Dinas Pariwisata dan Kebudayaan, *Ware House*, Rumah Tinggal No. 124, Rumah Tinggal No. 164, dan MESS.

4. ANALISIS DI KORIDOR JALAN L.L.R.E. MARTADINATA

Pada Rencana Detail Tata Ruang Kawasan (RDTR) Kota Bandung Tahun 2011, jalan L.L.R.E. Martadinara ditujukan sebagai kawasan perdagangan dan jasa linier. Pada segmen 3 di jalan Citarum sampai dengan jalan Taman Pramuka direncanakan sebagai perdagangan dan jasa linier, sehingga objek pembahasan ini yaitu membuat usulan bagaimana membuat atau merancang bangunan komersial pada kawasan cagar budaya dengan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bandung.

4.1 Analisis Kawasan

Proses analisis pada jalan Citarum sampai dengan jalan Taman Pramuka ini dibagi dalam beberapa tahap, yang pertama adalah analisis kawasan dengan observasi (pengamatan) secara langsung, mengumpulkan data-data yang didapat dari Bandung *Heritage* dan Dinas Tata Ruang kota Bandung, serta menganalisis kawasan dengan mengkaitkan teori perancangan arsitektur pada aspek skala, proporsi, dan irama bangunan. Selanjutnya analisis-analisis tersebut akan dikolaborasikan satu sama lainnya sehingga menghasilkan dua alternatif yang selanjutnya akan didapatkan sebuah konsep perancangan yang utuh, dan menghasilkan sebuah desain dengan memperhatikan regulasi kawasan dan bangunan cagar budaya pada sektor tersebut.

4.2 Karakteristik Bangunan di Kawasan

Jumlah bangunan yang berada di jalan Citarum sampai dengan jalan Taman Pramuka adalah 44 bangunan, dengan 4 empat bangunan cagar budaya yaitu Hotel Madju dengan klasifikasi kelas A. Majelis Ulama Indonesia, Gedung Graha Karya Wanita, Asrama, dan Bank BRI dengan klasifikasi kelas B. Fungsi bangunan pada area komersil di jalan Citarum sampai dengan jalan Taman Pramuka ini memiliki beberapa fungsi mulai dari tempat tinggal, kantor, tempat makan, Bank, dll.



Gambar 4.1 Potongan Memanjang (atas) dan Potongan Melintang (bawah) Sektor 3 (Sumber: Dokumentasi Pribadi)

4.3. Tabel Analisis Kawasan

Analisis Kawasan										
No.	Foto/Ukuran	Golongan			Regulasi			Observasi	Usulan	
		A	B	C	KDB	GSB	KLB		Tampak Samping	Tampak Depan
1.	 Gambar 4.6. MUI Jawa Barat Tahun 2015 (Sumber: www.googlemaps.co.id/maps)				70%	5 m	2.1	Fungsi Sebelum : Kantor Fungsi Saat Ini : Kantor MUI Jawa Barat Luas Bangunan : ±1.088 m ² Batas-Batas Bangunan : Utara : <i>Café Green</i> Barat : Jalan Citarum Timur : <i>Widely Project</i> Selatan : Jalan LL. R.E. Martadinata GSB di lapangan terukur 14.41 m dengan tinggi	Pada GSB belakang bangunan, MUI Jawa Barat ini sudah sesuai regulasi dengan minimum jarak 6 m. (sesuai) Pada bagian belakang dapat dibangun sebuah	Pada GSB samping kanan bangunan hanya 1 m , sedangkan dalam ketentuan pembangunan minimum 3 m. (tidak sesuai) Bagian samping kanan <i>Hallal Center</i> adalah bidang massif. Bangunan tetangga (<i>Widely Project</i>) pada bagian samping

	 <p>Gambar 4.12. MUI Jawa Barat Tahun 2017 (Sumber: Dokumentasi Pribadi)</p>					<p>bangunan sekitar 11.66 m.</p> <p>GSB belakang (Utara) bangunan sebesar 6.26 m. GSB samping Timur bangunan sebesar 1 m. GSB samping Barat bangunan sebesar 15 m.</p> <p>Kedua bangunan tersebut memiliki 2 bidang massif yang berhadapan. Pada ketentuan pembangunan apabila kedua bidang tersebut apabila kedua bidang tersebut massif maka jarak antara bangunan minimum 3 m.</p> <p>Keadaan bangunan mengalami perubahan yaitu warna bangunan dari putih menjadi coklat muda, bangunan ini termasuk kedalam bangunan cagar budaya sehingga pada bangunan lama tidak terdapat adanya perubahan fasad tetapi adanya satu bangunan tambahan pada area samping bangunan yaitu <i>Halal Center</i>.</p> <p>Bangunan MUI Jawa Barat ini mempunyai dua bangunan yang memiliki perbedaan jumlah lantai pada MUI Jawa Barat (sebelah Barat) memiliki 2 lantai dan <i>Halal Center</i> (sebelah Timur) memiliki 3 lantai.</p>	<p>bangunan dengan ketentuan maksimal lantai yang boleh dibangun adalah 3 lantai.</p> <p>Pada bagian belakang (Utara) bangunan MUI Jawa Barat adalah bidang massif, maka bangunan yang baru boleh dibangun bidang transparan.</p>	<p>kiri adalah bidang massif.</p> <p>Sebaiknya antara kedua bangunan tersebut diberi jarak sebesar 3 m apabila kedua bidang bangunan tersebut massif.</p>
<p>2.</p>	<p>Gedung Graha Wanita (Selatan)</p>  <p>Gambar 4.166. Potongan Memanjang Gedung Graha Wanita (Sumber: Dokumentasi Pribadi)</p>  <p>Gambar 4.167. Potongan Melintang Gedung Graha Wanita (Sumber: Dokumentasi Pribadi)</p>  <p>Gambar 4.168. Potongan Memanjang Gedung Graha</p>					<p>Fungsi Sebelumnya : Kantor</p> <p>Fungsi Saat Ini : Kantor</p> <p>Batas-Batas Bangunan : Utara : Jalan LL. R.E. Martadinata Barat : Rumah Tinggal Timur : Jalan Cihapit Selatan : Pemukiman</p> <p>GSB pada lapangan terukur adalah 21.11m untuk GSB depan bangunan,(masing-masing bangunan). Bangunan ini memiliki 3 lantai dengan ketinggian sekitar 13 m.</p> <p>GSB belakang (Utara) bangunan sebesar 8.4 m</p> <p>GSB samping kiri (Timur) bangunan sebesar 17 m. GSB samping kanan (Barat) bangunan sebesar 4.2 m.</p> <p>Pada tahun 2015 sampai dengan tahun 2017</p>	<p>GSB belakang (Utara) bangunan yaitu 8.4 m, sudah sesuai dengan ketentuan pembangunan . (sesuai)</p> <p>GSB belakang (Utara) tidak sesuai dengan ketentuan pembangunan jika kedua bidang bangunan yang berhdapan. (tidak sesuai)</p> <p>GSB bagian kiri (Barat) tidak sesuai dengan ketentuan pembangunan jika salah satu sisi bangunan yang berhdapan an adalah 12 m. (sesuai)</p>	<p>GSB pada bagian kiri (Timur) sudah sesuai dengan ketentuan pembangunan. (sesuai)</p> <p>GSB pada bagian kiri (Barat) sudah sesuai dengan ketentuan pemabangunan jika kedua sisi bangunan yang berhadapan. (tidak sesuai)</p> <p>GSB bagian kiri (Barat) tidak sesuai dengan ketentuan pembangunan jika salah satu sisi bangunan yang berhdapan jarak antar</p>

Pola Tata Ruang Pada Bangunan Cagar Budaya di Jalan L.L.R.E. Martadinata Bandung

	<p>Wanita 2 (Sumber: Dokumentasi Pribadi)</p>  <p>Gambar 4.169. Potongan Melintang Gedung Graha Wanita 2 (Sumber: Dokumentasi Pribadi)</p>  <p>Gambar 4.173. Gedung Graha Wanita 2 Tahun 2015 (Sumber: www.google.co.id/maps)</p>								<p>bangunan yang termasuk pada golongan B ini mengalami perubahan pada warna bangunan, dari warna merah muda menjadi warna putih.</p> <p>Karena bangunan ini termasuk kedalam bangunan cagar budaya golongan B, sehingga bangunan tidak mengalami perubahan fasad.</p>  <p>Gambar 4.172. Gedung Graha Wanita 1 Tahun 2017 (Sumber: Dokumentasi Pribadi)</p>		<p>bangunan diharuskan adalah 6 m.</p> <p>GSB bagian kiri (Barat) diharuskan 12 m jika kedua sisi bangunan transparan.</p>
<p>3. Hotel Madju (Selatan) Hotel Madju (Selatan)</p>  <p>Gambar 4.195. Potongan Melintang Hotel Madju (Sumber: Dokumentasi Pribadi)</p>  <p>Gambar</p>							<p>Fungsi Sebelumnya Hotel Fungsi Saat Ini Hotel Luas Bangunan ±330 m² Batas-Batas Bangunan : Utara Jalan LL. R.E. Martadinata Barat Bank BCA Timur : Gereja HKBP Selatar : Pemukiman</p> <p>GSB pada lapangan terukur adalah 12.23 m. Bangunan ini memiliki lantai</p>	<p>GSB sudah ketentu</p>	<p>GSB kiri (dan kanan tidak dengarkan ketentu pembangun). (tidak</p> <p>Apabil bagian sampir bangun adalah massif. jarak bangun yang dibangun minimal m.</p> <p>Apabil bagian sampir bangun adalah transparan maka bangun GSB sisi kanan sudah dengarkan ketentu pembangun jika sisi bagian yang berhad adalah atau satu sisi transparan (sesuai</p>	<p>4. BJB (4.</p>	

<p>4.19 6. Poto ngan Meli ntan g Hote l Mad ju (Su mbe r: Dok ume ntasi Prib adi)</p>						<p>dengan ketingg ian sekitar 7 m.</p> <p>GSB belaka ng (Selata n) bangun an sebesar 15.24 m.</p> <p>GSB sampin g kanan (Barat) bangun an sebesar 6.3 m.</p> <p>GSB sampin g kiri (Timur) bangun an menem pel pada dinding pembat as.</p> <p>Bangu nan ini merupa kan bangun an cagar budaya , dari segi fasad bangun an ini tidak mengal ami peruba han, namun terdapa t peruba han warna pada bagian depan atap bangun an pada tahun 2015 menjad</p>		<p>Apabila pada bagian samping kanan (Barat) adalah bidang transparan dan bangunan yang akan dibangun berbidang transparan maka jarak yang dibangun minimum 12 m.</p>	
									
<p>Gam bar 4.x. Hote l Mad ju Tah un 200 5 (Su mbe r: Ban dun g <i>Heri tage</i>)</p>									
									
<p>Gam bar 4.20 0. Hote l Mad ju Tah un 201 7 (Su mbe r: Dok ume ntasi Prib adi)</p>									

Pola Tata Ruang Pada Bangunan Cagar Budaya di Jalan L.L.R.E. Martadinata Bandung

						<p>i hijau. Pada tahun 2017 atap bangun an bagian depan tersebu t dicat ulang shing ga kembal i kepada warna semula - Atap pada bangun an ini mengg unakan atap pelana.</p>			
--	--	--	--	--	--	---	--	--	--

5. KESIMPULAN

Dari kurang lebih 163 bangunan yang berada di koridor jalan L.L. R.R. Martadinata, yang dikaji dalam penelitian ini hanya 43 bangunan yaitu pada sektor jalan Citarum sampai degnan jalan Taman Pramuka. Pada sektor tersebut terdapat bangunan cagar budaya kelas A dan kelas B. Kelas A terdiri dari Hotel Madju dan kelas B terdiri dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) Jawa Barat, Bank BJB, Asrama, dan Bank BRI.

Bangunan pada sector 3 (tiga) ini rata-rata memiliki 1-3 lantai. Pada regulasi Kota Bandung batas maksimum lantai yang boleh dibangun pada sektor tersebut adalah 3 lantai. Bangunan-bangunan pada sektor tersebut masih mempertahankan gaya bangunan kolonial dengan gaya klasik.

Dari hasil analisa yang telah didapat, terdapat bangunan yang telah berubah fungsi maupun fasadnya.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Haryoto, K. (1986). *Semberbak Bunga di Bandung Raya*. Bandung: Griya Kreasi.
- [2] Krier, R. (2001). *Komposisi Arsitektur*. Jakarta: Erlangga
- [3] Haryoto, K. (2008). *Wajah Bandung Tempo Doeloe*. Bandung: Granesia.
- [4] Ching F.D. (2008). *Architecture Form Space and Order*. John Wiley and Sons.
- [5] DH, Harastoeti. (2011). *100 Bangunan Cagar Budaya di Bandung*. Bandung: CSS Publishing.
- [6] Sabaruddin, Arif. (2013). *A-Z Persyaratan Teknis Bangunan*. Jakarta: Griya Kreasi.
- [7] Made Ali dan Ark. Djauhari Sumintardja. (1984). *Arsitektur*. Bandung: Yayasan LPMB.
- [8] Republik Indonesia (2010). *Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 tentang Cagar Budaya Tahun 2010*. Bandung.
- [9] Republik Indonesia (2009). *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya Tahun 2009*. Bandung.
- [10] Republik Indonesia (2011). *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 18 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota*. Bandung.
- [11] Republik Indonesia. (2015). *Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035*. Bandung.