



## Rancangan Ruang Luar Akibat Perubahan Fungsi Bangunan ditinjau dari Aspek Keberlanjutan Studi Kasus: Rumah tiga villa J. Ir. H. Djuanda (Dago) Bandung

Eggi Septianto, Irfan Sabarilah Hasim  
Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknologi Sipil dan Perencanaan  
Institut Teknologi Nasional  
Jl. PKH. Mustapha No. 23, Bandung 40124  
[eggiseptianto@itenas.ac.id](mailto:eggiseptianto@itenas.ac.id)

### *Abstrak*

*Perkembangan perekonomian terjadi di seluruh wilayah Kota Bandung, akibat dari perkembangan perekonomian tersebut banyaknya bangunan-bangunan komersial yang merubah fungsi tertentu maupun fungsi bangunan lama ke bangunan baru. Salah satu perubahan yang signifikan terjadi di koridor Jl.IrH.Djuanda (Dago) dimana terjadi perubahan fungsi dan aktivitas dari hunian menjadi fungsi lain. Perubahan fungsi pada beberapa bangunan di Jl.Ir. H.Djuanda seperti pada bangunan tiga villa (de drie lokomotive) dari unit hunian menjadi bangunan komersil yang menyebabkan berubahnya beberapa elemen pada bangunan dan ruang luar sekitar massa bangunan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan cara studi literature, wawancara dan observasi lapangan untuk mengetahui perubahan ruang luar dari massa bangunan tiga villa akibat perubahan fungsi bangunan. Hasil penelitian yang dilakukan pada tiga rumah villa dapat menggambarkan bahwa perubahan fungsi menyebabkan terjadinya perubahan massa bangunan dan desain juga besaran dari ruang terbuka. Perubahan fungsi hunian menjadi komersial perdagangan yang terjadi pada site 3 no.111 , site 2 no.113 kembali menjadi fungsi hunian yang awalnya fungsi komersial perdagangan dan site 1 no.115 tidak terjadi perubahan fungsi sejak awal tetap sebagai fungsi hunian. Akibat perubahan fungsi ini komposisi dari massa bangunan beserta ruang terbuka dan ruang terbuka hijau masing masing site berbeda. Luasan massa bangunan site 3 no.111 bertambah sebesar 66%, site 2 no.113 tidak mengalami penambahan massa bangunan, site 1 no.111 bertambah 30%. Komposisi ruang terbuka dan ruang terbuka hijau, site 3 no.111 ruang terbuka 22% - ruang terbuka hijau 0%, site 2 no.113 ruang terbuka 23% - ruang terbuka hijau 40%, site 1 no.111 ruang terbuka 19% - ruang terbuka hijau 44%.*

*Kata kunci: Perubahan Fungsi dan Aktivitas, Ruang Terbuka.*

### **1. Pendahuluan**

Perkembangan koridor jalan Dago yang awalnya berupa kawasan villa berubah menjadi kawasan komersil, perubahan yang terjadi pada pemukiman kawasan dago berubah menjadi fungsi lain selain perumahan (komersial, perkantoran dan jasa), rumah-rumah yang tersisa pun kini berpagar tinggi” tercatat tiada kurang dari 18 fungsi komersial, 13 bank, 9 hotel, lebih dari 10 kafe/ restoran, 3 perusahaan asuransi, lebih dari 10 kegiatan usaha lainnya seperti toko swalayan, mall, *money changer*, broker valas sampai dengan lembaga pendidikan.

Akibat pergeseran beberapa fungsi bangunan di koridor Jl. Ir. H Djuanda dari pemukiman menjadi perdagangan dan jasa mengakibatkan terjadi perubahan bentuk massa bangunan dan ruang luar pada massa bangunan konservasi. Perubahan ruang luar yang terjadi cukup signifikan, baik itu dalam visual, fungsi, material maupun aktifitas yang membuat ruang luar sekitar massa bangunan khususnya bangunan



bersejarah ini hampir kehilangan jati dirinya. Seperti halnya kasus bangunan 3 villa yang mana dua dari tiga bangunan (111 & 113), telah berubah fungsi menjadi *factory outlet*, pertokoan, dan *cafe*, sedangkan satu bangunan lagi masih berfungsi sebagai rumah tinggal (115). Akibat dari Perubahan tersebut komposisi, bentuk dan elemen ruang terbuka ada yang hilang atau digantikan dengan elemen yang lainnya contohnya ruang terbuka hijau yang berubah menjadi lahan parkir, penambahan massa bangunan, perubahan warna fasade bangunan dll.

Proses beraksitektur menghasilkan karya arsitek dengan fungsi tertentu yang akan direspon oleh pengguna dalam bentuk aktifitas. Ruang fungsi, tidak hanya terbatas dalam ruang dalam yang terlingkupi bidang, namun dapat juga berupa ruang luar yang berfungsi untuk berbagai aktifitas. Ruang terbuka publik bagian dari ruang fungsi yang akan terbentuk dari tatanan massa bangunan dan dapat difungsikan sebagai area komunal komunitas. Menurut Gehl.J, 1996, ruang terbuka sekitar massa bangunan dapat juga bersifat privat bergantung pada lokasi dan kepemilikan [1]. Ruang terbuka pada fungsi hunian atau rumah digunakan sebagai tempat resapan air juga aktivitas penghuninya, bentukan ruang terbuka hunian pada satu koridor dapat berfungsi juga sebagai bagian dari ruang terbuka kota.

Pertimbangan di atas menjadi dasar penelitian ini, untuk melihat perubahan rancangan ruang luar pada bangunan konservasi dilihat dari aspek keberlanjutan mengingat perubahan fungsi menyebabkan rencana ruang luar sering berubah akibat dari perubahan fungsi bangunan, perubahan ini terkadang menyebabkan permasalahan pada bangunan konservasi.

## 2. Metode Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif. Menurut Strauss (1990:7) dalam Ahmadi (2011) [2], penelitian kualitatif adalah suatu jenis penelitian yang menghasilkan temuan-temuan yang tidak diperoleh oleh alat-alat prosedur statistika atau alat kuantifikasi lainnya. Metode pengambilan data dilakukan dengan survey lapangan, survey instansional dan studi literatur. Metode analisis dilakukan secara deskriptif yang akan menggambarkan bagaimana kondisi ruang luar massa bangunan konservasi, kebutuhan dan pendapat penghuni dan warga yang mengunjungi lokasi tiga rumah villa.

## 3. Hasil dan Diskusi

Lokasi dari tiga Rumah Villa berada di Jalan Ir. H. Djuanda Kota Bandung, dikenal juga dengan nama *Villa De Locomotiven*, dirancang oleh arsitek berkebangsaan Belanda bernama A.F. Aalbers dibangun pada tahun 1936-1938 [3]. Fungsi awal dari bangunan tiga Rumah Villa ini adalah fungsi hunian dengan konsep rumah villa, dimana perbandingan antara ruang terbuka lebih luas dari besaran rumahnya, fungsi ruang terbuka ini dibuatkan sebagai fungsi taman dan resapan. Berdasarkan data foto dari buku *A.F. Aalbers (Dorothee C. Segar – Howler Tjeerd Boesma)* site ketiga massa bangunan tidak diberikan batasan fisik berupa pagar beton/ bata tetapi diberi batasan berupa vegetasi, seolah olah ketiga site dari rumah villa tadi menjadi satu kesatuan.



**Gambar 1.** Foto 3 rumah villa diambil pada tahun 1936  
sumber : Segaar, 2000

Bentuk dari site ketiga rumah villa ini hampir sama yaitu persegi panjang dari tepi Jl. Ir. H. Djuanda hingga batas lahan Institut Teknologi Bandung (ITB). Lokasi dari massa bangunan ditempatkan berdekatan dengan Jl. Ir. H. Djuanda dan lahan pada bagian belakang difungsikan sebagai lahan hijau berupa taman dan resapan air.

### 3.1 Perubahan Fungsi Bangunan

Fungsi bangunan tiga rumah villa dulunya adalah hunian. Kondisi yang sekarang ditemukan adalah terdapat perubahan fungsi yang pada ketiga rumah villa ini. Site 1, rumah no. 115 relatif tetap sebagai fungsi hunian. Site 2, rumah no. 113 awalnya hunian berubah menjadi perdagangan dan berubah lagi menjadi hunian karena pemilik yang baru ingin mengembalikan ke fungsi awalnya hunian. Site 3, rumah no. 111 fungsi hunian berubah menjadi perdagangan dan jasa.

**Tabel 1. Perbandingan Fungsi Bangunan**

		
Massa bangunan asli site 3 no.111	Massa bangunan asli site 2 no.113	Massa bangunan asli site 1 no.115
Fungsi bangunan Perdagangan dan jasa	Fungsi bangunan Perdagangan dan jasa dan sekarang berubah kembali menjadi hunian	Fungsi bangunan hunian

### 3.2 Batasan dan Besaran Site

Berdasarkan hasil pengamatan dan pengukuran di lapangan masing masing site 3 rumah villa memiliki besaran yang sama kemudian luasan site menjadi berbeda antara satu dengan site yang lain, hal ini akibat terjadi perubahan kepemilikan site. Pada lokasi site 3 site no 111 tidak terjadi perubahan batasan dan luasan lahan, lahan masih seperti awal. Site 2 dan 3 mengalami perubahan yang besar dimana site 2 no.112 berkurang luasan lahannya dikarenakan diambil pada bagian belakang oleh site 1 no.115. Lahan yang memiliki luasan lahan terbesar adalah site 1 no.115 kedua adalah site 1 no.111 dan yang terakhir adalah site 2 no.113. Batasan site masing masing dan besaran masing masing site dapat dilihat pada gambar dan tabel di bawah.


**Gambar 2. Batasan site Tiga rumah villa**

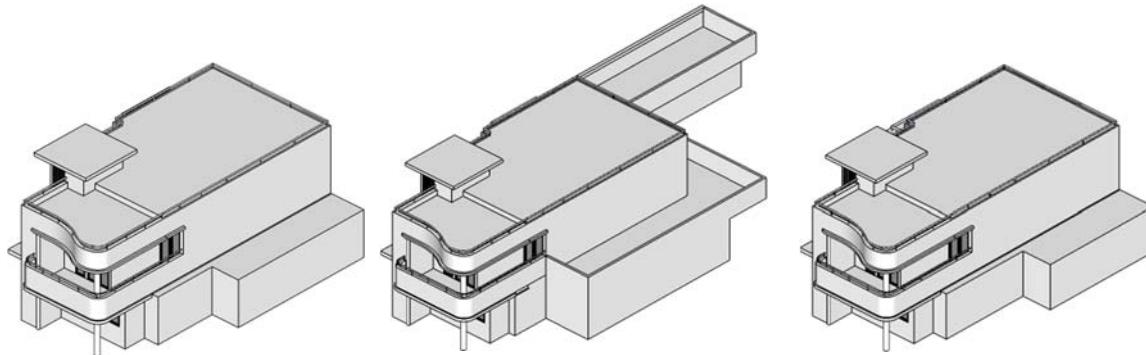


**Tabel 2.** Besaran luasan site

	SITE 3	SITE 2	SITE 1			
	VILLA No.111	VILLA No.113	VILLA No.115			
LUAS LAHAN	1,920.69	m <sup>2</sup>	1,191.71	m <sup>2</sup>	2,666.87	m <sup>2</sup>

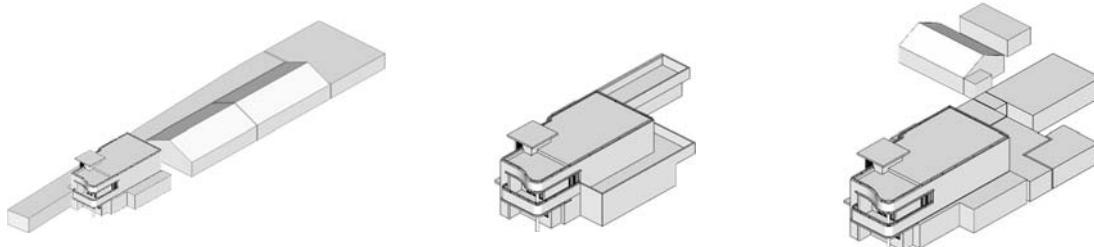
### 3.3 Bentuk dan Luasan Massa Bangunan

Massa bangunan 3 rumah villa merupakan bangunan lama yang masuk kategori bangunan konservasi, bangunan terdiri dari 2 lantai dengan memiliki teras dan atap bangunan (*roof top*) yang bisa diakses oleh penghuni. Lokasi massa bangunan berada berdekatan dengan Jl. IR. H. Djuanda dengan jarak Garis Sempadan Bangunan (GSB)  $\pm$  30 meter dari batas kavling bagian depan, sedangkan batas samping  $\pm$  2-3 meter kiri dan kanan.



Massa bangunan asli site 3 Massa bangunan asli site 2 no.113 Massa bangunan asli site 1 no.115

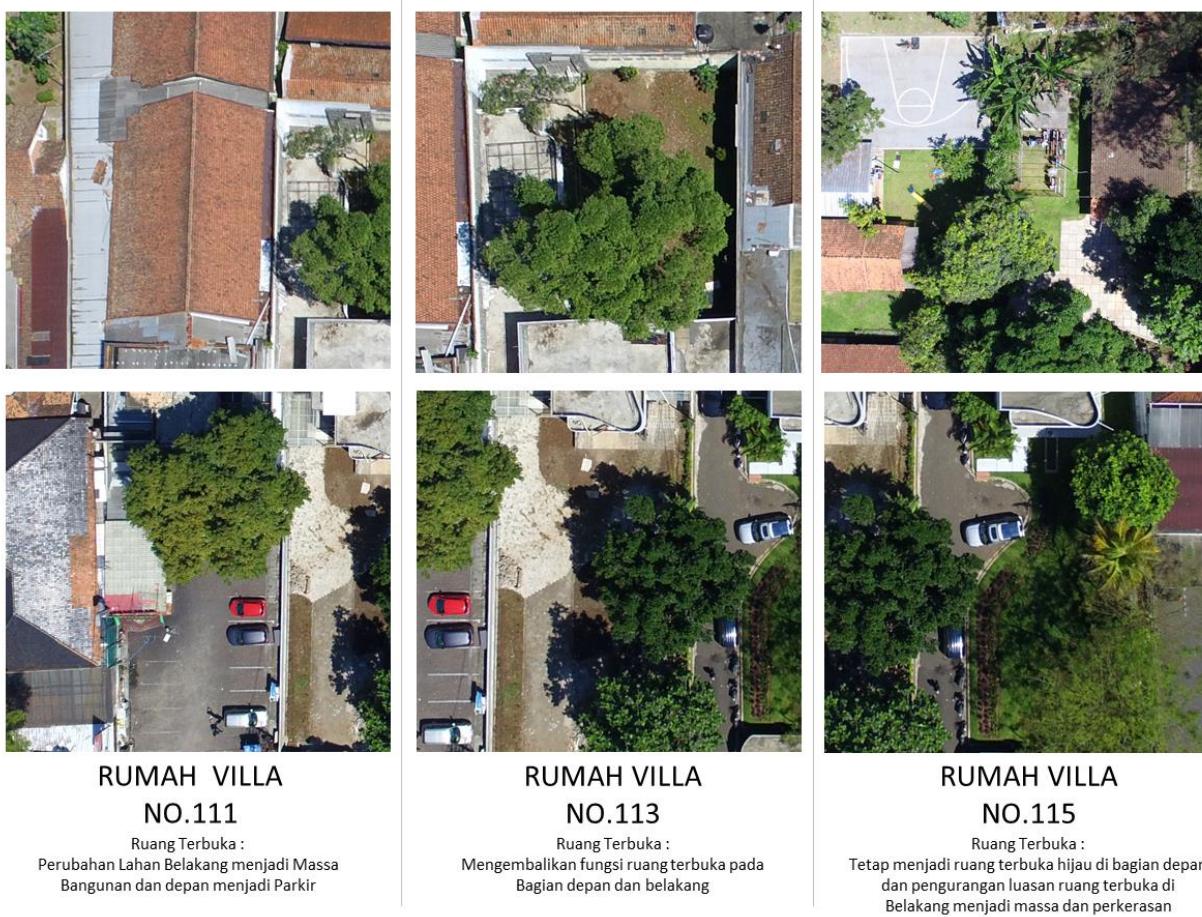
**Gambar 3.** Bentuk massa asli tiga rumah villa



Massa bangunan asli site 3 Massa bangunan asli site 2 Massa bangunan asli site 1 no.111 no.113 no.115

**Gambar 4.** Bentuk massa asli dan tambahan tiga rumah villa

Bila dihitung dengan penambahan luasan massa bangunan baru maka site yang bertambah luasan massa bangunan paling besar adalah site 3 no.111 dan yang paling sedikit perubahannya adalah site 2 no.113 sedangkan site 1 no.115 juga mengalami perubahan yang besar tetapi masih terdapat ruang terbuka. Penambahan luasan massa bangunan ini terjadi akibat penambahan ruang untuk kebutuhan fungsi tertentu sehingga pemilik melakukan penambahan massa di sekitar massa bangunan lama dengan merubah ruang terbuka yang ada menjadi bentukan massa bangunan



**Gambar 5.** Bentuk massa asli dan tambahan tiga rumah villa

**Tabel 3.** Besaran luasan Bangunan lama dan baru

TUTUPAN LAHAN	VILLA No.111		VILLA No.113		VILLA No.115	
Luas Bangunan Lama	227.38	m <sup>2</sup>	444.84	m <sup>2</sup>	191.42	m <sup>2</sup>
Luas Bangunan Baru	1,278.38	m <sup>2</sup>	0.00	m <sup>2</sup>	790.57	m <sup>2</sup>
TOTAL	1,505.76	m <sup>2</sup>	444.84	m <sup>2</sup>	981.99	m <sup>2</sup>

### 3.4 Bentuk dan Besaran Ruang Terbuka

Pada awal dibangun ruang terbuka dari 3 rumah villa berbentuk ruang terbuka hijau yang didesain menjadi sebuah taman baik di bagian depan massa bangunan maupun di bagian belakang massa bangunan. Ruang terbuka lain didesain sebagai akses jalan kendaraan di bagian depan dan beberapa teras di bagian depan juga belakang. Perubahan terjadi di beberapa lokasi site dimana ruang terbuka hijau berupa taman berubah menjadi massa bangunan, lahan parkir dan teras tertutup untuk fungsi tempat makan. Perubahan ini terjadi di lokasi site 3 no.111 yang menjadi fungsi komersial perdagangan. Pada bagian depan site digunakan sebagai tempat parker dan seluruh lahan ditutup dengan menggunakan perkerasan berupa paving sama sekali tidak terdapat lahan resapan berupa tanah atau ruang terbuka hijau, hanya tersisa satu buah vegetasi besar didepan massa bangunan dan terdapat lahan yang terbuka disekitar vegetasi tersebut.



Gambar 6. Ruang terbuka depan site 3 no.111

Pada bagian belakang ruang terbuka dirubah menjadi massa bangunan sehingga site tertutup oleh seluruh massa bangunan, begitu juga pada bagian samping dari massa bangunan ditutup dijadikan massa bangunan.



Gambar 7. Ruang terbuka belakang dan samping site 3 no.111

Site 2 no.113 yang pada awalnya merupakan fungsi komersial berubah kembali menjadi fungsi hunian sehingga ruang terbuka yang pada awalnya difungsikan sebagai teras makan tertutup dan fungsi pertokoan dijadikan ruang terbuka hijau berupa taman, pada bagian depan dan belakang bangunan. Pada gambar dibawah dapat dilihat upaya pemilik untuk mengembalikan ruang terbuka hijau yang pada awalnya dijadikan sebagai lahan parker fungsi perdagangan dan jasa



Gambar 8. Ruang terbuka depan dan belakang site 2 no.113

Site 1 no.115 adalah site yang relatif tidak terjadi perubahan dari sisi ruang terbuka baik di depan dan belakang site. Perubahan ruang terbuka lebih kearah luasannya saja, dimana luasan berkurang akibat dari penambahan fungsi penunjang untuk hunian. Pada bagian depan site malah tidak terjadi perubahan yang besar hanya penambahan bangunan keamanan dibagian depan site saja.

Ruang terbuka pada site ini pun tidak mengalami perubahan dari segi material penutup lahan, material penutup lahan, hampir sama seperti desain awalnya. Komposisi taman dan massa bangunan masih terjaga begitu juga dengan fungsi taman sekitar massa bangunan masih terjaga dan tidak dirubah, dibawah ini kondisi dari ruang terbuka di bagian depan maupun bagian belakang site.



Gambar 9. Ruang terbuka depan dan belakang site 1 no.115

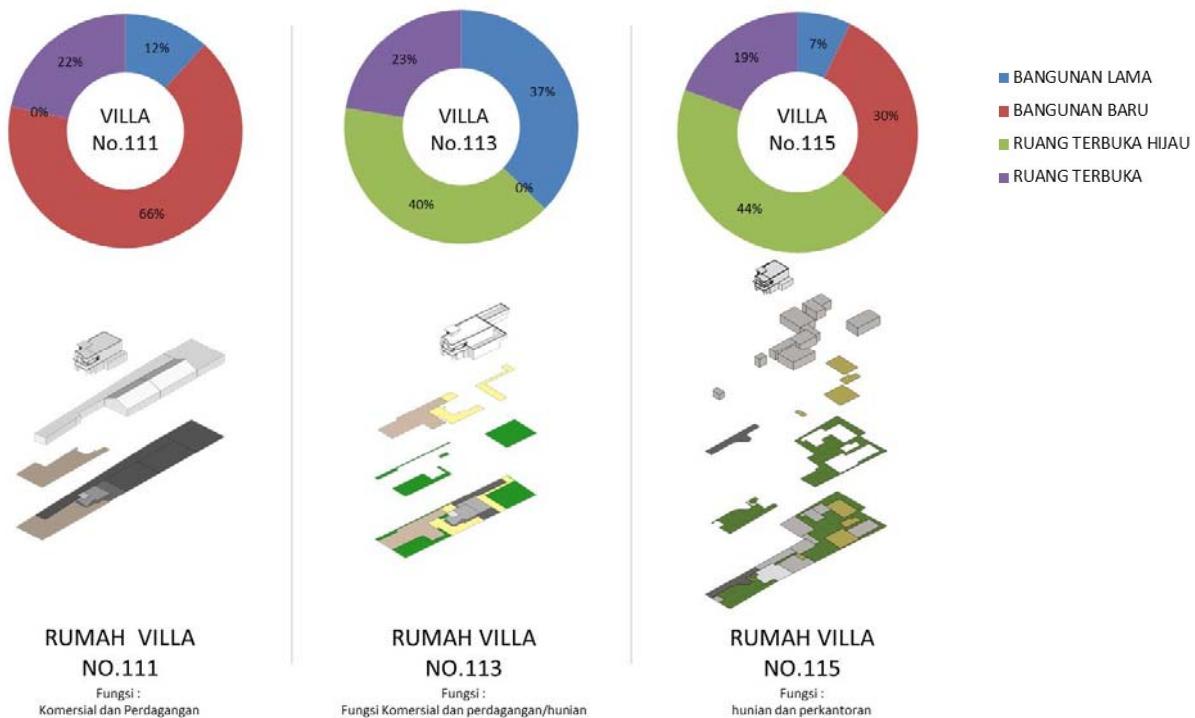
Berdasar dari hasil pendataan lapangan dan perhitungan besaran ruang terbuka ketiga site 3 rumah vila ini proporsi paling luas dan tidak mengalami perubahan material penutup lahannya adalah site 1 no.115 dan



site 2 no.113, sedangkan untuk site 3 no.111 terjadi perubahan yang besar baik dari segi besaran luasan juga material penutup lahannya. Perhitungan besaran luasan ruang terbuka dapat dilihat dari tabel disamping.

**Tabel 6.** Besaran luasan Ruang terbuka

TUTUPAN LAHAN	VILLA No.111	VILLA No.113	VILLA No.115
Ruang Hijau	Terbuka 0.00 m <sup>2</sup>	479.91 m <sup>2</sup>	1,163.54 m <sup>2</sup>
Ruang Terbuka	414.89 m <sup>2</sup>	266.87 m <sup>2</sup>	512.10 m <sup>2</sup>
LUAS TOTAL	414.89 m <sup>2</sup>	746.78 m <sup>2</sup>	1,675.64 m <sup>2</sup>



**Gambar 10.** Bentuk massa asli dan tambahan tiga rumah villa

#### 4. Kesimpulan

Hasil penelitian yang dilakukan pada tiga rumah vila dapat menggambarkan bahwa perubahan fungsi menyebabkan terjadinya perubahan massa bangunan dan desain juga besaran dari ruang terbuka. Perubahan fungsi hunian menjadi komersial perdagangan yang terjadi pada site 3 no.111 , site 2 no.113 kembali menjadi fungsi hunian yang awalnya fungsi komersial perdagangan dan site 1 no.115 tidak

terjadi perubahan fungsi sejak awal tetap sebagai fungsi hunian. Akibat perubahan fungsi ini komposisi dari massa bangunan beserta ruang terbuka dan ruang terbuka hijau masing masing site berbeda. Luasan massa bangunan site 3 no.111 bertambah sebesar 66%, site 2 no.113 tidak mengalami penambahan massa bangunan, site 1 no.111 bertambah 30%. Komposisi ruang terbuka dan ruang terbuka hijau, site 3 no.111 ruang terbuka 22% - ruang terbuka hijau 0%, site 2 no.113 ruang terbuka 23% - ruang terbuka hijau 40%, site 1 no.111 ruang terbuka 19% - ruang terbuka hijau 44%.

### Daftar Pustaka

- [1] Gehl, J.1996. *Life Between Building Using Public Space*. Washington DC: Island Press
- [2] Ahmadi, Rulam. 2011. “Metodologi Penelitian Kualitatif – Rulam Ahmadi”,  
<http://www.infodiknas.com/metodologi-penelitian-kualitatif-rulam-ahmadi.html>, diakses pada 30 November 2018 pukul 21.00 wib.
- [3] Segar, Dorothee C., Howeler Tjeerd Boersma.(2000). *A. F. Aalbers (1897-1961)*. Rotterdam