

## **PENGALIHAN FUNGSI PADA RUMAH TINGGAL MENJADI FACTORY OUTLET DI BANDUNG (Studi Kasus Heritage Factory Outlet)**

**Adisti Ananda Yusuff**

*Universitas Esa Unggul*  
*Adisti.ananda@esaunggul.ac.id*

### **ABSTRACT**

*Bandung not only known as the attraction and culinary his, but shopping tourism also become also one of foods is tourism. One of these is the tourist shopping at the factory outlet, the factory outlet not only as the souvenir shop but now the factory outlet become selfie area for millennial people because it has a colonial building style that still preserved. Most of the buildings in Riau Road in Bandung City serve as shopping or culinary attraction, there are some still prioritize the original colonial of building and some are already renovating it. The rise of changes function of colonial buildings in Bandung City is quite interesting for some tourists who come. This problem makes the authors make research of the changes in building function into factory outlets in Bandung City, especially for Heritage Factory Outlet. This research is a quantitative study using descriptive analysis method by reviewing existing building and interior design.*

*Keywords: Factory Outlet, Building Function, Heritage Building*

### **ABSTRAK**

*Bandung tidak lagi dikenal dengan wisata alam dan kuliner nya, namun wisata belanja juga menjadi salah satu obyek wisata yang sangat digemari. Salah satunya adalah wisata berbelanja di factory outlet, Kawasan factory outlet bukan hanya sebagai Kawasan berbelanja untuk oleh oleh saja seringkali Kawasan ini juga dijadikan sebagai wisata untuk ber-selfie ria bagi kaum muda karena bentuk bangunannya yang masih sangat kuat akan bangunan kolonialnya. Hampir sebagian besar bangunan di Kawasan jalan riau di Kota Bandung dijadikan sebagai tempat wisata berbelanja atau kuliner, ada beberapa yang masih mengedepankan bangunan asli kolonial tersebut dan ada pula yang sudah merenovasinya. Maraknya perubahan fungsi bangunan kolonial di Kota Bandung cukup menarik bagi beberapa wisatawan yang datang, hal ini menjadikan penulis membuat penelitian mengenai pengalihan fungsi bangunan menjadi factory outlet di Kota Bandung khususnya untuk Heritage Factory Outlet. Penelitian ini merupakan penelitian kuantitatif dengan menggunakan metode deskriptif analisis dengan cara mereview desain bangunan dan interior yang sudah ada pada saat ini.*

*Kata Kunci: Factory Outlet, Fungsi Bangunan, Bangunan Heritage*

### **PENDAHULUAN**

Kota Bandung adalah salah satu dari beberapa kota besar di Indonesia yang di masa lalu menjadi pusat kegiatan bangsa Eropa. Di kota ini cukup banyak ditemui bangunan-bangunan tua dengan berbagai jenis arsitektural. Pada abad sekarang ini, Bandung tidak lagi hanya menyandang predikat sebagai kota kembang atau "Paris van Java" melainkan kota jasa atau wisata belanja. Warga Kota Bandung memang terbilang sangat dinamis. Dengan rentang waktu perjalanannya yang sudah sekian abad, Bandung kini terus mengalami berbagai perubahan yang sangat signifikan. Belakangan bahkan muncul sebutan baru buat Bandung, yakni sebagai Kota *Factory Outlet* ,

*Factory Outlet* yang telah ada sejak lima tahun belakangan ini memang menjadi idola atau daya pikat bagi pendatang dari luar Kota Bandung, karena hanya dengan modal kecil mereka bisa membeli berbagai jenis dan merk pakaian dengan harga relatif murah (sumber kompas.com). Seiring dengan modernisasi dan perkembangan zaman, semakin bertambahnya *factory outlet* yang ada dan menjadikan peralihan fungsi kawasan dari perumahan menjadi komersial tak terelakan lagi. Jalan RE Martadinata (Riau) sebagai bekas perumahan *elite* pejabat-pejabat, dan dahulu direncanakan sebagai Pusat Kegiatan Masyarakat Eropa, berubah fungsi menjadi suatu *Shopping Street* yang dipelopori oleh kemunculan *factory outlet*. Adanya perubahan fungsi tersebut hunian menjadi *factory outlet* maka terjadi perubahan ruang yang menyangkut penambahan dan perombakan. Hal ini menjadikan saya tertarik untuk membahas mengenai pengalihan fungsi pada hunian menjadi *factory outlet* di Kota Bandung khususnya di kawasan Riau.

### MASALAH PENELITIAN

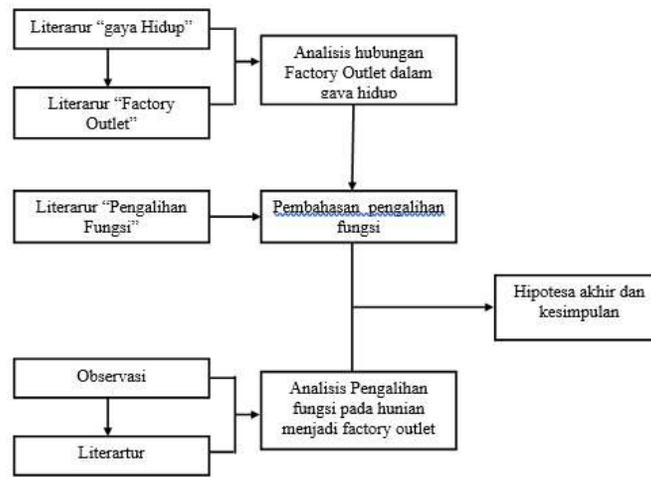
Maraknya *Factory Outlet* yang semakin berkembang dan bertambahnya kebutuhan hidup para konsumennya merupakan sebuah fenomena yang terjadi pada saat ini. Pada penelitian mengenai "Peralihan Fungsi Pada Rumah Tinggal Menjadi *Factory Outlet* di Kota Bandung" terdapat beberapa masalah yang dapat diangkat untuk dibahas dan diteliti. Permasalahan yang ada diantaranya adalah :

- Semakin banyaknya peralihan fungsi hunian menjadi bangunan *factory outlet*
- Seberapa besar gaya hidup memengaruhi laju pertumbuhan *factory outlet* di kawasan Jl. R.E Martadinata Bandung.
- Apakah ketertarikan pengunjung yang datang ke sebuah *factory outlet* dapat terpengaruh oleh faktor bangunan yang ada

### TUJUAN

Pada pembahasan ini, akan dijelaskan mengenai pengalihan fungsi sebuah hunian yang menjadi *factory outlet*. Bangunan *factory outlet* yang akan dibahas adalah bangunan yang berada di jalan R.E Martadinata atau yang dikenal dengan kawasan Riau. Sedangkan contoh bangunan yang diambil diantaranya adalah Heritage. Saat ini hampir setiap *factory outlet* di Kota Bandung tidak hanya bersaing dalam menampilkan produk pakaian paling mutakhir, tetapi juga berkompetisi membuat desain dan interior yang unik serta menarik agar pengunjung mau datang. Kebanyakan *factory outlet* di Bandung umumnya terletak di kawasan permukiman, seperti di Jalan H Juanda (Dago), Setiabudi, . Bahkan, *factory outlet* yang terdapat di sebagian ruas Jalan RE Martadinata, Bandung, menggunakan tempat yang sebelumnya merupakan kantor milik institusi Tentara Nasional Indonesia (TNI). Menjadikan bangunan lama yang ada bisa semakin terkikis habis sehingga hilangnya nilai sejarah yang ada.

## ALUR PENELITIAN



Gambar 1. Diagram Alur Penelitian  
Sumber: Adisti Ananda, 2019

## HUBUNGAN *FACTORY OUTLET* DENGAN GAYA HIDUP

Gaya hidup adalah perilaku seseorang yang ditunjukkan dalam aktivitas, minat dan opini khususnya yang berkaitan dengan citra diri untuk merefleksikan status sosialnya. Konsumsi gaya hidup, tanda bukan pada pasar atau system ekonomi negara, tetapi pada kapitalis multinasional yang berpusat pada pusat-pusat perbelanjaan, salah satunya adalah *factory outlet*. *Factory outlet* yang berjejer di sepanjang jalan menghidupkan kota bagai cahaya yang mampu menarik para masyarakat yang berdatangan dan menjadikan sebagian besar masyarakat menjadi konsumtif.

Menurut Featherstone, Gaya hidup dibagi menjadi 3 tipe diantaranya adalah :

1. Konsumerisme sebagai cara atau tahapan tertentu perkembangan kapitalis
2. Merupakan persoalan yang bersifat sosiologis mengenai hubungan antara penggunaan benda benda dan cara cara melukiskan status "fokusnya disini mengenai cara cara yang berbeda ketika orang menggunakan benda benda untuk menciptakan ikatan ataupun pembedaan social"
3. Menaruh perhatian terhadap kreativitas praktik praktik konsumen-estetika konsumsi (Featherstone,2005)

Manusia kontemporer adalah sesosok makhluk yang tak bisa melepaskan diri dari aktivitas berbelanja. Pada masa di mana kebutuhan tak mungkin terpuaskan oleh materi yang diambil langsung dari alam atau kita produksi sendiri, laku berbelanja memang tak terhindarkan. Tapi, aktivitas membeli yang kita lakukan pada dasarnya tak hanya sebuah tindak ekonomi demi pemuasan kebutuhan. Laku berbelanja adalah se bentuk tindak kultural yang punya pengaruh penting dalam proses kehidupan kita.

## FAKTOR PENYEBAB PENGALIHAN FUNGSI

Ada beberapa faktor yang dapat menjadikan perubahan fungsi sebuah bangunan rumah tinggal menjadi *factory outlet*, diantaranya adalah :

- Faktor Sosial Budaya (Gaya Hidup)

Faktor sosial budaya yang terjadi pada suatu daerah dapat mengakibatkan perubahan fungsi sebuah bangunan. Masuknya masyarakat baru dengan keadaan sosial yang berbeda, menurut pemenuhan kebutuhan yang berbeda pula. Perubahan fungsi dilakukan untuk memenuhi kebutuhan orang baru tersebut

- Faktor Sejarah

Bangunan bersejarah mengandung nilai – nilai yang harus dilestarikan, tetapi seringkali fungsi awal bangunan tersebut tidak sesuai dengan kondisi keadaan masa kini. Fungsi baru harus di tempatkan pada bangunan tersebut agar bangunan tetap digunakan dan terawat.

Seperti kehidupan warga kota yang dinamis, bangunan-bangunan tua peninggalan Belanda di Kota Bandung turut beralih rupa seiring dengan perkembangan zaman. Pada awal abad ke-18 hingga pertengahan abad ke-19 bangunan itu mencirikan kekuasaan kolonial. Kini, pada era komersialisasi, bangunan tua itu berfungsi menarik pembeli.

- Faktor Ekonomi

Gejolak perekonomian dapat menyebabkan sebuah bangunan berubah fungsi, ketika Indonesia dilanda krisis moneter di tahun 1998, banyak bangunan yang berubah fungsi menjadi tempat usaha dengan harapan dapat meraih keuntungan.

#### **1995 -1997**

Pada jangka waktu 3 tahun pertama ini dimana merupakan awal kemerosotan ekonomi dengan banyaknya perusahaan yang gulung tikar, *factory outlet* di kota Bandung belum begitu berkembang, hanya ada satu *factory outlet* yang ada. Karena usaha ini baru dimulai yang kemudian terkena imbas krisis moneter yang menghambat banyak usaha yang ada di Indonesia termasuk untuk usaha pada bidang fashion.

#### **1998 – 2015**

Setelah krisis moneter mulai berakhir dan perekonomian mulai meningkat kembali, *factory outlet* merupakan salah satu usaha yang lepas landas. Pertengahan 1999 mulai berkembang. Idenya dari *factory outlet* yang berada di Kuala Lumpur malaysia.

Faktor ekonomi merupakan salah satu faktor yang dapat menjadikan perubahan atau pengalihan fungsi pada sebuah rumah tinggal menjadi *factory outlet*. Hal ini dikarenakan, banyak orang yang melihat potensi yang sangat besar dalam bidang *fashion*, gaya hidup yang selalu berkembang dan semakin maju juga menjadikan para produsen lebih memilih untuk mengoperasikan rumah tinggal yang berada di tengah kota untuk dijadikan area bisnis atau tempat perbelanjaan seperti *factory outlet*.

### **ANALISIS STUDI KASUS**

Pada penelitian kali ini, contoh kasus yang diambil adalah Heritage *Factory Outlet* yang terdapat di Jl. R.E Martadinata Riau Bandung. *Factory outlet* ini diambil karena merupakan salah satu *factory outlet* yang masih mempertahankan bentuk bangunan lama dan tidak mengubah bentuk bentuk bangunan yang ada di dalamnya. Dengan mengambil sebuah contoh kasus *factory outlet*, dapat diketahui secara lebih lanjut dan mendalam tentang pengalihan fungsi yang terjadi beserta faktor yang mempengaruhi perubahan tersebut.. Permasalahan-permasalahan desain juga dapat diketahui seiring dengan dilakukannya analisis, dengan demikian dapat diketahui pemecahan masalah yang paling ideal dan dapat dipelajari lebih dalam lagi.



Gambar 2. Fasad Bangunan  
Sumber: Adisti Ananda, 2019

Bangunan ini merupakan bangunan bekas rumah dinas direktur *Gouvernements Bedrijven* (GB) yang sekarang disebut Gedung Sate. Selain bangunan ini antik, langka, dan indah juga merupakan satu-satunya bangunan yang memiliki gaya arsitektur klasik yang masih utuh. Pilar ioniknya yang anggun menjadi ciri khas yang memperlihatkan nilai arsitektur yang tinggi.

Menurut keterangan Sekretaris Bandung Heritage, sebuah organisasi nirlaba yang bergerak dalam pelestarian gedung-gedung bersejarah, Dadan Nugraha mengatakan, pada tahun 1999, pengelola Heritage *factory outlet* melakukan konsultasi terlebih dahulu kepada Bandung Heritage ketika akan menggunakan gedung ini. "*Bangunan Heritage Factory Outlet*" satu dari bangunan cagar budaya yang harus dilindungi dan dilestarikan keberadaannya di kota Bandung. Pengelola Heritage *factory outlet* meminta izin terlebih dahulu kepada Bandung Heritage untuk menggunakan nama Heritage untuk namanya,"



Gambar 3. Pintu Masuk  
Sumber: Adisti Ananda, 2019

Bentuk bangunan pada *factory outlet* ini tidak banyak mengalami perubahan meskipun telah bangunan ini mengalami pengalihan fungsi menjadi *factory outlet*. Terlihat pada bagian depan bangunan, pilar pilar besar dan tinggi masih tetap dipertahankan untuk mengidentitaskan bangunan *heritage* yang masih dilestarikan.

Saat memasuki *factory outlet* ini, pada bagian pintu masuk bangunan terdapat area untuk menunggu dan beristirahat, di area ini tidak terdapat perubahan bentuk arsitektur bangunan yang terlihat. Area ini masih memiliki ke khasan yaitu merupakan bangunan kolonial *heritage*.

Di pintu masuknya, meskipun akan ada beberapa perubahan dalam segi hal interiornya, namun secara garis besar bangunan Heritage *factory outlet* ini

merupakan salah satu bangunan yang menjadi salah satu *icon factory outlet* di kota Bandung yang dilestarikan.



Gambar 4. Bentuk Langit-Langit  
Sumber: Adisti Ananda, 2019

Pada bagian atap bangunan, memiliki bentuk modul kotak yang telah mengalami penambahan pada bagian area lampu. Dibatasi terlihat transparan namun masih ada bentuk asli yang tidak diubah. Hal ini dilakukan untuk mengkombinasikan sedikit antara bangunan kolonial yang lama namun masih ingin diterima oleh masyarakat di zaman sekarang yang mengedepankan sifat modernisme, sehingga ada beberapa bentuk yang diadaptasi dari image *modern* yang berkembang pada saat ini juga.

Meskipun mengalami beberapa adaptasi yang di ambil sesuai dengan perkembangan gaya hidup yang berkembang pada saat ini, Heritage merupakan salah satu contoh *factory outlet* yang dikenal dengan bangunan kolonial dan bangunan *heritagenya*.



Gambar 5. Bentuk Pintu dan Jendela  
Sumber: Adsti Ananda, 2019

Pintu dan jendela yang digunakan masih menggunakan pintu dan jendela bangunan aslinya. Heritage *factory outlet* tidak mengubah bentuk jendela dan pintu yang ada. Meskipun jika dilihat, jendela dan pintu yang sebagian besar terdapat pada bangunan Heritage *factory outlet* ini tidak difungsikan sebagaimana asalnya.

Beberapa furnitur penunjang yang ada di bagian lainnya merupakan built in furnitur yang dibuat untuk menempatkan pakaian-pakaian yang dijual di *factory outlet* ini. Bentuk furniturnya berbeda dengan bentuk furnitur lama yang terdapat pada bangunan ini. Bentuk *built-in furniture* ini berkesan bersih dan juga lebih terkesan minimalis, tanpa menggunakan bentuk-bentuk lenggam ataupun ukiran yang biasanya terlihat pada bentuk bangunan bangunan kolonial pada biasanya.



Gambar 6. Material Lantai  
Sumber: Adisti Ananda, 2019

Lantai yang digunakan pada bangunan ini tidak mengalami perubahan, lantai yang digunakan terbuat dari material keramik yang memiliki motif dan tekstur bangunan kolonial lama yang disesuaikan dengan bentuk bangunan yang sudah ada. Sebagian besar bangunan ini menggunakan material keramik coklat (gambar sebelah kiri).

Pada area transisi antara bangunan *Heritage factory outlet* dengan bangunan *Cascade* menggunakan material semen yang polos. Area yang menggunakan semen ini cukup luas sehingga area ini berkesan luas, dingin, sesuai dengan *image* bentuk asli bangunan ini.

Area lantai bawah semua masih menggunakan lantai lama dan tidak mengalami perubahan, hanya beberapa perbaikan dan juga pemugaran saja. Namun pada area mezanine menggunakan material baru yang disesuaikan dengan material – material pendukung lainnya yang digunakan sebagai atap dan dinding mezanine.

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Gaya hidup merupakan sesuatu yang terus bergerak dan berkembang seiring dengan berkembangnya zaman. Saat ini gaya hidup merupakan sebuah sarana untuk mengekspresikan diri seseorang, dimana didalamnya terjadi sebuah aktivitas yaitu diantaranya adalah aktivitas untuk memenuhi kebutuhan (konsumsi). Aktivitas konsumsi yang saat ini terjadi bukan lagi hanya untuk memenuhi kebutuhan pokok saja, namun saat ini sudah terjadi perubahan dalam pemikiran tersebut.

Gaya hidup ada berdasarkan fenomena yang terjadi pada pribadi manusia dalam memenuhi nilai dari sekedar kebutuhan, yakni kepantasan, keunikan, dan pada akhirnya muncul sifat melihat dan ingin dilihat. Aktivitas manusia di saat waktu luang menyebabkan munculnya gaya hidup yang akan berpengaruh terhadap bentuk pemanfaatan lingkungan sekitar, dapat dinilai sebagai konsumsi.

Perkembangan *factory outlet* yang terus berkembang, menjadikan banyak bangunan bersejarah di Bandung yang mulai hilang dan berubah bentuk dan fungsinya. Peralihan fungsi pada bangunan *factory outlet* tidak harus mengubah bentuk bangunan lama karena akan menghilangkan nilai sejarah yang ada. Hal ini dilakukan agar pelestarian akan bangunan heritage di kota Bandung tetap terjaga dan lestari.

Manusia memiliki tujuan untuk memanfaatkan sumber daya yang ada di sekitar kehidupannya, ketika timbul sebuah kebiasaan berbelanja bukan lagi hanya sekedar sarana untuk menjual dan membeli, tapi pada saat ini berbelanja sudah merupakan sarana untuk aktualisasi diri guna untuk menunjukkan status sosial mereka

*Factory outlet* merupakan salah satu area publik yang memiliki peran cukup besar dalam mempresentasikan diri melalui sifat dan gaya hidup. Karena sekarang ini aktivitas di dalam berbelanja sudah bergeser pemikiran sebagai wadah untuk

memperluas jaringan sosial aau hanya sekedar untuk memuaskan kepuasan diri sendiri.

## REFERENSI

- Abdussalam, Sony Matin. 2017. "Kebebasan Morfologis dalam Budaya Konsumen Human Enhancement Technology: Studi Kasus Budaya Konsumen Obat Non-Terapeutik pada Pemuda." MASYARAKAT: Jurnal Sosiologi 22(1):105-131.
- David, Chaney., 1996. *Life Style:Sebuah Pengantar Komprehensif* (Nuraeni,penerjemah) . Yogyakarta. Jelasutra.
- Kunto, Susanto, 2008. *Bandoeng tempoe Doeloe*.Bandung.PT Granesia.
- Mike Featherstone, *Postmodernisme dan Budaya Konsumen*, terj. Misbah Zulfa Elizabeth (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2005)
- Satrio, Tinton,2009. *Manusia-Manusia Skizofrenik dan Parodi Terhadap Masyarakat Konsumerisme*.
- Susanto, A.B., 2001. *Potret-Potert Gaya Hidup Metropolis*. Jakarta. Kompas.
- Mustamar, Agus, 2005, *PERUBAHAN FUNGSI RUANG PADA BANGUNAN HUNIAN KOLONIAL MENJADI FACTORY OUTLET DI BANDUNG (Kasus studi : China Emporium, The Oasis dan De'Coral)*. Pendidikan Teknik Bangunan.Universitas Pendidikan Indonesia.
- Eka, Sabirin., 2005. *Kenapa Remaja Doyan Berbelanja?*.( [www.kompas.com](http://www.kompas.com). Diakses 10 Mei 2019).
- DR. Harastoeti DH. *Peraturan daerah tentang pengelola kawasan dan bangunan cagar budaya di kota Bandung*. ([www.index.php.htm](http://www.index.php.htm). diakses 9 Mei 2019).
- Salmon Priaji Martana, S.T., M.T. 2003, ([www.Arsitektur Indis](http://www.ArsitekturIndis.com), Bandung, *Sejarah dan Konsep "Urban Heritage Tourism"*.htm. diakses 9 mei 2019).