

**SKRIPSI 50**

***ADAPTIVE REUSE* PADA GEDUNG  
PERTUNJUKAN DE MAJESTIC SEBAGAI  
BANGUNAN CAGAR BUDAYA  
GOLONGAN A DI KOTA BANDUNG**



**NAMA : JESSICA VICTORYANA  
NPM : 2017420050**

**PEMBIMBING: DR. HARASTOETI DIBYO HARTONO,  
IR., MSA.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

**Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-  
PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN  
Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG  
2021**

**SKRIPSI 50**

***ADAPTIVE REUSE* PADA GEDUNG  
PERTUNJUKAN DE MAJESTIC SEBAGAI  
BANGUNAN CAGAR BUDAYA  
GOLONGAN A DI KOTA BANDUNG**



**NAMA : JESSICA VICTORYANA  
NPM : 2017420050**

**PEMBIMBING:**



**DR. HARASTOETI DIBYO HARTONO, IR., MSA.**

**PENGUJI:**

**IR. TITO GUNAWAN WIGONO, MSA.  
ALDYFRA LUHULIMIA LUKMAN, S.T., M. T., Ph. D.**

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS TEKNIK JURUSAN ARSITEKTUR  
PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR**

**Akreditasi Institusi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4339/SK/BAN-PT/Akred/PT/XI/2017 dan Akreditasi Program Studi Berdasarkan BAN Perguruan Tinggi No: 4501/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2019**

**BANDUNG  
2021**

**PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI**  
*(Declaration of Authorship)*

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Jessica Victoryana  
NPM : 2017420050  
Alamat : Taman Holis Indah blok B-45, Bandung  
Judul Skripsi : *Adaptive Re-use* pada Gedung Pertunjukan De Majestic sebagai  
Bangunan Cagar Budaya Golongan A di Kota Bandung

Dengan ini menyatakan dengan sungguh-sungguh bahwa :

1. Skripsi ini sepenuhnya adalah hasil karya saya pribadi dan di dalam proses penyusunannya telah tunduk dan menjunjung Kode Etik Penelitian yang berlaku secara umum maupun yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.
2. Jika dikemudian hari ditemukan dan terbukti bahwa isi di dalam skripsi ini, baik sebagian maupun keseluruhan terdapat penyimpangan-penyimpangan dari Kode Etik Penelitian antara lain seperti tindakan merekayasa atau memalsukan data atau tindakan sejenisnya, tindakan plagiarisme atau autoplagarisme, maka saya bersedia menerima seluruh konsekuensi hukum sesuai ketentuan yang berlaku.

Bandung, Juni 2021



Jessica Victoryana

## Abstrak

# **ADAPTIVE REUSE PADA GEDUNG PERTUNJUKAN DE MAJESTIC SEBAGAI BANGUNAN CAGAR BUDAYA GOLONGAN A DI KOTA BANDUNG**

Oleh  
**Jessica Victoryana**  
**NPM: 2017420050**

Gedung Pertunjukan De Majestic merupakan bangunan cagar budaya golongan A di Kota Bandung. Bangunan yang berlokasi di Jalan Braga no 1, Bandung ini dibangun pada tahun 1920 dengan nama pertama Concordia Bioscoop. Gedung De Majestic merupakan bioskop pertama yang berdiri di Kota Bandung, dan merupakan bioskop pertama yang menayangkan film di Kota Bandung. Sayangnya masa kejayaan dari Gedung De Majestic hanya berlangsung sampai kepada tahun 2002 yang pada akhirnya dilakukan kegiatan pelestarian dan penggantian fungsi bangunan.

Sepanjang umurnya, bangunan ini sudah mengalami beberapa kali upaya pelestarian seiring dengan perkembangan zaman, serta pergantian kepengelolaan sampai saat ini. Pelestarian terhadap Gedung De Majestic ini adalah sebuah bentuk usaha untuk mempertahankan eksistensinya. Perubahan yang telah dialami memiliki sejarah cukup kelam yang terjadi pada tahun 2008, hal ini yang menyebabkan terus menurunnya minat berkunjung dari masyarakat dan juga penggunaan bangunan ini. Dengan keadaan seperti ini, bangunan menjadi kurang mendapat perhatian sebagai bangunan cagar budaya di Kota Bandung, padahal fisik bangunan sendiri dapat dikategorikan terawat dengan baik dan masih bisa dioptimalkan. Maka dari hal tersebut, penelitian ini mengarah pada evaluasi Gedung De Majestic ini terkait dengan fungsinya guna menciptakan kajian yang solutif untuk meningkatkan vitalitas dan potensi Gedung De Majestic.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dan evaluasi kualitatif, dengan mengkaji kondisi Gedung De Majestic secara fisik dan operasionalnya. Setelah itu dilakukan juga analisis terkait dengan keselarasan dengan kawasan tempat bangunan berdiri, dan peruntukkan kawasannya sesuai dengan regulasi Kota Bandung yang sudah ditetapkan pemerintah. Penelitian ini juga mengacu kepada teori – teori terkait pelestarian bangunan, prinsip – prinsip *adaptive re-use*, dan regulasi yang mengatur bangunan cagar budaya di Indonesia.

Hasil dari penelitian ini adalah sebuah gagasan dan ide fungsi baru yang sudah melewati proses analisis yang berarti memiliki potensi paling besar untuk diimplementasikan kepada Gedung De Majestic. Gagasan fungsi baru yang dipilih sudah melewati proses analisis seperti lokasi, nilai sejarah, karakteristik bangunan, kebutuhan ruang, hingga potensi pada bangunan dan bagi kawasan. Adanya fungsi baru pada bangunan ini diharapkan dapat meningkatkan vitalitas bangunan dan minat berkunjung pada bangunan maupun kawasan, serta mengembalikan nilai – nilai yang sudah mulai pudar di zaman modern ini di kalangan masyarakat. Dengan adanya fungsi yang baru, kiranya dapat membuat masyarakat dalam dan luar kota dapat turut memelihara, melindungi, dan memanfaatkan keberadaan Bangunan Cagar Budaya di Kota Bandung.

**Kata-kata kunci:** pelestarian, bangunan cagar budaya, *adaptive re-use*, Gedung De Majestic

## Abstract

### **ADAPTIVE REUSE ON PERFORMING ART BUILDING 'DE MAJESTIC' AS A HERITAGE BUILDING TYPE A IN BANDUNG CITY**

by

**Jessica Victoryana**

**NPM: 2017420050**

*De Majestic Performing Art Building is a cultural heritage building type A in the Bandung City. The building that is located at Braga Street 1, Bandung was built in the early 1920 with the original labelled as Concordia Bioscoop. De Majestic was the first cinema that is established in the Bandung City and was the first cinema that show the first film in the city. Unfortunately, the heyday of De Majestic Building only lasted until the year of 2002, where conservation and replacement of the function were carried out.*

*Throughout its age, this building has undergone several conservation efforts along with the times, as well as changes in the management. The changes that have been done including; Gedung Bioskop Majestic, Asia Africa Cultural Center, New Majestic, Gedung Pertunjukan De Majestic. This building also has a fairly dark history that occurred in 2008, this has caused a lot decrease in public interest in visiting and using this building. With this condition, the building has received less attention as a cultural heritage building in the city of Bandung, even though the physical condition of the building itself can be categorized as well-maintained and can still be optimized. Therefore, this research leads to an evaluation of De Majestic Building of its function in order to recreate a worthwhile study to increase the vitality and maximize the potential of the building.*

*This study uses descriptive methods and qualitative evaluation, by examining the physical and operational conditions of De Majestic Building. After those, an analysis is also applied regarding the alignment of the area where the building stands, and the allocation of the area in accordance with the Bandung City regulations that have been set by the government. This research also refers to theories related to building conservation, principles of adaptive reuse process, regulations governing cultural heritage buildings in Indonesia.*

*The result of this research is an idea and a new function idea that has gone through the analysis process which means it has the greatest potential to be implemented in the De Majestic Building. The selected new function idea have gone through analysis such as the define of its location, historical value, building characteristics, space requirements, and the potential of the building for the area. The existence of a new function is expected to increase the vitality of the building and interest in visiting buildings and areas, as well as restore values that have begun to fade in this modern era among the community. With the new function ideas, local and non-local people can participate in maintaining, protecting, and utilizing the existence of Cultural Heritage Buildings in the Bandung City.*

**Keywords:** *conservation, cultural heritage building, adaptive re-use, De Majestic Bandung*

## **PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI**

Skripsi yang tidak dipublikasikan ini, terdaftar dan tersedia di Perpustakaan Universitas Katolik Parahyangan, dan terbuka untuk umum dengan ketentuan bahwa hak cipta ada pada penulis dengan mengikuti aturan HaKI dan tata cara yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan.

Referensi kepustakaan diperkenankan dicatat, tetapi pengutipan atau peringkasan hanya dapat dilakukan seizin pengarang dan harus disertai dengan kebiasaan ilmiah untuk menyebutkan sumbernya.

Memperbanyak atau menerbitkan sebagian atau seluruh skripsi haruslah seizin Rektor Universitas Katolik Parahyangan.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa karena penulis dapat menyelesaikan laporan hasil kemajuan penelitian ini. Laporan ini dibuat untuk memenuhi persyaratan tempuh mata kuliah Skripsi Fakultas Teknik Program Studi Arsitektur, Universitas Katolik Parahyangan. Selama proses pengumpulan data berlangsung, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, dukungan, dan saran.

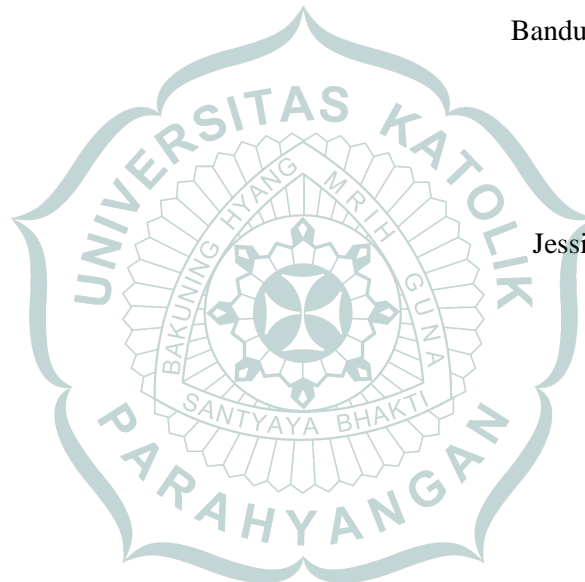
Untuk itu, rasa terima kasih sedalam-dalamnya penulis sampaikan kepada:

1. Dosen pembimbing, Ibu Dr. Harastoeti D. Hartono, Ir., MSA., atas waktu, saran, pengarahan, serta masukan yang telah diberikan serta berbagai ilmu yang sangat berharga sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
2. Dosen penguji, Bapak Ir. Tito Gunawan W., MSA., dan Bapak Aldyfra Luhulima Lukman, S.T., M.T., Ph.D. yang telah memberikan banyak masukan dan pengarahan selama prosesnya.
3. Kedua orang tua penulis, Bapak Ferry Firdaus dan Ibu Sarah Rachman yang selalu membimbing, memberikan dukungan moral dan doa yang tidak terbatas hingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan sarjana di bidang arsitektur ini.
4. Sahabat-sahabat penulis yang selalu setia mendengarkan cerita penulis dengan kesabaran dan kepedulian dan juga memberikan hiburan serta semangat dalam proses pengerjaan skripsi ini.
5. Teman-teman satu bimbingan; serta rekan-rekan seperjuangan skripsi 50 yang selalu memberikan bantuan dan semangat dalam proses pembuatan skripsi.
6. Teman-teman penulis yang tidak dapat disebutkan secara satu persatu, penulis ingin berterima kasih karena selalu memberikan semangat, dukungan, dan selalu hadir menghibur dan bersedia mendengarkan cerita penulis dalam perjalanan menulis skripsi ini.
7. Ibu Siska dan Pak Anton selaku manajemen dan tenaga kerja di Gedung De Majestic yang memberikan penjelasan dan izin serta bantuan selama proses survei.

Semoga seluruh kebaikan dan dukungan yang sudah diberikan akan berbalik membuahakan kebaikan yang lebih besar di masa yang akan datang.

Besar harapan penulis agar tulisan ini dapat menjadi data pendukung untuk penelitian selanjutnya. Penulis menyadari bahwa penelitian ini belum sempurna. Oleh karena itu, penulis sangat terbuka untuk menerima saran dan kritik membangun dari pembaca yang diharapkan untuk memperbaiki proses penelitian kedepannya.

Bandung, 18 Juli 2021



Jessica Victoryana



## DAFTAR ISI

Abstrak.....	i
Abstract.....	iii
PEDOMAN PENGGUNAAN SKRIPSI.....	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	3
1.3. Pertanyaan Penelitian.....	4
1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
1.4.1. Tujuan Penelitian.....	4
1.4.2. Kegunaan Penelitian.....	4
1.5. Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.6. Metodologi Penelitian.....	5
1.6.1. Jenis Penelitian.....	5
1.6.2. Tempat dan Waktu Penelitian.....	5
1.6.3. Populasi dan Sumber Data.....	5
1.6.4. Tahap Analisis Data.....	6
1.7. Kerangka Penelitian.....	7
1.8. Sistematika Pembahasan.....	8
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>11</b>
2.1. Pengenalan Bangunan Cagar Budaya.....	11
2.1.1. Teori Pengertian Cagar Budaya.....	11
2.1.2. Teori Pengertian Bangunan Cagar Budaya.....	12
2.1.3. Kriteria Bangunan Cagar Budaya.....	13
2.1.4. Penggolongan Bangunan Cagar Budaya.....	13
2.2. Pengenalan Pelestarian.....	14

2.2.1.	Pengertian Pelestarian .....	14
2.2.2.	Jenis Kegiatan Pelestarian.....	15
2.2.3.	Prinsip Dasar dan Panduan Pelestarian .....	16
2.2.4.	Etika dalam Pelaksanaan Pelestarian .....	18
2.2.5.	Penerapan Bentuk Pelestarian pada Fisik Bangunan .....	19
2.2.6.	Penerapan Bentuk Pelestarian pada Fisik dan Fungsi Bangunan..	20
2.3.	Acuan Pedoman Pelestarian Bangunan Cagar Budaya.....	21
2.3.1.	Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 .....	21
2.3.2.	Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Cagar Budaya.....	21
2.3.3.	Pedoman Pelestarian Buku Keeping Time.....	22
2.4.	Teori <i>Adaptive Reuse</i> .....	31
2.3.4.	Pengertian <i>Adaptive Reuse</i> .....	31
2.3.5.	Pertimbangan dan Kriteria Bangunan untuk diterapkan <i>Adaptive Reuse</i> .....	31
2.3.6.	Prinsip <i>Adaptive Reuse</i> .....	33
2.5.	Tinjauan Khusus .....	35
2.4.1.	Arsitektur Kolonial di Indonesia.....	35
2.4.2.	Elemen Arsitektur .....	36
2.4.3.	Arsitektur Art Deco di Bandung .....	37
2.4.4.	Contoh <i>Adaptive Reuse</i> di Indonesia.....	38
<b>BAB 3</b>	<b>DATA OBJEK STUDI.....</b>	<b>41</b>
1.1.	Deskripsi Objek Penelitian .....	41
3.1.1.	Data Objek Penelitian .....	41
3.1.2.	Lokasi Objek Penelitian.....	42
1.2.	Sejarah Gedung Pertunjukan De Majestic Bandung.....	42
1.3.	Pembagian Ruang Bangunan .....	50
1.4.	Elemen Arsitektural pada Gedung Pertunjukan De Majestic Bandung .....	57
1.5.	Nilai Pelestarian yang Terkandung dalam Bangunan De Majestic.....	64

<b>BAB 4 IMPLEMENTASI ADAPTIVE REUSE DAN USULAN FUNGSI BARU</b>	
<b>TERHADAP GEDUNG PERTUNJUKAN DE MAJESTIC BANDUNG.....</b>	<b>71</b>
2.1. Analisis Kawasan dan Legalitas.....	71
4.1.1. Zonasi dan Tata Ruang Subwilayah Kota (SWK) Bandung .....	71
4.1.2. Rencana Detail Tata Ruang Kota Bandung (RDTRK) .....	73
4.1.3. Fungsi sesuai RDTRK dan Tabel ITBX Bandung .....	74
2.2. Kajian Analisis Fungsi pada Kawasan Braga .....	82
2.3. Analisis Fungsi Eksisting Gedung Pertunjukan De Majestic.....	94
4.4.1. Uraian Kondisi Fisik Gedung Pertunjukan De Majestic .....	94
4.4.2. Uraian Nilai – Nilai Pelestarian yang Terkandung pada Bangunan .....	98
4.4.3. Konfigurasi Ruang pada Gedung De Majestic .....	101
2.4. Gagasan Fungsi Alternatif.....	103
4.5.1. Strategi Penerapan Adaptive Reuse .....	103
4.5.2. Daftar Gagasan Fungsi Alternatif.....	105
4.5.3. Persyaratan Bangunan dari Fungsi Usulan.....	110
4.5.4. Evaluasi Prinsip Adaptive Reuse pada Fungsi Toko Seni Cinderamata Bandung.....	113
4.5.5. Evaluasi Prinsip Adaptive Reuse pada Fungsi Restoran Kuliner dan Jajanan Bandung .....	114
4.5.6. Evaluasi Prinsip Adaptive Reuse pada Fungsi Museum Film Nusantara Bandung .....	115
4.5.7. Evaluasi Prinsip Adaptive Reuse pada Fungsi Sanggar dan Galeri Kesenian Bandung.....	117
4.5.8. Rangkuman Evaluasi Prinsip Adaptive Reuse .....	119
2.5. Gagasan Rencana Fungsi Alternatif Gedung De Majestic.....	120
4.6.1. Pertimbangan Pemilihan Fungsi Baru.....	120
4.6.2. Rencana Ruang Luar .....	121
4.6.3. Rencana Ruang Dalam .....	121

<b>BAB 5 KESIMPULAN.....</b>	<b>131</b>
5.1. Kesimpulan.....	131
5.2. Saran .....	132
 DAFTAR PUSTAKA.....	 134



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Gedung Bioskop Dewi (De Majestic) pada tahun 1960-an.....	2
Gambar 1.2 Gedung Pertunjukan Seni De Majestic tahun 2019 .....	2
Gambar 2.1 De Tjolomadoe .....	37
Gambar 3.1 Gedung De Majestic tahun 2021 .....	39
Gambar 3.2 Kawasan Lokasi Gedung De Majestic Bandung .....	40
Gambar 3.3 Gedung De Majestic tahun 1920 .....	41
Gambar 3.4 Penampakan Luar Gedung De Majestic tahun 1920 .....	42
Gambar 3.4 Foto Kondisi Ruang Dalam Gedung De Majestic .....	43
Gambar 3.5 Penampakan Luar Gedung AACC tahun 2002 .....	43
Gambar 3.6 Foto Ruang Dalam Gedung AACC tahun 2002 .....	44
Gambar 3.7 Foto Pasca Tragedi AACC tahun 2008 .....	45
Gambar 3.8 Foto Gedung “New Majestic” tahun 2010 .....	46
Gambar 3.9 Kondisi Ruang Dalam Gedung “New Majestic” tahun 2010 .....	46
Gambar 3.10 Foto Gedung Pertunjukan “De Majestic” tahun 2017 .....	47
Gambar 3.11 Foto Terbaru Gedung Pertunjukan “De Majestic” Bandung tahun 2021 ....	47
Gambar 3.12 Lokasi De Majestic .....	48
Gambar 3.13 Akses Masuk Gedung Pertunjukan “De Majestic” .....	48
Gambar 3.14 Foto Kedai Majestic .....	49
Gambar 3.15 Skema Denah Bangunan Gedung “Bioskop Majestic” .....	50
Gambar 3.16 Skema Denah Bangunan Gedung “AAC” .....	51
Gambar 3.17 Skema Denah Bangunan Gedung “New Majestic” .....	52
Gambar 3.18 Skema Denah Bangunan Gedung “De Majestic” .....	52
Gambar 3.19 Skema Denah Ruang Pertunjukan (2021) .....	53
Gambar 3.20 Kondisi Interior Bangunan De Majestic, tahun 2021 .....	53
Gambar 3.21 Foto dari Lantai 2 mezanine, tahun 2021 .....	54
Gambar 3.22 Koridor kiri Bangunan .....	54
Gambar 3.23 Kedai Majestic yang masih tutup untuk sementara .....	54
Gambar 3.24 Foto Tampak Luar Gedung De Majestic 2021 .....	55
Gambar 3.25 Foto Drone Bangunan De Majestic Bandung .....	55
Gambar 3.26 Bioskop Majestic tahun 1992 .....	56
Gambar 3.27 Bioskop Majestic tahun 2002 .....	56
Gambar 3.28 Gedung New Majestic tahun 2012 .....	57

Gambar 3.29 Gedung De Majestic tahun 2018.....	57
Gambar 3.30 Gedung De Majestic tahun 2021.....	58
Gambar 3.31 Area Masuk Gedung Pertunjukan “De Majestic” .....	59
Gambar 3.32 Kepala Kolom De Majestic .....	60
Gambar 3.33 Elemen Arsitektural Kepala “Betara Kala” .....	60
Gambar 3.34 Detail Ornamen Betara Kala pada Gedung De Majestic .....	60
Gambar 3.35 Teritisan pada Letak Bukaian Fasad Gedung Majestic .....	61
Gambar 3.36 Elemen streamline pada bangunan De Majestic .....	61
Gambar 3.37 Moulding pada hall depan .....	62
Gambar 3.38 Moulding frame jendela .....	62
Gambar 3.39 <i>Streamline Moderne</i> pada <i>List Beton</i> Fasad .....	63
Gambar 3.40 Kondisi Atap Bangunan .....	64
Gambar 3.41 Pamflet Film “Loetoeng Kasaroeng” .....	64
Gambar 4.1 Peta Pembagian SWK Bandung.....	65
Gambar 4.2 Peta RDTRK Bandung.....	70
Gambar 4.3 Peta RDTR SWK bagian Cibeunying.....	71
Gambar 4.4 Lokasi De Majestic di Peta RDTR SWK Cibeunying .....	71
Gambar 4.5 Tampak 3D Bangunan Gedung De Majestic Bandung.....	98
Gambar 4.6 Isometri 3D Bangunan Gedung De Majestic Bandung.....	98
Gambar 4.7 Tampak 3D Denah Gedung De Majestic .....	99
Gambar 4.8 Pembagian Ruang Gedung De Majestic.....	119
Gambar 4.9 Ide Implementasi Ruang Lobi dan Informasi.....	120
Gambar 4.10 Ide Implementasi Kedai Majestic.....	120
Gambar 4.11 Ide Implementasi Ruang Pamer Museum Film.....	121
Gambar 4.12 Ide Implementasi Ruang Penampil Film LED .....	122
Gambar 4.13 Ide Implementasi Ruang Penampil Film LED .....	122
Gambar 4.14 Ide Implementasi Ruang Penampil Film LED .....	122
Gambar 4.15 Visualisasi Ide Instalasi Ruang Pamer .....	123
Gambar 4.16 Ide lain Instalasi Ruang Pamer: Shanghai Film Museum .....	121
Gambar 4.17 Ide lain Instalasi Ruang Pamer: Shanghai Film Museum .....	124
Gambar 4.18 Pembagian Ruang Gedung De Majestic Lantai Balkon.....	124
Gambar 4.19 Ide Instalasi Balkon Lantai 2.....	125

## DAFTAR TABEL

Tabel 2.1 Jenis-jenis Kegiatan Pelestarian.....	14
Tabel 2.2 Prinsip Dasar Pelestarian .....	15
Tabel 2.3 Penerapan Bentuk Pelestarian pada Fisik dan Fungsi Bangunan .....	20
Tabel 2.4 Pengaruh Arsitektur Kolonial Belanda ke Indonesia dari abad ke 16 – 20.....	23
Tabel 4.1 Fungsi sesuai Tabel ITBX Kota Bandung .....	74
Tabel 4.2 Kajian Daftar Fungsi sekitar Kawasan Jalan Braga.....	82
Tabel 4.3 Daftar Fungsi yang Tidak Diizinkan.....	89
Tabel 4.4 Kajian Kondisi Fisik Gedung Pertunjukan De Majestic .....	92
Tabel 4.5 Kajian Nilai-Nilai Pelestarian Gedung De Majestic .....	96
Tabel 4.6 Strategi Pertimbangan Pemilihan Fungsi pada Gedung De Majestic .....	101



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Negara Indonesia merupakan negara yang menyimpan sejarah mendalam yang patut dikenang dan dipertahankan nilai-nilainya. Salah satu kota yang menyimpan banyak sejarah tersebut ialah Kota Bandung. Kota Bandung adalah kota metropolitan terbesar di Provinsi Jawa Barat dan sekaligus menjadi ibu kota provinsi tersebut. Kota Bandung merupakan salah satu kota yang memiliki banyak peninggalan bersejarah di Indonesia terutama di bidang arsitektur. Maka dari itu, sudah sepantasnya diperlakukan sebagai aset penting untuk dilindungi dengan sebaik-baiknya karena selain memiliki nilai sejarah yang kuat, bangunan-bangunan bersejarah ini memiliki dampak yang memperkuat kesan dan citra Kota Bandung itu sendiri.

Kota Bandung tercatat sebagai kota yang memiliki banyak kawasan yang menyimpan berbagai sejarah yang penting, salah satunya adalah kawasan Braga. Maka dari itu, di kawasan Braga terdapat banyak bangunan-bangunan cagar budaya, di antaranya gedung pertunjukan seni De Majestic karya Prof. C. P. Wolff Schoemaker. Sebelum menjadi sebuah gedung pertunjukan seni, De Majestic adalah sebuah bioskop yang bernama *Concordia Bioscoop*, yang merupakan bioskop pertama di Bandung pada zaman Hindia Belanda. Kepopuleran dari gedung ini bertahan sekitar 55 tahun, yang setelahnya bergeser dikarenakan perubahan zaman yang menghendaki masuknya film-film internasional ke Nusantara. Selama umurnya, bangunan ini sempat beralih fungsi beberapa kali menjadi gedung pagelaran seni Sunda, gedung pagelaran kegiatan lokakarya, dan gedung pernikahan. Gedung bioskop ini juga sempat mengalami perubahan nama, yang di antaranya adalah; Oriental Bioskop, Bioskop Dewi, Asia Africa Cultural Center (AACC), dan New Majestic.





Gambar 1.1  
Gedung Bioskop Dewi (De Majestic)  
pada tahun 1960-an (Sumber:

<https://i.pinimg.com/originals/95/76/ee/9576eeeb802e66a4d848e7d053336e90>)



Gambar 1.2  
Gedung Pertunjukan Seni De  
Majestic tahun 2019 (Sumber:

<https://www.pegipegi.com/travel/pesona-bioskop-pertama-di-bandung/>)

Pada era yang semakin modern ini, bangunan cagar budaya sudah kurang diperhatikan oleh khalayak dari segi pelestarian fisik maupun rekognisi dalam masyarakat. Hal ini hendaknya tidak terjadi dikarenakan bangunan cagar budaya mengandung nilai-nilai bersejarah yang dapat menambah edukasi bagi masyarakat dalam skala mikro maupun makro. Maka dari itu, upaya khusus serta edukasi terhadap bangunan cagar budaya diperlukan. Menurut Laretna T. Adishakti (2007), pelestarian bukanlah romantisme masa lalu atau upaya untuk mengawetkan kawasan bersejarah, namun lebih ditujukan untuk menjadi alat dalam mengolah transformasi dan revitalisasi kawasan tersebut. Upaya ini bertujuan untuk memberi kualitas kehidupan masyarakat yang lebih baik berdasarkan dengan kekuatan aset yang telah lampau. Dewasa ini, apresiasi terhadap nilai-nilai peninggalan arsitektur sudah mulai berkurang, padahal hal ini dapat menjadi bahan edukasi masyarakat supaya lebih menghargai peninggalan bersejarah khususnya di bidang arsitektur. Selain menjadi sebuah bahan edukasi dan wawasan, usaha perawatan dan perlindungan terhadap bangunan cagar budaya dapat meningkatkan rasa apresiasi masyarakat terhadap bangunan, baik masyarakat lokal maupun non lokal.

Gedung De Majestic memiliki peranan penting terhadap aspek sejarah di Kota Bandung, namun masa kejayaan gedung ini sudah berakhir sejak tahun 2008 yang disebabkan oleh tragedi kelam yang terjadi di dalam gedung. Tragedi ini seolah menjadi pukulan keras bagi bangunan ini, karena sejak saat itu bangunan tidak lagi

beroperasi sesuai dengan esensi bangunan semula, yaitu menjadi wadah masyarakat untuk bercengkrama dan bersosialisasi. Bangunan ini sepi pengunjung kemungkinan besar karena fungsinya yang bersifat komersil, serta sejarah kelam tahun 2008 yang membuat bangunan ini ditutup untuk sementara. Akhirnya daya pikat masyarakat untuk mengunjungi bangunan sudah menurun drastis. De Majestic juga telah dinobatkan sebagai bangunan cagar budaya golongan A, yang tentunya bersifat dilindungi dan diutamakan pelestariannya. Dalam teori pelestarian bangunan, salah satu cara meningkatkan vitalitas bangunan ialah dengan menggunakan metode *adaptive reuse*. Maka dari itu, penelitian ini dilakukan untuk menganalisis fungsi bangunan yang sudah ada sampai sekarang ini, serta mengkaji potensi-potensi yang ada pada bangunan baik secara mikro maupun makro untuk menemukan gagasan dan ide baru untuk meningkatkan fungsi dan aktivitas pada Gedung De Majestic ini. Sehingga di masa depan, bangunan ini dapat mengalami perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan melalui upaya *adaptive reuse* ini.

## 1.2. Rumusan Masalah

Bangunan De Majestic Bandung dibangun pada tahun 1920-an dengan nama awal Bioskop Concordia, yang lalu mengalami banyak perubahan nama dan fungsi setelahnya yang berdampak pada perubahan elemen-elemen fisik arsitekturnya. Oleh karena itu, bangunan ini dianggap membutuhkan evaluasi untuk membuktikan kesesuaiannya menurut standar yang berlaku pada zaman ini. Mengingat sejarah dan umurnya, gedung De Majestic ini memiliki nilai sejarah yang cukup penting dan mendalam bagi Kota Bandung. Hal ini yang membuat identitas dan nilainya patut dipertahankan dan mendapat perhatian lebih. Meninjau jumlah perubahan fungsi dan nama yang terjadi pada gedung ini membuat munculnya pertanyaan yang dianggap sebagai rumusan masalah dalam penelitian ini mengenai keselarasan upaya pelestarian yang berlaku di Nusantara, khususnya di Kota Bandung ini.

### 1.3. Pertanyaan Penelitian

Pertanyaan penelitian yang didapat dari rumusan masalah merujuk pada judul skripsi, yang adalah;

- Apa fungsi baru yang sesuai dan memungkinkan untuk diimplementasikan pada Gedung De Majestic untuk meningkatkan vitalitas bangunan?

### 1.4. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan di atas, tujuan dari penelitian ini, sebagai berikut:

- a. Mengetahui perjalanan sejarah bangunan De Majestic Bandung hingga menjadi bangunan cagar budaya golongan A.
- b. Mengetahui nilai yang terkandung dalam bangunan gedung pertunjukan seni De Majestic
- c. Mengkaji dan mengevaluasi hasil pelestarian yang dilakukan pada gedung pertunjukan seni De Majestic sesuai dengan pedoman pelestarian yang berlaku.

Adapun kegunaan penelitian sebagai berikut:

- a. Diharapkan memberikan pengetahuan baru pada pihak pembaca mengenai upaya pelestarian bangunan De Majestic dan penerapannya pada bangunan, salah satunya adalah Adaptive Reuse.
- b. Penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi pengelola sebagai panduan dan wawasan apabila bangunan hendak dilakukan upaya pelestariannya untuk mendukung kegiatan perlindungan, pemanfaatan, dan pengembangan cagar budaya di Kota Bandung.

### 1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup pembahasan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kondisi terkini dan transformasi objek dan kawasan penelitian.
2. Mencari upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk menjaga vitalitas dan kelestarian bangunan cagar budaya golongan A.

3. Penetapan fungsi alternatif yang memungkinkan diimplementasikan pada bangunan berdasarkan pengkajian yang ada dan proses analisis yang dilakukan.

## **1.6. Metodologi Penelitian**

### **Jenis Penelitian**

Metode penelitian yang dipilih ialah dengan menggunakan metode deskriptif dan analitis yang bersifat kualitatif dengan cara mengevaluasi keadaan fisik dari objek gedung pertunjukan seni De Majestic. Metode deskriptif dilakukan dengan mengkaji objek dengan lebih detail untuk mengetahui proses yang telah dilalui bangunan dari awal terbangun hingga menjadi bangunan terkini dan akan disintesis untuk dianalisis sesuai dengan fenomena terkini nya. Sedangkan metode kualitatif digunakan untuk membandingkan objek dengan teori.

### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian dilaksanakan di gedung pertunjukan seni De Majestic Bandung pada rentang waktu bulan Februari 2021 sampai bulan Juni 2021. Lokasi penelitian dilakukan di gedung pertunjukan seni De Majestic itu sendiri di Jl. Braga No. 1, Braga, Kecamatan Sumur Bandung, Kota Bandung, Jawa Barat 40111.

### **Populasi dan Sumber Data**

Penelitian ini akan menggunakan data primer dan data sekunder. Data utama/data primer didapat dengan pengumpulan data lapangan dan observasi, dengan cara; pengambilan gambar objek studi, pengukuran objek studi, pencatatan elemen-elemen yang terkait dengan pokok pembahasan penelitian, dan wawancara dengan pihak yang bertanggungjawab serta mengetahui upaya pelestarian gedung pertunjukan seni De Majestic Bandung ini.

Sedangkan untuk data sekundernya adalah rangkaian studi literatur dan kepustakaan yang didapat dari undang - undang resmi, pedoman peraturan daerah, jurnal akademik, serta buku-buku terkait yang mendukung teori tentang pelestarian bangunan dan juga informasi objek studi.

Populasi dalam penelitian ini adalah elemen-elemen pada bangunan yang merupakan hasil dari upaya pelestarian bangunan itu sendiri yang telah dilakukan untuk menjaga bangunan oleh pihak-pihak yang turun tangan dan bertanggung jawab dalam upaya pelestarian tersebut.

a. Studi literatur

Studi literatur dan kepustakaan dilakukan untuk mengumpulkan data dan informasi yang sifatnya lebih deskriptif terkait dengan objek studi. Dalam proses penelitian, studi literatur adalah hal yang paling penting sebagai landasan untuk mengkaji permasalahan penelitian supaya dapat dibandingkan dan mengungkap suatu fakta tertentu yang dapat memberikan informasi untuk kepentingan pengambilan kesimpulan akhir dari penelitian ini.

b. Studi lapangan

Studi lapangan dan observasi dilakukan untuk mendapat hasil yang konkret pada penelitian ini. Dengan merasakan langsung pengalaman ruang dan visual pada bangunan, dipercaya akan mendukung fakta lapangan yang diperoleh, yang akan disintesis dan diolah kembali dengan kajian literatur sebelumnya untuk dikorelasikan lebih lanjut.

c. Wawancara

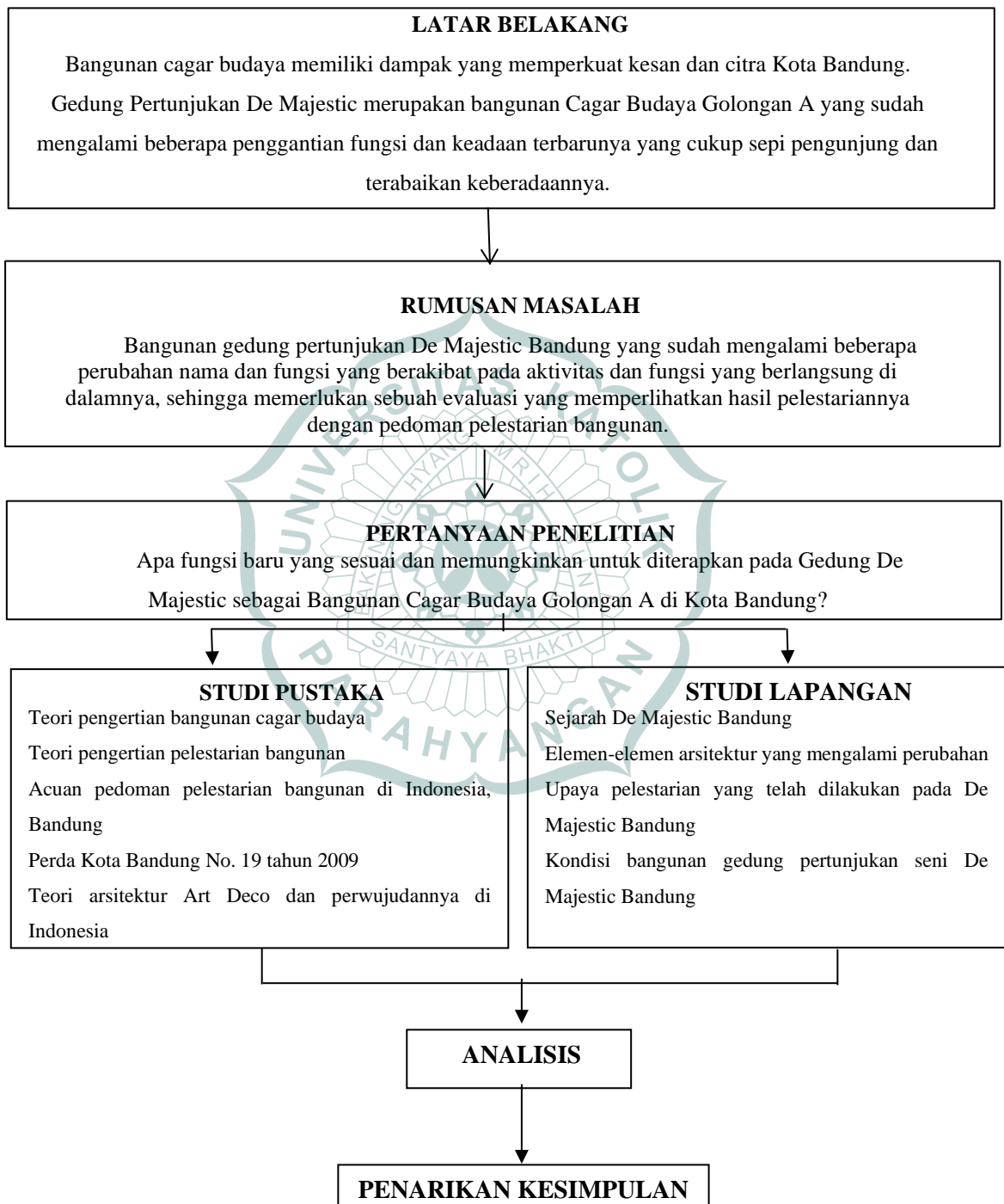
Wawancara dengan pengelola atau pengurus yang bertanggung jawab serta pihak yang memegang kendali atas upaya pelaksanaan pelestarian bangunan cagar budaya De Majestic Bandung. Wawancara ini diharapkan untuk melengkapi informasi dan mengetahui secara pasti proses upaya pelestarian yang telah diterapkan pada gedung ini dan perubahan yang terjadi secara fisik bangunan. Wawancara juga dimaksudkan untuk mengetahui kronologi proses pelestarian dan sejarah yang mendukung hal tersebut.

### **Tahap Analisis Data**

Teknik analisis dilakukan dengan menganalisis data terolah yang didapat dari data observasi lapangan, yang kemudian disintesis dengan hasil wawancara. Setelah itu, didukung oleh gambar foto-foto objek penelitian. Setelah data

dikumpulkan, hasil terolah akan dilakukan perbandingan dengan teori yang telah dikumpulkan melalui studi literatur sebelumnya yang diharapkan akan menjadi jawaban permasalahan penelitian dan dapat ditarik kesimpulan akhir yang konkret.

### 1.7. Kerangka Penelitian



## **1.8. Sistematika Pembahasan**

Penyajian skripsi dibagi atas lima bagian bab untuk mendukung tahapan pembahasan yang runtut. Pembagian bab sebagai berikut:

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Bab ini berisi latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, metodologi penelitian, kerangka penelitian, dan sistematika pembahasan.

### **BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini merupakan kajian referensi dan teori-teori yang dikumpulkan untuk mendukung dasar pernyataan pada penelitian, antara lain: pengenalan bangunan cagar budaya, pengenalan pelestarian, pedoman pelestarian bangunan, dan tinjauan khusus.

### **BAB 3 DATA OBJEK PENELITIAN**

Bab ini berisikan data-data yang sudah diambil terkait objek penelitian, yaitu Gedung Pertunjukan De Majestic Bandung. Data terurai antara lain: deskripsi, lokasi, sejarah, pembagian ruang, elemen arsitektural, dan nilai pelestarian yang terkandung pada bangunan.

### **BAB 4 ANALISIS**

Bab ini membahas analisis dari data-data yang sudah dikumpulkan pada bab sebelumnya, seperti; analisis kawasan dan legalitas, fungsi kawasan dan eksisting, serta analisis untuk gagasan fungsi alternatif untuk bangunan De Majestic.

### **BAB 5 PENUTUP**

Bab penutup berisi kesimpulan dari hasil analisis bab empat, dan merupakan jawaban dari pertanyaan penelitian, yaitu mencari fungsi alternatif yang paling sesuai untuk bangunan Gedung De Majestic Bandung.

### **DAFTAR PUSTAKA**