

ANALISIS KEBERHASILAN STRATEGI *ADAPTIVE REUSE* PADA BANGUNAN RESTORAN DI BANDUNG

Aryan Rafif Anggana

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
d300220017@student.ums.ac.id

Wisnu Setiawan

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammadiyah Surakarta
ws238@ums.ac.id

ABSTRAK

Perkembangan kawasan perkotaan mendorong perlunya strategi pemanfaatan bangunan eksisting yang adaptif tanpa menghilangkan nilai historis dan identitas arsitekturalnya. Adaptive reuse menjadi salah satu pendekatan relevan, khususnya pada bangunan kolonial di pusat kota. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keberhasilan strategi adaptive reuse pada bangunan kolonial yang dialihfungsikan dari hunian menjadi restoran di kawasan Jalan Riau, Bandung. Metode penelitian menggunakan pendekatan kualitatif studi kasus melalui observasi lapangan, dokumentasi visual, dan studi literatur. Analisis dilakukan secara deskriptif–analitis berdasarkan indikator keberhasilan adaptive reuse yang meliputi aspek fungsional, pelestarian arsitektur, ekonomi, dan keberlanjutan pemanfaatan bangunan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa strategi adaptive reuse yang diterapkan berhasil mempertahankan karakter arsitektur kolonial melalui restorasi selektif elemen signifikan serta mampu mengakomodasi fungsi baru dan meningkatkan nilai guna bangunan. Namun, strategi tersebut masih menunjukkan keterbatasan dalam fleksibilitas ruang dan adaptabilitas jangka panjang. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan pentingnya pengembangan pendekatan Integrated Adaptive Reuse untuk mendukung keberlanjutan pemanfaatan bangunan bersejarah di kawasan perkotaan.

KEYWORDS:

Adaptive Reuse, Colonial Buildings, Architectural Restoration, Architectural Conservation, Restaurant

PENDAHULUAN

Perkembangan kawasan perkotaan di Indonesia ditandai oleh peningkatan kebutuhan ruang yang pesat sebagai dampak dari pertumbuhan ekonomi, ekspansi aktivitas komersial, dan berkembangnya sektor pariwisata. Dinamika tersebut secara langsung memberi tekanan pada keberadaan bangunan eksisting di pusat kota, khususnya bangunan lama dan bersejarah yang kerap dianggap tidak lagi relevan secara fungsional. Dalam banyak kasus, bangunan-bangunan tersebut berada pada posisi dilematik antara tuntutan pemanfaatan ekonomi dan kebutuhan pelestarian nilai sejarah serta identitas kawasan.

Pendekatan *adaptive reuse* kemudian muncul sebagai strategi arsitektural yang dinilai mampu menjembatani kepentingan

tersebut, karena memungkinkan perubahan fungsi bangunan tanpa menghilangkan karakter arsitektural dan nilai historis yang melekat (Saputra & Purwantiasning, 2020; Artha & Purwantiasning, 2022). Secara konseptual, *adaptive reuse* tidak hanya dipahami sebagai perubahan fungsi semata, tetapi sebagai proses adaptasi menyeluruh yang mencakup penyesuaian tata ruang, sistem bangunan, dan pola pemanfaatan, dengan tetap mempertahankan elemen-elemen penting dari bangunan lama (Ikhwan et al., 2025). Dengan demikian, *adaptive reuse* berpotensi berkontribusi terhadap keberlanjutan lingkungan melalui pengurangan pembongkaran, efisiensi sumber daya, serta keberlanjutan sosial dan ekonomi bangunan.

Meskipun demikian, berbagai studi menunjukkan bahwa penerapan *adaptive reuse* tidak selalu menghasilkan keberhasilan

yang seimbang antara fungsi baru dan pelestarian nilai eksisting. Sejumlah kasus *adaptive reuse* di Indonesia, khususnya pada bangunan kolonial, memperlihatkan kecenderungan dominasi kepentingan komersial yang berujung pada hilangnya karakter arsitektural, perubahan skala ruang yang tidak kontekstual, serta penurunan nilai sejarah bangunan (Maharlika & Rifai, 2023; Rani, 2025). Hal ini mengindikasikan bahwa *adaptive reuse* tidak dapat dinilai berhasil hanya berdasarkan keberlangsungan fungsi ekonomi, melainkan perlu dianalisis secara lebih komprehensif melalui berbagai aspek yang saling terkait.

Dalam konteks tersebut, Bandung sebagai kota dengan kekayaan bangunan kolonial menghadapi tantangan yang kompleks. Kawasan Jalan Riau, yang berkembang sebagai kawasan komersial strategis, menjadi contoh nyata bagaimana bangunan hunian kolonial mengalami transformasi fungsi secara intensif. Salah satu bangunan di kawasan ini telah diadaptasi menjadi restoran sebagai upaya mempertahankan eksistensinya di tengah dinamika kawasan. Transformasi fungsi dari hunian menjadi restoran menuntut penyesuaian ruang, elemen arsitektur, serta sistem pendukung bangunan, yang berpotensi memengaruhi tingkat pelestarian nilai historis dan kualitas adaptasi bangunan secara keseluruhan.

Dalam kajian arsitektur, keberhasilan *adaptive reuse* umumnya dianalisis melalui beberapa variabel utama, yaitu aspek fungsional, aspek pelestarian arsitektur, aspek ekonomi, dan aspek keberlanjutan lingkungan (Putra & Primadewi, 2025; Fanaya, 2025). Namun, hubungan antar variabel tersebut dalam praktik sering kali tidak berjalan secara linear, sehingga diperlukan kajian empiris untuk menilai sejauh mana strategi *adaptive reuse* yang diterapkan benar-benar mampu mencapai keseimbangan antara adaptasi fungsi dan pelestarian nilai bangunan.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini menjadi penting untuk menganalisis keberhasilan strategi *adaptive reuse* pada bangunan restoran di kawasan Jalan Riau, Bandung. Penelitian ini tidak hanya bertujuan untuk mendeskripsikan penerapan *adaptive*

reuse, tetapi juga mengevaluasi keterkaitan antar variabel keberhasilan yang diterapkan dalam konteks bangunan *eksisting* perkotaan. Hasil kajian diharapkan dapat memberikan kontribusi analitis terhadap dikursus *adaptive reuse*, serta menjadi referensi dalam pengembangan strategi pelestarian dan pemanfaatan bangunan lama yang lebih kontekstual dan berkelanjutan di masa mendatang.

TINJAUAN PUSTAKA

Variabel Keberhasilan Strategi *Adaptive Reuse*

Dalam konteks arsitektur kontemporer, keberhasilan strategi *adaptive reuse* tidak lagi hanya diukur dari perubahan fisik bangunan, melainkan melalui pemenuhan variabel-variabel multidimensi yang saling terintegrasi. Analisis terhadap keberhasilan praktik ini umumnya dievaluasi melalui empat variabel utama, yaitu aspek fungsional, pelestarian arsitektur, dimensi ekonomi, serta keberlanjutan lingkungan (Fanaya, 2025; Putra & Primadewi, 2025). Aspek fungsional berfokus pada efisiensi ruang dan kesesuaian aktivitas baru dalam struktur lama, sementara aspek pelestarian berupaya menjaga nilai historis serta integritas estetika bangunan. Di sisi lain, keberlanjutan ekonomi memastikan bahwa proyek tersebut memiliki nilai investasi yang layak secara jangka panjang, yang kemudian disempurnakan oleh aspek keberlanjutan lingkungan melalui minimalisasi limbah konstruksi dan konservasi energi (Putra & Primadewi, 2025). Keempat variabel ini membentuk kerangka evaluasi holistik yang menentukan sejauh mana sebuah bangunan tua dapat beradaptasi dengan kebutuhan modern tanpa kehilangan identitas aslinya (Fanaya, 2025).

Theory of Adaptive Reuse Principles (Adaptive Reuse sebagai Strategi Desain dan Keberlanjutan)

Teori prinsip-prinsip *adaptive reuse* memandang bangunan eksisting sebagai sumber daya arsitektural yang memiliki nilai fungsional, historis, dan lingkungan yang dapat dioptimalkan melalui adaptasi fungsi tanpa

menghilangkan identitas dasarnya. Menurut Plevoets dan Van Cleempoel (2011), *adaptive reuse* merupakan pendekatan yang mengintegrasikan kebutuhan fungsi baru dengan pelestarian karakter bangunan lama melalui prinsip kompatibilitas fungsi, minimal intervensi, dan keterbacaan elemen lama dan baru. Prinsip-prinsip tersebut menekankan bahwa perubahan harus bersifat reversibel dan tidak merusak elemen signifikan bangunan.

Theory of Architectural Restoration through Scraping System (Restorasi dan Pengungkapan Lapisan Historis)

Keberhasilan pelestarian ornamen pada restoran ini sejalan dengan pandangan Pallasmaa (2012) bahwa detail arsitektural membentuk pengalaman ruang dan identitas bangunan. Pendekatan restorasi selektif melalui pengelupasan lapisan cat lama juga mencerminkan prinsip *scraping system* Jokilehto (1999), di mana keterbacaan lapisan historis dijaga tanpa menghapus jejak perkembangan bangunan.

Teori ini juga dirasa sangat relevan untuk menjelaskan proses restorasi pada bangunan kolonial yang telah mengalami banyak modifikasi, seperti pada bangunan restoran ini. Penerapan sistem *scraping* dapat dipahami sebagai bagian dari strategi *adaptive reuse* untuk mengembalikan karakter arsitektur awal sebelum bangunan diadaptasi ke fungsi baru. Dengan teori ini, keberhasilan strategi *adaptive reuse* dapat dianalisis dari sejauh mana proses restorasi mampu menyingkap kembali elemen asli bangunan tanpa menghilangkan jejak sejarah perkembangannya. Teori-teori tersebut menjadi dasar dalam membaca strategi restorasi elemen arsitektural dan tingkat keberhasilan *adaptive reuse* pada studi kasus restoran di Jalan Riau Bandung.

Theory of Ornament Preservation in Colonial Architecture (Pelestarian Ornamen sebagai Identitas Arsitektural)

Teori pelestarian ornamen dalam arsitektur kolonial menempatkan ornamen sebagai elemen penting yang tidak hanya bersifat dekoratif, tetapi juga merepresentasikan nilai budaya, teknologi konstruksi, dan ekspresi estetika pada masanya. Menurut Pallasmaa (2012), detail

dan ornamen memiliki peran fundamental dalam membentuk pengalaman ruang dan identitas arsitektur, sehingga kehilangan elemen tersebut dapat mengurangi makna bangunan secara signifikan. Dalam konservasi bangunan kolonial, pelestarian ornamen menjadi indikator penting keberhasilan pelestarian karakter arsitektur.

Dengan demikian, teori ini menjelaskan hubungan antara pelestarian detail arsitektural dan keberhasilan adaptasi bangunan kolonial ke dalam konteks modern.

METODE PENELITIAN

Metodologi

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan studi kasus untuk menganalisis keberhasilan strategi *adaptive reuse* pada sebuah bangunan restoran di kawasan Jalan Riau, Bandung. Pendekatan studi kasus dipilih karena memungkinkan penelitian dilakukan secara mendalam dan kontekstual terhadap satu objek yang memiliki batasan jelas, baik dari segi fungsi, lokasi, maupun nilai historis bangunan (Yin, 2018).

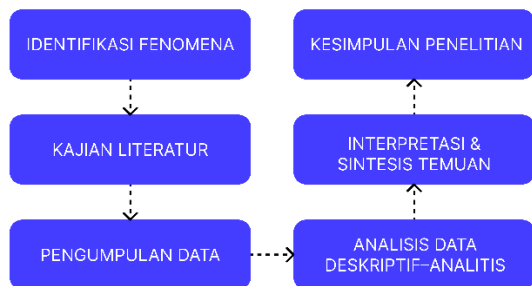
Analisis dilakukan secara deskriptif–analitis dengan mengkaji kondisi eksisting bangunan, proses adaptasi fungsi, serta hasil penerapan strategi *adaptive reuse* berdasarkan indikator keberhasilan yang dirumuskan dari kajian literatur. Pendekatan ini sejalan dengan metode penelitian arsitektur yang menekankan evaluasi bangunan dan strategi desain dalam konteks nyata (Groat & Wang, 2013; Creswell & Poth, 2023).

Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui observasi lapangan, dokumentasi visual, memanfaatkan dokumen yang sudah ada, baik berupa teks, gambar, foto, arsip, maupun rekaman visual lainnya yang dibuat oleh pihak lain dan studi literatur yang relevan dengan *adaptive reuse* dan bangunan eksisting. Observasi lapangan digunakan untuk mengidentifikasi kondisi fisik bangunan, pola pemanfaatan ruang, serta perubahan elemen arsitektural. Menurut Creswell dan Poth (2021), observasi memungkinkan peneliti menangkap fenomena secara langsung dalam

konteks alamnya. Dokumentasi berupa foto dan gambar eksisting digunakan untuk mendukung analisis visual dan komparatif. Studi literatur dilakukan untuk memperkuat pemahaman teoritis serta menyusun indikator keberhasilan *adaptive reuse*. Langston (2020) menekankan bahwa kombinasi data lapangan dan literatur penting dalam menilai kinerja *adaptive reuse* secara menyeluruh.

Alur Penelitian



Tahapan penelitian diawali dengan identifikasi fenomena *adaptive reuse* pada bangunan eksisting, dilanjutkan dengan penetapan objek penelitian dan perumusan tujuan penelitian. Selanjutnya, dilakukan kajian literatur untuk membangun kerangka konseptual yang meliputi teori *adaptive reuse*, teori restorasi bangunan, serta konsep pelestarian elemen dan ornamen arsitektural. Hasil kajian literatur tersebut digunakan untuk menyusun indikator analisis keberhasilan *adaptive reuse* yang mencakup aspek fungsional, aspek pelestarian arsitektur, aspek ekonomi, dan aspek keberlanjutan lingkungan.

Pengumpulan data dilakukan melalui observasi lapangan untuk mengidentifikasi kondisi fisik bangunan, pola pemanfaatan ruang, serta perubahan elemen arsitektural yang terjadi. Data pendukung diperoleh melalui dokumentasi visual berupa foto, gambar, dan denah bangunan, serta studi dokumen dan arsip yang relevan. Selain itu, studi literatur dilakukan untuk memperkuat analisis dan memastikan kesesuaian antara temuan lapangan dan kerangka teoritis yang digunakan.

Analisis data dilakukan secara deskriptif-analitis dengan memaparkan kondisi eksisting bangunan sebelum dan sesudah penerapan strategi *adaptive reuse*, kemudian

mengevaluasinya berdasarkan indikator keberhasilan yang telah dirumuskan. Analisis ini mencakup penilaian terhadap kesesuaian fungsi baru dengan karakter bangunan, tingkat pelestarian elemen arsitektur asli, peningkatan nilai guna dan ekonomi bangunan, serta kontribusi strategi *adaptive reuse* terhadap keberlanjutan pemanfaatan bangunan. Hasil analisis kemudian diinterpretasikan secara komprehensif untuk memahami keterkaitan antar aspek keberhasilan dalam konteks *adaptive reuse*.

Tahap akhir penelitian berupa sintesis temuan dan penarikan kesimpulan mengenai tingkat keberhasilan strategi *adaptive reuse* yang diterapkan pada bangunan restoran tersebut. Kesimpulan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai penerapan *adaptive reuse* pada bangunan eksisting di kawasan perkotaan, sekaligus menjadi referensi dalam pengembangan strategi pelestarian dan adaptasi bangunan lama yang berkelanjutan di masa mendatang.

Kerangka teoritis tersebut digunakan sebagai dasar dalam membaca strategi *adaptive reuse* dan menilai keberhasilannya pada studi kasus bangunan restoran di kawasan Jalan Riau Bandung.

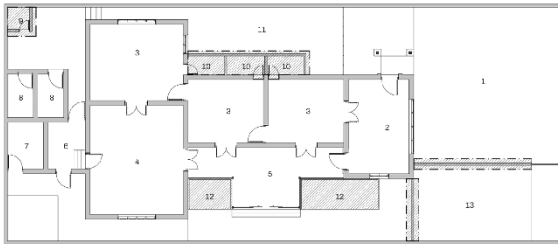
HASIL PENELITIAN

Sejarah Bangunan

Bangunan restoran ini merupakan sebuah bangunan peninggalan era kolonial yang berada di kawasan Jalan L. L. R. E. Martadinata (Jalan Riau), yang merupakan salah satu kawasan urban tertua dan terpadat yang ada di kota Bandung di mana kawasan tersebut telah berkembang pesat sejak awal abad ke-20. Berdasarkan penelusuran terhadap peta-peta bersejarah dari Koleksi Digital Perpustakaan Universitas Leiden, diperkirakan bangunan ini dibangun antara tahun 1910 dan 1921, yang menempatkannya sebagai salah satu struktur tertua di wilayah tersebut dengan fungsi awal sebagai paviliun atau bagian dari hunian pribadi (ARCHINESIA, 2025).

Kondisi Eksisting

Bangunan restoran ini dulunya merupakan sebuah bangunan rumah tinggal atau sebuah hunian paviliun peninggalan era kolonial Belanda. Memiliki fungsi awal sebagai rumah tinggal milik sebuah keluarga dengan sebuah kafe/warung kecil yang berdiri pada halaman rumah tersebut. Sehingga dapat dilihat bentuk denah serta *layout* ruang yang ada pada bangunan ini pada awalnya hanya difokuskan fungsinya sebagaimana layaknya sebuah rumah tinggal.



Gambar 1. Denah Bangunan Eksisting
(sumber: Hepta Desain, 2021)

Berdasarkan analisis terhadap denah bangunan eksisting, dapat diidentifikasi pembagian dan fungsi ruang yang membentuk tatanan ruang bangunan secara keseluruhan, yang meliputi (1) Area Parkir (2) Ruang Tamu (3) Kamar Tidur (4) Ruang Keluarga (5) Koridor (6) Dapur (7) Gudang (8) Gudang (9) Kamar Mandi (10) Kamar Mandi Tambahan (11) *Carport* (13) Eksisting Kafe. Dapat dilihat juga bahwa keterhubungan antar ruang dibuat relatif langsung tanpa banyak percabangan, mencerminkan karakter tata ruang rumah kolonial yang fungsional dan hierarki (Wihardyanto & Ikaputra, 2020).



Gambar 2. Kondisi Eksisting Ruang Tamu
(sumber: Hepta Desain, 2021)



Gambar 2. Kondisi Eksisting Ruang Tamu
(sumber: Hepta Desain, 2021)

Memperlihatkan kondisi eksisting ruang tamu yang menunjukkan adanya pergeseran fungsi ruang yang malah digunakan sebagai tempat penyimpanan barang serta tempat untuk parkir motor. Dapat dilihat juga keaslian ornamen serta elemen hias pada dinding yang mengadopsi dari desain fasad bangunan masih dijaga dan dipertahankan secara utuh, sehingga keberadaan elemen tersebut tidak hanya memperkuat keterkaitan visual antara ruang, tetapi juga memungkinkan ruang tamu tetap merepresentasikan karakter arsitektur asli serta nilai historis yang melekat pada bangunan tersebut.



Gambar 3. Kondisi Eksisting Ruang Keluarga
(sumber: Hepta Desain, 2021)

Kondisi eksisting ruang keluarga juga menunjukkan bahwa ruangan ini ikut mengalami pergeseran fungsi, di mana ruangan ini tidak hanya berfungsi sebagai area utama untuk aktivitas berkumpul keluarga, tetapi juga dimanfaatkan sebagai ruang penyimpanan berbagai barang dan perabotan. Pergeseran fungsi dan pemanfaatan ganda tersebut mencerminkan adaptasi ruang yang berlangsung secara alami seiring dengan perubahan kebutuhan pengguna. Di sisi lain, elemen-elemen ruang seperti ornamen pada kusen pintu, jendela, lalu furnitur berupa armatur lampu, lemari, meja, serta material pada ubin lantai masih terjaga dalam kondisi yang sangat baik, dapat dilihat pada dokumentasi di mana ornamen lama seperti kusen pintu, jendela, ubin masih berdiri kokoh hingga sekarang, beberapa furnitur yang ada juga masih beroperasi dan dapat dimanfaatkan. Sehingga dapat dilihat pada ruangan ini karakter arsitektur asli bangunan masih sangat dipertahankan guna merefleksikan kualitas desain & material yang masih terjaga.

Selanjutnya dapat dilihat untuk kondisi eksisting pada kamar tidur juga masih mempertahankan keaslian ornamen pintu dan jendela dengan sangat baik, namun dapat dilihat pada salah satu sisi dinding sudah terdapat elemen kayu yang mulai terkelupas.

Pada area kafe, sudah terdapat beberapa perubahan minor pada area tersebut, seperti penambahan tembok dan juga kanopi. Beberapa ornamen pintu masih dipertahankan dan dijaga dengan baik juga pada area ini.



Gambar 5. Kondisi Eksisting Kafe
(sumber: Hepta Desain, 2021)



Gambar 4. Kondisi Eksisting Kamar Tidur
(sumber: Hepta Desain, 2021)



Gambar 6. Detail Ornamen Eksisting
(sumber: Hepta Desain, 2021)

Berikut merupakan detail serta kondisi eksisting dari ornamen (pintu, jendela, lantai, dinding, plafon) yang masih dipertahankan keaslian dan kualitasnya pada bangunan ini, seperti pada ruang tamu, ruang keluarga, kamar tidur, area garasi dan teras juga senantiasa menjaga keaslian karakter asli bangunan lama.

STRATEGI ADAPTIVE REUSE

Pelaksanaan strategi *adaptive reuse* pada restoran ini diawali dengan pemahaman menyeluruh terhadap kondisi eksisting bangunan, baik dari aspek fisik, tata ruang, maupun nilai historisnya, sehingga setiap bentuk intervensi yang dilakukan diarahkan untuk merespons kebutuhan fungsi baru tanpa menghilangkan karakter dan identitas arsitektur kolonial yang melekat. Dalam kajian arsitektur, keberhasilan strategi tersebut dapat dianalisis melalui beberapa variabel utama, antara lain aspek fungsional, aspek pelestarian arsitektur, aspek ekonomi, serta aspek keberlanjutan lingkungan (Putra & Primadewi, 2025; Fanaya, 2025).



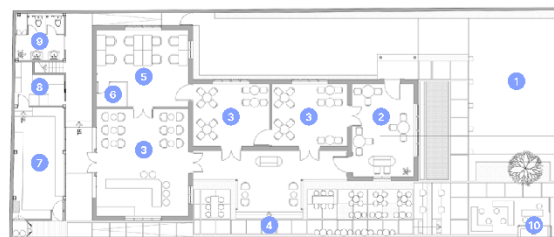
Gambar 7. Kondisi eksisting bangunan sebelum dilakukan revitalisasi
(sumber: Hepta Desain, 2021)

Jika membahas dari aspek fungsional, bangunan ini telah mengalami perubahan fungsi yang signifikan, di mana pada awalnya berfungsi sebagai rumah tinggal, kemudian direvitalisasi dan di alih fungsikan menjadi sebuah restoran dengan karakter serta tuntutan operasional ruang yang berbeda dari fungsi sebelumnya sehingga bangunan dapat memiliki nilai serta *value* yang lebih unggul.



Gambar 8. Kondisi bangunan setelah mengalami revitalisasi
(sumber: Archinesia, 2025)

Sebagai bangunan yang terdaftar sebagai Cagar Budaya Kategori C di Kota Bandung, restoran ini memiliki nilai historis, edukatif, dan kultural yang telah diakui secara resmi, sehingga keberadaannya berada dalam kerangka perlindungan regulasi pelestarian yang berlaku. Status tersebut menuntut adanya kehati-hatian dalam setiap proses perancangan dan pengembangan, sehingga diperlukan penerapan strategi desain yang terukur, kontekstual, dan sensitif agar karakter arsitektural, nilai sejarah, serta spirit bangunan dapat tetap terjaga dan tidak mengalami degradasi selama proses adaptasi fungsi. Pendekatan desain yang diterapkan tidak hanya berfokus pada upaya pelestarian bangunan eksisting serta integrasi fungsi baru sebagai restoran, tetapi juga diarahkan pada pengembangan ruang-ruang komunal dan kreatif yang bersifat inklusif, sehingga memungkinkan generasi muda untuk kembali berinteraksi, mengapresiasi, serta menafsirkan ulang keberadaan bangunan tersebut dalam konteks kehidupan dan kebutuhan masyarakat kontemporer.



Gambar 10. Denah baru Restoran
(sumber: Archinesia, 2025)

Setelah dilakukan revitalisasi, denah serta fungsi ruang pada bangunan ini juga ikut berubah. Perubahan tersebut harus menyesuaikan dengan kebutuhan user restoran, antara lain (1) Area Parkir (2) Lobi (3) *Indoor Cafe* (4) *Outdoor Cafe* (5) *Working Area* (6) *Server Room* (7) Dapur (8) Gudang (9) Kamar Mandi (10) Pos Satpam.

Tahapan awal dalam penerapan strategi *adaptive reuse* salah satunya dapat dilakukan melalui proses restorasi terhadap elemen-elemen bangunan yang masih memungkinkan untuk dipertahankan, sebagai upaya menjaga nilai historis, serta karakter lama bangunan.

Tahapan awal dalam proses dilakukan melalui identifikasi warna asli bingkai dengan cara mengelupas lapisan cat pada bingkai pintu dan jendela. Beberapa elemen arsitektural mengalami tindakan restorasi selektif untuk menyesuaikan dengan fungsi baru bangunan, sementara elemen lainnya dipertahankan dalam kondisi mendekati bentuk aslinya. Penyesuaian yang dilakukan bersifat terbatas, terutama untuk mendukung kenyamanan pengguna dan kebutuhan operasional restoran, tanpa menghilangkan ciri visual utama bangunan lama. Setelah lapisan cat dihilangkan, material kayu atau bahan yang terekspos kemudian dianalisis secara cermat, sehingga proses pencocokan warna dan tekstur dapat dilakukan secara lebih akurat.



Gambar 11. Proses restorasi pintu
(sumber: Hepta Desain, 2021)

Selanjutnya pada teras belakang bangunan dilengkapi dengan elemen ukiran kayu yang merupakan ciri khas arsitektur rumah kolonial tropis. Elemen ini tetap dipertahankan karena memiliki peran signifikan dalam menegaskan karakter arsitektur asli bangunan serta

merepresentasikan teknik & nilai kerajinan yang berkembang saat pembangunannya.



Gambar 12. Ornamen ukiran teras belakang
(sumber: Hepta Desain, 2021)

Elemen pintu dan jendela kayu asli yang masih berada dalam kondisi utuh dilepas secara cermat untuk menjalani proses restorasi secara menyeluruh. Sejumlah bingkai serta panel ventilasi kemudian dibersihkan, diperbaiki, dan dilakukan pengecatan ulang dengan menggunakan warna yang sesuai dengan warna aslinya. Pendekatan ini mencerminkan penerapan prinsip *adaptive reuse* dalam konservasi bangunan warisan, yaitu dengan mempertahankan material asli sekaligus memperpanjang masa hidup elemen bangunan melalui upaya perawatan dan pemeliharaan yang berkelanjutan.



Gambar 13. Pemeliharaan kusen
(sumber: Hepta Desain, 2021)

WAJAH BARU RESTORAN

Setelah melalui rangkaian proses restorasi dan penerapan strategi *adaptive reuse* yang dilakukan secara terencana dan bertahap, restoran ini mengalami perubahan yang signifikan baik dalam segi visual bangunan maupun dalam segi fungsional. Intervensi desain pada bangunan dilakukan terutama

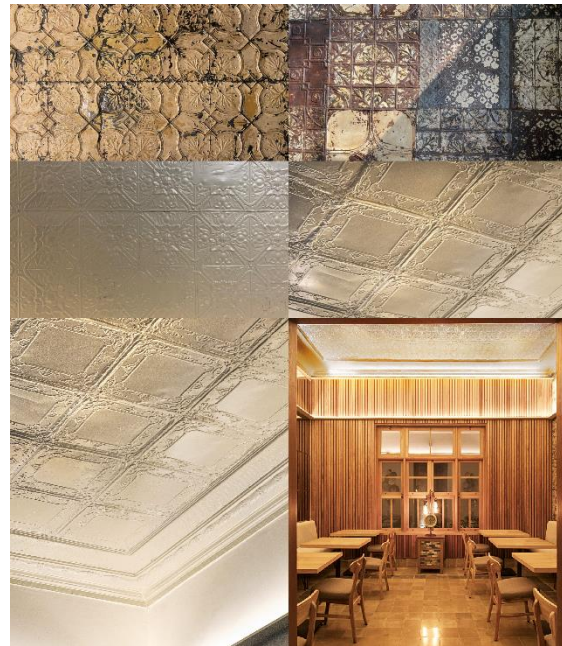
pada aspek tata ruang interior, sistem utilitas, serta penyesuaian elemen pendukung fungsi restoran. Struktur utama bangunan, seperti dinding, kolom, dan bukaan, tidak mengalami perubahan signifikan. Dengan demikian, susunan ruang asli bangunan masih dapat terbaca meskipun telah mengalami penyesuaian untuk mengakomodasi fungsi baru. Karakter arsitektur kolonial yang sebelumnya tertutup oleh perubahan dan degradasi kini kembali tampil secara utuh, rapi, dan mudah dikenali. Pada saat yang sama, wajah baru bangunan menunjukkan kesesuaian yang jelas dengan fungsi komersial yang dijalankan. Hasil observasi menunjukkan bahwa elemen-elemen arsitektural kolonial masih dapat ditemukan pada bangunan pasca perubahan fungsi. Elemen-elemen tersebut meliputi pintu, kusen, jendela, ornamen dinding, plafon, dan lantai yang secara visual masih mempertahankan karakter arsitektur awal bangunan. Keberadaan elemen-elemen ini menunjukkan bahwa proses adaptasi fungsi dilakukan dengan mempertimbangkan kondisi fisik bangunan eksisting. Serta agar dapat meningkatkan kejelasan fungsi serta citra baru bangunan agar dapat tetap hidup dan bersaing seiring dengan perkembangan kawasan sekitarnya terutama dalam konteks kawasan Jalan Riau Bandung sebagai pusat industri dan ekonomi di era sekarang.



Gambar 14. Bangunan baru Restoran
(sumber: Archinesia, 2025)

Proses revitalisasi tersebut menghasilkan bangunan yang mampu mempertahankan identitas arsitektur kolonialnya secara utuh, sekaligus menampilkan kualitas visual dan fasad yang lebih tertata, kontekstual, serta

adaptif terhadap fungsi baru, sehingga nilai historis dan keberlanjutan pemanfaatan bangunan dapat terjaga secara optimal.



Gambar 15. Ornamen Eksisting
(sumber: Dokumentasi Pribadi, 2025 & Archinesia, 2025)

Ornamen eksisting berupa elemen dinding, lantai, dan plafon yang masih menerapkan desain khas era kolonial tetap dipertahankan sebagai bagian dari strategi pelestarian karakter arsitektur bangunan, namun pengolahannya diselaraskan dengan konsep baru melalui pendekatan desain yang kontekstual, sehingga tercipta integrasi yang harmonis antara nilai historis bangunan dan kebutuhan fungsi.



Gambar. 16 Pintu dan Kusen baru Restoran
(sumber: Archinesia, 2025)

Keberhasilan proses restorasi pada elemen pintu dan kusen tercermin dari kemampuannya dalam menghadirkan citra visual yang lebih segar dan tertata pada bangunan, tanpa menghilangkan spirit, nuansa, serta ekspresi arsitektur lama yang menjadi identitas historisnya.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa strategi *adaptive reuse* yang diterapkan pada bangunan ini mencerminkan terpenuhinya indikator keberhasilan *adaptive reuse* sebagaimana dirumuskan dalam kajian literatur. Perubahan fungsi bangunan dari hunian menjadi restoran tidak hanya memberikan nilai tambah dari sisi ekonomi dan pemanfaatan ruang, tetapi juga mampu memperpanjang siklus hidup bangunan melalui penggunaan kembali elemen-elemen arsitektural yang signifikan. Selain itu, upaya pelestarian karakter bangunan kolonial yang dilakukan dalam proses adaptasi fungsi menunjukkan bahwa strategi ini tidak sekadar berorientasi pada keuntungan ekonomi, tetapi juga mempertimbangkan aspek keberlanjutan dan nilai historis. Keberhasilan pelestarian elemen arsitektural pada restoran ini sejalan dengan prinsip minimal *intervention* dalam teori *adaptive reuse* Plevoets dan Van Cleempoel (2011), serta pendekatan restorasi melalui sistem *scraping* yang dikemukakan oleh Jokilehto (1999). Pelestarian ornamen pintu, jendela, dan elemen interior juga memperkuat pandangan Pallasmaa (2012) mengenai peran detail arsitektural dalam menjaga identitas dan pengalaman ruang bangunan bersejarah.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menunjukkan adanya perubahan fungsi, pemanfaatan ruang, serta kondisi fisik bangunan setelah penerapan strategi *adaptive reuse*.

Dari banyaknya temuan-temuan tersebut menggambarkan karakteristik adaptasi bangunan dari hunian menjadi restoran dan menjadi dasar untuk pembahasan lebih lanjut terkait tingkat keberhasilan strategi *adaptive reuse* jika dikaitkan dengan kerangka teoritis dan studi pembandingan.

PEMBAHASAN

Berdasarkan analisis deskriptif–analitis terhadap studi kasus bangunan restoran di kawasan Jalan Riau Bandung, dapat disimpulkan bahwa strategi *adaptive reuse* yang diterapkan berhasil mempertahankan karakter arsitektur kolonial sekaligus mengaktifkan kembali bangunan secara ekonomi melalui perubahan fungsi dari hunian menjadi restoran. Keberhasilan ini terutama ditunjukkan oleh pelestarian elemen arsitektural signifikan dan penerapan prinsip intervensi minimum yang menjaga identitas historis bangunan.

Namun demikian, jika dikaitkan dengan kerangka teoritis *adaptive reuse* dan dibandingkan dengan studi sejenis, keberhasilan tersebut bersifat kontekstual dan belum sepenuhnya mencakup aspek adaptabilitas jangka panjang. Studi kasus ini menunjukkan bahwa *adaptive reuse* yang berfokus pada restorasi fisik dan fungsi tunggal masih memiliki keterbatasan dalam hal fleksibilitas ruang dan potensi adaptasi ulang di masa depan. Oleh karena itu, penelitian ini menegaskan bahwa keberhasilan *adaptive reuse* tidak bersifat universal, melainkan berada dalam spektrum strategi, di mana pendekatan yang diterapkan pada restoran ini dapat menjadi dasar pengembangan strategi *integrated adaptive reuse* yang lebih komprehensif pada praktik serupa di kawasan perkotaan.

Secara operasional, pendekatan *Integrated Adaptive Reuse* menuntut perencanaan ruang yang memungkinkan perubahan fungsi parsial tanpa intervensi struktural signifikan, penggunaan sistem utilitas yang modular dan mudah disesuaikan, serta pengelolaan bangunan yang mempertimbangkan siklus hidup bangunan secara menyeluruh. Pada bangunan restoran ini, pembagian ruang yang relatif permanen dan orientasi fungsi yang spesifik terhadap aktivitas restoran menunjukkan bahwa adaptasi fungsi di masa depan berpotensi memerlukan intervensi ulang yang cukup besar. Dengan demikian, meskipun *adaptive reuse* yang diterapkan telah berhasil dalam konteksnya saat ini, penerapan prinsip

Integrated Adaptive Reuse secara lebih menyeluruh akan meningkatkan ketahanan fungsi, efisiensi operasional, serta keberlanjutan pemanfaatan bangunan dalam jangka panjang.

Dalam perspektif studi kasus komparatif, posisi *adaptive reuse* pada restoran ini dapat dipahami melalui perbandingan dengan praktik serupa. Studi Fanaya et al. (2025) pada De Tjolomadoe Surakarta menunjukkan bahwa *adaptive reuse* dengan tingkat fleksibilitas fungsi yang tinggi memungkinkan bangunan tetap relevan dalam jangka panjang melalui perubahan program ruang yang dinamis. Sebaliknya, Maharlika dan Rifa'i (2023) mencatat bahwa *adaptive reuse* yang terlalu berorientasi komersial berpotensi mengurangi nilai autentisitas bangunan lama. Dibandingkan dengan kedua studi tersebut, restoran di Jalan Riau Bandung berada pada posisi antara, di mana pelestarian arsitektural masih terjaga dengan baik dan fungsi ekonomi berjalan optimal, namun fleksibilitas adaptasi jangka panjang belum menjadi fokus utama strategi desain.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa strategi *adaptive reuse* yang diterapkan pada bangunan restoran di kawasan Jalan Riau Bandung secara umum telah berhasil merespons perubahan fungsi bangunan dari hunian kolonial menjadi restoran tanpa menghilangkan karakter dan identitas arsitektural bangunan aslinya. Keberhasilan tersebut tercermin dari terpenuhinya tujuan penelitian, yaitu menganalisis tingkat keberhasilan strategi *adaptive reuse* berdasarkan aspek fungsional, pelestarian arsitektur, ekonomi, dan keberlanjutan pemanfaatan bangunan.

Dari aspek fungsional, perubahan fungsi bangunan mampu mengakomodasi kebutuhan operasional restoran melalui penyesuaian tata ruang dan sistem pendukung tanpa mengubah struktur utama bangunan secara signifikan.

Tata ruang asli masih dapat terbaca, menunjukkan bahwa adaptasi fungsi dilakukan dengan mempertimbangkan karakter eksisting bangunan. Hal ini menunjukkan bahwa strategi *adaptive reuse* yang diterapkan mampu menjaga keseimbangan antara kebutuhan fungsi baru dan keterbatasan fisik bangunan lama.

Dari aspek pelestarian arsitektur, penerapan restorasi selektif pada elemen-elemen signifikan seperti pintu, jendela, kusen, ornamen dinding, plafon, dan lantai menunjukkan keberhasilan dalam mempertahankan karakter arsitektur kolonial bangunan. Pendekatan intervensi minimum dan penggunaan prinsip *scraping system* memungkinkan elemen historis bangunan tetap terbaca dan berfungsi sebagai identitas visual utama bangunan pasca adaptasi fungsi. Dengan demikian, *adaptive reuse* tidak hanya berperan sebagai strategi pemanfaatan ulang, tetapi juga sebagai upaya pelestarian nilai historis dan estetika bangunan.

Dari aspek ekonomi, perubahan fungsi bangunan menjadi restoran terbukti meningkatkan nilai guna dan daya saing bangunan dalam konteks kawasan Jalan Riau Bandung yang berkembang sebagai kawasan komersial. Aktivasi fungsi baru memungkinkan bangunan tetap hidup, digunakan secara intensif, dan relevan dengan dinamika kawasan, sehingga memperpanjang siklus hidup bangunan secara ekonomi.

Namun demikian, hasil pembahasan menunjukkan bahwa keberhasilan *adaptive reuse* pada kasus ini masih bersifat kontekstual dan belum sepenuhnya mengakomodasi aspek adaptabilitas jangka panjang. Strategi yang diterapkan cenderung berfokus pada restorasi fisik dan fungsi tunggal sebagai restoran, sehingga fleksibilitas ruang dan potensi adaptasi ulang di masa depan masih terbatas. Oleh karena itu, meskipun strategi *adaptive reuse* yang diterapkan telah memenuhi indikator keberhasilan dalam konteks saat ini, pengembangan strategi menuju pendekatan *Integrated Adaptive Reuse* menjadi penting untuk meningkatkan ketahanan fungsi, efisiensi operasional, serta keberlanjutan pemanfaatan bangunan dalam jangka panjang.

Dengan demikian, penelitian ini menegaskan bahwa *adaptive reuse* pada bangunan kolonial di kawasan perkotaan tidak dapat dinilai berhasil hanya dari aspek pelestarian fisik atau keberhasilan ekonomi semata, melainkan perlu dipahami secara komprehensif melalui keterkaitan antara fungsi, pelestarian, ekonomi, dan adaptabilitas bangunan. Temuan ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam pengembangan strategi *adaptive reuse* pada bangunan eksisting serupa, khususnya di kawasan perkotaan dengan tekanan komersial yang tinggi, agar pelestarian bangunan bersejarah dapat berjalan selaras dengan kebutuhan dan dinamika kota kontemporer.

DAFTAR PUSTAKA

- Saputra, M. R., & Purwantiasning, A. W. (2020). *Kajian adaptive reuse pada bangunan di Kota Tua Jakarta*. PURWARUPA Jurnal Arsitektur, 4(1), 47–52.
<https://doi.org/10.24853/purwarupa.4.1.47-52>
- Artha, K. G., & Purwantiasning, A. W. (2022). *Kajian konsep adaptive reuse pada bangunan museum bersejarah di Museum Bahari, Jakarta*. Journal of Architectural Design and Development, 3(1), 17–29.
<https://doi.org/10.37253/jad.v3i1.6605>
- Ikhwan, M., Winoto, E., Pramanasari Agustiananda, P. A., & Sholihah, A. B. (2025). *Adaptive reuse bangunan cagar budaya di kawasan komersial: Studi kasus SD Netral C Yogyakarta*. KOLABORASI: Jurnal Arsitektur, 5(2).
<https://jurnal.kolaborasi.unpand.ac.id/index.php/KOLABORASI/article/view/102>
- Maharlika, F., & Rifa'i, A. (2023). *Adaptive reuse pada bangunan Restoran Roemah Nenek*. Narada: Jurnal Desain dan Seni, 10(2), 215–225.
<https://publikasi.mercubuana.ac.id/index.php/narada/article/view/20657/0>
- Rani, N., Ruliansyah, F. P., Nuraini, C. N., & Andriana, M. (2025). *Kajian kelayakan adaptive reuse pada bangunan tua di koridor Jalan Kesawan Kota Medan*. JAUR (Journal of Architecture and Urbanism Research, 9(1), 124–136.
<https://doi.org/10.31289/jaur.v9i1.14837>
- Putra, M. E. P., & Primadewi, S. P. N. (2025). *Metode adaptive reuse pada alih fungsi bangunan residensial menjadi komersial*. Jurnal Wastuloka, 3(1), 37–44.
<https://ojs.unr.ac.id/index.php/wastuloka/article/view/1525>
- Fanaya, F. S., Septanti, D., & Novianto, D. (2025). *Kajian transformasi ruang bersejarah melalui konsep adaptive reuse di De Tjolomadoe Surakarta*. NALARs: Jurnal Ilmiah Arsitektur, 24(1), 63–78.
<https://doi.org/10.24853/nalars.24.1.%25p>
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2011). *Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: A literature review*. In *Structural Studies, Repairs and Maintenance of Heritage Architecture XII* (Vol. 118, pp. 155–164). WIT Press.
<https://doi.org/10.2495/STR110131>
- Jokilehto, J. (1999). *A history of architectural conservation*. Butterworth-Heinemann.
<https://dl.ftveti.edu.et/handle/123456789/8031>
- Pallasmaa, J. (2012). *The eyes of the skin: Architecture and the senses* (3rd ed.). John Wiley & Sons.
https://openlibrary.org/books/OL29124059M/The_Eyes_of_the_Skin
- Creswell, J. W., & Poth, C. N. (2023). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (5th ed.). SAGE Publications.
<https://collegepublishing.sagepub.com/products/qualitative-inquiry-and-research-design-5-266033>
- Langston, C. A. (2011). *On archetypes and building adaptive reuse*. In *Proceedings of the 17th Annual Pacific Rim Real Estate Society (PRRES) Conference* (pp. 1–12). Pacific Rim Real Estate Society.

https://www.prres.org/uploads/727/1851/langston_on_archetypes_and_building_adaptive_reuse.pdf

Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2022). *Adaptive reuse of the built heritage: Concepts and cases of an emerging discipline* (review article). *Built Heritage*, 6, Article 6.

<https://doi.org/10.1186/s43238-022-00054-0>

Nasrullah, N., & Syafri, S. (2024). *Adaptive reuse in architecture: Transforming heritage buildings for modern functionality*. *The Journal of Academic Science*, 1(5).

<https://doi.org/10.59613/69jqt639>

ARCHINESIA. (2025, April 24). *Riau 20 Cafe* [Halaman proyek]. ARCHINESIA.

<https://archinesia.com/riau-20-cafe/>