
POTENSI ADAPTIVE REUSE BANGUNAN TERBENGKALAI SEBAGAI BANGUNAN KOMERSIAL DI LENGKONG BANDUNG

Nggufon Ihsan Al Tsaqofi

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammdiyah Surakarta
D300220223@student.ums.ac.id

Dhani Mutiari

Program Studi Arsitektur Fakultas Teknik
Universitas Muhammdiyah Surakarta
Dm125@ums.ac.id

ABSTRAK

Beberapa bangunan tua di Kawasan Lengkong, Bandung saat ini tidak dimanfaatkan. Pada kasus ini bangunan di Jl. Krawitan no, 77 dibiarkan hingga terkesan terbengkalai. Kawasan yang sangat strategis ini tidak boleh disia-siakan begitu saja, keberadaan bangunan terlantar ini menimbulkan masalah, seperti penurunan estetika lingkungan dan pemborosan potensi lahan strategis di tengah tingginya kebutuhan ruang komersial kreatif di Bandung. Penelitian ini mengusulkan pendekatan adaptive reuse untuk mengubahnya menjadi aset ekonomi kreatif. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengevaluasi kelayakan serta menyusun strategi untuk mengalihfungsikan fungsi bangunan menjadi ruang komersial. Metode kualitatif dengan mengkaji kasus spesifik secara mendalam, didukung analisis deskriptif mencakup empat aspek utama: kondisi bangunan, aspek bisnis, nilai sosial, dan peraturan yang berlaku. Konservasi bangunan memiliki fungsi sekaligus manfaat yang banyak. Parameter analisis mencakup aspek kondisi fisik, struktur, utilitaas, material, lokasi, sirkulasi, lingkungan, dan regulasi. Evaluasi pada bangunan ini memenuhi kelayakan bangunan untuk dialihfungsikan sebagai bangunan komersial. Lokasi strategis dan nilai arsitektural menjadi faktor utama. Fungsi yang direkomendasikan adalah heritage café dan concept store. Studi ini menyimpulkan adaptive reuse layak diimplementasikan untuk menyinergikan pelestarian budaya dengan pengembangan ekonomi kreatif yang berkelanjutan.

KEYWORDS:

Adaptive Reuse; Bangunan Tua; Ekonomi Kreatif; Konservasi; Komersial

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Sebagai kota metropolitan yang tumbuh pesat, Bandung menghadapi peningkatan permintaan ruang komersial. Ironisnya, di saat yang sama terdapat aset kota berupa bangunan tua yang terbengkalai dan justru menjadi beban (White, 2018). Kota Bandung mengalami pertumbuhan pesat yang meningkatkan permintaan ruang komersial. Di

sisi lain, terdapat bangunan-bangunan tua yang terbengkalai, termasuk di Kawasan Lengkong yang memiliki sejarah sebagai permukiman elite era kolonial. Bangunan-bangunan ini memiliki nilai arsitektur tinggi namun tidak dimanfaatkan (Wijaya & Gunawan, 2021).

Adaptive reuse muncul sebagai solusi berkelanjutan dengan mengubah fungsi bangunan lama menjadi fungsi baru yang sesuai kebutuhan saat ini (Bullen & Love,

2011). Keberadaan bangunan terlantar ini menimbulkan masalah, seperti penurunan estetika lingkungan dan pemborosan potensi lahan strategis di tengah tingginya kebutuhan ruang komersial kreatif di Bandung. Pendekatan ini tidak hanya melestarikan memori kolektif dan nilai sejarah (Yildirim & Turan, 2022), tetapi juga secara ekonomi sering lebih efisien dibandingkan pembongkaran dan pembangunan baru, serta mengurangi jejak karbon dan konstruksi.

Pendekatan ini dinilai mampu menjawab tantangan konservasi warisan budaya sekaligus memenuhi kebutuhan pembangunan baru dengan lebih efisien secara ekonomi dan lingkungan dibandingkan pembongkaran total (Cahyani & Darmawan, 2020).

Revitalisasi bangunan bersejarah untuk tujuan komersial tidak hanya memberikan nilai ekonomi yang baru, tetapi juga membantu meningkatkan kehidupan dan karakter suatu wilayah (Sari & Fitri, 2022). Studi ini dimulai dari kebutuhan untuk meneliti potensi tersebut secara menyeluruh, sebagai sumbangan dalam menghadapi tantangan pembangunan kota yang berkelanjutan.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah penelitian ini adalah: Bagaimana menilai kelayakan dan merumuskan prinsip strategis *adaptive reuse* bangunan terbangkalai di Kawasan Lengkong, untuk fungsi komersial yang berkelanjutan?

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi bangunan terbangkalai untuk menerapkan *adaptive reuse* menjadi bangunan yang memiliki fungsi baru di Kawasan Lengkong.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep dan Prinsip Adaptive Reuse dalam Arsitektur

Adaptive reuse didefinisikan sebagai proses tindakan untuk mengubah bangunan warisan tua menjadi memiliki fungsi baru, sehingga memperpanjang umur pakainya (Plevoets & Van Cleempoel, 2019). Konsep ini muncul sebagai tanggapan terhadap fenomena

perluasan kota dan pemborosan sumber daya. Daripada mendirikan bangunan baru di lahan yang terbatas, memanfaatkan kembali struktur yang sudah ada dianggap lebih ramah lingkungan karena mengurangi jejak karbon dari material konstruksi baru serta mengurangi limbah dari proses pembongkaran (Yulianto & Prasetyo, 2021). Menurut Wijaya (2022), terdapat tiga pendekatan utama dalam *adaptive reuse* di Indonesia: 1) Konservatif, dengan perubahan minimal; 2) Kontemporer, dengan penambahan elemen baru yang kontras; dan 3) Integratif, yang menggabungkan keduanya.

Kriteria dan Parameter Kelayakan Bangunan untuk Adaptive Reuse

Tidak semua bangunan tua layak untuk dialihfungsikan. Beberapa penelitian di Indonesia telah mengembangkan parameter evaluasi. Wahyuni & Asri (2020) merumuskan matriks kelayakan berdasarkan empat pilar:

1. Kelayakan Teknis-Fisik: Meliputi kondisi struktur, sistem utilitas, dan kemungkinan retrofit.
2. Kelayakan Ekonomi-Bisnis: Mencakup analisis *cost-benefit*, potensi pasar, dan nilai strategis lokasi.
3. Kelayakan Sosio-Kultural: Estetika, dan dukungan masyarakat.
4. Kelayakan Hukum-Regulasi: Kesesuaian dengan RTRW, status bangunan, dan peraturan terkait.

Sementara itu, Darmawan (2021) menekankan pentingnya “Nilai Tambah Arsitektural” sebagai faktor penentu. Bangunan dengan karakter arsitektur yang kuat (misalnya, fasad kolonial, ornamen khas, proporsi ruang yang unik) memiliki *capital* yang lebih tinggi untuk dikonversi menjadi fungsi komersial berbasis *experience*, karena dapat menawarkan atmosfer yang tidak dimiliki bangunan baru.

Ekonomi Sirkular dan Pembangunan Berkelanjutan Perkotaan

Dalam ekonomi sirkular, struktur bangunan merupakan sumber daya yang bisa dimanfaatkan kembali. Penggunaan kembali

yang adaptif merupakan penerapan nyata dari prinsip "reduce, reuse, recycle" dalam skala besar, karena dapat menghemat 30-50% energi dan bahan dibandingkan dengan konstruksi baru (Röck et al., 2020). Tindakan ini sejalan dengan tujuan pembangunan berkelanjutan (SDGs) ke-11 (Cities and Communities) dan ke-12 (Responsible Consumption and Production) (UN, 2015).

Komersialisasi Bangunan Lama

Bangunan yang dialihfungsikan menjadi bangunan komersial diharapkan bisa menghidupkan kembali nilai fungsi bangunan yang sebelumnya terbangkalai.

Keberhasilan fungsi komersial di bangunan dengan fungsi seperti kafe, galeri, retail, atau co-working space terbukti efektif karena memanfaatkan karakter ruang otentik sebagai nilai jual utama, sekaligus menghidupkan kawasan (place-making) (Zhou, 2023).

METODE PENELITIAN

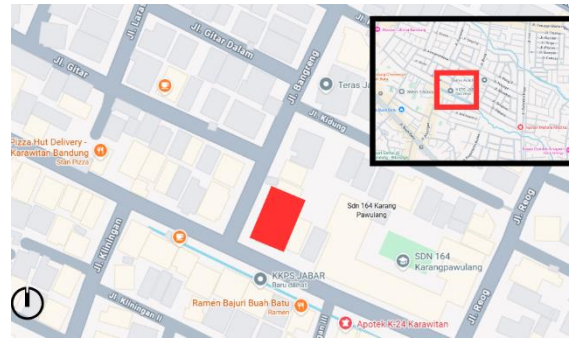
Penelitian ini menggunakan metode studi kasus intrinsik untuk mengeksplorasi secara mendalam potensi *adaptive reuse* pada objek tunggal, yaitu bangunan Jl. Karawitan no.77 (Creswell, 2014). Tahapan penelitian meliputi:

1. Pengumpulan data: dilakukan melalui observasi lapangan untuk mendokumentasikan kondisi fisik, arsitektur, dan konteks tapak. Studi literatur terhadap teori, regulasi.
2. Analisis data: data dianalisis secara kualitatif dengan pendekatan deskriptif-analitis. Kondisi objek dikaji berdasarkan empat aspek yaitu, aspek fisik, aspek ekonomi bisnis, aspek sosial, aspek regulasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Objek Penelitian

Bangunan yang menjadi objek penelitian ini terletak di Jl. Karawitan no.77, Lengkong, Kota Bandung. Bangunan ini sebelumnya merupakan rumah tinggal 2 lantai dan sudah terbangkalai sekitar hampir 10 tahun.



Gambar 1. Peta Lokasi Bangunan
(sumber: google maps, 2025)

Bangunan ini sebelumnya merupakan rumah tinggal yang didirikan diatas lahan dengan luas 546 m² dan berada di dekat persimpangan jalan sehingga lahan ini cukup strategis. Sehingga bangunan ini sangat cocok apabila dialihfungsikan menjadi bangunan komersial. Sedangkan luas bangunannya 382 m² terdiri dari 2 lantai. Pada lantai 2 memiliki luas kurang lenih 15 m² dengan balkon. Bangunan ini masih layak karena kondisi nya secara visual masih utuh dan hanya terlihat rimbun dengan rumput.

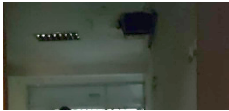


Gambar 2. Denah Eksisting Bangunan
(sumber: Dokumen RLA, 2025)

Analisis Kelayakan Kondisi Fisik

Analisis dilakukan supaya dapat menemukan apa saja potensi dari kondisi eksisting bangunan yang bisa diberikan oleh bangunan di Jl. Karawitan no.77 ini. Sehingga dapat dijadikan pedoman dalam menilai potensi bangunan apakah sesuai dengan yang dibutuhkan.

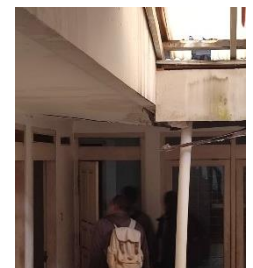
Table 1. Analisis Kondisi Eksisting

Aspek	Deskripsi (kekuatan-S / kelemahan-W)	Bukti visual/catatan
Struktur	S: Dinding bata 15cm masih kokoh, sistem rangka kayu atap utuh dengan lapuk hanya sedikit sekali. W: Beberapa balok pada bagian garasi merupakan struktur tambahan dan ketinggiannya hanya sekitar 2,5m	 Gambar 3. Balok di garasi (sumber:Dokumen Pribadi, 2025)
		 Gambar 4. Rangka atap (sumber:Dokumen Pribadi, 2025)
Utilitas	S: Terdapat tangki air di halaman bangunan W: Tangki air terlalu menonjol ke atas sekitar 50 cm, merusak estetika bangunan, sistem kelistrikan dan plumbing sudah usang/tidak ada.	 Gambar 5. Tangki air di halaman samping (sumber:Dokumen Pribadi, 2025)
Material	S: Lantai tegel asli 20x20cm di 60% area masih bagus, kusen pintu utama ukiran sederhana masih utuh. W: Plafond jebol >40%, kusen jendela rusak, kaca pecah, atap menggunakan asbes dab fiber membuat ruangan jadi gelap	 Gambar 6. Tegel (sumber:Dokumen Pribadi, 2025)
		 Gambar 7. Plafond (sumber:Dokumen Pribadi, 2025)



Gambar 8. Atap asbes
(sumber:Dokumen Pribadi, 2025)

Sirkulasi **S:** Proporsi ruang nyaman (langit-langit 4m), sirkulasi horisontal jelas (koridor tengah). **W:** Ruang-ruang terkompartemen, kurang fleksibel untuk fungsi komersial terbuka; tidak ada servis terpusat.



Gambar 9. Ruang tengah
(sumber:Dokumen Pribadi, 2025)

Lingkungan **S:** Hadap ke jalan utama, visibilitas tinggi. **W:** Bangunan berdempetan dengan ruko di sisi timur.



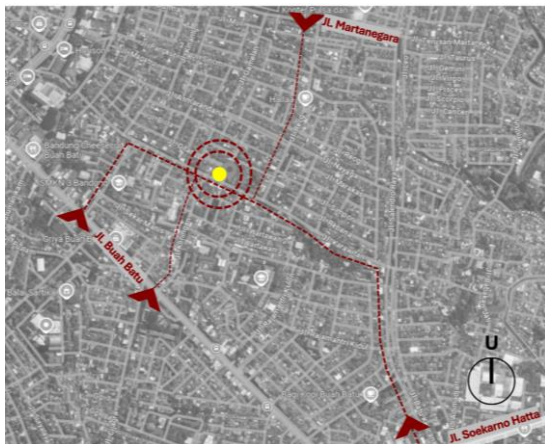
Gambar 10. Bangunan ruko samping
(sumber:Dokumen Pribadi, 2025)

Analisis Kelayakan Ekonomi Bisnis

Analisis ekonomi ini guna mencari tahu apakah letak posisi bangunan ini dapat memberikan nilai bisnis yang bagus untuk dijadikan bangunan dengan fungsi komersial. Meliputi lokasi dengan jalan utama, lokasi dengan sarana pendidikan, lokasi dengan hotel, lahan di pertigaan.

Analisis lokasi dengan jalan utama ini ada keterkaitan dengan aksesibilitas yang mempengaruhi *bussines plan* karena menjadi

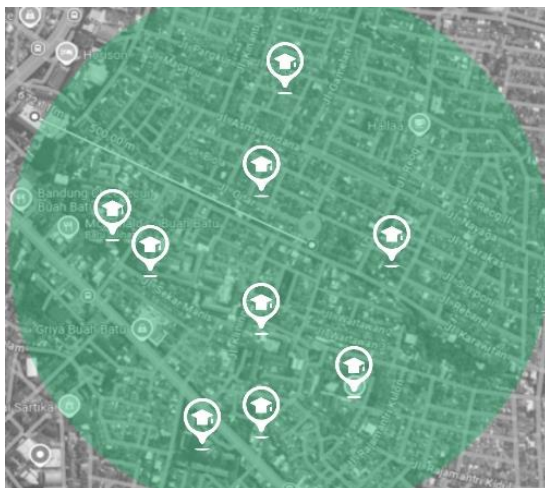
pertimbangan yang krusial tentang keterjangkauan lokasi. Terdapat 3 jalan besar yang berada di kawasan ini yaitu Jl. Martanegara, Jl. Buah Batu, Jl. Soekarno Hatta.



Gambar 11. Peta Lokasi dengan Jalan Utama

(sumber: Dokumen Pribadi, 2025)

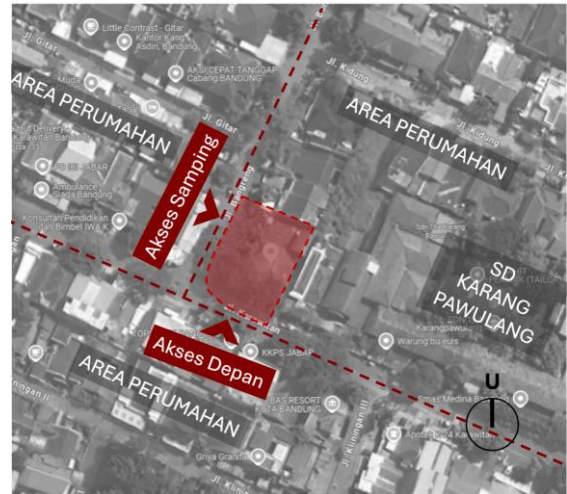
Analisis lokasi dengan pendidikan dalam radius 700m ini menentukan kegiatan ekonomi apa yang mesti diusulkan yang bisa merespon potensi dari sekolah tersebut. Di mana siswa bisa mengerjakan tugas dan berdiskusi serta makan dengan harga terjangkau.



Gambar 12. Peta Lokasi dengan Jalan Utama

(sumber: Dokumen Pribadi, 2025)

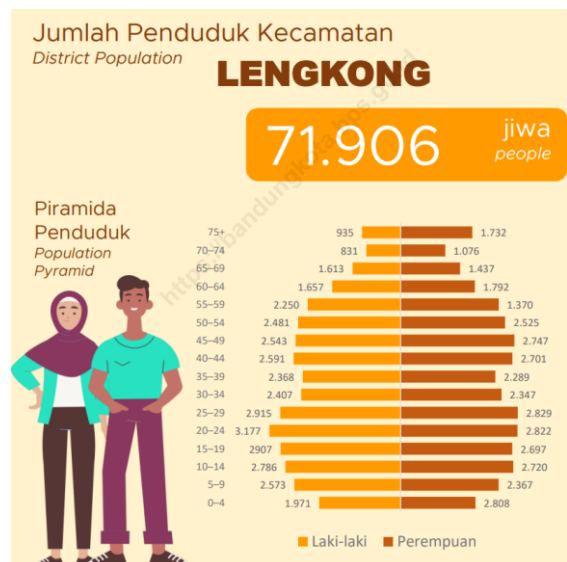
Analisis lokasi yang berada di pertigaan ini menguntungkan dalam segi akses karena memiliki akses depan dan juga akses samping.



Gambar 13. Peta Lokasi di Pertigaan
(sumber: Dokumen Pribadi, 2025)

Analisis Kelayakan Sosial

Analisis sosial ini mencakup tentang keadaan masyarakat pada sekitar lokasi. Dukungan masyarakat juga diperlukan dalam menentukan bangunan di Jl. Karawitan no.77 ini dalam perubahan fungsi supaya bisa menambahkan aktivitas ekonomi kreatif di kawasan lengkong.



Gambar 14. Data Jumlah Penduduk
(sumber: Bandungkota.bps.go.id, 2025)

Menurut data diatas rata-rata terbanyak didominasi oleh anak muda, maka dari itu perubahan fungsi bangunan ini bisa menjadi wadah bagi ekonomi kreatif anak muda.

Analisis Kelayakan Regulasi

Analisis regulasi ini mencakup tentang peraturan penggunaan tata guna lahan sebagai lahan komersial yang pada peta RDTR kawasan merupakan kawasan perdagangan dan jasa skala wilayah perencanaan Kota Bandung.



Gambar 15. RDTR kawasan

(sumber:gistaru.atrbpn.go.id, 2025)

Rekomendasi Fungsi Komersial Berdasarkan Analisis Potensi

Setelah melakukan analisis kondisi fisik bangunan, lingkungan dan masyarakat sekitar, peluang pasar, dan regulasi sehingga penelitian memiliki rekomendasi utama adalah transformasi bangunan menjadi “Heritage Cafe & Concept Store”. Konsep ini sangat sesuai dikarenakan mengandalkan keunikan bentuk bangunan yang dapat menjadi daya tarik yang tidak dimiliki oleh bangunan baru. Fungsi ini selaras dengan layout ruang yang ada, di mana lantai dasar dapat dioptimalkan untuk area kafe dan retail produk kriya lokal, sementara lantai atas berfungsi sebagai ruang workshop dikarenakan dimensi ruangnya yang tidak cukup luas. Konsep ini secara tepat menargetkan pasar utama kawasan Lengkong, yaitu kaum muda, wisatawan, dan komunitas kreatif, dengan estimasi pengembalian yang relatif cepat dibandingkan opsi lain.

Konsep Desain

Setelah rekomendasi fungsi bangunan berikut usulan desain untuk *adaptive reuse* bangunan Jl. Karawitan no.77 sebagai bangunan komersial yang berkelanjutan.



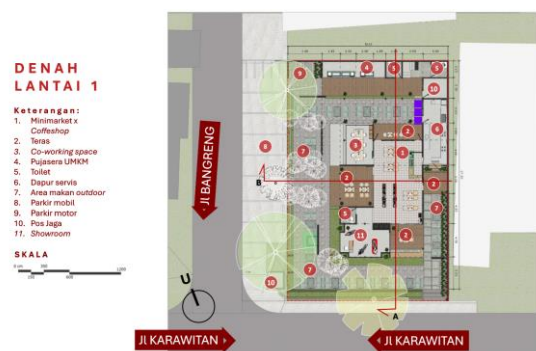
Gambar 16. Eksterior 1
(sumber:Dokumen Pribadi, 2025)



Gambar 17. Eksterior 2
(sumber:Dokumen Pribadi, 2025)

Denah lantai 1 :

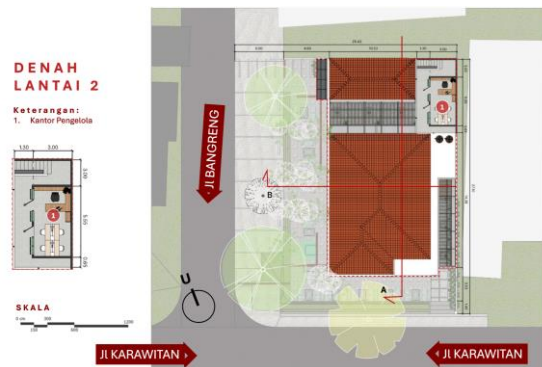
1. Minimarket dan *coffeshop*
2. Teras
3. *Co-working space*
4. Pujasera UMKM
5. Toilet
6. Dapur servis
7. Area makan *outdoor*
8. Parkir mobil
9. Parkir motor
10. Pos jaga
11. *Showroom*



Gambar 18. Denah Lantai 1
(sumber:Dokumen Pribadi, 2025)

Denah lantai 2 :

1. Kantor pengelola



Gambar 19. Denah Lantai 2

(sumber:Dokumen Pribadi, 2025)

1. Menempatkan ruang utama sebagai minimarket dan kafe sebagai pusat kegiatan.



Gambar 20. Denah Konsep 1

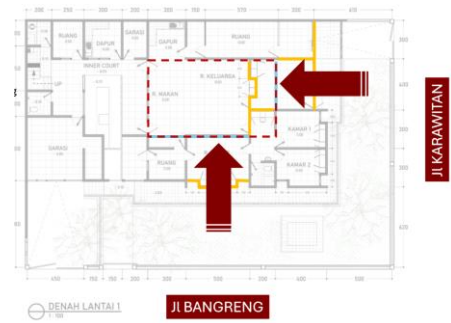
(sumber: Dokumen pribadi, 2025)



Gambar 21. Interior Ruang Utama sebagai *café* dan *minimarket*

(sumber: Dokumen pribadi, 2025)

2. Mengubah beberapa tembok menjadi bukaan kaca.



Gambar 22. Denah Konsep 2

(sumber: Dokumen pribadi, 2025)



Gambar 23. Ektirior Teras Depan

(sumber: Dokumen pribadi, 2025)

3. Memaksimalkan potensi cahaya matahari supaya bisa masuk ke ruang utama.



Gambar 24. Denah Konsep 3

(sumber: Dokumen pribadi, 2025)

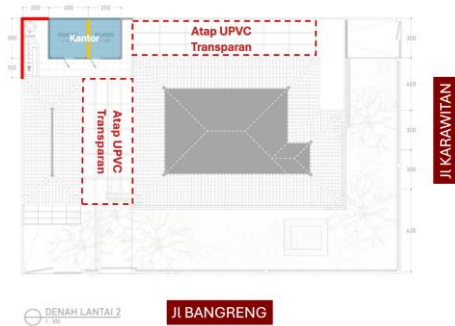
4. Zona lantai 1 untuk kegiatan komersial yang bersifat publik.



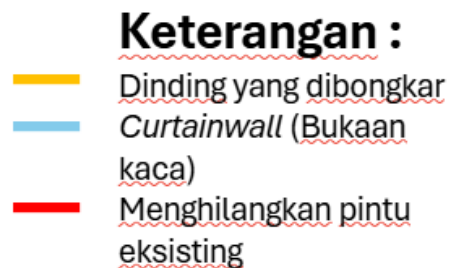
Gambar 25. Denah Konsep 4

(sumber: Dokumen pribadi, 2025)

5. Zona lantai 2 untuk kantor atau ruang kerja yang bersifat lebih privat.



Gambar 26. Denah Konsep 5
(sumber: Dokumen pribadi, 2025)



Gambar 27. Keterangan Denah
(sumber: Dokumen pribadi, 2025)

Konsep ini mengadopsi *adaptive reuse* yang mengutamakan penggunaan bangunan lama sekaligus memberikan fungsi baru yaitu fungsi komersial berupa *mix used building*. Konsep ini sangat mengutamakan energi terbarukan yaitu memanfaatkan Cahaya alami dan angin silang. Keseluruhan konsep mempunyai pendekatan desain *adaptive reuse* yang berkelanjutan.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis mendalam, penelitian ini menyimpulkan bahwa bangunan di Jl. Karawitan No. 77 memiliki kelayakan dan potensi untuk *adaptive reuse*. Potensi utama terletak pada lokasi strategis dan nilai arsitekturalnya. Nilai budaya ini dapat dimanfaatkan untuk menciptakan keunggulan dalam persaingan di dunia ekonomi. Dari segi teknis, struktur utama bangunan yang masih kuat memberikan pondasi yang solid, meskipun dibutuhkan investasi yang cukup besar untuk perbaikan material dan penggantian total dari sistem utilitas.

Dari fungsi yang dianalisis, transformasi menjadi Heritage Cafe & Concept Store dinilai paling optimal. Konsep ini tidak hanya cocok

dengan karakteristik fisik dan area bangunan, tetapi juga dapat memenuhi kebutuhan pasar untuk pengalaman unik di lokasi tersebut, dengan penilaian waktu pengembalian modal yang cukup cepat. Oleh karena itu, penggunaan kembali bangunan ini ternyata bukan hanya sebuah cara untuk melestarikan, tetapi juga merupakan pendekatan pembangunan yang berkelanjutan, yang mengintegrasikan perlindungan warisan budaya dengan peningkatan ekonomi kreatif di area itu.

SARAN

Untuk merealisasikan potensi tersebut, diperlukan sinergi dan langkah konkret dari seluruh pihak terkait. Bagi Pemerintah perlu menyusun panduan teknis *adaptive reuse* dan insentif perpajakan. Pengembang harus melakukan kajian teknis dan finansial mendalam sebelum investasi. Penelitian lanjutan dapat mengkaji efektivitas *adaptive reuse* di berbagai kawasan heritage Bandung.

Bagi para pengembang yang sedang mempertimbangkan atau investor, langkah pertama yang harus diambil adalah melakukan analisis teknis dan finansial yang komprehensif sebelum membuat keputusan investasi, termasuk audit struktur serta analisis pasar secara mendetail. Penggunaan teknologi untuk meningkatkan pengalaman pengunjung dan mengintegrasikan prinsip keberlanjutan dalam desain akan memperkuat posisi bisnis..

Bagi penelitian lanjutan, hasil ini menyediakan kesempatan untuk eksplorasi lebih dalam, seperti penelitian perbandingan mengenai efektivitas penggunaan kembali yang adaptif di berbagai area warisan Bandung, analisis pengaruh ekonomi-makro dari revitalisasi terhadap perekonomian setempat, serta studi yang mendalam mengenai persepsi konsumen untuk menyempurnakan model bisnis. Pada akhirnya, kerjasama antara sektor pemerintahan, swasta, institusi pendidikan, dan masyarakat menjadi faktor utama dalam mengubah potensi akademik ini menjadi kenyataan yang berkontribusi pada keunikan serta dinamika Kota Bandung.

DAFTAR PUSTAKA

- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. *Structural Survey*, 29(5), 411-421.
- Cahyani, A. D., & Darmawan, A. (2020). Tantangan dan peluang adaptive reuse bangunan kolonial di Surakarta. *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 3(3), 350-361.
- Creswell, J. W. (2014). *Penelitian Kualitatif & Desain Riset* (Edisi Keempat). Pustaka Pelajar.
- Darmawan, B. (2021). *Nilai Ekonomi dan Arsitektural dalam Proyek Adaptive Reuse*. Jurnal Kajian Ekonomi dan Bisnis, 9(2), 112-125.
- Röck, M., et al. (2020). Embodied GHG emissions of buildings – The hidden challenge for effective climate change mitigation. *Applied Energy*, 258, 114107.
- Plevoets, B., & Van Cleempoel, K. (2019). Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: A literature review. In *WSEAS Transactions on Environment and Development* (Vol. 15, pp. 10-17).
- Sari, P. K., & Fitri, I. A. (2022). Revitalisasi bangunan tua menjadi ruang komersial kreatif: Dampak terhadap vitalitas kawasan dan ekonomi lokal di Yogyakarta. *Jurnal Arsitag*, 7(1), 45-58.
- Wahyuni, S., & Asri, A. D. (2020). Analisis kelayakan adaptive reuse bangunan kolonial: Studi kasus di Kota Malang. *Jurnal Arsitektur KOMPOSISI*, 14(1), 45-58.
- White, J. T. (2018). Devaluing history: The hidden cost of building reuse restrictions. *Journal of the American Planning Association*, 84(2), 139-152.
- Wijaya, K. (2022). Pendekatan desain dalam adaptive reuse bangunan kolonial di Indonesia: Tinjauan literatur sistematis. *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 5(1), 1-12.nug
- Wijaya, K., & Gunawan, A. (2021). Kendala regulasi dalam adaptive reuse bangunan kolonial di kota-kota Jawa. *Jurnal Hukum Lingkungan Indonesia*, 8(1), 103-122.
- Yildirim, M., & Turan, G. (2022). Sustainable development and adaptive reuse: A review of the literature. *Journal of Cleaner Production*, 335, 130345.
- Yulianto, A., & Prasetyo, Y. (2021). Sustainable development melalui adaptive reuse: Kajian aspek lingkungan pada bangunan tua. *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 10(2), 88-97.
- Zhou, Y. (2023). Place-making through commercial adaptive reuse of industrial heritage. *Cities*, 132, 104101.