

ALIH FUNGSI BANGUNAN TERBENGKALAI MENJADI CAFE UNTUK MENINGKATKAN PEREKONOMIAN DENGAN PENDEKATAN *ADAPTIVE REUSE*

Ulfah Dwity Jelvi¹ Muhammad Kholif Lir Widyoputro² Muhammad Imron Efendi³

¹Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

Surel: kholif@uii.ac.id

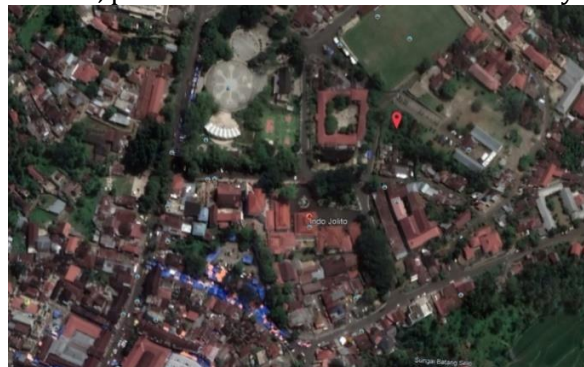
ABSTRAK: Batusangkar merupakan sebuah ibu kota yang terdapat di Kabupaten Tanah Datar dan merupakan daerah pusat pemerintahan, perekonomian, dan pendidikan. Di kawasan Batusangkar ini terdapat beberapa bangunan terengkalai salah satunya bangunan lama dari sekolah TK Bhayangkari yang terletak di Jl. Soetoyo, Baringin, Kec. Lima Kaum. Bangunan ini memiliki potensi yang besar untu bisa digunakan kembali karena terletak di pusat kota Batusangkar sebagai pusat perekonomian. Alih fungsi bangunan lama sekolah ini menjadi sebuah kafe bisa memberikan dampak yang baik terhadap perekonomian yaitu meningkatkan perekonomian daerah. Pada perancangan ini akan menggunakan konsep adaptive reuse bangunan lama menjadi sebuah kafe dengan mempertahankan beberapa elemen di bangunan sehingga bisa mengurangi biaya pembangunan. Penggunaan konsep ini doharapkan bisa menarik perhatian masyarakat untuk mengunjungi bangunan ini dan menikmati fasilitas yang tela disediakan. Tujuan dari perancangan ini yaitu meningkatkan perekonomian Masyarakat melalui bangunan terbengkalai dengan meminimalisir biaya pembangunan. Adapun yang dipertahankan dalam perancangan ini yaitu struktur bangunan dan dinding kemudian yang harus diperbaiki yaitu strutur atap dan atap karena sudah hancur. Selai itu, melakukan penambahan fasilitas lainnya seperti, area parkir, toilet, area bermain anak, tenant food courth, dan seating area. Jadi, perancangan ini menjadi salah satu cara untuk mengurangi bangunan terbengkalai dan dialih fungsikan menjadi sebuah kafe dengan meminimalisir biaya sebagai upaya meningkatkan perekonomian Masyarakat.

Kata Kunci: Adaptive Reuse, Arsitektur Kafe, Bisnis Arsitektur, Peningkatan Nilai Ekonomi

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Batusangkar merupakan sebuah ibukota yang terletak di dalam wilayah pemerintahan Kabupaten Tanah Datar, yang juga merupakan pusat pemerintahan Kabupaten Tanah Datar. Di Batusangkar sendiri terdapat beberapa gedung dan sarana pemerintah penting yang menjadikan kekhasan Batusangkar sebagai Kota Tanah Datar. Kota Batusangkar ini dipeluk dengan alam nan hijau dengan pemandangan luar biasa di bagian kiri dan kanan jalan. Kota ini menjadi pusat pendidikan, perekonomian dan destinasi wisata yang banyak.



Gambar 1 Lokasi Bangunan

Sumber : Google Earth, 2023

Terdapat beberapa bangunan terbengkalai yang berada di sekitar wilayah Batusangkar, seperti bangunan lama sekolah, toko, rumah, dan lain sebagainya. Padahal sebenarnya bangunan tersebut memiliki potensi untuk digunakan kembali baik dengan fungsi yang sama maupun dengan fungsi lainnya. Bangunan tersebut seringkali menjadi peluang emas untuk diganti menjadi bangunan fungsi baru dengan penggunaan biaya yang tidak terlalu banyak karena sudah memiliki beberapa elemen yang bisa dimanfaatkan kembali. Selain itu, beberapa bangunan yang sudah terpakai tersebut memiliki lokasi yang strategis dan posisi yang berada dekat dengan pusat kota atau daerah yang berkembang dan membawa dampak positif terhadap perekonomian masyarakat.

Pengalihan fungsi bangunan dapat menciptakan ruang baru untuk bisnis, pendidikan, seni atau perumahan, mengisi kekosongan dan mendorong pertumbuhan ekonomi di daerah tersebut. Dengan adanya kreativitas dan rencana penggunaan ulang kebijaksanaan, bangunan yang tidak terpakai lagi dapat menjadi aset yang berharga bagi masyarakat. Selain memberi manfaat fungsional, pengalihan fungsi bangunan juga bisa mempertahankan jejak sejarah dan karakter kota atau wilayah tersebut, menciptakan lingkungan yang berkelanjutan, dan kontribusi pada revitalisasi ekonomi dan sosial.



Gambar 2 Bangunan Lama Sekolah Bhayangkari
Sumber : Google Earth, 2023

Bangunan ini memiliki letak yang strategis sehingga memberikan potensi yang tinggi untuk dialihfungsikan menjadi bangunan lain seperti cafe dan food court. Hal ini dikarenakan karena di sekitar bangunan ini masih minimnya cafe yang bisa digunakan oleh masyarakat sebagai tempat berkumpul, berdiskusi bahkan hanya sebagai tempat duduk saja. Aktivitas tersebut kebanyakan berasal dari kalangan muda yaitu anak sekolah untuk tempat mengerjakan tugas dan berkumpul bersama temannya.

Usaha kafe di Indonesia, terutama di kota-kota metropolitan, semakin mengalami pertumbuhan pesat. Banyak pengusaha muda yang memulai bisnis coffee shop dengan ide-ide kreatif untuk menarik pelanggan dari berbagai lapisan masyarakat. Selain itu, di beberapa daerah perkotaan, juga terdapat peningkatan jumlah kafe yang mudah diperoleh pemerintah setempat (Hartono, 2018).

Chasa (2019) menekankan bahwa ketika seorang pelanggan mengunjungi sebuah kafe, mereka tidak hanya mencari produk seperti makanan dan minuman, tetapi juga mencari pengalaman yang unik. Oleh karena itu, para pengusaha harus memiliki kemampuan untuk memberikan pengalaman tersebut dengan menerapkan strategi pemasaran berorientasi pada pengalaman marketing. Hal ini melibatkan kemampuan untuk menciptakan sensasi dan merangsang emosi dan konsumen.

Pada perancangan ini, titik fokus permasalahan terletak pada cara pemanfaatan bangunan terbengkalai menjadi bangunan dengan alih fungsi menjadi sebuah cafe dengan pendekatan adaptive reuse untuk meningkatkan perekonomian dan mengurangi biaya pembangunan. Dalam hal ini, hal pertama yang harus dikaji yaitu apa saja elemen struktur yang masih bisa dipertahankan dari eksisting bangunan dan apa saja yang perlu diperbaiki. Selain itu, bagaimana cara adaptasi bangunan ini dapat memberikan kontribusi positif terhadap revitalisasi kawasan dengan meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap bangunan bersejarah.

Dengan tetap mempertahankan elemen bangunan eksisting, lahan dari kawasan ini cukup luas jadi bisa dimanfaatkan dengan mendirikan tenan makanan untuk meningkatkan perekonomian. Dari identifikasi permasalahan diatas maka perancangan ini memiliki tujuan untuk mengurangi jumlah bangunan terbengkalai yang masih terdapat beberapa elemen yang bisa digunakan.

Selain itu, penggunaan kembali bangunan tersebut bisa mengurangi jumlah konstruksi dan biaya yang dikeluarkan untuk pembangunan. Hal tersebut juga bisa meningkatkan nilai sosial, ekonomi yang ada di lingkungan sekitar. Dengan adanya revitalisasi bangunan terbengkalai yang dijadikan sebuah kafe ini akan menarik masyarakat untuk mengunjungi dan berkontribusi dalam menaikkan nilai ekonomi di kawasan tersebut.

B. Rumusan Masalah

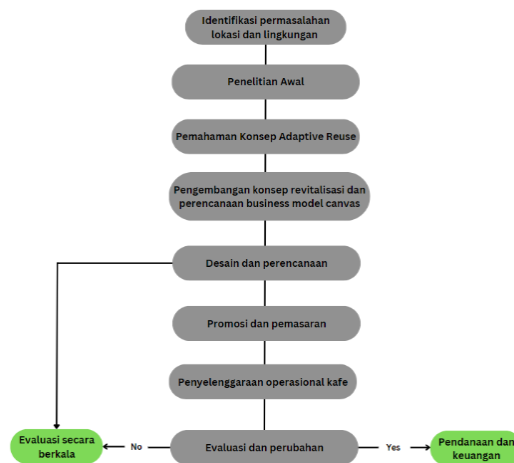
1. Bagaimana kondisi fisik struktural bangunan terbengkalai yang dapat diadaptasi menjadi sebuah cafe tanpa mengurangi nilai Sejarah?
2. Bagaimana cafe yang diadaptasi dari bangunan terbengkalai dapat memberikan kontribusi positif terhadap revitalisasi Kawasan dan meningkatkan kesadaran Masyarakat terhadap bangunan bersejarah?

C. Tujuan Perancangan

1. Untuk mengetahui beberapa elemen bangunan terbengkalai yang masih bisa dimanfaatkan untuk pegalihan fungsi bangunan.
2. Untuk memberikan kontribusi positif terhadap revitalisasi Kawasan dengan cara memanfaatkan bangunan terbengkalai sehingga mengurangi biaya konstruksi dan bisa meningkatkan perekonomian.

PELAKSANAAN DAN METODE PERANCANGAN

Metode yang digunakan dalam penelitian yaitu metode kualitatif yang bersifat objektif karena berinteraksi terhadap fakta yang diteliti dan memberikan gambaran berupa studi preseden sebagai pembanding objek penelitian. Dalam penelitian ini, penulis mengambil beberapa studi preseden yang dianggap berhasil dalam penerapan konsep adaptive reuse pada bangunan. Perancangan bangunan adaptive reuse ini menggunakan tahapan workflow sebagai berikut;



Gambar 3 Tabel Workflow
Sumber: Data Penulis, 2023

Adapun langkah-langkah dan proses perancangan dalam Revitalisasi bangunan terbengkalai menjadi sebuah kafe dengan pendekatan adaptive reuse, diantaranya; pertama mengidentifikasi permasalahan lokasi dan lingkungan. Identifikasi keadaan yang ada di lokasi Batusangkar yaitu terdapat sebuah bangunan terbengkalai yang terdapat di pusat kota Batusangkar dengan potensi yang tinggi dalam meningkatkan nilai ekonomi dan sosial. Kedua, penelitian awal yang dimulai dengan melihat dari kondisi bangunan yang akan digunakan dan elemen apa saja yang masih tetap bisa dipertahankan. Ketiga, Melakukan pemahaman terhadap konsep adaptive reuse untuk sebuah bangunan dan apa saja yang perlu diperhatikan. Keempat, Membuat rencana pendahuluan untuk proyek yang akan dibuat dengan cakupan gambaran besar, sasaran, serta prinsip-prinsip yang akan digunakan. Kelima, Melakukan kerja sama dengan pihak lain (arsitek) dalam merancang sebuah desain yang akan diorientasikan dengan mempertimbangkan aspek desain, aksesibilitas, dan penggunaan lahan di sekitar.

Keenam, Membuat strategi pemasaran yang fokus terhadap kegiatan yang akan diselenggarakan di bangunan dan aktivitas apa saja yang akan diwadahi di bangunan tersebut. Selain itu, juga mempromosikan melalui media sosial untuk menarik banyak pengunjung. Ketujuh, Membuat strategi dalam penyelenggaraan operasional kafe dengan memperhatikan keamanan dan kenyamanan terhadap pelanggan yang akan menggunakan fasilitas yang ada di bangunan. Kedelapan, Melakukan survey terhadap bangunan secara berkala untuk mengetahui perkembangan dari bangunan tersebut dan melakukan evaluasi terhadap ketidaknyamanan pengguna dan masalah lainnya. Terakhir, Mengelola pendanaan proyek dengan mempertimbangkan sumber pendanaan lanjutan secara baik. Terus memantau keuangan proyek dan memastikan keuangan tersebut akan terus meningkat sesuai dengan yang diinginkan.

STUDI PUSTAKA

A. Adaptive Reuse

Adaptive reuse merupakan strategi revitalisasi yang melibatkan perencanaan, akuisisi, renovasi, dan penggunaan kembali bangunan yang sudah digunakan lagi. Pendekatan ini bertujuan untuk memanfaatkan kembali bangunan tersebut dengan tujuan mengurangi perluasan pembangunan dan menghemat biaya konstruksi (Burchell dan Listokin, 1981). Revitalisasi biasa juga disebut sebagai sebuah tindakan dengan membangun kembali

bangunan lama yang diganti fungsinya menjadi bangunan baru dengan tetap mempertahankan beberapa elemen dari bangunannya.

Dengan menghidupkan kembali bangunan terbengkalai, struktur yang ada dapat memanfaatkan untuk tujuan baru yang menjadi sumber daya yang berharga bagi pemenuhan kebutuhan komunitas masyarakat dan penggunaannya. Selain itu, proses ini juga dapat memberikan kehidupan baru pada lingkungan sekitarnya, menjadikan bangunan tersebut lebih bermanfaat dan berenergi. Dengan menghadirkan kegiatan yang sesuai dengan perkembangan zaman ke dalam bangunan terbengkalai, terutama jika memiliki nilai sejarah yang tinggi, bangunan tersebut dapat diubah menjadi sesuatu yang memberikan manfaat bagi lingkungan sekitarnya, terutama dengan memasukkan fungsi-fungsi yang relevan, sehingga mengundang partisipasi aktif dari penggunanya yang membutuhkan (Ari Widyati Purwantiasning, 2020).

Seperti yang diungkapkan oleh Henehan dan Woodson 2004 terdapat beberapa keuntungan yang dapat diperoleh dari menetapkan konsep penggunaan kembali yang adaptif pada wilayah atau struktur bersejarah yang sudah ada. Adapun manfaat dari menerapkan pendekatan Adaptive Reuse, antara lain; Pengeluaran untuk bahan bangunan baru secara signifikan lebih rendah daripada pembangunan baru. Biaya tenaga kerja menjadi faktor utama dalam biaya konstruksi, sedangkan biaya pembongkaran dapat dikurangi, tergantung pada kondisi bangunan lama. Potensi manfaat insentif pajak atau kredit pemerintah untuk bangunan bersejarah dapat dikurangi beban finansial pemilik atau pengembangan.

Selain itu, proses perbaikan dan rehabilitasi bangunan lama, meskipun terlantar pada umumnya lebih cepat daripada membangun struktur baru. Bahkan ketika konstruksi sedang berlangsung si satu bagian bangunan, sisa bangunan masih dapat beroperasi untuk kepentingan umum. Masyarakat dan komunitas akan semakin sadar akan nilai yang dimiliki bangunan lama, bersejarah, ketika melakukan adaptasi untuk fungsi baru. Jika bangunan lama digunakan untuk keperluan kreatif, hal ini akan menjadikannya populer dan mendukung pemeliharaan dan pelestarian bangunan bersejarah, bahkan dapat menjadi ikon atau landmark kreatif.

Peningkatan minat dan daya tarik bagi calon pengguna, terutama dalam konteks komersial seperti restoran, toko, dan usaha ritel lainnya yang dapat tercapai secara langsung. Adapun manfaat tambahan yang bisa diperoleh adalah; mendukung upaya konservasi dan penghematan sumber daya, mengurangi biaya konstruksi secara signifikan, mengurangi biaya akuisisi tanah, mempercepat proses konstruksi, tergantung pada cakupan pekerjaan, dan menyatukan masa lalu dengan masa kini, membangun jembatan antara kedua periode tersebut.

B. Preseden

Critical 11 Bandung adalah sebuah tempat yang menggabungkan tempat nongkrong dan tempat olahraga atau sport di dalam satu tempat atau dapat kita sebut konsep ini adalah Sport and Lifestyle Complex. Bangunan ini terletak di Jl. Pajajaran Dalam No.148, Husen Sastranegara, Kec. Cicendo, Kota Bandung, Jawa Barat. Cafe ini begitu viral di kalangan milenial Bandung maupun sekitarnya karena memiliki konsep berbeda dari cafe-cafe lainnya yang ada di Bandung. tempat ini dibuka pada akhir tahun 2020, tepatnya di bulan Desember. Meskipun terbilang cafe yang masih sangat baru, cafe ini sangat ramai dikunjungi para millennial. Karena nama cafe ini berkaitan dengan istilah penerbangan, tak heran lokasi dari cafe ini pun berada di dekat Bandar Udara Husein Sastranegara. Dalam

dunia penerbangan, arti dari Critical 11 / eleven yaitu 11 menit yang dianggap paling kritis atau paling genting dalam penerbangan pesawat.



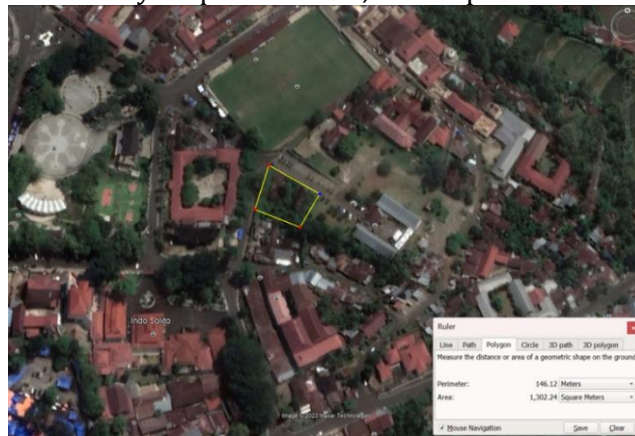
Gambar 4 Bangunan Critical 11 Cafe, Bandung
Sumber: Kolase Kopi

Cafe ini adalah sebuah gedung lama yang telah direnovasi dengan cantik dan keren dengan memiliki 2 area yang dapat anda nikmati sesuai keinginan atau kebutuhan, ada area indoor yang tenang dengan memiliki 2 lantai dan terdapat rooftop atau bagian outdoor yang langsung menghadap ke arah lapangan basketnya dengan dialasi rumput dan payung-payung berwarna putih yang suasananya jelas lebih ceria. Lapangan basketnya dihiasi oleh cat-cat berwarna-warni, menambah suasana ceria dan sport dari area outdoor.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Bangunan Eksisting

Site berada di Jl. Soetoyo, Baringin, Kec. Lima Kaum, Kabupaten Tanah Datar, Sumatera Barat dengan luas 1,300 m² yang terletak di pusat kota Batusangkar dan dekat dengan beberapa fasilitas publik lainnya seperti sekolah, kantor pemerintahan, dan lainnya.



Gambar 5 Luas Site Perancangan
Sumber: Google Earth, 2023

Kawasan ini memiliki tempat yang strategis dan peluang yang besar karena lokasinya yang berada di pusat kota. Selain itu, lokasi ini juga bisa dengan mudah menarik pengunjung dari seluruh kalangan masyarakat termasuk kalangan remaja yaitu siswa dan mahasiswa. Hal

tersebut menjadi nilai tambah dalam menari pengunjung untuk datang ke bangunan tersebut.



Gambar 6 Keadaan Eksisting Bangunan
Sumber: Dokumentasi penulis, 2023

Bangunan ini awalnya merupakan salah satu sekolah TK yang sudah tidak digunakan lagi karena kegiatan dan aktivitas sekolah tersebut sudah dipindahkan ke tempat lainnya. Dengan begitu, bangunan ini tidak digunakan lagi dan sudah terbengkalai sehingga tidak terawat dan sudah rusak di beberapa bagian. Akan tetapi lokasi dari bangunan ini memiliki tempat yang strategis untuk peluang bisnis dan dapat mengurangi bangunan yang terbengkalai sehingga bisa digunakan kembali walaupun dengan fungsi yang berbeda. Dinding pada bangunan masih utuh dan kokoh untuk digunakan kembali tetapi rusak di bagian atapnya yang sudah hampir roboh. Bangunan ini memiliki 2 massa yang tipikal yang terletak sejajar depan belakang.

B. Komunitas Seni dan Budaya

Seni dan budaya Minangkabau adalah warisan kaya yang berasal dari masyarakat Minangkabau, suku yang mendiami wilayah Barat Sumatera, Indonesia. Kedua aspek ini mencerminkan kekayaan tradisi, nilai, dan identitas yang telah berkembang selama berabad-abad di tengah-tengah masyarakat Minangkabau. Seni Minangkabau mencakup berbagai bentuk, seperti seni tari, seni musik, seni lukis, dan seni ukir. Tarian tradisional seperti tari Piring, tari Saluang Jo Dendang, dan Randai merupakan contoh nyata dari keindahan seni pertunjukan Minangkabau. Seni musiknya, seperti alat musik tradisional Saluang, Serunai, dan Talempong, juga memainkan peran penting dalam mendukung tradisi ini.



Gambar 7 Kesenian Tradisional
Sumber: Google

Kesenian dan warisan budaya masyarakat Minangkabau bukan hanya sekadar hiasan visual, tetapi juga merupakan wujud nyata dari kearifan lokal, sistem nilai, dan norma-norma sosial yang menjadi pondasi masyarakat tersebut. Dalam menjaga nilai seni dan budaya Minangkabau ini, perlu adanya inisiatif dari kalangan muda untuk bisa mempertahankan kebudayaan. Salah satunya Imatar (Ikatan Mahasiswa Tanah Datar) yang memunculkan ide

untuk mengadakan diskusi tentang ada dan budaya Minangkabau dengan mengundang pakar adat untuk memberikan ilmu dan pengetahuan bagi kalangan muda (Yonavilbia, 2017). Kegiatan ini saya nilai sangat perlu guna memberikan bekal ilmu dan pengetahuan bagi para pemuda harapan bangsa terutama ilmu pengetahuan di bidang adat Minangkabau yang tidak bisa diperoleh di jenjang pendidikan formal secara maksimal” H. Irdinansyah Tarmizi, Bupati Tanah Datar.

Selain itu, terdapat beberapa pariwisata yang ada di Tanah Datar mulai dari pemandangan alam, unsur kebudayaan dan lainnya yang bisa meningkatkan perekonomian daerah. “Kehadiran Komunitas TKSCI ini di Tanah Datar, sangat membantu pemerintah daerah terutama dalam hal mempromosikan pariwisata dan peduli terhadap lingkungan dalam bentuk kegiatan sosial” sebut Wakil Bupati Tanah Datar, Richi Aprian.

C. Bussiness Model Canvas

Berikut merupakan Business Model Canvas (BMC) dalam perancangan Bhayangkari Space & Cafe dengan pendekatan adaptive reuse:

Tabel 1 Business Model Canvas

Key Partner	Key Activities	Value Propositions	Customer Relationship	Customer Segments
<ul style="list-style-type: none"> • Pemilik cafe • Pengelola Biji kopi • Bake and shop • Bisnis Lokal (foodcourt) 	<ul style="list-style-type: none"> • Pengelolaan harian • Melayani pelayan dengan ramah, cepat, dan memuaskan • Mempertahankan Kualitas 	<ul style="list-style-type: none"> • Tersedia berbagai macam varian makanan dengan harga yang terjangkau yang terjangkau • Menyediakan area yang aman dan nyaman (area bermain anak) • Memberikan wadah yang baik untuk masyarakat dengan bisnis lokal • Memberikan pelayanan yang baik terhadap pengunjung dan memberikan tanggapan yang cepat 	<ul style="list-style-type: none"> • Promo gratis minuman khusus untuk pembelian dengan jumlah tertentu • Potongan harga khusus hari tertentu 	<ul style="list-style-type: none"> • Masyarakat Umum • Pelajar/mahasiswa • Pekerja/pegawai
	Key Resources <ul style="list-style-type: none"> • Lokasi strategis dan mudah dijangkau • Ruang indoor dan outdoor yang dirancang dengan baik • Tenaga kerja (SDM) 		Channels <ul style="list-style-type: none"> • Media sosial • Pemasaran melalui kegiatan atau acara 	
Cost Structure		Revenue Stream		
<ul style="list-style-type: none"> • Biaya Perawatan tempat • Biaya karyawan • Biaya kebersihan • Biaya pemasaran dan produksi 		<ul style="list-style-type: none"> • Hasil penjualan tiap harinya • Penyewaan tempat 		

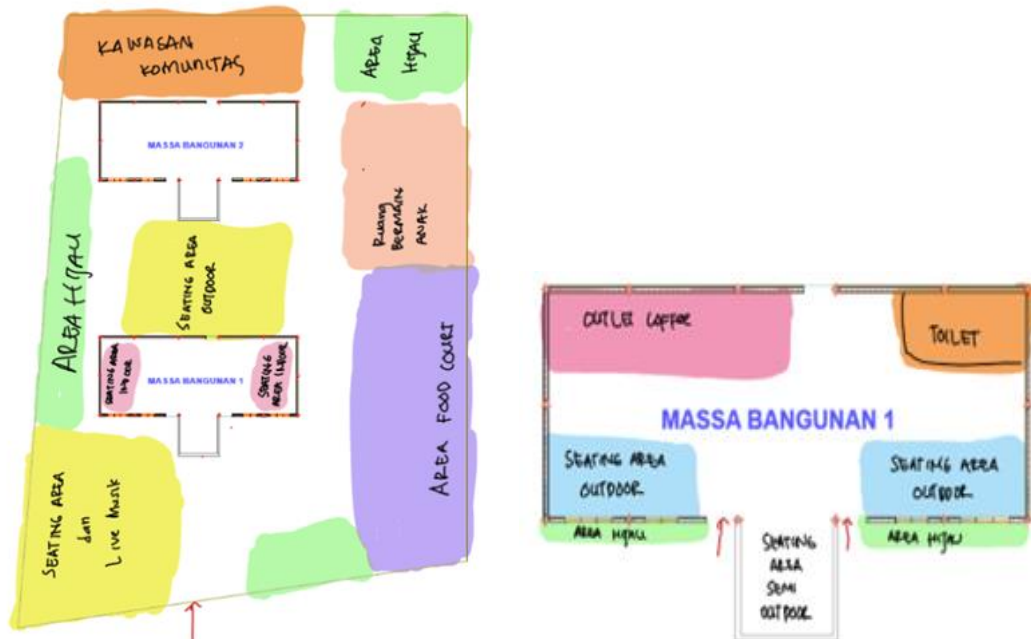
Sumber: Data penulis, 2023

Kemitraan Kunci dalam usaha ini yaitu Pemilik kafe berperan sebagai penyedia area yang akan dibutuhkan oleh setiap rekan kerja yang mengacu sebagai penanda penting dalam pertimbangan desain. Hal ini menjadi wajib bagi penentu dalam kesuksesan proyek. Pengelola biji kopi menjadi suatu penting dalam pembentukan sebuah kafe.

karena menjadikan salah satu daya tarik bagi pengunjung untuk datang ke proyek yang akan dirancang. Mengadakan kerja sama dengan pihak bake and shop agar kafe yang akan dirancang memiliki banyak pilihan menu yang bisa dipilih. Selain itu juga membuka peluang bagi bake and shop untuk menyediakan wadah untuk berjualan. Bisnis lokal disini merujuk pada jajanan yang biasa dijual masyarakat dengan cara gerobak di pinggir jalan. Proyek ini menyediakan kawasan yang bisa digunakan untuk area foodcourt sehingga membuka peluang bagi masyarakat dalam meningkatkan usaha mereka.

D. Gagasan Desain

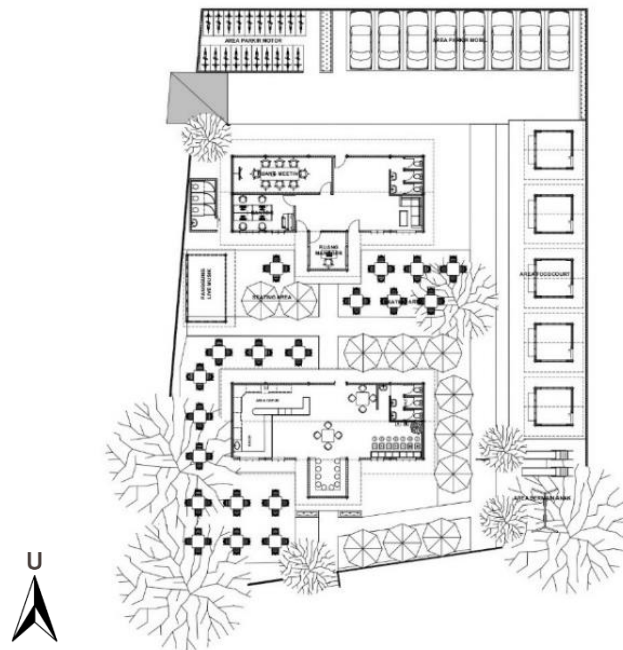
Dalam perancangan bangunan kafe yang diadaptasi dari bangunan sekolah ini terdapat beberapa gagasan awal erancangan, diantaranya:



Gambar 8 Gagasan Awal Design
Sumber: Data Penulis, 2023

Di site ini terdapat 2 massa bangunan, massa bangunan pertama berfungsi sebagai kafe dan baking shop dan massa bangunan kedua berfungsi sebagai bangunan dari komunitas yang diwadahi. Selain itu, terdapat beberapa kegiatan diantaranya live music, foodcourt, taman bermain anak, seating area outdoor dan indoor, dan area hijau. Area komunitas yang diwadahi yaitu komunitas kreatif yang didalamnya terdapat kegiatan menari dan melukis.

Pada massa bangunan 1, ruangan yang terletak di depan digunakan sebagai seating area semi outdoor yang bisa digunakan oleh pengunjung untuk duduk dan bersantai dengan melihat live music, sedangkan pada massa bangunan kedua digunakan sebagai ruang pengelola dari komunitas. Komunitas yang diwadahi di site ini yaitu komunitas tari & musik, dan komunitas seni lukis. Komunitas ini diambil karena terdapat komunitas yang belum memiliki wadah tetap dalam melaksanakan aktivitas dan kegiatannya.



Gambar 9 Siteplan Rancangan
Sumber: Data Penulis, 2023



Gambar 10 Tampak Bangunan
Sumber Data Penulis, 2023



Gambar 11 Render Bangunan
Sumber : Data Penulis, 2023

E. Perhitungan Biaya

a. Kebutuhan Investasi

Untuk bisa memanfaatkan bangunan terbengkalai ini menjadi sebuah cafe, maka diperlukan biaya anggaran investasi sebagai modal awal dalam kelanjutan perancangan bangunan. Total biaya yang diperlukan yaitu sebesar Rp. 77. 400.000 dengan rincian biaya seperti yang tertera berikut ini:

Tabel 2 Perhitungan Kebutuhan Investasi

Pekerjaan	: Infill Design Bangunan Terbengkalai				
Lokasi	: Jl. Soetoyo, Baringin, Kec. Lima Kaum, Kabupaten Tanah Datar, Sumatera Barat				
Tahun	: 2023				
Harga Satuan Bangunan					
Harga Satuan Parkir					
No	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satua	Jumlah Harga
A.	Pekerjaan Bangunan Infill				
1.	Pekerjaan Parkir	m2	120	Rp. 200.000	Rp. 24.000.000
2.	Pekerjaan Atap Bangunan Infill	m2	267	Rp. 200.000	Rp. 53.400.000
			Total		Rp. 77.400.000
Pekerjaan	: Infill Design Bangunan Terbengkalai				
Lokasi	: Jl. Soetoyo, Baringin, Kec. Lima Kaum, Kabupaten Tanah Datar, Sumatera Barat				
Tahun	: 2023				
Harga Satuan Bangunan					
Harga Satuan Parkir					
No	Uraian Pekerjaan	Satuan	Volume	Harga Satua	Jumlah Harga
B.	Pekerjaan Façade				
1.	Pekerjaan Bangunan Food Courth	m2	45	Rp. 150.000	Rp. 6.750.000
2.	Pekerjaan Landscape	m2	120	Rp. 150.000	Rp. 18.000.000
3.	Pekerjaan Sirkulasi dan Area Duduk	m2	400	Rp. 100.000	Rp. 40.000.000
			Total		Rp. 64.750.000

Sumber: Data Penulis, 2023

b. Proyeksi Pendapatan

Dengan penambahan beberapa fasilitas yang terdapat di Pertiwi Space seperti lahan parkir, penyewaan tenant, dan bangunan komunitas akan emberikan tambahan kas perharinya sebesar Rp. 2.650.000, lalu per bulannya sebesar Rp. 1. 494.000.000, dan pertahunnya sebesar Rp. 1.494.000.000 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel 3 Perhitungan Proyeksi Pendapatan

No	Sumber Pendapatan	Satuan	Jumlah	Harga	Jumlah Per Hari	Jumlah Per Bulan	Jumlah Per Tahun
1.	Penyewaan Tenant Food Courth	buah	5	Rp. 250.000	Rp. 1.250.000	Rp. 37.500.000	Rp. 450.000.000
2.	Parkir Mobil	buah	40	Rp. 5.000	Rp. 200.000	Rp. 6.000.000	Rp. 72.000.000
3.	Parkir Motor	buah	100	Rp. 2.000	Rp. 200.000	Rp. 6.000.000	Rp. 72.000.000
4.	Penyewaan Event	jam	1	Rp. 1.000.000	Rp. 1.000.000	Rp. 30.000.000	Rp. 900.000.000
			Total		Rp. 2.650.000	Rp. 79.500	Rp. 1.494.000.000

Sumber: Data Penulis, 2023

c. Proyeksi Laba Rugi

Dari tabel perolehan perkiraan pendapatan pertahunnya di Pertiwi Space di tahun pertama yaitu sebesar Rp. 1.494.000.000 dengan asumsi besar pendapatan akan meningkat sebesar 10% tiap tahunnya sampai ke tahun kelima. Selain itu, penambahan biaya meliputi tenaga kerja sebanyak 5 orang dengan perkiraan biaya Rp. 15.000.000 perbulannya atau Rp. 180.000.000 per tahunnya dan biaya perawatan sebesar 2.000.000 perbulannya atau 24.000.000 per tahunnya. Biaya utilitas sebesar Rp. 4.000.000 perbulannya atau Rp. 48.000.000 per tahunnya.

Tabel 4 Perhitungan Proyeksi Laba Rugi

No.	Laba Rugi	Tahun 1	Tahun 2	Tahun 3	Tahun 4	Tahun 5
1	Pendapatan	Rp. 1.494.000.000	Rp. 1.643.400.000	Rp. 1.807.740.000	Rp. 1.988.514.000	Rp. 2.187.365.400
2	Biaya Tenaga Kerja	Rp.180.000.000	Rp. 198.000.000	Rp. 217.800.000	Rp.239.580.000	Rp. 263.538.000
3	Biaya Perawatan	Rp.24.000.000	Rp. 26.400.000	Rp. 29.040.000	Rp. 31.944.000	Rp. 35.138.400
4	Biaya Utilitas	Rp.48.000.000	Rp. 52.800.000	Rp. 58.080.000	Rp. 63.888.000	Rp. 70.276.000
Total Pendapatan		Rp. 1.242.000.000	Rp. 1.366.200.000	Rp. 1.502.820.000	Rp. 1.653.102.000	Rp. 1.818.413.000

Sumber: Data Penulis, 2023

d. Penilaian Investasi

Berdasarkan nilai yang diperoleh dari perhitungan investasi awal, untuk mendapatkan untuk mendapatkan nilai Payback Period perlu membutuhkan nilai arus kas bersih kumulatif. maka nilai PP atau BEP (Break Even Point) kurang dari 4 tahun, sehingga merupakan investasi yang layak dan menjanjikan.

Tabel 5 Penilaian Investasi

TAHUN	ARUS KAS	ARUS KAS KOMULATIF
Investasi Awal	Rp. 142.150.000	(-) Rp. 142.150.000
Tahun 1	Rp. 1.242.000.000	Rp. 1099.850.000
Tahun 2	Rp. 1.366.200.000	(-) Rp. 1.098.843.800
Tahun 3	Rp. 1.502.820.000	Rp. 403.976.200
Tahun 4	Rp. 1.653.102.000	Rp. 1.249.125.800
Tahun 5	Rp. 1.818.413.000	Rp. 569.287.200
Payback Period	4,004	

Sumber: Data Penulis, 2023

e. ROE/ROI

Berdasarkan perhitungan investasi dan pendapatan yang dilakukan menggunakan nilai ROI (Return On Investment) selama 1 tahun melalui perhitungan (besar pendapatan - investasi) / investasi x 100%, dan nilai ROE (Return On Equity) 4 tahun melalui perhitungan (besar pendapatan - investasi) / modal awal.

Tabel 6 Penilaian Investasi

Nilai Investasi	: Rp. 142.150.000
Pendapatan	: Rp. 1.242.000.000
ROI/Year	:8,7
Nilai Investasi	: Rp. 142. 150.000
Modal Awal (asumsi)	: Rp. 500.000.000
Pendapatan	: Rp. 1.242.000.000
ROE/Year	: 4,02

Sumber: Data Penulis, 2023

KESIMPULAN

Dari hasil perancangan Bhayangkari Space&Cafe dapat disimpulkan bahwa melalui proyek ini, bangunan yang sebelumnya terbengkalai telah dimanfaatkan kembali untuk tujuan yang baru. Hal ini menunjukkan bahwa dengan kreativitas dalam desain dan konsep bangunan yang sudah ada dapat diubah menjadi sesuatu yang berguna dan bernilai. Dengan menerapkan konsep adaptive reuse seperti yang dilakukan dalam proyek ini, angka bangunan terbengkalai dapat dikurangi secara signifikan. Hal ini tidak hanya memberikan

manfaat estetika bagi lingkungan sekitar, tetapi juga mencegah kerusakan lebih lanjut pada bangunan tersebut. Selain itu, penerapan adaptive reuse pada bangunan ini dapat mengurangi biaya pembangunan secara keseluruhan. Proses renovasi dan adaptasi biasanya lebih ekonomis daripada membangun struktur baru dari awal. Ini menghemat sumber daya finansial dan juga sumber daya alam.

Dengan menjadikan bangunan yang direvitalisasi sebagai bisnis seperti cafe dan ruang komunitas, proyek Bhayangkari Space & Cafe tidak hanya memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya, tetapi juga untuk lingkungan sekitar. Ini menciptakan lapangan kerja baru, menarik wisatawan, dan mendukung ekosistem bisnis lokal. Dengan memanfaatkan kembali bangunan terbelah menjadi bisnis yang menguntungkan, seperti cafe dan foodcourth. Dari analisis perhitungan biaya yang dilakukan, proyek ini membutuhkan investasi sebanyak Rp. 77.400.000 dengan pendapatannya sebanyak Rp. 1.494.000.000 pertahunnya. Proyek ini akan memperoleh balik modal dalam jangka waktu kurang lebih 4 tahun dengan investasi yang layak dan menjanjikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ari Widyati Purwantiasning.2022. Kajian Konsep Adaptive Reuse pada Bangunan Museum Bersejarah di Museum Bahari, Jakarta.
- Burchell, R. W., & Listokin, D. (1981). Adaptive Reuse reuse handbook: procedure to inventory, control, manage, and reemploy surplus municipal properties. New Brunswick, NJ: Rutgers University, Center for Urban Policy Research.
- Cantell, S. F. (2005). The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies.
- Chasa, N. F. (2019). Strategi Komunikasi Pemasaran Melalui Social Media Ditinjau Dari Perspektif Etika Bisnis Islam (Studi Kasus Di IB Catering Pekalongan). IAIN Pekalongan.
- Henehan, D., & R. D. Woodson. (2004). Building Change-of-use: Renovating, adapting, and altering commecial, institutional and industrial propoerties. New York: McGraw-Hill.
- Purnomo, A. D., Laksitarini, N., & Day, S. A. S. (2021). Implementasi Adaptive Reuse Pada Interior De Tjolomadoe. Prosiding Seminar Nasional Desain Dan Arsitektur (SENADA), 4, 138-145.
- Purwantiasning, A.W. 2016. Adaptive Reuse Pada Bangunan Tua Bersejarah Sebuah Kajian Konservasi Pada Kawasan Kota Lama Jakarta. Jakarta: Arsitektur UMJ Press.
- Retdiana Sofia, A. W. (2015). Adaptive Reuse Pada Bangunan Tua Bersejarah Sebuah Kajian Konservasi Pada Kawasan Kota Lama Jakarta. Jakarta: UMJ Press.
- Saputra, H., & Purwantiasning, A. W. (2013). Kajian Konsep Adaptive Reuse Sebagai Alternatif Aplikasi Konsep Konservasi. Jurnal Arsitektur UBL, 4(1), 45-52.
- Saputra, H., & Purwantiasning, A. W. (2013). Kajian Konsep Adaptive Reuse Sebagai Alternatif Aplikasi Konsep Konservasi. Jurnal Arsitektur Universitas Bandar Lampung, 45-52.
- Shiple, R., Utz, S. & Parsons, M. (2006). Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada. International Journal of Heritage Studies, 12(6), 505-520.

Tan, H., & Aguspriyanti, C. D. (2023). Sustainable Sense of Place: Coworking Space Dengan Pendekatan Adaptive Reuse Di Kawasan Strategis Kota Batam. *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 6(1), 91-102.