

# TRANSFORMASI FUNGSIONAL TOKO ALAT TULIS MENJADI KEDAI KOPI REMPAH MELALUI PENDEKATAN ARSITEKTUR ADAPTIVE REUSE DAN PENDEKATAN KULTURAL

Faisal Akbar Kusma Adi<sup>1</sup>, Muhammad Kholif Lir Widyoputro<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Jurusan Arsitektur, Universitas Islam Indonesia

<sup>1</sup>Surel : kholif@uii.ac.id

**ABSTRAK :** Transformasi fungsional bangunan pada toko alat tulis yang beralih menjadi Kedai Kopi Rempah merupakan suatu pendekatan adaptif yang dapat memberikan nilai tambah bagi ekonomi kreatif dan pelestarian budaya. Pendekatan adaptive reuse mengutamakan pemanfaatan bangunan lama yang tidak terpakai dengan tetap mempertahankan nilai historisnya untuk diterapkan menjadi fungsi yang lebih relevan dan memenuhi kebutuhan zaman. Perancangan ini mentransformasi sebuah bangunan eksisting yang terletak di kawasan Keraton Yogyakarta, menjadi kedai kopi rempah yang tidak hanya berfungsi sebagai tempat usaha, tetapi juga sebagai sarana untuk memperkenalkan budaya lokal melalui pengolahan kopi rempah yang unik. Proses ini menggunakan metode desain adaptif yang memperhitungkan potensi arsitektural dan nilai sejarah bangunan, serta melibatkan strategi bisnis yang berbasis pada analisis SWOT untuk memperhitungkan kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang ada. Dengan menggunakan metode desain thinking, penelitian ini bertujuan untuk memberikan kontribusi terhadap pengembangan ekonomi kreatif, melalui pendekatan yang sensitif terhadap pelestarian warisan budaya serta menciptakan ruang usaha yang menarik dan berdaya guna di kawasan yang kaya akan sejarah dan budaya seperti Yogyakarta.

**Kata Kunci :** adaptive reuse, Interior, Kopi Rempah, Redesain, Slow Bar

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Yogyakarta merupakan salah satu kota yang memiliki kekayaan yang sangat kuat. Berbagai kawasan kultural di Jogja sering menjadi magnet bagi wisatawan, baik dari dalam negeri maupun luar negeri. Enam jenis destinasi wisata terdapat di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), yaitu desa wisata, wisata kuliner, wisata belanja, wisata edukasi, wisata museum, serta wisata sejarah dan budaya (Ani Wijayanti, 2020). Perkembangan kota dan kebutuhan inovasi ekonomi kreatif membuka peluang untuk mengubah bangunan lama melalui adaptive reuse dengan menjadikannya lebih relevan. Adaptive reuse memungkinkan bangunan dirancang ulang dengan fleksibel untuk berbagai fungsi baru (Alfikri, 2024).

Bangunan ini terletak di kawasan Keraton Yogyakarta, tepatnya di perempatan Kauman, Kota Yogyakarta. Namun, potensi terletak di perempatan tidak membuat bangunan tersebut berprofit tinggi. Hal tersebut dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya faktor visual yang dapat mempengaruhi pengunjung. (Berliani Ihsani, 2019) mengatakan Persepsi visual dianggap sebagai salah satu faktor utama yang sering dimanfaatkan oleh peritel dan penjual untuk menarik minat individu dalam berbelanja, baik hanya untuk mengunjungi toko maupun untuk membeli produk yang ditawarkan. Keberhasilan suatu toko dapat dilihat dari banyaknya pembeli yang datang di toko tersebut. Keberhasilan usaha dipengaruhi oleh lokasi dan kondisi lingkungan bisnis; semakin kondusif lingkungannya, semakin besar peluang sukses, dan sebaliknya. (Fitriyani et al., 2019)

Tidak hanya bangunannya, Yogyakarta juga memiliki keberagaman makanan tradisional (Sridiyatmiko, 2020) seperti jajanan pasar, jamu maupun olahan rempah. Dikutip dari jurnal (mutiah, 2022) Jamu, salah satu warisan budaya Indonesia, mengalami

penurunan popularitas di kalangan generasi milenial akibat persepsi masyarakat yang menganggap kuno. Pada penelitian terdahulu oleh (Tania et al., 2022), perubahan budaya meminum kopi pada zaman sekarang menjadikan meminum kopi menjadi gaya hidup di kalangan anak remaja. Oleh karena itu, membangun Kopi Rempah dilakukan untuk melestarikan minuman-minuman tradisional khususnya di daerah Yogyakarta pada kalangan generasi muda dengan mengkombinasikan kopi dan rempah atau jamu. Selain untuk pelestarian, pada jurnal (Pribatiwi et al., 2024) mengatakan banyak manfaat kopi rempah diantaranya meningkatkan metabolisme, antioksidan, melancarkan pencernaan, memperbaiki kesehatan jantung dan masih banyak lagi.

Dilakukan desain *adaptive reuse* sebagai proses mengadaptasi fungsi bangunan baru pada bangunan yang sudah ada atau bangunan eksisting. Menurut (Purnomo et al., 2021), *adaptive reuse* memberikan aktivasi dengan fungsi baru dan berkelanjutan. Tujuan ini untuk menjadikan bangunan beralih fungsi sebagai toko kopi rempah untuk upaya lebih luas untuk mengintegrasikan inovasi ekonomi kreatif dengan pelestarian budaya dan lingkungan di Yogyakarta.

## 2. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana keadaan situasi pada kawasan yang dipilih sebagai bangunan perancangan?
- b. Bagaimana strategi untuk mengubah alih fungsi bangunan sebagai toko kopi rempah?
- c. Berapa periode balik modal pada bangunan yang terbangun sebagai toko kopi rempah?

## 3. Tujuan Penelitian

- a. Mengetahui situasi dan keadaan sekitar pada bangunan terpilih
- b. Mengetahui strategi desain bangunan menjadi fungsi bangunan yang baru
- c. Menghitung rencana periode balik modal pada toko kopi rempah

## KAJIAN TEORI

### Adaptive Reuse

*Adaptive reuse* merupakan pendekatan arsitektural yang bertujuan untuk memanfaatkan bangunan lama dengan memberikan fungsi baru yang sesuai dengan kebutuhan masa kini, tanpa merusak karakter historisnya. Menurut (Harun, 2011), *adaptive reuse* merupakan cara efektif untuk memanfaatkan bangunan lama yang tidak lagi digunakan secara optimal, sekaligus mendukung penghematan energi dan biaya perawatan. Lebih jauh lagi, pendekatan ini juga mampu memperpanjang umur bangunan, menghemat biaya konstruksi, dan berkontribusi pada efisiensi energi dalam jangka panjang (Conejos et al., 2013). Dalam konteks ini, alih fungsi bangunan non-profit menjadi toko kopi rempah melalui konsep *adaptive reuse* bertujuan untuk memberikan wajah baru yang lebih berdaya guna dan berprofit. Bangunan lama yang awalnya kurang menguntungkan dapat dioptimalkan kembali sebagai tempat usaha yang mengangkat kearifan lokal, sekaligus mendukung kelestarian budaya dan ekonomi kreatif.

### Strategi Bisnis

#### SWOT

Strategi bisnis adalah keahlian pengusaha atau perusahaan dalam menganalisis lingkungan eksternal dan internal perusahaan, merumuskan strategi, melaksanakan rencana yang telah disusun untuk mencapai tujuan perusahaan, serta mengevaluasi guna memperoleh umpan balik untuk perumusan strategi di masa depan (Anggreani, 2021). Strategi diferensiasi adalah pendekatan di mana perusahaan membuat produk atau layanan yang unik dan memiliki nilai tambah, sehingga berbeda dari pesaing. Strategi biaya rendah bertujuan untuk menjadi produsen atau penyedia layanan dengan biaya terendah di industri. Perusahaan yang menggunakan strategi ini fokus pada efisiensi produksi, pengurangan

biaya, dan memanfaatkan skala ekonomi untuk menawarkan harga yang lebih murah daripada pesaing. Strategi fokus adalah pendekatan di mana perusahaan berkonsentrasi pada segmen pasar yang lebih kecil atau spesifik, seperti kelompok konsumen tertentu atau wilayah geografis tertentu. Dengan mengarahkan semua sumber daya ke segmen ini, perusahaan dapat memahami kebutuhan dan preferensi pasar yang lebih sempit dengan baik.

### Analisis SWOT

Analisis SWOT merupakan alat strategi yang digunakan untuk mengidentifikasi aspek kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman dalam suatu organisasi atau proyek. (Zebua, 2024) mengatakan, analisis SWOT membantu menciptakan strategi yang efektif dalam usaha dengan analisis internal dan eksternal. Melalui pendekatan ini, pendapat memahami faktor internal dan eksternal yang berpotensi mempengaruhi pencapaian tujuan. Dikutip dari (Anggreani, 2021), analisis SWOT mempunyai beberapa unsur diantaranya kekuatan (Strengths), kelemahan (Weakness), peluang (Opportunities) dan ancaman (Threats). Dalam jurnal (Sasoko & Mahrudi, 2023) analisis SWOT memberikan manfaat untuk mendapatkan strategi untuk menetapkan sarana-sarana pada masa kini dan masa yang akan datang.

### Arsitektur Jawa Keraton Yogyakarta

Arsitektur Keraton Yogyakarta memiliki karakteristik unik yang mencerminkan nilai filosofi, budaya, dan sejarah Jawa. Tata ruangnya didasarkan pada konsep kosmologi Jawa, menghubungkan manusia, alam, dan Tuhan, dengan orientasi poros utama yang mengarah ke Gunung Merapi dan Laut Selatan. (Prasthia et al., 2023) Sepanjang sejarahnya, kekuasaan dan penjajahan yang berlangsung lama oleh bangsa Eropa telah meninggalkan pengaruh besar terhadap arsitektur di Pulau Jawa. Pengaruh tersebut terlihat pada berbagai bangunan publik, seperti sekolah, stasiun kereta, gedung perkantoran, dan bank. Pada buku "Nusa Jawa Silang Budaya," yang ditulis oleh Denys Lombard (2008) membahas proses akulturasi yang kompleks dari berbagai budaya yang telah membentuk kebudayaan Jawa modern. Lombard menjelaskan bagaimana pengaruh peradaban Barat, Islam, Cina, dan India berkontribusi dalam menciptakan karakteristik unik yang menjadi ciri khas budaya Jawa saat ini. (Widyakusuma & Arief, 2023) menjelaskan, setiap bangunan di sekitar keraton memiliki bentuk bangunan yang unik dan khas salah satunya bangunan yang ada di sekitar alun-alun utara.

### STUDI PRESEDEN

#### Wiratea Spices Bar



Gambar 1. Wiratea Spices Bar

Sumber : google image

Wiratea spices bar adalah sebuah kedai satu-satunya di Yogyakarta yang menjual berbagai minuman rempah yang diolah untuk memberikan rasa otentik. Semua menu yang ada di kafe tersebut dicampur dengan rempah-sembah. Terlihat strategi marketing pada kedai

tersebut mengambil di dalam tempat yang berbau tradisional Jawa tepatnya di area Kampung Lawasan Heritage Cottage.

Selain itu, untuk menjangkau pada semua kalangan khususnya anak muda, kedai tersebut memberikan menu yang sangat digemari anak muda seperti kopi namun sentuhan kopi dikombinasi dengan rempah untuk sehingga dapat menjaga keotentikan pada kedai tersebut. Walaupun tempatnya kecil, kedai ini ramai dikunjungi pengunjung dari luar maupun pengunjung dari Kampung Lawasan Heritage Cottage. Jam ramai pengunjung terjadi pada sore hari sampai malam hari. (Ferdiany Da Costa & Nirmala Sari, 2024) mengatakan, inovasi memodifikasi jamu dapat diterapkan di kalangan anak muda dan menjadikan hal penting yang harus dilestarikan. Hal tersebut telah diterapkan pada kedai Wiratea untuk pelestarian rempah-rempah melalui kopi.

### Awor Yard Jl. Palagan



**Gambar 2.** Awor Yard Palagan

Sumber : google earth, instagram @awang\_emanuel

Bangunan ini adalah bangunan yang telah direnovasi dari sebuah fungsi bangunan yang berbeda yaitu sebagai kantor jasa perjalanan wisata, umroh. Melalui pendekatan adaptive reuse, bangunan ini direnovasi untuk menyesuaikan fungsinya sebagai toko kopi yang unik dan menarik. Dilakukan renovasi dan diambil alih dari awor company untuk dijadikan Kopi Awor yang bercabang di palagan. Bangunan yang awalnya tidak menarik dapat menjadi lebih menarik dikarenakan melihat dari fungsi yang akan digunakan. Dengan menggunakan pendekatan adaptive reuse, awor company menambahkan sentuhan-sentuhan kafe masa kini agar dapat menarik perhatian bagi pelanggan yang khususnya pecinta kopi.

### METODE PERANCANGAN

Design thinking merupakan sebuah metodologi desain yang berfokus pada penyelesaian masalah melalui pemahaman terhadap kebutuhan manusia yang terlibat, khususnya dalam aspek perancangan interaksi. Proses ini terdiri dari lima tahapan, yaitu Empathize, Define, Ideate, Prototype, dan Evaluate (Buana Ayu & Wijaya, 2023)

Tahap pertama, *empathize*, bertujuan memahami kebutuhan, masalah, dan konteks target pengguna melalui wawancara, observasi, atau studi literatur. Data yang terkumpul kemudian diolah dalam tahap *define*, di mana masalah utama dirumuskan secara spesifik dan relevan untuk menjadi fokus penelitian. Selanjutnya, pada tahap *ideate*, ide-ide solusi kreatif dihasilkan melalui proses curah gagasan atau teknik lainnya untuk merespons masalah yang telah didefinisikan. Dari ide-ide tersebut, prototipe awal dikembangkan pada tahap *prototype*, berupa model atau representasi sederhana yang dapat digunakan untuk menguji solusi secara langsung. Terakhir, pada tahap *evaluate*, prototipe diuji melalui feedback pengguna atau eksperimen untuk mengidentifikasi kekuatan dan kelemahan

solusi yang dirancang, yang dapat digunakan sebagai dasar perbaikan atau iterasi selanjutnya. Dalam jurnal (Amalina et al., 2017) Metode ini menghasilkan solusi yang baru dan inovatif.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Situasi Site

Situasi site menggambarkan keadaan yang ada di sekitar site yang berupa kawasan, jalan, bangunan, dan lain sebagainya.

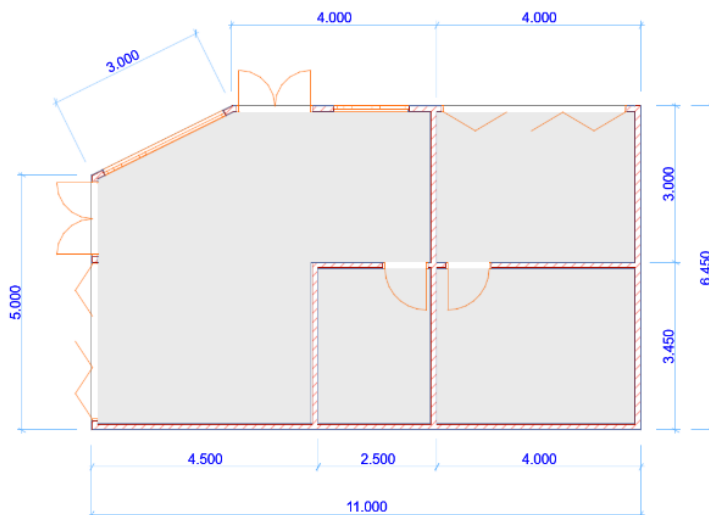


**Gambar 3.** Situasi sekitar site

Sumber : google earth pro, analisis pribadi

Terlihat pada analisis diatas, site bangunan terletak di area strategis yaitu di area perempatan kauman dengan rata-rata bangunan disampingnya berfungsi sebagai tempat untuk berdagang dan jasa. Site tersebut juga dekat dengan kawasan heritage Keraton Yogyakarta dan Masjid Gede Kauman. Bangunan tersebut berfungsi sebagai toko alat tulis dan perlengkapan sekolah. Dari fungsi bangunan tersebut toko tidak begitu ramai dan cenderung sepi dikarenakan bentuk bangunan dan visual yang tidak segar atau baru.

### Denah Eksisting



**Gambar 4.** Denah eksisting

Sumber : Desain pribadi

Bangunan eksisting awal mempunyai denah seperti diatas dengan terdapat beberapa bagian ruangan. Pada ruangan kiri digunakan untuk menjual alat tulis dan bagian atas kanan digunakan sebagai warung bakso dan mie ayam. Sisa ruangan sebagai area privat pemilik rumah.

## Analisis SWOT

### 1. Arsitektural

Tabel 1. Analisis SWOT arsitektural

	<b>STRENGTH (s)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toko kopi rempah menggabungkan tradisi rempah dengan kopi.</li> <li>Penyesuaian konsep budaya Yogyakarta memberikan daya tarik autentik</li> </ul>	<b>WEAKNESS (w)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Butuh usaha untuk membangun kesadaran pasar, terutama dengan konsep baru yang mungkin belum banyak dikenal.</li> <li>Kopi rempah membutuhkan bahan baku yang khusus,</li> </ul>
<b>OPPORTUNITY (o)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Banyaknya wisatawan di kawasan Keraton</li> <li>peluang untuk pasar yang lebih luas sangat besar.</li> <li>Tren Wisata Kuliner kopi rempah yang unik</li> </ul>	<b>OFFENSIVE</b> Menyediakan paket khusus untuk wisatawan, seperti "Wisata Kuliner Kopi Rempah" atau kolaborasi dengan pemandu wisata yang membawa turis ke toko.	<b>KONSERVATIF</b> Fokus pada menjaga hubungan dengan komunitas lokal dan menghadirkan event-event kecil yang berbasis budaya untuk menarik minat pengunjung setempat
<b>THREATS (T)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Persaingan dengan Kafe Lain</li> <li>Cuaca dan musiman</li> </ul>	<b>KOMPETITIVE</b> Meningkatkan promosi melalui media sosial dan bekerja sama dengan influencer lokal untuk memperkenalkan kopi rempah	<b>STRATEGI (WT)</b> Diversifikasi produk dengan menawarkan menu yang lebih variatif dan lebih modern serta menyiapkan rencana darurat untuk pasokan bahan baku.

Sumber : analisis pribadi

Terlihat hasil dari analisis SWOT pada bagian arsitektural mempunyai beberapa faktor. Hasil dari analisis SWOT memberikan strategi, offensif, konservatif, kompetitif yang dapat diterapkan ada usaha bisnis yang akan dibangun dari segi arsitektural.

### 2. Non Arsitektural

Tabel 2. non arsitektural

	<b>STRENGTH (s)</b> <b>Tapak</b> Berada di area perempatan yang strategis <b>Bangunan eksisting</b> Menonjolkan konsep budaya lokal yang kuat, menarik bagi wisatawan	<b>WEAKNESS (w)</b> <b>Tapak</b> minim lahan parkir <b>Bangunan eksisting</b> sudah terlihat kuno tidak terawat
<b>OPPORTUNITY (o)</b> <b>Tapak</b> kawasan kraton, peluang besar untuk menarik pengunjung. <b>Bangunan eksisting</b> renovasi bangunan lama menjadi tren yang mendukung pelestarian sejarah.	<b>OFFENSIVE</b> romosi yang menekankan pada nilai budaya dan keunikan bangunan bisa menarik wisatawan dan pecinta sejarah.	<b>KONSERVATIF</b> Menghadirkan pengalaman autentik yang lebih dalam dan menyasar pejalan kaki atau wisatawan tanpa kendaraan pribadi.
<b>THREATS (T)</b> <b>Tapak</b> Minimnya akses parkir dapat mengurangi minat pengunjung <b>Bangunan eksisting</b> perlu strategi untuk membedakan toko kopi ini dari pesaing.	<b>KOMPETITIVE</b> Diversifikasi penawaran, seperti layanan pemesanan online memberi diskon untuk memakai kendaraan umum / ramah lingkungan	<b>STRATEGI (WT)</b> menerapkan renovasi secara bertahap dengan fokus pada elemen-elemen yang paling penting, serta menonjolkan cerita sejarah

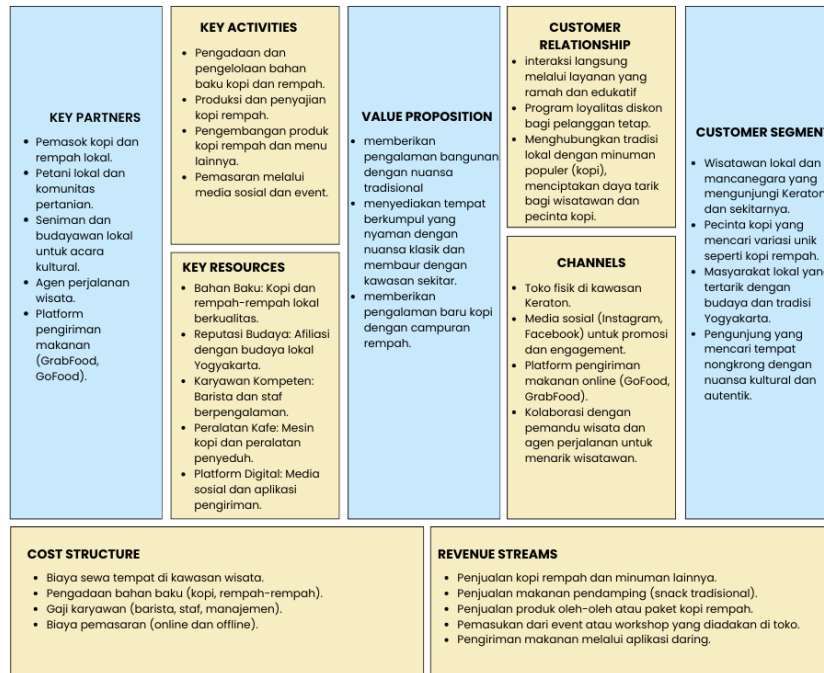
Sumber : analisis pribadi

Terlihat hasil dari analisis SWOT pada bagian non arsitektural mempunyai beberapa faktor. Hasil dari analisis SWOT memberikan strategi, offensif, konservatif, kompetitif yang dapat diterapkan ada usaha bisnis yang akan dibangun dari segi non arsitektural.

### Analisis BMC

Business Model Canvas (BMC) adalah sebuah alat manajerial yang dirancang untuk membantu organisasi atau perusahaan merancang, mengembangkan, dan memvisualisasikan model bisnis mereka secara sistematis dan menyeluruh. (Jatmiko Jati et al., 2024) menjelaskan, analisis BMC menawarkan pendekatan visual sederhana dan efektif, yang sangat bermanfaat terutama di bidang usaha yang sedang merintis atau usaha mikro kecil.

**Tabel 3. Analisis BMC**



Sumber : analisis pribadi

BMC pada toko kopi rempah berlandaskan beberapa point dari value proposition. Point tersebut dikaitkan dengan beberapa faktor dari aktivitas, partner, relasi, kustomer dan channels. Hasil dari analisis tersebut menghasilkan cost structure dan revenue streams.

**PROPERTY SIZE**

**Tabel 4. Property Size**

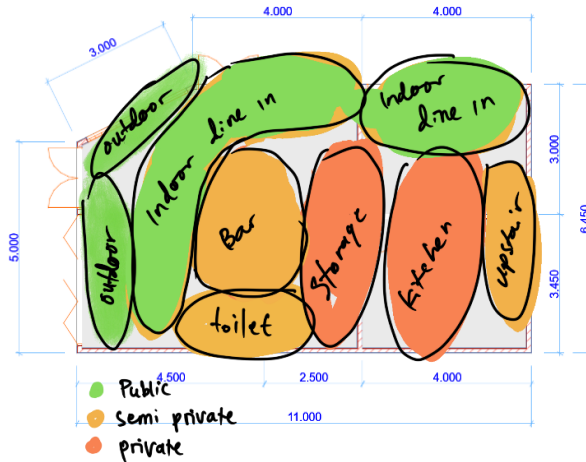
Lantai	Fungsi	Ukuran	Keterangan
Lantai 1	Area Penyajian dan Tempat Duduk	40 m <sup>2</sup>	kapasitas 20-30 pelanggan
	Dapur dan Penyimpanan	30-40 m <sup>2</sup>	Area untuk produksi kopi dan penyimpanan bahan
	Toilet dan Fasilitas Umum	10-15 m <sup>2</sup>	
Lantai 2	Ekstensi Ruang Saji (Tempat Duduk)	20 m <sup>2</sup>	Tambahan kapasitas
	Ruang Fleksibel (Acara/Workshop)	20 m <sup>2</sup>	Ruang multifungsi untuk acara budaya atau workshop

Sumber : analisis pribadi

Desain properti toko kopi rempah ini mencakup dua lantai. Lantai 1 mencakup area penyajian dan tempat duduk yang dapat menampung 20-30 pelanggan, dapur, penyimpanan produksi kopi dan penyimpanan bahan, serta toilet. Lantai 2 dirancang untuk ekstensi ruang saji dengan tambahan tempat duduk, ruang fleksibel.

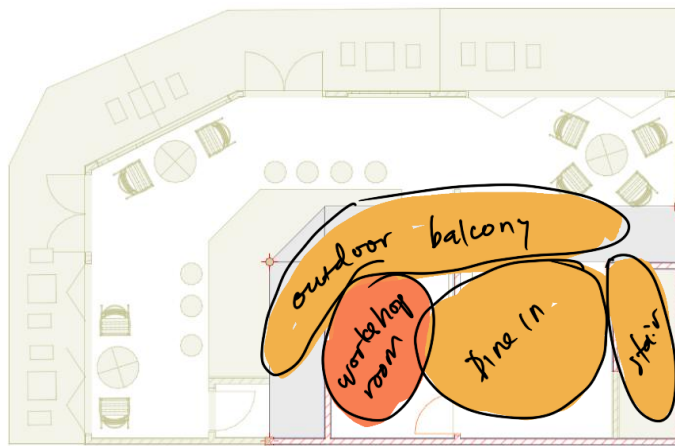
### BUBBLE DIAGRAM

Bubble diagram digunakan untuk mengetahui keterkaitan antar ruang dalam fungsi privasi masing-masing ruangan. Terdapat macam-macam fungsi pada perancangan Toko Kopi Rempah mulai dari lantai 1 dan lantai 2.



**Diagram 1.** Bubble diagram privasi ruang lantai 1  
Sumber : analisis pribadi

Terlihat pada lantai 1 terdapat beberapa fungsi bangunan diantaranya area dine in outdoor, dine in indoor, toilet, bar, penyimpanan, dapur dan tangga ke lantai 2. Analisis tersebut diletakkan sesuai dengan privasi dari masing-masing ruang yaitu terdapat area publik, semi privat dan privat.



**Diagram 2.** Bubble diagram privasi ruang lantai 2  
Sumber : analisis pribadi

Pada lantai 2 terdapat beberapa fungsi bangunan diantaranya area dine in, balkon dan ruang workshop. Pada lantai 2 privasi ruang sedikit berbeda yang cenderung ke semi privat dikarenakan ruangan terletak di bangunan lantai 2.

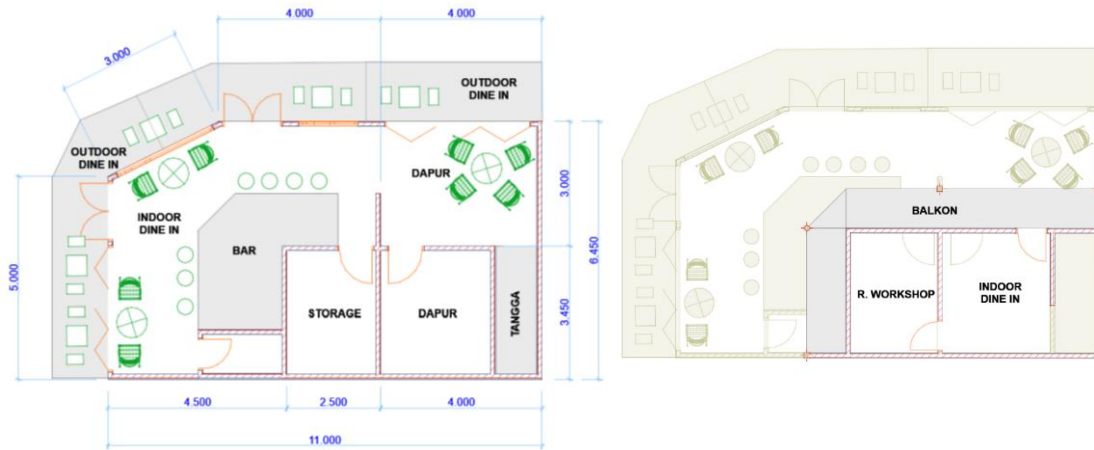
### KONSEP DESAIN DAN RENCANA DESAIN

#### Konsep Desain

Konsep rancangan bangunan memakai konsep tradisional kolonial yang mengacu pada bangunan-bangunan jaman dulu di area Keraton Yogyakarta. Konsep tampilan tersebut diambil dengan tujuan untuk menyingkronisasikan pada tempat di area sekitar kawasan Keraton. Diharapkan, dengan tampilan eksterior seperti tersebut dapat menarik lebih banyak pembeli dan pengunjung yang hendak merasakan suasana jaman dulu di kota Yogyakarta.

Konsep rancangan interior tetap seperti toko rempah dan kopi semestinya dengan terdapat berbagai showroom macam olahan rempah siap konsumsi dan oleh-oleh dengan konsep visual interior yang tradisional agar pengunjung dapat merasakan ketenangan dan merasakan suasana jaman dulu.

### Rencana Desain



**Gambar 5.** Rencana Denah Kopi Rempah

Sumber : Desain pribadi

Gambar diatas adalah rencana desain bangunan eksisting yang akan digunakan sebagai toko kopi rempah dengan berbagai fungsi tiap bagiannya. Terdapat area lantai 1 dan lantai 2.



**Gambar 6.** Hasil Prespektif Suasana Toko Kopi Rempah

Sumber : visualisasi pribadi

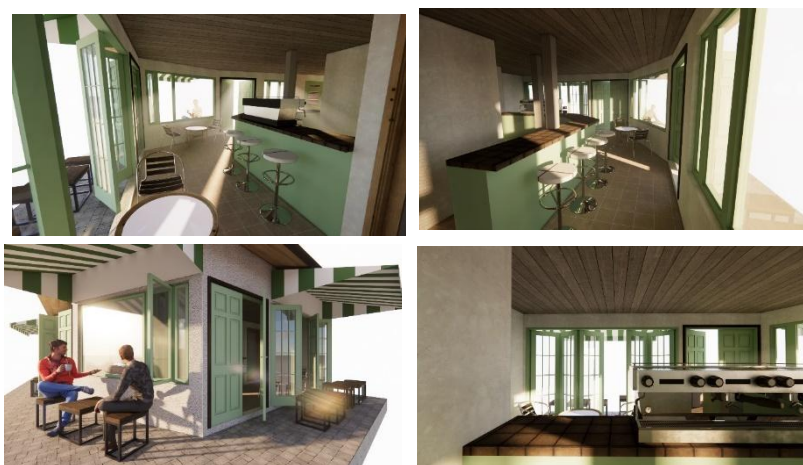


**Gambar 7.** Tampak depan dan samping

Sumber : visualisasi pribadi



**Gambar 8. Potongan**  
 Sumber : visualisasi pribadi



**Gambar 9. Visual Interior Kafe**  
 Sumber : visualisasi pribadi

**RENCANA ANGGARAN BIAYA**

**Biaya Investasi Awal**

Berikut adalah tabel rincian perhitungan biaya investasi awal:

Komponen Biaya	Rincian	Perhitungan	Total Biaya (Rp)
Harga Tanah	160 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup> × Rp 3.500.000	560.000.000
Harga Bangunan	210 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup> × Rp 3.500.000	735.000.000
Biaya Renovasi dan Infrastruktur	Adaptive reuse infrastruktur	-	50.000.000
<b>Total Biaya Investasi Awal</b>			<b>1.345.000.000</b>

Berdasarkan data yang diambil dari web bhumi, site mempunyai harga sekitar 2-5 juta per meter persegi. nilai tanah ditetapkan sebesar Rp 3.500.000 per meter persegi untuk luas 160 m<sup>2</sup>.

Total Biaya Investasi Awal = Rp 560.000.000 (Tanah) + Rp 735.000.000 (Bangunan) + Rp 50.000.000 (Renovasi dan Infrastruktur) = **Rp 1.345.000.000**

### Perhitungan Balik Modal (BEP)

Berikut adalah tabel perhitungan estimasi waktu untuk balik modal (BEP) berdasarkan data diatas :

**Tabel 4. BEP**

jenis	jumlah	satuan	satuan	perbulan	pertahun
<b>PENDAPATAN</b>					
Penjualan Kopi rempah dan Menu Minuman Lainnya	35	25,000	875,000	26250000	315000000
Penjualan Menu Makanan Pendamping	20	20,000	400000	12000000	144000000
Penjualan Produk Oleh-oleh Rempah	15	50,000	750000	22500000	270000000
Sewa Ruang untuk Event (Opsional)	3	500,000	1500000	15000000	180000000
			<b>Total Pendapatan</b>	<b>62250000</b>	<b>747000000</b>
<b>PENGELOLAAN</b>					
Biaya Bahan Baku				5000000	60000000
Biaya Sewa dan Pemeliharaan				10000000	120000000
Biaya Pemasaran dan Promosi				3500000	42000000
Biaya Miscellaneous (Lain-lain)				2000000	24000000
<b>GAJI KARYAWAN</b>					
Manajer	1	5000000	5000000	5000000	60000000
Barista	3	2500000	2500000	7500000	90000000
Admin	1	2500000	2500000	2500000	30000000
			<b>Total Pendapatan</b>	<b>35500000</b>	<b>426000000</b>
			<b>Pendapatan Kotor</b>	<b>26750000</b>	<b>321000000</b>
<b>LAIN-LAIN</b>					
Pajak PPN 12%	12% persen		321000000		38520000
			<b>Keuntungan setelah pajak</b>		<b>282480000</b>
			<b>Total Investasi Awal</b>	<b>1345000000</b>	<b>1345000000</b>
			<b>Payback Period</b>		<b>4.761399037</b>

Sumber : analisis pribadi

Perhitungan estimasi balik modal yang dapat dicapai dalam waktu sekitar 4 tahun 7 bulan.

### KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa transformasi fungsional dari toko alat tulis menjadi kedai kopi rempah melalui pendekatan arsitektur adaptive reuse dan pendekatan kultural dapat memberikan nilai tambah bagi pelestarian budaya dan pengembangan ekonomi kreatif, khususnya di kawasan Keraton Yogyakarta. Pendekatan adaptive reuse memungkinkan pemanfaatan bangunan lama yang kurang produktif menjadi ruang usaha yang relevan dan menarik, sambil tetap mempertahankan nilai sejarah dan arsitektural bangunan tersebut.

Pendekatan kultural yang diterapkan, seperti mengangkat kopi rempah sebagai produk utama, berfungsi sebagai sarana melestarikan kearifan lokal melalui minuman tradisional yang dikemas modern dan menarik untuk generasi muda. Penelitian ini juga mengidentifikasi potensi lokasi strategis di kawasan heritage, analisis SWOT baik arsitektural maupun non-arsitektural, serta model bisnis berbasis Business Model Canvas (BMC) untuk mendukung keberlanjutan usaha.

Dari segi desain, properti dirancang dengan dua lantai untuk mengoptimalkan fungsionalitas ruang. Lantai 1 berfokus pada area penyajian dan dapur, sedangkan lantai 2 menyediakan ruang tambahan untuk acara budaya atau workshop. Dengan konsep ini, kedai kopi rempah tidak hanya menjadi tempat usaha, tetapi juga ruang interaksi budaya, memberikan pengalaman otentik bagi pengunjung, sekaligus mendukung keberlanjutan lingkungan melalui penggunaan kembali bangunan lama.

Melalui hasil penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa transformasi fungsional bangunan melalui pendekatan adaptive reuse dan integrasi elemen budaya dapat menjadi model inovatif untuk meningkatkan daya tarik kawasan heritage, memperkuat pelestarian budaya, dan mendorong ekonomi kreatif secara berkelanjutan.

### Referensi

- Alfikri, M. Z. (2024). Adaptive Reuse Bangunan Rumah Sakit Dharma. In *Sci-Tech Journal* (Vol. 3).
- Amalina, S., Wahid, F., Satriadi, V., Farhani, F. S., & Setiani, N. (2017). Rancang Purwarupa Aplikasi UniBook Menggunakan Metode Pendekatan Design Thinking. In *Seminar Nasional Aplikasi Teknologi Informasi (SNATI)*.

- Anggreani, T. F. (2021). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI SWOT: STRATEGI PENGEMBANGAN SDM, STRATEGI BISNIS, DAN STRATEGI MSDM (SUATU KAJIAN STUDI LITERATUR MANAJEMEN SUMBERDAYA MANUSIA). 2(5). <https://doi.org/10.31933/jemsi.v2i5>
- Ani Wijayanti. (2020). WISATA KULINER SEBAGAI STRATEGI PENGUATAN PARIWISATA DI KOTA YOGYAKARTA, INDONESIA.
- Berliani Ihsani, E. (2019). Persepsi Visual dalam Rancangan Pusat Belanja Daring dan Luring (Vol. 8, Issue 2).
- Buana Ayu, T., & Wijaya, N. (2023). 2 ND MDP STUDENT CONFERENCE (MSC) 2023 PENERAPAN METODE DESIGN THINKING PADA PERANCANGAN PROTOTYPE APLIKASI PAYOPRINT BERBASIS ANDROID. <https://www.payoprint.id/>.
- Conejos, S., Langston, C., & Smith, J. (2013). AdaptSTAR model: A climate-friendly strategy to promote built environment sustainability. *Habitat International*, 37, 95–103. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2011.12.003>
- Ferdiany Da Costa, S., & Nirmala Sari, W. (2024). Modifikasi Jamu sebagai Potensi Wisata Gastronomi untuk Generasi Muda di Jakarta Pusat. *Jurnal Pariwisata Dan Perhotelan*, 2. <https://doi.org/10.474134/pjpp.v2i1.3300>
- Fitriyani, S., Murni, T., & Warsono, S. (2019). PEMILIHAN LOKASI USAHA DAN PENGARUHNYA TERHADAP KEBERHASILAN USAHA JASA BERSKALA MIKRO DAN KECIL. In *Management Insight* (Vol. 13, Issue 1).
- Harun, S. N. (2011). Heritage building conservation in Malaysia: Experience and challenges. *Procedia Engineering*, 20, 41–53. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2011.11.137>
- Jatmiko Jati, L., Talidobel, S., Chotibul, M., & Assa'ady, U. (2024). PENGEMBANGAN BISNIS DENGAN PEMBUATAN BMC BERDASARKAN ANALISIS SWOT DAN PEMASARAN BERBASIS TEKNOLOGI UMKM PISANG COKLAT. <https://e.journal.titannusa.org/index.php/juan8>
- mutiah. (2022). STRATEGI KOMUNIKASI PEMASARAN PRODUK JAMU IBOE MELALUI OMNICHANNEL DAN BRAND REPOSITIONING DALAM MENYASAR KONSUMEN MILENIAL.
- Prasthia, H. B., Agustiananda, P. A. P., & Santosa, R. B. (2023). Akulturasi dalam Arsitektur Jawa di Yogyakarta. *ATRIUM: Jurnal Arsitektur*, 9(3), 175–183. <https://doi.org/10.21460/atrium.v9i3.218>
- Pribatiwi, A., Ukhriawati, S. M., Nur Ridho, I., Stdui Manajemen, P., Ekonomi, F., & Muhammadiyah Ponorogo, U. (2024). AMMA: Jurnal Pengabdian Masyarakat Pemanfaatan Potensi Kopi Dan Rempah-Rempah Pada Inovasi Produk Untuk Meningkatkan Perekonomian Masyarakat Desa. 3(8).
- Purnomo, A. D., Laksitarini, N., Asyah, S., & Day, S. (2021). Prosiding Seminar Nasional Desain dan Arsitektur (SENADA) p-ISSN. In *Online) SENADA* (Vol. 4). <http://senada.idbbali.ac.id>
- Sasoko, D. M., & Mahrudi, I. (2023). JURNAL STUDI INTERDISIPLINER PERSPEKTIF TEKNIK ANALISIS SWOT DALAM SEBUAH PERENCANAAN KEGIATAN.
- Sridiyatmiko, G. (2020). ARTI PENTING BUDAYA LOKAL MASYARAKAT YOGYAKARTA DALAM UPAYA MEMBANGKITKAN KESADARAN NASIONAL.

Tania, C., Hurdawaty, R., Jakarta, P. S., Kemiri, J., 22 Pondok, N., Pamulang, C., & Selatan, T. (2022). JPP (Jurnal Pendidikan dan Perhotelan) PERILAKU KONSUMSI KOPI SEBAGAI BUDAYA MASYARAKAT DI KEDAI KOPI STARBUCKS MAL ARTHA GADING.

Widyakusuma, A., & Arief, R. (2023). KAJIAN NILAI BUDAYA TRADISI PADA ARSITEKTUR BANGUNAN ADAT JAWA BANGSAL KENCONO KERATON YOGYAKARTA.

Zebua, N. (2024). ANALISIS SWOT PADA USAHA RUMAH MAKAN NASIONAL.