

PENELITIAN MANDIRI  
KATEGORI A



***ADAPTIVE REUSE PADA COMMERCIAL BUILDING  
SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN  
INVESTASI PROPERTI***

OLEH :

IWAN WIBISONO, ST., MT.

0008088004

ARY DEDDY PUTRANTO, ST., MT.

0007018205

**JURUSAN ARSITEKTUR  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
2021**

## HALAMAN PENGESAHAN

**Judul Penelitian** : *Adaptive Reuse* Pada *Commercial Building* Untuk Meningkatkan Investasi Properti.

**Kategori Penelitian** : A

**Ketua Tim Pengusul**

- a. Nama Lengkap : Iwan Wibisono, ST., MT.
- b. NIDN : 0008088004
- c. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
- d. Program Studi : Arsitektur
- e. No. HP : 08123392602
- f. Alamat surel : [iwanwibisono@ub.ac.id](mailto:iwanwibisono@ub.ac.id)

**Anggota Peneliti (1)**

- a. Nama Lengkap : Ary Deddy Putranto ST. MT
- b. NIDN : 0007018205
- c. Perguruan Tinggi : Universitas Brawijaya.

**Anggota Peneliti (2)**

- a) Nama Lengkap :
- b) NIDN :

**Anggota Peneliti (3)**

- a) Nama Lengkap : -
- b) NIDN : -

**Anggota Peneliti (4-5)**

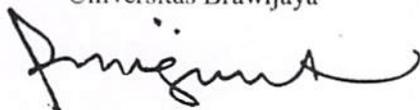
- a) Nama Lengkap : Valentina Siswanto
- b) NIM :
- a) Nama Lengkap :
- b) NIM :

**Lama Penelitian keseluruhan** : Lima Bulan

**Biaya Penelitian Keseluruhan** : Rp.5.000.000,-

Kota Malang, 22 Agustus 2021

Mengetahui,  
Ketua BPPM Fakultas Teknik  
Universitas Brawijaya



Dr.Ir. Runi Asmaranto, ST.,MT.,IPM  
NIP. 197108302000121001

Ketua Peneliti,



Iwan Wibisono., ST, MT.  
NIK. 2011068008081001

Menyetujui,  
Dekan Fakultas Teknik



Prof. Ir. Hadi Suyono, ST, MT., PhD., IPU., ASEAN. Eng.  
NIP. 197305202008011013

## IDENTITAS PENELITIAN

1. Judul Penelitian : *Adaptive Reuse Pada Commercial Building Untuk Meningkatkan Investasi Properti.*
2. Kategori Penelitian : A
3. Ketua Tim Pelaksana
  - a. Nama Lengkap : Iwan Wibisono. ST., MT.
  - b. Bidang Keahlian : Sains dan Teknologi Bangunan
  - c. Jabatan Struktural : -
  - d. Jabatan Fungsional : Asisten Ahli
  - e. Fakultas/Jurusan : Teknik/ Arsitektur
  - f. Alamat Surat : Jl. MT. Haryono 167 Malang 65145
  - g. Telepon/Faks : 0341.567486/ 0341 567486.
  - h. E-mail : [iwanwibisono@ub.ac.id](mailto:iwanwibisono@ub.ac.id)

4. Anggota tim pelaksana :
  - a. Dosen :

No.	Nama dan gelar	BidangKeahlian	Unit kerja	Alokasiwaktu (jam/minggu)
1	Ary Deddy Putranto ST., MT	Sains dan Teknologi Bangunan	FT/UB	400 jam/5 bulan

4. Obyek penelitian : Objek Properti (Commercial Building)
5. Masa pelaksanaan penelitian
  - a. Mulai : Bulan Maret 2021
  - b. Berakhir : Bulan September 2021
6. Anggaran yang diusulkan : Rp.5.000.000 (Lima Juta Rupiah)
7. Lokasi penelitian : Di Kota Malang
8. Hasil yang ditargetkan : Mengetahui besarnya pengaruh *Adaptive Reuse Pada Commercial Building Untuk Meningkatkan Investasi Properti*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUNG.....	1
HALAMAN PENGESAHAN.....	2
IDENTITAS PENELITIAN.....	3
DAFTAR ISI.....	4
ABSTRAK.....	5
RINGKASAN.....	6
BAB I PENDAHULUAN.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	38
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	107
LAMPIRAN	

## ABSTRAK

Urgensitas dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui seberapa besar pengaruh *adaptive reuse* pada *commercial building* terhadap nilai investasi properti.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif, penelitian ini bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalkan perilaku, persepsi, tindakan dan sebagainya dengan cara mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata. Kategori penelitian menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif mengidentifikasi dan menguraikan siapa, apa, kapan, di mana, dan bagaimana karakteristiknya. Penelitian deskriptif merupakan suatu cara melakukan pengamatan dimana indikator-indikator mengenai variabel adalah jawaban-jawaban terhadap pertanyaan yang diberikan secara lisan maupun tulisan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang berfokus kepada perubahan nilai properti yang ditimbulkan oleh perubahan fungsi pada bangunan yang tidak terpakai.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat atau bersamaan dengan proses pengumpulan data lapangan berlangsung. Langkah pertama dari analisis data ini adalah melakukan manajemen data. Data kualitatif dikumpulkan menggunakan metode pengumpulan data terbuka. Pada pengumpulan data dengan wawancara, semua yang dikatakan oleh responden direkam menggunakan alat perekam. Rekaman tersebut secara utuh dikonversi menjadi data teks, yang berupa transkrip data mentah orisinal hasil wawancara. Pada saat pengumpulan data dengan observasi, dilakukan dua cara bersamaan yaitu observasi langsung (*direct observation*) dan observasi dengan alat (*instrumented observation*). Observasi dengan alat digunakan untuk merekam data dan menyimpan data secara utuh. Data yang tersimpan dalam bentuk digital akan mempermudah penyimpanan penggunaan data.

Langkah kedua adalah melakukan penyajian atau reduksi data. Pada tahap reduksi atau penyederhanaan data ini penulis akan merangkum dan memilah-milah data untuk menentukan mana data yang penting dan relevan serta mana data yang tidak penting dan tidak/kurang relevan. Setelah data direduksi, untuk meramu dan meringkas temuan, peneliti membuat model temuan secara visual dalam table, diagram, gambar, peta, atau bentuk visualisasi lainnya. Model akan memudahkan hasil penelitian dipahami dan dikomunikasikan ke orang lain. Model akhir seperti ini dapat disebut model hipotesis (*hypothetical model*). Langkah analisis selanjutnya yang akan dilakukan adalah pembahasan. Pembahasan (*discussion*) berada setelah hasil analisis. Pembahasan disusun berdasarkan temuan/hasil analisis, penalaran dan penafsiran terhadap temuan, dan perbandingan dengan pustaka. Penalaran dan penafsiran berisi penjelasan peneliti tentang temuan menurut perspektif peneliti. Pada pembahasan peneliti juga membandingkan temuan dan teori-teori yang telah ada (pustaka).

Rencana kerja yang diusulkan studi literatur, dilanjutkan menyusun perumusan masalah, menyusun kerangka teoritis, menyusun data, melakukan interpretasi dan analisa berdasarkan sumber literatur dan penelitian sebelumnya, menyusun sintensa, merumuskan kesimpulan.

## RINGKASAN

Fokus dalam penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana suatu tempat yang mengalami penurunan performa, dimanfaatkan kembali secara produktif dengan beralih fungsi baru yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Penelitian ini lebih di titik beratkan pada proses mengubah fungsi bangunan dengan meninggalkan fungsinya yang lama tanpa merobohkan bangunan sebelumnya atau sering disebut dengan *adaptive reuse* dengan tujuan untuk mengangkat nilai properti dan memaksimalkan nilai yang tersembunyi pada properti tersebut.

Setiap bangunan sebenarnya memiliki potensi untuk mengakomodasi beberapa perubahan. Perubahan fungsi pada bangunan tidak terlepas dari berkembangnya kreativitas dan keinginan manusia untuk menghasilkan sesuatu yang baru. Apabila langkah *adaptive reuse* sukses dilakukan, maka dengan sendirinya akan mampu untuk meningkatkan nilai properti ataupun kawasan dan akan membuat harga sewa ataupun harga jual properti tersebut menjadi lebih tinggi.

Aset fisik terbesar yang ditawarkan oleh sebagian besar bangunan lama adalah lokasi. Di banyak kota-kota besar, bangunan lama menempati lokasi di pusat kota. Tidak setiap properti adalah calon yang baik untuk *adaptive reuse*, tapi dengan beberapa panduan sederhana dan kreativitas untuk mengubah hal negatif menjadi fitur unik maka akan dapat memberikan nilai baru pada aset yang menurun. *Adaptive reuse* dari properti yang sudah adadapat memiliki dampak yang signifikan terhadap ekonomi lokal dan memberikan peluang ekonomi yang lebih besar.

Rencana memodifikasi dan beradaptasi sesuai perubahan keadaan merupakan proses yang kompleks dimana banyak orang yang terlibat, seperti perencana, pengembang, profesional pelestari sejarah, dan pemerintah sehingga banyak faktor penentu untuk mendukung keberhasilan proses *adaptive reuse* agar berpengaruh pada peningkatan nilai properti.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bond, Christina. 2011. *Adaptive Reuse: Explaining Collaborations within a Complex Process*. United States: University of Oregon.
- Bullen, Peter A. 2004. *Sustainable Adaptive Reuse Of The Existing Building Stock In Western Australia*. Perth: Faculty of the Built Environment, Art and Design (BEAD), Curtin University of Technology.
- Bullen, Peter A. and Love, Peter E.D. 2009. *Factors influencing the adaptive reuse of buildings*. Perth: Department of Construction Management, Curtin University of Technology.
- Compton, Benjamin. *Adaptive Reuse: Preservation's Next Argument*. Ohio: Miami University.
- Diyanti, Dwitarsari. 2012. *Strategi Marketing Public Relations (MPR) dalam Proses Rebranding*. Depok: Universitas Indonesia.
- Febu, Mohammad Andri. 2005. *Adaptive reuse Bangunan-Bangunan Tua : Suatu Tinjauan Kritis Terhadap Tiga Museum di Sekitar Taman Fatahilah Jakarta*. Depok: Departemen Arsitektur Universitas Indonesia.
- Flacher, David Hackett. 1970. *Fallacies of Question Framing*. Harper Press. Fong, Polly. *A study of store location patterns inside enclosed shopping environments*. University College London, UK.
- Gilliland, Charles E. 2011. *The Texas Property Tax System*. Texas: A&M University.
- Harjanti, Astriana. 2002. *Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman Menjadi Komersial di Kawasan Kemang Jakarta selatan*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Juwana, Jimmy S. 2008. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga.
- Koslow, Julia. 2009. *Opportunities and Challenges in Whole-Building Retrofits*. United States: University of Michigan.
- Kusuma, Hanson E. 2019. *Analisis Isi*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Macdonald, Angus John dan Hardani, H, Wibi. 2001. *Struktur & Arsitektur edisi 2*. Jakarta: Erlangga,
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Miles Mike E., Berens G., dan Weiss M.A. 2000. *Real Estate Development: Principles and Process 3rd*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Pearce, D.W. and Turner, R.K. 1990. *Economics of Natural Resources and the Environment*. London: Harvester Wheatsheaf.
- Pontoh, Nia K., Kustiawan, Iwan. 2008. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung: ITB.
- Prihatmanti, Rani dan Bahauddin, Azizi. 2013 *Impacts Of Adaptive Reuse In The Unesco Listed Heritage Buildings, George Town, Penang*. Penang: School of Housing, Building and Planning Universiti Sains Malaysia.
- Rabun, J. S., and Kelso, R. M. 2009. *Building Evaluation for Adaptive Reuse and Preservation*. New York: John Wiley and Sons, Inc.
- Saebani, Beni Ahmad. 2008. *Metode Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia.
- Sandra, Made Yanninga Gandaw. 2013. *Perubahan Fungsi Ruang Arsitektur Keterkaitannya Terhadap Nilai Properti*. Depok: Departemen Arsitektur Universitas Indonesia.
- Shilling, James D. 2002. *Real Estate 13th edition*. Southern-West Thomson Learning. University of Wisconsin.
- Shipley, Robert., Steve Utz., dan Michael Parsons. 2006. *Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada*. International

- Journal of Heritage Studies Vol. 12, No. 6, November 2006, pp. 505–520.
- Shishavan, Niroumand. 2013. *Comparative Investigating Of Adaptive Reuse And Sustainable Architecture With Social Approach*. Alam Cipta Vol 6 (2) December. Iran: University of Bonab.
- Siagian, Yohanes Oktavianus. *What is Interior Architecture*. Diakses pada 11 Februari 2019 dari [https://www.academia.edu/1478448/What\\_is\\_Interior\\_Architecture](https://www.academia.edu/1478448/What_is_Interior_Architecture).
- Sudibya, Gana Pramananda. 2015. *Keterkaitan Adaptive Reuse Dengan Perubahan Nilai Properti (Studi Kasus: Istana Kuta Galeria, Bali)*. Depok: Universitas Indonesia.
- Suprapno. (2010, 4 Mei). Pemahaman Sederhana Konsep Highest And Best Uses Analysis. Diakses pada 2 September 2019 dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2305/Pemahaman-Sederhana-Konsep-Highest-And-Best-Uses-Analysis.html>.
- Suyanto, Bagong. 2011. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Jakarta: Kencana.
- Tangoro, Dwi. 2010. *Struktur Bangunan Tinggi dan Bentang Lebar*. Depok: Universitas Indonesia.
- The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago: Illinois.
- Victoria, Heritage Council. 2013. *Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities & Challenges*. Melbourne: Heritage Council of Victoria.
- Wikipedia. <http://en.wikipedia.org/wiki/Property>.
- William J. Mitchell. 2000. *City of Bits*. London: MIT Press.
- Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois.
- Young, Matthew A. 2009. *Adapting To Adaptive Reuse: Comments And Concerns About The Impacts Of A Growing Phenomenon*. Southern California Interdisciplinary Law Journal Vol. 18 pp. 703-728

# ADAPTIVE REUSE PADA COMMERCIAL BUILDING SEBAGAI UPAYA MENINGKATKAN INVESTASI PROPERTI

Iwan Wibisono<sup>1</sup>, Ary Deddy Putranto<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

<sup>2</sup>Dosen Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Brawijaya

[iwanwibisono@ub.ac.id](mailto:iwanwibisono@ub.ac.id)

## RINGKASAN

Setiap bangunan sebenarnya memiliki potensi untuk mengakomodasi beberapa perubahan. Perubahan fungsi pada bangunan tidak terlepas dari berkembangnya kreativitas dan keinginan manusia untuk menghasilkan sesuatu yang baru. Apabila langkah adaptive reuse sukses dilakukan, maka dengan sendirinya akan mampu untuk meningkatkan nilai properti ataupun kawasan dan akan membuat harga sewa ataupun harga jual properti tersebut menjadi lebih tinggi.

Aset fisik terbesar yang ditawarkan oleh sebagian besar bangunan lama adalah lokasi. Di banyak kota-kota besar, bangunan lama menempati lokasi di pusat kota. Tidak setiap properti adalah calon yang baik untuk adaptive reuse, tapi dengan beberapa panduan sederhana dan kreativitas untuk mengubah hal negatif menjadi fitur unik maka akan dapat memberikan nilai baru pada aset yang menurun. Adaptive reuse dari properti yang sudah ada dapat memiliki dampak yang signifikan terhadap ekonomi lokal dan memberikan peluang ekonomi yang lebih besar.

Rencana memodifikasi dan beradaptasi sesuai perubahan keadaan merupakan proses yang kompleks dimana banyak orang yang terlibat, seperti perencana, pengembang, profesional pelestari sejarah, dan pemerintah sehingga banyak faktor penentu untuk mendukung keberhasilan proses adaptive reuse agar berpengaruh pada peningkatan nilai properti.

Kata Kunci: fungsi, adaptive reuse, nilai properti

## SUMMARY

*Each building actually has the potential to accommodate some changes. Changes in the function of the building can not be separated from the development of creativity and human desire to produce something new. If the adaptive reuse step is successful, it will automatically increase the value of the property or area and will make the rental price or selling price of the property higher.*

*The greatest physical asset that most older buildings offer is location. In many large cities, old buildings occupy locations in the city center. Not every property is a good candidate for adaptive reuse, but with a few simple guidelines and the creativity to turn negativity into a unique feature it can add new value to a declining asset. Adaptive reuse of existing property can have a significant impact on the local economy and provide greater economic opportunities.*

*The plan to modify and adapt according to changing circumstances is a complex process in which many people are involved, such as planners, developers, historical preservation professionals, and the government so that there are many determining factors to support the success of the adaptive reuse process in order to have an effect on increasing property values.*

*Keyword: function, adaptive reuse, property value*

## PENDAHULUAN

### 1 Latar Belakang

Di Kota Malang terdapat salah satu commercial building berupa pusat perbelanjaan yang sangat terkenal pada era 90an sampai 2000an yang kini telah beralih fungsi menjadi hotel. Gedung tersebut merupakan Mal Mitra 2 yang sekarang kita ketahui telah berubah fungsi menjadi Hotel

Savana. Gedung mail mitra 2 sebagai salah satu commercial building kemudian dikembangkan agar lebih tepat untuk fungsi baru yang direncanakan, ide yang terlintas adalah merubah gedung pusat perbelanjaan ini menjadi Hotel berbintang dengan motivasi keuntungan jangka panjang serta respon dari meningkatnya kebutuhan publik terhadap ketersediaan hotel di Kota Malang.

Dari studi kasus diatas, ada fungsi kegiatan baru yang digunakan sebagai pemicu untuk meningkatkan kembali nilai tempat tersebut dari yang sebelumnya merupakan bangunan dengan retail kosong yang mengalami penurunan pemasukan menjadi lebih memiliki nilai jual maupun sewa. Dengan adanya penambahan nilai produktivitas yang positif maka akan berdampak pada meningkatnya suatu nilai investasi properti.

Fokus dalam penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana suatu tempat yang mengalami penurunan performa, dimanfaatkan kembali secara produktif dengan beralih fungsi baru yang memenuhi kebutuhan masyarakat. Penelitian ini lebih di titikberatkan pada proses mengubah fungsi bangunan dengan meninggalkan fungsinya yang lama tanpa merobohkan bangunan sebelumnya atau sering disebut dengan adaptive reuse dengan tujuan untuk mengangkat nilai investasi properti dan memaksimalkan nilai yang tersembunyi pada properti tersebut.

## **2 Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif, penelitian ini bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian, misalkan perilaku, persepsi, tindakan dan sebagainya dengan cara mendeskripsikan dalam bentuk kata-kata. Kategori penelitian menggunakan penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif mengidentifikasi dan menguraikan siapa, apa, kapan, di mana, dan bagaimana karakteristiknya. Penelitian deskriptif merupakan suatu cara melakukan pengamatan dimana indikator-indikator mengenai variabel adalah jawaban-jawaban terhadap pertanyaan yang diberikan secara lisan maupun tulisan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif yang berfokus kepada perubahan nilai investasi properti yang ditimbulkan oleh perubahan fungsi pada bangunan yang tidak terpakai.

Strategi yang digunakan dalam penelitian ini ialah strategi penelitian studi kasus (case study). Penelitian studi kasus menyusun pengetahuan tentang persoalan tertentu dari kasus yang memiliki batasan wilayah, kegiatan/program, atau waktu. Penelitian tentang bangunan atau kawasan tertentu yang dibangun pada kurun waktu tertentu termasuk dalam penelitian dengan pendekatan studi kasus. Penelitian tentang sejarah, bangunan, produk, kejadian, dll yang termasuk dalam penelitian case study (Creswell, 2007) biasanya berupa penelitian deskriptif. Creswell (2007) menyebutkan studi kasus sebagai pendekatan kualitatif. Studi kasus dapat menjadi sepenuhnya kualitatif bila menggunakan metode pengumpulan data terbuka saja. (Kusuma, Hanson E. 2019.)

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat atau bersamaan dengan proses pengumpulan data lapangan berlangsung. Langkah pertama dari analisis data ini adalah melakukan manajemen data. Data kualitatif dikumpulkan menggunakan metode pengumpulan data terbuka. Pada pengumpulan data dengan wawancara, semua yang dikatakan oleh responden direkam menggunakan alat perekam. Langkah kedua adalah melakukan penyajian atau reduksi data. Pada tahap reduksi atau penyederhanaan data ini penulls akan merangkum dan memilah-milah data untuk menentukan mana data yang penting dan relevan serta mana data yang tidak penting dan tidak/kurang relevan. Setelah data direduksi, untuk meramu dan meringkas temuan, peneliti membuat model temuan secara visual dalam table, diagram, gambar, peta, atau bentuk visualisasi lainnya. Model akan memudahkan hasil penelitian dipahami dan dikomunikasikan ke orang lain. Model akhir seperti ini dapat disebut model hipotesis (hypothetical model).

Variabel bebas atau independent variable merupakan variabel yang mempengaruhi atau menjadi sebab timbulnya perubahan oleh variabel terikat. Dalam penelitian ini variabel bebas merupakan aspek dari faktor yang mempengaruhi adaptive reuse yaitu pemerintah, ekonomi, lingkungan, dan bangunan. Variabel terikat atau dependent variable merupakan variabel yang diamati dan diukur, serta menjadi akibat dari adanya variabel bebas. Dalam penelitian ini terdapat variabel terikat, yaitu nilai investasi properti.

### 3 Hasil dan Pembahasan

#### 3.1 Faktor yang Mempengaruhi *Adaptive Reuse*

##### A. Pemerintah

Di dalam melakukan perubahan dari fungsi pusat perbelanjaan menjadi fungsi hotel terjadi perbedaan pada klasifikasi zoning yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah melalui penetapan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2010 - 2030. Seperti yang dituliskan dalam Bab VI (Rencana Pola Ruang Wilayah) bagian Rencana Kawasan Perdagangan dan Jasa pada pasal 50 ayat (3), zoning pada Jalan Letjend Sutoyo diperuntukkan untuk kawasan perdagangan dan jasa.

Dalam hal ini terjadi proses negosiasi dalam permohonan izin mendirikan bangunan antara developer dengan pemerintah daerah yang pada akhirnya IMB dengan Nomor 1605 Tahun 2011 dikeluarkan oleh pemerintah daerah perihal pemberian izin mendirikan bangunan dengan fungsi usaha - hotel dan IMB dengan Nomor 3559 Tahun 2013 perihal pemberian izin mendirikan bangunan (penambahan luas bangunan). Hal ini juga sesuai dengan ketentuan umum kegiatan perdagangan dan jasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) yaitu, menyediakan kawasan komersil yang nyaman, aman, dan produktif untuk berbagai macam pola pengembangan yang diinginkan masyarakat.

##### B. Lingkungan

Faktor lingkungan pada proses *adaptive reuse* yang berkaitan dengan prinsip fisik HBU yang telah dijelaskan pada pustaka, yaitu analisis kelayakan secara fisik berkaitan dengan apakah suatu properti (bangunan) atau alternatif properti layak untuk didirikan di atas satu bidang tanah tertentu dengan karakteristik tanah yang tertentu pula. Karakteristik fisik tanah berupa lokasi, luas, maupun bentuk, sangat berpengaruh terhadap alternatif properti yang dapat dikembangkan di atasnya.

*Adaptive reuse* merupakan metode yang dipilih untuk mengalihfungsikan bangunan yang tidak termanfaatkan secara maksimal. Penggunaan bangunan dalam jangka waktu yang lebih lama dengan memperpanjang masa guna bangunan akan dapat menurunkan konsumsi energi dan polusi dibandingkan membangun baru, sehingga berkontribusi secara signifikan terhadap lingkungan yang keberlanjutan. Keberlanjutan akan melibatkan biaya yang lebih rendah dalam kaitannya dengan bahan, transportasi, energi dan polusi. Proses pembongkaran dianggap sebagai kegiatan yang tidak ramah lingkungan. Selain itu merenovasi dengan penggunaan fungsi baru menghasilkan lebih sedikit limbah, penggunaan bahan, waktu dan energi dibanding pembongkaran untuk kemudian dibangun kembali. Dengan *adaptive reuse* pada bangunan tidak terpakai mengurangi kebutuhan akan lahan kosong untuk pembangunan sehingga ruang terbuka hijau tetap tersedia. Kegiatan *adaptive reuse* secara inheren terintegrasi dengan strategi perencanaan pertumbuhan kota pintar dengan mengurangi kebutuhan untuk konstruksi baru dan hilangnya lahan-lahan.

##### C. Ekonomi

*Key person* mengungkapkan, dalam proses operasional Hotel Savana hingga saat ini telah menunjukkan pemasukan yang cukup baik sesuai dengan target yang telah ditentukan oleh *Company Real Estate Management*. Pada kenyataannya memang pemasukan Hotel Savana telah sesuai dengan proyeksi konsultan, setelah masa promo terdapat ketentuan adanya kenaikan harga yang signifikan. Keuntungan bersih perbulannya meningkat tajam. Begitu pula minat tamu hotel untuk menginap disini juga semakin besar. Dengan kenaikan harga yang cukup signifikan ini malah menempatkan Hotel Savana ke dalam posisinya yang sebenarnya sebagai hotel berbintang.

Senada dengan itu *key person* juga mengungkapkan bahwa antusias tamu hotel terhadap peluncuran Hotel Savana semakin meningkat, disamping karena hotelnya yang

masih baru dan Fresh, tim marketing gencar untuk memasarkan Hotel Savana ke berbagai kota di Indonesia. Pemasukan perbulannya juga cukup memuaskan. Paling tidak jika dibandingkan dengan beban operasional Hotel hasil yang didapatkan jauh di atas itu. Pembukaan Hotel Savana telah memenuhi kepentingan dan ekspektasi seluruh *stake holder* yang terkait dengan perusahaan maupun pemilik asset.

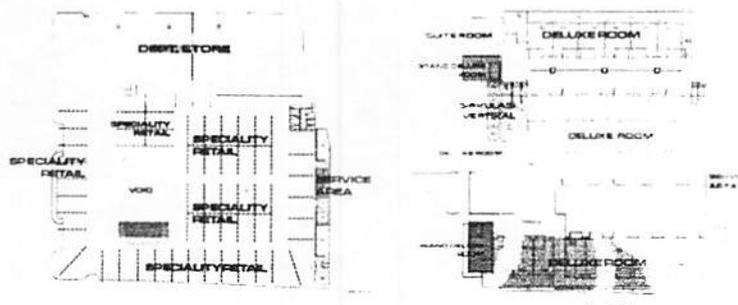
Ditilik dari data-data yang didapatkan oleh peneliti menunjukkan tahapan pembaharuan aset telah membuat arus keuangan menjadi segar kembali. Keuntungan dalam model bisnis hotel dibanding bisnis pusat perbelanjaan dinilai stabil, salah satu faktornya adalah tidak adanya suatu keterkaitan antara tingkat keterisian dengan efek secara keseluruhan. Masing-masing kamar hotel merupakan pos-pos pendapatan yang berdirisendiri-sendiri (*private*) tidak terpengaruh apabila tingkat keterisian kurang dari 50% sekalipun, berbeda dengan pusat perbelanjaan yang memiliki efek yang cukup signifikan apabila salah satu penyewa memutuskan untuk menghentikan masa okupansinya, jika salah satu toko tutup dan tidak segera terisi dengan penyewa baru, maka seluruh atmosfer dalam koridor sebuah pusat perbelanjaan akan terpengaruh. Ruang toko yang kosong secara langsung memberikan pengaruh negatif pada penyewa di samping kanan kirinya jika ada salah satu toko yang tutup.

#### D. Bangunan

Dalam prosesnya perencanaan Hotel dari gedung Mal Mitra 2 berusaha untuk mempertahankan kondisi eksisting rangka bangunan struktur yang sudah ada sebelumnya, aspek-aspek pertimbangan struktur dan utilitas akan dibahas dalam analisis desain arsitektur Hotel Savana.

Dalam sebuah kesempatan *key person* PT. Mitra Anugrah Jaya memberikan keterangan bahwa ide untuk mempertahankan rangka struktur bangunan eksisting Mitra 2 adalah untuk mempersingkat waktu dan biaya. Dalam perencanaan Hotel Savana diharapkan dapat memanfaatkan struktur bangunan Mitra 2, tapi tetap dilakukan perhitungan yang mendetail oleh ahli struktur mengenai kekuatan pembebanannya. Sehingga pada saat pembangunannya tidak perlu lagi membuat pondasi yang baru. Pilar-pilar, balok dan pelat lantai tetap digunakan kembali. Sedangkan tampak muka bangunan dan elemen arsitektur ruang dalamnya di rubah total.

Pada data eksisting Mal Mitra 2 memiliki bentangan kolom yang cukup lebar mencapai 10 meter. Hingga arsiteknya mensiasati bentangan grid kolom selebar 10 meter ini dengan membaginya menjadi dua atau tiga kamar tanpa ada kolom tambahan di tengah-tengahnya. Arsitek membagi tipe kamar sesuai dengan luasannya yang berkisar antara 29m<sup>2</sup> hingga 145m<sup>2</sup> dengan tipe-tipe Junior suite, Grand deluxe, Deluxe, Superior, Royal suite, Family suite, Savana suite dan President suite.



Gambar 3.1 Perbandingan denah Mal Mitra 2 dan Hotel Savana

Mengenai konsep bangunan hotel dan strategi dalam mensiasati desain secara umum, konsep arsitektur yang dipakai adalah arsitektur modern. Dalam pengaturan program ruang, adanya atrium dapat memberikan efek yang cukup signifikan terhadap atmosfer ruang dalam. Arsitek mendesain dari dalam ke luar, dalam artian arsitek membuat denah dengan grid kolom yang sudah ada (eksisting Mal Mitra 2) lalu di desain bagian tampak depannya.

### 3.2. Perubahan Nilai Investasi Properti Akibat Adaptive Reuse

Tabel 3.1. *Construction Cost Planning (first cost) Hotel*

<b>A Fee Konsultan</b>						
1	Biaya Konsultan		15,000 m <sup>2</sup>	Rp 150,000	Rp 2,250,000,000	Rp 3,450,000,000
2	Biaya Perencanaan		15,000 m <sup>2</sup>	Rp 80,000	Rp 1,200,000,000	
<b>B Perizinan</b>						
1	Biaya Perizinan		15,000 m <sup>2</sup>	Rp 40,000	Rp 600,000,000	Rp 600,000,000
<b>C Konstruksi (Rate: Rp. 4.000.000/m<sup>2</sup>)</b>				Rp 4,000,000		Rp 58,500,000,000
1	Pekerjaan Persiapan	5.0%	15,000 m <sup>2</sup>	Rp 200,000	Rp 3,000,000,000	
2	Pekerjaan Struktur	20.0%	15,000 m <sup>2</sup>	Rp 800,000	Rp 12,000,000,000	
3	Pekerjaan Finishing	19.0%	15,000 m <sup>2</sup>	Rp 760,000	Rp 11,400,000,000	
4	Pekerjaan Mekanikal	16.0%	15,000 m <sup>2</sup>	Rp 640,000	Rp 9,600,000,000	
5	Pekerjaan Elektrikal	15.0%	15,000 m <sup>2</sup>	Rp 600,000	Rp 9,000,000,000	
6	Pekerjaan Plumbing	7.5%	15,000 m <sup>2</sup>	Rp 300,000	Rp 4,500,000,000	
7	Pekerjaan Interior	15.0%	15,000 m <sup>2</sup>	Rp 600,000	Rp 9,000,000,000	
<b>D Contingencies 2%</b>						
						Rp 891,000,000
<b>Total</b>						Rp 63,441,000,000
<b>PPN 10%</b>						Rp 6,344,100,000
<b>GRAND TOTAL</b>						Rp 69,785,100,000

Tabel 3.2. *Asumsi perhitungan produktifitas dari alternatif Hotel Savana*

Asumsi harga rata-rata kamar	Rp 450,000.00
Biaya pengembangan Hotel Savana	Rp 70,000,000,000.00
Total luasan lantai aset gedung Hotel Savana	15000
Nominal total ruang kamar	180
Asumsi total pendapatan rata-rata dari penjualan kamar	Rp 2,430,000,000.00
Departement income rata-rata	Rp 1,650,000,000.00
Total pendapatan tiap bulan	Rp 4,080,000,000.00

Terlihat dalam tabel diatas tampak bahwa pendapatan dari Hotel lebih besar daripada pusat perbelanjaan, namun dari sisi Investasi bisnis Hotel menghasilkan angka yang lebih besar. Hal ini dikarenakan seluruh biaya Fit Out Interior menjadi beban investasi hotel dari mulai kamar hingga kamar mandi.

Keseluruhan luasan gedung Hotel Savana memberikan kontribusi pendapatan, keseluruhan prosentase pendapatan terbesar adalah berasal dari penjualan kamar. Aktifitas penjualan kamar hotel dilakukan setiap harinya hingga tim pemasaran dapat melakukan aksi secepatnya apabila tingkat keterisian berada di bawah target yang telah ditentukan. Dalam tabel anggaran diatas memang terlihat angka yang harus dikeluarkan untuk pengeluaran operasional sangat besar mengingat staf operasional hotel memerlukan kuantitas yang mencukupi untuk melayani pembeli secara personal.

Perubahan rate harga pada bisnis hotel dapat disesuaikan tanpa menunggu waktu yang lama, Keputusan untuk menyesuaikan harga penjualan setiap kamar ini ditentukan oleh manajemen properti mengacu pada proyeksi yang telah ditentukan *Company Real Estate Management*. Adapun sumber pendapatan dari bisnis hotel diantaranya antara lain dari

penjualan makanan dan minuman, sewa ruang pertemuan untuk rapat, ruangan spa dan relaksasi, serta sewa ruangan kolam renang untuk acara *outdoor*.

Dari segi pendapatan, perubahan fungsi bangunan ini mendatangkan keuntungan bagi pihak developer. Modifikasi pada satu unit retail menghasilkan satu unit kamar untuk kemudian kembali dijual kepada masyarakat umum, sehingga developer mendapatkan keuntungan pada investasi yang dilakukan.

#### 4 Kesimpulan

Pada penelitian dapat dilihat bahwa terjadinya peningkatan nilai properti pada proses adaptive reuse dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti pemerintah, ekonomi, lingkungan dan bangunan. Didalam nilai properti sendiri terdapat prinsip penilaian yang digunakan, yaitu prinsip penggunaan terbaik dan tertinggi (Principle of Highest and Best Use). Menentukan penggunaan tertinggi dan terbaiknya (HBU) atau penggunaan yang paling mungkin atas properti yang paling berpengaruh secara signifikan terhadap nilainya.

Dari faktor pemerintah adaptive reuse berhasil dilakukan tanpa adanya bentrok ataupun gangguan, baik dari masyarakat sekitar maupun perizinan atau peraturan pemerintah. Peruntukkan lahan juga membuat nilai properti semakin meningkat. Sedangkan dari faktor ekonomi, proses adaptive reuse juga dikatakan berhasil.

Dari segi ekonomi pertimbangan untuk melakukan adaptive reuse dirasa benar dan berhasil, karena dana yang di investasikan mendapat return yang lebih cepat dan lebih besar dibandingkan memperbaiki bangunan dengan fungsi yang sama (pusat perbelanjaan). Dari hasil analisis dapat dilihat jika pembangunan Hotel Savana berpengaruh terhadap meningkatnya nilai ekonomi dan nilai produktivitas pada bangunan pusat perbelanjaan yang telah dirubah fungsinya menjadi hotel. Hal ini dapat dikemukakan karena meningkatnya aktivitas pada bangunan pusat perbelanjaan yang diubah fungsinya menjadi hotel dan perubahan tersebut memberikan keuntungan dari segi pendapatan kepada pemilik properti.

Faktor lingkungan mempengaruhi keberhasilan proses adaptive reuse dikarenakan lokasi yang strategis membuat fungsi baru bangunan dapat berjalan dengan baik dan mendapatkan respon yang baik pula. Faktor sosial atau manusia juga mempengaruhi, dikarenakan meningkatnya jumlah wisman dan meningkatnya TPK hotel berbintang membuat kebutuhan akan hunian/hotel berbintang cukup besar.

Faktor terakhir yaitu faktor bangunan. Pemilihan keputusan pada faktor ini juga dinilai berhasil, dari struktur bangunan yang dipertahankan guna mempersingkat waktu dan biaya, retail yang diubah menjadi kamar sehingga memaksimalkan kepuasan penghuni kamar, desain yang dibuat dengan mempertahankan dan menambah void untuk fungsi skylight yang dapat menambah nilai estetika, dan membuat spot yang dulunya tidak ada nilai jual menjadi lebih menjual.

#### Daftar Pustaka

- Bond, Christina. 2011. *Adaptive Reuse: Explaining Collaborations within a Complex Process*. United States: University of Oregon.
- Bullen, Peter A. 2004. *Sustainable Adaptive Reuse Of The Existing Building Stock In Western Australia*. Perth: Faculty of the Built Environment, Art and Design (BEAD), Curtin University of Technology.
- Bullen, Peter A. and Love, Peter E.D. 2009. *Factors influencing the adaptive reuse of buildings*. Perth: Department of Construction Management, Curtin University of

## Technology.

- Compton, Benjamin. *Adaptive Reuse: Preservation's Next Argument*. Ohio: Miami University.
- Diyanti, Dwitarsari. 2012. *Strategi Marketing Public Relations (MPR) dalam Proses Rebranding*. Depok: Universitas Indonesia.
- Febu, Mohammad Andri. 2005. *Adaptive reuse Bangunan-Bangunan Tua : Suatu Tinjauan Kritis Terhadap Tiga Museum di Sekitar Taman Fatahillah Jakarta*. Depok: Departemen Arsitektur Universitas Indonesia.
- Flacher, David Hackett. 1970. *Fallacies of Question Framing*. Harper Press. Fong, Polly. *A study of store location patterns inside enclosed shopping environments*. University College London, UK.
- Gilliland, Charles E. 2011. *The Texas Property Tax System*. Texas: A&M University.
- Harjanti, Astriana. 2002. *Identifikasi Faktor-faktor Penyebab Perubahan Penggunaan Lahan Permukiman Menjadi Komersial di Kawasan Kemang Jakarta selatan*. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Juwana, Jimmy S. 2008. *Panduan Sistem Bangunan Tinggi*. Jakarta: Erlangga.
- Koslow, Julia. 2009. *Opportunities and Challenges in Whole-Building Retrofits*. United States: University of Michigan.
- Kusuma, Hanson E. 2019. *Analisis Isi*. Bandung: Institut Teknologi Bandung.
- Macdonald, Angus John dan Hardani, H, Wibi. 2001. *Struktur & Arsitektur edisi 2*. Jakarta: Erlangga,
- Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Miles Mike E., Berens G., dan Weiss M.A. 2000. *Real Estate Development: Principles and Process 3rd*. Washington DC: Urban Land Institute.
- Pearce, D.W. and Turner, R.K. 1990. *Economics of Natural Resources and the Environment*. London: Harvester Wheatsheaf.
- Pontoh, Nia K., Kustiawan, Iwan. 2008. *Pengantar Perencanaan Perkotaan*. Bandung:ITB.
- Prihatmanti, Rani dan Bahaudin, Azizi. 2013 *Impacts Of Adaptive Reuse In The Unesco Listed Heritage Buildings, George Town, Penang*. Penang: School of Housing, Building and Planning Universiti Sains Malaysia.
- Rabun, J. S., and Kelso, R. M. 2009. *Building Evaluation for Adaptive Reuse and Preservation*. New York: John Wiley and Sons, Inc.
- Saebani, Beni Ahmad. 2008. *Metode Penelitian*. Bandung: Pustaka Setia.
- Sandra, Made Yaningga Gandaw. 2013. *Perubahan Fungsi Ruang Arsitektur Keterkaitannya Terhadap Nilai Properti*. Depok: Departemen Arsitektur Universitas Indonesia.
- Shilling, James D. 2002. *Real Estate 13th edition*. Southern-West Thomson Learning. University of Wisconsin.
- Shiple, Robert., Steve Utz., dan Michael Parsons. 2006. *Does Adaptive Reuse Pay? A Study of the Business of Building Renovation in Ontario, Canada*. International Journal of Heritage Studies Vol. 12, No. 6, November 2006, pp. 505–520.
- Shishavan, Niroumand. 2013. *Comparative Investigating Of Adaptive Reuse And Sustainable Architecture With Social Approach*. Alam Cipta Vol 6 (2) December.Iran: University of Bonab.
- Siagian, Yohanes Oktavianus. *What is Interior Architecture*. Diakses pada 11 Februari 2019 dari [https://www.academia.edu/1478448/What\\_is\\_Interior\\_Architecture](https://www.academia.edu/1478448/What_is_Interior_Architecture).

- Sudibya, Gana Pramananda. 2015. *Keterkaitan Adaptive Reuse Dengan Perubahan Nilai Properti (Studi Kasus: Istana Kuta Galeria, Bali)*. Depok: Universitas Indonesia.
- Suprapno. (2010, 4 Mei). Pemahaman Sederhana Konsep Highest And Best Uses Analysis. Diakses pada 2 September 2019 dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2305/Pemahaman-Sederhana-Konsep-Highest-And-Best-Uses-Analysis.html>.
- Suyanto, Bagong. 2011. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Jakarta: Kencana.
- Tangoro, Dwi. 2010. *Struktur Bangunan Tinggi dan Bentang Lebar*. Depok: Universitas Indonesia.
- The Appraisal Institute. 2001. *The Appraisal of Real Estate, Twelfth Edition*. Chicago: Illinois.
- Victoria, Heritage Council. 2013. *Adaptive Reuse of Industrial Heritage: Opportunities & Challenges*. Melbourne: Heritage Council of Victoria.
- Wikipedia. <http://en.wikipedia.org/wiki/Property>.
- William J. Mitchell. 2000. *City of Bits*. London: MIT Press.
- Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institute of Real Estate Appraiser*. North Michigan, Chicago Illinois.
- Young, Matthew A. 2009. *Adapting To Adaptive Reuse: Comments And Concerns About The Impacts Of A Growing Phenomenon*. Southern California Interdisciplinary Law Journal Vol. 18 pp. 703-728