

Penerapan *Adaptive Reuse* Pada Annarto Mall Kecamatan Tarogong Kidul Kota Garut

Adhitya Surya Pratama¹, Anjas Ninda Hantari², Keisha Aulia Sambas³

¹Institut Teknologi Garut, Indonesia

E-mail: adhityapratama@itg.ac.id

Info Artikel

Dikirim: 20 November 2024

Diterima: 30 November 2024

Diterbitkan: 30 November 2024

Kata kunci:

Adaptive Reuse;

Shopping Mall;

Bangunan Terbengkalai.

ABSTRAK

Adaptive Reuse, sebagai strategi pengembangan kawasan perkotaan, semakin menjadi perhatian dalam menghadapi tantangan revitalisasi pusat perbelanjaan yang terbengkalai. Penelitian ini menggambarkan penerapan *Adaptive Reuse* pada Annarto Mall di Kecamatan Tarogong Kidul, Kota Garut. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengevaluasi keberhasilan dan dampak dari strategi *Adaptive Reuse* dalam menghidupkan kembali Annarto Mall. Metode penelitian melibatkan survei lapangan dan analisis data deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan *Adaptive Reuse* pada Annarto Mall berhasil menghasilkan revitalisasi yang signifikan. Berbagai aspek seperti penggunaan ruang dan fungsi bangunan telah diubah untuk memenuhi kebutuhan baru dan meningkatkan daya tarik komersial. Dampak positif terlihat dalam peningkatan kunjungan pelanggan, pertumbuhan ekonomi lokal, dan perubahan positif dalam persepsi masyarakat terhadap pusat perbelanjaan. Penelitian ini memberikan kontribusi pada pemahaman praktis dan teoritis mengenai penerapan *Adaptive Reuse* dalam konteks pusat perbelanjaan terbengkalai. Implikasi dari penelitian ini dapat digunakan sebagai panduan bagi pengembang, pemerintah daerah, dan pemangku kepentingan terkait dalam menghadapi tantangan revitalisasi pusat perbelanjaan yang serupa. Kesimpulan dari penelitian ini mendukung pentingnya *Adaptive Reuse* sebagai strategi berkelanjutan dalam mengatasi perubahan kebutuhan pasar dan menjaga keberlanjutan lingkungan perkotaan.

1. PENDAHULUAN

Bangunan komersial yang tidak terpakai atau terbengkalai merupakan tantangan yang umum di banyak kota, termasuk di Kecamatan Tarogong Kidul, Kota Garut. Fenomena ini tidak hanya berdampak pada aspek visual dan estetika lingkungan, tetapi juga menciptakan potensi pemborosan sumber daya dan ruang yang berharga. Salah satu pendekatan untuk mengatasi masalah ini adalah melalui penerapan *Adaptive Reuse*, suatu strategi penggunaan kembali bangunan yang sudah ada dengan memberikan fungsi baru sesuai dengan kebutuhan zaman [1]. Penelitian ini akan mendalami ke dalam proses implementasi *Adaptive Reuse* serta dampaknya terhadap revitalisasi dan keberlanjutan bangunan komersial di Kecamatan Tarogong Kidul. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memberikan panduan praktis bagi pengembang dan pemangku kepentingan terkait dalam merancang dan melaksanakan strategi *Adaptive Reuse* [2]. Bagaimana *Adaptive Reuse* dapat diterapkan secara efektif untuk menghidupkan kembali Annarto Mall sebagai bangunan multifungsional yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat setempat.

2. METODE PENELITIAN

Analisis data dilakukan dengan metode penelitian deskriptif. Data hasil kriteria bangunan shopping mall dan kriteria bangunin terbelengkalai menjadi parameter untuk meliha elemen fisik pada studi kasus Data dari observasi dan dokumentasi akan dianalisis secara deduktif untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang implementasi *Adaptive Reuse* pada Annarto Mall Garut. Instrumen penelitian yang digunakan mencakup daftar periksa untuk studi literatur, lembar observasi untuk pencatatan hasil observasi, dan analisis dokumen untuk mengevaluasi data yang didokumentasikan. Hasil dari penelitian ini adalah prototype desain dari implementasi metode *Adaptive Reuse* dan perbandingan desain, utilitas, analisis tapak menggunakan metode kritik tipikal dari studi kasus 23 Paskal Hypersquare Mall pada Annarto Mall Garut.

Pengertian *Adaptive Reuse* menurut (Heritage Council Victoria) merupakan 15 penggunaan kembali dengan memberikan kehidupan baru “*a new life*” pada suatu kawasan dari pada berusaha untuk mengabaikannya dari waktu ke waktu [3]. Menambahkan lapisan-lapisan baru tanpa menghapus lapisan yang sebelumnya sehingga suatu bangunan yang memiliki nilai sejarah tidak begitu saja terlupakan. *Adaptive Reuse* pada dasarnya melindungi nilai sejarah dan arsitektur bangunan, sekaligus memberi keeluasaan yang cukup untuk fungsi baru. Penerapan konsep *Adaptive Reuse* yang memiliki tujuan untuk memberikan fungsi baru ke dalam bangunan yang sudah terbelengkalai, memberikan desain baru tanpa menghancurkan keseluruhan struktur bangunan eksisting dan elemen-elemen didalamnya. Dalam buku yang berjudul ‘*Old Buildings, New Forms: New Directions in Architectural Transformations*’ [4] terdapat lima tipe pendekatan *Adaptive Reuse* yaitu [5]:

1) *Insertions*

Dimana suatu struktur yang baru akan di ‘insert’ yang berarti di masukannya ke dalam suatu struktur yang lama. Dengan pendekatan ini struktur interior berubah sepenuhnya dan digantikan dengan elemen desain yang baru bisa berupa beberapa bagian bahkan keseluruhan interior.

2) *Parasites*

Seperti layaknya mahluk hidup, parasit akan selalu menempel pada induknya mempunyai arti sebagai gaya arsitektur bersifat menyesuaikan terhadap bangunan lama. Sebagai bentuk pendukung struktural, terdapat ‘*intersections*’ antar struktur lama dengan yang baru. Dengan pendekatan ini bangunan akan menambah lebih ruang dari ruang eksisting.

3) *Juxtapositions*

Merupakan suatu tindakan menintrusi dengan menambahkan struktur atau massa bangunan yang baru dengan peletakan secara berdampingan atau berlawanan dengan struktur lamanya sementara massa bangunan yang baru memiliki kontribusi fungsi pada jarak. Bangunan lama akan tetap utuh tanpa ada perubahan struktur. Intrusi ini akan menghasilkan suatu kontras dari segi warna, material, dan tekstur. Namun akan tetap saling melengkapi dan menambahkan suatu nilai untuk keduanya.

4) *Wraps*

Konsep yang baru secara umum akan membungkus (*wraps*) suatu struktur desain yang lama dengan harapan dapat memproteksi eksterior bangunan lama dan menghasilkan bangunan dengan tampilan bentuk yang sama sekali berbeda

5) *Weavings*

Pada intrusi desain (*weavings*) struktur yang baru akan terangkaikan (*weaved*) luar maupun dalam dengan struktur baru nantinya. Desain yang baru akan tidak terlihat mencolok. Pendekatan dibuat dengan mengubah beberapa elemen tertentu dari struktur eksisting dengan membiarkan beberapa bagian utuh sembari menambahkan elemen ke bagian lain, keduanya akan terikat membentuk desain yang menyatu.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tujuan dibangunnya Annarto Mall untuk menjadi Shopping Center bertemakan syariah, fungsi lantai pertama adalah Muslim Center untuk menjual perlengkapan kaum muslim sementara itu untuk lantai 2 adalah space untuk Muslim General yang menjajakan produk fashion, oleh-oleh khas Garut dan oleh-oleh ibadah haji, lantai 3 difungsikan untuk pusat kuliner dan family area, untuk lantai paling atas yaitu lantai 4 diperuntukkan untuk fasilitas hiburan seperti restoran restoran besar dan bioskop. Dengan tambahan fungsi ruko yang ditempatkan

di area depan entrance Mall, akan tetapi kekurangan minat penyewa. Hal ini menyebabkan terhalangnya visual Mall yang menjadikan kurangnya pengunjung. Annarto Mall memenuhi aspek-aspek penilaian yaitu tidak optimalnya penggunaan infrastruktur dan fasilitas bangunan oleh konsumen, bangunan yang tidak dapat digunakan dan adanya tempat yang belum selesai terbangun [6]. Tidak optimalnya penggunaan Cahaya alami yang membuat bangunan ini memiliki ruangan yang gelap.

3.1 Karakteristik Bangunan Annarto Mall

Annarto Mall memenuhi ciri-ciri dari bangunan yang terbengkalai, untuk meninjau dan menganalisis elemen fisik dari Annarto Mall yaitu sebagai berikut:

- 1) Bangunan/proyek yang belum atau tidak selesai.
Pembangunan dilanjutkan saat sebagian ruko sudah disewakan yang membuat konsumen dan tenant tidak nyaman dalam melakukan aktivitas transaksi, sehingga Pembangunan tidak dilanjutkan dan terbengkalai ditengah Pembangunan.
- 2) Tidak layak dihuni
Karena kondisi bangunan yang tidak optimal seperti lampu yang dinyalakan hanya di beberapa lantai yang disewa oleh tenant membuat Mall ini sepi pengunjung dan banyaknya space kosong karena Pembangunan yang belum finish dengan maksimal.
- 3) Tidak dapat digunakan
Kios yang tidak laku karena sewa tempat dibuka bersamaan dengan waktu Pembangunan Kawasan yang notabeneanya kotor menjadi tempat ini tidak layak digunakan karena dari sisi kenyamanan dan keselamatan pengguna tidak optimal.
- 4) Bangunan non-fungsional.
Seiringnya waktu Mall ini jadi tidak lagi dikunjungi oleh konsumen karena fasilitas yang sudah mulai rusak dan ditinggalkan oleh tenant.

3.2 Analisis Kondisi Tapak Annarto Mall

Terdapat 5 elemen dasar dalam Tapak yaitu [7]:

- 1) Orientasi
Arah bangunan menghadap timur, meskipun sudah sesuai dengan arah orientasi matahari, bangunan ini memiliki sedikit bukaan dan terhalang oleh ruko yang terdapat di depan Mall. Sehingga cahaya matahari tidak optimal masuk kedalam Gedung Annarto Mall.
- 2) Aksesibilitas
Untuk akses jalan tertata dengan baik dengan 2 entrance untuk masuk dan keluar, akan tetapi lebar jalan hanya 4m dapat menyebabkan cross circulation.
- 3) Vegetasi
Minimnya vegetasi yang tersebar di Kawasan Mall menyebabkan tempat ini terlihat kering dan menyebabkan hawa yang panas.
- 4) View
Kurangnya pemanfaatan bukaan arah barat laut yang terdapat Gunung Papandayan dan arah selatan dengan view Gunung Guntur yang terhalang oleh ruko di depan Gedung Annarto Mall menjadikan tempat ini kurang nyaman untuk digunakan.
- 5) Eksisting
Kondisi tapak pada Annarto Mall terletak di tempat yang strategis yaitu Jl. Perintis Kemerdekaan, No. 1, Kecamatan Tarogong Kidul, Garut. Terdapat public space yaitu Lapang Kerkof diarah utara site, dan arah barat terdapat kawasan penduduk. Samping kanan Kawasan Annarto Mall terdapat Sungai Cimanuk. Dalam radius 500-meter terdapat Kawasan sekolah yaitu SMAN 1 Garut, SMPN 2 Tarogong Kidul, dan dalam radius 600-meter terdapat Kawasan Kampus Institut Teknologi Garut. Hal tersebut menjadi nilai tambahan dalam menarik konsumen Annarto Mall.



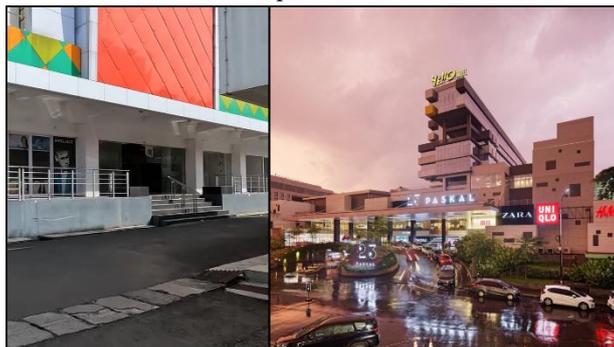
Gambar 1. Analisis Kondisi Tapak Annarto Mall
Sumber: Analisis Pribadi 2023

3.3 Perbandingan Eksisting Annarto Mall dan 23 Paskal Hyper Square

Dengan metode kritik arsitektur tipikal dan mengaitkan dengan, hal yang dapat dibandingkan antara Annarto Mall dan 23 Paskal Hyper Square yang memiliki fungsi sama yaitu [8] :

1) Entrance

Annarto mall memiliki kesamaan dengan 23 Paskal Hyper Square yaitu terdapat ruko di depan eksisting mall. Hal ini dapat menjadi perbandingan dalam pengolahan fasilitas yang ada. Akan tetapi perbandingan jarak 23 Paskal Hyper Square dengan ruko adalah 24-meter sedangkan Annarto Mall hanya 4 meter. Fasad Annarto Mall tertutup oleh ruko dan bentuk entrance kurang menarik.



Gambar 2. Perbandingan Entrance Annarto Mall & 23 Paskal Hyper Square
Sumber: Analisis Pribadi 2023

2) Horizontal Circulation

Terdapat beberapa elemen dari Horizontal Circulation yaitu (1) corridors, di Annarto Mall maupun 23 Paskal Hyper Square tertata dengan baik. (2) porches, atau bisa disebut teras. Pada bagian depan entrance Annarto Mall maupun 23 Paskal Hyper Square memiliki porches, akan tetapi kualitas desain dan elemen arsitektural di Annarto Mall dapat dibilang berbeda jauh dengan 23 Paskal Hyper Square. (3) doors, Annarto Mall memiliki 2 pintu akses utama, dan 2 pintu akses dari basement, sedangkan 23 Paskal Hyper Square memiliki 7 pintu akses dan 2 pintu akses dari basement dengan moda lift. (4) entrance foyers atau bisa disebut jarak antara pintu masuk dengan fungsi bangunan utama, kedua mall ini memiliki entrance foyers, yang membedakan hanya antara elemen-elemen arsitektural seperti ornament, furniture, lightning yang berbeda, 23 Paskal Hyper Square memiliki kriteria tersebut dengan baik. (5) balconies, Annarto Mall tidak memiliki balconies di depan kios-kios sehingga pengguna tidak memiliki tempat untuk menunggu. (6) lobbies terdapat 2 lobby untuk drop pengunjung di 23 Paskal Hyper Square, sedangkan Annarto Mall tidak memiliki lobby untuk drop point.

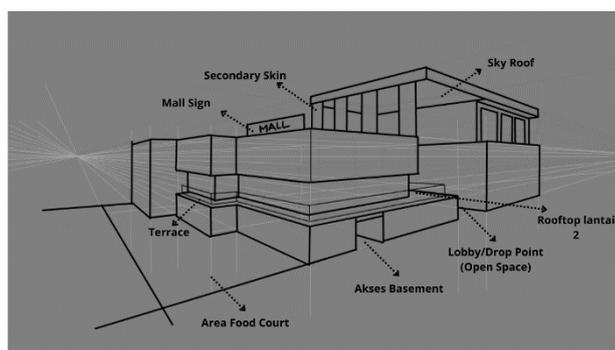
3) Vertical Circulation

Vertical circulation terdiri dari (1) lift, tidak tersedia di Annarto Mall, padahal terdapat 4 lantai bangunan[13]. Sedangkan 23 Paskal Hyper Square memiliki lift yang menghubungkan dari basement sampai lantai 3 bangunan. (2) escalator, terdapat fasilitas escalator di kedua mall. (3) ramp, kedua mall memiliki ramp sebagai akses untuk kendaraan ke basement. (3) tangga, tersedia di kedua mall untuk

fasilitas tangga darurat dan tangga kecil penghubung masuk entrance.

- 4) Anchor Tenant
Anchor tenant adalah penyewa utama seperti merk-merk besar di 23 Paskal, seperti contohnya adalah Uniqlo, H&M, Zara, dan Bershka. Di Annarto Mall sendiri, space untuk tenant hanya terbagi 2 ukuran yaitu 3x4 meter dan 2x3 meter, yang artinya tidak tersedia tempat untuk para anchor tenant menyewa tempat di Annarto Mall.
- 5) Tenant Mix
Tenant mix adalah penempatan penyewa di pusat perbelanjaan yang dapat membantu meningkatkan pendapatan bagi pemiliknya (symbiosis mutualisme). Contoh tenant mix yang ada di pusat perbelanjaan yaitu anchor tenants, speciality shops, dan dining options. Pada studi kasus 23 Paskal Hyper Paskal, tersedia anchor tenants seperti Hero Supermarket, speciality shops ada H&M, Dining Options ada Genki Sushi.
- 6) Restaurant Row
Restaurant Row adalah suatu area di mana terdapat restoran dengan jumlah yang besar dengan jarak yang berdekatan satu sama lain. 23 Paskal dan Annarto Mall memiliki fasilitas ini di lantai teratas.
- 7) Food Court
Food Court adalah area tempat makan yang terdiri dari beberapa tenant dengan jenis kuliner yang bervariasi. 23 Paskal memiliki food court di lantai 2 dan di belakang gedung, sedangkan Food Court Annarto Mall terletak di samping gedung, akan tetapi Pembangunan food court ini tidak terealisasi.
- 8) Street Picture
Fasad 23 Paskal dapat diabadikan dengan jelas karena jarak antar ruko dan eksisting mall sebesar 24 meter. Dibandingkan dengan Annarto Mall yang hanya memiliki lebar 4 meter antar ruko dan eksisting mall menjadikan fasad tidak bisa didokumentasikan dengan baik.
- 9) Decorative Lighting
Decorative Lighting adalah pencahayaan yang ditujukan untuk estetika dalam suatu ruangan, seperti lampu gantung, lampu dinding dan jenis pencahayaan lainnya. Pada studi kasus 23 Paskal Hyper Square memiliki perpaduan lightning dengan lokalitas bambu anyam sebagai cover lampu. Annarto Mall hanya memiliki decorative lightning di area akses basement.
- 10) Skylight Roof
23 Paskal Hyper Square memiliki permukaan sky roof yang luas sehingga pencahayaan alami dapat masuk dengan maximal, sedangkan permukaan sky light Annarto Mall permukaannya kecil, sehingga pemanfaatan Cahaya matahari tidak baik.

3.4 Penerapan Elemen-elemen *Adaptive Reuse* Pada Eksisting Annarto Mall



Gambar 1. Prototype Desain Annarto Mall

Sumber: Gambar Desain Pribadi 2023

Eksisting Annarto Mall dapat diterapkan metode tentang *Adaptive Reuse* sebagai pemecahan masalah dengan 5 pendekatan yaitu [4]:

- 1) Insertions
Menggantikan desain fasad entrance supaya lebih menarik.
- 2) Parasites

- Menambahkan fasilitas untuk Anchor Tenant dan Tenant Mix di setiap lantai.
- 3) Juxtapositions
Menambahkan massa bangunan untuk area vegetasi di lantai paling atas atau rooftop.
 - 4) Wraps
Membuat konsep desain kontemporer modern dengan mempertahankan eksisting Annarto Mall.
 - 5) Weavings
Mengubah beberapa elemen Eksisting Mall dengan menambahkan bukaan terhadap analisis view dan orientasi matahari supaya mendapatkan cahaya alami dan poin view yang maksimal.



Gambar 1. Desain Eksisting Annarto Mall
Sumber: Internet (<https://twitter.com/annartomall>)
2023

4. KESIMPULAN

Terbengkalainya Annarto Mall terjadi karena kurangnya kematangan dalam mendesain dan pembangunan Kawasan tersebut. Penerapan metode *Adaptive Reuse* pada Kawasan ini berupaya untuk menghidupkan kembali bangunan Annarto Mall yang tidak terpakai. Maka alasan perlunya penerapan metode *Adaptive Reuse* pada bangunan ini adalah:

1. Dapat mengembalikan penggunaan Annarto Mall tanpa menghilangkan eksisting yang ada sehingga tidak mengeluarkan biaya sebesar pengeluaran tanpa metode *Adaptive Reuse* dan mengubah konsep dengan menggunakan arsitektur kontemporer, menambahkan fasilitas dan mengubah bentuk fasad bangunan.
2. Analisis penggunaan metode ini diharapkan dapat meningkatkan konsumen dengan suasana Annarto Mall yang baru .

Dengan desain prototype yang baru ini, Annarto Mall dapat dimanfaatkan fungsinya dengan optimal dan membantu membangkitkan fasilitas bangunan terbengkalai.

REFERENSI

- [1] T. Rahayu and A. Syagita Elly, "Penerapan Metode *Adaptive Reuse* pada Bangunan Cagar Budaya Gedung Filateli Jakarta Pusat," *Jurnal Ilmiah Arjouna: Architecture and Environment Journal of Krisnadwipayana*, 2023, doi: 10.61488/jia.v7i2.80.
- [2] W. P. Susanto, R. D. Medina, and A. M. Adwitya P, "Penerapan Metoda *Adaptive Reuse* pada Alih Fungsi Bangunan Gudang Pabrik Badjoe Menjadi Kafetaria," *Jurnal Arsitektur TERRACOTTA*, 2020, doi: 10.26760/terracotta.v1i2.4019.
- [3] I. B. G. P. Putra, "Kajian *Adaptive Reuse* Bangunan dalam Konteks Mitigasi Bencana di Kota Denpasar," *Jurnal Arsitektur ZONASI*, 2019, doi: 10.17509/jaz.v2i1.15064.
- [4] H. Stone, "Second lives for old structures," *Archit Rec*, 2014.
- [5] Y. Zhang and Q. Zhang, "A model approach for post evaluation of *Adaptive Reuse* of architectural heritage: a case study of Beijing central axis historical buildings," *Herit Sci*, 2023, doi: 10.1186/s40494-023-00902-x.
- [6] I. S. Selendra, L. Khoirunnisa, N. K. Adelia, A. S. Ekomadyo, V. Susanto, and K. M. Oktafarel, "Pendekatan Perancangan Konsep Healing Environment pada Healthcare Architecture (Studi Kasus: HOK)," *Sinektika: Jurnal Arsitektur*, 2022, doi: 10.23917/sinektika.v19i1.12735.

- [7] I. D. G. A. S. Pranditha, A. Gunawan, and A. Munandar, "KONSEP TAMAN RUMAH TINGGAL TRADISIONAL BALI BERBASIS BUDAYA," *IPB University*, 2021.
- [8] M. Rahmi, Z. Sahputra, and A. Nurdini, "Kajian Tipologi terhadap Perubahan Elemen Fasad Ruko ditinjau dari Jenis Fungsi Layanan Kasus Studi: Ruko Paskal Hyper Square Bandung," *Jurnal Lingkungan Binaan Indonesia*, 2017, doi: 10.32315/jlbi.7.4.195.