

Adaptabilitas Gedung Komersial Hipermarket melalui Proses Konversi Fungsi

Imaniar Sofia Asharhani⁽¹⁾

¹Architecture Program, Faculty of Science & Technology, Pradita University, imaniar.sofia@pradita.ac.id

Abstract

Several countries in the world have implemented a policy of converting old buildings into residential functions to meet the demand for housing for their citizens. In Indonesia there are many empty buildings due to changes in the environmental situation, such as changes in the retail commercial industry. The decline in retail company sales occurred due to changes in people's shopping patterns which shifted to digital. One of the retail industries that is affected by people's changing lifestyles is the Giant company which has decided to close a large number of outlets in Indonesia in 2021. This study aims to explore the functional conversion of hypermarket buildings to assess their adaptability. A qualitative method was employed, utilizing secondary data collection from previous research, conversion guidelines from earlier studies, and theoretical reviews related to adaptive building transformations. Field observational research were conducted on case study site to identify potential changes and categorize the types of transformations observed. Influencing factors were analyzed from the perspectives of the location, the building itself, and the internal units. Location factors such as natural quality, a healthy social image, the availability of public and social facilities, and public transport accessibility affect the potential for new functions. The readiness of a building to adapt was evaluated based on its physical condition and technical aspects. The transformation of internal units within the building reflects the effectiveness of the adaptations undertaken. This study aims to inform stakeholders and building owners about strategies to address building vacancies and optimize building adaptability.

Keywords: hypermarket; convertibility; adaptability; vacancy

Abstrak

Beberapa negara di dunia telah menerapkan kebijakan konversi fungsi bangunan lama menjadi fungsi baru untuk mendukung terwujudnya siklus bangunan yang berkelanjutan. Di Indonesia terdapat banyak bangunan kosong akibat perubahan situasi lingkungan, seperti berubahnya industri komersial ritel. Penurunan penjualan perusahaan ritel terjadi akibat perubahan pola berbelanja masyarakat yang beralih ke digital. Salah satu industri ritel yang terdampak oleh gaya hidup masyarakat yang berubah ialah perusahaan di bidang hipermarket Giant yang memutuskan menutup sejumlah besar gerai di Indonesia pada tahun 2021. Studi ini bertujuan mengeksplorasi perubahan fungsi bangunan hipermarket untuk melihat kemampuan beradaptasi suatu bangunan. Metode yang digunakan ialah metode kualitatif dengan mengumpulkan data sekunder, baik dari penelitian lain sebelumnya, pedoman konversi dari kajian terdahulu, hingga kajian teori yang terkait dengan perubahan bangunan yang beradaptasi. Dilanjutkan dengan pengamatan di lokasi salah satu studi kasus untuk mengidentifikasi potensi perubahan serta kategori perubahan yang terjadi. Faktor yang mempengaruhi perubahan perlu dilihat dari lingkungan, bangunan serta unit di dalam bangunan. Lingkungan seperti kualitas alam, citra sosial yang sehat, kelengkapan fasilitas umum dan sosial serta aksesibilitas transportasi umum mempengaruhi potensi fungsi baru. Faktor kesiapan bangunan untuk beradaptasi dilihat dari kondisi fisik bangunan dan aspek teknis. Transformasi unit yang ada di dalam bangunan dapat merefleksikan efektivitas adaptasi yang dilakukan. Kajian ini diharapkan dapat mendorong kebijakan pemangku kepentingan dan pemilik bangunan dalam mengatasi kekosongan gedung sekaligus optimasi adaptabilitas bangunan.

Kata-kunci : hipermarket, kemampuan konversi, adaptabilitas, kekosongan

1. Pendahuluan

Perkembangan zaman yang cepat telah mengubah budaya dan kebiasaan masyarakat secara signifikan. Perubahan ini tidak hanya mempengaruhi gaya hidup dan pemikiran, tetapi juga memengaruhi tatanan fisik lingkungan, termasuk struktur ruang yang telah ada sebelumnya. Contoh nyata dari perubahan ini adalah banyaknya bangunan yang kini kosong, yang dulunya ramai dengan

aktivitas masyarakat. Bangunan-bangunan tersebut dibiarkan terbengkalai karena tidak lagi sesuai dengan kebutuhan atau preferensi yang berubah dari masyarakat. Untuk mengatasi hal ini, arsitek dan pemerintah perlu memikirkan strategi untuk meningkatkan adaptabilitas bangunan. Pola pikir inovatif dari para arsitek dan insinyur sangat penting agar tetap relevan dengan perubahan sosial dan alam yang cepat terjadi. Ini termasuk strategi manajemen fungsi dan penataan ruang bangunan terbengkalai yang membutuhkan inovasi untuk memberikan konsep desain yang berkelanjutan dan kualitas baru (Avsec & Savec, 2019). Termasuk pada strategi menejerial fungsi dan penataan spasial bangunan terbengkalai diperlukan inovasi agar dapat memberikan kualitas baru pada konsep desain berkelanjutan.

Perubahan fungsi bangunan menjadi penting karena kegiatan komersial mengalami perubahan signifikan akibat kemajuan teknologi digital dan dampak pandemi Covid-19. Penurunan minat pada bangunan komersial seperti pusat perbelanjaan merupakan tantangan bagi pemilik dan pengelola bangunan. Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan di kota Solo, bangunan fungsi komersial mall menjadi kalah saing karena masyarakat sekarang kebanyakan membutuhkan tempat hiburan, kuliner serta berkumpul (Widodo & Qomarun, 2020). Konversi fungsi bangunan pusat perbelanjaan yang performanya sudah menurun dan kurang diminati, menjadi tantangan bagi pemilik bangunan dan pengelolanya. Konversi bangunan sebagai bentuk adaptasi terhadap situasi perubahan zaman telah dilakukan di Indonesia. Sebagai contoh Hotel Golden Flower Bandung juga awalnya pusat perbelanjaan, dengan mempertahankan konstruksi struktur fisiknya dapat langsung dirubah menjadi hotel (Siswanto, 2019). Fungsi komersial beralih menjadi hotel memiliki nilai positif yang didapatkan dari faktor pemerintah, ekonomi, lingkungan dan bangunan, yang juga meningkatkan nilai properti.

Industri ritel seperti Giant Hypermarket juga mengalami penurunan penjualan akibat perubahan pola belanja masyarakat. Keputusan Giant untuk menutup sejumlah gerainya di Indonesia mulai pada tahun 2021 mencerminkan dampak perubahan gaya hidup masyarakat. Tidak hanya sejumlah gerai yang semakin berkurang pengunjung setiap tahunnya Giant Hypermarket juga mengalami kerugian penjualan setiap tahunnya akibat tantangan perubahan pola belanja yang dialami oleh perusahaan ritel sebagai mata rantai saluran pemasaran (Ericca & Kusnanto, 2021). Keputusan perusahaan Giant untuk menutup sejumlah gerai di Indonesia pada tahun 2021 menunjukkan dampak perubahan tatanan terhadap industri ritel. Berbagai strategi telah diambil oleh pemilik bangunan bekas Giant, termasuk penjualan, menjalankan fungsi sebagai hipermarket dengan pergantian perseroan, atau membiarkan bangunan kosong.

Tantangan dari bangunan ini ialah adanya ruang bentang lebar yang menjadi kekhasan tipologi perbelanjaan hypermarket. Sampai sekarang ditemukan beberapa strategi pemilik bangunan bekas Giant, diantaranya menjual ke pihak lain; atau tetap berfungsi sebagai hipermarket namun berganti perseroan; maupun membiarkannya kosong. Pada studi ini, dipilih satu studi kasus bangunan yang terletak pada lokasi perkotaan. Lokasi ini dipilih karena memberikan pengaruh pada lingkungan sekitarnya, yaitu Giant Gading Serpong di Kabupaten Tangerang. Bangunan bekas hypermarket tersebut dirubah sebagian fungsinya menjadi pusat kuliner dengan nama G-Town Square. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi transformasi bangunan bekas hipermarket menjadi fungsi baru yang sesuai dengan kebutuhan dan kenyamanan pengguna di masa kini dan mendatang. Pada tulisan ini akan diilustrasikan kemampuan bangunan hipermarket dalam beradaptasi dengan cara mengungkap konteks lokasi, kondisi bangunan, dan perubahan penataan unit yang ada pada bangunan dan lingkungannya. Temuan-temuan tersebut kemudian direfleksikan dan diperluas melalui penelitian lebih lanjut untuk mengukur efektifitas penggunaan bangunan dalam konteks keberlanjutan.

2. Tinjauan Pustaka

Transformasi area perkotaan dan legalitas fungsi baru

Pada konteks peremajaan suatu area, sering dilakukan konsolidasi lahan yang bertujuan untuk meningkatkan produktivitas lahan, memperbaiki infrastruktur, dan meningkatkan pemanfaatan lahan secara efisien. Konsolidasi tanah atau land readjustment didefinisikan sebagai pengaturan kembali batas-batas persil untuk mendapatkan bentuk dan ukuran persil yang baru dengan tujuan untuk memperbaiki layout suatu areal di mana persil tersebut berada (Harun, 1998). Sementara pada kondisi perkotaan yang sudah terbentuk, maka strategi merevitalisasi area yang sudah sangat terurbanisasi tersebut ialah dengan konversi bangunan terbengkalai. Pada praktik yang sering ditemui dalam pembaharuan suatu area, strategi yang umum ditemui antara lain penghancuran bangunan eksisting dan pembangunan fasilitas baru. Keputusan mengenai implementasi konversi untuk membangun lingkungan perumahan baru harus didasarkan pada kemungkinan dan keterbatasan setiap kasus

bangunan, sehingga harus diawali dengan menganalisis kualitas dan kesesuaian pendekatan konversi ini (Živković et al., 2016).

Kesesuaian dapat dilihat dari kondisi social dan budaya pada area. Penggunaan pendekatan *creative placemaking* memberikan diskusi mengenai pembaruan perkotaan yang dapat menangkap kebutuhan dan tuntutan masyarakat yang dinamis (Rompas and Ekomadyo 2024). Pada penelitian ini, ditemukan bahwa The Hallway Space Kosambi berlokasi di lantai dua Pasar Kosambi, Kota Bandung menciptakan ruang yang memiliki karakter bergelora dan fleksibel bagi budaya anak muda. Adanya peremajaan kota dapat terwujud dari pemanfaatan ruang kosong pada bangunan fungsi pasar yang berdampak peningkatan kunjungan. Selain dinamika yang terjadi pada fungsi komersial perkotaan, tuntutan kemudahan perubahan bangunan juga hadir pada fungsi hunian. Desain perumahan yang dapat beradaptasi disarankan untuk memungkinkan pengembangan swadaya oleh penduduk untuk mengatasi kebutuhan tak terduga di masa depan sesuai dengan tahapan siklus hidupnya (Bagus Khalis & Adianto, 2022). Beranggapan bahwa keluarga memiliki daur hidup, serta gaya hidup masyarakat yang selalu bergerak dinamis, maka tuntutan pada bangunan agar mampu menyesuaikan dengan kebutuhan ruang semakin tinggi. Apabila suatu bangunan dianggap tidak relevan dengan perubahan kebutuhan dan aktivitas pengguna, maka akan ditinggalkan dan menimbulkan kekosongan bangunan.

Konversi fungsi bangunan telah menjadi strategi yang diadopsi oleh pemerintah dan pemilik bangunan untuk mengatasi tingginya tingkat kekosongan pada bangunan. Peningkatan nilai sebuah bangunan juga dapat dicapai dengan menyesuaikan fungsinya, terutama pada bangunan yang terbengkalai. Pemilik properti dapat menerapkan berbagai strategi untuk mengatasi kekosongan, termasuk konsolidasi, pengurangan sewa, penjualan, renovasi, transformasi, atau konversi untuk penggunaan kembali yang disesuaikan, atau bahkan pembongkaran dan pembangunan ulang Gedung baru (R. P. Geraedts & van der Voord, 2007). Hal – hal yang perlu diidentifikasi pada kegiatan konversi ini antara lain dari kondisi fisik bangunan untuk menentukan tipe intervensi, perkembangan wilayah sekitar untuk mengkaji kelayakan, serta aturan setempat untuk mengetahui legalitas peruntukan lahan (R. P. Geraedts & van der Voord, 2007). Pengalihan fungsi bangunan telah menjadi praktik umum di berbagai kota dan negara sebagai bagian dari upaya untuk memajukan perkembangan wilayah melalui berbagai program kebijakan. Misalnya, pemerintah New York memberikan insentif pengurangan pajak real estat untuk konversi bangunan komersial menjadi hunian, sementara pemerintah Australia memberikan insentif finansial dan dukungan promosi untuk konversi menjadi hunian. Di sisi lain, pemerintah Inggris dan Belanda memberikan kemudahan dalam proses perizinan konversi bangunan (Pratiwi et al., 2022).

Sementara di Indonesia memungkinkan terjadi perubahan fungsi bangunan bila pemilik bangunan mengajukan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) kembali. Perubahan fungsi bangunan komersial menjadi hunian maupun campuran antara hunian dan komersial dimungkinkan secara hukum perundang-undangan (Haq & Wardhana, 2021). Bukti kepemilikan atas rumah yang dibangun di atas bangunan gedung komersial adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dan kepemilikan bangunan di bawahnya akan mengikuti (Pratiwi et al., 2022). Sejalan dengan pernyataan sebelumnya, Perubahan bukti kepemilikan dari bangunan gedung komersial menjadi bangunan rumah susun campuran harus dilakukan dengan cara membuat akta pemisahan yaitu akta yang memisahkan bagian-bagian satuan rumah susun (Haq & Wardhana, 2021). Hal ini bertujuan supaya terdapat batasan yang jelas dari masing-masing Satuan Rumah Susun yang dapat dimiliki secara perseorangan, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, atau disebut sebagai pertelaan. Berdasarkan kajian tersebut, dari sudut pandang hukum di Indonesia mendukung terjadinya perubahan fungsi suatu bangunan. Penyesuaian fungsi suatu bangunan perlu dilakukan bila fungsi sebelumnya sudah tidak sesuai dengan kondisi aktivitas masyarakat pada masa kini dan mendatang.

Fleksibilitas proses konversi fungsi menjadi penanda adaptabilitas bangunan

Adaptabilitas diartikan sebagai kemampuan bangunan untuk beradaptasi dengan perubahan kebutuhan dan kondisi pada konteks lokasi yang terjadi seiring berjalannya waktu. Bangunan dianggap sebagai sistem dinamis terhadap tuntutan situasi di masa mendatang (Eguchi et al., 2011). Adaptasi adalah suatu metode untuk memperpanjang masa manfaat bangunan dan keberlanjutannya melalui kombinasi perbaikan dan konversi (Bullen, 2007). Konversi merupakan salah satu bentuk dari adaptasi. Di kota Perth telah banyak ditemukan fungsi komersial yang mengalami kekosongan, untuk meniasatin hal tersebut, bangunan yang memungkinkan beradaptasi dengan mewujudkan beragam fungsi akan memenuhi cenderung bertahan lebih lama (Hassler et al., 2000) dalam (Bullen, 2007). Sementara fleksibilitas, yakni kemampuan menyesuaikan, adalah penentu paling umum dari adaptabilitas bangunan dengan cara menyesuaikan konfigurasi ruang bangunan melalui intervensi

sederhana oleh pengguna dalam waktu singkat (Hamida et al., 2022). Adaptabilitas bangunan mencakup fleksibilitas dalam proses penyesuaian konfigurasi ruang melalui intervensi. Semakin tinggi fleksibilitas bangunan dalam melakukan konversi fungsinya maka semakin tinggi kemampuan beradaptasi bangunan tersebut.

Bangunan yang dikonversi tidak akan menyamai performa bangunan baru, sehingga perlu diimbangi dengan kebermanfaatan pada nilai sosial dan budaya. Hal ini dikarenakan ketahanan usia bangunan lama kemungkinan lebih pendek daripada bangunan baru sekalipun dilakukan perbaikan. Sebab terjadi depresiasi pada ketahanan penggunaan material, sekalipun dilakukan perbaikan berkala. Selain itu, biaya pemeliharaan bangunan lama kemungkinan lebih tinggi daripada bangunan baru. Bangunan komersial yang lebih tua seringkali tidak mendukung teknik pasif (Bullen, 2007). Suatu bangunan dikategorikan mengalami kerusakan nonstruktur apabila terjadi retak halus pada plesteran, serpihan plesteran berjatuh. Tindakan yang perlu dilakukan adalah perbaikan (repair) secara arsitektur tanpa mengosongkan bangunan (Janizar & Kurniawan, 2021). Pengamatan secara visual dapat dilakukan untuk identifikasi awal kondisi kekokohan bangunan. Sehingga memperhatikan kondisi fisik bangunan lama yang akan dikonversi menjadi keutamakan. Hal yang perlu diperhatikan lainnya ialah konteks lokasi. Bangunan tua yang memiliki potensi konversi, biasanya berada di lokasi yang sangat strategis, meskipun perlu mengamati orientasi massa bangunan, vista, ukuran dan skala bangunan. Aspek fisik lainnya yang perlu dicermati antara lain kelayakan sosial, ketersediaan material pengganti, kepadatan perkotaan, fasilitas visual dan warisan budaya. Untuk menunjang keberhasilan kegiatan konversi fungsi bangunan, perlu melihat komunitas dan proses persetujuan legalitas perencanaan, kode etik bangun, dibandingkan dengan pembangunan bangunan baru (Bullen, 2007).

Fleksibilitas dalam melakukan konversi akan memudahkan pelaksanaan peremajaan pada bangunan. Minat pemangku kepentingan terhadap bangunan fleksibel telah meningkat secara signifikan dari perspektif yang lebih luas dibandingkan sebelumnya. Meningkatnya minat ini disebabkan oleh tingginya kekosongan bangunan, krisis ekonomi dan meningkatnya kesadaran dan minat terhadap isu keberlanjutan dan ekonomi sirkular (R. Geraedts et al., 2014). Hal ini memberikan pandangan kepada perencanaan untuk membuat bangunan yang lebih fleksibel. Di Belanda pemerintahnya telah mengungkap konsep *adaptive capacity*. Kemampuan bangunan beradaptasi dapat diukur dengan melihat potensi berdasarkan lokasi, bangunan, dan unit. Terdapat indikator dalam pengaturan ulang dalam fleksibilitas, yaitu relokasi *layout*, perubahan jumlah unit, fasilitas pada lokasi maupun di dalam bangunan. Fleksibilitas relokasi fungsi mencakup perubahan maupun pembagian unit-unit pengguna dalam suatu bangunan (dengan cara menyatukan, memisahkan, atau menata ulang) termasuk perubahan desain, penataan lapis bangunan gedung hingga perubahan fungsi. Sementara ukuran unit terkait dengan kemungkinan perubahan jumlah unit pada bangunan sehingga dapat bertambah atau berkurang. Selain itu perubahan fasilitas di dalam gedung maupun lingkungan luar gedung juga menjadi indikator transformasi dalam fleksibilitas penataan. Kemampuan bangunan melakukan transformasi atau konversi berhubungan terhadap kemungkinan untuk menghadirkan fungsi baru yang sesuai tidak hanya melihat dari kondisi fisik baik kondisi arsitektural, lokasi dan kesesuaian terhadap kultur, melainkan aspek legal dan finansial. Keberhasilan konversi seharusnya lebih mudah dilakukan bila kondisi bangunan yang memiliki zona servis terpusat, konfigurasi penataan denah terbuka dan modular, serta menyediakan fungsi campuran (Hamida et al., 2022).

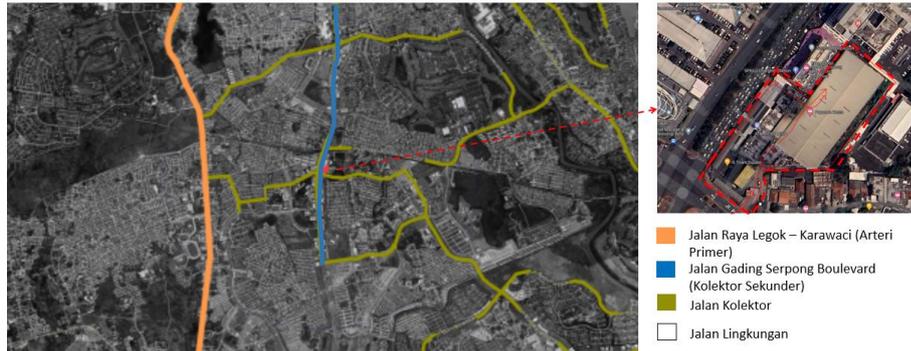
3. Metode

Metode penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi perubahan fungsi bangunan dan mengkategorikan tipe perubahan yang ada. Selanjutnya diharapkan dapat diketahui efektivitas perubahan yang terjadi. Penelitian ini sebagian bersifat eksploratif, berdasarkan kajian literatur yang menunjukkan beberapa contoh yang menggambarkan kriteria bangunan yang mampu beradaptasi berdasarkan fleksibilitas dalam melakukan konversi bangunan. Pemilihan studi kasus pada lokasi perkotaan di Gading Serpong, Tangerang (Gambar 1) berupaya membuka wawasan tentang bagaimana bangunan adaptif dapat mengakomodasi keberlanjutan sambil menyesuaikan keterbatasan fisik bangunan. Investigasi awal yang dilakukan terhadap kondisi kasus yang dapat mempengaruhi pandangan pemilik bangunan komersial hypermarket tentang penggunaan kembali bangunan dan strategi konversi fungsi untuk meningkatkan keberlanjutan bangunan eksisting.

Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan meliputi observasi langsung dan analisis data sekunder. Observasi dilakukan dengan mengamati kondisi bangunan dan lingkungan sekitar untuk menilai kondisi fisik bangunan serta mengidentifikasi fungsi ruang dalam dan luar pada situasi terbaru. Data sekunder diperoleh melalui analisis foto dokumentasi dan ulasan pengunjung Giant Hypermarket Gading Serpong

yang diakses melalui layanan peta online Google Maps. Dengan memanfaatkan fitur review dan foto yang tersedia, informasi tahun pengambilan foto dapat diketahui. Data mengenai kondisi ruang berdasarkan perspektif pengunjung pada bangunan tersebut dapat diperoleh.



Gambar 1. Lokasi Studi Kasus: Giant Gading Serpong. Sumber: Google Maps (2024)

Metode Analisis Data

Metode analisis menggunakan variabel penelitian yang diperoleh dari tinjauan literatur untuk menganalisis hasil kolektif data visual berupa pemetaan observasi lapangan, foto dan video dokumentasi kunjungan, dan gambar peta satelit pada studi kasus. Indikator disusun berdasarkan tinjauan teori sesuai dengan kriteria suasana lingkungan, fasilitas, aksesibilitas, fungsi, dan aspek teknis termasuk struktur pada lokasi dan bangunan (R. P. Geraedts & van der Voord, 2007). Hasil yang didapatkan dari analisis tersebut untuk mengidentifikasi potensi perubahan fungsi bangunan. Selain itu dilakukan analisis terhadap unit satuan fungsi di dalam bangunan, yang saat ini telah mengalami perubahan. Salah satu kategori perubahan pada suatu bangunan ialah fleksibilitas penataan, yang dapat diukur dengan kemampuan relokasi fungsi, perubahan ukuran unit, perubahan fasilitas yang ada di dalam maupun luar bangunan (R. Geraedts et al., 2014). Identifikasi kategori perubahan yang terjadi pada studi kasus dapat diketahui dengan membandingkan kondisi sebelum dan sesudah tutupnya tenant Giant hypermarket. Hasil identifikasi tersebut dapat merefleksikan efektifitas perubahan dan menjadi landasan untuk penelitian berikutnya. Variabel dan indicator yang akan diukur dijabarkan pada Tabel 1.

Tabel.1 Variabel penelitian

Lokasi		Bangunan		Unit	
Kriteria	Indikator	Kriteria	Indikator	Kriteria	Indikator
suasana lingkungan	citra sosial	fungsi	tahun konstruksi	fleksibilitas penataan	relokasi fungsi
	kondisi alam		tingkat kekosongan		ukuran unit
	ruang terbuka hijau		layout bangunan		fasilitas dalam bangunan
fasilitas	kantor (perbankan)		probabilitas pengembangan		fasilitas di lingkungan
	kesehatan (rs/ klinik)	teknis	kondisi struktur dan perawatan	fleksibilitas penambahan	perluasan bangunan
	pendidikan (sekolah/ univ.)		kedalaman bangunan	fleksibilitas pengurangan	pengurangan lantai/massa
	komersial (restoran/ toko)		jarak antar kolom (grid)		pemindahan bangunan
aksesibilitas	ketersediaan parkir mobil		dimensi ketinggian		
	transportasi umum		kondisi fasad		

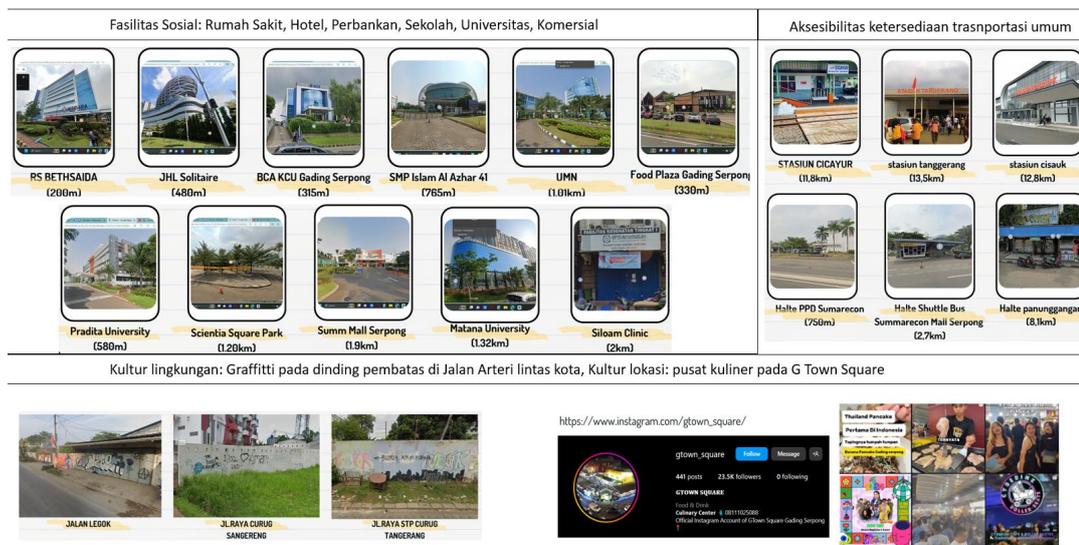
4. Analisis dan Interpretasi

Lokasi dan Suasana Lingkungan

Untuk meningkatkan nilai fungsional bangunan, konversi menjadi fungsi yang lebih prospektif diperlukan melalui identifikasi target baru. Pemetaan fungsi lingkungan sekitar dilakukan untuk memahami komunitas yang mungkin akan mengisi bangunan tersebut. Di area ini, terdapat berbagai fasilitas yang mendukung terlihat pada Gambar 2. Misalnya, fasilitas kesehatan berupa rumah sakit yang hanya berjarak 200 meter dari lokasi, yang memberikan akses mudah terhadap pelayanan medis. Selain itu, jarak terhadap sekolah menengah pertama (SMP) adalah 765 meter, dan terdapat tiga universitas yang terdekat berjarak maksimum hanya 1,32 kilometer, menjadikan kawasan ini strategis bagi komunitas akademik.

Fasilitas rekreasi berlokasi pada jarak 1,2 kilometer, sementara pusat perbelanjaan dapat dijangkau dalam jarak 1,9 kilometer, menawarkan akses kemudahan terhadap kebutuhan sehari-hari dan hiburan. Meskipun stasiun kereta listrik berjarak 13 kilometer dari lokasi, keberadaan halte shuttle bus kawasan yang hanya 780 meter dari lokasi memberikan alternatif transportasi umum yang memadai. Secara keseluruhan, fasilitas sosial dan aksesibilitas transportasi umum yang tersedia dalam radius kurang dari 2 kilometer menjadikan lokasi ini sangat potensial untuk difungsikan sebagai hunian. Kombinasi fasilitas yang ada dan profil demografis sekitar, yang terdiri dari pelajar, mahasiswa, dan pegawai kantor, memperkuat potensi bangunan ini untuk memenuhi kebutuhan hunian dan fungsi sosial lainnya.

Suasana lingkungan sekitar yang aktif dipengaruhi secara signifikan oleh keberadaan sentra kuliner G Town Square yang terletak di area tersebut. Transformasi area yang sebelumnya berfungsi sebagai lahan parkir menjadi deretan tenant food and beverage (F&B) dan tempat makan telah mengubah dinamika kawasan ini. Kemeriahan yang dihasilkan oleh aktivitas di G Town Square memberikan impresi positif terhadap lingkungan sekitar, menarik lebih banyak pengunjung dan meningkatkan interaksi sosial. Hal ini tidak hanya meramaikan kawasan, tetapi juga berpotensi meningkatkan perekonomian lokal melalui peningkatan konsumsi dan daya tarik rekreatif. Namun, di sisi lain, keberadaan graffiti di lingkungan sekitar, terutama di sepanjang Jalan Arteri, memberikan kesan negatif. Graffiti sering kali diasosiasikan dengan vandalisme dan dapat menurunkan estetika visual serta citra kawasan. Meski demikian, penting melihat kultur yang sudah bermunculan di sekitar lokasi yang berpotensi untuk meramaikan Kawasan tersebut.

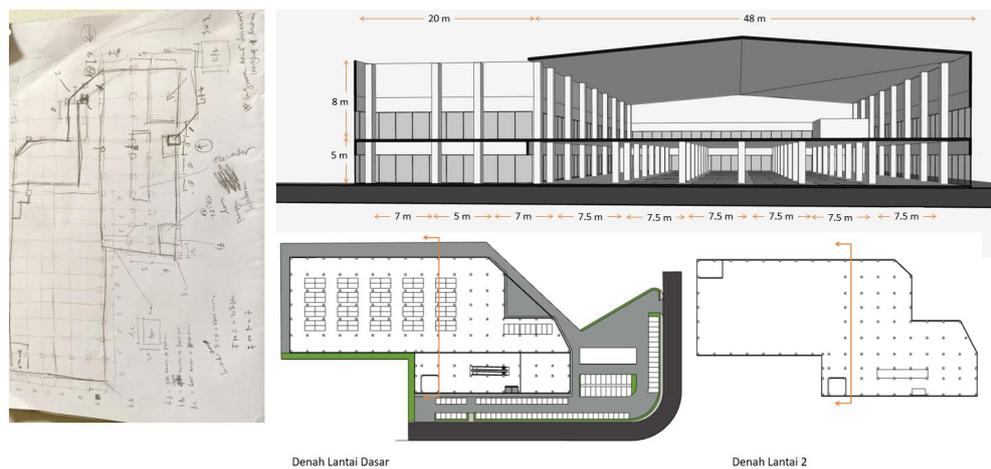


Gambar 2. Pemetaan fasilitas dan lingkungan kultural di sekitar lokasi.
 Sumber: Analisis Pribadi

Kondisi Fisik Bangunan

Giant Gading Serpong, yang dibuka pada tahun 2004, adalah bagian dari jaringan hipermarket Giant yang pernah berkembang pesat di Indonesia sebelum akhirnya ditutup pada

tahun 2021. Meskipun demikian, tingkat kekosongan di bangunan ini tidak terlalu tinggi, karena masih terdapat tenant food and beverage (F&B) terutama di lantai dasar dan ruang luar bangunan. Dari hasil pengamatan lapangan, diketahui bahwa bangunan ini memiliki jarak grid antar kolom sebesar 5 meter dan 7,5 meter, yang memungkinkan area ini difungsikan sebagai area parkir kendaraan. Lebih lanjut, pada lantai dua, terdapat ruang bentang lebar yang mencapai 48 meter, memungkinkan bangunan ini difungsikan untuk kegiatan yang memerlukan ruang besar seperti auditorium dan tempat pertunjukan. Tinggi lantai dasar mencapai 5 meter, sedangkan lantai dua mencapai 8 meter. Tinggi ruangan ini, jika difungsikan sebagai hunian, mungkin dianggap terlalu tinggi kecuali jika dimanfaatkan dengan menambahkan beberapa lapis lantai di dalamnya. Dengan demikian, fleksibilitas struktur bangunan ini menawarkan berbagai potensi fungsi, baik untuk komersial maupun sosial, tergantung pada kebutuhan dan perencanaan lanjutan. Ilustrasi denah layout dan potongan dapat dilihat pada Gambar 3.



Gambar 3. Ilustrasi Denah dan Potongan Bangunan berdasarkan pengukuran lapangan.
Sumber: Analisis Pribadi

Pemeriksaan teknis bangunan gedung pada aspek struktur dilakukan melalui observasi visual untuk mengidentifikasi tingkat kerusakan yang ada. Dari hasil pengamatan, diketahui bahwa kerusakan yang terjadi tidak bersifat struktural, melainkan berupa retak halus pada plesteran. Gambar 4 menunjukkan adanya serpihan plesteran yang terlepas pada sudut-sudut dinding dan kolom. Selain itu, ditemukan juga goresan pada lantai di beberapa lokasi. Berdasarkan temuan tersebut, perbaikan bangunan dapat dilakukan secara lokal pada area yang rusak tanpa perlu mengosongkan seluruh gedung, sehingga aktivitas di dalam gedung dapat tetap berjalan normal selama proses perbaikan.

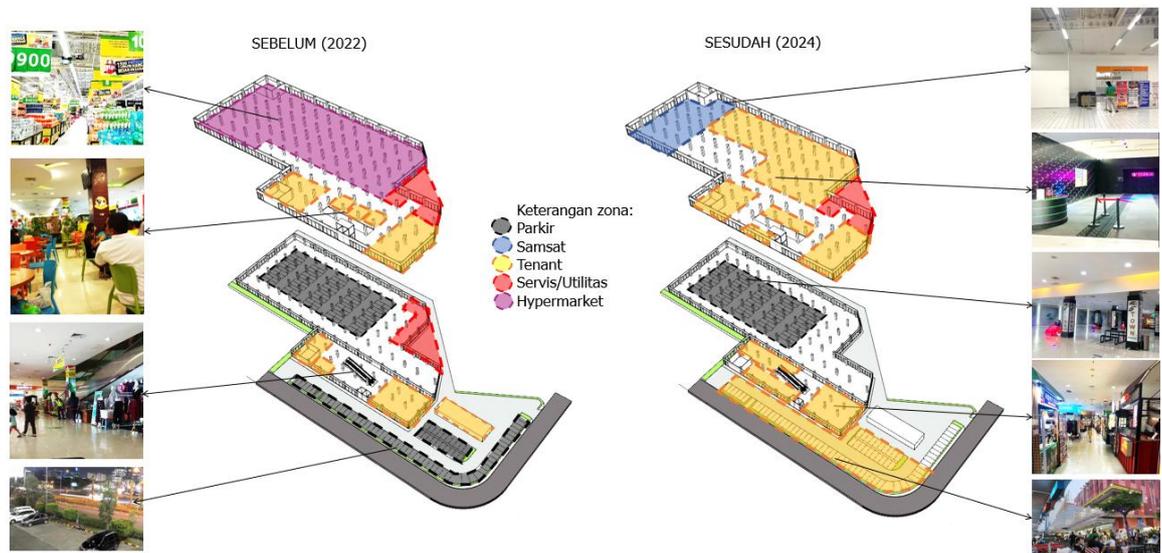


Gambar 4. Dokumentasi kerusakan finishing non struktural.
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Fleksibilitas unit

Saat pengamatan dilakukan, terjadi perubahan signifikan dalam penataan dan fungsi bangunan. Pada lantai dua, yang awalnya berfungsi sebagai area perbelanjaan hipermarket, kini dialihfungsikan menjadi ruang administrasi dan pelayanan untuk Samsat (Sistem Administrasi Manunggal Satu Atap). Dengan demikian, fungsi komersial berubah menjadi fungsi kantor pelayanan publik. Selain Samsat, lantai dua juga digunakan untuk kegiatan olahraga rekreatif berupa arena seluncur (*skate rink*). Bentangan fisik ruang yang luas memungkinkan terjadinya kegiatan aktif dengan pergerakan yang dinamis di area tersebut. Sementara itu, perubahan mencolok juga terjadi di lantai dasar, di mana lahan parkir dialihfungsikan menjadi sentra kuliner ruang luar. Perubahan ini memberikan suasana lingkungan yang sangat berbeda dari sebelumnya, terlihat dari Jalan Boulevard Gading Serpong. Meskipun banyak perubahan fungsi yang terjadi, beberapa fungsi tetap dipertahankan dari kondisi sebelumnya, termasuk ruang utilitas seperti genset, kantor pengelola, toilet, serta area parkir dalam Gedung (Gambar 5).

Hasil pemetaan perubahan fungsi memperlihatkan sebagian ruang tidak termaskimalkan dengan baik pada area ruang bentang lebar. Namun terdapat ruang luar yang dimaksimalkan untuk area komersial yaitu pada sentra kuliner. Secara keseluruhan, perubahan fungsi dan penataan di dalam bangunan ini menunjukkan adaptabilitas yang tinggi dalam merespons kebutuhan yang berkembang. Konversi fungsi dari komersial menjadi pelayanan publik dan rekreatif, serta pengubahan lahan parkir menjadi sentra kuliner, mencerminkan upaya untuk memaksimalkan penggunaan ruang yang ada. Hal ini juga menunjukkan fleksibilitas desain bangunan yang mampu mengakomodasi berbagai jenis kegiatan tanpa mengabaikan fungsi utilitas dasar yang tetap diperlukan. Adaptabilitas seperti ini sangat penting dalam meningkatkan nilai keberlanjutan suatu bangunan di tengah dinamika kebutuhan masyarakat yang terus berubah.



Gambar 5. Diagram perubahan penataan dan fungsi pada bangunan.
Sumber: Analisis Pribadi

Fleksibilitas ukuran unit juga menjadi salah satu hasil dari penataan baru pada bangunan ini. Konversi ukuran unit tenant F&B menjadi lebih kecil dibandingkan sebelumnya, dengan posisi yang disesuaikan untuk optimalisasi ruang. Sebelumnya, terdapat tenant restoran dengan sistem penghawaan buatan. Namun, sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 6, perubahan ini menghasilkan kumpulan tenant F&B yang lebih kecil dengan memanfaatkan penghawaan alami. Perubahan fisik ini melibatkan penghilangan dinding yang berbatasan dengan ruang luar, sehingga ukuran unit diubah dan ruang tersebut menggunakan penghawaan alami. Perubahan fisik ini berdampak positif pada sirkulasi pengunjung, yang diuntungkan dengan keberadaan tenant F&B yang berada di ruang luar dan dalam secara berkesinambungan. Pada lantai dasar (GF), elemen pembatas ruang pada tenant di pojok juga mengalami reduksi, yang memberikan efek terbuka dan meningkatkan aksesibilitas serta kenyamanan pengunjung.

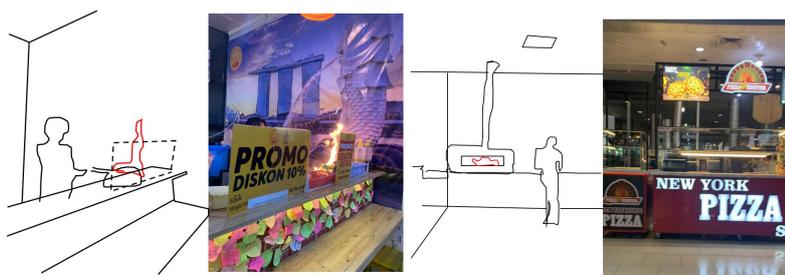


Gambar 6. Diagram perubahan penataan dan ukuran unit tenant pada bangunan dan lingkungan.
Sumber: Analisis Pribadi

Secara keseluruhan, perubahan ukuran unit dan penataan tenant yang baru ini menunjukkan kemampuan bangunan untuk beradaptasi dengan kebutuhan pasar dan preferensi konsumen. Dengan mengurangi ukuran tenant dan memanfaatkan penghawaan alami, selain efisiensi energi, juga tercipta lingkungan yang lebih nyaman dan menarik bagi pengunjung. Reduksi elemen pembatas dan penataan yang lebih terbuka meningkatkan sirkulasi dan interaksi antar pengunjung, yang pada akhirnya dapat meningkatkan daya tarik dan nilai komersial bangunan. Area perubahan fisik ini terjadi di dekat area persimpangan jalan yang terlihat dari arah jalan raya, sekaligus merupakan pusat keramaian pada lokasi. Adaptabilitas ini penting dalam menciptakan ruang komersial yang dinamis dan responsif terhadap perubahan kebutuhan pengguna.

Meskipun bangunan ini telah melakukan adaptasi dengan baik, peningkatan fasilitas dalam bangunan masih diperlukan. Dengan adanya perubahan fungsi tenant dari tenant yang lebih besar menjadi tenant kecil, serta transformasi tenant spesialisasi menjadi tenant F&B, kebutuhan utilitas pun mengalami perubahan. Sebagaimana ditunjukkan dalam Gambar 7, kegiatan memasak, memanaskan, dan membakar makanan kini terjadi di dalam bangunan, memerlukan adaptasi pada fasilitas yang ada. Salah satu pemilik tenant menyiasati masalah ini dengan menambahkan dinding pembatas yang sebelumnya tidak ada, bertujuan untuk menghalau hawa panas agar tidak keluar dari area tenant. Pemilik tenant lainnya menambahkan pipa pembuangan uap dan asap panas yang disalurkan ke plafon. Langkah-langkah ini menunjukkan bahwa pemenuhan utilitas bangunan yang menyesuaikan dengan fungsi baru sudah berupaya dilakukan oleh manajemen bangunan. Namun, optimasi fasilitas tersebut belum maksimal, karena masih banyak tenant F&B lainnya yang belum dilengkapi dengan fasilitas utilitas yang memadai. Akibatnya, suasana dan udara di dalam bangunan cenderung pengap karena akumulasi asap dan hawa panas dari aktivitas memasak.

Secara keseluruhan, upaya adaptasi fasilitas bangunan untuk mendukung fungsi baru tenant F&B telah menunjukkan kemajuan, namun masih perlu peningkatan signifikan. Penting bagi manajemen bangunan untuk melakukan evaluasi menyeluruh dan penambahan utilitas yang diperlukan agar kualitas udara dan kenyamanan di dalam bangunan dapat terjaga dengan baik. Peningkatan fasilitas ini tidak hanya akan meningkatkan pengalaman pengunjung, tetapi juga mendukung operasional tenant secara lebih efisien dan nyaman. Adaptasi yang komprehensif terhadap kebutuhan utilitas baru ini akan memastikan bahwa bangunan dapat berfungsi optimal dan memenuhi standar kenyamanan serta kesehatan yang diharapkan.



Gambar 6. Diagram aktivitas tenant dan penambahan fasilitas di dalam bangunan.
Sumber: Dokumentasi & Analisis Pribadi

5. Kesimpulan dan Saran

Bangunan hypermarket yang dikaji menunjukkan kemampuan adaptasi yang cukup melalui konversi fungsi dari area perbelanjaan menjadi ruang administrasi publik (Samsat) dan area rekreatif (skate rink). Struktur bangunan yang fleksibel dengan ruang bentang lebar dan tinggi lantai yang cukup memungkinkan berbagai potensi fungsi, baik komersial maupun sosial. Meski demikian, masih terdapat area yang kosong khususnya pada area bentang lebar di lantai 2. Daya tarik pengunjung di lantai 2 sangat jauh berbeda dengan lantai dasar, meskipun memiliki fungsi rekreatif dan kuliner. Kemampuan bangunan beradaptasi dengan baik diperlihatkan melalui animo pengunjung di lantai dasar yang ramai. Penataan ulang tenant dari ukuran besar ke ukuran lebih kecil, serta perubahan tenant spesialisitas menjadi tenant F&B, mencerminkan fleksibilitas desain bangunan yang mampu mengakomodasi berbagai jenis kegiatan. Lokasi bangunan yang strategis dengan berbagai fasilitas pendukung (rumah sakit, sekolah, universitas, fasilitas rekreasi, dan pusat perbelanjaan) serta aksesibilitas transportasi umum, meningkatkan kunjungan ke lokasi tersebut. Aktivitas sentra Kuliner (G Town Square) pada lantai dasar sebagai transformasi area parkir merupakan daya tarik utama bagi lingkungan sekitar.

Meski demikian perubahan fungsi tenant dari ukuran besar ke ukuran kecil, serta konversi tenant spesialisitas menjadi tenant F&B, memerlukan penyesuaian utilitas yang belum maksimal. Beberapa tenant telah menyalahi kebutuhan utilitas dengan menambahkan dinding pembatas dan pipa pembuangan uap, namun masih banyak tenant yang belum dilengkapi fasilitas yang memadai, menyebabkan suasana dalam bangunan cenderung pengap. Oleh karena itu manajemen bangunan perlu melakukan evaluasi menyeluruh dan peningkatan fasilitas utilitas untuk memastikan kualitas udara dan kenyamanan di dalam bangunan. Adaptasi komprehensif terhadap kebutuhan utilitas baru diperlukan untuk mendukung operasional tenant secara efisien dan nyaman, serta untuk memastikan bangunan memenuhi standar kenyamanan dan kesehatan yang diharapkan.

6. Ucapan Terima Kasih

Penulis mengucapkan terima kasih kepada mahasiswa Arsitektur Universitas Pradita yang telah mendukung penelitian ini melalui hasil pengamatan dalam mata kuliah Sistem Bangunan Lingkungan dan Arsitektur & Perilaku. Apresiasi juga diberikan kepada para mahasiswa yang aktif mengikuti diskusi dalam topik manajemen bangunan dan kawasan serta pemetaan perilaku pengguna bangunan.

Daftar Pustaka

- Avsec, S., & Savec, V. F. (2019). Creativity and critical thinking in engineering design: the role of interdisciplinary augmentation. *Global Journal of Engineering Education*, 21, 30–36.
- Bagus Khalis, P., & Adianto, J. (2022). A Preliminary Study of Housing Satisfaction, Mobility, and Adaptation of the Jakartans in 2020-2021. *International Journal of Built Environment and Scientific Research*, 06, 2.
- Bullen, P. A. (2007). Adaptive reuse and sustainability of commercial buildings. *Facilities*, 25(1–2), 20–31. <https://doi.org/10.1108/02632770710716911>
- Eguchi, T., Schmidt, R., Dainty, A., Austin, S., & Gibb, A. (2011). The cultivation of adaptability in Japan. *Open House International*, 36(1), 73–85. <https://doi.org/10.1108/ohi-01-2011-b0009>
- Ericca, N. R., & Kusnanto, D. (2021). Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Loyalitas Pelanggan Pada Giant Tole Iskandar Depok. *Jurnal Manajemen*, 11(1), 31–42.
- Geraedts, R., Hermans, M., & Remøy, H. (2014). *ADAPTIVE CAPACITY OF BUILDINGS A determination method to promote flexible and sustainable construction*. <https://doi.org/10.13140/2.1.4568.8961>
- Geraedts, R. P., & van der Voord, T. (2007). A TOOL TO MEASURE OPPORTUNITIES AND RISKS OF CONVERTING EMPTY OFFICES INTO DWELLINGS. *ENHR, Sustainable Urban Area*, 1–22.

- Hamida, M. B., Jylhä, T., Remøy, H., & Gruis, V. (2022). Circular building adaptability and its determinants – A literature review. *International Journal of Building Pathology and Adaptation*, 41(6), 47–69. <https://doi.org/10.1108/IJBPA-11-2021-0150>
- Haq, Q. N., & Wardhana, M. (2021). Tinjauan Yuridis Perumahan Diatas Bangunan Gedung Komersial. *Novum*, 8(1), 1–13.
- Harun, I. B. (1998). Rancangan dan Proses Membangun. *Seminar Sehari Memperbaiki Wajah Kota, Universitas Kristen Indonesia*.
- Janizar, S., & Kurniawan, E. (2021). APRAISAL PENILAIAN HARGA SEWA GEDUNG (Studi Kasus Kantor Cabang Instansi di Kota Cimahi). *JURNAL TEKNIK SIPIL CENDEKIA (JTSC)*, 2(1), 1–14. <https://doi.org/10.51988/vol1no1bulanjulitahun2020.v2i1.28>
- Pratiwi, W. D., Margono, R. B., Zuraida, S., Kurniawati, I., Tang, A., & Dorothy, E. (2022). *Konversi Bangunan Kantor Menjadi Hunian: Komparasi Mekanisme Beberapa Negara*.
- Rompas, A. M., & Ekomadyo, A. S. (2024). Youth-driven creative placemaking: Strategies in reshaping urban vacant space. *ARSNET*, 4(1). <https://doi.org/10.7454/arsnet.v4i1.98>
- Siswanto, V. (2019). *ADAPTIVE REUSE TERHADAP NILAI PROPERTI (STUDI KASUS: HOTEL SAVANA)*.
- Widodo, F. A., & Qomarun. (2020). Identifikasi Faktor-Faktor Bangunan Sepi Pengunjung di Hartono Trade Center Solo Baru. *Seminar Ilmiah Arsitektur (SIAR)*, 433–442.
- Živković, M., Kurtović-Folić, N., Jovanović, G., Kondić, S., & Mitković, M. (2016). Current Strategies of Urban and Architectural Conversion as a Result of Increased Housing Demands. *Tehnicki Vjesnik*, 23(2), 561–568. <https://doi.org/10.17559/TV-20140307161637>