

KAJIAN ADAPTIVE REUSE PADA BANGUNAN PIZZA HUT KOTABARU YOGYAKARTA SEBAGAI BANGUNAN KOMERSIAL

(Adaptive Reuse Study On Pizza Hut Kotabaru Yogyakarta As A Commercial Building)

Kamila Jastisia Jasmin¹; Eva Elviana²

^{1,2} Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur, Jl. Rungkut Madya, Gn. Anyar, Kec. Gn. Anyar, Surabaya, Jawa Timur 60294

¹kamilajastisiajasmin@gmail.com, ²evaelviana.ar@upnjatim.ac.id

Abstract

Buildings in Yogyakarta's Cultural Heritage Areas (KCB) are regulated to align with each area's architectural identity. In KCB Kotabaru, the prevailing style is Indist or Colonial. Adaptive reuse is a strategy that allows historic buildings to serve modern functions without altering their architectural character. This study focuses on the Pizza Hut building on Jl. Jenderal Sudirman No. 65, Yogyakarta, which reflects Indist architecture and is designated a class C provincial cultural heritage site. Adaptive reuse efforts must adhere to local regulations and preservation policies. This research aims to examine how adaptive reuse is implemented in the Pizza Hut building, considering regional regulations for class C heritage structures. The qualitative method is applied, with data collected through field observation and analysis of policy documents. The research uses Shearing Layers of Change theory as its analytical framework. Results show that adaptive reuse was applied selectively, maintaining the core identity of the building. Elements such as site, structure, and parts skin layer were preserved, while services, space plan, and stuff were modified to meet the functional needs of a modern commercial restaurant.

Keywords: *adaptive reuse, indist architecture, pizza hut, KCB kotabaru.*

Abstrak

Bangunan pada Kawasan Cagar Budaya (KCB) di Yogyakarta diatur agar sesuai dengan gaya arsitektur setiap kawasan. Pada KCB Kotabaru, gaya arsitektur yang digunakan adalah Indis atau Kolonial. *Adaptive reuse* merupakan salah satu strategi yang diterapkan pada bangunan agar memiliki fungsi relevan di era modern tanpa mengubah ciri khas arsitekturnya. Objek penelitian ini berfokus pada bangunan *Pizza Hut* bergaya Arsitektur Indis di Jl. Jenderal Sudirman No. 65, Yogyakarta, yang termasuk cagar budaya tingkat provinsi (kelas C), dimana *adaptive reuse* yang dilakukan harus mengacu pada kebijakan dan regulasi pemerintah. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana pendekatan *adaptive reuse* diterapkan pada bangunan *Pizza Hut* dengan pertimbangan regulasi kawasan dan peraturan penggunaan bangunan cagar budaya tingkat provinsi (kelas C). Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif, dengan pengambilan data melalui observasi lapangan dan analisis dokumen regulasi serta kebijakan pemerintah, menggunakan variabel penelitian berdasarkan teori *Shearing Layers of Change*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendekatan *adaptive reuse* pada bangunan *Pizza Hut* sebagai bangunan komersial di KCB Kotabaru dilakukan secara selektif tanpa mengubah karakter utama bangunan. Elemen *site*, *structure*, dan sebagian *skin* dipertahankan, sedangkan penyesuaian dilakukan pada *services*, *space plan*, dan *stuff* untuk mendukung operasional restoran modern.

Kata kunci: *adaptive reuse, arsitektur indis, pizza hut, KCB kotabaru.*

Pendahuluan

Kawasan Cagar Budaya (KCB) di Yogyakarta merupakan bagian penting dari identitas sejarah dan budaya kota yang harus dijaga keberlanjutannya. Setiap KCB di Yogyakarta memiliki karakteristik gaya arsitektur tersendiri, seperti gaya Indis, Cina, Tradisional Jawa, Kolonial, dan Klasik, yang berperan sebagai penanda visual dan simbolik atas sejarah perkembangan kawasan. Salah satu KCB yang ada di Yogyakarta adalah KCB Kotabaru, yang merepresentasikan gaya arsitektur Indis dan Kolonial. Oleh karena itu, pembangunan baru maupun pemanfaatan ulang bangunan di kawasan ini wajib mengikuti ketentuan arsitektural sesuai peraturan yang berlaku (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2017).

Seiring berkembangnya kebutuhan fungsi ruang di era modern, banyak bangunan cagar budaya yang mengalami perubahan fungsi agar tetap relevan secara ekonomi maupun sosial. Salah satu strategi yang dapat diterapkan untuk melestarikan dan memanfaatkan bangunan cagar budaya adalah *adaptive reuse*. Pendekatan ini tidak hanya mempertahankan karakter fisik bangunan, tetapi juga menghidupkan kembali fungsinya dengan menyesuaikan kebutuhan pasar saat ini (Sihombing et al., 2022). Melalui *adaptive reuse*, bangunan lama diberi peran baru tanpa kehilangan nilai historisnya, sehingga menjadi solusi strategis dalam pengelolaan kawasan bersejarah. *Adaptive reuse* dipahami sebagai bentuk konversi fungsi bangunan atau kawasan yang memberikan kehidupan baru pada lingkungan tersebut, alih-alih membiarkannya dari waktu ke waktu (Herkamuli & Pramantha, 2023).

Salah satu contoh penerapan *adaptive reuse* di KCB Kotabaru adalah bangunan *Pizza Hut* yang berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman No. 65, Yogyakarta. Bangunan ini awalnya merupakan rumah tinggal bergaya Indis yang kini dialihfungsikan menjadi restoran cepat saji. Bangunan tersebut telah resmi ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2010) dan merupakan bangunan cagar budaya tingkat provinsi (kelas C), sehingga pelestarian dan pemugarannya memerlukan perizinan dari gubernur (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2013). Pemanfaatan bangunan

tersebut perlu mengacu pada regulasi kawasan KCB Kotabaru yang hanya memperbolehkan gaya arsitektur Indis atau Kolonial dan mempertimbangkan aspek-aspek konservasi arsitektural serta kepatuhan terhadap aturan zonasi dan fungsi (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2014).

Berdasarkan latar belakang tersebut, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana pendekatan *adaptive reuse* diterapkan pada bangunan komersial *Pizza Hut* dengan pertimbangan regulasi kawasan dan peraturan penggunaan bangunan cagar budaya tingkat provinsi (kelas C)? Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji penerapan *adaptive reuse* pada bangunan *Pizza Hut* Kotabaru sebagai bangunan komersial. Fokus utama penelitian adalah menganalisis kesesuaian perubahan fungsi dan desain bangunan terhadap regulasi pelestarian kawasan dan bangunan cagar budaya tingkat provinsi.

Metode

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang menggambarkan penerapan *adaptive reuse* pada bangunan *Pizza Hut* di kawasan Cagar Budaya (KCB) Kotabaru, Yogyakarta. Pendekatan kualitatif digunakan karena fokus penelitian adalah interpretasi adaptasi bangunan cagar budaya terhadap fungsi baru sebagai bangunan komersial. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi lapangan untuk mengidentifikasi elemen-elemen fisik bangunan yang dipertahankan atau diubah, serta analisis dokumen regulasi dan kebijakan pemerintah setempat, berupa penelaahan peraturan terkait bangunan cagar budaya dan zonasi KCB Kotabaru.

Kajian Teori

Adaptive reuse

Adaptive reuse merupakan pendekatan arsitektur yang berfokus pada pelestarian bangunan lama melalui pengalihan fungsi, dengan tetap mempertahankan karakter historis dan nilai arsitekturalnya. Strategi ini menjadi solusi dalam menghadapi tantangan urbanisasi dan kebutuhan ruang yang terus berkembang di era modern. *Adaptive reuse* tidak boleh menghilangkan nilai estetika dan karakter asli dari bangunan

yang dikonservasi. Perubahan yang dilakukan harus mempertahankan elemen-elemen utama seperti fasad, struktur bangunan, dan detail ornamen. (Soewarno, 2020). *Adaptive reuse* memerlukan analisis struktur bangunan, penilaian nilai sejarah, serta perancangan strategi desain agar bangunan dapat beradaptasi dengan fungsi baru tanpa kehilangan identitasnya (Rainy & Jayanti, 2024). *Adaptive reuse* menjadi sarana menghidupkan kembali lingkungan bersejarah, bukan hanya menjaga bentuknya, tetapi juga mengembalikan fungsinya dalam tatanan sosial saat ini (Herkamuli & Pramantha, 2023).

Kawasan Cagar Budaya (KCB) Kotabaru

Kawasan Cagar Budaya (KCB) Kotabaru di Yogyakarta merupakan kawasan dengan nilai historis tinggi yang merepresentasikan gaya arsitektur Indis dan Kolonial. Arsitektur Indis dikenal sebagai gaya transisi antara kolonial Eropa dengan elemen tropis lokal. Dalam hal ini, setiap pembangunan atau pemanfaatan ulang bangunan di KCB Kotabaru hanya diperbolehkan menggunakan gaya arsitektur Indis atau Kolonial, menjadikan pelestarian bentuk arsitektur sebagai mandat peraturan, bukan sekadar pilihan desain (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2017).

Teori *Shearing Layers of Change*

Penelitian ini menggunakan teori *Shearing Layers of Change* yang dikembangkan oleh (Brand, 1995) yang menyatakan bahwa sebuah bangunan terdiri dari enam lapisan, yaitu *site*, *structure*, *skin*, *services*, *space plan*, dan *stuff*. Teori ini menjadi dasar untuk memahami tingkat perubahan yang diterapkan dalam proses *adaptive reuse*. Perubahan yang dilakukan pada pendekatan ini dilakukan secara selektif pada lapisan tertentu seperti kesesuaian terhadap tapak (*site*), lapisan struktur (*structure*), fasad bangunan (*skin*), fasilitas penunjang bangunan (*services*), tata ruang (*space plan*) dan elemen interior (*stuff*) yang disesuaikan dengan nilai sejarah dan regulasi pelestarian kawasan.

Hasil Penelitian dan Pembahasan Ruang lingkup regulasi bangunan *Pizza Hut* pada KCB Kotabaru

Bangunan *Pizza Hut* di Jl. Jenderal Sudirman No. 65, Yogyakarta dulunya merupakan bangunan rumah tinggal, berdiri di Kawasan Kotabaru yang berkembang pada tahun 1920-an. Bangunan ini dimanfaatkan sebagai kantor penyedia jasa telekomunikasi sebelum diajukan menjadi bangunan komersial berupa restoran *Pizza Hut*. Berdasarkan Rekomendasi Dewan Pertimbangan Pelestarian Warisan Budaya (DP2WB) Provinsi DIY (Ikhwan Rahmanto et al., 2018), perubahan fungsi bangunan menjadi bangunan komersial dilakukan dengan dasar pertimbangan sebagai berikut:

- a. Bangunan rumah tinggal di Jl. Jenderal Sudirman No. 65, Yogyakarta merupakan warisan cagar budaya bergaya Arsitektur Indis dan memiliki nilai historis yang penting.
- b. Perbaikan dan renovasi pada bangunan rumah tinggal tersebut dilakukan untuk kebutuhan usaha.

Adapun rekomendasi rencana renovasi yang dilakukan meliputi:

- a. Pada bangunan induk tidak diperkenankan mengubah fasad depan dan bagian timur di bawah menara, bagian barat menggunakan kaca, membongkar bangunan kecil di dekat menara (pos satpam), menambah jumlah jendela dengan tipe yang sama dengan aslinya, ventilasi di atas jendela (*tebeng*) menyesuaikan dengan jendela asli, papan nama usaha tidak menempel langsung di bangunan induk, jika menggunakan talang tritisan yang menempel pada lisplang direkomendasikan berbentuk $\frac{1}{2}$ lingkaran dan terbuat dari seng, selasar penghubung bangunan induk dan bangunan bagian timur dapat dibongkar.
- b. Pada bangunan sisi timur (mushola), direkomendasikan menggunakan bangunan asli dengan atap pelana dan *srawing/sunscreen* dari kayu dengan ornamennya, ruangan sekitar bangunan boleh dibongkar, *srawing* yang telah diganti pasangan bata dikembalikan ke bentuk aslinya.

- c. Pada bagian penutup atap, direkomendasikan menggunakan genteng asli, dan jika ada kerusakan agar diganti dengan genteng yang sama (genteng tanah liat berbentuk *vlaam*), talang diganti dengan talang seng, talang yang menempel pada lisplang berbentuk $\frac{1}{2}$ lingkaran, dan talang dinding berbentuk segi empat.
- d. Pada area lanskap, direkomendasikan untuk mengganti pasir di bawah *conblock*, menyesuaikan bentuk *conblock* yang baru agar sama dengan *conblock* asli, dan pohon sawo bludru pada halaman direkomendasikan untuk tidak ditebang.



Gambar 1: Bangunan Asli Rumah Tinggal Jl. Jenderal Sudirman No. 65, Yogyakarta (Sumber: (Ikhwan Rahmanto et al., 2018))

Konsep Perancangan *Pizza Hut* Kotabaru

Konsep bangunan *Pizza Hut* Kotabaru dirancang berdasarkan prinsip penyesuaian identitas *brand* terhadap karakter lokal kawasan cagar budaya. Sebagai *brand* ternama, *Pizza Hut* memiliki kebutuhan standar ruang tertentu. Namun untuk *Pizza Hut* Kotabaru yang berada di kawasan bersejarah, strategi desain disesuaikan agar selaras dengan ketentuan kawasan. Pendekatan perancangan yang dilakukan menyatukan standarisasi sebuah *brand* ke dalam arsitektur lokal yang telah ada. Keberhasilan *adaptive reuse* dalam bangunan komersial ditentukan oleh kemampuannya menghubungkan nilai historis dengan pengalaman pengguna di era modern (Tanaka & Mustaram, 2023)

Salah satu strategi utama dalam perancangan adalah penghindaran bentuk visual yang kontras dengan lingkungan sekitar. Elemen-elemen yang menunjukkan identitas *brand* seperti *signage*, pencahayaan eksterior, dan pemilihan warna disesuaikan agar tidak bertabrakan

dengan citra kawasan. *Branding* diolah melalui komposisi ruang, material interior, dan bentuk furnitur yang merepresentasikan identitas *brand*, namun tetap menunjukkan sisi asli bangunan bergaya Indis yang sudah melekat.

Konsep perancangan *Pizza Hut* Kotabaru selaras dengan prinsip *adaptive reuse* yang mengutamakan Sejarah dan visual kawasan (Fajarwati, 2023) dan (Herkamuli & Pramantha, 2023). *Adaptive reuse* yang dilakukan tidak menghilangkan nilai estetika dan karakter asli dari bangunan yang dikonservasi, sehingga bangunan akan tetap relevan di era modern dan dapat menarik pengunjung untuk mendukung fungsi komersialnya (Salim & Hendrassukma, 2023)

Penerapan *Adaptive Reuse* pada *Pizza Hut* Kotabaru

Adaptive Reuse yang diterapkan pada bangunan *Pizza Hut* Kotabaru adalah bentuk penyesuaian bangunan cagar budaya berupa rumah tinggal menjadi bangunan komersial. Analisis penerapan *adaptive reuse* dapat dilakukan berdasarkan teori *How Buildings Learn*; *Shearing Layers of Change* yang mengkaji bagaimana bangunan dapat beradaptasi dan berkembang berdasarkan enam aspek lapisannya (*Site, Structure, Skin, Services, Space Plan & Stuff*) (Brand, 1995).

Tabel 1: Variabel dan Indikator Penelitian

Variabel	Indikator
<i>Site</i>	Kesesuaian bangunan terhadap lingkungannya
<i>Structure</i>	Struktur utama (kolom, balok, dan atap)
<i>Skin</i>	Elemen fasad dan material kulit bangunan
<i>Services</i>	Fasilitas penunjang dalam bangunan
<i>Space Plan</i>	Penyesuaian <i>layout</i> ruang
<i>Stuff</i>	Elemen interior

(Sumber: (Reztrie et al., 2024))

Site

Pada teori *Shearing Layers*, *site* merupakan lapisan tempat bangunan

berdiri, letak dan batas lahannya diatur secara hukum, serta keberadaannya akan terus ada bahkan ketika bangunan di atasnya mengalami perubahan. *Site* dianggap sebagai elemen bersifat permanen karena posisinya yang tidak mengalami perubahan (Brand, 1995). Lapisan *site* pada bangunan cagar budaya seperti bangunan *Pizza Hut* di Kotabaru, Yogyakarta menjadi elemen yang akan memengaruhi segala bentuk perubahan yang akan dilakukan pada bangunan.

Kawasan Cagar Budaya (KCB) Kotabaru telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta sebagai wilayah pelestarian gaya arsitektur bangunan berciri khas DIY yang merepresentasikan gaya arsitektur Indis dan kolonial. *Site* bangunan *Pizza Hut* Kotabaru berlokasi di Jl. Jenderal Sudirman No. 65, Yogyakarta. Bangunan memiliki gaya arsitektur Indis, yaitu bangunan yang dibangun Belanda pada awal abad-19 sampai awal abad-20 yang telah disesuaikan terhadap iklim serta budaya setempat. *Site* secara langsung berada dalam kawasan cagar budaya (KCB) Kotabaru sehingga harus mempertimbangkan nilai historis dan visual dari lingkungan sekitarnya. Seluruh aktivitas pembangunan, renovasi, dan pemanfaatan bangunan di dalam KCB harus menyesuaikan dengan karakteristik arsitektur kawasan (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2014).



Gambar 2: Lokasi *Site* pada Kawasan Cagar Budaya Kotabaru
(Sumber: Google Maps, 2025)

Perubahan fungsi rumah tinggal menjadi bangunan *Pizza Hut* dengan fungsi komersial di KCB Kotabaru memerlukan dua

izin, yaitu izin mendirikan bangunan baru, dan izin adaptasi untuk bangunan cagar budaya (Sumiarni et al., 2021). Lapisan *site* pada bangunan *Pizza Hut* Kotabaru tidak mengalami perubahan fisik, menyesuaikan karakter kawasan, mempertahankan nilai historis tapak dan tetap menjadi landasan utama dalam perencanaan *adaptive reuse* pada bangunan, sesuai dengan regulasi setempat yang mewajibkan bangunan untuk tetap menjaga fasad dan bentuk dasar tapaknya sebagaimana kondisi awal (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2013)

Salah satu elemen *site* yang dipertahankan adalah pohon sawo bludru yang berada di halaman depan bangunan. Sesuai rekomendasi DP2WB, pohon ini tidak ditebang karena memperkuat karakter tropis dari kawasan heritage. Keberadaan vegetasi besar seperti pohon sawo menjadi bagian dari pelestarian lanskap *site*. Selain itu, area parkir di halaman tetap menggunakan paving block bentuk hexagonal yang merupakan elemen asli. Rekomendasi DP2WB menyarankan agar paving di area parkir yang baru disamakan dengan conblock lama guna menjaga kesinambungan secara visual. Hal ini merupakan bagian dari upaya menjaga hubungan ekologis dan citra lanskap kawasan, yang menjadi bagian dari arsitektur heritage (Soewarno, 2020).



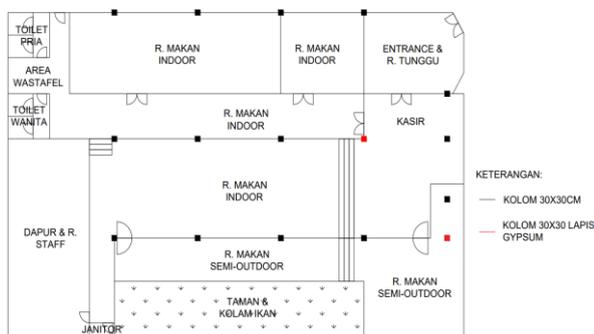
Gambar 3: Pohon Sawo Bludru dan Paving Halaman
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan, 2025)

Structure

Dalam teori *Shearing Layers of Change*, *structure* merujuk pada kerangka utama bangunan yang mencakup elemen-elemen struktural seperti pondasi, kolom, balok, dan atap, yang secara umum memiliki umur lebih panjang (30 hingga 300 tahun). Struktur merupakan elemen yang

menentukan stabilitas dan daya tahan bangunan, serta perubahan pada lapisan ini biasanya dilakukan secara terbatas karena berimplikasi langsung pada kekuatan bangunan secara keseluruhan (Brand, 1995).

Pada kasus bangunan *Pizza Hut* Kotabaru, struktur asli bangunan yang merupakan rumah tinggal sebagian besar masih dipertahankan. Bangunan *Pizza Hut* Kotabaru yang merupakan bangunan cagar budaya tingkat provinsi harus mematuhi peraturan apabila kondisi struktur rusak dapat dilakukan perbaikan atau pembangunan kembali sesuai dengan bangunan aslinya dan menggunakan komponen sama atau sejenis (Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta, 2013). Kolom dan balok bangunan tetap mempertahankan elemen asli, dengan pola grid kolom tipikal yang menjadi ciri khas bangunan pada masa itu. Beberapa kolom asli dilapisi dengan bahan tambahan seperti gypsum, bukan untuk mengganti elemen asli struktur, melainkan sebagai penyesuaian terhadap interior baru tanpa merusak elemen struktural asli.



Gambar 4: Blockplan posisi kolom
(Sumber: Analisis Pribadi , 2025)

Bentuk atap juga dipertahankan sesuai aslinya. Bangunan utama menggunakan bentuk atap limasan dikombinasikan dengan atap kerucut pada bagian menara yang sekaligus memperkuat karakter Indis dari arsitektur bangunan. Sedangkan, atap bangunan mushola di bagian timur dipertahankan bentuk aslinya menggunakan atap pelana.



Gambar 5: Bentuk atap kerucut dan limasan
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Skin

Skin atau lapisan kulit dalam *shearing layers* merupakan bagian luar bangunan yang meliputi elemen fasad seperti penutup atap, jendela, dan pintu, serta lapisan interior berupa dinding dan lantai. Lapisan ini cenderung mengalami perubahan lebih sering dibandingkan lapisan struktur karena sifatnya yang lebih adaptif terhadap kebutuhan estetika, iklim, dan penyesuaian fungsi baru (Brand, 1995). Namun, dalam konteks pelestarian bangunan cagar budaya, perubahan pada *skin* harus tetap mempertimbangkan regulasi yang berlaku.

Pada bangunan *Pizza Hut* Kotabaru, lapisan *skin* dipertahankan dan dilakukan *maintenance* secara rutin untuk menjaga karakter asli bangunan bergaya Indis yang menjadi ciri dominan kawasan KCB Kotabaru. Penutup atap pada bangunan telah diganti, namun bentuk dan jenis materialnya tetap dijaga agar sesuai dengan aslinya. Penutup atap bangunan utama menggunakan jenis genteng *vlaam*, yang merupakan salah satu jenis genteng tanah liat. Penggantian hanya dilakukan pada penutup, tanpa mengubah bentuk atap.

Detail elemen *skin* lainnya seperti jendela juga mempertahankan elemen asli dengan penambahan jendela di bangunan induk bagian timur yang memiliki bentuk dan tipe sama dengan jendela asli, dan jaraknya juga disesuaikan dengan penataan sebelumnya. Jendela menggunakan panel doble, dengan susunan kisi-kisi kaca di bagian dalam dan krepak kayu di bagian luar. Sementara pintu menggunakan panel kaca doble, dengan tambahan boven berbentuk setengah lingkaran di bagian atas.



Gambar 6: Jendela dan Pintu
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

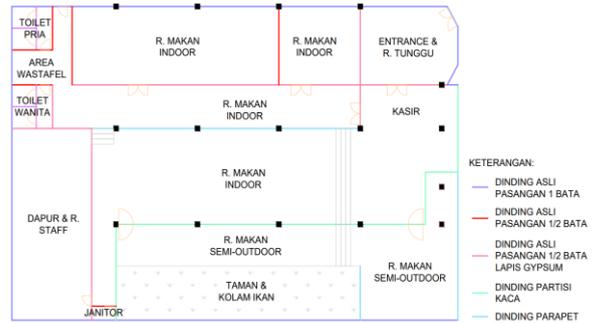
Elemen pendukung seperti kanopi teritis dipertahankan menggunakan konsol logam sebagai penyangga dengan penutup kanopi kain. Lisplang di bagian tepi atap berupa kayu polos dengan lebar sekitar 20cm, serta pada bangunan mushola, terdapat *tutup keong dan srawing* yang masih dipertahankan, sesuai dengan rekomendasi pada DP2WB.



Gambar 7: Kanopi dengan konsol logam dan Tutup keong & srawing
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Dinding fasad masih menggunakan dinding asli dengan tebal pasangan 1 bata. Permukaan dinding juga secara rutin dicat ulang setiap maksimal delapan bulan sekali dengan warna yang sama dengan bangunan asli, sesuai dengan regulasi pengembangan warisan budaya berbentuk bangunan dilakukan dengan mempertahankan ciri khas muka bangunan (Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, 2012).

Pada bagian interior, dinding dalam menggunakan pasangan $\frac{1}{2}$ bata, yang lebih ringan dan tidak berfungsi sebagai penopang utama. Dinding bagian dalam kemudian dilapisi dengan partisi untuk menyesuaikan proporsi dan kesan visual interior terhadap ketebalan dinding luar yang menggunakan pasangan satu bata. Untuk pemisah antar ruang dan kebutuhan komersial, beberapa dinding sudah dibongkar, digantikan dengan elemen baru berupa partisi kaca dan dinding parapet.



Gambar 8: Material penyusun dinding
(Sumber: Analisis Pribadi, 2025)

Sebagai bagian dari adaptasi interior, *finishing* pada beberapa sisi dinding dipoles berbeda dengan bangunan asli, yaitu menggunakan bata ekspos dan *conwood ECP board*. *Finishing* lantai pada bangunan utama juga telah diganti secara total menyesuaikan dengan kebutuhan fungsional restoran. Material lantai asli pada bangunan utama telah diganti dengan keramik berukuran 60cm X 60cm yang memberikan kesan mewah dan mudah dibersihkan. Meskipun terjadi perubahan material, pemilihan warna tetap disesuaikan agar sesuai dengan *brand identity* Pizza Hut, namun tidak bertabrakan secara visual dengan karakter bangunan asli.



Gambar 9: Finishing lantai dan dinding baru
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Services

Service mencakup fasilitas di dalam bangunan yang dapat mendukung aktivitas penggunaannya (Brand, 1995). Lapisan ini memiliki umur pakai menengah dan biasanya mengalami pembaruan atau penyesuaian lebih sering dibandingkan *structure* atau *skin*, yaitu sekitar 7 hingga 15 tahun sekali, mengikuti berkembangnya teknologi dan tuntutan kenyamanan

pengguna. Pada bangunan *Pizza Hut* Kotabaru, sistem *service* pada bangunan mengalami penyesuaian untuk mendukung kebutuhan fungsi baru sebagai bangunan komersial. Penyesuaian yang dilakukan juga mempertimbangkan karakter bangunan cagar budaya dan regulasi kawasan.

Pada bagian *indoor dining*, sistem pendingin ruangan telah disesuaikan dengan kebutuhan modern. Terdapat kombinasi antara sistem AC split dan AC sentral, yang masing-masing digunakan sesuai dengan karakter ruang. AC split digunakan pada ruangan-ruangan yang lebih privat dan terbatas, sedangkan AC sentral digunakan untuk area makan terbuka dalam ruangan dengan kapasitas lebih besar. Penempatan unit AC juga mempertimbangkan visual interior agar tidak mencolok atau merusak nilai estetika ruang.

Selain ruang *indoor* yang ber-AC, terdapat area *semi-outdoor dining*, dengan penghawaan tambahan berupa *ceiling fan* yang dipasang di langit-langit area terbuka. Penggunaan *ceiling fan* ini bertujuan untuk meningkatkan kenyamanan termal tanpa menggunakan sistem pendingin tertutup. Selain kenyamanan termal, aspek keamanan dan pengawasan juga diperhatikan melalui pemasangan sistem CCTV pada beberapa titik tertentu.



Gambar 10: AC Split, AC central, dan ceiling fan
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Space Plan

Lapisan *space plan* mencakup perubahan *layout* ruang untuk fungsi baru sebagai bangunan komersial. Lapisan ini bersifat fleksibel dan dapat berubah lebih sering karena berkaitan langsung dengan kebutuhan fungsi yang dinamis dan perubahan pola aktivitas pengguna (Brand,

1995). Dalam konteks *adaptive reuse*, lapisan ini memungkinkan bangunan lama memenuhi fungsi baru tanpa merusak elemen-elemen permanen seperti struktur dan fasad.

Pada bangunan *Pizza Hut* Kotabaru, adaptasi *space plan* dilakukan dengan mempertimbangkan efisiensi operasional restoran. Tata ruang yang awalnya berfungsi sebagai rumah tinggal diubah menjadi beberapa zona ruang makan dan area layanan restoran, tanpa mengubah susunan struktural utama. Ruang makan dibagi menjadi ruang *indoor* dan ruang *semi-outdoor*. Ruang *indoor* difungsikan sebagai ruang utama ber-AC, yang mencakup area meja besar untuk kelompok, serta terdapat ruang yang diolah menjadi lebih privat untuk kebutuhan pertemuan atau lebih tertutup. Ruang *semi-outdoor* berada di sisi bangunan yang terbuka ke arah taman dan area luar.



Gambar 11: Area makan indoor dan semi-outdoor
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Partisi kaca digunakan sebagai pembatas antara ruang makan *indoor* dan *semi-outdoor*. Partisi ini berfungsi untuk pembatas antar ruang dengan hubungan visual secara tidak langsung, sehingga memberikan kesan luas dan tidak membatasi pandangan antar ruang. Penggunaan partisi kaca juga membantu memaksimalkan pencahayaan alami ke dalam ruang makan *indoor*. Bentuk partisi kaca disesuaikan dengan karakter arsitektur asli, yaitu menggunakan model kisi-kisi sederhana (*gridded glass panels*), menyerupai desain jendela dan pintu asli yang bercirikan indis, namun dengan versi yang lebih minimalis untuk menyesuaikan dengan fungsi ruang modern. Pemilihan bentuk ini menunjukkan adanya harmonisasi antara elemen baru dan lama, agar ruang yang diciptakan dapat mempertahankan estetika arsitektur Indis yang menjadi identitas kawasan.



Gambar 12: Partisi kaca
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Zonasi ruang juga diatur untuk menyesuaikan dengan fungsi sebagai restoran, dengan penempatan area dapur, ruang staff, dan ruang penyimpanan di bagian belakang, serta loket pemesanan dan kasir di area tengah yang mudah diakses oleh pelanggan. Sirkulasi pengunjung diarahkan secara alami mengikuti pola ruang bangunan eksisting,

Meskipun terjadi perubahan fungsi pada tata ruang, tidak dilakukan perombakan besar terhadap elemen bangunan asli. Sebagian besar pembagian ruang dilakukan dengan memanfaatkan partisi ringan tambahan, seperti gypsum, kaca, atau glassblock yang tidak merusak atau mengganggu elemen asli. Tata ruang baru dapat mendukung operasional bangunan komersial, tetapi juga tetap mempertahankan karakter arsitektural dan nilai historis dari bangunan cagar budaya.

Stuff

Dalam teori *Shearing Layers of Change*, *stuff* adalah lapisan paling mudah berubah dalam suatu bangunan (Brand, 1995). *Stuff* mencakup seluruh elemen yang tidak terikat secara permanen pada struktur atau tata ruang bangunan, seperti furnitur, dekorasi interior, perlengkapan makan, *signage*, dan elemen visual *brand*. Pada *Pizza Hut* Kotabaru, elemen *stuff* diolah untuk mendukung fungsi restoran modern sekaligus menyatukannya dengan gaya arsitektur Indis. Furnitur utama terdiri dari meja kayu berwarna terang dan kursi dengan sandaran anyaman rotan. Pada area tertentu, digunakan sofa berlapis kulit sintetis coklat untuk menambah variasi ruang duduk.



Gambar 13: Furnitur meja dan kursi makan
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Elemen *stuff* juga mencakup dekorasi seperti logo *brand* pada dinding berwarna terracotta yang menjadi *focal point* di ruang makan *semi-outdoor*. Warna hangat dari dekorasi ini memberi kontras visual terhadap dinding putih khas arsitektur Indis sekaligus menambahkan karakter khas yang mencerminkan identitas visual *brand* *Pizza Hut*. Elemen dekoratif ini dapat diubah sewaktu-waktu tanpa merusak struktur asli bangunan lama. Pencahayaan dalam ruangan juga diatur dengan pencahayaan yang hangat, serta terdapat tambahan lampu gantung berlogo *Pizza Hut* dengan model lampu khas arsitektur Indis di area taman yang memberikan sentuhan visual bangunan cagar budaya sekaligus sebagai kebutuhan *branding*.



Gambar 14: Variasi dekorasi lampu
(Sumber: Hasil Pengamatan Lapangan , 2025)

Penutup Kesimpulan

Berdasarkan hasil dari observasi dan analisis dokumen yang telah dilakukan, dapat ditarik beberapa kesimpulan, yaitu:

1. Penerapan pendekatan *adaptive reuse* pada bangunan *Pizza Hut* Kotabaru menunjukkan bahwa perubahan fungsi bangunan dari rumah tinggal menjadi restoran modern dapat dilakukan tanpa menghilangkan nilai historis dan gaya arsitektur bangunan, terutama dengan adanya regulasi kawasan cagar budaya Kotabaru Yogyakarta.
2. Pengolahan setiap lapisan bangunan berdasarkan teori *Shearing Layers of*

Change (Brand, 1995) menunjukkan bahwa seluruh perubahan yang dilakukan bersifat selektif dan bertingkat, dengan memperhatikan regulasi mengenai pemanfaatan bangunan cagar budaya kelas C.

3. Berdasarkan teori *Shearing Layers of Change* (Brand, 1995), Lapisan *site* dipertahankan secara menyeluruh, termasuk posisi bangunan, dan elemen lanskap. Lapisan *structure* tetap mempertahankan kolom dan balok asli. Lapisan *skin* dijaga dengan tetap menggunakan dinding bata asli di beberapa sisi, mempertahankan bentuk atap serta elemen pintu dan jendela. Perubahan terjadi pada *space plan*, di mana ruang beralih fungsi menjadi ruang makan yang dibagi menjadi zona indoor dan semi-outdoor. Pada lapisan *services* dan *stuff*, penyesuaian dilakukan dengan menambahkan AC, CCTV, furniture modern, serta elemen *signage* yang tidak merusak karakter bangunan, namun tetap mendukung kebutuhan fungsi baru sebagai bangunan komersial.

Saran

1. Penelitian lanjutan dapat dilakukan dengan fokus pada respon pengguna (pengunjung) terhadap kualitas ruang hasil *adaptive reuse* untuk mengetahui sejauh mana integrasi *heritage* dan fungsi modern berdampak pada pengalaman ruang.

Daftar Pustaka

- Brand, S. (1995). *How Buildings Learn: What Happens After They're Built*. Penguin Books.
[https://books.google.co.id/books?id=zkgRgdVN2GIC&dq=shearing+layers+of+change+\(brand\)+theory+in+bulding+analysis&lr=&hl=id&source=gbs_navlinks_s](https://books.google.co.id/books?id=zkgRgdVN2GIC&dq=shearing+layers+of+change+(brand)+theory+in+bulding+analysis&lr=&hl=id&source=gbs_navlinks_s)
- Fajarwati, A. A. S. (2023). Adaptive Reuse of Pos Bloc and M Bloc: The Intersection of Third Place, Nostalgia, and Circular Economy. *Humaniora*, 14(3), 215–222.
<https://doi.org/10.21512/humaniora.v14i3.9688>
- Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. (2013). *PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 62 TAHUN 2013 TENTANG PELESTARIAN CAGAR BUDAYA*.
- Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. (2010). *KEPUTUSAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 210/KEP/2010 TENTANG PENETAPAN BENDA CAGAR BUDAYA*.
- Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. (2014). *PERATURAN GUBERNUR DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 40 TAHUN 2014 TENTANG PANDUAN ARSITEKTUR BANGUNAN BARU BERNUANSYA BUDAYA DAERAH*.
- Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta. (2017). *PERATURAN DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA NOMOR 1 TAHUN 2017 TENTANG ARSITEKTUR BANGUNAN BERCIRI KHAS DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA*.
- Herkamuli, N., & Pramantha, R. Q. (2023). PENERAPAN ADAPTIVE REUSE PADA BANGUNAN STARBUCKS RESERVE MARGO CITY DEPOK. *Jurnal Ilmiah Desain & Konstruksi*, 22(1), 91–105.
<https://doi.org/10.35760/dk.2023.v22i1.8510>
- Ikhwan Rahmanto, N., Setiawan, B., & Marsoyo, A. (2018). ADVICE PLANNING DP2WB DALAM PELESTARIAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA: KASUS PERKOTAAN YOGYAKARTA. *Sejarah Dan Budaya: Jurnal Sejarah, Budaya, Dan Pengajarannya*, 12(2), 151–154.
<https://doi.org/http://dx.doi.org/10.17977/um020v12i22017p146>
- Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. (2012). *Perda DIY No. 6 Tahun 2012 ttg Pelestarian Warisan Budaya dan Cagar Budaya*.
- Rainy, & Jayanti, T. B. (2024). INTEGRASI RUANG DAN KEHIDUPAN MELALUI ADAPTIVE REUSE DI KAWASAN SENEN, JAKARTA PUSAT. *Jurnal STUPA*, 6(2), 939–950.
- Reztrie, N. D., Fathya, O., Raudha, D., & Rabani, M. R. (2024). Evaluasi Pendekatan Adaptive Reuse pada Wisma Kerkhoven di Kawasan Observatorium Bosscha, Lembang. *TEKSTUR: Jurnal Arsitektur*, V(11), 259–268.
<https://ejurnal.itats.ac.id/tekstur/article/view/5593>
- Salim, P., & Hendrassukma, D. (2023). Revitalization of Cultural Heritage Building: The Tugu Kunstkring Paleis. *E3S Web of Conferences*, 426.
<https://doi.org/10.1051/e3sconf/202342602039>
- Sihombing, R. P., & Soewarno, N. (2022). RESILIENSI BANGUNAN CAGAR BUDAYA DENGAN KONSEP ADAPTIVE REUSE STUDI KASUS: HOTEL IBIS STYLES BRAGA BANDUNG. *STORAGE – Jurnal Ilmiah Teknik Dan Ilmu Komputer*, 1(3), 1–5. <https://doi.org/10.55123>

- Soewarno, N. (2020). Memanfaatkan Potensi dan Keindahan Bangunan Kolonial melalui Alih Fungsi Bangunan Studi Kasus: Heritage the Factory Outlet di Jl Riau Bandung. *Jurnal Rekayasa Hijau*, 4(3), 133–144.
<https://doi.org/10.26760/jrh.v4i3.133-144>
- Sumiarni, M. G. E., Pudyatmoko, Y. S., & Sharaningtyas, Y. N. (2021). PERIZINAN TERHADAP ADAPTASI BANGUNAN WARISAN BUDAYA TJAN BIAN THIONG DI KOTA YOGYAKARTA. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 50(4), 1046–1095.
<https://doi.org/10.21143/jhp.vol50.no4.2869>
- Tanaka, S., & Mustaram, A. L. (2023). STRATEGI PENERAPAN KONSEP ADAPTIVE REUSE PADA BANGUNAN BERSEJARAH OLYMPIA PLAZA MEDAN. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (Stupa)*, 5(1), 63–78.
<https://doi.org/10.24912/stupa.v5i1.22604>