

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

**KAJIAN KOMPATIBILITAS STRATEGI
ADAPTIVE REUSE DI KAWASAN
KESAWAN**

Kota Lama Kesawan, Kec.Medan Barat, Kota Medan, Sumatera Utara



DISUSUN OLEH:

YEREMIA RANGGA ADITYA

210118426

PROGRAM STUDI SARJANA ARSITEKTUR

DEPARTEMEN ARSITEKTUR

FAKULTAS TEKNIK

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

TAHUN 2025

**LEMBAR PENGESAHAN
STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR**

**KAJIAN KOMPATIBILITAS STRATEGI
ADAPTIVE REUSE DI KAWASAN KESAWAN**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh :

YEREMIA RANGGA ADITYA

NPM : 210118426

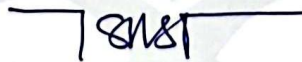
Telah diperiksa, dievaluasi dan dinyatakan lulus dalam penyusunan

STUDIO TUGAS AKHIR ARSITEKTUR

Pada Program Studi Sarjana Arsitektur – Departemen Arsitektur
Fakultas Teknik – Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Yogyakarta, 07 April 2025

Pembimbing,



Khaerunnisa, ST., M.Eng., Ph.D.

Mengetahui,

Ketua Departemen Arsitektur



[Handwritten signature of Prof. Dr. Floriberta Binarti]
Prof. Dr. Floriberta Binarti, S.T., Dipl.NDS.Arch.

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tugas Akhir dengan judul:

**"KAJIAN KOMPATIBILITAS STRATEGI *ADAPTIVE REUSE* DI KAWASAN
KESAWAN"**

Merupakan hasil karya saya sendiri. Dalam penyusunan tugas akhir ini, saya tidak melakukan plagiarisme atau tindakan lain yang bertentangan dengan kode etik akademik. Jika di kemudian hari ditemukan adanya pelanggaran, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 7 April 2025

Yang membuat pernyataan,



Yeremia Ranga Aditya

PRAKATA

Puji Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena telah memberikan berkat yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan laporan Studio Tugas Akhir Arsitektur (STAA) dengan fokus penelitian yang berjudul "KAJIAN KOMPATIBILITAS STRATEGI *ADAPTIVE REUSE* DI KAWASAN KESAWAN" Penelitian tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) jurusan Arsitektur di Fakultas Teknik Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penyusunan tugas akhir ini bertujuan untuk mengetahui kompatibilitas strategi adaptive reuse di kawasan Kesawan yang merupakan kawasan cagar budaya di Kota Medan.

Penulis menyadari bahwa penyelesaian laporan tugas akhir ini tidaklah mudah, namun berkat dukungan dan bimbingan dari banyak pihak, penulis dapat menyelesaikan proses penyusunan. Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang setulus tulusnya kepada:

1. Tuhan Yesus yang telah memberikan penyertaan-Nya dalam penulisan tugas akhir ini.
2. Orang tua yang telah memberikan dukungan, semangat, dan motivasi kepada saya.
3. Ibu Khaerunnisa, S.T., M.Eng., Ph.D, selaku dosen pembimbing dalam mata kuliah Studio Tugas Akhir Arsitektur. Terima kasih atas bimbingan, arahan, dan juga ilmu yang telah diberikan selama proses penulisan tugas akhir ini.
4. Ibu Dr. Vincentia Reni Vitasurya, ST., MT. selaku dosen penguji 1
5. Bapak Ir. YD. Krismiyanto, MT. Selaku dosen penguji 2
6. Teman teman dan sahabat yang telah menemani dan membantu dalam proses penyelesaian laporan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini tidak luput dari kekurangan dan keterbatasan. Oleh karena itu, saya mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun guna perbaikan di kedepannya. Akhir kata, semoga penelitian tugas akhir

ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pembaca. Terima kasih.
Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan berkat dan anugerah-Nya bagi kita semua.

Yogyakarta, 7 April 2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a small dot.

Penulis,

Yerima Ranga Aditya

ABSTRAK

Kota Medan sebagai kota metropolitan memiliki kawasan bersejarah yang potensial, yaitu Kesawan, yang ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya. Kesawan berpotensi menjadi daya tarik wisata unggulan, namun perlu pembenahan fasilitas dan daya tarik. Banyak bangunan lama yang terbengkalai yang dapat dimanfaatkan melalui strategi *adaptive reuse*, yang bertujuan mempertahankan nilai historis bangunan sambil memberikan fungsi baru yang relevan. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi strategi *adaptive reuse* yang diterapkan pada bangunan-bangunan di kawasan Kesawan, Medan, dengan mempertimbangkan luasan bangunan, modul fungsi yang diwadahi dan intervensi yang masih mendukung kelestarian bangunan.

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif dengan pengumpulan data melalui observasi lapangan, dan studi dokumentasi. Data yang terkumpul dianalisis untuk mengidentifikasi tingkat intervensi fisik bangunan, jenis intervensi fungsi, dan lokasi intervensi yang terjadi akibat penerapan strategi *adaptive reuse*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa berdasarkan luasan intervensi, 62,5% bangunan mengalami intervensi fisik minor (0-25%) yang menunjukkan adanya penerapan *adaptive reuse* secara parsial, 15,6% pada intervensi sedang (26-50%), dan 21,9% pada intervensi tinggi (>75%). Implementasi strategi di kawasan Kesawan sesuai dengan prinsip penerapan *adaptive reuse* yang mendukung kelestarian bangunan.

Kata Kunci: Arsitektur, Adaptive Re-use, Kesawan, Kota Lama, Strategi

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	2
SURAT PERNYATAAN	3
PRAKATA.....	4
ABSTRAK	6
DAFTAR ISI	7
DAFTAR TABEL.....	10
DAFTAR GAMBAR	11
DAFTAR LAMPIRAN	14
BAB I PENDAHULUAN.....	15
1.1 Latar Belakang	15
1.2 Rumusan Permasalahan	17
1.3 Tujuan, Manfaat, dan Sasaran	17
1.3.1 Tujuan.....	17
1.3.2 Manfaat	18
1.3.3 Sasaran	18
1.4 Metode.....	18
1.4.1 Metode Pengumpulan Data	18
1.4.2 Metode Analisis Data	19
1.4.3 Metode Penarikan Kesimpulan	19
1.5 Lingkup Studi.....	19
1.5.1 Lingkup Spasial.....	19
1.5.2 Lingkup Substansial	20
1.5.3 Lingkup temporal	20
1.6 Batasan Penelitian	20
1.7 Sistematika Penulisan	20
1.7.1 BAB I. PENDAHULUAN	20
1.7.2 BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	21
1.7.3 BAB III. METODE PENELITIAN.....	21
1.7.4 BAB IV. ANALISA DAN PEMBAHASAN	21

1.7.5	BAB V. KESIMPULAN	21
1.8	Kerangka Alur Pikir	21
1.9	Penelitian Terdahulu, dan Novelty	22
1.9.1	Penelitian Terdahulu.....	22
1.9.2	Novelty	25
	BAB II KAJIAN TEORI.....	26
2.1	Teori Adaptive Reuse	26
2.1.1	Definisi Adaptive Reuse.....	26
2.1.2	Prinsip <i>Adaptive Reuse</i>	27
2.1.3	Tingkat Perubahan <i>Adaptive Reuse</i>	27
2.1.4	Manfaat Adaptive Reuse	29
2.2	Teori Bangunan Cagar Budaya	30
2.2.1	Definisi Bangunan Cagar Budaya	30
2.2.2	Kriteria Bangunan Cagar Budaya	30
	BAB III METODE PENELITIAN.....	32
3.1	Lokasi dan Objek Penelitian	32
3.1.1	Lokasi Penelitian.....	32
3.1.2	Objek Penelitian	33
3.2	Alur Penelitian	37
3.3	Metode Pengumpulan Data	38
3.3.1	Data Primer	38
3.3.2	Data Sekunder	42
3.4	Metode Analisis.....	43
3.5	Metode Penarikan Kesimpulan	44
	BAB IV DATA DAN PEMBAHASAN	45
4.1	Kompatibilitas Fungsi Bangunan dengan Kategori Bangunan Potensial ...	45
4.2	Kompatibilitas strategi <i>adaptive reuse</i> di kawasan Kesawan	48
4.2.1	Persentase penerapan <i>strategi adaptive reuse</i> di Kesawan	48
4.2.2	Jenis Intervensi pada Bangunan Adaptive Reuse di Kawasan Kesawan	50
4.2.2.1	Strategi <i>Adaptive Reuse</i> berdasarkan kategori persentase luasan intervensi	50

4.2.2.2 Strategi <i>Adaptive Reuse</i> berdasarkan Jenis Perubahan pada Setiap Fungsi yang Kompatibel	76
4.2.2.3 Strategi <i>Adaptive Reuse</i> berdasarkan Lokasi Intervensi pada Fungsi yang Kompatibel	84
BAB V KESIMPULAN	91
5.1 Kesimpulan	91
5.2 Riset Lanjutan	93
REFERENSI	95
LAMPIRAN.....	97
1. Link Spreadsheet Lampiran Data Lapangan STAA.....	97
2. Link Logbook pengambilan data lapangan	97
3. Tabel Studi Kasus Bangunan Adaptive Reuse di Berbagai Daerah berdasarkan Referensi	98
4. Tabel Bangunan yang Belum Menerapkan <i>Adaptive Reuse</i>	106
5. Tabel Intervensi pada Bangunan <i>Adaptive Reuse</i> di Kesawan berdasarkan Lokasi Intervensi	115
6. Tabel Persentase Intervensi pada Bangunan <i>Adaptive Reuse</i> di Kesawan....	116
7. Tabel Bangunan Adaptive Reuse di Kesawan.....	117
8. Lampiran Turnitin	120

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Penelitian Terdahulu	22
Tabel 2. 1 Tingkat Perubahan Adaptive Reuse.....	27
Tabel 3. 1 Tabel bangunan adaptive reuse di kawasan Kesawan	34
Tabel 3. 2 Tabel Persebaran Bangunan Potensial di Kesawan	36
Tabel 3. 3 Cara pengukuran luas bangunan menggunakan google maps.....	39
Tabel 3. 4 Bangunan adaptive reuse di Kesawan berdasarkan kategori kisaran luas bangunan	41
Tabel 3. 5 Bangunan potensial di Kesawan berdasarkan kategori kisaran luas bangunan	42
Tabel 3. 6 Data referensi bangunan adaptive reuse di berbagai daerah berdasarkan kategori kisaran luasan bangunan	43
Tabel 4. 1 Tabel Kompatibilitas fungsi dengan bangunan potensial.....	46
Tabel 4. 2 Tabel jenis perubahan terkait strategi adaptive reuse	50
Tabel 4. 3 Tabel persentase perubahan bangunan kategori 0 hingga 25%	51
Tabel 4. 4 Tabel bangunan dengan kategori perubahan sedang	65
Tabel 4. 5 Tabel kategori lokasi perubahan	84

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. 1 Potret Kesawan lama Sumber : Pinterest (https://pin.it/3MTgT6v27), https://akhirmh.blogspot.com/2015/12/sejarah-kota-medan-10-tjong-fie-sosok.html , https://storiesfromdeli.com/2020/11/30/chinese-society-in-medan-from-1950-to-1960/	15
Gambar 1. 2 Kerangka Alur Pikir	22
Gambar 3. 1 Area penelitian di kawasan Kesawan Sumber: Penulis.....	32
Gambar 3. 2 Persebaran bangunan berkarakter lama di Kesawan	34
Gambar 3. 3 Persebaran bangunan potensial di kawasan Kesawan.....	36
Gambar 4. 1 Bangunan Harmony Soya, Kamispace, Dunia Sport, Juro Ramen Sumber : Penulis, 2024	47
Gambar 4. 2 Bangunan Jasindo, Agam Saboeh, Allegro Café dan Bar, Lembaga Bantuan Hukum Sumber: Penulis, 2024	47
Gambar 4. 3 Bangunan Yes 248, Museum Tjong A Fie Sumber: Penulis, 2024.....	48
Gambar 4. 4 Grafik Persentase intervensi yang ada di Kesawan Sumber: Analisa penulis, 2025	49
Gambar 4. 5 Grafik jenis intervensi berdasarkan persentase intervensi 0 hingga 25%	52
Gambar 4. 6 Intervensi pada bangunan YES 248	53
Gambar 4. 7 Intervensi pada bangunan Tjong A Fie Mansion.....	53
Gambar 4. 8 Intervensi pada bangunan Tip Top	54
Gambar 4. 9 Intervensi pada bangunan dailydose	55
Gambar 4. 10 Intervensi pada bangunan Bank Danamon.....	55
Gambar 4. 11 Intervensi pada bangunan Sibal Music.....	56
Gambar 4. 12 Intervensi pada bangunan Dunia Sport	56

Gambar 4. 13 Intervensi pada bangunan Kesawan Furniture	57
Gambar 4. 14 Intervensi pada bangunan Notaris Lila.....	58
Gambar 4. 15 Intervensi pada bangunan No. 14 di Jalan Ahmad Yani.....	58
Gambar 4. 16 Intervensi pada bangunan no. 12 di Jalan Ahmad Yani.....	59
Gambar 4. 17 Intervensi pada bangunan Kantor No 10.....	60
Gambar 4. 18 Intervensi pada bangunan Jasindo.....	60
Gambar 4. 19 Intervensi pada bangunan Ruko Kumango	61
Gambar 4. 20 Intervensi pada bangunan Ruko no.38 di Jalan Gwangju	62
Gambar 4. 21 Intervensi pada bangunan Kiriman Kilat	62
Gambar 4. 22 Intervensi pada bangunan Ruko Hijau di Jalan Perdana	63
Gambar 4. 23 Intervensi pada bangunan Lembaga Bantuan Hukum.....	63
Gambar 4. 24 Intervensi pada bangunan Ruko Kereta Api.....	64
Gambar 4. 25 Grafik jenis intervensi berdasarkan persentase intervensi sedang (26 hingga 50%)	65
Gambar 4. 26 Intervensi pada bangunan Bank BNI	66
Gambar 4. 27 Intervensi pada bangunan Indomaret	67
Gambar 4. 28 Intervensi pada bangunan Harmony Soya.....	68
Gambar 4. 29 Intervensi pada bangunan Kantor Perniagaan.....	68
Gambar 4. 30 Intervensi pada bangunan Roman Interior	69
Gambar 4. 31 Grafik jenis intervensi pada kategori intervensi tinggi (76-100%)	70
Gambar 4. 32 Intervensi pada bangunan Mega dan Anil Sport	71
Gambar 4. 33 Intervensi pada bangunan Agam Saboeh	71
Gambar 4. 34 Intervensi pada bangunan Warung Kopi	72
Gambar 4. 35 Intervensi pada bangunan Alegro	72
Gambar 4. 36 Intervensi pada bangunan Kamispace	73
Gambar 4. 37 Intervensi pada bangunan Percetakan	74
Gambar 4. 38 Intervensi pada bangunan Juro Ramen.....	74
Gambar 4. 39 Grafik Kategori Intervensi terhadap Fungsi Cafe Sumber: Analisa penulis, 2025	76

Gambar 4. 40 Grafik Kategori Intervensi terhadap Fungsi Restoran Sumber: Analisa penulis, 2025	77
Gambar 4. 41 1)Penambahan area dapur pada Juro Ramen, 2) Penyesuaian konsep interior pada Juro Ramen, 3)Penggunaan arcade sebagai seating area pada Agam Saboeh Sumber: Dokumentasi Penulis, 2024	78
Gambar 4. 42 Grafik intervensi terhadap fungsi perniagaan Sumber: Analisa penulis, 2025	78
Gambar 4. 43 1)Penggunaan arcade sebagai tempat display barang di bangunan Sibal Music, 2)Penyesuaian layout furniture pada YES 248, 3)Window display pada Roman Interior Sumber: Dokumentasi penulis, 2024.....	79
Gambar 4. 44 Grafik intervensi terhadap fungsi ruko Sumber: Analisa penulis, 2025	80
Gambar 4. 45 Grafik intervensi terhadap fungsi kantor Sumber: Analisa penulis, 2025	81
Gambar 4. 46 1) Penambahan struktur baja dan cor pada bangunan Kamispace, 2) Penambahan Ruang Kantor pada Kamispace, 3) Penggunaan bagian belakang lantai 1 sebagai tempat parkir di Gedung Jasindo Sumber: Dokumentasi penulis, 2024	81
Gambar 4. 47 Grafik intervensi terhadap fungsi museum Sumber: Analisa penulis, 2025.....	82
Gambar 4. 48 Bagian dalam museum Tjing A Fie yang masih terjaga Sumber: Dokumentasi Penulis, 2024.....	82
Gambar 4. 49 Grafik Lokasi intervensi pada fungsi cafe.....	85
Gambar 4. 50 Grafik Lokasi intervensi pada fungsi restoran	85
Gambar 4. 51 Grafik Lokasi intervensi pada fungsi perniagaan.....	86
Gambar 4. 52 Grafik Lokasi intervensi pada fungsi ruko	87
Gambar 4. 53 Grafik Lokasi intervensi pada fungsi kantor	88
Gambar 4. 54 Grafik Lokasi intervensi pada fungsi museum.....	88

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. 1 QR code lampiran data STAA	97
Lampiran 2. 1 QR code Lampiran Logbook Data.....	97
Lampiran 3. 1 Referensi bangunan adaptive reuse di berbagai daerah kategori kecil	98
Lampiran 3. 2 Referensi bangunan adaptive reuse di berbagai daerah kategori sedang	101
Lampiran 3. 3 Referensi bangunan adaptive reuse di berbagai daerah kategori besar	103
Lampiran 4. 1 Bangunan potensial kecil dengan kisaran ukuran 60-200 m2	106
Lampiran 4. 2 Bangunan potensial sedang dengan kisaran ukuran 250-750 m2.....	112
Lampiran 4. 3 Bangunan potensial besar dengan kisaran ukuran 900-1600 m2	114
Lampiran 5. 1 Tabel Intervensi berdasarkan lokasi intervensi.....	115
Lampiran 6. 1 Tabel Persentase intervensi pada bangunan adaptive reuse di Kesawan	116
Lampiran 7. 1 Tabel Bangunan yang Menerapkan Adaptive Reuse di Kesawan	117
Lampiran 8. 1 Gambar hasil pemeriksaan plagiasi menggunakan Turnitin.....	120