

# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 Latar Belakang

### 1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Kesawan merupakan sebuah kawasan heritage yang terletak di Kota Lama Medan, Sumatera Utara. Dalam kawasan ini, terdapat banyak sekali bangunan dengan arsitektur kolonial dan Tionghoa zaman dulu yang menyimpan banyak sekali nilai sejarah, seperti London Sumatera, Rumah makan Tip Top (Gambar 1.1.1.1), dan Rumah Tjong A Fie. Bangunan-bangunan tersebut masih mempertahankan keasliannya dengan hanya melakukan sedikit perubahan guna menjaga kelestarian bangunannya. Kawasan ini kemudian menjadi saksi bisu akan perjalanan perkembangan Kota Lama Medan hingga sekarang menjadi destinasi wisata heritage (Veronica, et al., 2019).



*Gambar 1.1.1.1 Perbandingan Fasad Restoran Tip Top  
Sumber : cocolay dan Dokumentasi Penulis, 2024*

Bertahannya bangunan kolonial dan Tionghoa menjadi bukti banyaknya budaya dan etnis di Kesawan pada zaman dulu yang kemudian berkembang hingga sekarang, seperti Tionghoa, Melayu, dan India. Beragamnya etnis yang tersebar juga berpengaruh pada gaya arsitektur yang terlihat jelas pada detail tampilan luar bangunan yang memiliki nilai historis mewakili masing-masing budaya dan etnis. Bangunan-bangunan ini masih dapat dilihat terutama di Jalan Ahmad Yani yang dulunya menjadi pusat perkembangan ekonomi di Kota Medan pada akhir tahun 1800an (Sidabutar, Sirojuzilam, Suwardi, & Rujiman, 2018). Hal ini membuat Kesawan memiliki banyak bangunan dengan penggabungan fungsi niaga dan rumah yang disebut sebagai ruko.

Salah satu perniagaan yang paling disorot dari dulu hingga sekarang adalah Pajak Ikan Lama medan yang merupakan pusat perdagangan ikan terbesar di masanya. Namun, Pajak Ikan lama sekarang tidak lagi berfokus pada penjualan ikan melainkan telah beralih menjadi perdagangan tekstil pada tahun 1970an (Sindo, 2015). Berdasarkan sumber dari Irfan Simatupang, Kaprodi Antropologi Falkutas Ilmu Sosial dan Politik Universitas Sumatera Utara, Peralihan fungsi ini disebabkan karena adanya pengaruh dari pendatang Singapura dan India yang dominan adalah pedagang tekstil. Hal ini juga didukung oleh masa penyimpanan ikan yang lebih mudah membusuk dibandingkan dengan tekstil yang dapat disimpan hingga waktu yang lama sehingga perdagangan ikan perlahan mulai tergeser oleh tekstil (detikSumut, 2023).

Sampai dengan saat ini, fungsi niaga di Pajak Ikan Lama masih dominan menjual tekstil. Namun, Pajak Ikan Lama yang merupakan pusat perdagangan di Kesawan juga menghadapi beberapa permasalahan. Salah satunya adalah kondisi bangunan yang memprihatinkan. Banyak bangunan yang sudah tidak berfungsi dan kondisinya menjadi tidak diperhatikan. Terdapat beberapa kerusakan yang terlihat di bagian fasad bangunan yang menyebabkan menurunnya kualitas visual di Kesawan. Bangunan tersebut juga merupakan bangunan lama yang seharusnya mendapatkan perhatian karena masih memiliki nilai historis dan juga didukung oleh Kesawan yang merupakan kawasan cagar budaya sehingga penting untuk dilestarikan sesuai dengan berlakunya Perda No. 2 tahun 2012 yang mengatur tentang pelestarian bangunan dan lingkungan bangunan bersejarah di Kota Medan.

Bangunan yang masih berfungsi pun telah dibangun kembali dengan gaya yang lebih modern mengikuti perkembangan zaman dan mulai meninggalkan nilai penting yang seharusnya dijaga (Gambar 1.1.1.2). Masih tersisa bangunan yang memiliki nilai historis, tetapi kebanyakan bangunan tersebut telah terbengkalai. Hal ini juga dipengaruhi oleh perdagangan di Kesawan yang tidak seramai dulu dan juga karena perpindahan lahan parkir ke Lapangan Merdeka yang sedang dalam proses Pembangunan sehingga tidak ada lahan yang tersedia untuk parkir. Menurut pemilik salah satu usaha di Kesawan, usaha yang baru dibuka di sana tidak bertahan lama dan akan kembali tutup sehingga menyisakan niaga yang memang telah lumayan dikenal. Dengan demikian, penting untuk tetap melestarikan bangunan lama dengan menambahkan fungsi baru pada bangunan sehingga perniagaan di Kesawan dapat kembali ramai dan juga dapat mempertahankan Kesawan sebagai kawasan bersejarah.



*Gambar 1.1.1 .2 Keanekaragaman Fasad Bangunan di Jalan Pembelian  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024*

### **1.1.2 Latar Belakang Permasalahan**

Kesawan telah menjadi pusat perekonomian di kota medan sejak akhir tahun 1800an. Hal ini membuat banyaknya aktivitas jasa dan perniagaan yang berjalan di kawasan Kesawan. Salah satu yang paling dikenal adalah Pajak Ikan Lama, perkembangannya

dipelopori oleh Tjong A Fie yang merupakan saudagar dari Tiongkok yang ikut serta membantu pertumbuhan ekonomi di Kesawan pada masanya (Hadinugroho & Alamsyah, 2018). Area Pajak Ikan Lama dibatasi dengan Jalan stasiun kereta api dan Jalan perniagaan. Areanya didominasi dengan perdagangan tekstil dan banyak pendatang maupun warga lokal yang mengunjungi pasar ini terutama saat menjelang Idul Fitri, Hari Natal, dan Ramadhan berdasarkan informasi dari pedagang di Pajak Ikan Lama (Akhyar, 2020).

Walaupun Pajak Ikan Lama merupakan pusat perdagangan di Kesawan, nyatanya masih terdapat beberapa permasalahan yang muncul di Pajak Ikan Lama. Masalah yang paling utama adalah mengenai bangunan ruko pecinan yang ada di Pajak Ikan Lama telah mengalami kerusakan akibat ditinggalkan terlalu lama (Gambar 1.1.2.1). Hal ini dapat menimbulkan kesan area yang kumuh dan dapat menimbulkan adanya negative space (Wijaya, Huwae, & Santoso, 2022). Bangunan yang ditinggalkan tersebut merupakan bangunan lama yang masih memiliki fitur asli dan belum mengalami perubahan yang signifikan berdasarkan hasil dari wawancara dengan warga lokal setempat.

Bangunan lama di Pajak Ikan Lama terancam punah karena banyaknya bangunan yang telah diganti dengan gaya yang lebih modern. Tercatat sebesar 30% bangunan lama dapat dikonservasi, sedangkan 70% lainnya telah berubah menjadi bangunan baru yang lebih modern (Sidabutar, Sirojuzilam, Suwardi, & Rujiman, 2018). Hal ini menunjukkan betapa tergesernya bangunan lama dengan bangunan modern (Gambar 1.1.2.2), apabila tidak dilestarikan maka nilai sejarah dalam bangunan lama akan semakin hilang. Maka dari itu, penting untuk menjaga nilai sejarah yang telah ditinggalkan untuk kita. Perancangan ini juga selaras dengan perencanaan kementerian pekerjaan umum dan perumahan rakyat (PUPR) mengenai revitalisasi Kawasan Kesawan yang telah dimulai sejak Juli 2022 lalu. Perubahan yang dilakukan ada pada pedestrian, drainase, utilitas, dan lansekap.



*Gambar 1.1.2.1 Ruko Terbengkalai di Jl. Pembelian  
Sumber : Dokumentasi penulis, 2024*



*Gambar 1.1.2.2 Fasad bangunan di Jl. GwangJu  
Sumber : Dokumentasi penulis, 2024*



*Gambar 1.1.2.3 Penataan Kawasan Kota Lama Kesawan  
Sumber : Dokumentasi penulis, 2024*

### 1.1.3 Latar Belakang Pendekatan Desain

Pajak Ikan Lama yang merupakan pusat perdagangan di kawasan Kesawan telah menghadapi permasalahan terkait bangunan terbengkalai yang masih banyak ditemukan (Gambar 1.1.3.1). Hal ini perlu mendapatkan perhatian untuk segera ditindaklanjuti terkait pelestarian bangunan lama agar dapat kembali berfungsi. Dalam pelestariannya perlu memperhatikan nilai sejarah dalam bangunan untuk tetap dipertahankan sehingga pelestariannya tidak menghilangkan identitas dari Kesawan sebagai kawasan bersejarah. Dengan demikian perancangan ini selaras dengan tujuan dari pendekatan Adaptive Reuse yang merancang kembali bangunan dengan menghadirkan fungsi baru, tetapi tetap mempertahankan nilai sejarah atau nilai penting yang ada pada bangunan sebelumnya. Pendekatan ini telah digunakan salah satunya pada perancangan Kota Lama yang ada di Semarang yang memiliki kondisi yang mirip seperti di Kesawan (Susanto & Lucius, 2024).

Adaptive Reuse juga memiliki dampak positif dari penerapannya, yaitu untuk mengurangi jumlah bangunan terbengkalai, meningkatkan identitas kesawan sebagai kawasan bersejarah, dan mengurangi adanya negative space yang memicu kriminalitas (Soekanda & Darmady, 2023). Maka dari itu, pendekatan Adaptive Reuse dapat membantu kawasan Kesawan untuk terus melestarikan bangunan lama (Gambar 1.1.3.2) dan menghidupkan kembali nilai historis pada bangunan dengan mengadaptasi fungsi yang dibutuhkan oleh Masyarakat sekitar ataupun pengunjung yang datang ke Kesawan.



*Gambar 1.1.3.1 Bangunan terbengkalai yang masih asli di Jalan Pembelian  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024*



*Gambar 1.1.3.2 Bangunan terbengkalai yang masih asli di Jalan GwangJu  
Sumber : Dokumentasi Penulis, 2024*

## **1.2 Rumusan Masalah**

Bagaimana wujud rancangan Bangunan Perniagaan dan Jasa dengan Fungsi Komersial di Kawasan Pecinan Kota Lama Kesawan yang dapat menghidupkan kembali nilai historis dan dapat saling bersinergi sesuai dengan kebutuhan wisatawan dan masyarakat sekitar, terutama pada tatanan ruang dalam dan luar bangunan dengan pendekatan Adaptive Reuse?

## **1.3 Tujuan dan Sasaran**

### **1.3.1 Tujuan**

Tujuan dirancangnya kembali Bangunan Perniagaan dan Jasa dengan Fungsi Komersial di Kawasan Pecinan Kota Lama Kesawan dengan pendekatan adaptive reuse adalah sebagai wujud rancangan kawasan perniagaan dan jasa dengan fungsi komersial yang dapat menghidupkan kembali nilai historis dan dapat saling bersinergi sesuai dengan kebutuhan wisatawan dan masyarakat sekitar, terutama pada tatanan ruang dalam dan luar bangunan

### **1.3.2 Sasaran**

1. Melestarikan nilai historis pada tampilan bangunan
2. Memperkuat karakter Kesawan sebagai Kawasan bersejarah

3. Merancang fungsi bangunan perniagaan dan jasa yang sesuai dengan kebutuhan saat ini dan dapat bersinergi dengan Kawasan sekitarnya

## **1.4 Ruang Lingkup Perancangan**

### **1.4.1 Materi Studi**

#### **a) Lingkup Spasial**

Lingkup studi dari tapak terpilih, Perancangan akan dilakukan pada satu blok yang melingkup Jalan GwangJu, Jalan Pembelian, Jalan Perniagaan, dan Jalan Stasiun Kereta Api dengan tetap mempertimbangkan Kawasan sekitarnya sehingga dapat saling bersinergi. Wujud perancangan menghadirkan fungsi perniagaan dan jasa yang baru sesuai dengan kebutuhan saat ini.

#### **b) Lingkup Substantial**

Lingkup yang dirancang pada studi ini termasuk pelestarian bangunan lama di perniagaan yang mencakup tatanan ruang luar, konsep fasad, dan ruang dalam yang dapat saling bersinergi dengan tetap mempertahankan nilai historisnya.

#### **c) Lingkup Temporal**

Lingkup temporal mencakup dua aspek utama, yaitu fungsionalitas bangunan dan karakter bangunan lama untuk memperkuat karakter Kesawan sebagai Kawasan bersejarah yang dapat terus hidup kedepannya.

## **1.5 Metode**

### **1.5.1 Metode Pengumpulan Data**

#### **• Data Primer**

Data primer yang akan mendukung perancangan ini akan didapatkan dengan cara,

- Survey Lapangan langsung pada tapak terpilih berupa ukuran bangunan, jalur sirkulasi, dan kondisi fisik bangunan yang menjadi objek perancangan.
- Melalui wawancara singkat dengan pemilik perniagaan ataupun pengunjung yang mengunjungi Kesawan mengenai informasi fungsi bangunan terdahulu dan sekarang.
- Dokumentasi langsung fasad bangunan lama berupa detail pintu, jendela, dinding, dan detail lain sebelum dirancang kembali dengan mempertahankan nilai penting.

#### **• Data Sekunder**

Data primer yang akan mendukung perancangan ini akan didapatkan dengan cara,

- Studi literatur melalui jurnal, buku, dokumen sejarah, dan artikel yang mendukung perancangan kembali.
- Studi mengenai regulasi dan tatanan Kawasan Kesawan melalui literatur dan data pemerintah

- Studi pendekatan dan preseden sebagai pedoman dalam langkah perancangan yang tepat

### 1.5.2 Metode Analisis

Berdasarkan pengumpulan data-data primer dan sekunder yang mendukung proses perancangan kembali Kawasan perniagaan, analisis akan dilakukan dengan,

- Analisis menggunakan *Word Count* untuk data yang dikumpulkan melalui survey lapangan, wawancara, maupun kuisioner.
- Melakukan pemetaan fungsi perniagaan dan jasa pada blok terpilih serta lingkungan sekitarnya.

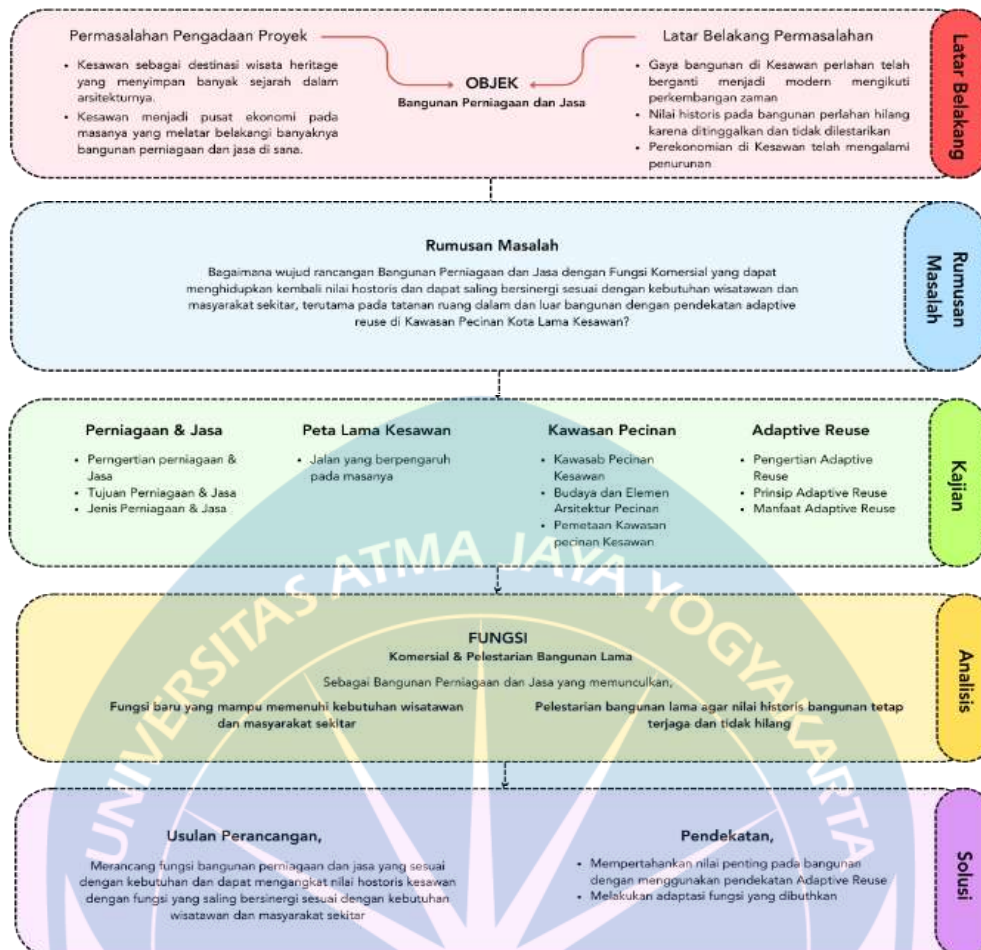
### 1.6 Keaslian Proyek

Pada penulisan Proposal Tugas Akhir Arsitektur ini melalui proses penelitian di lapangan langsung dengan melakukan wawancara, dokumentasi, dan observasi. Adanya data lainnya diperoleh dari jurnal pendukung, buku, dan data pemerintah yang dapat dipertanggungjawabkan sumbernya. Penulisan proposal yang berjudul ‘Perancangan Bangunan Perniagaan dan Jasa di Kawasan Pecinan Kota Lama Kesawan dengan Pendekatan Adaptive Reuse’ belum pernah dilakukan sebelumnya. Namun, terdapat beberapa karya tulis yang memiliki topik serupa mengenai perancangan bangunan di Kawasan Pecinan berupa :

| No. | Penulis                        | Judul                                                                                                                                              | Hasil                                                                                                                          | Perbedaan                                                                                                            |
|-----|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Ikarama (2017)                 | Kawasan Perdagangan dan Perniagaan Pecinan di Kota Makassar                                                                                        | Perancangan Kawasan Perdagangan dan Perniagaan Pecinan Di Ruas Jalan Sulawesi yang sesuai dengan karakteristik Pecinan         | - Lokasi Proyek<br>- Perancangan berupa kawasan perdagangan dan perniagaan dengan karakteristik pecinan              |
| 2.  | Lilian Tanujaya (2001)         | Perancangan Lansekap Kawasan Pecinan di Glodok, Pinangisia, Jakarta                                                                                | Perancangan ruang terbuka sebagai tempat berinteraksi di Kawasan Pecinan yang dulunya merupakan kawasan perdagangan            | - Lokasi Proyek<br>- Perancangan berupa Lansekap kawasan perdagangan dengan karakteristik pecinan                    |
| 3.  | Muhammad Fahreza Arkana (2021) | Perancangan Pusat Kebudayaan sebagai Sarana Menyampaikan Nilai Sejarah dan Arsitektur Tionghoa Yang Menjadi Identitas Kawasan di Pecinan, Semarang | Perancangan pusat kebudayaan di Kawasan Pecinan Semarang untuk memperkuat arsitektur Tionghoa dan memajukan ekonomi masyarakat | - Lokasi Proyek<br>- Perancangan berupa pusat kebudayaan di kawasan pecinan dengan karakteristik arsitektur Tionghoa |

Tabel 1.6.1 Karya Tulis dengan Topik Perancangan Bangunan di Kawasan Pecinan  
Sumber : google scholar, 202

### 1.7 Kerangka Berpikir



1.6.1 Kerangka Berpikir  
Sumber : Analisa Penulis, 2024

## 1.8 Sistematika Penulisan

### BAB 1 PENDAHULUAN

Pada bab ini berisikan latar belakang pengadaan proyek, latar belakang permasalahan, latar belakang pendekatan desain, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, ruang lingkup perancangan, Metode pengumpulan data dan analisis, kerangka berpikir, dan sistematika penulisan yang menjadi dasar.

### BAB 2 KAJIAN TEORI

Pada bab ini berisikan tinjauan umum dari teori dan pendekatan desain yang digunakan dalam melakukan pembahasan

### BAB 3 KASUS STUDI

Pada bab ini berisikan gambaran dari proyek usulan berupa kriteria pemilihan dan justifikasi objek studi

### BAB 4 METODE DAN ANALISIS

Pada bab ini berisikan metode pengumpulan data dan analisis yang digunakan dalam melakukan perancangan serta analisis penekanan desain

## **BAB 5 PEMBAHASAN**

Pada bab ini berisikan konsep dan pembahasan mengenai konsep perancangan

