

## **BAB 2 KAJIAN TEORI**

### **2.1 Tinjauan Umum Perniagaan dan Jasa**

#### **2.1.1 Pengertian Perniagaan dan Jasa**

Berdasarkan Undang-undang nomor 29 tahun 2021 pasal 1 yang mengatur tentang perdagangan,

- Perdagangan adalah tatanan kegiatan yang terkait dengan transaksi Barang dan/atau Jasa di dalam negeri dan melampaui batas wilayah negara dengan tujuan pengalihan hak atas Barang dan/atau Jasa untuk memperoleh imbalan atau kompensasi.
- Jasa adalah setiap layanan dan unjuk kerja berbentuk pekerjaan atau hasil kerja yang dicapai, yang diperdagangkan oleh satu pihak ke pihak lain dalam Masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen atau pelaku usaha.

#### **2.1.2 Tujuan Perniagaan dan Jasa**

Berdasarkan Undang-undang nomor 7 tahun 2014 pasal 3 yang mengatur tentang perdagangan, terdapat beberapa tujuan kegiatan perdagangan,

- Mendorong perkembangan ekonomi negara
- Mendorong penggunaan produk dalam negeri
- Membuka lapangan pekerjaan baru
- Memastikan ketersediaan kebutuhan pokok dan kebutuhan yang penting
- Meningkatkan infrastruktur perdagangan berupa fasilitas, sarana, dan prasarana perdagangan
- Mendorong adanya kerja sama antar usaha besar dan usaha mikro baik pemerintah atau swasta
- Mendorong persaingan produk dan usaha lokal
- Mendorong citra yang lebih baik akan produk lokal, akses pasar, dan ekspor nasional
- Mendorong perdagangan produk ekonomi kreatif
- Mendorong perlindungan terhadap konsumen
- Mendorong penerapan SNI
- Mendorong kepedulian akan sumber daya alam
- Memperkuat akan pemeliharaan barang/jasa yang diperdagangkan

#### **2.1.3 Jenis Perniagaan dan Jasa**

Berdasarkan Undang-undang nomor 7 tahun 2014 pasal 4 ayat (1) yang mengatur tentang perdagangan, terdapat jenis jasa yang dapat diperdagangkan meliputi,

- Jasa bisnis
- Jasa distribusi

- Jasa komunikasi
- Jasa Pendidikan
- Jasa lingkungan hidup
- Jasa keuangan
- Jasa konstruksi dan teknik terkait
- Jasa Kesehatan dan sosial
- Jasa rekreasi, kebudayaan, dan olahraga
- Jasa pariwisata
- Jasa transportasi
- Jasa lainnya,

## 2.2 Tinjauan Umum Peta Lama Kesawan

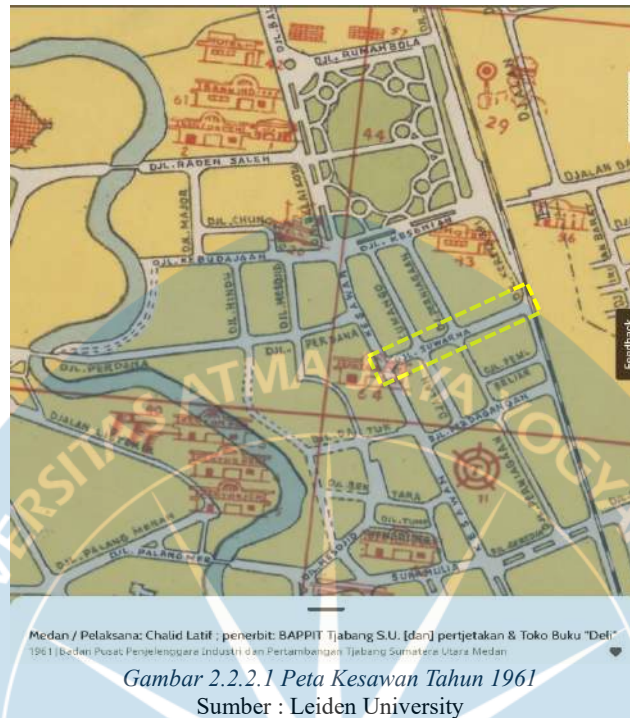
### 2.2.1 Tepekong Straat (Jalan Tepekong)

Berdasarkan pemetaan kesawan di masa lalu yang bersumber dari *Leiden University*, salah satu nama jalan di Kesawan yang sekarang bernama Jalan GwangJu, pada masa lampau sempat berganti nama beberapa kali. Pada tahun 1915, nama jalan GwangJu merupakan *Tepekong straat* yang terpengaruh dari adanya keberadaan Vihara Setia Budi yang dibangun saat masa kejayaan Tjong A Fie. Tepekong sendiri diambil dari nama Dewa 'Tua Pek Kong' yang dikenal sebagai dewa kemakmuran (Rahman & Ningsih, 2022).



Gambar 2.2.1.1 Peta Kesawan Tahun 1915  
Sumber : Leiden University

### 2.2.2 Jalan Suwarna



Berdasarkan pemetaan Kawasan Kesawan di tahun 1961 yang bersumber dari *Leiden University*, Jalan GwangJu kembali mengalami perubahan dari Jalan Tepekong menjadi Jalan Suwarna. Berdasarkan informasi dari salah satu pemilik toko di sudut Jalan GwangJu dan Jl. Stasiun Kereta Api, ada faktor yang melatarbelakangi terjadinya perubahan nama jalan tersebut. Dulunya perdagangan di Jalan GwangJu didominasi oleh perdagangan emas yang berada di sepanjang ruas jalan tersebut. Dominasi perdagangan emas ini menunjukkan betapa penting eksistensinya di masa lalu yang menyebabkan perubahan nama Jalan Tepekong menjadi Jalan Suwarna. Suwarna sendiri diambil dari Bahasa Sanskerta yang memiliki arti ‘emas’.

### 2.2.3 Jalan GwangJu

Pada tahun 2005, nama jalan kembali berubah menjadi Jalan Gwangju. Nama Jalan ini diresmikan pada tanggal 5 Maret 2005 oleh walikota Medan dan Walikota GwangJu. Di sudut Jalan GwangJu sendiri terdapat prasasti yang menjadi simbol ikatan persaudaraan yang terjalin antar dua kota yang ditandatangani oleh Walikota Medan dan Walikota GwangJu (Gambar 2.2.3.1). Nama Jalan ini bermula dari adanya ikatan



*Gambar 2.2.3.1 Prasasti Peresmian Jalan GwangJu di Kota Medan*  
Sumber : Leiden University

bersaudara yang disebut ‘*Sister City*’. Ikatan ini telah terjalin sejak tanggal 23 April 1997. Karakteristik dua kota yang mirip dari segi geografis wilayah membuat kerja sama ini terjadi. Ikatan ini melibatkan adanya kerja sama baik di bidang pendidikan, ekonomi, dan juga budaya antar kedua kota (Rakhmadi, 2023). Salah satunya di tahun 2024, beberapa mahasiswa dari kota Medan melakukan pertukaran pelajar ke Kota GwangJu. Hal ini menjadi peluang yang baik bagi masing-masing kota untuk saling menambah pengetahuan terkait budaya setempat dan juga sebagai tanda persahabatan yang masih terjalin dengan baik hingga sekarang (Medan, 2024).

## **2.3 Tinjauan Umum Kawasan Pecinan**

### **2.3.1 Kawasan Pecinan Kesawan**

Berdasarkan buku paduan Jelajah Kota-kota Pusaka di Indonesia karya Emile Leushuis, dijelaskan sejarah mengenai kedatangan etnis Tionghoa di Kota Medan. Awal munculnya permukiman china di Medan bermula dari tahun 1870. Di tahun itu merupakan masa dimana kota Medan sedang mengalami pertumbuhan ekonomi yang pesat. Banyak perkebunan-perkebunan baru yang dibuka dengan 4 perkebunan terbesar berupa Deli-Batavia Mij, Senembah Mij, Tabaksmij, Arendsburg, dan Deli Mij.

Perkembangan Kota Medan juga bisa terjadi melalui bantuan investasi dari perusahaan Deli Mij yang membantu infrastruktur kota dengan menyediakan bantuan dalam mengembangkan fasilitas umum berupa listrik, air, jalan kereta api, sarana kesehatan, dan jaringan komunikasi.

Akan tetapi, perkembangan ini tidak diiringi dengan penambahan jumlah tenaga kerja yang mengakibatkan minimnya tenaga kerja.

Berangkat dari masalah itu, pada tahun 1870 mulai dipekerjakan kuli yang berasal dari India, China, dan Jawa. Tenaga kerja tersebut datang dengan kontrak kerja yang ditandatangani untuk beberapa tahun. Kontrak ini mengantisipasi para kuli untuk berhenti di tengah jalan atau melanggar kontrak. Sampai pada akhir dari kontrak, para tenaga kerja kemudian menetap dan bermukim di Kota Medan. Hal ini menjadi cikal bakal yang melibatkan beberapa etnis termasuk Tionghoa ikut serta dalam perkembangan di Kota Medan terutama dalam bidang perdagangan. Mereka membangun rumah toko atau yang biasa disebut dengan ruko dengan gaya arsitektur tradisional China. Dengan begitu, mereka menetap dan menjadi bagian dari Kota Medan (Leushuis, 2014).

### 2.3.2 Budaya dan Elemen Arsitektur Pecinan Fasad Bangunan Ruko



Gambar 2.3.2..1 Gaya Chinese Shophouses

Sumber : gtwhi.com

Dilansir dari website resmi *George Town Heritage Incorporated*, terdapat dokumentasi dari gaya Chinese Shophouse yang ada di Penang (Gambar 2.3.2.1) . Detail fasad pada ruko merupakan campuran dari gaya China, Eropa, dan Melayu dengan beberapa ciri bangunan sebagai berikut,

Early Straits (1890-1910),

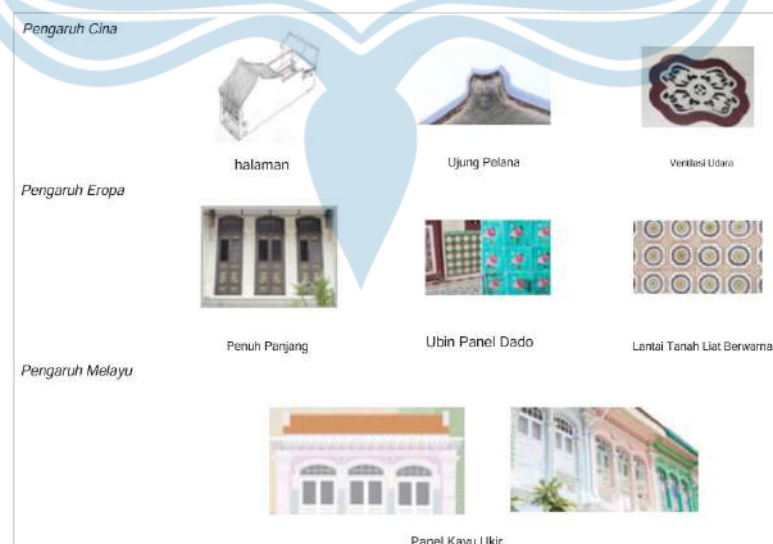
a. Berjumlah 2-3 lantai

- b. Terdapat plaster kapur pada pilar-pilar dan struktur dinding bata
- c. Pada bagian pilar bangunan, diawali dengan pilar China dan diakhiri dengan pilar Eropa.

Late Straits (1890-1910),

- Berjumlah 2-3 lantai
- Ketinggian bangunan yang cenderung lebih pendek dari *Early Strait*
- Terdapat ukiran China dan Eropa pada pilar
- Terdapat plaster kapur pada pilar-pilar struktur dinding bata/beton bertulang
- Pada bagian pilar bangunan, diawali dengan pilar China dan diakhiri dengan pilar Eropa.

Etnis Tionghoa, Eropa, dan Melayu saling memberikan pengaruh dalam bangunan ruko (Zwain & Bahauddin, 2020). Melalui perpaduan yang beragam terbentuklah bangunan ruko yang mencerminkan ragam budaya tersebut. Pengaruh yang diberikan etnis China tampak pada bangunan di bagian ujung pelana atap dan ventilasi. Jendela dengan kisi-kisi yang panjang, Ubin Dado, dan ubin yang berwarna menjadi bagian dari peran etnis Eropa. Lalu, Etnis Melayu mengambil bagian panel kayu ukir yang ada pada fasad bangunan (Gambar 2.3.2.2).



Gambar 2.3.2.2 Gaya Chinese Shophouses  
Sumber : gtwhi.com

## Ruang Dalam Bangunan Ruko



Gambar 2.3.2..3 Gaya Chinese Shophouses  
Sumber : gtwhi.com

Berdasarkan fitur dari bangunan ruko lama yang dilansir dari website resmi *George Town Heritage Incorporated*, fitur ruko “Southern Chinese” Eclectic Style terdiri dari dua lantai dengan pembagian ruang yang teroganisir. Lantai 1 pada bangunan ruko berfokus untuk mewadahi kegiatan sehari-hari para penghuni, seperti menerima tamu, berkumpul bersama keluarga, makan bersama, memasak makanan, dan bersih-bersih. Lalu, di lantai 2 mewadahi tahap akhir dari aktivitas penghuni, yaitu tempat istirahat (Gambar 2.3.2.3). Dengan demikian, Lantai 1 dirancang sebagai area public dan semi-publik, sedangkan lantai 2 menjadi area yang privat. Ruang-ruang yang ada pada lantai 1 dan 2 sebagai berikut,

Lantai 1,

- Ruang depan/penerimaan tamu
- Ruang Tengah/ruang makan/ruang keluarga
- Dapur
- Toilet
- Halaman Belakang

Lantai 2,

- Kamar tidur
- Teras

- Koridor

Terdapat 2 karakteristik utama dalam organisasi ruang bangunan China (Khaliesh, 2014),

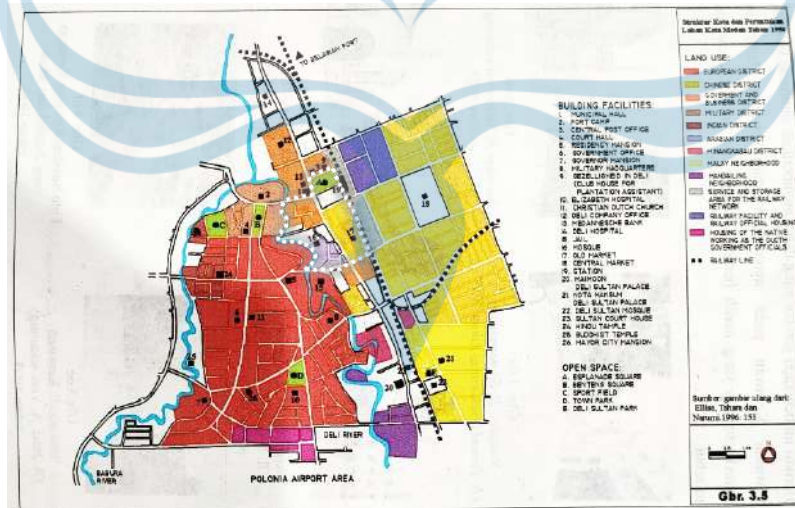
#### 1. The Jian

Jian merupakan bentuk ruang persegi empat yang dibagi menjadi beberapa ruang dengan dibatasi dengan dinding atau bentuk lain yang serupa untuk membagi ruang menjadi beberapa ruang kecil sehingga terbentuk hall, courtyard, dan beberapa unit ruang lainnya.

#### 2. Axial Planning

Struktur ruang pada bangunan cenderung berada pada satu axis (sumbu) longitudinal. Melalui pengaturan ini ruang-ruang biasanya tersusun saling menempel dalam satu garis lurus. Sumbu longitudinal menjadi sumbu utama dan sumbu horizontal menjadi sumbu pendukung. Courtyard biasanya berada pada Tengah sumbu yang menjadi penanda perbedaan ruang.

### 2.3.3 Pemetaan Kawasan Pecinan Kesawan



Gambar 2.3.3.1 Pemetaan Kawasan Pecinan Kesawan

Sumber : Sibarani, 2002

Berdasarkan pemetaan peruntukan lahan Kota Medan pada tahun 1950 (Gambar 2.3.3.1), Kesawan memiliki pembagian lahan untuk beberapa etnis yang ada di sana. Pada sisi Timur dari Kesawan yang dipisahkan dengan Jalan Ahmad Yani merupakan distrik yang dominan dihuni oleh orang Tionghoa dengan lahan yang berwarna kuning

pada peta. Di sisi lain, tepatnya pada sisi Barat Kesawan, dihuni oleh orang Arab yang ditandai dengan lahan yang berwarna ungu pada peta.

## **2.4 Tinjauan Adaptive Reuse**

### **2.4.1 Pengertian Adaptive Reuse**

Pengertian Adaptive Reuse menurut Plevoets dan Cleempoel (2012) dalam (Susanti, Mustafa, Wulandari, & Putri, 2020) merupakan sebuah proses untuk menghidupkan kembali bangunan dengan tujuan untuk memperbaiki dan memulihkannya kembali agar dapat digunakan sesuai dengan fungsi yang dibutuhkan sehingga cocok untuk diterapkan pada bangunan warisan budaya.

Menurut Shao dkk (2018) dalam (Susanti, Mustafa, Wulandari, & Putri, 2020), Adaptive Reuse adalah perancangan atau penggunaan kembali bangunan yang telah terbengkalai atau ditinggalkan dengan menghadirkan fungsi baru yang berkesesuaian dengan tujuan tertentu, tetapi tetap menggunakan struktur asli dari bangunan tersebut.

### **2.4.2 Prinsip Adaptive Reuse**

Menurut Retdia Sofiana yang telah dirangkum dalam (Susanti, Mustafa, Wulandari, & Putri, 2020), terdapat beberapa prinsip Adaptive Reuse dalam penerapannya yaitu,

1. Kepentingan Bangunan, hal ini dapat dilihat dari segi nilai sejarah, arsitektur, maupun keberadaannya.
2. Tingkat Perubahan, hal ini dapat dilihat dari perubahan pada bangunan yang mengalami perubahan fungsi dengan memperhatikan golongan bangunannya.
3. Terhubung dengan masa lalu (reversible), hal ini dapat dilihat dari kesan dari nilai-nilai bangunan sehingga dapat dirasakan melalui interpretasi.

### **2.4.3 Manfaat Adaptive Reuse**

Adaptive Reuse dalam penerapannya juga memiliki beberapa manfaat diantaranya, (Sofiana, Purwantiasning, & Anisa, 2014),

1. Mengubah bangunan atau Kawasan menjadi Kawasan bersejarah tanpa merubah dan menjaga nilai penting yang terkandung di dalamnya.
2. Mendorong perekonomian Masyarakat dengan transformasi fungsi baru dari bangunan /Kawasan.
3. Mendorong strategi konservasi dan penghematan bahan baku.
4. Meringankan biaya konstruksi.
5. Meringankan biaya akusisi lahan.

6. Menghemat waktu konstruksi tergantung ruang lingkup.
7. Menghubungkan hubungan kehidupan lalu dan sekarang.

#### 2.4.4 Aspek yang Dikelola oleh Adaptive Reuse

Terdapat beberapa aspek terkait fungsi dan fisik bangunan yang dapat dikelola oleh Adaptive Reuse (Soekanda & Darmady, 2023) :

| Aspek        | Keterangan                                                                                                                         | Menurut Ahli                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fungsi       | Fungsi bangunan dapat disesuaikan dengan hasil dari analisis kebutuhan                                                             | Menurut Moshaver (2011), Perancangan dengan Adaptive Reuse dapat memasukkan fungsi baru pada bangunan dengan tetap mempertahankan bentuk bangunan. Ruang dalam dapat disesuaikan dengan kebutuhan tanpa mengubah struktur utama yang menjadi elemen penting. |
| Ruang        | Ruang dalam bangunan dapat diubah dan disesuaikan berdasarkan analisis tanpa mengubah bentuk dan tampak bangunan secara signifikan |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Elemen Ruang | Elemen pembentuk ruang dapat diubah dengan tidak mempengaruhi struktur utama                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Struktur     | Struktur bangunan dapat diubah hanya saat terjadi kerusakan pada struktur yang ada                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |

*Tabel 2.4.4.1 Aspek yang dikelola oleh Adaptive Reuse*  
Sumber : (Soekanda & Darmady, 2023)

#### 2.4.5 Strategi Adaptive Reuse

Terdapat beberapa strategi Adaptive Reuse mengenai keterkaitannya dengan prinsip pengembangan yang berkelanjutan (Sustainability Development). Adaptive Reuse memenuhi 3 prinsip dasar pengembangan berkelanjutan yang disampaikan oleh De Groot dalam jurnal yang berjudul pemahaman adaptive reuse dalam arsitektur dan desain interior sebagai upaya menjaga keberlanjutan lingkungan, yaitu ekologis, sosial, dan ekonomi. Dalam jurnal yang sama, Daly mengemukakan terdapat 4 prinsip perkembangan berkelanjutan yang kaitan utamanya pada ekologis daripada sosial dan ekonomi seperti yang terlihat pada tabel berikut . Dengan demikian, adaptive reuse memenuhi 3 prinsip dasar, seperti memperhatikan sumber daya alam dan bahan yang dapat didaur ulang, menjaga nilai penting dan sejarah, serta terkait sistem/konstruksi bangunan (Susanti, Mustafa, Wulandari, & Putri, 2020).

| Prinsip Sustainable Development Daly (1991)                                                                                                                   | Prinsip Sustainable Development De Groot (2002)                               | Strategi Adaptive Reuse Bangunan Bersejarah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Membatasi hasil luaran dari aktivitas manusia supaya tidak melebihi daya tampung bumi                                                                         |                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pengambilan sumber daya alam tidak boleh melebihi kemampuannya untuk meregenerasi, dan buangnya tidak boleh melebihi kemampuan lingkungan untuk menetralsimya | Prinsip Ekologis                                                              | Mendaur ulang material yang ada (Robert, 1989, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2011;2013)<br><br>Mengekspandasi sistem low energy (Shao dkk, 2018)<br><br>Mengadaptasi struktur-struktur yang dianggap penting (Moshaver, 2011)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sumber daya tak terbarukan tidak boleh dieksploitasi lebih cepat dibandingkan waktu untuk menemukan pengganti dari sumber daya tersebut yang dapat terbarukan |                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                                                                                               |                                                                               | Beradaptasi dengan fungsi baru, mempertahankan langgam, membangun di sepanjang sisinya (Robert, 1989, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2011;2013)<br><br>Intervensi fisik, penyisipan, instalasi (Brooker dan Stone, 2004, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2013)<br><br>Penambahan, transformasi, penggantian (Jager 2010, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2011;2013)<br><br>Adaptasi, penggantian, perpaduan, dan penggambaran kembali (Cramer dan Breireling 2007, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2011;2013)<br><br>Mempertahankan bangunan lama, menyesuaikan fungsinya yang lebih relevan, mempertahankan standar kualitas dari bangunan mengekspandasi sense of place masyarakat sekitar (Shao dkk, 2018)<br><br>Menghadirkan fungsi baru di dalam bangunan bersejarah dengan mempertahankan gaya bangunannya (Moshaver, 2011) |
| Memastikan bahwa pengembangan teknologi adalah meningkatkan efisiensi dibanding meningkatkan hasil luaran                                                     | Prinsip Sosial<br>(kesehatan manusia, nilai-nilai personal dan komunitas)     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                                                                               | Prinsip Ekonomi<br>(pola konsumsi, produksi, dan nilai-nilai ketenagakerjaan) | Membangun di dalamnya, membangun di atasnya (Robert, 1989, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2011;2013)<br><br>Modernisasi (Cramer dan Breireling 2007, dalam Plevoets dan Cleempoel, 2011;2013)<br><br>Mempertahankan fungsi ekonomi dari lokasi (Shao dkk, 2018)<br><br>Memperbarui teknis sistem bangunannya seperti menambahkan fasilitas untuk upaya pemadaman kebakaran, fungsi-fungsi akustik ruang, fungsi – fungsi kenyamanan termal, dan lain-lain (Moshaver, 2011)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Tabel 2.4.5.1 Strategi Adaptive Reuse Berdasarkan Prinsip Pengembangan Berkelanjutan  
Sumber : (Susanti, Mustafa, Wulandari, & Putri, 2020).

## 2.5 Studi Preseden

### 1. Voice of Coffee

|         |                                 |
|---------|---------------------------------|
| Arsitek | : Yusuke Seki                   |
| Luas    | : -                             |
| Tahun   | : 2018                          |
| Lokasi  | : Kobe, Hyōgo Prefecture, Japan |



*Gambar 2.5.1 Voice of Coffee*  
Sumber : Archdaily.com

Bangunan ini merupakan sebuah kedai kopi yang dulunya merupakan tempat pangkas rambut. Bangunan ini menggunakan pendekatan Adaptive Reuse dalam perancangannya dengan memperhatikan struktur utama dan elemen pembentuk ruang lainnya yang masih bisa dipertahankan untuk digunakan kembali. Dulunya, sebelum berubah menjadi kedai kopi, Fasad bangunan lantai 1 dan 2 sejajar.



*Gambar 2.5.2 Voice of Coffee*  
Sumber : Archdaily.com

Akan tetapi, setelah dirancang kembali, lantai 1 dibuat lebih mundur sehingga menciptakan engawa (ruang transisi antar jalan dan ruang dalam) Dinding pemisah dibuat dari tumpukan balok kaca yang diikat dengan beton pengikat (Gambar 2.5.1). Dinding, kerangka kayu pada plafon, dan tulisan nama 'AAA' bekas pangkas rambut terdahulu dibiarkan seperti saat ditemukan sehingga memberikan kesempatan bagi para pengunjung untuk mengenang kembali bangunan terdahulu (Gambar 2.5.2).

## 2. Bankara Store

Arsitek : studio201architcts

Luas : 94 m<sup>2</sup>

Tahun : 2014

Lokasi : 2 Chome-124 Miyachō, Ōmiya-ku, Saitama-shi, Saitama-ken 330-0802, Japan



Gambar 2.5.3 Bankara Store  
Sumber : Archdaily.com

Bangunan ini merupakan toko pakaian bertema vintage yang dulunya merupakan tempat tinggal dan dirancang kembali dengan pendekatan adaptive reuse. Kontruksi kayu dipertahankan dan ditonjolkan pada perancangan ini dengan mengecat dinding berwarna putih serta penambahan panel kayu yang dibuat selaras namun dengan tone yang lebih cerah memberikan kontras agar tercipta suasana yang vintage dan unik (Gambar 2.5.3).



Gambar 2.5.4 Bankara Store  
Sumber : Archdaily.com

Dinding panel yang memberikan sekat dan alur bagi pengunjung untuk melihat koleksi yang ditampilkan pada area pameran. Pada beberapa titik area pameran, terdapat tanaman sebagai elemen dekorasi yang menyegarkan mata dan memberikan kesan

alami ruang (Gambar 2.5.4). Selain area pameran, terdapat juga ruang lainnya, seperti ruang ganti, area kasir, Gudang penyimpanan, dan toilet.

### 3. A Place for Fashion and Culture Retail Conversion

Arsitek : gmp Architects  
Luas : -  
Tahun : 2024  
Lokasi : Shanghai, China



*Gambar 2.5.5 A Place for Fashion and Culture Retail Conversion*  
Sumber : Archdaily.com

Kompleks bangunan yang berada di distrik yang bersejarah di Shanghai ini terdiri dari beberapa bangunan bersejarah yang dulunya merupakan stasiun pemadam kebakaran dan Villa taman di tahun 1920an (Gambar 2.5.5). Kompleks bangunan tersebut telah berubah menjadi beberapa fungsi, seperti toko fashion, pameran, toko buku, dan restoran.



*Gambar 2.5.6 A Place for Fashion and Culture Retail Conversion*  
Sumber : Archdaily.com

Perancangan bangunan ini mengusung pendekatan Adaptive reuse, mempertahankan bentuk asli bangunannya dan diselipkan renovasi secara sederhana, tetapi tetap terlihat seperti bangunan baru. Perancangan tetap mempertahankan fasad, material, dan motif lengkungan pada bangunan. Material bangunan sebisa mungkin digunakan kembali,

fasad bata bekas bangunan terdahulu diperbaiki dan tetap digunakan (Gambar 2.5.6). Perbaikan yang dilakukan semuanya sesuai dengan standar konservasi dengan tetap mempertahankan nilai sejarah.

Berdasarkan 3 preseden diatas, dibuat komparasi dari aspek yang dikelola oleh Adaptive Reuse dari masing-masing bangunan berupa,

| Aspek                 | Nama Bangunan                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       | Voice of Coffee                                                                                                                                                                                                                                                         | Bankara Store                                                                                                                                                                 | Fashion and Culture Retail Conversion                                                                                                                                                                                                                               |
| Fungsi Lama           | Jasa Pangkas Rambut                                                                                                                                                                                                                                                     | Tempat Tinggal                                                                                                                                                                | Paramount Studio                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Fungsi Baru           | Coffee Shop                                                                                                                                                                                                                                                             | Toko Pakaian Vintage                                                                                                                                                          | Pusat makanan, bioskop, bar, toko sepeda                                                                                                                                                                                                                            |
| Ruang                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Membuat ruang transisi antara toko dan jalan</li> <li>Lantai 1 yang dulunya sejajar dengan lantai 2, telah dibuat lebih mundur sebagai kaca depan</li> </ul>                                                                     | Menambahkan dinding partisi kayu antar kolom untuk menciptakan sekat/pemisah antar area                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Memanfaatkan ruang yang telah ada dan mengadaptasi fungsi baru ke dalam ruang</li> </ul>                                                                                                                                     |
| Elemen pementuk ruang | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mempertahankan kerangka kayu pada plafon</li> <li>Mempertahankan dinding asli</li> <li>Menambahkan motif lapisan daun perak yang hampir tidak terlihat pada dinding dan menunggu untuk teroksidasi menjadi warna emas</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mengecat dinding berwarna putih untuk menonjolkan kayu</li> <li>Menggunakan perabot kayu untuk meningkatkan suasana vintage</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mendaur ulang batu bata, ubin, dan lantai</li> <li>Menambahkan skylight pada tengah bangunan untuk pencahayaan</li> <li>Meninggalkan jejak perabot bekas penggunaan terdahulu untuk meningkatkan pemahaman publik</li> </ul> |
| Struktur              | Mempertahankan struktur asli sesuai yang ditemukan                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mempertahankan konstruksi kayu</li> <li>Mempertahankan konstruksi atap</li> </ul>                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mempertahankan dan mendaur ulang struktur yang ada</li> </ul>                                                                                                                                                                |

Tabel 2.5.1 Komparasi Preseden  
Sumber : Analisis Penulis, 2024

Dengan demikian, terdapat beberapa strategi yang dilakukan dalam bangunan-bangunan tersebut. Strateginya berupa :

- Desain bangunan yang tetap mempertahankan struktur yang penting selagi beradaptasi dengan fungsi yang baru,
- Mempertahankan gaya bangunan terutama pada bangunan bersejarah untuk mengedepankan sense of place masyarakat sekitar
- Melakukan penambahan, transformasi, dan penggantian

- Mendaur ulang material yang masih layak.

#### 4. Ríos Jewelry Store

Arsitek : ALMA de Arquitectos

Luas : 24 m<sup>2</sup>

Tahun : 2019

Lokasi : Plaza Murano, Av. Rubén Darío 643, Prados Providencia, 44670 Guadalajara, Jal., Meksiko



*Gambar 2.5.7 Denah Rio Jewelry Store*

Sumber : Archdaily.com

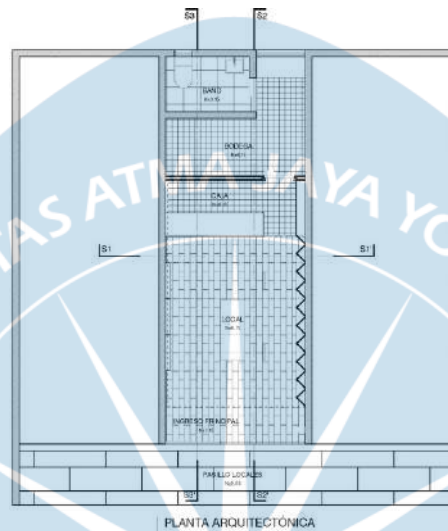
Bangunan ini merupakan toko perhiasan yang beroperasi dalam bangunan toko sederhana. Para arsitek mencoba merancang ruang dalam yang mampu menunjukkan visual yang unik melalui keberagaman perhiasan yang disajikan. Ruang dalam dirancang dengan memanfaatkan kisi-kisi berbentuk segitiga untuk mendapatkan kesan fluiditas. Penggunaan warna yang berbeda dan semakin kontras ke dalam mencerminkan terowongan yang membwa pengunjung berakhir pada koleksi yang diinginkan (Gambar 2.5.8). Peran pencahayaan menjadi penting untuk mendukung warna yang semakin kontras pada ruang dalam.



*Gambar 2.5.8 Interior Rio Jewelry Store*

Sumber : Archdaily.com

Tatanan ruang dibuat sederhana dengan pembagian area public, semi public, dan privat (Gambar 2.5.9). Pada bagian depan saat memasuki bangunan langsung disambut dengan pajangan perhiasan. Lalu, pada bagian akhir dari pajangan perhiasan terdapat area untuk melakukan transaksi antar pemilik dan pengunjung. Lalu, dibatasi dengan dinding partisi, terdapat area yang privasi mencakup tempat penyimpanan dan toilet.



Gambar 2.5.9 Denah Rio Jewelry Store  
Sumber : Archdaily.com

##### 5. Tienda Mayor Showroom

Arsitek : Florencia Rissotti Arq  
Luas : 3229 ft<sup>2</sup>  
Tahun : 2023  
Lokasi : Victoria, Province of Buenos Aires, Argentina



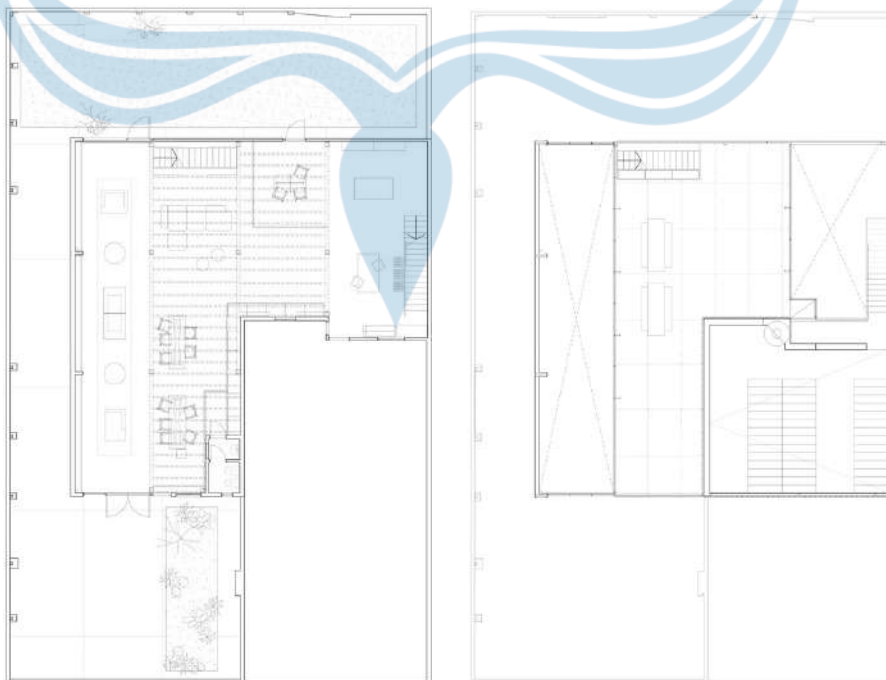
Gambar 2.5.10 Tienda Mayor Showroom  
Sumber : Archdaily.com

Bangunan ini merupakan tempat pameran kain sekaligus tempat produksinya. Display kain disusun berjejer dengan memperhatikan warna sehingga menciptakan gradasi warna yang indah (Gambar 2.5.10). Sekat antar yang memisahkan ruang cukup unik dengan menggunakan tirai. Tempat penyimpanan, ruang pertemuan, ruang produksi semuanya bekerja dibalik tirai yang secara tidak langsung memperlihatkan aktivitas samar yang sibuk dibaliknya (Gambar 2.5.11). Kain dipamerkan dalam berbagai cara, yaitu dengan digantung pada satu ujung kainnya, dilipat rapi dalam rak, dan dibiarkan membentang seperti tirai.



*Gambar 2.5.11 Tienda Mayor Showroom*  
Sumber : Archdaily.com

Bangunan ini memiliki 2 lantai, lantai 1 nya terdapat ruang pertemuan, ruang pameran, ruang produksi, penyimpanan, area duduk pelanggan. Lalu dilantai 2 menjadi tempat penyimpanan yang lebih luas (Gambar 2.5.12).



*Gambar 2.5.12 Denah Lantai 1 dan 2 Tienda Mayor Showroom*  
Sumber : Archdaily.com

## 6. We Are Knitters Store

Arsitek : Mazumdar Bravo  
Luas : 47 m<sup>2</sup>  
Tahun : 2019  
Lokasi : 5 Rue des Blancs Manteaux, 75004 Paris, Francia



Gambar 2.5.13 Interior We Are Knitters  
Sumber : Archdaily.com

Bangunan ini merupakan pop up store yang menjual berbagai macam benang rajut beserta produknya. Dalam menampilkan produk, We Are Knitters mencoba membuat kegiatan berbelanja menjadi lebih interaktif dan menyenangkan. Daripada menyajikan produk dalam etalase yang bertumpuk, mereka mencoba sesuatu yang baru dengan memajang produk secara vertical dengan memanfaatkan papan kayu yang didesai lepas pasang sehingga memudahkan mereka untuk pindah ke tempat lain (Gambar 2.5.14).



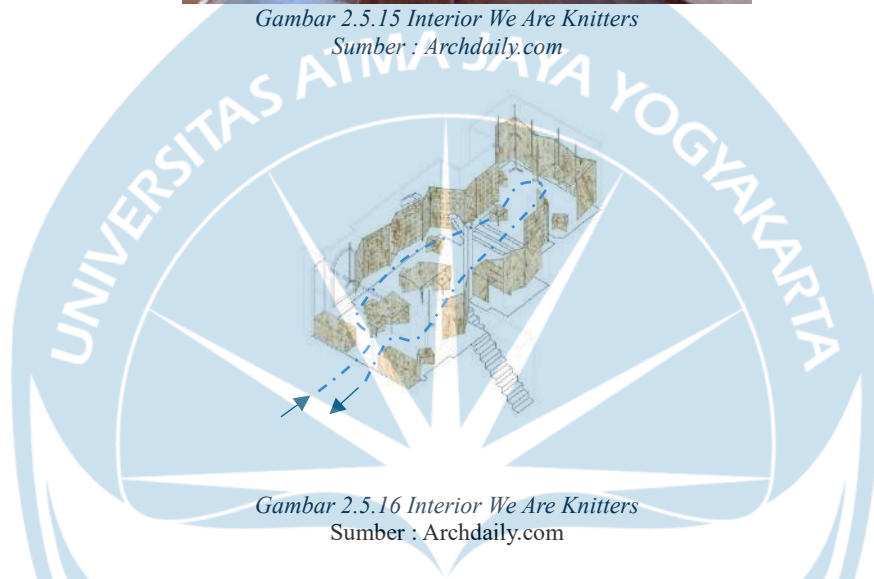
Gambar 2.5.14 Interior We Are Knitters  
Sumber : Archdaily.com

Papan kayu ditata mengelilingi ruang persegi dengan beberapa area tempat duduk untuk para pengunjung menjahit langsung ataupun sekedar menimbang barang yang akan

dibeli (Gambar 2.5.15). Sirkulasi pada tatanan ruang dibuat meingkar memastikan pengunjung dapat melihat produk secara menyeluruh (Gambar 2.5.16).



Gambar 2.5.15 Interior We Are Knitters  
Sumber : Archdaily.com



Gambar 2.5.16 Interior We Are Knitters  
Sumber : Archdaily.com

|                  | Jenis Niaga dan Jasa                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                         |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Rio jewelry                                                                                                                                                                                                                                                     | Tienda Showroom                                                                                                                                                                                                                                                  | Knitters Store                                                                                                                                          |
| Kebutuhan ruang  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area display</li> <li>• Kasir</li> <li>• Gudang</li> <li>• Toilet</li> </ul>                                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area display</li> <li>• Area duduk</li> <li>• Ruang diskusi</li> <li>• Ruang produksi</li> <li>• Storage</li> </ul>                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area display</li> <li>• Area tempat duduk</li> <li>• Kasir</li> </ul>                                          |
| Tata letak ruang | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area display dan kasir berada di area depan yang langsung terlihat saat masuk.</li> <li>- Gudang berada di belakang kasir dengan dinding sebagai pemisah ruang.</li> <li>- Toilet berada di paling belakang</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area display dan duduk berada di ruang depan</li> <li>- Ruang diskusi dan produksi masih berada di lantai yang sama, tetapi dibuat pemisah dengan tirai</li> <li>- Storage dibuat tersembunyi di balik tirai</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area display dan duduk berada di ruang depan</li> <li>- kasir berada sedikit lebih dalam pada ruang</li> </ul> |

Tabel 2.5.2 Kesimpulan Preseden Pertokoan  
Sumber : Analisis Penulis, 2024