

# KAJIAN ARSITEKTUR DAN SEJARAH PADA BANGUNAN WARENHUIS DAN TAPAK EKS KANTOR BORSUMIJ SEBAGAI CAGAR BUDAYA DI KOTA MEDAN

Sutra M H Rajagukguk<sup>1</sup>, Najli Eka Rahmi<sup>2</sup>, Wahyu Utami<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sumatera Utara  
*Email: sutragukguk1@gmail.com*

<sup>2</sup>Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sumatera Utara  
*Email: najliekarahmi@gmail.com*

<sup>3</sup>Departemen Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Sumatera Utara  
*Email: wahyu.utami@usu.ac.id*

## ABSTRACT

*The city of Medan stores a myriad of historic buildings in it. These historical buildings need to be known for certain to be used as cultural heritage buildings in the city of Medan with the hope that in the future Medan City can show the characteristics and identity of the city through existing cultural heritage buildings. One of them is the Warenhuis building and the former Borsumij office Hindu street. The Warenhuis building is the first department store in the city of Medan so that it has a high historical value, this building illustrates how the economy progressed in the city of Medan at that time. Data were collected using two methods, namely case studies for assessing cultural heritage data on the Warenhuis, ex-Borsumij buildings and site conditions, and the POE (Post Occupancy Evaluation) method to see the current use of the building. In addition, data collection was also carried out by direct field observations to the location of the Warenhuis building and the former Borsumij office. Meanwhile, in the future, the design method used is EBD (Evidence-Based Design). The analysis carried out is a dual analysis, that is, all data that has been collected through both methods will be discussed separately and the results of each discussion will be combined and discussed again. The results of this study show how the condition of the historic Warenhuis building and the former Borsumij office as a cultural heritage building.*

**Keywords:** City Identity, Cultural Conservation, Historic Building

## ABSTRAK

Kota Medan menyimpan segudang bangunan bersejarah didalamnya. Bangunan-bangunan bersejarah tersebut perlu diketahui secara pasti untuk dijadikan sebagai bangunan cagar budaya Kota Medan dengan harapan kedepannya Kota Medan bisa menunjukkan karakteristik dan identitas kota melalui bangunan cagar budaya yang ada. Salah satunya adalah gedung Warenhuis dan eks kantor Borsumij di jalan Hindu. Gedung Warenhuis adalah toserba pertama di kota Medan sehingga memiliki nilai historis yang tinggi, gedung ini menggambarkan bagaimana kemajuan ekonomi di kota Medan pada masa itu. Pengumpulan data dilakukan dengan dua metode yaitu Studi kasus untuk pengkajian data cagar budaya pada bangunan Warenhuis, eks Borsumij dan kondisi tapak, serta metode POE (*Post Occupancy Evaluation*) untuk melihat penggunaan bangunan saat ini. Selain itu pengumpulan data juga dilakukan dengan observasi lapangan langsung ke lokasi gedung Warenhuis dan eks kantor Borsumij. Sementara untuk kedepannya, metode perancangan yang digunakan adalah EBD (*Evidences Based Design*). Analisis yang dilakukan ialah analisis duangulasi yaitu keseluruhan data yang telah dikumpulkan melalui kedua metode akan didiskusikan secara terpisah dan masing-masing hasil diskusi akan digabungkan dan didiskusikan kembali. Hasil penelitian ini menunjukkan bagaimana kondisi bangunan bersejarah Warenhuis dan eks kantor Borsumij sebagai bangunan cagar budaya.

**Kata Kunci:** Identitas Kota, Cagar Budaya, Bangunan Bersejarah

## 1. PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Menurut sejarah Kota Medan, pada awalnya yang membuka perkampungan Medan adalah Guru Patimpus yang berasal dari Tanah karo. Guru Patimpus merupakan golongan orang yang berfikir maju. Pada awal perkembangannya, Kota Medan merupakan sebuah kampung kecil bernama “Medan Putri” (Wahid & Karsono, 2009). Setelah itu masa kedatangan para pekerja pelabuhan beretnis China ke Kota Medan untuk berdagang, hingga masa kedudukan bangsa Belanda di Indonesia. Setelah itu para pekerja dari pelabuhan yang kehabisan kontrak mulai datang ke

kampung tersebut, tepatnya di daerah Kesawan untuk berdagang (Arsip Nasional Republik Indonesia, 2012). Kedatangan bangsa Belanda ke tanah Medan menimbulkan berbagai pengaruh, salah satunya adalah bangunan yang didirikan oleh bangsa Belanda berhasil beradaptasi terhadap lingkungan sekitarnya dan menjadi bangunan yang menarik dan menyimpan nilai sejarah.

Salah satu kawasan yang menjadi pusat peninggalan bangunan Belanda di Kota Medan adalah kawasan Kesawan. Pada kawasan ini banyak ditemukan bangunan kolonial dengan ciri khas nya masing-masing, beberapa bangunan yang didirikan pada masa pemerintahan Belanda di Indonesia bahkan telah memakan usia hingga ratusan tahun. Bangunan bersejarah yang saat ini masih berdiri sebagian besar sudah menjadi bangunan cagar budaya yang harus tetap dilestarikan. Salah satunya adalah gedung Warenhuis dan eks kantor Borsumij di jalan Hindu. Saat ini keadaan gedung tidak terawat dan sudah tidak difungsikan lagi, oleh karena itu perlu dilakukan revitalisasi untuk melestarikan bangunan tersebut agar gedung tersebut difungsikan kembali. Pembangunan gedung baru di lokasi tersebut juga ditujukan untuk ikut menunjang berfungsinya gedung Warenhuis.

Kota Medan sarat akan seni dan budaya. Salah satu hal yang dapat dilakukan untuk memperkenalkan dan mempertunjukan kekayaan seni yang ada di kota Medan khususnya kawasan Kesawan agar dapat dilihat oleh masyarakat lokal maupun asing yaitu sebuah Balai Seni dan Budaya. Selain itu diperlukan juga ruang untuk menyediakan kesan Kota lama Medan. Hal ini untuk melestarikan sejarah yang ada pada Kota Medan, sebagai media pembelajaran bagi masyarakat dan pemerintah mengenai arsitektur maupun sejarah Kota Medan. Butik hotel bisa menjadi pilihan yang tepat untuk mendukung fungsi kompleks yang ada di Kawasan ini. Kawasan yang tadinya terbengkalai dapat diperbaiki dengan merevitalisasi bangunan cagar budaya dan memberikan fungsi pendukung lainnya agar menjadi koneksi yang terhubung dalam satu Kawasan.

### **Rumusan Masalah**

1. Apa saja peraturan pemerintah terkait revitalisasi bangunan cagar budaya?
2. Bagaimana mewadahi ruang untuk memperkenalkan sejarah Kota Medan kepada Masyarakat, pemerintah dan pemilik bangunan maupun lahan yang berada di kawasan bersejarah Kota Medan?
3. Bagaimana melihat bangunan Warenhuis dan eks tapak kantor Borsumij untuk fungsi baru dengan olah desain arsitekturnya?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Mengkaji nilai arsitektur dan nilai historis pada bangunan eks kantor Borsumij dan gedung Warenhuis.
2. Memperkenalkan bangunan bersejarah Warenhuis pada masyarakat.
3. Melestarikan bangunan cagar budaya sebagai identitas kawasan.

### **Manfaat penelitian**

1. Manfaat penelitian adalah untuk mengetahui bagaimana kondisi salah satu bangunan cagar budaya di kawasan Kesawan yaitu gedung Warenhuis dan eks kantor Borsumij.
2. Mengetahui dan memahami arsitektur pada gedung Warenhuis.

## **2. METODE PENELITIAN**

Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah EBD (*evidences-based design*) atau desain yang berbasis bukti. EBD dilakukan dengan cara membandingkan berbagai informasi dan juga praktik desain di lapangan, lalu melakukan analisa kembali untuk mengumpulkan bukti ilmiah yang dijadikan dasar dalam mendesain. Yang spesifik dari *evidence-based design* ialah desainer melakukan penelitian dengan guidelines khusus/secara formal, lalu dibuktikan apakah bukti

(*evidence*) yang didapat menunjang *design outcomes* yang diharapkan atau tidak, sehingga aplikasi ke dalam desain menjadi lebih tepat (Malkin, 2008).

Menurut Sudibyo (1989), *Post Occupancy Evaluation* atau Evaluasi Pasca Huni merupakan kegiatan berupa peninjauan kembali, dan evaluasi terhadap bangunan-bangunan atau lingkungan binaan yang telah dihuni. *Post Occupancy Evaluation* merupakan suatu bagian dari rentetan kegiatan di dalam proses pembangunan dimana kajian atas suatu bangunan yang telah dihuni dilakukan secara seksama atau sistematis untuk menilai apakah kinerja bangunan tersebut sejalan dengan kriteria perancangannya (Danisworo, 1989).

Metode olah desain arsitektur pusaka pada bangunan Warenhuis adalah olah desain interior yaitu dengan menata ulang dan merubah interior serta tata ruang bangunan disesuaikan dengan fungsi yang akan dibangun dengan mempertahankan fasad bangunan. Selain itu olah desain atap juga diperlukan mengingat kondisi atap yang sudah rapuh.

Pengumpulan data untuk penelitian ini adalah melalui studi pustaka atau studi literatur, serta observasi bangunan secara langsung. Studi pustaka melalui buku, jurnal, serta peraturan pemerintah terkait revitalisasi bangunan cagar budaya. Observasi terkait lingkungan sekitar, kondisi lokasi, aktivitas masyarakat di kawasan tersebut, dan sebagainya.

Tahapan penelitian yaitu dengan studi pustaka serta observasi untuk mengumpulkan data terkait bangunan cagar budaya, gedung Warenhuis dan eks kantor Borsumij, lalu data tersebut diolah dengan metode *Post Occupancy Evaluation* untuk mengetahui kondisi bangunan apakah sesuai dengan perancangan awalnya atau tidak. Lalu dengan metode *Evidence based Design* mencari saran atau rekomendasi desain.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Sejarah Gedung Warenhuis

Medan Warenhuis adalah sebuah toko serba ada di pusat kota Medan, toko ini dibangun oleh sebuah perusahaan dagang bernama N. V Medan Warenhuis. Medan Warenhuis dirancang oleh Gerard Bos pada 1918. Gedung Warenhuis terdiri dari 2 lantai dengan luas keseluruhannya tapak sekitar 8000 m<sup>2</sup>, lantai dasar seluas 1400 m<sup>2</sup> dan lantai dua seluas 1000 m<sup>2</sup>. Pada masanya, Medan Warenhuis merupakan tempat para elit berbelanja. Hanya orang-orang yang memiliki kedudukan tinggi dan banyak uanglah yang bisa berbelanja disini. Penggambaran toko ini sama dengan mall saat ini (Junaidi, 2018).



Gambar 1. Vista Warenhuis Jl. Ahmad Yani Sumber: Survey Lokasi, 2021

Gedung Warenhuis terletak di persimpangan antara jalan Ahmad Yani dan jalan Hindu. Fasad bangunan dibuat melengkung mengikuti bentuk jalan dan menara pada gedung ini sebagai penekanan pada entrance atau pintu masuk. Denah bagian depan bangunan berbentuk huruf L

dengan tangga menuju lantai 2 bagian utara, kaca bangunan terbuat dari kaca patri. Bagian dalam bangunan seperti kompleks pertokoan yang menjual berbagai jenis macam barang dengan chandelier di bagian tengah bangunan yang melambangkan kemegahan bangunan tersebut.

### Kondisi Eksisting Warenhuis dan Tapak Eks Kantor Borsumij



Gambar 2. Peta lokasi Warenhuis dan eks kantor Borsumij Sumber: *Google Earth 2021*



Gambar 3. Peta lama Warenhuis

Sumber: *Leiden University Libraries Digital Collections*

Berdasarkan survey dan observasi yang dilakukan di gedung Warenhuis, maka didapatkan data kondisi eksisting Gedung Warenhuis dan tapak eks Kantor Borsumij yang terbengkalai seperti:

#### 1. Kantor Borsumij

PT Borsumij Wehry Indonesia (BWI) merupakan anak perusahaan *Mantrust Group* yang berada dibawah PT. Frisian Flag Indonesia yang dikenal masyarakat sebagai susu bendera. Pada Eks Kantor Borsumij Kota Medan keadaan bangunan sudah terbengkalai dan ditutupi tanaman liar, bahkan tapaknya telah dipenuhi pepohonan, walaupun demikian fasad bangunan ini masih dapat dilihat.



Gambar 4. Eks Kantor Borsumij Sumber: *Pinterest.com/ Bintoro Hoepedio*

#### 2. Warenhuis

Warenhuis merupakan toko serba ada pertama di Kota medan yang saat ini kondisinya terbengkalai dan tidak beroperasi lagi. Namun fasad bangunan masih terlihat walau sudah ditumbuhi lumut dan rerumputan. Analisa POE terdapat pada 3 aspek, yaitu aspek teknis, aspek fungsional dan aspek perilaku. Pada gedung Warenhuis, dilakukan analisa pada aspek teknis yaitu analisa terhadap struktur, atap dan dinding luar bangunan.

Kondisi eksisting Warenhuis diantaranya adalah:

##### a. Denah

Denah adalah acuan untuk mengetahui ukuran dari bangunan. Struktur utama Warehouse sendiri masih ada sehingga dapat dilakukan pengukuran untuk mengetahui ukuran dari bangunan ini dengan tujuan memberikan gambaran sederhana bagaimana kondisi eksisting bangunan melalui ukuran yang tertera pada denah.



Gambar 5 dan 6. Denah Lt 1 dan 2 Warehouse Sumber: Survey Lokasi, 2021 dan Pengolahan data

b. Eksterior

Kondisi eksterior dari gedung Warehouse sangat memprihatinkan yang terlihat melalui kondisi jendela yang rusak dan hilang, cat yang rusak serta dinding yang ditumbuhi lumut menambah kesan terbengkalai dari gedung ini.



Gambar 7. Fasad Warehouse Sumber: Survey Lokasi, 2021

c. Interior (Atap)

Keadaan atap gedung sudah lapuk dan rusak, bahkan di beberapa bagian gedung sudah tidak memiliki atap. Cahaya masuk ke dalam bangunan melalui bagian atap yang hilang, saat hujan air akan memasuki bagian dalam bangunan dan mengakibatkan tumbuh lumut pada dinding dan lantai bangunan. Atap berbentuk pelana dengan lubang yang difungsikan untuk cahaya pada dinding layarnya.



Gambar 8. Kondisi Eksisting Atap Warehouse Sumber: Survey Lokasi, 2021

d. Interior (Lantai 1)

Pada lantai satu gedung, masih terdapat tiang-tiang yang menopang balok lantai dua. Pada lantai ini juga terdapat pintu dan jendela yang sebagian besar sudah hancur atau tinggal

sebagian. Lantai yang sudah rusak dan hilang sebagian hingga ditumbuhi lumut dan rerumputan. Namun Struktur utama pada bangunan seperti kolom masih terlihat kokoh dan berfungsi dengan baik. Hanya saja diperlukan pengecekan kekuatan struktur jika bangunan ini akan direvitalisasi untuk standar keamanan bangunan.



Gambar 9 dan 10. Kondisi Eksisting Fasad dan Lt 1 Warehouse Sumber: Survey Lokasi, 2021

e. Interior (Tangga)

Tangga merupakan area penghubung antar lantai. Pada gedung Warehouse, area tangga terlihat rusak namun masih kokoh dinding dan lantai keramiknya sudah ditutupi lumut dan pada bagian tangga ini sendiri seluruh bagian atap telah hilang dan mengakibatkan hujan yang merembes dan terus masuk.



Gambar 11. Kondisi Eksisting Tangga Warehouse Sumber: Survey Lokasi, 2021

f. Interior (Lantai 2)



Gambar 12. Kondisi Eksisting Lt. 2 Warehouse Sumber: Survey Lokasi, 2021

g. Lantai 2 memiliki tekstur bermaterial tegel.

Tepat diatas pintu terdapat lubang berbentuk persegi untuk sirkulasi udara ke dalam ruangan. Tidak semua bagian lantai dua gedung yang masih berdiri. Bagian lantai yang terbuat dari kayu sudah lapuk dan rusak. Plat lantai pada lantai ini sudah banyak yang roboh dan lantai yang tersisa sendiri telah lapuk dan ditumbuhi rerumputan.

**Potensi Gedung Warehouse dan eks Kantor Borsumij**

Bangunan lama selalu menyimpan hal unik didalamnya, baik berupa ukiran yang khas, langgam

klasik dan detail-detail menarik lainnya. Ciri khas langgam tersebutlah yang menjadi daya tarik dari bangunan lama. Beberapa potensi gedung Warenhuis dan eks Kantor Borsumij ialah:

1. Kawasan dengan langgam arsitektur lama yang menarik,
2. View Sungai Deli yang menarik,
3. Koridor kota yang “Walkable”,
4. Mampu meningkatkan ekonomi masyarakat sekitar.
5. Detail arsitektur yang menarik

Kebutuhan Olah Desain Arsitektur Pusaka gedung Warenhuis dan eks Kantor Borsumij adalah:

1. Memperbaiki Fasad Bangunan,
2. Mengaktifkan Koridor disekitar Kawasan,
3. Memperbaiki Interior bangunan dan Atap,
4. Memperbaiki kualitas struktur pada bangunan.

Beberapa hal yang memungkinkan terjadi apabila Warenhuis dan eks Kantor Borsumij berhasil di revitalisasi:

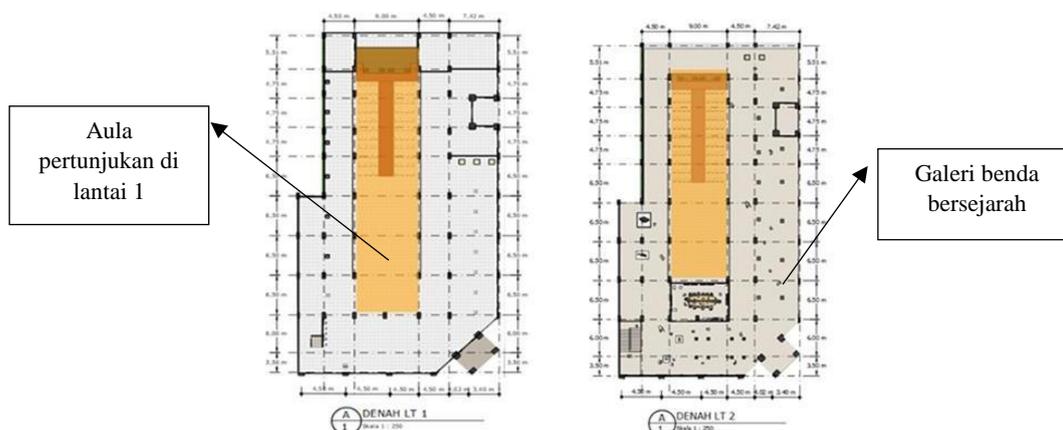
1. Menjadi Kawasan wisata kota lama yang menarik,
2. Meningkatkan daya tarik terhadap lingkungan sekaligus ekonomi masyarakat,
3. Kawasan menjadi lebih hidup dan menjadi ruang positif bagi kota,
4. Kawasan bantaran Sungai Deli yang positif,
5. Pembelajaran terhadap arsitektur dan sejarah.

### Olah desain lama dan olah desain baru

Untuk merevitalisasi Gedung Warenhuis dan eks Kantor Borsumij maka diperlukan adanya konsep *adaptive reuse*. *Adaptive reuse* sendiri adalah konsep yang proses estetika yang mengadaptasi bangunan untuk penggunaan baru dengan mempertahankan fitur historisnya. Menurut Moshaver konsep *adaptive reuse* yaitu dengan menghadirkan fungsi baru di dalam bangunan bersejarah dengan mempertahankan gaya bangunannya. Beberapa Rekomendasi desain diantaranya ialah:

#### a. Warenhuis

Kota Medan memiliki ragam seni dan budaya, saat ini di kota Medan memiliki gedung yang memfasilitasi kebutuhan untuk kegiatan *performing arts*. Sehingga kawasan Kesawan merupakan suatu kawasan yang potensial untuk dikembangkan atau dibangun gedung pertunjukan seni dengan memanfaatkan bangunan-bangunan lama yang belum berfungsi secara maksimal. Warenhuis adalah salah satu bangunan yang tebangkalai dalam beberapa tahun terakhir. Jika dilihat dari bentuknya, akan sesuai dengan kebutuhan ruang fungsi ruang gedung pertunjukan seni dan galeri benda-benda bersejarah. Oleh karena itu, fungsi baru yang diharapkan dari Warenhuis ialah fungsi gabungan antara gedung pertunjukan seni dan galeri benda bersejarah. Aula terletak ditengah ruangan menyesuaikan dengan bentuk atap gedung Warenhuis yang bentang lebar. Galeri benda bersejarah pada koridor lantai 1 dan 2.



Gambar 13 dan 14. Denah gedung Warenhuis Sumber; Survey 2021 dan pengolahan data Berdasarkan kedua fungsi tersebut terdapat kesesuaian antara fungsi dengan kegiatan yang berlangsung didalamnya yaitu, memperhatikan benda -benda bersejarah dan sekaligus dapat menyaksikan acara yang sedang berlangsung. Dengan menggunakan media kaca sebagai pembatas maka area pertunjukan dapat disaksikan dari luar maupun dalam area. Koridor pada lantai 1 dan 2 akan digunakan sebagai tempat pameran benda-benda bersejarah.



Gambar 15, 16 dan 17. Perspektif Kesesuaian Fungsi Sumber: Survey Lokasi, 2021 dan Pengolahan Data

b. Eks Kantor Borsumij

Kantor Borsumij saat ini hanya menyisakan beberapa kolom struktur dan dinding Sebagian. Jika dilihat dari puing-puing yang ada, sebenarnya lahan ini digabungkan dengan kondisi bangunan Warenhuis akan menjadi lebih berfungsi. Mengingat kawasan Kesawan merupakan salah satu kawasan wisatawan yang banyak dikunjungi, kebutuhan untuk menginap sangat tinggi. Oleh karena itu, pada lahan eks kantor Borsumij dalam hasil kajian olah desain akan didesain butik hotel.

Bangunan ini sebelumnya berfungsi sebagai kantor Borsumij cabang Medan. Fisik dari bangunan ini sendiri saat ini telah rusak sekitar 80 %. Atap yang hilang, dinding bagian dalam yang rubuh dan tapak yang dipenuhi oleh rumput dan pepohonan menjadi acuan kerusakan bangunan Eks Kantor Borsumij ini. Fungsi yang direkomendasikan untuk bangunan ini ialah Butik Hotel untuk menghidupkan kembali bangunan dengan tetap mempertahankan ciri dan fisik bangunan itu sendiri sebagai identitas dari langgam arsitektur kolonial.



Gambar 18 dan 19. Eks Kantor Borsumij Sumber: Survey Lokasi, 2021 dan Pengolahan Data

**4. KESIMPULAN DAN SARAN**  
**Kesimpulan**

Gedung Warenhuis dulunya adalah toko serba ada pertama di kota Medan sehingga bangunan ini memiliki nilai historis yang tinggi, ini menggambarkan bagaimana kemajuan ekonomi kota Medan pada masa itu. Keadaan Warenhuis saat ini terbengkalai dan belum dialihfungsikan, beberapa bagian bangunan sudah rapuh dan berlumut. Revitalisasi diperlukan agar bangunan dapat difungsikan kembali sehingga menjaga identitas kawasan.

Kondisi fisik eks kantor Borsumij sebagian besar sudah tidak ada atau rusak sehingga tidak bisa dilakukan revitalisasi.

### **Saran**

Berdasarkan penelitian ini, rekomendasi desain yang cocok untuk gedung Warenhuis adalah gedung pertunjukan seni dan galeri benda-benda bersejarah. Sedangkan rekomendasi untuk tapak eks kantor Borsumij adalah butik hotel.

### **Ucapan Terima Kasih**

Ucapan Terimakasih yang sebesar besarnya ditujukan kepada Dr. Wahyu Utami, ST, MT selaku pembimbing Mata Kuliah Riset dan Seminar Arsitektur sehingga kami dapat menyusun Jurnal ini hingga selesai.

### **REFERENSI**

- Arsip Nasional Republik Indonesia. (2018). Citra Kota Medan dalam Arsip. 10
- Danisworo, M. (1989). *Post Occupancy Evaluation* Pengertian dan Metodologi. Universitas Trisakti, Jakarta.
- Kusumastuty, K. (2016). *Prospek Analisis Post Occupancy Evaluation (POE)* sebagai Tinjauan untuk Mengevaluasi Performa Ruang Terbuka Hijau Publik di Perkotaan. Temu Ilmiah Iplbi
- Moshaver, A. (2011). *Re Architecture: Old and New in Adaptive Reuse of Modern Industrial Heritage. Theses. Ryerson University. Ontario.*
- Nasution, J. (2018). Transformasi Modernitas di Kota Medan. *Jurnal Sejarah*, Vol I (2), 65-83
- Perda Kota Medan. (2011)
- Sudibyo, S. (1989). Aspek Fungsi dan Teknis *Post Occupancy Evaluation* dan Beberapa Metode Penelitian. Seminar Pengembangan Metodologi *Post Occupancy Evaluation*. Usakti, Jakarta.
- Susanti, A. (2020). Pemahaman *Adaptive Reuse* Dalam Arsitektur Dan Desain Interior Sebagai Upaya Menjaga Keberlanjutan Lingkungan: Analisis Tinjauan Literatur. Prosiding Seminar Nasional Desain dan Arsitektur (SENADA), Vol 3, Maret 2020
- Wahid, J & Karsono, B. (2009). Morfologi Kota Medan. *4th International Symposium of Nusantara Urban Research Institute (Nuri)*, 7 November 2009, Universitas Diponegoro. 22

*(halaman kosong)*