

STRATEGI PENERAPAN KONSEP *ADAPTIVE REUSE* PADA BANGUNAN BERSEJARAH OLYMPIA PLAZA MEDAN

Sally Tanaka¹⁾, Agnatasya Listianti Mustaram^{2)*}

¹⁾Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, sallytanaka26338@gmail.com

^{2)*}Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, agnatasyal@ft.untar.ac.id

*Penulis Korespondensi: agnatasyal@ft.untar.ac.id

Masuk: 03-02-2023, revisi: 10-02-2023, diterima untuk diterbitkan: 09-04-2023

Abstrak

Olympia Plaza merupakan salah satu bangunan bersejarah yang terletak di kawasan Pusat Pasar Kota Medan, dimana kawasan ini merupakan sebuah kawasan perdagangan yang vital karena letaknya yang tidak berjauhan dari pusat kota (<1 km). Olympia Plaza sendiri terkenal sebagai mal paling lengkap pada masanya (1980), sehingga sangat wajar tempat tersebut ramai dikunjungi dan sebagai mal favorit semua kalangan. Hal ini tentu juga membuat Olympia memiliki dampak dan pengaruh yang besar pada kawasan Pusat Pasar. Akan tetapi, masa-masa kejayaan Olympia perlahan memudar setelah menginjak selama kurang lebih satu dekade yang disebabkan oleh pusat perbelanjaan yang terletak persis di sampingnya dan juga karena adanya pemberhentian operasi swalayan serta beberapa kali terjadinya kebakaran di dalam plaza tersebut. Akibat terdegradasinya Olympia Plaza, Kawasan Pusat Pasar mengalami 'kelumpuhan' dimana kawasan ini masih tetap ada tetapi dirasakan berbeda karena pergerakan atau *movement* yang berkurang pada kawasan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menghidupkan kembali serta melestarikan bangunan bersejarah melalui konsep *adaptive reuse*. Adapun metode yang digunakan dalam proyek ini yaitu menggunakan metode *heritage future* dan metode kontekstual sebagai pedoman dasar perancangan. Kondisi bangunan eksisting yang perlu diperbaiki dan dipertahankan juga dianalisis agar mendapatkan sebuah sintesis desain yang akan menjadi bagian dari konsep dan strategi penerapan *adaptive reuse* pada bangunan Olympia Plaza Medan. Kesimpulannya, dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran kepada masyarakat bahwa pentingnya upaya untuk mempertahankan dan melestarikan bangunan bersejarah sebagai identitas sebuah kota, dimana salah satu contohnya yaitu bangunan Olympia Plaza Medan.

Kata kunci: *adaptive reuse*; bangunan bersejarah; pelestarian

Abstract

Olympia Plaza is one of the historic buildings located in the Central Market area of Medan City, where this area is a vital trading area because it is not far from the city center (<1 km). Olympia Plaza itself was known as the most complete mall of its time (1980), so it is only natural that this place is crowded with visitors and is a favorite mall for all people. This of course also makes Olympia have a big impact and influence on the Central Market area. However, Olympia's glory days are slowly fading after a decade or so due to the shopping center located right next to it as well as the discontinuation of self-service operations and the multiple occurrences of fires within the plaza. As a result of the degradation of Olympia Plaza, the Central Market Area experienced 'paralysis' where this area still exists but is felt differently due to reduced movement in the area. Therefore, this study aims to revive and preserve historical buildings through the concept of adaptive reuse. The method used in this project is using the heritage future method and the contextual method as a basic design guideline. The condition of the existing buildings that need to be repaired and maintained is also analyzed to obtain a design synthesis that will become part of the concept and strategy for implementing adaptive reuse in the Olympia Plaza Medan building. In conclusion, this research is expected to provide an overview to the public about the importance of efforts to maintain and preserve historic buildings as the identity of a city, where one example is the Olympia Plaza Medan building.

Keywords: *adaptive reuse*; historical building; preservation

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Indonesia memiliki pengalaman sejarah yang panjang yang mencakup beberapa periode sejarah, oleh karena itu situs sejarah memiliki nilai yang signifikan. Situs-situs sejarah tersebut terlihat dari bangunan-bangunan bersejarah yang ada. Bangunan bersejarah ini bisa menjadi rekor bangsa untuk bentuk arsitekturnya. Saat ini banyak bangunan bersejarah tua yang masih kosong sehingga tidak terpelihara dan terbengkalai. Oleh karena itu, bangunan bersejarah ini harus dijaga dengan cara melestarikannya. Salah satu solusi arsitektur bangunan bersejarah ini adalah penerapan konsep *adaptive reuse*.

Penggunaan kembali secara adaptif pada dasarnya melindungi nilai sejarah dan arsitektur bangunan sekaligus memberikan fleksibilitas yang cukup untuk fungsi baru (Andriyali Armarieno et al., 2021). Penerapan konsep *adaptive reuse*, atau penggunaan kembali suatu situs atau bangunan dengan memperkenalkan fungsi baru, dapat menjadi solusi untuk konservasi bangunan bersejarah (Cantell, 2005). Penggunaan kembali atau *adaptive reuse* harus meminimalkan dampak pada nilai sejarah bangunan dan pentingnya warisan yang ada. Selain itu, proses konservasi bangunan harus mengalir lebih masuk akal ke dalam penggunaan bangunan bersejarah, agar tempat atau bangunan lama tersebut dapat dijadikan sebagai sesuatu yang memiliki fungsi dan manfaat finansial. Dengan demikian, hasil pemanfaatan bangunan tersebut dapat digunakan sebagai sumber dana agar tempat atau bangunan tua tersebut tetap terawat dan terpelihara (Saputra dan Purwantiasning, 2013).

Salah satu masalah yang terkait dengan penggunaan kembali bangunan bersejarah secara adaptif adalah di mana nilai bangunan bersejarah atau masa lalu dipertahankan. Konsep *adaptive reuse* sangat baik digunakan pada bangunan tua yang memiliki nilai sejarah, sayang sekali jika kita kurang memperhatikan bagaimana konsep *adaptive reuse* dapat diterapkan pada bangunan tua atau bangunan bersejarah. Pada penelitian kali ini dipilih studi kasus yaitu Gedung Olympia Plaza yang terletak di Kota Medan.

Gedung Olympia Plaza ini merupakan salah satu bangunan bersejarah karena merupakan pusat perbelanjaan tertua kedua di Kota Medan (Sari, 2023). Walaupun gedung ini memiliki makna dan nilai sejarah yang mengesankan di mata masyarakat, tetapi pada kenyataannya gedung ini perlahan mulai kehilangan eksistensi dan identitasnya, serta penurunan jumlah pengunjung tiap tahunnya yang diakibatkan oleh beberapa faktor. Pertama, yaitu gedung ini kalah bersaing dengan pusat perbelanjaan lainnya yang dapat dijadikan alternatif dan daya tarik tersendiri bagi pengunjung. Kedua, yaitu dikarenakan adanya pemberhentian operasi swalayan dan beberapa kali terjadinya kebakaran di dalam plaza tersebut. Efeknya, satu per satu lantai yang memiliki beragam fungsi pun tergerus dan pada akhirnya yang tersisa hanyalah ritel-ritel yang menjual produk fashion. Oleh karena itu, gedung ini dirasakan tepat untuk dilestarikan melalui penerapan konsep *adaptive reuse* atau penggunaan kembali sebuah tempat atau bangunan dengan menghadirkan fungsi baru yang disesuaikan dengan konteks zaman sekarang (Cantell, 2005). Tujuannya agar bangunan bersejarah ini dapat tetap mempertahankan nilai-nilai sejarahnya dan memberikan kontribusi pada kawasan sekitarnya (baik dari segi sosial maupun ekonomi), serta diharapkan juga dapat menjadi *attractor* atau wajah baru kawasan tanpa mengubah tata letak bangunan tersebut. Penelitian ini dilakukan karena masih belum adanya penelitian yang membahas tentang penerapan konsep *adaptive reuse* pada bangunan Olympia Plaza Medan. Untuk itu, bagi penulis perlu untuk dikaji tentang apa saja dan bagaimana penerapan konsep *adaptive reuse* pada Gedung Olympia Plaza ini.

Rumusan Permasalahan

Sesuai dengan latar belakang permasalahan yang telah dipaparkan, maka dapat dirumuskan sebuah masalah utama yang menjadi fokus penelitian pada proyek ini, yaitu bagaimana menerapkan konsep *adaptive reuse* pada bangunan bersejarah yaitu dalam konteks ini merupakan Gedung Olympia Plaza Medan. Rumusan masalah ini kemudian didukung dengan beberapa pertanyaan penelitian, diantaranya: 1) Konsep desain seperti apa yang diajukan oleh penulis dalam merancang Gedung Olympia Plaza Medan yang baru?; 2) Bagaimanakah strategi yang diusulkan oleh penulis agar dapat berhasil dalam penerapan konsep *adaptive reuse* pada bangunan Olympia Plaza Medan?; 3) Bagaimana gambaran dan penerapan simulasi desain dengan menggunakan konsep *adaptive reuse*?

Tujuan

Penelitian ini memiliki beberapa tujuan, yaitu: 1) Memberikan gambaran terhadap persepsi masyarakat tentang strategi penerapan konsep *adaptive reuse* dalam pelestarian bangunan Olympia Plaza Medan; 2) Menjelaskan pentingnya upaya untuk mempertahankan bangunan lama atau bangunan bersejarah sebagai nilai sejarah yang menjadikan salah satu identitas sebuah kota; 3) Meyakinkan bahwa pelestarian bangunan bersejarah adalah cara yang lebih baik daripada menghancurkannya.

2. KAJIAN LITERATUR

Pelestarian

Menurut Fitch (1992), dilengkapi dengan pernyataan Busono (2009), jenis kegiatan pemeliharaan gedung dan tingkat perubahan yang dapat terjadi pada pemeliharaan komponen gedung dapat dibagi menjadi beberapa tingkatan, diantaranya, yaitu (Tabel 1):

Tabel 1. Beberapa Jenis Kegiatan Pelestarian Bangunan dan Tingkat Perubahannya

No	Jenis Kegiatan	Penjelasan	Tingkat Perubahan
1	Pengawetan (<i>Preservation</i>)	Suatu tindakan dengan menjaga bangunan seperti apa adanya saat perlu dilindungi, yang dilakukan dengan bahan pengawet, teknologi, dll. Penampilan estetika bangunan tidak boleh ditingkatkan atau diturunkan, dan upaya yang diperlukan untuk mempertahankan bangunan harus dilakukan hanya di permukaan bangunan dan diusahakan seminimal mungkin.	Tidak ada perubahan
2	Pemugaran (<i>Restoration</i>)	Suatu tindakan dengan pemulihan warisan budaya dalam perkembangan morfologi aslinya. Tingkat perubahan lebih besar dibandingkan dengan penyimpanan sederhana	Minimal
3	Penguatan (<i>Consolidation</i>)	Suatu tindakan atau upaya melestarikan aspek struktural bangunan, dilakukan kegiatan atau upaya pelestarian bentuk dan struktur bangunan cagar budaya, dengan menggunakan bantuan material, misalnya. B. tingkat perubahan fisik bahan dan elemen bangunan. Bandingkan perubahan dalam proses ini dari perubahan sederhana hingga perubahan ekstrim. Selamatkan bangunan bobrok dengan menata ulang elemen bangunan satu per satu di era lama dan baru.	
4	Penataan ulang (<i>Reconstritution</i>)	Suatu tindakan dimana menyelamatkan bangunan bobrok dengan menata ulang elemen bangunan satu per satu di era lama dan baru.	Sedang
5	Pemakaian baru (<i>Adaptive Reuse</i>)	Suatu tindakan yaitu konversi bangunan lama untuk tujuan baru. Ini adalah salah satu langkah keuangan untuk menyelamatkan bangunan. Biasanya, proses ini dikaitkan dengan perubahan penting, terutama perubahan penataan interior.	

6	Pembangunan ulang (<i>Reconstruction</i>)	Suatu tindakan dengan rekonstruksi bangunan yang hilang. Bangunan yang direkonstruksi bertindak sebagai pengganti 3D terukur untuk struktur aslinya, dan bentuk fisiknya ditentukan oleh bahan arkeologi, arsip, dan tertulis, dan terkadang dalam perubahan terbesar.	
7	Pembuatan kembaran (<i>Replication</i>)	Suatu tindakan menciptakan bentuk imitatif yang sepenuhnya meniru warisan budaya yang ada dengan struktur baru. Ini memiliki sifat yang sama dengan rekonstruksi, tetapi salinannya secara fisik lebih akurat daripada rekonstruksi. Tingkat perubahan dalam proses reproduksi melibatkan perubahan terbesar, tetapi memiliki kegunaan tertentu, misalnya sebagai museum.	Maksimal

Sumber: Fitch, 1992 dan Busono, 2009

Menurut Tardiyana et al. (2021), salah satu perlakuan yang diterapkan pada bangunan tua adalah konsep *adaptive reuse*. Oleh karena itu, dalam penelitian ini penulis memilih untuk melakukan pelestarian konservasi bangunan gedung Olympia Plaza Medan dengan mengaplikasikan konsep *adaptive reuse* sebagai salah satu aplikasi konsep konservasi bangunan bersejarah.

Adaptive Reuse

Adaptive reuse merupakan salah satu cara dalam upaya konservasi bangunan. Secara umum *adaptive reuse* dilakukan sebagai alternatif untuk melindungi dan menjaga bangunan bersejarah dengan langkah mengalihkan fungsi lama menjadi fungsi baru yang bermanfaat bagi masyarakat sekitar maupun kawasan itu sendiri. Konsep ini umumnya digambarkan sebagai proses yang secara struktural, bangunan dengan fungsi lama dikembangkan menjadi fungsi baru yang dapat mawadahi kebutuhan dan meningkatkan nilai ekonomi (Austin et al., 1988). Konsep ini tidak sekedar mengembalikan tampilan fisik arsitektur semata melainkan berusaha menghormati dan menghargai nilai sejarah yang tersirat di dalamnya, langgam arsitekturnya dengan mengalihkan fungsi baru yang lebih tepat dan bermanfaat. Hal ini akan memberikan dampak positif terhadap kawasan itu sendiri dan pemerintah setempat.

Seperti yang dikemukakan oleh Henehan dan Woodson (2003), mereka menyatakan bahwa ada beberapa manfaat atau keuntungan yang dapat diperoleh dari penerapan konsep pada sebuah *adaptive reuse* pada sebuah kawasan maupun bangunan tua bersejarah, yaitu dapat menjadikan kawasan atau bangunan sebagai sumber sejarah dan budaya dengan tetap mempertahankan nilai-nilai sejarah yang tersirat di dalamnya. Manfaat lainnya, yaitu meningkatkan perekonomian masyarakat setempat dengan adanya fungsi baru dari kawasan atau bangunan tersebut. Menurut Sofiana et al. (2014), dalam penerapan konsep *adaptive reuse* terdapat prinsip-prinsip yang harus diperhatikan, di antaranya, yaitu (Tabel 2):

Tabel 2. Prinsip *Adaptive Reuse*

No	Aspek	Penjelasan
1	Signifikansi tempat/bangunan	Aspek ini dilihat dari nilai penting dari tempat/bangunan. Nilai penting tersebut di antaranya dari segi sejarah, arsitektur dan keberadaannya.
2	Tingkat Perubahan	Aspek ini dilihat dari perubahan yang terjadi akibat menyesuaikan dengan fungsi barunya dan dibatasi dengan tipe golongan pada bangunannya.
3	Dapat berkomunikasi dengan masa lampau (reversible)	Aspek ini dilihat dari nilai-nilai pada bangunan tersebut dapat memberikan kesan pada pengguna sehingga dapat dirasakan melalui interpretasi.

Sumber: Sofia, 2014

Sedangkan menurut Widodo dalam Armarieno (Andriyali Armarieno et al., 2021), *adaptive reuse* tidak lepas dari proses konservasi, namun tetap memahami etika yang dikandungnya, yang prinsipnya adalah (Tabel 3):

Tabel 3. Etika Konservasi

No	Unsur	Penjelasan
1	Sustainability	Kaitannya dengan aspek lingkungan dan ekologi yang ditujukan untuk penghematan energi dan daur ulang;
2	Viability	Nilai finansial yang baik tidak hanya fokus pada pembangunan fisik
3	Integrity	Perubahan pelestarian tetap harus menjamin struktur bangunan aslinya
4	Continuity	Mengandung kesinambungan yang tidak terputus baik secara historis maupun sosial
5	Authenticity	Sesuatu yang tidak ditemukan untuk menutupi citra asli bangunan tua itu

Sumber: Widodo, 2021

3. METODE

Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif dengan pendekatan *design by research*. Pengumpulan beberapa data serta informasi yang didapat melalui *research* tersebut nantinya dianalisis untuk kemudian hasilnya dapat berupa gambaran dan strategi penerapan konsep *adaptive reuse* terhadap bangunan Olympia Plaza Medan. Adapun langkah-langkah yang dilakukan adalah sebagai berikut.

Tahapan Persiapan dan Pelaksanaan

Pada tahap ini dilakukan proses pencarian data primer dan data sekunder, dimana data primer yang dipakai yaitu melalui observasi lapangan, sedangkan data sekunder melalui studi literatur. Pengamatan langsung ke lapangan yang dalam konteks ini adalah bangunan Olympia Plaza Medan dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran berupa kondisi eksisting bangunan (luar dan dalam), aktivitas masyarakat, dan lain sebagainya. Selanjutnya, studi literatur yang dilakukan berasal dari sumber internet dan hasil wawancara dengan masyarakat sekitar yang memiliki hubungan dengan judul yang diangkat.

Tahapan Analisis

Analisis yang dilakukan yaitu berupa analisis tapak dan sekitarnya untuk menentukan kebutuhan fungsi dan ruang yang akan menjadi wadah aktivitas pada bangunan serta menjadikan sintesis tapak sebagai salah satu pedoman perancangan. Selain itu, data-data yang terkumpul melalui observasi lapangan dan studi literatur juga dianalisis dengan pendekatan analisis deskriptif kualitatif berupa penjabaran kondisi eksisting terkait kualitas bangunan (yang perlu diperbaiki dan dipertahankan).

Tahapan Sintesis

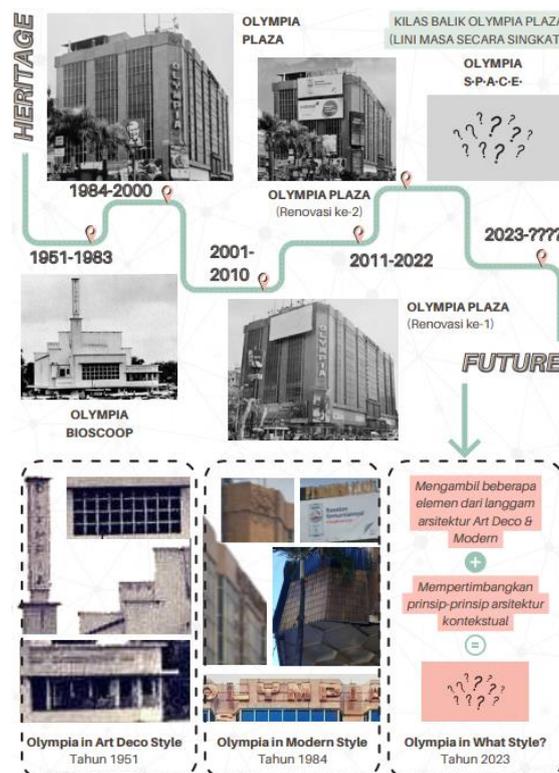
Hasil yang didapatkan dari observasi lapangan, studi literatur, hingga analisis data diakumulasikan kembali dan selanjutnya dilakukan penentuan konsep desain dengan tetap memperhatikan dan mempertimbangkan prinsip *adaptive reuse* dan etika konservasi yang telah dijabarkan di atas. Selanjutnya, dari data jbaran kondisi eksisting bangunan yang sudah diperoleh, dirumuskan beberapa sintesis sebagai respon terhadap proses analisis yang sudah dilakukan untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam merumuskan arahan konsep *adaptive reuse*.

Tahapan Kesimpulan

Pada tahapan ini merupakan hasil akhir penelitian yang berupa gambaran dan penerapan simulasi desain berdasarkan konsep *adaptive reuse*.

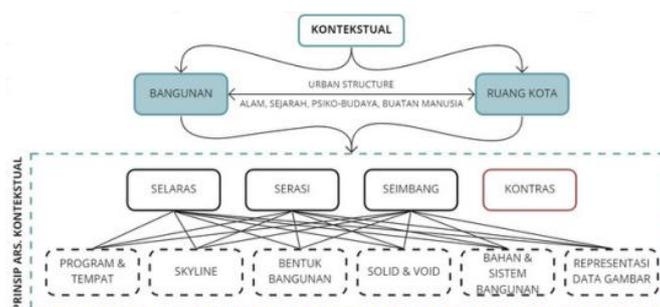
Metode Perancangan

Dalam penelitian ini, metode perancangan atau metode desain yang digunakan oleh penulis yaitu metode *heritage future* dan metode kontekstual. Kedua metode diambil karena mempunyai keterikatan, yaitu saling mengutamakan dan memperhatikan kondisi lingkungan/bangunannya. Hal ini sejalan dengan prinsip *adaptive reuse* yang diungkapkan oleh Sofia (Sofiana et al., 2014) dan juga etika konservasi yang dikemukakan oleh Widodo dalam Armarieno (Andriyali Armarieno et al., 2021).



Gambar 1. Pemakaian Metode *Heritage Future* pada Bangunan Olympia Plaza
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Dalam metode *heritage future* (Gambar 1), penulis mengkaji bangunan Olympia Plaza Medan berdasarkan kurun waktunya serta dari segi fungsi dan kegiatan bangunan, fasad bangunan, gaya/style bangunan, elemen serta langgam arsitekturnya, dan sebagainya untuk dijadikan sebagai pedoman pada konsep desain. Selain itu, prinsip arsitektur kontekstual pada Gambar 2 juga diterapkan nantinya dalam tahap perancangan (Sutanto, 2020).



Gambar 2. Penggabungan Teori Kontekstual dari Beberapa Ahli
Sumber: Olahan Penulis, 2022

4. DISKUSI DAN HASIL

Hasil Studi Lapangan

Hasil peninjauan atau observasi lapangan diperlihatkan dari Gambar 3 yang menunjukkan bahwa kondisi eksisting luar dan dalam bangunan mengalami kemerosotan, seperti transportasi vertikal bangunan (*lift* dan eskalator) yang sudah usang; tampak bangunan luar dan dalam yang kurang terawat; beberapa toko sudah tidak beroperasi dan beberapa lantai yang memiliki beragam fungsi juga tergerus; serta parkir liar dan penjual kaki lima (PKL) yang mendominasi area depan dan samping bangunan. Selain dari dokumentasi bangunan, penulis juga melakukan survei dan pengukuran untuk mendapatkan dimensi bangunan yang sesuai guna menghasilkan modeling bangunan yang akan dibuat melalui software *SketchUp* dan dijadikan bahan untuk melakukan analisis serta membuat simulasi desain.



Gambar 3. (a) Dokumentasi Luar Bangunan, (b) Dokumentasi Dalam Bangunan
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Analisis dan Pembahasan

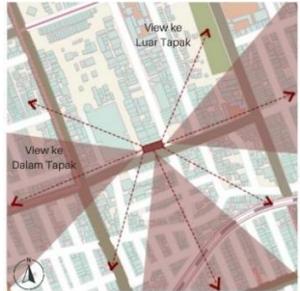
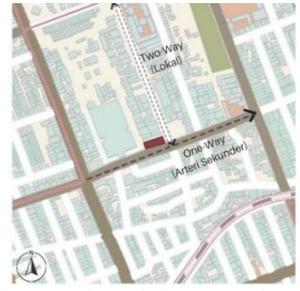
Bangunan Olympia Plaza Medan berlokasi di Jalan Letjen M.T. Haryono, Kelurahan Pusat Pasar, Kecamatan Medan Kota, Sumatera Utara. Berdasarkan peraturan tata kota, bangunan dengan dimensi 33x60 meter ini termasuk dalam zona perdagangan dengan ketentuan KDB 80%, KLB 8, KDH 20%, dan KB 13. Dasar dari pemilihan tapak adalah dengan melihat isu degradasi yang terjadi, namun masih memiliki potensi untuk dihidupkan kembali serta dapat memberikan wajah baru kawasan dan menjadi *attractor* dan *generator* kawasan itu sendiri (Gambar 4).



Gambar 4. Gambaran Lokasi Tapak
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pada Tabel 4 menjelaskan analisis dan sintesis tapak berdasarkan beberapa aspek penting yang nantinya akan dipakai dan dipertimbangkan pada saat proses perancangan dan proses usulan program ruang.

Tabel 4. Analisis dan Sintesis Tapak

Aspek	Penjelasan
<p>Pedestrian Eksisting dan Usulan</p>	<p>Memberikan pengalaman wisata belanja yang baru melalui keterhubungan pedestrian usulan antara tapak dengan Jalan Bulan dan Medan Mall melalui penyediaan <i>arcade access</i> pada sekeliling tapak (depan, belakang, dan juga samping kiri dan kanan), dengan tujuan meningkatkan serta menyalurkan pergerakan yang merata.</p>  <p>Gambar 5. Jalur Pejalan Kaki di Sekitar Tapak Sumber: Olahan Penulis, 2022</p>
<p>View In & Out Tapak</p>	<p>View menuju dan dari tapak hanya terbuka di 3 bagian sisi, yang satu lainnya terhalang oleh ruko yang berdempet (masih ada jarak GSB 3 meter). Untuk itu, permainan fasad ketiga sisi perlu dioptimalkan</p>  <p>Gambar 6. View ke Luar dan Dalam Tapak Sumber: Olahan Penulis, 2022</p>
<p>Aksesibilitas</p>	<p>Akses entrance dapat terbagi dua melalui jalan arteri (<i>one-way</i>) dan jalan lokal (<i>two-way</i>). Akses dari jalan arteri dimanfaatkan oleh pengunjung umum, sedangkan akses dari jalan lokal oleh pengunjung tertentu.</p>  <p>Gambar 7. Aksesibilitas Kendaraan di Sekitar Tapak Sumber: Olahan Penulis, 2022</p>
<p>Fungsi Sekitar dan Skyline</p>	<p>Tapak berpotensi menjadi "center" dari kawasan apabila mengoptimalkan fungsi yang dapat bersinergi dengan sekitarnya, serta ketinggian bangunannya disesuaikan dengan skyline kawasan (≤ 10 lantai).</p>  <p>Gambar 8. Aksesibilitas Kendaraan di Sekitar Tapak Sumber: Olahan Penulis, 2022</p>
<p>Keseharian Sekitar Tapak</p>	<p>Pada Gambar 9 dan Gambar 10 terlihat bahwa aktivitas sekitar bangunan dari pagi</p>

Aspek	Penjelasan	
Waktu dan Kegiatan di Sekitar Lokasi	<p>sampai malam terasa berbeda. Suasana di pagi dan siang harinya diliputi oleh kemacetan dan parkir liar tepat di depan bangunan Olympia Plaza. Sedangkan pada malam harinya terasa lebih suram dan angker dikarenakan tidak ada satupun aktivitas atau kegiatan yang hidup di bangunan Olympia Plaza maupun sekitarnya, kecuali sarana pelayanan umum seperti ATM/bank dan rumah sakit. Oleh karena itu, dibutuhkan fungsi kegiatan yang dapat menunjang kebutuhan masyarakat sekitar dan mengaktifkan suasana sekitar di malam hari, serta diperlukan perbaikan pada area depan bangunan agar mengurangi parkir liar dan juga kemacetan.</p>	 <p>Gambar 9. Keseharian Sekitar Tapak Sumber: Olahan Penulis, 2022</p>  <p>Gambar 10. Waktu dan Kegiatan di Sekitar Tapak Sumber: Olahan Penulis, 2022</p>

Sumber: Penulis, 2022

Usulan program berasal dari fungsi dan kegiatan yang sudah ada pada tapak (eksisting) serta melihat kondisi eksisting di sekitar kawasan yang dapat dijadikan potensi untuk penambahan program baru pada bangunan Olympia Plaza Medan. Penulis juga menganalisis lokasi dari segi waktu dan kegiatannya, dimana sintesisnya merupakan usulan program yang ditambahkan yaitu sarana UMKM dan sarana penginapan (hotel) (Gambar 11). Sarana UMKM diusulkan menjadi program ruang pada bangunan guna menunjang identitas kawasan Pusat Pasar yang merupakan kawasan perdagangan. Sarana UMKM ini nantinya juga akan digabungkan dengan ritel-ritel eksisting yang berbasis non-lokal, tujuannya agar tidak menghilangkan identitas fungsi eksisting bangunan. Kemudian, usulan sarana penginapan (hotel) pada bangunan juga berasal dari beberapa studi kasus yang menyebutkan bahwa sarana ini mempunyai kepentingan sebagai akomodasi dalam kawasan perdagangan. Selain itu, dengan adanya sarana penginapan tersebut juga sarana UMKM yang telah disebutkan diharapkan dapat menciptakan pengalaman wisata belanja yang baru bagi pengunjung luar (turis) maupun dalam (masyarakat).



Gambar 11. Usulan Fungsi/Kegiatan pada Tapak
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Persentase keberhasilan usulan program pada bangunan juga dikaji kembali oleh penulis dengan memakai Teori Victor Papanek (Papanek, 1985) seperti pada Tabel 5. Dengan adanya

pengkajian ini diharapkan usulan program ruang tersebut dapat memberikan efek dan kontribusi yang besar pada masyarakat sekitar dan juga kawasan sekitarnya.

Tabel 5. Evaluasi Proyek dengan Teori Victor Papanek

No	Kriteria	Evaluasi
1	<i>Method</i>	Proyek dijadikan sebagai “attractor” atau wajah baru bagi Kawasan Pusat Pasar untuk menghidupkan kembali kawasan perdagangan tersebut.
2	<i>Use</i>	Proyek menjadi salah satu media untuk menyalurkan karya-karya masyarakat lokal (UMKM) dan ciri khas kota Medan dengan pengalaman wisata belanja yang baru. Hal ini didukung dengan adanya lokasi yang strategis (Kawasan Pusat Pasar) dan target pengunjung yang tepat sasaran.
3	<i>Need</i>	Proyek yang terletak di Kawasan Pusat Pasar ini diperlukan oleh masyarakat lokal sebagai wadah untuk memasarkan dan mengembangkan produknya (UMKM) mengingat masih minimnya sarana tersebut di Kota Medan (selaras dengan program Pemko Medan yang ingin memajukan dan mengembangkan UMKM lokal). Selain itu, juga diperlukan oleh pengunjung/turis agar pengalaman belanja dapat lebih dioptimalkan.
4	<i>Telesis</i>	Proyek berfungsi untuk memfasilitasi kegiatan perdagangan disana yang pada dasarnya merupakan identitas disana, namun disertai dengan adanya kegiatan-kegiatan yang adaptif agar proyek dapat terus bertahan dan berjalan seiring perkembangan zaman (sustainability).
5	<i>Association</i>	Proyek dapat dikatakan masih berada dalam lingkup yang sama atau berhubungan dengan kegiatan utama di Kawasan Pusat Pasar yaitu perdagangan, sehingga proyek tentu mampu untuk bersinergi dengan sekitarnya.
6	<i>Aesthetics</i>	Proyek menjadi wajah baru atau ikon di Kawasan Pusat Pasar melalui program serta fasad bangunan yang dapat menciptakan point of interest bagi masyarakat sekitar maupun turis.

Sumber: Penulis, 2022

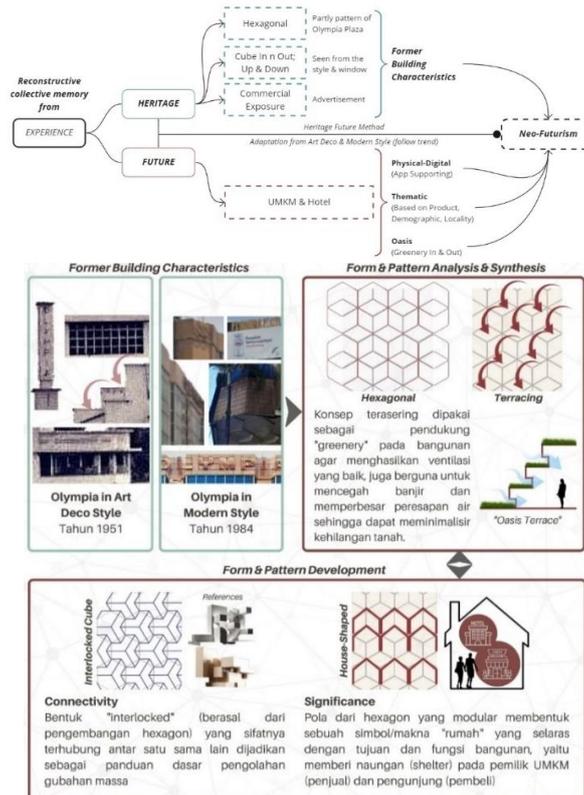
Selain dari evaluasi teori Victor Papanek di atas, dapat disimpulkan juga dengan adanya sarana UMKM dan sarana penginapan (hotel) memberikan 4 dampak sebagai berikut (Tabel 6).

Tabel 6. Dampak Positif dari Usulan Program

No	Faktor	Penjelasan
1	<i>Environmental Sustainability</i>	Terciptanya lingkungan yang berkelanjutan yaitu melalui program-program yang dapat membentuk komunitas baru dan juga adanya sarana UMKM yang diusulkan dapat mendukung sekaligus meningkatkan ekonomi Kawasan Pusat Pasar.
2	<i>Economy Value</i>	
3	<i>Spatial Experience</i>	Rekonstruksi memori melalui program yang dapat memfasilitasi kegiatan masyarakat di sekitar kawasan, serta didukung dengan pengalaman ruang yang berbeda (unik & inovatif) agar dapat menarik minat pengunjung.
4	<i>User Growth</i>	

Sumber: Penulis, 2022

Konsep desain yang diusulkan berhubungan dengan *experience*/pengalamannya (Gambar 12). Dengan menggunakan metode perancangan *heritage future* yang telah disebutkan di atas, pengalaman tersebut direkonstruksi menjadi dua tahap, yaitu *heritage* dan *future* yang memiliki fokus yang berbeda. Pengalaman *heritage* yang diambil berasal dari karakteristik bangunan Olympia Plaza sekarang, sedangkan pengalaman *future* nya diambil berdasarkan pada usulan program serta *spatial experience* yang unik.



Gambar 12. Usulan Konsep Desain pada Bangunan Olympia Plaza
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Dari analisis dan sintesis tapak serta pembahasan mengenai usulan program ruang dan konsep desain, berikut merupakan penjabaran kesimpulan kondisi eksisting bangunan Olympia Plaza Medan yang perlu diperbaiki dan dipertahankan beserta solusi yang diajukan oleh penulis pada Tabel 7:

Tabel 7. Eksisting Bangunan Olympia Plaza Medan yang Perlu Diperbaiki dan Dipertahankan Beserta Solusinya

Dipertahankan (+)	Diperbaiki (-)	Solusi
GSB bangunan 0 (dimana sudah sesuai dengan peraturan pemerintah), menjadikan bangunan lebih terlihat dalam skala kawasan (ikonik)	GSB belakang bangunan tidak sesuai dengan peraturan pemerintah dan kondisinya terlihat tidak terawat dan terbengkalai	Permainan <i>solid void</i> pada bentuk bangunan (vertikal dan horizontal) dan massa yang saling terkoneksi (<i>interlocked</i>) dan bentuk dasar <i>hexagon</i> (pola bangunan Olympia)
Ketinggian bangunan 9 lantai menjadikan bangunan menonjol pada skyline kawasan	Bentuk bangunan masif dan padat (seperti tembok) yang menyebabkan sirkulasi dan ventilasi buruk (pengap dan sempit)	Perbaiki zoning dan sirkulasi (parkir) yang lebih teratur dan efektif, serta sirkulasi/ventilasi bangunan (dapat menggunakan jenis atau metode penghawaan alami)
Fungsi retail non-local yang masih aktif sampai saat ini dipertahankan agar tidak menghilangkan identitas bangunan sepenuhnya	Bagian depan jalan sembrawut (parkiran liar)	
	Lantai basement rentan terhadap banjir	Penggunaan material pore block dan bentuk terasering (memperbesar peresapan air)
	Sistem utilitas tidak memadai	Perbaiki sistem MEP

Dipertahankan (+)	Diperbaiki (-)	Solusi
	Aktivitas/program dalam bangunan tergerus (kondisi lantai 3 mulai terlihat sepi dan lantai 4-7 terbengkalai)	<i>Re-programming</i> dengan memasukkan fungsi sarana UMKM dan sarana penginapan (hotel)
	Susunan parkir dalam lantai basement bangunan tidak beraturan	GSB belakang bangunan diperbaiki dan dibikin arcade access agar bagian belakang aktif dan terkoneksi antara area Medan Mall dengan Jalan Bulan
	Minimnya penghijauan pada tapak dan sekitarnya	Permainan konsep terasering dan <i>vertical garden/rooftop garden</i> (karena tidak memungkinkan untuk penghijauan di area lantai dasar)

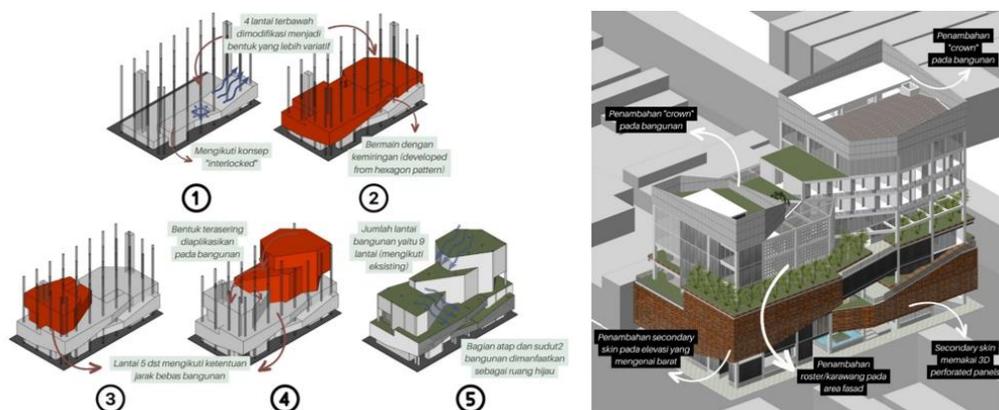
Sumber: Penulis, 2022

Hasil Analisis

Dari solusi atau sintesis yang diberikan sebagai respon dari kondisi eksisting bangunan Olympia Plaza yang perlu diperbaiki, maka terbentuk gambaran dan penerapan simulasi desain berdasarkan konsep *adaptive reuse* yang mana selain adanya perubahan fungsi/program ruang pada bangunan, pengolahan gubahan massa (skema desain sampai gubahan massa akhir) juga dilakukan. Kemudian, diperlukan pembenahan ruang dalam dengan menciptakan *spatial experience* yang unik agar sirkulasi dan zoning bangunan dapat dioptimalkan. Selanjutnya, perbaikan zoning bangunan, struktur bangunan, serta sistem MEP bangunan juga diperlukan sebagai bagian dari strategi penerapan *adaptive reuse* pada bangunan Olympia Plaza.

Dalam proses gubahan massa yang diusulkan pada Gambar 13, penerapan bentuk *interlock* tetap dipakai sebagai bentuk dasar rancangan bangunan Olympia Plaza. Selain itu, karena bangunan merupakan proyek revitalisasi maka jarak bebas bangunan dan struktur lantai bangunan juga harus diperhatikan. Pada ketentuan Pergub No.135 tahun 2019, dikatakan bahwa maksimal jarak bebas bangunan (=0) hanya sebatas 4 lantai. Oleh karena itu, 4 lantai terbawah tetap dipertahankan tata letak bangunannya, kecuali dari lantai 5 sampai lantai 9 menyesuaikan dengan perhitungan jarak bebas bangunannya.

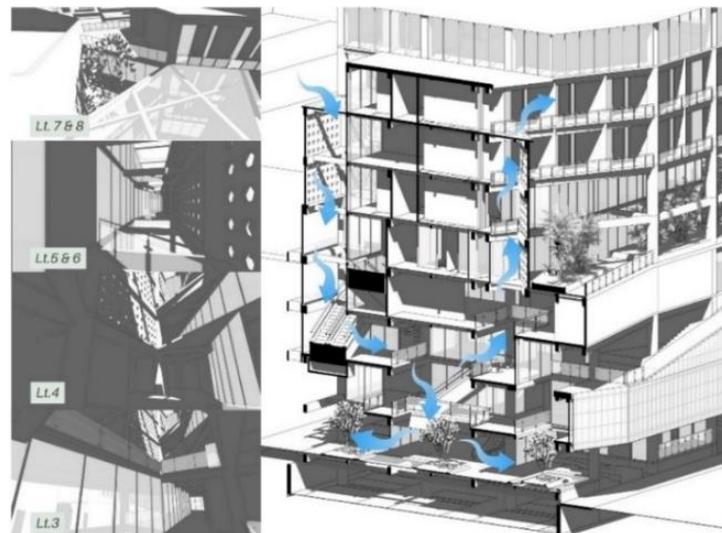
Dari skema desain pada no.5, gubahan dirancang lebih kompleks lagi menyesuaikan struktur bangunannya. Selain itu juga terdapat penambahan beberapa elemen bangunan, seperti adanya crown yang menutupi bagian atap dan lantai teratas. Kemudian, penambahan secondary skin selain sebagai bagian dari estetika juga berfungsi melindungi beberapa bagian/sisi bangunan dari panas matahari.



Gambar 13. Skema Desain dan Gubahan Massa Akhir

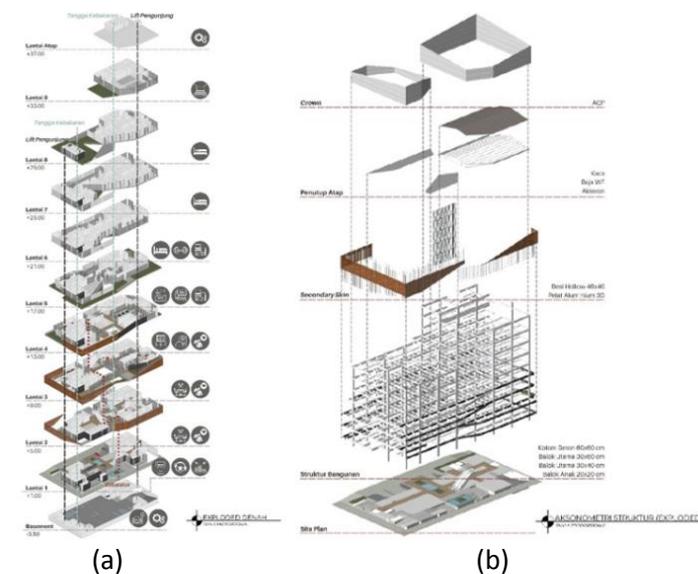
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Selain intervensi dilakukan pada gubahan massa (bentuk luarnya), ruang dalam pada bangunan juga dirancang semaksimal mungkin dengan memakai *stack ventilation (chimney effect)*, dimana strategi ini merupakan salah satu cara metode *passive cooling* untuk daerah iklim tropis. Jenis penghawaan alami ini dapat dikatakan sebagai fitur bangunan yang diusulkan oleh penulis dan juga sekaligus menciptakan *spatial experience* yang dapat dinikmati oleh pengunjung (Gambar 14).



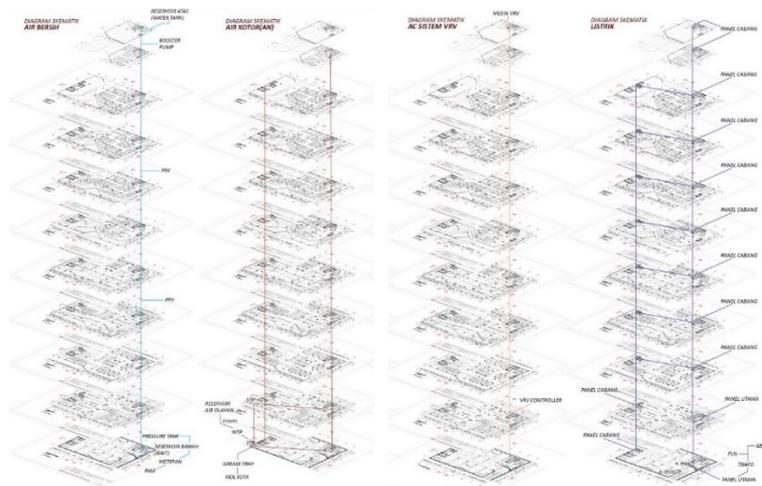
Gambar 14. *Spatial Experience* pada Bangunan Olympia Plaza
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Pada Gambar 15a terlihat hasil perbaikan *zoning* bangunan yang diusulkan oleh penulis. Zoning pada lantai basement tetap digunakan untuk area parkir mobil dan motor, sedangkan lantai 1-5 dan lantai 9 diperuntukkan kepada zona publik dan sisanya dari lantai 6-8 tergolong zona privat. Lalu pada gambar 15b adalah hasil gambaran struktur bangunan dimana penulis tetap mempertahankan jumlah lantai bangunan dan peletakkan *core (lift)*, kolom dan balok bangunan.



Gambar 15. (a) *Exploded Denah*, (b) Aksonometri Struktur Bangunan Olympia Plaza.
Sumber: Olahan Penulis, 2022

Perbaikan sistem MEP bangunan juga terlihat pada Gambar 16, mulai dari diagram skematik air bersih dan air kotor(an), alur AC dengan jenis pemakaian sistem VRV, dan diagram skematik listrik. Sistem AC VRV diusulkan oleh penulis karena merupakan sistem terbaik dan tercanggih dalam aspek tingkat efisien penggunaan daya listrik dalam pendinginan ruangan.



Gambar 16. Sistem MEP Bangunan Olympia Plaza
Sumber: Olahan Penulis, 2022

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Olympia Plaza merupakan salah satu bangunan bersejarah di kota Medan yang mengalami kemerosotan diakibatkan oleh beberapa faktor, yaitu tampak bangunan luar dan dalam yang kurang terawat; beberapa toko sudah tidak beroperasi dan beberapa lantai bangunan yang memiliki beragam fungsi juga tergerus; sistem utilitas, sirkulasi luar dan dalam bangunan, serta ventilasi bangunan yang tidak memadai; dan lain-lain. Dari hasil analisis diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa konsep desain yang diterapkan pada bangunan tetap memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur eksisting nya, serta lingkungan yang ada di sekitarnya. Kemudian, dari segi strategi penerapan konsep *adaptive reuse* pada bangunan Olympia Plaza Medan yaitu melalui perubahan fungsi/program ruang pada bangunan; pengolahan gubahan massa mengikuti konsep desain (proses dari skema desain sampai gubahan massa akhir); pembenahan ruang dalam dengan menciptakan *spatial experience* yang unik; dan perbaikan zoning bangunan, struktur bangunan, serta sistem MEP bangunan. Selain itu, dapat disimpulkan juga bahwa *adaptive reuse* dapat menjadi salah satu solusi dalam upaya untuk melestarikan bangunan bersejarah pada kasus Olympia Plaza Medan.

Saran

Penelitian ini masih dapat dikembangkan, dikaji dan diolah lebih lanjut dari segi cara dan jenis pelestarian bangunan Olympia Plaza Medan, serta dari strategi penerapan konsep *adaptive reuse* pada bangunan tersebut. Selain itu, perlu dikaji lebih detail juga mengenai efisiensi penghawaan alami (*stack effect*) dalam perancangan ruang dalam pada bangunan Olympia Plaza ini.

REFERENSI

- Armarieno, D.A., Drastiani, R., & Komariah, S.L. (2021). Simulasi Desain dengan Konsep Adaptive Reuse pada Bangunan Museum Tekstil di Kota Palembang. In *Jurnal Arsitektur dan Perencanaan* (Vol. 1).
- Austin, R. L., Woodcock, D. G., Steward, W. C., & Forrester, R. A. (1988). *Adaptive Reuse: Issues and Case Studies in Building Preservation*. Van Nostrand Reinhold.

- Cantell, S. F. (2005). *The Adaptive Reuse of Historic Industrial Buildings: Regulation Barriers, Best Practices and Case Studies*. Virginia Polytechnic Institute and State University.
- Fitch, J. M. (1992). *Historic Preservation: Curatorial Management of the Built World*. McGraw-Hill.
- Henehan, D. A., & Woodson, R. D. (2003). *Building Change of Use: Renovating, Adapting, and Altering Commercial, Institutional, and Industrial Properties*. McGraw-Hill.
- Papanek, V. (1985). *Design for the Real World: Human Ecology and Social Change* (2nd ed.). Thames and Hudson.
- Saputra, H., & Purwantiasning, A. W. (2013). *Kajian Konsep Sebagai Alternatif Adaptive Reuse Aplikasi Konsep Konservasi*.
- Sari, K., 2023, *Salah Satu Mal Legendaris di Medan, Begini Kondisi Terkini Olympia Plaza*, diunduh 16 Januari, <https://www.detik.com/sumut/wisata/d-6519087/salah-satu-mal-legendaris-di-medan-begini-kondisi-terkini-olympia-plaza>
- Sofiana, R., Purwantiasning, A. W., & Anisa. (2014). *Strategi Penerapan Konsep Adaptive Reuse pada Bangunan Tua Studi Kasus: Gedung PT P.P.I (Ex. Kantor PT Tjipta Niaga) di Kawasan Kota Tua Jakarta*. Seminar Nasional Sains Dan Teknologi 2014 Fakultas Teknik Universitas Muhammadiyah Jakarta.
- Sutanto, A. (2020). *Peta Metode Desain*. Jakarta: Jurusan Arsitektur Universitas Tarumanagara.
- Tardiyana, A., Widodo, J., Yolodi, G., Rosantina, M., & Haryanto, J. (2021, May 29). *Webinar Arsitektur Lokamasa - "Adaptive Reuse and Restorative Concept."* HMA Adhithana.

