

Analisis SWOT Sebagai Dasar Identifikasi Faktor Pelestarian Gedung Lonsum, Kota Medan

Rizky Madan¹, Alexander Emanuel², Moh. Alfath³, Haikal Tesla⁴, dan Rahmadhani Fitri^{5*}

¹Universitas Pembangunan Panca Budi, rizkymadan@gmail.com

²Universitas Pembangunan Panca Budi, alexanderemmanuel@gmail.com

³Universitas Pembangunan Panca Budi, mohalfath@gmail.com

⁴Universitas Pembangunan Panca Budi, haikaltelsa@gmail.com

⁵Universitas Pembangunan Panca Budi, rahmadhanifitri@dosen.pancabudi.ac.id

*Korespondensi email: rahmadhanifitri@dosen.pancabudi.ac.id

Abstract: *This study examines the London Sumatra (Lonsum) Building in Medan, a colonial-era office building erected in 1914 that has been recommended as a provincial cultural heritage building of North Sumatra. The building is historically significant as the former office of Harrison & Crossfield Ltd., a British rubber trading company, and is known as the first building in Sumatra equipped with a mechanical lift. This research aims to identify the internal and external factors influencing the preservation of the Lonsum Building through a qualitative SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) approach. Data were obtained through documentation studies, field observation, and a preliminary community perception survey. The results show that the building possesses strong historical, architectural, scientific, and authenticity values that support its designation as cultural heritage, while it also faces internal constraints related to conservation regulation and maintenance costs, alongside external opportunities from heritage tourism development and threats from urban environmental pressure. This study is limited to the identification of SWOT factors and does not extend to the formulation of preservation strategies.*

Keywords: *cultural heritage; colonial architecture; SWOT analysis; building conservation; Lonsum Building*

Abstrak: Penelitian ini mengkaji Gedung London Sumatra (Lonsum) di Kota Medan, sebuah bangunan kantor peninggalan masa kolonial yang didirikan pada tahun 1914 dan telah direkomendasikan sebagai bangunan cagar budaya tingkat Provinsi Sumatera Utara. Gedung ini memiliki nilai sejarah penting sebagai kantor Harrison & Crossfield Ltd., perusahaan dagang karet asal Inggris, serta dikenal sebagai bangunan pertama di Sumatera yang menggunakan lift mekanis. Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi upaya pelestarian Gedung Lonsum melalui pendekatan analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) secara kualitatif. Data diperoleh melalui studi dokumentasi, observasi lapangan, dan survei persepsi awal masyarakat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa gedung ini memiliki nilai sejarah, arsitektur, ilmiah, dan keaslian yang kuat sehingga layak dipertahankan statusnya sebagai cagar budaya, namun juga menghadapi kendala internal berupa keterbatasan akibat regulasi konservasi dan tingginya biaya pemeliharaan, serta peluang eksternal dari pengembangan wisata heritage dan ancaman dari tekanan lingkungan perkotaan. Penelitian ini dibatasi pada tahap identifikasi faktor SWOT dan tidak sampai pada tahap perumusan strategi pelestarian.

Kata kunci: cagar budaya; arsitektur kolonial; analisis SWOT; konservasi bangunan; Gedung Lonsum

PENDAHULUAN

Warisan budaya kebendaan berupa bangunan cagar budaya merupakan salah satu wujud jejak peradaban yang merekam perjalanan sejarah suatu bangsa. Di Indonesia, perlindungan terhadap bangunan cagar budaya diatur secara tegas melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, yang mengamanatkan bahwa setiap benda, bangunan, struktur, situs, dan kawasan yang memenuhi kriteria usia, nilai sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan wajib dilindungi dan dilestarikan keberadaannya (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010). Ketentuan tersebut kemudian diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2022

tentang Registrasi Nasional Cagar Budaya, yang membuka ruang partisipasi masyarakat luas dalam proses pendaftaran dan pengakuan objek-objek yang diduga cagar budaya (Qimyatussa'adah & Sharma, 2023).

Fenomena pelestarian bangunan bersejarah di Indonesia hingga saat ini masih dihadapkan pada tantangan yang kompleks. Banyak bangunan peninggalan masa kolonial yang memiliki nilai arsitektur dan sejarah tinggi justru mengalami penurunan kondisi fisik, alih fungsi yang tidak terkendali, bahkan pembongkaran akibat tekanan pembangunan kota modern (Sulistyo, 2020). Kondisi serupa juga ditemukan pada berbagai kawasan bersejarah lain di Indonesia, di mana kesadaran pelestarian pada tingkat masyarakat maupun regulasi daerah masih tergolong minim, sehingga keaslian bangunan kolonial berangsur hilang seiring waktu (Rudiansyah, 2021; Dafrina, Andriani, & Fitri, 2022).

Kota Medan sebagai salah satu kota besar di Sumatera memiliki kekayaan warisan arsitektur kolonial yang tersebar terutama di kawasan Kesawan, yang pada masa Hindia Belanda berfungsi sebagai pusat perdagangan dan perkantoran (Rudiansyah, 2021). Salah satu bangunan penting di kawasan tersebut adalah Gedung Kantor PT. London Sumatra Indonesia atau yang lebih dikenal sebagai Gedung Lonsum, yang terletak di Jalan Ahmad Yani No. 2, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat. Bangunan ini didirikan pada tahun 1914 oleh arsitek Belanda J.D. de Bruyn dari biro arsitek Hulswit, Fermont, dan Ed. Cuypers, dan pada mulanya dikenal dengan nama Julianagebouw sebelum diambil alih oleh perusahaan dagang karet asal Inggris, Harrison & Crossfield Ltd.

Urgensi pelestarian Gedung Lonsum terletak pada keunikan nilai historis dan teknologinya. Bangunan ini tercatat sebagai gedung pertama di Sumatera yang menggunakan fasilitas lift mekanis, dengan hiasan ornamen art deco yang masih berfungsi hingga saat ini setelah lebih dari satu abad. Meskipun demikian, sebagaimana lazim terjadi pada bangunan cagar budaya di kawasan perkotaan yang padat, gedung ini turut menghadapi berbagai tekanan, baik dari sisi keterbatasan pemanfaatan ruang akibat status konservasi, tingginya biaya perawatan, maupun ancaman lingkungan seperti polusi, kemacetan, dan risiko kebakaran.

Berdasarkan uraian tersebut, permasalahan utama penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: faktor internal dan eksternal apa sajakah yang memengaruhi upaya pelestarian Gedung Lonsum sebagai bangunan cagar budaya di Kota Medan? Penelitian terdahulu mengenai bangunan kolonial di Medan umumnya berfokus pada aspek tipomorfologi kawasan (Rudiansyah, 2021) atau karakteristik fisik arsitektural semata (Aditama & Caesar, 2022; Basri & Sanjaya, 2022), sementara kajian yang secara khusus mengidentifikasi faktor internal dan eksternal pelestarian Gedung Lonsum melalui pendekatan analisis SWOT secara kualitatif belum banyak dilakukan. Kesenjangan penelitian (research gap) inilah yang mendasari pentingnya penelitian ini dilakukan.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi dan menganalisis faktor kekuatan (*Strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunities*), dan ancaman (*threats*) yang memengaruhi upaya pelestarian Gedung Lonsum sebagai bangunan cagar budaya di Kota Medan. Adapun manfaat penelitian ini secara teoretis diharapkan dapat memperkaya kajian pelestarian bangunan cagar budaya kolonial di Indonesia, khususnya di Kota Medan, sedangkan secara praktis diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan awal bagi pemangku kepentingan, khususnya Tim Ahli Cagar Budaya (TACB) Kota Medan dan pengelola Gedung Lonsum, dalam memahami kondisi internal dan eksternal bangunan sebelum menyusun kebijakan pelestarian lebih lanjut.

TINJAUAN LITERATUR

Bangunan Cagar Budaya dan Pelestariannya

Menurut Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010, cagar budaya didefinisikan sebagai warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda, bangunan, struktur, situs, dan kawasan yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan. Suatu bangunan dapat ditetapkan sebagai cagar budaya apabila memenuhi kriteria usia sekurang-kurangnya 50 tahun, mewakili gaya tertentu, serta memiliki nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan (Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010). Ketentuan ini kemudian diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2022 tentang Registrasi Nasional Cagar Budaya, yang memberikan ruang lebih luas bagi partisipasi masyarakat dalam pengusulan dan pendaftaran objek cagar budaya (Qimyatussa'adah & Sharma, 2023).

Pelestarian bangunan cagar budaya pada dasarnya merupakan upaya mempertahankan keberadaan, keaslian, dan nilai penting suatu bangunan agar tetap dapat dinikmati oleh generasi mendatang tanpa menghilangkan fungsi historisnya. Upaya ini mencakup kegiatan perlindungan, pengembangan, dan pemanfaatan yang dilakukan secara berimbang, sehingga nilai sejarah dan arsitektur bangunan tidak tereduksi oleh kepentingan komersial semata.

Arsitektur Kolonial dan Nilai Penting Bangunan Bersejarah

Kajian arsitektur kolonial di Indonesia menunjukkan bahwa bangunan-bangunan peninggalan Hindia Belanda umumnya memiliki karakteristik gaya yang khas, seperti perpaduan langgam klasik Eropa dengan penyesuaian iklim tropis, penggunaan ornamen dekoratif seperti art deco, serta material bangunan berkualitas tinggi (Aditama & Caesar, 2022; Basri & Sanjaya, 2022). Karakteristik semacam ini menjadikan bangunan kolonial memiliki nilai estetika sekaligus nilai kelangkaan (*rarity value*) yang tinggi karena semakin sedikit ditemukan di tengah pesatnya pembangunan kota modern (Dafrina, Andriani, & Fitri, 2022). Studi pada kawasan Kesawan Medan secara khusus menunjukkan bahwa banyak bangunan kolonial di kawasan tersebut masih mempertahankan bentuk aslinya, meskipun kesadaran pelestarian pada tingkat masyarakat dan regulasi masih tergolong minim (Rudiansyah, 2021).

Analisis SWOT sebagai Instrumen Identifikasi Faktor Pelestarian

Analisis SWOT (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*) merupakan salah satu instrumen analisis strategis yang paling banyak digunakan untuk mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi kondisi suatu organisasi, proyek, maupun objek kajian (Benzaghta, Elwalda, Mousa, Erkan, & Rahman, 2021). Faktor kekuatan dan kelemahan pada umumnya bersumber dari kondisi internal objek yang dikaji, sedangkan faktor peluang dan ancaman bersumber dari kondisi eksternal atau lingkungan di luar objek tersebut. Dalam konteks pelestarian bangunan cagar budaya, analisis SWOT dapat dimanfaatkan sebatas pada tahap identifikasi kondisi internal-eksternal bangunan, sebagai dasar pemahaman menyeluruh sebelum pihak berwenang menyusun kebijakan atau strategi pelestarian lebih lanjut (Benzaghta et al., 2021). Penelitian ini menempatkan analisis SWOT sebagai instrumen identifikasi murni, tanpa dilanjutkan pada tahap perumusan strategi (seperti strategi SO, ST, WO, maupun WT), sehingga fokus kajian tetap berada pada pemetaan kondisi kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman yang dihadapi Gedung Lonsum sebagai bangunan cagar budaya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan strategi studi kasus (*case study*), yang bertujuan memberikan gambaran mendalam mengenai kondisi historis, arsitektural, fisik, dan nilai penting suatu objek bangunan cagar budaya secara kontekstual (Rudiansyah, 2021). Pendekatan deskriptif kualitatif dipilih karena penelitian ini tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis atau melakukan generalisasi statistik, melainkan untuk mengeksplorasi dan mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi pelestarian objek penelitian secara komprehensif.

Lokasi penelitian berada di Gedung Kantor PT. London Sumatra Indonesia (Gedung Lonsum) yang beralamat di Jalan Ahmad Yani No. 2, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Provinsi Sumatera Utara. Objek penelitian adalah aspek fisik, historis, dan arsitektural Gedung Lonsum sebagai bangunan yang telah diusulkan menjadi cagar budaya tingkat Provinsi Sumatera Utara.

Data dalam penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan terhadap kondisi eksterior dan interior bangunan, serta survei persepsi awal kepada sejumlah responden masyarakat mengenai kondisi dan pemanfaatan Gedung Lonsum. Data sekunder diperoleh melalui studi dokumentasi berupa data historis, foto kondisi bangunan, serta hasil pemetaan lokasi yang bersumber dari Dinas Kebudayaan Kota Medan (2019), Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan/TRTB Kota Medan (2014), arsip peta KITLV Perpustakaan Universitas Leiden, serta kajian pustaka ilmiah terkait pelestarian bangunan cagar budaya.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui tiga cara, yaitu: (1) observasi langsung terhadap kondisi fisik eksterior dan interior bangunan; (2) studi dokumentasi terhadap data historis dan hasil kajian instansi terkait; dan (3) penyebaran kuesioner sederhana kepada masyarakat untuk memperoleh gambaran persepsi awal terhadap kondisi dan nilai penting Gedung Lonsum. Instrumen penelitian yang digunakan berupa pedoman observasi lapangan dan lembar kuesioner persepsi masyarakat.

Teknik analisis data yang digunakan adalah analisis SWOT kualitatif deskriptif, yaitu pengelompokan data hasil observasi dan dokumentasi ke dalam empat kategori: kekuatan (*Strengths*), kelemahan (*weaknesses*), peluang (*opportunities*), dan ancaman (*threats*), tanpa dilanjutkan pada tahap pembobotan (matriks IFAS-EFAS), penentuan posisi kuadran, maupun perumusan strategi lanjutan. Tahapan penelitian secara garis besar meliputi: (1) pengumpulan data historis dan fisik bangunan; (2) observasi dan dokumentasi kondisi eksisting; (3) identifikasi nilai penting bangunan sebagai dasar penetapan cagar budaya; (4) pengelompokan data ke dalam kategori SWOT; dan (5) penyajian hasil analisis secara deskriptif.

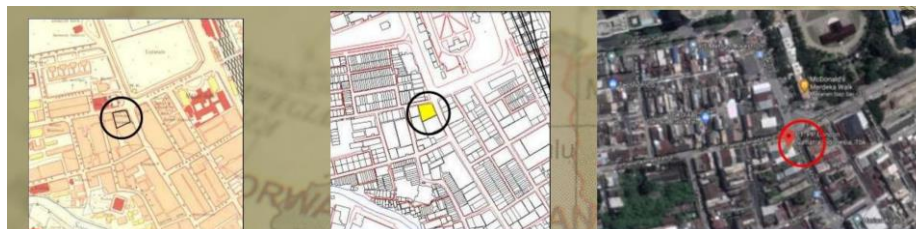
HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Gedung Lonsum

Gedung Lonsum merupakan bangunan kantor yang saat ini digunakan oleh PT. London Sumatra Indonesia, dengan nama sebelumnya Harrison & Crossfield Ltd. / Julianagebouw. Bangunan ini terletak pada koordinat 3°58'85,7"N, 98°67'81,74"E, tepatnya di Jalan Ahmad Yani No. 2, Kelurahan Kesawan, Kecamatan Medan Barat, Provinsi Sumatera Utara. Batas-batas bangunan meliputi Bank Mandiri di sisi utara, Jalan Jenderal Ahmad Yani di sisi timur, serta ruko sewa di sisi selatan dan barat. Gedung ini didirikan pada tahun 1914, diklasifikasikan sebagai bangunan komersial dengan fungsi kantor, dan hingga kini masih dikelola langsung oleh PT. London Sumatra Indonesia.

Posisi bangunan yang berada di sudut jalan kawasan Kesawan menjadikannya salah satu titik strategis yang mudah dikenali dalam struktur Kota Medan, baik pada masa

kolonial maupun pada kondisi kota saat ini. Perbandingan posisi bangunan dalam peta Kota Medan tahun 1925 (KITLV, Perpustakaan Universitas Leiden), peta tahun 2007 (Bappeda Kota Medan), dan citra satelit terkini menunjukkan bahwa tapak bangunan relatif tidak mengalami perubahan bentuk dan luasan yang signifikan, yang mengindikasikan tingkat keaslian tapak (*site authenticity*) yang tinggi.



Gambar 1. Posisi Gedung Lonsum pada peta Kota Medan dan citra satelit. Sumber: KITLV (1925); Bappeda Kota Medan dalam Rudiansyah (2021); Google Earth (2020).

Sejarah Gedung Lonsum

Secara historis, Gedung Lonsum dirancang oleh arsitek Belanda J.D. de Bruyn dari biro arsitek Hulswit, Fermont, dan Ed. Cuypers, biro arsitek ternama pada masa Hindia Belanda, dan mulai dibangun pada tahun 1914. Bangunan ini pada awalnya bernama Julianagebouw, sebelum kemudian diambil alih oleh perusahaan perkebunan dan ekspor karet asal Inggris, Harrison & Crossfield Ltd., yang telah berdiri sejak tahun 1884. Pada mulanya perusahaan tersebut berkonsentrasi pada komoditas kopi dan teh, namun sejak tahun 1907 beralih ke komoditas karet yang dinilai lebih prospektif. Harrison & Crossfield tercatat menjadi agen untuk lebih dari 225.000 acre lahan karet di Malaya dan 135.000 acre di Indonesia. Pada tahun 1994, seluruh saham perusahaan dijual kepada PT. Pan London Sumatra Plantations, sehingga nama perusahaan berubah menjadi PT. Perusahaan Perkebunan London Sumatra (PT. Lonsum) hingga saat ini.

Keunikan sejarah bangunan ini juga terletak pada fasilitas teknologinya. Gedung Lonsum tercatat sebagai bangunan pertama di Sumatera yang menggunakan lift mekanis, dengan hiasan ornamen logam berpola floral dan langgam art deco yang masih berfungsi dan digunakan hingga saat ini setelah lebih dari satu abad. Material pembangunannya turut menggunakan batu granit Aberdeen yang didatangkan langsung dari Inggris—material yang pada masanya tidak semata berfungsi sebagai komoditas dagang, melainkan juga sebagai pemberat kapal (*ballast*) yang berlayar menuju Nusantara dalam keadaan relatif kosong muatan.



Gambar 2. Fasad Gedung Lonsum dan suasana jalan pada masa kolonial. Sumber: KITLV, Perpustakaan Universitas Leiden (1920, 1930).

Karakteristik Arsitektur Gedung Lonsum

Secara arsitektural, Gedung Lonsum dipengaruhi oleh gaya kolonial Inggris (British Colonial Style) sebagaimana banyak ditemukan pula pada bangunan-bangunan di Singapura, Malaysia, dan India, dengan transformasi langgam dari renaissance menuju

gaya modern yang bersifat eklektik. Bangunan dirancang dengan deretan bukaan berbentuk lengkung (arch) di sepanjang dindingnya, sementara pada bagian interior banyak ditemukan hiasan dekoratif bergaya art deco, khususnya pada elemen railing balustrade, pintu lift, dan ventilasi.

Salah satu keunikan konfigurasi bangunan terletak pada bentuknya yang tidak simetris antara sisi kanan dan kiri fasad depan, yang disebabkan oleh penyesuaian terhadap bentuk lahan sudut jalan yang tidak sepenuhnya persegi. Meskipun demikian, desain bangunan sudut semacam ini merupakan tipologi yang umum ditemukan pada bangunan-bangunan Eropa periode kolonial dan menjadikan Gedung Lonsum sebagai salah satu bangunan sudut yang menarik di Kota Medan. Terdapat pula catatan bahwa bangunan ini memiliki desain kembar (twin building) dengan bangunan Lonsum yang berada di London, sebagai representasi identitas korporasi perusahaan induknya pada masa itu.

Karakteristik arsitektur kolonial semacam ini sejalan dengan temuan pada bangunan-bangunan kolonial lain di Indonesia yang menunjukkan perpaduan antara langgam klasik Eropa dengan elemen dekoratif art deco sebagai penanda transisi menuju arsitektur modern awal abad ke-20 (Aditama & Caesar, 2022; Basri & Sanjaya, 2022).



Gambar 3. Fasad sudut Gedung Lonsum yang tidak simetris mengikuti bentuk lahan.
Sumber: Dokumentasi lapangan (2024).

Kondisi Eksisting Bangunan

Berdasarkan hasil observasi dan dokumentasi yang bersumber dari Dinas Kebudayaan Kota Medan (2019) dan Dinas TRTB Kota Medan (2014), Gedung Lonsum secara umum masih berfungsi dengan baik. Fasad bangunan tetap terawat, sementara elemen interior bersejarah seperti railing besi tempa, pintu lift antik, dan ventilasi berornamen art deco masih terjaga keasliannya. Lift mekanis yang telah berusia lebih dari satu abad hingga kini masih dapat difungsikan, menjadikannya salah satu elemen langka yang jarang ditemukan pada bangunan cagar budaya sejenis di Indonesia.

Dari sisi keaslian, bentuk dan fungsi bangunan secara umum masih sama seperti pada saat pertama kali dibangun. Perubahan yang terjadi relatif terbatas, yaitu penambahan gazebo pada bagian atap (roof top) serta beberapa penyekatan ruang interior untuk menyesuaikan kebutuhan operasional kantor saat ini. Tingkat perubahan yang minim ini menunjukkan bahwa nilai keaslian (*authenticity*) Gedung

Lonsum tergolong tinggi, sebuah kondisi yang relatif jarang ditemukan mengingat usianya yang telah melampaui satu abad serta lokasinya di kawasan pusat kota yang terus berkembang.



Gambar 4. Fasad Gedung Lonsum dari Jalan Kesawan. Sumber: Dinas Kebudayaan Kota Medan (2019).



Gambar 5. Detail interior bergaya art deco: pegangan pintu lift (kiri) dan railing balustrade (kanan). Sumber: Dinas TRTB Kota Medan (2014).

Nilai Penting Gedung Lonsum sebagai Bangunan Cagar Budaya

Berdasarkan ketentuan Pasal 5 dan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, serta Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2012, penetapan suatu bangunan sebagai cagar budaya didasarkan pada pemenuhan sejumlah nilai penting. Gedung Lonsum tercatat memenuhi lima kriteria nilai penting sebagai berikut.

Pertama, nilai sejarah (*historic value*): selain telah berusia lebih dari 50 tahun, gedung ini merupakan bagian integral dari sejarah perkebunan yang berpengaruh besar terhadap perkembangan Kota Medan dan wilayah Sumatera Utara, sebagai kantor dari perusahaan perkebunan multinasional Harrison & Crossfield Ltd. Kedua, nilai estetika (*aesthetic value*): rancangan arsitektur oleh J.D. de Bruyn dengan langgam British Colonial Style yang dipadukan hiasan art deco menjadikan bangunan ini memiliki karakter visual khas yang turut memperkuat citra kawasan Kesawan sebagai kawasan bersejarah.

Ketiga, nilai ilmiah (*scientific value*): status sebagai bangunan pertama di Sumatera yang menggunakan teknologi lift mekanis menjadikan gedung ini semacam laboratorium terbuka mengenai perkembangan konsep desain bangunan modern awal abad ke-20, sekaligus menyimpan informasi mengenai kejayaan perkebunan di tanah Deli pada akhir abad ke-19. Keempat, nilai kelangkaan (*rarity value*): dari segi fungsi,

teknologi, dan langgam arsitektur British Colonial Style yang diterapkan, bangunan ini termasuk kategori langka di Kota Medan, mengingat semakin berkurangnya bangunan kolonial sejenis akibat pembangunan kota modern (Dafrina, Andriani, & Fitri, 2022). Kelima, nilai keaslian (*authenticity*): sebagaimana telah diuraikan pada subbab kondisi eksisting, bentuk dan fungsi bangunan yang relatif tidak berubah menjadikan nilai keasliannya tergolong tinggi.

Berdasarkan kelima nilai penting tersebut, gedung ini memperoleh peringkat signifikansi tinggi dan telah direkomendasikan untuk diusulkan sebagai bangunan cagar budaya tingkat Provinsi Sumatera Utara. Hasil survei persepsi awal terhadap sejumlah kecil responden masyarakat sekitar turut menunjukkan tanggapan yang positif terhadap keberadaan bangunan ini, yang dinilai memiliki desain arsitektur menarik serta lingkungan yang relatif terjaga kebersihannya, meskipun jumlah responden yang terbatas menjadikan temuan ini bersifat indikatif dan memerlukan kajian persepsi lanjutan dengan cakupan responden yang lebih luas.

Analisis SWOT Gedung Lonsum

Analisis SWOT terhadap Gedung Lonsum dalam penelitian ini difokuskan pada identifikasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi upaya pelestariannya sebagai bangunan cagar budaya, tanpa dilanjutkan pada tahap pembobotan maupun perumusan strategi (Benzaghta et al., 2021).

1. *Strengths* (Kekuatan)

Faktor kekuatan Gedung Lonsum bersumber dari kondisi internal bangunan itu sendiri. Pertama, nilai sejarah yang tinggi sebagai bangunan peninggalan era kolonial yang dirancang oleh arsitek Eropa dengan gaya arsitektur yang khas memberikan legitimasi kuat bagi statusnya sebagai warisan budaya. Kedua, struktur bangunan yang kokoh, dengan kualitas material dan teknik konstruksi era kolonial, memungkinkan bangunan tetap berdiri tanpa kerusakan struktural besar setelah lebih dari satu abad—sebuah kekuatan yang secara langsung mendukung kelayakan pelestarian jangka panjang. Ketiga, keberadaan fasilitas lift pertama di Sumatera yang masih berfungsi memberikan nilai keunikan teknologi yang sulit ditemukan pada bangunan sejenis. Keempat, lokasi yang sangat strategis di pusat kawasan Kesawan menjadikan bangunan ini mudah diakses sekaligus menjadi salah satu penanda visual (*landmark*) penting Kota Medan. Kombinasi antara nilai sejarah, kekokohan struktur, keunikan teknologi, dan lokasi strategis menjadikan Gedung Lonsum memiliki modal internal yang kuat untuk dipertahankan sebagai bangunan cagar budaya.

2. *Weaknesses* (Kelemahan)

Di sisi lain, terdapat sejumlah kelemahan internal yang berpotensi menghambat upaya pelestarian. Pertama, status bangunan sebagai cagar budaya membawa konsekuensi berupa keterbatasan modifikasi ruang, baik pada tata ruang dalam maupun eksterior, karena setiap perubahan harus tetap menjaga keaslian bangunan sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010. Ketentuan ini, meskipun penting bagi pelestarian, di sisi lain dapat membatasi fleksibilitas pemanfaatan ruang bagi kebutuhan operasional kantor modern. Kedua, biaya perawatan bangunan kuno tergolong tinggi karena memerlukan keahlian khusus dalam penanganan material dan konstruksi bersejarah, yang berbeda dengan perawatan bangunan modern pada umumnya. Ketiga, kapasitas parkir yang minim menjadi kendala karena bangunan ini dirancang pada awal abad ke-20 tanpa mempertimbangkan volume kendaraan bermotor yang padat pada masa kini. Keempat, sistem utilitas lama, seperti instalasi listrik dan jaringan pipa, memerlukan penyesuaian teknis yang rumit agar adaptasi

teknologi modern tidak merusak elemen dinding maupun struktur bersejarah. Dampak kumulatif dari kelemahan-kelemahan ini adalah tingginya kompleksitas pengelolaan bangunan yang menuntut komitmen jangka panjang dari pihak pengelola.

3. *Opportunities* (Peluang)

Dari sisi faktor eksternal, terdapat sejumlah peluang yang dapat mendukung pelestarian Gedung Lonsum. Pertama, adanya program revitalisasi kawasan Kesawan City Walk oleh pemerintah daerah berpotensi memperkuat posisi Gedung Lonsum sebagai salah satu titik utama wisata sejarah dan edukasi di Kota Medan. Kedua, terbukanya peluang pemanfaatan komersial terbatas, misalnya sebagai museum mini, galeri seni, atau kafe bernuansa klasik, dapat mengoptimalkan fungsi ruang tanpa mengubah struktur utama bangunan. Ketiga, peluang kerja sama edukasi dengan mahasiswa arsitektur, sejarawan, maupun lembaga kebudayaan turut membuka ruang penelitian dan dokumentasi berkelanjutan terhadap bangunan ini. Keempat, dukungan regulasi pemerintah melalui perlindungan hukum yang ketat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 dan diperkuat oleh Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2022 (Qimyatussa'adah & Sharma, 2023), menjamin eksistensi bangunan dari ancaman pembongkaran oleh kepentingan pengembangan properti komersial. Keempat peluang tersebut menunjukkan bahwa lingkungan eksternal Gedung Lonsum, baik dari sisi kebijakan maupun potensi kawasan, relatif kondusif bagi keberlanjutan pelestariannya.

4. *Threats* (Ancaman)

Meskipun demikian, sejumlah ancaman eksternal tetap perlu diperhatikan. Pertama, tingginya tingkat polusi kendaraan di pusat Kota Medan serta kondisi iklim tropis yang ekstrem berpotensi mempercepat pelapukan fasad bangunan, terutama pada elemen granit dan besi tempa yang telah berusia lebih dari satu abad. Kedua, kemacetan lalu lintas di kawasan Kesawan berpotensi menurunkan kenyamanan pengunjung yang ingin menikmati nilai estetika bangunan dari luar. Ketiga, risiko kebakaran akibat instalasi kabel listrik yang telah berusia tua maupun kepadatan bangunan di sekitarnya merupakan ancaman serius mengingat sebagian besar elemen struktural bangunan masih mempertahankan material aslinya. Keempat, rendahnya kesadaran sebagian masyarakat terhadap pentingnya menjaga kebersihan dan keutuhan lingkungan sekitar bangunan cagar budaya berpotensi memicu risiko vandalisme maupun kerusakan lingkungan di sekeliling bangunan. Ancaman-ancaman tersebut menegaskan bahwa meskipun Gedung Lonsum memiliki kekuatan internal yang besar, keberlanjutan pelestariannya tetap bergantung pada pengelolaan risiko lingkungan eksternal secara berkelanjutan.

Secara keseluruhan, hasil identifikasi faktor SWOT menunjukkan bahwa Gedung Lonsum memiliki modal kekuatan internal dan peluang eksternal yang relatif dominan dibandingkan kelemahan dan ancaman yang dihadapinya. Kekuatan berupa nilai sejarah, kekokohan struktur, keunikan teknologi lift, dan lokasi strategis berpadu dengan peluang berupa dukungan regulasi, potensi wisata heritage, dan peluang kerja sama edukasi, sehingga secara keseluruhan kondisi internal-eksternal Gedung Lonsum tergolong mendukung keberlanjutan statusnya sebagai bangunan cagar budaya. Namun demikian, kelemahan terkait keterbatasan regulasi dan biaya perawatan, serta ancaman lingkungan perkotaan, tetap menjadi faktor yang perlu diwaspadai oleh pihak pengelola maupun pemerintah daerah ke depannya. Sejalan dengan cakupan penelitian ini, pembahasan dihentikan pada tahap identifikasi faktor tersebut, tanpa dilanjutkan pada perumusan strategi pelestarian lanjutan.

Tabel 1. Ringkasan Faktor SWOT Gedung Lonsum

Kategori	Faktor Teridentifikasi
Strengths (Kekuatan)	• Nilai sejarah tinggi sebagai kantor perusahaan kolonial • Struktur bangunan kokoh, bertahan >100 tahun • Fasilitas lift mekanis pertama di Sumatera • Lokasi sangat strategis di kawasan Kesawan
Weaknesses (Kelemahan)	• Keterbatasan modifikasi ruang akibat regulasi cagar budaya • Biaya perawatan tinggi, memerlukan keahlian khusus • Kapasitas parkir minim • Sistem utilitas lama memerlukan adaptasi teknologi
Opportunities (Peluang)	• Revitalisasi kawasan Kesawan City Walk • Pemanfaatan komersial terbatas (museum mini/galeri/kafe) • Kerja sama edukasi dan riset • Dukungan regulasi pemerintah (UU 11/2010, PP 1/2022)
Threats (Ancaman)	• Polusi dan iklim tropis mempercepat pelapukan fasad • Kemacetan lalu lintas kawasan Kesawan • Risiko kebakaran akibat instalasi kabel tua • Rendahnya kesadaran sebagian masyarakat sekitar

Sumber: Hasil identifikasi peneliti berdasarkan data dan dokumentasi penelitian, 2024.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Kesimpulan

Penelitian ini bertujuan mengidentifikasi faktor internal dan eksternal yang memengaruhi upaya pelestarian Gedung Lonsum sebagai bangunan cagar budaya di Kota Medan melalui pendekatan analisis SWOT kualitatif. Berdasarkan hasil kajian, dapat disimpulkan bahwa Gedung Lonsum, yang dibangun pada tahun 1914 dengan gaya arsitektur *British Colonial Style* berornamen art deco, memiliki nilai sejarah, estetika, ilmiah, kelangkaan, dan keaslian yang tinggi sehingga layak dipertahankan statusnya sebagai bangunan cagar budaya.

Dari sisi faktor internal, kekuatan utama bangunan ini terletak pada nilai sejarahnya sebagai kantor perusahaan perkebunan kolonial, kekokohan struktur, keunikan fasilitas lift mekanis pertama di Sumatera, serta lokasinya yang strategis di kawasan Kesawan. Kelemahan internal yang dihadapi terutama berkaitan dengan keterbatasan modifikasi ruang akibat regulasi cagar budaya, tingginya biaya perawatan, keterbatasan kapasitas parkir, serta kebutuhan penyesuaian sistem utilitas lama dengan teknologi modern. Dari sisi faktor eksternal, peluang pelestarian didukung oleh program revitalisasi kawasan, potensi wisata heritage, peluang kerja sama edukasi, dan perlindungan regulasi pemerintah, sementara ancaman yang dihadapi bersumber dari kondisi lingkungan perkotaan seperti polusi, kemacetan, risiko kebakaran, dan rendahnya kesadaran sebagian masyarakat.

Secara umum, kekuatan dan peluang yang dimiliki Gedung Lonsum relatif lebih dominan dibandingkan kelemahan dan ancaman yang dihadapinya, sehingga kondisi ini mendukung rekomendasi Tim Ahli Cagar Budaya (TACB) Kota Medan agar bangunan ini ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya melalui Peraturan Wali Kota atau Surat Keputusan Wali Kota Medan. Penelitian ini dibatasi pada tahap identifikasi faktor SWOT dan tidak sampai pada tahap perumusan strategi pelestarian lanjutan.

Rekomendasi

Berdasarkan keterbatasan penelitian ini, terdapat beberapa rekomendasi yang bersifat akademik dan metodologis bagi penelitian selanjutnya. Pertama, penelitian mendatang disarankan memperluas jumlah responden survei persepsi masyarakat agar hasil identifikasi faktor eksternal, khususnya opportunities dan threats, memiliki dasar empiris yang lebih representatif dibandingkan hasil indikatif pada penelitian ini. Kedua, kajian lanjutan dapat mengembangkan hasil identifikasi faktor SWOT pada penelitian ini ke tahap perumusan strategi pelestarian yang lebih operasional, termasuk pembobotan matriks internal-eksternal, sebagai kelanjutan dari ruang lingkup yang sengaja dibatasi pada penelitian ini.

Ketiga, penelitian selanjutnya juga disarankan melibatkan disiplin ilmu lain, seperti teknik sipil dan konservasi material, untuk mengkaji secara lebih mendalam aspek kondisi struktural dan tingkat kerusakan material bangunan yang tidak tercakup secara rinci dalam penelitian ini. Keempat, mengingat status Gedung Lonsum yang telah direkomendasikan sebagai cagar budaya tingkat provinsi, penelitian lanjutan mengenai kajian serupa pada bangunan-bangunan kolonial lain di kawasan Kesawan turut disarankan guna memperkaya basis data pelestarian cagar budaya di Kota Medan secara menyeluruh.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Dinas Kebudayaan Kota Medan dan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) Kota Medan atas data dan dokumentasi yang telah dipublikasikan dan digunakan sebagai salah satu sumber sekunder dalam penelitian ini, serta kepada pihak PT. London Sumatra Indonesia selaku pengelola objek penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditama, P., & Caesar, A. (2022). Karakteristik fisik dan spasial arsitektur kolonial Belanda pada Museum Perumusan Naskah Proklamasi. *Jurnal Visual, Fakultas Seni Rupa dan Desain Universitas Tarumanagara*, 94–118.
- Basri, D. M. E., & Sanjaya, R. (2022). Studi karakteristik façade arsitektur kolonial modern pada gereja di Jakarta. *Jurnal Arsitektur dan Kota Berkelanjutan*, 4(1).
- Benzaghta, M. A., Elwalda, A., Mousa, M. M., Erkan, I., & Rahman, M. (2021). SWOT analysis applications: An integrative literature review. *Journal of Global Business Insights*, 6(1), 55–73.
- Dafrina, A., Andriani, D., & Fitri, R. (2022). Identifikasi bangunan kolonial pada hunian di Kecamatan Banda Sakti Kota Lhokseumawe sebagai aset heritage. *Jurnal Serambi Engineering*, 7(2), 3163–3172.
- Dinas Kebudayaan Kota Medan. (2019). Dokumentasi kondisi bangunan cagar budaya Kantor PT. London Sumatra Indonesia. Medan: Dinas Kebudayaan Kota Medan.
- Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan (TRTB) Kota Medan. (2014). Data inventarisasi bangunan cagar budaya Kota Medan. Medan: Dinas TRTB Kota Medan.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 2 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Medan Tahun 2011–2031.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Registrasi Nasional Cagar Budaya.
- Qimiyatussa'adah, & Sharma, M. (2023). Indonesian government regulation on heritage registration. *Journal of Heritage Management*, 8(1), 105–110. <https://doi.org/10.1177/24559296221147037>
- Rudiansyah, R. (2021). Tipomorfologi arsitektur bangunan pecinan di Kesawan Medan. *Berkala Arkeologi Sangkhakala*, 24(2), 135–146.

<https://doi.org/10.24832/bas.v24i2.460>

Sulistyo, A. (2020). Jakarta dari masa ke masa: Kajian identitas kota melalui tinggalan cagar budaya. *Berkala Arkeologi Sangkhakala*, 23(1), 1–17.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya.