

Kajian Arsitektur dan Sejarah pada Bangunan *Warenhuis* di Kota Medan

Peminoverman Tafonao¹ dan Dara Wisdianti^{2*}

^{1,2} Universitas Pembangunan Panca Budi

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

Abstract: The city of Medan holds numerous heritage buildings that need to be formally identified as cultural heritage assets so that the city can display its historical character through them. One such building is *Warenhuis*, together with the former *Borsumij* office on Jalan Hindu. *Warenhuis* was Medan's first department store and therefore carries high historical value, reflecting the city's economic progress at the time. Data were gathered through two approaches: a case-study assessment of the heritage data of *Warenhuis*, the former *Borsumij* site, and the surrounding site conditions, and a Post Occupancy Evaluation (POE) to examine the building's present-day use. Data collection also involved direct field observation at both locations. For the future design direction, an Evidence-Based Design (EBD) approach is applied. The data collected through both methods were analysed separately using method triangulation and the findings were then combined and discussed together. The results describe the present condition of the historic *Warenhuis* building and the former *Borsumij* office as cultural heritage assets and outline a design recommendation for their continued use.

Keywords: city identity, cultural conservation, historic building

Abstrak: Kota Medan menyimpan banyak bangunan bersejarah yang perlu diidentifikasi secara resmi sebagai bangunan cagar budaya agar kota ini dapat menunjukkan karakteristik dan identitasnya melalui bangunan-bangunan tersebut. Salah satunya adalah gedung *Warenhuis* beserta eks kantor *Borsumij* di Jalan Hindu. *Warenhuis* merupakan toko serba ada pertama di Kota Medan sehingga memiliki nilai historis tinggi dan menggambarkan kemajuan ekonomi kota pada masanya. Pengumpulan data dilakukan melalui dua pendekatan, yaitu studi kasus untuk mengkaji data cagar budaya pada bangunan *Warenhuis*, eks *Borsumij*, dan kondisi tapak, serta metode *Post Occupancy Evaluation* (POE) untuk melihat penggunaan bangunan saat ini. Pengumpulan data juga dilakukan melalui observasi lapangan langsung ke kedua lokasi. Untuk arah perancangan ke depan digunakan pendekatan *Evidence-Based Design* (EBD). Data yang terkumpul dari kedua metode dianalisis secara terpisah menggunakan teknik triangulasi, kemudian hasilnya digabungkan dan didiskusikan kembali. Hasil penelitian menggambarkan kondisi terkini bangunan bersejarah *Warenhuis* dan eks kantor *Borsumij* sebagai bangunan cagar budaya, serta menghasilkan rekomendasi desain bagi pemanfaatannya di masa depan.

Kata kunci: identitas kota, cagar budaya, bangunan bersejarah

PENDAHULUAN

Menurut sejarah Kota Medan, kampung ini pertama kali dibuka oleh Guru Patimpus, seorang perantau dari Tanah Karo yang dikenal berpikiran maju. Pada awal perkembangannya, Kota Medan hanyalah sebuah kampung kecil bernama "Medan Putri" (Wahid & Karsono, 2009). Perkembangan kota kemudian dipacu oleh kedatangan para pekerja pelabuhan ber-etnis Tionghoa yang berdagang, disusul oleh masa kekuasaan kolonial Belanda. Para pekerja pelabuhan yang telah habis masa kontraknya kemudian menetap di kawasan Kesawan untuk berdagang (Arsip Nasional Republik Indonesia, 2018). Kehadiran bangsa Belanda meninggalkan jejak arsitektural yang khas, yaitu bangunan-bangunan yang berhasil beradaptasi dengan lingkungan sekitarnya sekaligus menyimpan nilai sejarah yang tinggi.

Kawasan Kesawan menjadi pusat peninggalan arsitektur kolonial Belanda di Kota

Medan. Banyak bangunan yang didirikan pada masa pemerintahan Belanda di kawasan ini telah berusia ratusan tahun dan kini berstatus sebagai bangunan cagar budaya yang wajib dilestarikan. Salah satu di antaranya adalah gedung *Warenhuis* beserta eks kantor *Borsumij* di Jalan Hindu. Kondisi kedua bangunan ini sempat tidak terawat dan tidak difungsikan, sehingga diperlukan upaya revitalisasi agar keduanya dapat kembali berfungsi. Gedung eks-kantor *Borsumij* sudah lama hancur, sehingga lahan eks kantor *Borsumij*, yang bersebelahan dengan *Warenhuis*, disatukan Pemerintah Kota menjadi satu paket proyek revitalisasi. Area lahan eks kantor *Borsumij* diarahkan untuk menunjang keberfungsian kembali gedung *Warenhuis*.

Kota Medan juga sarat akan seni dan budaya. Salah satu cara memperkenalkan kekayaan seni yang dimiliki kota ini, khususnya di kawasan Kesawan, kepada masyarakat lokal maupun mancanegara adalah dengan menghadirkan wadah berupa balai seni dan budaya, sekaligus ruang yang menghidupkan kembali suasana kota lama Medan. Upaya ini penting sebagai media pembelajaran bagi masyarakat maupun pemerintah mengenai arsitektur dan sejarah Kota Medan. Revitalisasi kawasan yang sebelumnya terbengkalai, disertai penambahan fungsi pendukung, diharapkan mampu menghubungkan kembali kawasan ini menjadi satu kesatuan yang hidup.

Berangkat dari kondisi tersebut, penelitian ini disusun untuk menjawab tiga persoalan utama, yaitu bagaimana ketentuan pemerintah terkait revitalisasi bangunan cagar budaya, bagaimana mewadahi pengenalan sejarah Kota Medan kepada masyarakat maupun pemilik bangunan di kawasan bersejarah, serta bagaimana gedung *Warenhuis* dan eks tapak kantor *Borsumij* dapat diarahkan pada fungsi baru melalui olah desain arsitektur. Berdasarkan rumusan tersebut, penelitian ini bertujuan mengkaji nilai arsitektur dan nilai historis pada kedua bangunan, memperkenalkan gedung *Warenhuis* kepada masyarakat luas, serta melestarikan bangunan cagar budaya tersebut sebagai identitas kawasan Kesawan. Manfaat yang diharapkan adalah tersedianya gambaran yang jelas mengenai kondisi bangunan cagar budaya di kawasan Kesawan, khususnya gedung *Warenhuis*, sekaligus pemahaman yang lebih mendalam terhadap arsitekturnya.

TINJAUAN LITERATUR

Evidence-Based Design (EBD) merupakan pendekatan desain berbasis bukti, yang dilakukan dengan membandingkan berbagai informasi dan praktik desain di lapangan, kemudian menganalisisnya kembali untuk memperoleh bukti ilmiah sebagai dasar perancangan. Kekhasan pendekatan ini terletak pada proses penelitian yang dilakukan desainer dengan panduan formal, di mana bukti yang diperoleh diuji apakah mampu mendukung hasil desain (*design outcomes*) yang diharapkan, sehingga aplikasinya ke dalam desain menjadi lebih tepat sasaran (Malkin, 2008).

Post Occupancy Evaluation (POE) atau evaluasi pasca huni, menurut Sudibyo (1989), merupakan kegiatan peninjauan kembali dan evaluasi terhadap bangunan atau lingkungan binaan yang telah dihuni. POE menjadi bagian dari rangkaian proses pembangunan, di mana pengkajian terhadap bangunan yang telah dihuni dilakukan secara sistematis untuk menilai apakah kinerja bangunan tersebut telah sejalan dengan kriteria perancangan awalnya (Danisworo, 1989). Kusumastuty (2016) menegaskan bahwa POE dapat digunakan sebagai alat evaluasi kinerja ruang maupun bangunan secara objektif berdasarkan kondisi nyata di lapangan.

Dalam konteks bangunan bersejarah, revitalisasi umumnya dilakukan melalui konsep *adaptive reuse*, yaitu upaya menghadirkan fungsi baru ke dalam bangunan bersejarah dengan tetap mempertahankan gaya dan fitur historisnya (Moshaver, 2011). Susanti (2020) menambahkan bahwa *adaptive reuse* merupakan strategi penting dalam arsitektur dan desain interior untuk menjaga keberlanjutan lingkungan binaan,

karena memungkinkan bangunan lama tetap relevan secara fungsional tanpa kehilangan nilai sejarahnya.

Penerapan konsep ini telah banyak dikaji pada bangunan-bangunan bersejarah lain di Indonesia. Tanaka dan Mustaram (2023) mengkaji strategi *adaptive reuse* pada Gedung Olympia Plaza Medan, sebuah bangunan bersejarah di kawasan Pusat Pasar Kota Medan, dan menemukan bahwa penyesuaian fungsi baru perlu tetap memperhatikan karakter arsitektur asli bangunan agar nilai historisnya tidak hilang. Kajian serupa oleh Rahayu dan Elly (2023) pada Gedung Filateli di Jakarta Pusat menunjukkan bahwa alih fungsi dari kantor pos menjadi ruang komersial dapat berhasil apabila perubahan yang dilakukan berupa penambahan ruang pada bangunan induk tanpa mengubah struktur bangunan lama. Kedua kajian ini memperkuat prinsip bahwa keberhasilan *adaptive reuse* pada bangunan cagar budaya bergantung pada sejauh mana fungsi baru mampu beradaptasi dengan karakter fisik dan historis bangunan, bukan sebaliknya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan strategi studi kasus pada objek gedung *Warenhuis* dan eks kantor *Borsumij* di kawasan Kesawan, Jalan Hindu, Kota Medan. Pengumpulan data dilakukan melalui dua cara, yaitu studi pustaka atau studi literatur, dan observasi lapangan secara langsung. Studi pustaka ditelusuri melalui buku, jurnal, dan peraturan pemerintah terkait revitalisasi bangunan cagar budaya, sementara observasi difokuskan pada kondisi lingkungan sekitar, kondisi lokasi, dan aktivitas masyarakat di kawasan tersebut.

Data yang telah dikumpulkan kemudian diolah dengan metode *Post Occupancy Evaluation (POE)* untuk mengetahui kesesuaian kondisi bangunan saat ini dengan rancangan awalnya, mencakup aspek teknis, fungsional, dan perilaku. Selanjutnya, hasil evaluasi tersebut menjadi dasar penerapan pendekatan *Evidence-Based Design (EBD)* untuk merumuskan saran dan rekomendasi desain. Analisis data dilakukan secara triangulasi, yaitu data yang diperoleh dari kedua metode dibahas secara terpisah, lalu hasil masing-masing pembahasan digabungkan dan didiskusikan kembali untuk memperoleh gambaran yang utuh.

Metode olah desain arsitektur bersejarah pada bangunan *Warenhuis* difokuskan pada olah desain interior, yaitu penataan ulang interior dan tata ruang sesuai fungsi baru dengan tetap mempertahankan fasad bangunan. Olah desain atap turut menjadi perhatian mengingat kondisi struktur atap yang sebelumnya rapuh.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sejarah Gedung *Warenhuis*

Medan *Warenhuis* adalah sebuah toko serba ada di pusat Kota Medan yang dibangun oleh perusahaan dagang bernama N.V. Medan *Warenhuis*. Bangunan ini dirancang oleh Gerard Bos pada tahun 1918, terdiri dari dua lantai dengan luas keseluruhan tapak sekitar 8.000 m², lantai dasar seluas 1.400 m², dan lantai dua seluas 1.000 m². Pada masanya, Medan *Warenhuis* merupakan tempat berbelanja kalangan elite; hanya mereka yang berkedudukan tinggi dan memiliki kemampuan finansial besar yang berbelanja di sini. Fungsi dan kedudukan sosial toko ini dapat disejajarkan dengan mal-mal modern saat ini (Nasution, 2018).



Gambar 1. Vista *Warenhuis*, Jalan Ahmad Yani



Gambar 2. Peta Lokasi *Warenhuis*



Gambar 3. Peta Lama *Warenhuis*

Karakteristik Arsitektur Gedung *Warenhuis*

Gedung *Warenhuis* terletak di persimpangan antara Jalan Ahmad Yani dan Jalan Hindu. Fasad bangunan dibuat melengkung mengikuti bentuk jalan, dengan menara pada sudut bangunan yang berfungsi sebagai penekanan pada area entrance atau pintu

masuk utama. Denah bagian depan bangunan berbentuk huruf L, dengan tangga yang menghubungkan ke lantai dua di bagian utara bangunan. Material kaca pada jendela menggunakan kaca patri, sedangkan bagian dalam bangunan menyerupai kompleks pertokoan yang dahulu menjual berbagai jenis barang, dilengkapi chandelier besar di bagian tengah bangunan sebagai penanda kemegahan *Warenhuis* pada masanya.



Gambar 4. Denah Lantai 1 dan 2 Gedung *Warenhuis*

Kondisi Eksisting Gedung *Warenhuis*

Berdasarkan survei dan observasi yang dilakukan pada gedung *Warenhuis*, diperoleh gambaran kondisi eksisting yang telah menunjukkan sejumlah perkembangan setelah dilakukan renovasi. Analisis *Post Occupancy Evaluation* ditinjau dari tiga aspek, yaitu aspek teknis (struktur, atap, dan dinding luar bangunan), aspek fungsional, dan aspek perilaku.

Struktur utama *Warenhuis* masih dapat diidentifikasi, sehingga pengukuran denah dapat dilakukan untuk memperoleh gambaran ukuran dan kondisi eksisting bangunan secara sederhana. Kondisi eksterior gedung *Warenhuis* saat ini sudah tergolong sangat baik dan diperkirakan akan segera kembali beroperasi setelah proses renovasi bangunan rampung.



Gambar 5. Fasad *Warenhuis*

Kondisi atap yang sebelumnya sangat memprihatinkan akibat bangunan yang terbengkalai kini telah diperbaiki, sehingga bangunan dapat kembali dipergunakan seperti fungsi awalnya.



Gambar 6. Kondisi Eksisting Atap *Warenhuis*

Pada lantai satu masih terdapat tiang-tiang yang menopang balok lantai dua. Sebagian pintu dan jendela pada lantai ini telah diganti dengan yang baru, sementara kondisi lantai masih terlihat kotor karena proses perbaikan bangunan yang masih berlangsung.



Gambar 7. Kondisi Eksisting Fasad dan Lantai 1 *Warenhuis*

Tangga sebagai area penghubung antarlantai pada gedung *Warenhuis* terlihat bagus dan kokoh, dengan kondisi dinding dan lantai keramik yang sudah baik.



Gambar 8. Kondisi Eksisting Tangga *Warenhuis*

Lantai dua memiliki tekstur bermaterial tegel, dengan lubang berbentuk persegi tepat di atas pintu yang berfungsi sebagai sarana sirkulasi udara ke dalam ruangan.



Gambar 9. Kondisi Eksisting Lantai 2 *Warenhuis*

Potensi Gedung *Warenhuis*

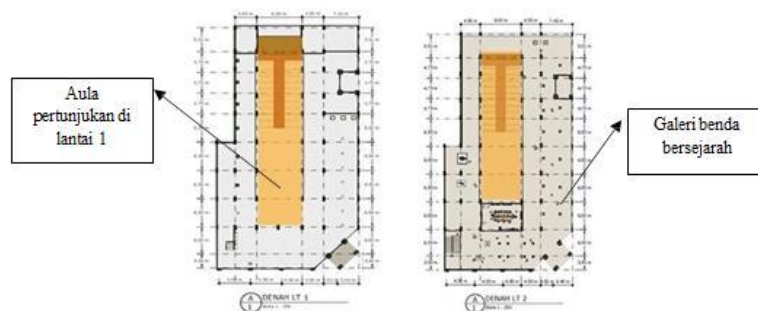
Bangunan lama umumnya menyimpan keunikan tersendiri, baik berupa ukiran khas, langgam klasik, maupun detail arsitektur menarik lainnya, yang menjadikannya daya tarik tersendiri. Berdasarkan hasil observasi, beberapa potensi yang dimiliki gedung *Warenhuis* meliputi: kawasan dengan langgam arsitektur lama yang menarik, pemandangan (*view*) ke arah Sungai Deli yang menarik, koridor kota yang bersifat *walkable*, potensi peningkatan ekonomi masyarakat sekitar, serta detail-detail arsitektur yang menarik untuk dipertahankan.

Potensi ini sejalan dengan temuan penelitian terbaru di kawasan Kesawan. Sidabutar (2022) menemukan bahwa kualitas bangunan dan kondisi lingkungan sekitar berpengaruh signifikan terhadap tingkat partisipasi masyarakat dalam pelestarian bangunan bersejarah di Kota Medan, yang berarti perbaikan fisik pada gedung *Warenhuis* berpotensi turut mendorong keterlibatan warga sekitar. Selain itu, kajian Lumban Tobing dkk. (2025) mengenai dampak revitalisasi kawasan Kesawan menunjukkan bahwa penataan kawasan bersejarah ini telah memberikan dampak positif terhadap ekonomi masyarakat lokal dan sektor pariwisata, sehingga memperkuat asumsi bahwa revitalisasi gedung *Warenhuis* juga berpotensi memberi manfaat ekonomi serupa bagi masyarakat di sekitarnya.

Konsep *Adaptive Reuse* dan Rekomendasi Desain

Upaya revitalisasi gedung *Warenhuis* memerlukan penerapan konsep *adaptive reuse*, yaitu proses estetika yang mengadaptasi bangunan lama untuk penggunaan baru dengan tetap mempertahankan fitur historisnya. Menurut Moshaver (2011), konsep *adaptive reuse* dilakukan dengan menghadirkan fungsi baru di dalam bangunan bersejarah tanpa menghilangkan gaya arsitektur aslinya.

Kota Medan memiliki ragam seni dan budaya, namun belum memiliki gedung yang sepenuhnya memfasilitasi kegiatan pertunjukan seni (*performing arts*). Kawasan Kesawan dengan bangunan-bangunan lama yang belum berfungsi maksimal, termasuk *Warenhuis*, dinilai potensial untuk dikembangkan menjadi wadah kegiatan tersebut. Dilihat dari bentuk ruangnya, gedung *Warenhuis* sesuai untuk difungsikan sebagai gedung pertunjukan seni sekaligus galeri benda-benda bersejarah. Aula pertunjukan direncanakan berada di tengah ruangan menyesuaikan bentuk atap gedung yang bentang lebar, sedangkan galeri benda bersejarah ditempatkan pada koridor lantai satu dan dua.



Gambar 10. Denah Rekomendasi Gedung *Warenhuis*

Kedua fungsi tersebut, yaitu galeri dan ruang pertunjukan, memiliki kesesuaian dengan kegiatan yang berlangsung di dalamnya: pengunjung dapat mengamati benda-benda bersejarah sekaligus menyaksikan pertunjukan yang sedang berlangsung. Penggunaan material kaca sebagai pembatas memungkinkan area pertunjukan dapat disaksikan baik dari dalam maupun luar ruangan, sementara koridor pada lantai satu dan dua difungsikan sebagai ruang pameran benda-benda bersejarah.



Gambar 11. Perspektif Kesesuaian Fungsi

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Gedung *Warenhuis* merupakan toko serba ada pertama di Kota Medan sehingga memiliki nilai historis yang tinggi dan menjadi bukti kemajuan ekonomi kota pada masanya. Setelah sempat terbengkalai dan mengalami kerusakan pada beberapa bagian, kondisi bangunan saat ini telah menunjukkan perbaikan yang signifikan dan diperkirakan akan segera dapat difungsikan kembali.

Berdasarkan hasil kajian arsitektur, sejarah, kondisi eksisting, dan potensi yang dimiliki, rekomendasi desain yang dinilai sesuai untuk gedung *Warenhuis* adalah pemanfaatannya sebagai gedung pertunjukan seni sekaligus galeri benda-benda bersejarah. Fungsi gabungan ini dinilai selaras dengan karakter arsitektur bangunan serta mendukung upaya pelestarian nilai historis dan identitas kawasan Kesawan sebagai bagian dari identitas Kota Medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsip Nasional Republik Indonesia. (2018). Citra Kota Medan dalam Arsip.
- 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.
- Lumban Tobing, D. U. A., Prayetno, P., Jamaludin, J., Ndonga, Y., & Halking, H. (2025). Dampak revitalisasi kawasan Kesawan dalam ekonomi masyarakat lokal dan pariwisata di Kota Medan. *Jurnal Sosial Humaniora dan Pendidikan*, 5(1), 747–756. <https://doi.org/10.55606/inovasi.v5i1.5550>
- Malkin, J. (2008). A Visual Reference for Evidence-Based Design. Concord, CA: The Center for Health Design.

- Moshaver, A. (2011). *Re-Architecture: Old and New in Adaptive Reuse of Modern Industrial Heritage* (Tesis). Ryerson University, Ontario.
- Nasution, J. (2018). Transformasi modernitas di Kota Medan. *Jurnal Sejarah*, 1(2), 65–83.
- Peraturan Daerah Kota Medan. (2011).
- Rahayu, T., & Elly, A. S. (2023). Penerapan metode adaptive reuse pada bangunan cagar budaya Gedung Filateli Jakarta Pusat. *Jurnal Ilmiah ARJOUNA: Architecture and Environment Journal of Krisnadwipayana*, 7(2), 45–57. <https://doi.org/10.61488/jia.v7i2.80>
- Sidabutar, Y. F. (2022). Pengaruh kualitas bangunan dan kondisi lingkungan terhadap partisipasi masyarakat pada bangunan bersejarah di Kota Medan. *Talenta Conference Series: Energy and Engineering (EE)*, 5(1), 421–426. <https://doi.org/10.32734/ee.v5i1.1495>
- Sudibyo, S. (1989). Aspek fungsi dan teknis Post Occupancy Evaluation dan beberapa metode penelitian. Seminar Pengembangan Metodologi Post Occupancy Evaluation, Universitas Trisakti, 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)*, 3.
- Tanaka, S., & Mustaram, A. L. (2023). Strategi penerapan konsep adaptive reuse pada bangunan bersejarah Olympia Plaza Medan. *Jurnal Sains, Teknologi, Urban, Perancangan, Arsitektur (STUPA)*, 5(1), 215–226. <https://doi.org/10.24912/stupa.v5i1.22604>
- Wahid, J., & Karsono, B. (2009). *Morfologi Kota Medan*. 4th International Symposium of Nusantara Urban Research Institute (NURI), Universitas Diponegoro.