



Kajian Penataan Kawasan Pajak Ikan Lama Medan Melalui Pendekatan Perancangan Lansekap

Melly Andriana^{1*}, Sri Shindi Indira², Zuraidah Tharo³

^{1,2,3} Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Sains dan Teknologi, Universitas Pembangunan Panca Budi Medan

*mellyandriana@dosen.pancabudi.ac.id

Abstract

The rapid growth of Medan as North Sumatra's largest city has increased pressure on its traditional commercial areas, one of which is Pajak Ikan Lama, a long-established textile trading center located in the historic Kesawan area. Uncontrolled pedestrian and vehicle circulation, limited parking availability, and the absence of integrated open space have reduced comfort for both traders and visitors. This community service activity aimed to produce a spatial arrangement study for Pajak Ikan Lama through a landscape design approach, focusing on a skywalk facility as a solution to circulation congestion while preserving the area's historic buildings. The activity applied a descriptive-qualitative method combining field observation, documentation, literature review, and interviews with traders and officials, followed by socialization to the Medan City Housing, Settlement Area, and Spatial Planning Office. The results show that Pajak Ikan Lama holds strong economic potential as a textile trade center as well as historical and cultural potential, marked by heritage buildings such as the Tjong A Fie Mansion and the Lonsum Building. The proposed design consists of an area zoning plan, a skywalk route connecting Jalan Ahmad Yani and Jalan Pulau Pinang, and supporting elements such as active and passive outdoor spaces, parking areas, pedestrian pathways, street lighting, and street furniture. The design was presented to the Medan City Housing, Settlement Area, and Spatial Planning Office as an input for future area planning. This study is expected to serve as a reference for the local government in resolving circulation problems and revitalizing Pajak Ikan Lama as a shopping and heritage tourism area.

Keywords: area arrangement, landscape design, skywalk, Pajak Ikan Lama, revitalization

Abstrak

Pertumbuhan Kota Medan yang pesat sebagai kota terbesar di Sumatera Utara meningkatkan tekanan terhadap kawasan perdagangan tradisional, salah satunya Pajak Ikan Lama, pusat perdagangan tekstil yang berada di kawasan bersejarah Kesawan. Sirkulasi pejalan kaki dan kendaraan yang tidak teratur, minimnya lahan parkir, serta belum terintegrasinya ruang terbuka menurunkan kenyamanan pedagang maupun pengunjung. Kegiatan pengabdian ini bertujuan menghasilkan kajian penataan kawasan Pajak Ikan Lama melalui pendekatan perancangan lansekap, dengan fokus pada perencanaan skywalk sebagai solusi kemacetan sirkulasi tanpa menghilangkan keberadaan bangunan bersejarah di kawasan tersebut. Kegiatan dilaksanakan dengan metode deskriptif-kualitatif melalui observasi lapangan, dokumentasi, studi literatur, dan wawancara dengan pedagang serta pihak terkait, dilanjutkan dengan sosialisasi kepada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan. Hasil kajian menunjukkan bahwa Pajak Ikan Lama memiliki potensi ekonomi sebagai sentra perdagangan tekstil serta potensi sejarah dan budaya, ditandai dengan keberadaan bangunan bersejarah seperti Rumah Tjong A Fie dan Gedung Lonsum. Rancangan yang dihasilkan berupa rencana zonasi kawasan, jalur skywalk yang menghubungkan Jalan Ahmad Yani dan Jalan Pulau Pinang, serta elemen pendukung berupa ruang luar aktif dan pasif, area parkir, jalur pejalan kaki, lampu jalan, dan bangku jalan. Hasil rancangan telah disampaikan kepada Dinas



Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan sebagai masukan bagi perencanaan kawasan selanjutnya. Kajian ini diharapkan dapat menjadi salah satu acuan bagi pemerintah kota dalam mengatasi permasalahan sirkulasi serta merevitalisasi Pajak Ikan Lama sebagai kawasan wisata belanja dan warisan budaya.

Kata Kunci: penataan kawasan, perancangan lansekap, *skywalk*, Pajak Ikan Lama, revitalisasi

Pendahuluan

Kota Medan sebagai ibu kota Sumatera Utara dan kota terbesar ketiga di Indonesia terus berkembang sebagai pusat aktivitas ekonomi, perdagangan, dan pariwisata. Salah satu kawasan yang menjadi tumpuan aktivitas perdagangan tersebut adalah Pajak Ikan Lama, yang berada pada kawasan Kesawan dan dikenal sebagai sentra perdagangan tekstil yang ramai dikunjungi masyarakat maupun wisatawan. Pertumbuhan kegiatan ekonomi perkotaan yang tidak diimbangi dengan penataan ruang yang memadai kerap menimbulkan berbagai permasalahan, mulai dari kepadatan sirkulasi hingga menurunnya kualitas citra kawasan (Ikatan Arsitek Indonesia Pusat, 1992).

Kondisi Pajak Ikan Lama saat ini memperlihatkan belum adanya keharmonisan antara kegiatan hunian, bisnis, dan aspek penunjang lainnya. Sirkulasi pejalan kaki yang berdesak-desakan, baik di bagian luar maupun dalam kawasan, dinilai belum memberikan kenyamanan bagi pengunjung maupun pedagang, sementara ketersediaan lahan parkir yang terbatas turut memperburuk kepadatan lalu lintas di sekitar kawasan. Permasalahan semacam ini umum dijumpai pada kawasan perdagangan tradisional yang tumbuh tanpa perencanaan sirkulasi dan tata ruang luar yang terintegrasi, sehingga menuntut adanya penataan ulang agar fungsi dan intensitas penggunaan ruang dapat berjalan secara seimbang.

Selain sebagai kawasan perdagangan, Pajak Ikan Lama juga menyimpan nilai historis dan budaya yang penting bagi Kota Medan, ditandai dengan keberadaan bangunan-bangunan bersejarah peninggalan masa kolonial. Upaya penataan kawasan semacam ini sejalan dengan kajian model revitalisasi kawasan *heritage* Kesawan yang menunjukkan bahwa penataan kawasan bersejarah perlu memadukan aspek pelestarian bangunan dengan peningkatan fungsi ekonomi dan kenyamanan penggunaannya (Hadinugroho, 2017). Prinsip serupa juga diterapkan pada penataan kawasan pasar tradisional lain di Kota Medan yang berhasil menghadirkan wajah kawasan baru tanpa menghilangkan karakter dan fungsi dagangnya (Lindarto & Defriza H., 2017).

Kajian mengenai vitalitas kawasan kota menunjukkan bahwa keberlangsungan suatu kawasan perkotaan sangat dipengaruhi oleh keseimbangan antara aktivitas ekonomi, aksesibilitas, dan kualitas ruang publik di dalamnya (Latifa, Antariksa, & Usman, 2009). Sebuah kawasan perdagangan tradisional pada umumnya juga perlu memenuhi kelayakan fisik bangunan, ketersediaan infrastruktur pendukung, keterlibatan pedagang, dan potensi peningkatan pendapatan agar dapat direvitalisasi secara optimal (detikFinance, t.t.). Kondisi tersebut relevan dengan situasi Pajak Ikan Lama yang memiliki potensi ekonomi dan sejarah, tetapi masih menghadapi kendala pada aspek sirkulasi dan fasilitas pendukung.

Berdasarkan permasalahan tersebut, kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini diarahkan untuk menyusun kajian penataan kawasan Pajak Ikan Lama Medan melalui pendekatan perancangan *lansekap*, dengan fokus pada perencanaan *skywalk* sebagai solusi mengurangi kepadatan sirkulasi kawasan. Kegiatan ini bertujuan menghasilkan rekomendasi rancangan berupa zonasi kawasan, jalur *skywalk*, serta elemen ruang luar pendukung yang dapat menjadi masukan bagi Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan dalam penataan kawasan Pajak Ikan Lama ke depan.

Metode Pelaksanaan

Metode pengabdian berisi metode yang digunakan, lokasi pengabdian, teknik dan *instrument* pengambilan data. Alur kegiatan sebaiknya disajikan pada bagian ini dengan dilengkapi gambar serta keterangan gambar.

Kegiatan pengabdian dilaksanakan di kawasan Pajak Ikan Lama, Kecamatan Medan Barat, Kota Medan, pada Mei sampai dengan Juli 2019, dengan mitra utama Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan, serta melibatkan pedagang dan masyarakat di sekitar kawasan.

Metode yang digunakan adalah pendekatan deskriptif-kualitatif yang bersifat eksploratif-rasionalistik, digunakan untuk menggambarkan situasi kawasan secara terstruktur sebelum menarik kesimpulan rancangan. Data primer diperoleh melalui survei lapangan berupa pengamatan langsung terhadap kondisi sirkulasi, *lansekap*, dan bangunan pada kawasan Pajak Ikan Lama, serta dokumentasi visual objek dan aktivitas kawasan. Data sekunder diperoleh melalui studi literatur dan wawancara, termasuk kajian mengenai konsep perencanaan pusat perbelanjaan dan rekreasi yang mengutamakan kenyamanan pengunjung (Indrayani, t.t.) serta prinsip dasar perancangan arsitektur dan lingkungan binaan (Snyder & Catanese, t.t.). Metode deskriptif-kualitatif ini digunakan untuk mengidentifikasi persepsi pedagang dan pengunjung terhadap penyebab ketidakteraturan sirkulasi dan pola *lansekap* kawasan.

Tahapan kegiatan diawali dengan observasi lapangan dan wawancara untuk menemukan fenomena permasalahan, dilanjutkan dengan pengkajian permasalahan dan perumusan solusi. Tahap berikutnya adalah penyusunan rancangan zonasi kawasan dan desain *skywalk*, yang kemudian disosialisasikan kepada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan melalui kegiatan penyuluhan dan diskusi. Materi penyuluhan mencakup pengertian dan cara pengelolaan pelestarian lingkungan, keunggulan penghijauan kawasan, serta alternatif rancangan desain *skywalk* dan *lansekap*.



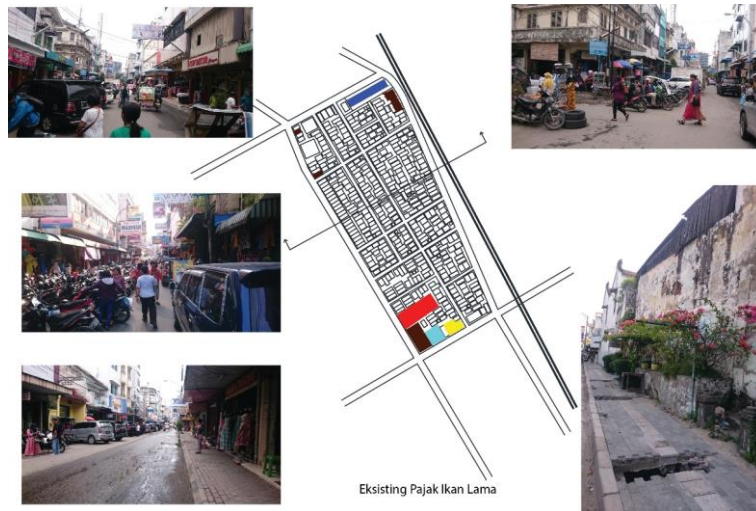
Gambar 1. Sosialisasi Hasil Kajian kepada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan

Tahap akhir kegiatan adalah evaluasi pelaksanaan program melalui observasi ulang untuk mengetahui perkembangan tindak lanjut atas hasil sosialisasi rancangan penataan kawasan Pajak Ikan Lama oleh Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan.

Hasil Pengabdian dan Pembahasan

1. Kondisi Eksisting dan Potensi Kawasan

Hasil survei lapangan menunjukkan bahwa kawasan Pajak Ikan Lama merupakan kawasan padat dengan intensitas aktivitas perdagangan tekstil yang tinggi, disertai kepadatan sirkulasi kendaraan dan pejalan kaki di sepanjang jalur utama kawasan.



Gambar 2. Kondisi Eksisting Kawasan Pajak Ikan Lama

Kegiatan ekonomi di Pajak Ikan Lama sangat dipengaruhi oleh perdagangan tekstil, sehingga kawasan ini menjadi salah satu faktor penting bagi perkembangan perekonomian Kota Medan. Karakter tersebut sejalan dengan kawasan pasar tradisional lain di Indonesia yang tumbuh menjadi pusat perbelanjaan sekaligus daya tarik wisata belanja tertua di kotanya masing-masing (Nurun, 2013).

Selain potensi ekonomi, kawasan ini memiliki potensi sejarah dan budaya berupa bangunan-bangunan peninggalan kolonial yang masih terawat dengan baik, di antaranya Rumah Tjong A Fie dan Gedung London Sumatera (*Lonsum*).



Gambar 3. Bangunan Bersejarah Rumah Tjong A Fie di Kawasan Pajak Ikan Lama

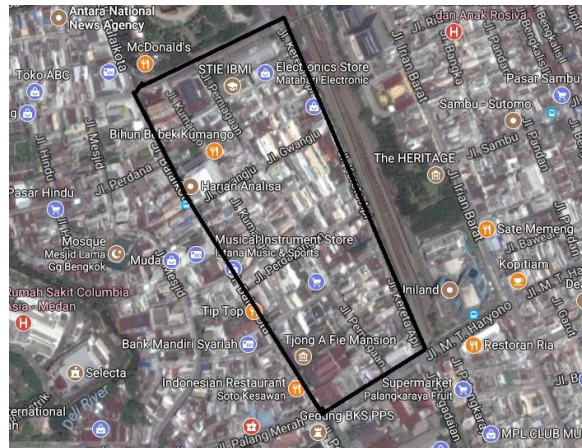


Gambar 4. Bangunan Bersejarah Gedung Lonsum di Kawasan Pajak Ikan Lama

Keberadaan bangunan-bangunan bersejarah tersebut menegaskan posisi kawasan ini sebagai bagian penting dari perkembangan Kota Medan pada masa lalu (Sinar, 1992), sehingga penataan kawasan ke depan perlu tetap mempertahankan bangunan arsitektur dan bangunan bersejarah yang ada di dalamnya.

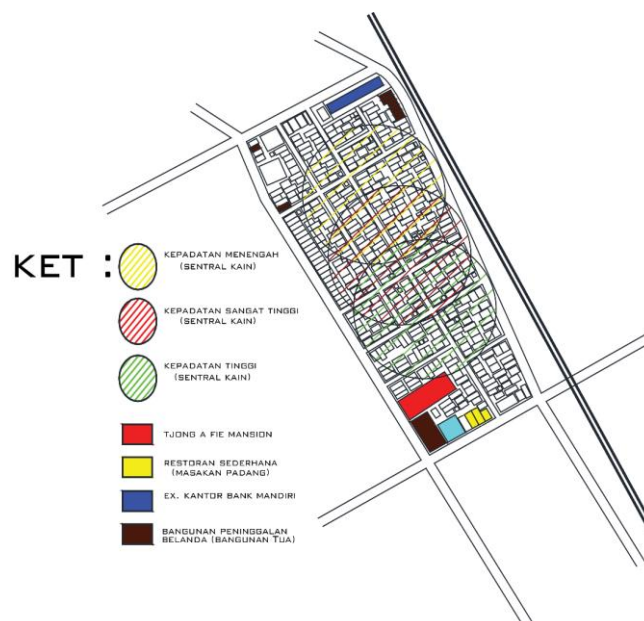
2. Analisis Tapak dan Permasalahan Kawasan

Lokasi perencanaan dibatasi oleh Jalan Pulau Pinang di sebelah utara, Jalan Kereta Api di sebelah timur, Jalan Palang Merah di sebelah selatan, dan Jalan Jenderal A. Yani di sebelah barat.



Gambar 5. Peta Wilayah Perencanaan Kawasan Pajak Ikan Lama
Sumber: Google Earth, 2018

Batasan kawasan tersebut sejalan dengan dokumen perencanaan Kota Medan pada masa-masa sebelumnya, yang telah menempatkan kawasan pusat kota sebagai wilayah prioritas penataan ruang (Pemerintah Kotamadya Daerah TKT II, 1988/1989).



Gambar 6. Zonasi Kawasan Pajak Ikan Lama Berdasarkan Kepadatan Sentra Kain dan Bangunan Bersejarah

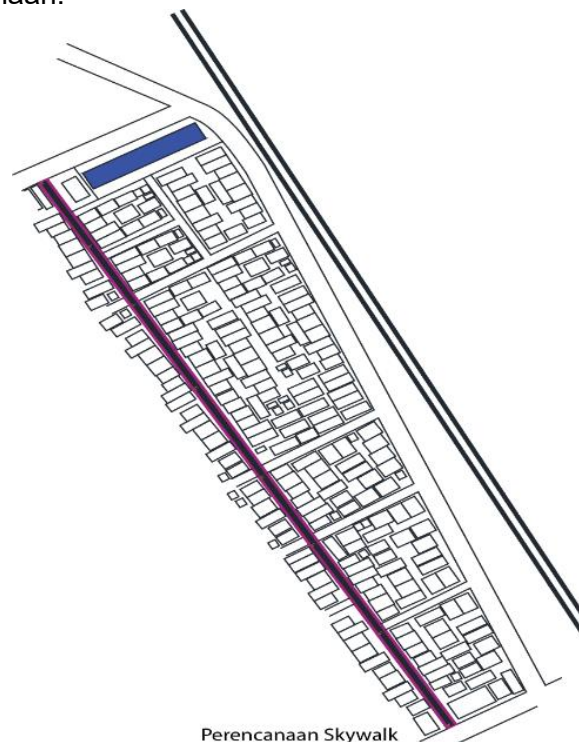


Gambar 7. Potongan Kondisi *Eksisting* Jalan pada Kawasan Pajak Ikan Lama

Potongan kondisi kawasan memperlihatkan bahwa jalur pejalan kaki *eksisting* berbagi ruang dengan area parkir kendaraan dan lapak pedagang, sehingga lebar efektif jalur pejalan kaki menjadi sangat terbatas. Permasalahan utama pada tapak terlihat dari kesemrawutan sirkulasi kendaraan maupun pejalan kaki, serta tidak tersedianya ruang yang memadai untuk parkir, yang pada akhirnya menimbulkan kemacetan dan merugikan aset penjualan pedagang di sepanjang kawasan.

3. Konsep dan Rancangan *Skywalk*

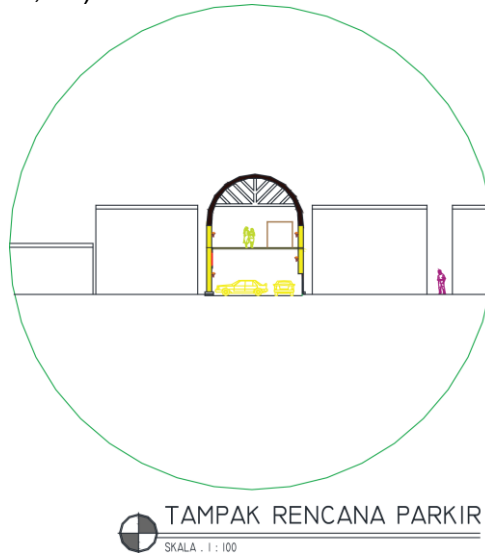
Mengingat lokasi Pajak Ikan Lama berada di pusat kota sekaligus pusat perdagangan berskala regional, konsep penataan diarahkan pada perancangan *skywalk* dan penataan *lansekap* kawasan. Konsep ini menerapkan prinsip dasar perancangan *lansekap*, yaitu memadukan elemen alam dan struktur buatan manusia dalam satu kesatuan ruang (Rustam Hakim, 1991), dengan tetap mempertahankan bangunan arsitektur dan bangunan bersejarah pada kawasan perencanaan.



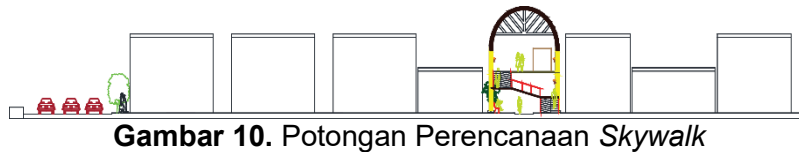
Gambar 8. Rencana Jalur *Skywalk* yang Menghubungkan Jalan Ahmad Yani dan Jalan Pulau Pinang

Jalur *skywalk* direncanakan menghubungkan akses masuk dan keluar antara Jalan Ahmad Yani dan Jalan Pulau Pinang, mengingat kedua ruas jalan tersebut merupakan jalur lalu lintas utama yang selama ini padat oleh kendaraan dan aktivitas parkir. Penempatan jalur ini diharapkan mampu memecah kepadatan sirkulasi sekaligus meningkatkan kenyamanan pejalan kaki di dalam kawasan.

Penentuan titik pencapaian menuju tapak mempertimbangkan kejelasan titik tangkap, keamanan dan kelancaran lalu lintas, keselamatan pengendara, pejalan kaki, dan kaum disabilitas, serta pemisahan arus kendaraan, barang, dan pedestrian agar tidak saling mengganggu, sebagaimana prinsip umum penentuan aksesibilitas tapak dalam perancangan arsitektur (Snyder & Catanese, t.t.).

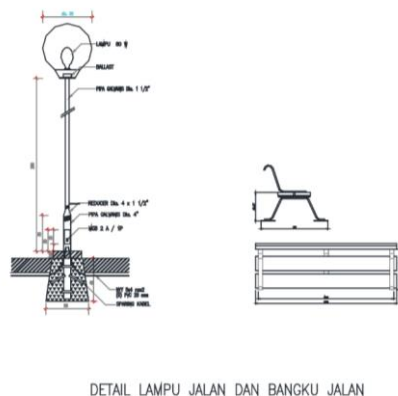


Gambar 9. Detail Rancangan Area Parkir pada Jalur Skywalk



Gambar 10. Potongan Perencanaan Skywalk

Rancangan *lansekap* kawasan Pajak Ikan Lama dibagi ke dalam dua kategori, yaitu ruang luar aktif dan ruang luar pasif. Ruang luar aktif terdiri atas area parkir yang ditempatkan pada posisi-posisi strategis, trotoar dan jalur pejalan kaki yang mengakomodasi kaum *disabilitas*, *skywalk* sebagai fasilitas pemecah kepadatan aktivitas, serta gazebo perhentian dan toilet umum. Ruang luar pasif meliputi elemen taman pasif, kolam, air mancur, lampu taman, dan *vertical garden* yang berfungsi memperkuat kenyamanan visual dan ekologi kawasan.



DETAIL LAMPU JALAN DAN BANGKU JALAN

Gambar 11. Detail Rancangan Lampu Jalan dan Bangku Jalan

Pendekatan penataan kawasan semacam ini sejalan dengan kajian penataan ulang kawasan pasar di kota lain di Indonesia, yang menunjukkan bahwa penataan sirkulasi dan fasilitas pendukung dapat meningkatkan kenyamanan pengunjung tanpa mengubah fungsi dagang utama kawasan (Rachman, Ramdhani, & Soekirno, 2013).

4. Visualisasi Desain *Skywalk*

Visualisasi tiga dimensi bagian interior *skywalk* memperlihatkan suasana jalur pejalan kaki beratap dengan elemen vegetasi rambat pada dinding struktur, yang dirancang untuk memberikan keleluasaan dan kenyamanan bagi pengunjung, pedagang, maupun penghuni kawasan, sekaligus menghubungkan pengunjung menuju deretan ruko tekstil yang telah ada.



Gambar 12. Visualisasi 3D Interior Rancangan *Skywalk*

Visualisasi bagian eksterior memperlihatkan pintu masuk *skywalk* dari Jalan Ahmad Yani sebagai jalur masuk utama menuju kawasan, dilengkapi dengan *ramp* bagi kaum disabilitas untuk memudahkan pencapaian bagi seluruh pengunjung.



Gambar 13. Visualisasi 3D Eksterior Rancangan *Skywalk*

Secara keseluruhan, rancangan ini berupaya menghadirkan keseimbangan dan keserasian lingkungan melalui pengaturan fungsi dan intensitas penggunaan ruang, tanpa menghilangkan bangunan arsitektur dan bangunan bersejarah pada kawasan perencanaan. Hasil rancangan telah disosialisasikan kepada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan sebagai salah satu alternatif masukan bagi perencanaan kota ke depan, sekaligus memberikan pemahaman kepada peserta mengenai pentingnya pelestarian lingkungan dan alternatif rancangan desain *skywalk* dan *lansekap* sebagai solusi permasalahan sirkulasi di kawasan Pajak Ikan Lama.



Kesimpulan dan Saran

Kajian ini menyimpulkan bahwa kawasan Pajak Ikan Lama merupakan kawasan yang layak dan berpotensi dikembangkan sebagai kawasan wisata belanja karena didukung oleh lokasi strategis di pusat kota dan ketersediaan sumber daya manusia. Kawasan ini juga berpotensi meningkatkan sektor ekonomi daerah sekaligus wisata sejarah dan budaya, mengingat kondisi fasilitas dan kawasan saat ini masih semrawut sehingga memerlukan peningkatan konsep penataan serta fasilitas pendukung guna menciptakan keserasian dan keseimbangan fungsi maupun intensitas penggunaan ruang.

Beberapa saran yang dapat menjadi masukan bagi kajian lanjutan antara lain perlunya sosialisasi dan penyuluhan berkelanjutan terkait pengelolaan wisata belanja untuk meningkatkan kemampuan konseptual masyarakat dalam mendukung sektor pariwisata Kota Medan, peningkatan fasilitas sarana jalan dan prasarana kawasan Pajak Ikan Lama sebagai perhatian utama, serta perlunya kajian pengabdian lanjutan yang memuat kajian teknis pada masing-masing potensi kawasan.

Ucapan Terima Kasih

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Universitas Pembangunan Panca Budi Medan, khususnya Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat, atas dukungan pendanaan dan fasilitasi kegiatan pengabdian ini. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Dinas Perumahan Kawasan Permukiman dan Penataan Ruang Kota Medan serta masyarakat dan pedagang di kawasan Pajak Ikan Lama atas partisipasi dan kerja samanya selama proses observasi, sosialisasi, hingga penyampaian hasil kajian.

Referensi

- detikFinance. (2016). Ini 4 kriteria pasar tradisional yang bisa direvitalisasi. <https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-3134012/ini-4-kriteria-pasar-tradisional-yang-bisa-direvitalisasi>
- Hadinugroho, D. L. (2017). Kajian model revitalisasi kawasan heritage Kesawan Medan. Seminar Heritage IPLBI, Medan.
- Ikatan Arsitek Indonesia Pusat. (1992). Wajah kota dan dampak pembangunannya [Makalah]. Cabang Sumut.
- Indrayani, N. (t.t.). Konsep perencanaan dan perancangan pusat perbelanjaan dan rekreasi di Surakarta. Surakarta.
- Latifa, N. A., Antariksa, & Usman, F. (2009). Vitalitas kawasan Kota DKI Jakarta. Arsitektur e-Journal, Jakarta.
- Lindarto, D., & Defriza H., D. (2017). Model desain revitalisasi kawasan Pasar Petisah Medan. Temu Ilmiah IPBLI, Medan.
- Nurun, M. (2013). Revitalisasi kawasan Pasar Baru sebagai upaya untuk meningkatkan keunggulan bersaing pusat belanja tertua di Jakarta. Jurnal Planesa, 4, Jakarta.
- Pemerintah Kotamadya Daerah TKT II. (1988/1989). Draft final report. Medan.
- Rachman, T. A., Ramdhani, S., & Soekirno, A. (2013). Penataan kembali kawasan Pasar Bunga dan Pasar Hewan (Splendid) Kota Malang. Fatek Universitas Brawijaya, Malang.
- Rustam, H. (1991). Unsur perancangan dalam arsitektur lansekap. Bumi Aksara.
- Sinar, T. L. (1992). Sejarah Medan tempoe doeloe.
- Snyder, J. C., & Catanese, A. J. (t.t.). Pengantar arsitektur. Erlangga.