

## SURAT KETERANGAN PENGECEKAN SIMILARITY

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Alifi Muhammad Arief  
Nim : 03061181823004  
Prodi : Arsitektur  
Fakultas : Teknik

Menyatakan bahwa benar hasil pengecekan similarity Skripsi/Tesis/Disertasi/Lap. Penelitian yang berjudul Pusat Perbelanjaan Cik Puan adalah 15 (Lima Belas) %. Dicek oleh operator:

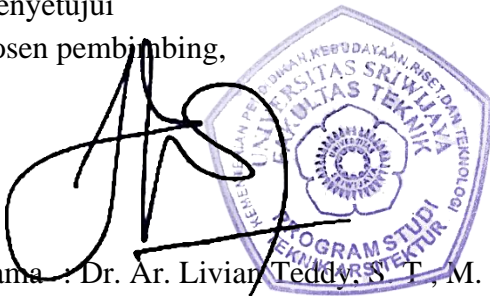
1. Dosen Pembimbing
- ②. UPT Perpustakaan
3. Operator Fakultas.....

Demikianlah surat keterangan ini saya buat dengan sebenarnya dan dapat saya pertanggung jawabkan.

Indralaya, 10 Januari 2023

Menyetujui  
Dosen pembimbing,

Nama : Dr. Ar. Livian Teddy S. T., M. T., IPU  
NIP : 197402102005011003



Yang menyatakan,

Nama : Alifi Muhammad Arief  
NIM : 03061181823004

\*Lingkari salah satu jawaban tempat anda melakukan pengecekan Similarity

# Adaptive Reuse; Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru

*by* 03061181823004 Alifi Muhammad Arief

---

**Submission date:** 24-Feb-2022 08:41AM (UTC+0700)

**Submission ID:** 1769546399

**File name:** 20220223\_BAB\_1-2\_-\_ALIFI\_MUHAMMAD\_ARIEF.doc (9.59M)

**Word count:** 4061

**Character count:** 26543

# **BAB 1 PENDAHULUAN**

## **1.1 Latar Belakang**

Kota Pekanbaru sebagai Ibu Kota Provinsi Riau memiliki sejarah yang panjang. Pada abad ke-17 pasar memainkan peran vital dalam perkembangan Kota Senapelan. Ialah Sultan Siak Sri Indra Pura, Sultan Abdul Jalil Alamudin Syah yang merintis pekan atau pasar di Senapelan. Pada 23 Juni 1784 atas musyawarah datuk-datuk empat suku, negeri Senapelan diubah namanya menjadi Pekan Baharu yang kemudian lebih populer disebut Pekanbaru (pekanbaru.go.id, 2020).

Tercatat pada tahun 2019 Jumlah penduduk Kota Pekanbaru mencapai 1,1 juta jiwa, dengan laju pertumbuhan rata-rata 2,15% pertahunnya (BPS, 2021). Pertumbuhan penduduk juga diikuti dengan Perkembangan di berbagai sektor khususnya sosial ekonomi yang turut diikuti dengan peningkatan daya beli dan keperluan hidup sehingga memerlukan sarana berupa pasar dan pusat perbelanjaan.

Salah satu pasar di Pekanbaru, yakni Pasar Cik Puan yang terletak di wilayah Kelurahan Kampung Melayu Kecamatan Sukajadi Pekanbaru. Berada di tengah-tengah kota Pekanbaru, secara kontekstual kini daerah sekitarnya telah berkembang menjadi sentra perbelanjaan dan penginapan.

Dikutip dari radapekanbaru.com, Pemkot Pekanbaru sendiri telah merencanakan pembangunan gedung setinggi 10 lantai dan akan menampung semua jenis dagangan mulai dari basah, kering maupun barang mewah. Pembangunan yang dimulai sejak 2010 tersebut rencananya dibangun dengan konsep modern seperti mal dengan bagian atas dijadikan hotel yang mendukung program pariwisata Pekanbaru, namun hingga kini pembangunan tidak kunjung usai dan terbengkalai dikarenakan adanya sengketa aset antara Pemprov dan Pemkot.

Konsep pembangunan tersebut ternyata menimbulkan keresahan di antara pedagang Pasar Cik Puan yang berlatar belakang sebagai pedagang kecil. Dikhawatirkan pembangunan akan membuat pedagang kalah dalam bersaing dengan tenan-tenan dari pusat perbelanjaan (Pradana, R.S, 2014). Di sisi lain,

pembangunan pusat perbelanjaan dimaksudkan untuk mendorong perekonomian daerah.

Tujuan perancangan *Adaptive Reuse*; Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru ialah memadukan konsep pasar tradisional dengan pusat perbelanjaan. Dengan usaha ini diharapkan dapat memberikan pengalaman belanja yang unik dengan tetap memfasilitasi pedagang Pasar Cik Puan.

Adapun konstruksi Pasar Cik Puan yang terbengkalai akan terus berkurang kekuatannya karena usia, namun menghancurkan dan membangun kembali dengan bangunan baru begitu saja tentunya akan berdampak tidak baik bagi lingkungan. Shao dkk (2018) dalam Susanti dkk (2020) menyebutkan bahwa *Adaptive Reuse*, proses renovasi atau penggunaan kembali struktur-struktur yang telah ada dan diselesaikan dengan fungsi penggunaan yang baru. Dengan pendekatan ini diharapkan perancangan memiliki nilai keberlanjutan dari aspek lingkungan.



## 1.2 Masalah Perancangan

Perancangan Pasar Tradisional dan Pusat perbelanjaan Cik Puan merupakan diharapkan mampu menjadi solusi dari keresahan pedagang Pasar Cik Puan atas rencana pembangunan Pusat Perbelanjaan yang ingin direalisasikan oleh Pemerintah.

1. Bagaimana Perancangan Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru dengan pendekatan *Adaptive Reuse*?
2. Bagaimana memadukan konsep pusat perbelanjaan dengan pasar tradisional dalam satu lokasi?
3. Bagaimana tata ruang dan sirkulasi sehingga tercapai kelancaran aktivitas jual beli pada pusat perbelanjaan?

## 1.3 Tujuan dan Sasaran

Adapun tujuan dari perencanaan dan perancangan *Adaptive Reuse*; Pasar Cik Puan Kota Pekanbaru ialah menciptakan perpaduan antara aktivitas berbelanja ala pasar tradisional dengan pusat perbelanjaan dengan mengadaptasi struktur yang telah ada.

Adapun sasaran perencanaan dan perancangan ialah sebagai berikut:

1. Mengombinasikan fungsi pasar tradisional dengan pusat perbelanjaan melalui simbiosisme beberapa unsur.
2. Penggunaan kembali struktur lama melalui proses pengurangan, penambahan dan metode konstruksi relevan.

Diharapkan kajian ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran kepada pemerintah setempat dalam pengembangan pasar rakyat, khususnya Pasar Cik Puan Kota Pekanbaru, sehingga diharapkan mampu memberikan perkembangan yang berarti bagi masyarakat terutama dalam bidang perekonomian.

## 1.4 Ruang Lingkup

Adapun ruang lingkup perancangan ini adalah merancang pasar dengan memadukan fasilitas selayaknya pusat perbelanjaan dengan menggunakan struktur yang telah ada sebelumnya sehingga tercapai pembangunan yang berkelanjutan.

## BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

### 2.1 Pemahaman Proyek

#### 2.1.1 Definisi

##### 2.1.1.1 Adaptive Reuse

*Adaptive reuse* ialah sebuah proses renovasi atau penggunaan kembali struktur-struktur yang telah ada sebelumnya yang kemudian disesuaikan dengan fungsi penggunaan yang baru, dan *adaptive-reuse* diartikan sebagai sebuah proses transformasi bangunan yang telah usang untuk menjadi sesuatu yang baru yang dapat digunakan kembali dengan tujuan yang berbeda (Shao dkk, 2018 dalam Susanti dkk, 2020).

##### 2.1.1.2 Pusat Perbelanjaan

Umumnya pusat perbelanjaan didefinisikan sebagai sebuah wadah yang menjadikan kota atau lingkungan setempat menjadi hidup. (Bendington, Nadine, 1982 dalam Suryadi Rifai, 2006).

Berdasarkan Peraturan Menteri Perdagangan tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern, No. 53/M-DAG/PER/12/2008), pusat perbelanjaan atau sering disebut pasar modern adalah suatu sistem pelayanan mandiri, menjual berbagai jenis barang secara eceran yang berbentuk *Minimarket, Supermarket, Departemen Store, Hypermarket* ataupun grosir yang berbentuk perkulakan.

##### 2.1.1.3 Cik Puan

Salah satu ikon perjuangan wanita Melayu. Cik Puan ialah seorang pejuang perempuan yang berasal dari Tembelan (Bintan). Ia bergabung Bersama Laksamana Raja di Laut dalam menaklukkan Sambas, Kalbar pada masa pemerintahan Raja Siak Assayyidis Ali Abdul Jalil Syaifuddin Baalaw (Wulandari dkk., 2013).

Dari penjabaran di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa perancangan “Adaptive Reuse; Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru” merupakan proses transformasi struktur lama yang kemudian digunakan kembali untuk menaungi aktivitas niaga dengan mengangkat ikon pejuang wanita Melayu Cik Puan, sehingga menjadi penghidup bagi kota Pekanbaru.

## **2.1.2 Standar terkait, Klasifikasi, Kriteria, dan Penjelasan yang terkait dengan Proyek TA**

### **2.1.2.1 Pusat Perbelanjaan**

Pusat perbelanjaan merupakan fasilitas komersial dengan fungsi utama sebagai tempat jual beli barang. Fasilitas terus berkembang seiring dengan pertumbuhan ekonomi masyarakat. Adapun pusat perbelanjaan dibedakan berdasarkan:

#### **1. Skala Pelayanan**

Pusat perbelanjaan digolongkan menjadi tiga tingkatan, yaitu: (Gruen, Victor, 1973 dalam Suryadi, 2006)

##### **a. Pusat perbelanjaan lokal (*Neighbourhood Center*)**

Jangkauan pelayanan antara 5.000-40.000 penduduk. Dengan luasan antara 2.787-9.290 m<sup>2</sup>. Unit tersebar berupa *supermarket*.

##### **b. Pusat perbelanjaan distrik (*Community Center*)**

Jangkauan pelayanan antara 40.000-150.000 penduduk, dengan luasan 9.290-27.870 m<sup>2</sup>. Unit terdiri dari *junior departemen store*, *supermarket* dan toko-toko.

##### **c. Pusat perbelanjaan regional (*Main Center*)**

Jangkauan pelayanan 150.000-400.000 penduduk (skala kota), dengan fasilitas departemen store, supermarket, cinema, bank dan berbagai macam toko. Luas antara 27.870-92.990 m<sup>2</sup>. Terletak pada tempat strategis, tergabung dengan lokasi perkantoran, rekreasi dan kesenian.

#### **2. Kuantitas barang yang dijual (Maitland, Barry, 1987 dalam Suryadi, 2006)**

a. Toko grosir, toko yang menjual barang dengan jumlah yang besar atau partai.

b. Toko eceran, toko yang menjual barang secara satuan barang.

#### **3. Bentuk**

Berdasarkan bentuknya, pusat perbelanjaan dibagi ke dalam 7 bentuk, (Bedington, 1982 dalam Suryadi, 2006)

a. Shopping Street, aktivitas jual beli dilaksanakan di sepanjang jalan.

- b. Shopping Center, pusat pertokoan berupa stand-stand toko yang disewakan atau dijual.
- c. Shopping Precint, Kompleks pertokoan dengan orientasi menghadap ruang terbuka yang bebas dari kendaraan.
- d. Departemen Store  
Toko besar, terdiri dari beberapa lantai dan menjual berbagai macam barang termasuk pakaian. Luasan antara 10.000-20.000 m<sup>2</sup>.
- e. Supermarket  
Toko yang menjual kebutuhan sehari-hari, dengan pelayanan self service. Dari seluruh area penjualan, area penjualan bahan makanan tidak lebih dari 15 persen. Luasan lantai berkisar antara 1.000-2.500 m<sup>2</sup>.
- f. Superstore  
Toko satu lantai yang menjual kebutuhan sandang dengan sistem self-service. Luasan antara 5.000-7.000 m<sup>2</sup>.
- g. Shopping mall  
*Shopping precinct*, dengan ruang terbuka sebagai pusat orientasi, memiliki jalur pedestrian dan beberapa anchor/medan magnet pembangkit.

#### 4. Penutup

Bentuk penutup mall secara umum dibagi menjadi 3 (Faroga,2014:3):

- a. Mall Terbuka
- b. Mall Tertutup
- c. *Integrated Mall*, penggabungan antara mall terbuka dan tertutup

Dalam perancangan ‘Adaptive Reuse; Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru’ ialah berupa *shopping mall* yang menggunakan bentuk *integrated Mall* dan melayani aktivitas jual beli skala kota.

Umumnya ciri-ciri pusat perbelanjaan sebagai berikut (Fries, Northen, 1976 dalam Suryadi, 2006) :

- Menjual barang-barang eceran
- Barang yang dijual relatif lengkap.

- Terdiri atas beberapa toko, bisa dilengkapi *supermarket* dan *departemen store*.
- Investasi modal relatif besar.
- Umumnya dilengkapi dengan fasilitas rekreasi.

Sedangkan untuk ciri-ciri ruang pusat perbelanjaan diantaranya:

- Adanya atrium pada bagian tengah bangunan
- Memiliki koridor berjumlah lebih dari satu dengan kelebaran 3 hingga 6 meter.
- Menyediakan fasilitas parkir dengan konfigurasi tertentu (atas/bawah/belakang bangunan).
- Akses dari pintu utama atau samping dan dari lapangan parkir

Berdasarkan Perda kota Pekanbaru nomor 9 tahun 2014, didapati peraturan mengenai Pusat Perbelanjaan, diantaranya sebagai berikut:

No	Isi Peraturan
1	Wajib mengacu pada RTRW, RDTRK serta Peraturan Zonasi Kota
2	Teruntut pusat perbelanjaan atau Perkulakan dibangun diatas 5000 m2
3	Areal parkir paling sedikti 1 unit per 60 m2 luas lantai
4	Berjarak minimal radius 350-meter dari pasar rakyat (dikecualikan bagi pusat perbelanjaan yang terintegrarsi)
5	Lokasi wajib berada pada jaringan jalan arteri atau kolektor
6	Menyediakan tempat usaha untuk UMKM setempat
7	Jam kerja: Senin sampai jum'at, pukul 10.00 s/d 22.00 WIB Sabtu dan Minggu, pukul 10.00 s/d 23.00 WIB

Gambar 2. 1 Perda Kota Pekanbaru mengenai Pusat Perbelanjaan

### 2.1.2.2 Pasar Tradisional

Pasar merupakan tempat berlangsungnya jual beli, aneka pertunjukan, kedai warung, kios dan sebagainya. Mengacu pada Perpres RI No. 112 Tahun 2007,

pasar merupakan area jual beli barang dengan penjual lebih dari satu, baik berupa pusat perbelanjaan, mall, pertokoan, pasar tradisional, plasa, pusat perdagangan dan sebutan lainnya.

Pasar Tradisional secara khusus berhubungan dengan pertanian yang ditunjukkan dengan mendatangkan produksi pertanian dan perternakan dari desa ke kota. Ciri-diri pasar tradisional ialah ditemui unsur-unsur *face to face*, memeggang atau meneliti barang, terdapat penawaran terhadap harga barang atau jasa dan penggunaan bentuk uang riil sebagai alat tukar (Suryadi, 2006)

Berdasarkan pengertian tersebut, suatu tempat dikatakan pasar apabila terdapat kriteria-kriteria berikut; (Alworth Building, 1974 dalam Suryadi, 2006)

- a. Menyediakan barang dan jasa untuk diperjualbelikan.
- b. Terdapat aktivitas jual beli oleh produsen dan konsumen.
- c. Adanya penyelenggaraan yang mengatur segala kegiatan di pasar.

Nama lain Pasar Cik Puan yakni Pasar Inpres yang didirikan pada tahun 1978. Sebelum menjadi pasar tradisional yang besar awalnya Pasar Cik Puan hanyalah pasar lingkungan dengan sarana seadanya yakni kios, los dan kaki lima. Pasar semakin besar dan pada 2010 dilakukan pembangunan gedung pasar, sementara itu pedagang ditempatkan di tempat penampungan sementara yang berada persis di sebelah pembangunan gedung. Terbilang lainnya pembangunan menyebabkan aktivitas pasar yang kurang layak.

Berdasarkan Perda Kota Pekanbaru No. 9 Tahun 2014, Pasar Cik Puan termasuk ke dalam Pasar Rakyat Tipe A, dengan kriteria sebagai berikut:

1. Luas lahan paling sedikit 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi).
2. Jumlah pedagang paling sedikit 150 (seratus lima puluh) pedagang.
3. Bangunan utama Pasar Rakyat berupa kios, los, selasar/koridor/gang dan sarana pendukung lainnya, meliputi:

Kantor pengelola dan kantor fasilitas pembiayaan; ruang serbaguna untuk pembinaan pedagang, penitipan dan bermain anak dengan luas paling sedikit 50 m<sup>2</sup>; toilet/WC; tempat ibadah; pos ukur ulang (minimal 2x2 m<sup>2</sup>); pos kesehatan; pos keamanan; drainase (ditutup dengan grill); tempat penampungan sampah sementara; gudang tempat penyimpanan stok barang; area bongkar muat; tempat parkir; area penghijauan; hidran

dan/atau alat pemadam kebakaran; instalasi air bersih dan jaringan listrik; instalasi pengolahan air limbah (IPAL); telekomunikasi (on line); system informasi harga dan stok, fasilitas tempat pemasangan iklan, papan pengumuman informasi harga harian.

4. Akses transportasi umum yang mudah dijangkau.
5. Pasar dikelola oleh manajemen pasar dengan kegiatan/operasional minimal tiga hari dalam seminggu.
6. CCTV yang terhubung secara online dengan Kementerian Perdagangan untuk memantau aktivitas perdagangan.

### 2.1.2.3 Hibridasi arsitektur

Hibrid sendiri merupakan penggabungan atau persilangan dari hal yang berbeda (Rompis & Sangkertadi, 2013). Dan Arsitektur Hibrid diartikan sebagai penggabungan beberapa aspek berbeda dalam ruang lingkup arsitektural.

Pada perancangan “Adaptive Reuse; Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru” akan digunakan metode hibridasi fungsi antara pasar tradisional dengan Pusat Perbelanjaan itu sendiri.

Adapun metode yang digunakan dalam usaha hibridasi ialah sebagai berikut (Ikhwanuddin, 2005 dalam Rompis & Sangkertadi, 2013) :

#### 1. Eklektik

Yakni menelusuri dan memilih bentuk dan elemen arsitektur dari masa lampau yang memiliki potensi untuk digunakan kembali serta dapat diterima secara luas oleh masyarakat.

#### 2. Manipulasi atau Modifikasi

Elemen eklektik atau hasil kutipan selanjutnya dimodifikasi dengan beberapa teknik yang terdiri terdiri atas:

- a. Reduksi dan simplifikasi; pengurangan dan penyederhanaan bentuk dengan membuang bagian yang dianggap kurang penting.
- b. Repetisi atau pengulangan; pengulangan elemen tertentu.
- c. Distorsi bentuk; perubahan
- d. Disorientasi; mengubah arah elemen dari pola atau tatanan asalnya

- e. Disproporsi; melanggar aturan proporsi perbandingan ukuran atau dimensi elemen. Contoh: penolakan *golden section*, modular dan proporsi harmoni,
  - f. Dislokasi; Perubahan letak dan posisi elemen sehingga posisinya tidak seperti elemen pada model referensi.
3. Penggabungan (kombinasi atau unifikasi)

Penggabungan dan penyatuan beberapa elemen yang telah dimodifikasi ke dalam desain.

Hybrid Architecture secara langsung berkaitan dengan simbiosis. Simbiosis terjadi dengan adanya dua atau lebih unsur yang berbeda yang dipadukan. Dalam simbiosis yang dipopulerkan oleh Kurokawa ada dualisme yakni zona suci (*sacred zone*) dan zona antara (*intermediate zone*). (Kurokawa, 1994, dalam Rompis & Sangkertadi, 2013).

1. Zona suci (*sacred zone*)

Zona suci sangat penting untuk mengetahui ciri khas atau identitas dari suatu entitas. Jepang, memiliki sistem kaisar, beras dan sumo sedangkan Amerika memiliki bisbol, Hollywood, Kurokawa menerangkan bahwa keduanya merupakan zona suci yang dimiliki oleh masing-masing negara.

2. Zona antara (*intermediate zone*)

Zona antara merupakan suatu ruang yang menggambarkan kondisi dari kedua oposisi hal. Bila seseorang berada di ruang antara A dan B, maka seolah-olah ia merasa berada di ruang A dan B. Zona antara merupakan ruang dimana zona-zona suci dimodifikasi dan dipadukan. (Kurokawa, 1994).

Dalam penelitiannya, Rompis & Sangkertadi memaparkan usaha hibridasi dengan beberapa uraian aplikasi metode hybrid hingga menghasilkan sistem baru:



PARAMETER HYBRID	URAIAN APLIKASI
<b>Eklektik atau Quotation</b> Artinya menelusuri dan memilih pembendaharaan bentuk dan elemen arsitektur dari masa lalu yang dianggap potensial untuk diangkat kembali. Asumsi dasarnya adalah telah mapannya kode dan makna yang diterima dan dipahami oleh masyarakat.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pemilihan fungsi dari objek pasar tradisional dan mall yang akan dan dapat digabungkan. Fungsi yang dipilih dari pasar adalah Kios dan fungsi dari mall adalah tenant.</li> <li>- Pemilihan bentuk berupa persegi dan atap miring yang kemudian di modifikasi.</li> </ul>
<b>Manipulasi atau Modifikasi</b> Elemen-elemen eklektik atau hasil dari quotation tersebut selanjutnya dimanipulasi atau dimodifikasi dengan cara-cara yang dapat menggeser, mengubah, dan atau memutarbalikan makna yang telah ada	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifikasi ruang khususnya pasar tradisional yang biasanya berada di area terbuka, dalam rancangan ini diubah lokasinya menjadi berada pada area basement (area tertutup). Mengambil ciri-ciri mall seperti berkoridor luas dan menggunakan penghawaan alami. Penahayaan menggunkan pencahayaan alami berupa skylight yang juga merupakan ciri-ciri dari mall.</li> <li>- Bentuk mengalami perubahan baik karena pengurangan maupun penambahan. Dalam bangunan hasil penggabungan mall dan pasar tradisional ini, garis kontur site dan pola grid struktur (6m x 6m) sangat mempengaruhi bentuk massa bangunan.</li> </ul>
<b>Penggabungan (kombinasi atau unifikasi)</b> Penggabungan dan penyatuan beberapa elemen yang telah dimanipulasi atau dimodifikasi ke dalam desain yang telah ditetapkan <i>order</i> -nya.	<p>Hasil penggabungan pasar tradisional dan mall dalam satu sistem, satu bangunan. Dimana bagian basement dimanfaatkan sebagai area pasar tradisional dan pada lantai dasar dan lantai 1, dimanfaatkan sebagai area mall.</p> <p>Bentuk massa kelihatan terpisah-pisah namun terdapat jembatan penghubung di antaranya. Area ini berfungsi sebagai area penghawaan alami (bukaan) dan pencahayaan alami (<i>skylight</i>)</p> <p>Pada kawasan, terdapat penggabungan material alam dan buatan.</p>

Gambar 2. 2 Aplikasi Metode Hybrid pada Bangunan (Sumber : Rompis & Sangkertadi, 2013)

Sesuai dengan teori hybrid maka penggabungan fungsi antara pasar tradisional dan pusat perbelanjaan harus saling bersimbiosis, kedua pihak diuntungkan dengan masing-masing fungsi.

Fungsi penjualan kebutuhan pokok pada mall dihilangkan dan hanya disediakan oleh fungsi pasar tradisional, sebaliknya kebutuhan seperti pakaian, alat-alat elektronik, dsb disediakan oleh fungsi mall.

#### 2.1.2.4 Adaptive Reuse

Pendekatan *Adaptive Reuse* merupakan bagian dari upaya arsitektur hijau dan arsitektur berkelanjutan. Pendekatan ini diharapkan dapat menekan angka pertumbuhan bangunan baru dan secara jangka panjang bisa menekan angka penyebaran kota (urban sprawl) dan dampak lingkungan.

Plevoets dan Cleempoel (2012 dalam Susanti dkk., 2020) dalam penelitiannya beranggapan bahwa *adaptive-reuse* merupakan proses mengerjakan bangunan-bangunan yang telah ada, memperbaiki atau memulihkannya agar bisa digunakan kembali dan memiliki fungsi yang relevan dengan masa kini.

Sedangkan dalam penelitian yang dilakukan Shao dkk (2018 dalam Susanti dkk., 2020), menyebutkan *adaptive-reuse* sebagai proses renovasi atau penggunaan kembali struktur-struktur yang telah ada tetapi disesuaikan dengan fungsi penggunaan yang baru.

### **Strategi Penerapan *Adaptive Reuse***

Penemuan Camillo Buito (2012 dalam Susanti dkk., 2020) menyebutkan bahwa metode restorasi disesuaikan kembali dengan kondisi masing-masing bangunan bersejarah.

Dalam praktiknya, konsep *Adaptive Reuse* erat kaitannya dengan konservasi bangunan-bangunan cagar budaya yang memiliki nilai sejarah tertentu. Namun bukan hal yang tidak mungkin konsep ini dapat diterapkan pula pada bangunan ataupun struktur bekas yang potensial untuk direnovasi.

Robert (1989, dalam Susanti dkk., 2020) memaparkan 7 strategi *adaptive reuse*, diantaranya :

1. Membangun di dalamnya
2. Membangun di sepanjang sisinya
3. Membangun di sekitarnya
4. Membangun di atasnya
5. Membangun dengan mempertahankan langgam
6. Mendaur ulang material yang tersisa
7. Beradaptasi dengan fungsi baru.

Selain Robert, penelitian Brooker dan Stone (2004, dalam Susanti dkk., 2020) menyajikan pendekatan yang berbeda, yakni (1) intervensi fisik (2) penyisipan (3) instalasi. Pendekatan Brooker dan Stoned diawali dengan intervensi fisik, namun masih berlandas pada aspek afektif pada setiap adaptasinya.

### 2.1.3 Kesimpulan Pemahaman Proyek

Perkembangan urban telah menghantarkan masyarakat pada perubahan sosial dan ekonomi dan menyebabkan kebutuhan yang semakin tinggi oleh karenanya dibutuhkan fasilitas yang memadai. Perancangan 'Adaptive Reuse; Pusat Perbelanjaan Kota Cik Puan Kota Pekanbaru' terutama disebabkan karena adanya pembangunan Pasar Cik Puan dari pemerintah kota yang terbengkalai dan menyebabkan pengguna pasar terpaksa harus menggunakan fasilitas seadanya di tempat penampungan sementara (TPS). Di lain sisi, konsep pembangunan berupa pusat perbelanjaan dikhawatirkan akan membuat pedagang dari pasar sulit bersaing dengan tenan-tenan modern. Sedangkan struktur yang terbengkalai dapat digunakan kembali menggunakan pendekatan Adaptive Reuse sehingga tercapai pembangunan yang berkelanjutan secara lingkungan.

## 2.2 Tinjauan Fungsional

### 2.2.1 Kelompok Fungsi dan Pengguna

Kegiatan utama dalam pusat perbelanjaan adalah jual beli, sedangkan kegiatan penunjang meliputi kegiatan promosi, rekreasi serta penyaluran barang, kegiatan transportasi dan servis. Jenis kegiatan yang terjadi di dalam aktivitas pusat perbelanjaan yaitu pelayanan jual beli, diantaranya:

- Kegiatan jual beli antara pedagang dan konsumen
- Kegiatan penyaluran materi dagangan berupa
  - a. Sirkulasi, transportasi dan dropping barang
  - b. Distribusi materi perdagangan ke seluruh unit penjualan
  - c. Kegiatan transportasi dari dan menuju ke lokasi pasar.
  - d. Kegiatan pelayanan berupa pengelolaan, keberishan dan pemeliharaan
- Kegiatan pergerakan dan perpindahan pengunjung (pergerakan dari luar lingkungan pasar ke dalam bangunan pasar dan di dalam pasar sendiri).

Secara keseluruhan kelompok kegiatan dan pengguna dijelaskan melalui tabel berikut:

Pengguna	Kelompok kegiatan	Keterangan
Pengunjung	Membeli	
	Makan-minum	

	Rekreasi	
	Memarkirkan kendaraan	
	Amenitas	Ibadah, Istirahat, buang air besar dan kecil
Pedagang (kelompok pedagang pasar dan pedagang pusat perbelanjaan)	Berjualan	
	Memarkirkan kendaraan	
	Bongkar-muat barang	
	Amenitas	Ibadah, Istirahat, makan & minum, buang air besar dan kecil
Pengelola	Administrasi	
	Menjaga kebersihan	
	Menjaga keamanan	
	Mengoperasikan dan Merawat alat	
	Memarkirkan kendaraan	
	Amenitas	Ibadah, Istirahat, makan & minum, buang air besar dan kecil

Tabel 2. 1 Kelompok kegiatan dan Pengguna (Sumber: Analisis Pribadi)

Pasar tradisional identik dengan hasil pertanian, peternakan dan oleh-oleh khas. Untuk mengakomodir hal tersebut, penjualan kebutuhan pokok pada mall dihilangkan dan hanya akan disediakan oleh fungsi pasar tradisional, sebaliknya kebutuhan seperti pakaian, alat-alat elektronik, dsb disediakan oleh fungsi mall.

Fungsi	Jenis kegiatan atau barang yang disediakan
--------	--

Pasar Tradisional	sembako, buah dan sayur, bumbu, oleh-oleh dan makanan lokal
Mall	Pakaian, alat-alat elektronik, Food & Beverage, furniture, barang hobi,

Tabel 2. 2 Hibridasi fungsi Pasar Tradisional dengan Mall (Sumber : Analisis Pribadi)

### 2.2.2 Studi Preseden Objek Sejenis

#### Pasar Badung, Denpasar, Bali



Gambar 2. 3 Pasar Badung, Denpasar, Bali (Sumber: *natantransport.com*)

#### a. Informasi bangunan

Pasar Badung merupakan pasar tradisional terbesar di Bali. Pasar ini memiliki efektivitas lahan yang baik guna menunjang interaksi antar pengguna. Hal ini dapat dilihat dari fasilitas yang disediakan baik fasilitas utama maupun penunjang, keduanya direncanakan dengan baik.

#### b. Fasilitas

Fasilitas yang disediakan pada Kawasan pasar diantaranya, sekolah untuk anak para pedagang pasar Taman Kumbasari sebagai bentuk inovasi perlakuan smart heritage market Denpasar. Pasar ini juga memiliki pola sirkulasi yang baik dan ramah kepada seluruh kalangan terhadap disabilitas, terlihat dari ketersediaan lift, eskalator dan ruang bermain anak. Adanya wifi gratis di sebanyak 18 titik dan penggunaan qr barcode

untuk mempermudah transaksi juga disematkan untuk menunjang kegiatan jual beli dan promosi produk dagangan.

c. Konsep Bangunan



Gambar 2. 4 Pasar Badung, Denpasar, Bali (*Sumber: natantransport.com*)

Secara zonasi, area basement digunakan sebagai lahan parkir dan lantai atasnya diperuntukan sebagai kios-kios dagang dengan pembagian jenis dagang yang berbeda setiap lantainya.

Karena konsep tersebut, Selain sebagai Pasar Tradisional, Pasar Badung juga menjadi area wisata dan edukasi yang secara tidak langsung meningkatkan minat kunjung pada Pasar Badung.

**Mega Foodwalk (Megabangna Mall)**



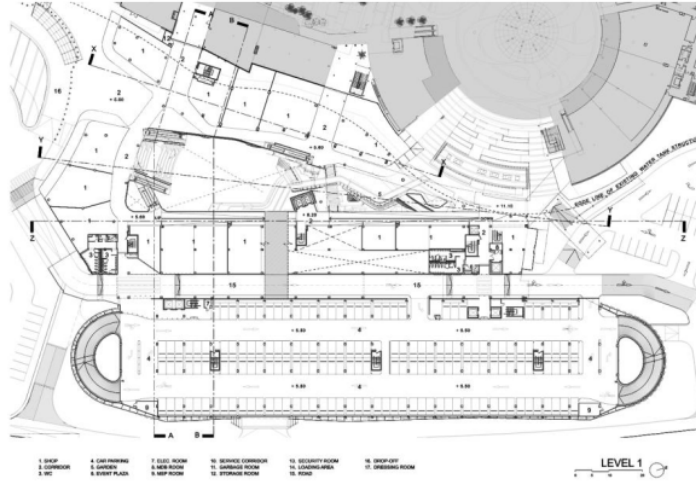
Gambar 2. 5 Mega Foodwalk (*sumber: Archdaily*)

a. Informasi bangunan

Proyek Mega Foodwalk dibangun pada 2018 merupakan ekstensi dari pusat perbelanjaan yang telah ada yakni Megabangna Mall di Chang Wat Sumut Prakan, Thailand.

Dengan mengangkat mosi Reconnecting Urban Life with Nature Through A Flowing Shopping Experience, pembangunan mengusung tema sustainable dengan mengadirkan alam lebih dekat dengan masyarakat urban.





Gambar 2. 6 Denah Mega Foodwalk (sumber: Archdaily)

b. Fasilitas

Mega Foodwalk secara khusus merupakan kompleks perbelanjaan khusus kuliner dan restoran. Memfasilitasi pengunjung dalam mobilitas dengan adanya pedestrian yang memanjang dengan adanya elemen peneduh berupa atap berbahan polycarbonate.

Dalam hal keselamatan dan keamanan, terdapat dua pilihan bagi pengunjung yakni, selasar di bagian tepi dan kedua, ruang plaza yang memiliki beberapa hirarki, yakni terasering, halaman atrium, hardscape taman dan seterusnya, sehingga pedestrian dengan kondisi fisik yang berbeda-beda dapat





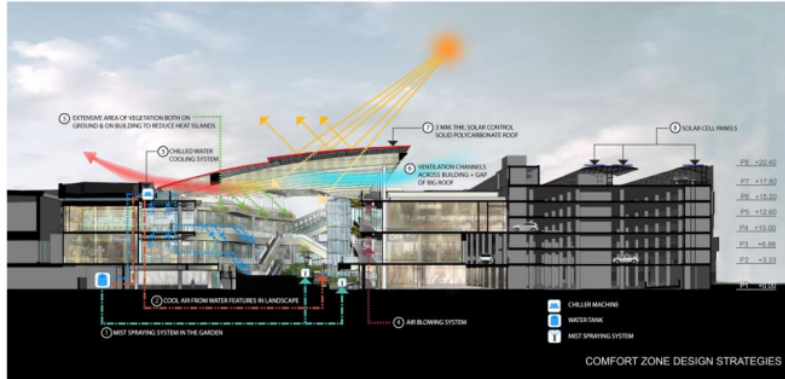
Gambar 2. 7 Koridor Mega Foodwalk (*sumber: Archdaily*)

Pada ruang pedestrian disediakan eskalator dan lift, meskipun bangunan hanya terdiri atas 3 lantai diatas basement. Balkon pada lantai atas bertindak sebagai ruang sirkulasi yang mendukung mobilitas.

Secara tipologi, Pusat Perbelanjaan Mega Bangna ternasuk ke dalam tipe Regional Center karena menargetkan kunjungan skala kota. Tersedianya gedung parkir merupakan ciri dari Regional Center. Sedangkan pada Mega Foodwalk sendiri termasuk ke dalam tipe Community Center karena menyediakan 20-70 ruang komersial.

c. Konsep Desain Bangunan

Secara bentuk penutup, pusat perbelanjaan ini menggunakan konsep *integrated mall*, yakni penggabungan antara bentuk tertutup dengan terbuka (*semi-open mall*).



Gambar 2. 8 Potongan Mega Foodwalk (*sumber: Archdaily*)

Fokus tema alam ditempatkan pada koridor atau atrium tengah yang dibuat dengan lebar 5-20-meter ditambah dengan adanya ampitheater memudahkan untuk melakukan promosi dan penyelenggaraan acara tertentu. Hal ini membuat pusat perbelanjaan sebagai hibridasi antara pasar dengan ruang public dimana interaksi sosial dapat diakomodasi dengan baik. Kios-kios dengan kebutuhan penghawaan buatan tetap terfasilitasi dengan adanya sistem pendingin air (*chilled water-cooling system*).

### 2.2.3 Tinjauan Konsep Program

Tinjauan konsep program dari Adaptive Reuse; Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru dijelaskan dalam bentuk table berikut:

Tujuan	Merancang Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru dengan menggabungkan pengalaman berbelanja ala pasar tradisional
Fakta	Pembangunan pusat perbelanjaan telah dimulai oleh pemerintah kota Pekanbaru namun terbengkalai karena adanya masalah duplikasi aset
Konsep Programatis	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menggunakan konsep Adaptive Reuse sebagai langkah dalam menggunakan kembali struktur yang telah ada sebelumnya.</li> <li>2. Memfasilitasi pedagang dari eksisting pasar ke</li> </ol>

	dalam perancangan
Konsep Desain	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memanfaatkan struktur yang telah ada untuk diadaptasi dan diberi fungsi baru.</li> <li>2. Menghadirkan konsep alam dengan adanya tanaman-tanaman tropis di dalam bangunan</li> <li>3. Membuat koridor lebar untuk sirkulasi manusia dan tempat untuk bersosialisasi</li> </ol>

#### 2.2.4 Studi Preseden Konsep Program Sejenis

##### Morgan Library

Perpustakaan Morgan berlokasi di New York, merupakan proyek yang dinaungi oleh arsitek ternama Renzo Piano. Sebagai perpustakaan dan arsip dokumen. Permasalahan yang harus diselesaikan ialah bagaimana mendesain perpustakaan yang menyimpan manuskrip kuno di atas tapak yang sudah terdapat 3 bangunan cagar budaya. Adapun ketiga bangunan tidak dibangun pada masa yang sama, dengan yang tertua dibangun pada 1906 sehingga terdapat 3 gaya arsitektur yang berbeda pada tapak.

Dengan konteks tersebut, Renzo Piano menggunakan pendekatan *Adaptive Reuse* (Bloszies, 2011 dalam D. Husin, 2019), penyesuaian (adaptasi) dilakukan dengan infill (pengisian) berupa aktivitas baru pada ruang terbuka di antara ke-3 bangunan eksisting. Ruang antara ini menghasilkan plaza yang berfungsi sebagai ruang komunal, ruang baca dan sirkulasi. Penggunaan material kontempore membuat desain terlihat segar.



Gambar 2. 9 *Renovation and Expansion of the Morgan Library* (sumber: *architizer.com*)



Gambar 2. 10 *Renovation and Expansion of the Morgan Library* (sumber: *architizer.com*)

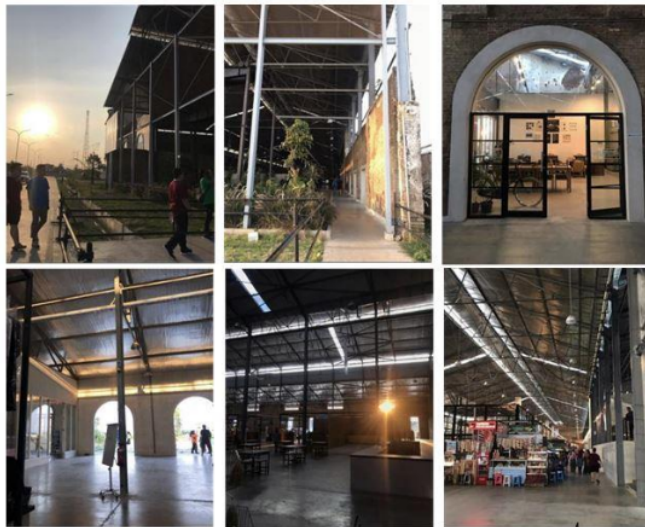
Desain pavilion menggunakan geometri sederhana yakni kotak berwarna putih yang bersih dan transparan. Penggunaan material yang kontras terhadap ketiga bangunan eksisting memberikan batas dan *addressing* antara bangunan cagar budaya dan bangunan baru.

## Rest Area Banjaratma Brebes Jawa Tengah



Gambar 2. 11 Foto Rest area Banjaratma (sumber: *kompas.com*)

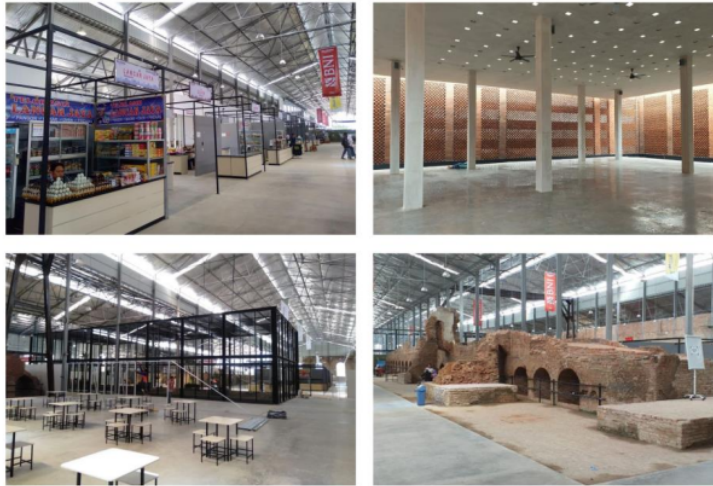
Berlokasi di KM 260B di ruas Tol Pejagan-Pemalang, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah. Bangunan eksisting merupakan bekas Pabrik Gula Banjaratma peninggalan Belanda yang telah berdiri sejak 1908 dan sudah lama tidak terpakai. Melalui pendekatan *Adaptive Reuse*, bekas bangunan dirancang menjadi tempat istirahat dan pelayanan (TIP).



Gambar 2. 12 Foto rest area Banjaratma (sumber : *binus.ac.id*)



Pembangunan *rest area* dilakukan dengan tetap mempertahankan bentuk fisik asli pabrik gula. Sementara itu beberapa penambahan (*infill*) dilakukan seperti penambahan konstruksi baja untuk memperkuat struktur bangunan dan menambal bata yang sudah keropos. Elemen-elemen tua seperti mesin-mesin penggiling tebu serta lokomotif uap tetap dipertahankan, selain beristirahat pengunjung juga diajak untuk mempelajari sejarah dari bangunan.



Gambar 2. 13 Foto Rest area Banjarnegara (*sumber: kompas.com*)

Adapun fasilitas lain yang diberikan yakni, masjid dan mushala, toilet sebanyak 67 buah dan bangunan penunjang yang diletakan di belakang gedung lama. Tak hanya sebagai tempat istirahat, rest area juga menyediakan 120 lot untuk tenant UMKM dan 20 lot untuk penyewa non UMK.

## 2.3 Tinjauan Fungsional

### 2.3.1 Struktur Eksisting



Gambar 2. 14 Kondisi struktur eksisting (*sumber: detik.com*)

Struktur eksisting yang direncanakan sebagai bangunan Pasar Cik Puan Kota Pekanbaru telah dibangun mulai dari tahun 2010 dan terbengkalai di tengah prosesnya sejak tahun 2012. Setelah adanya sengketa duplikasi aset antara Pemkot Pekanbaru dengan Pemprov Riau, pada 30 April 2021 aset pasar resmi diberikan kepada Pemkot.

Struktur terbengkalai mengalami pemisahan fraktur beton dengan struktur tulangan sehingga berpotensi keretakan pada beton. Kondisi panas dan perubahan suhu juga menjadi penyebab degradasi kekuatan beton dan tulangan. Oleh karena itu diperlukan evaluasi jika pembangunan ingin dilanjutkan.

Lubis (2003, dalam Ristanto, 2018) menyatakan pengamatan visual dapat dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai tingkat layanan (*service ability*) dari elemen struktur eksisting.

Jika dihitung, struktur eksisting telah berusia 11 tahun dan berdasarkan hasil pengamatan, struktur eksisting Pasar Cik Puan terdapat bagian yang digenangi air dan. Pada lantai 2 kondisi plat lantai telah terjadi pengeroposan atau pengapuran.



Gambar 2. 15 Kondisi struktur eksisting (*sumber: detik.com*)



Gambar 2. 16 Kondisi struktur eksisting (*sumber: Dokumentasi Pribadi*)

### 2.3.2 Lokasi



Gambar 2. 17 Peta lokasi Pasar Cik Puan (*Sumber : maps.google.com*)

Lokasi terletak di Jalan Tuanku Tambusai, kelurahan Jadirejo Kecamatan Sukajadi Kota Pekanbaru. Jalan Tuanku Tambusai termasuk ke dalam Jaringan Jalan Kolektor Primer Dua (JKP-2)

Luas tapak sekitar 27.895 m<sup>2</sup> dengan Garis sempadan bangunan (GSB) sejauh meter., KLB sebesar dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) hingga.

Batas-batas tapak

- Utara, Ruko dan permukiman warga
- Barat, Jalan Nanas



- Timur, MTs Muhammadiyah Pekanbaru, Koramil, panti asuhan dan kantor lurah Jadirejo
- Selatan, Jalan Tuanku Tambusai



Gambar 2. 18 Peta lokasi Pasar Cik Puan (Sumber: *maps.google.com*)

Jika ditinjau dari RTRW Kota Pekanbaru tahun 2020 hingga 2040, lokasi telah memenuhi kriteria sebagai lahan pembangunan pusat perbelanjaan yakni:

1. Berada di jalan Kolektor Primer Dua
2. Berada di area yang strategis, mudah dicapai oleh publik dengan tersedianya halte bus di sekitar site.
3. Lokasi terletak di area yang aman dari bencana banjir dan tanah longsor.

# Adaptive Reuse; Pusat Perbelanjaan Cik Puan Kota Pekanbaru

---

## ORIGINALITY REPORT

---

15%

SIMILARITY INDEX

16%

INTERNET SOURCES

1%

PUBLICATIONS

9%

STUDENT PAPERS

---

## MATCH ALL SOURCES (ONLY SELECTED SOURCE PRINTED)

---

10%

★ docplayer.info

Internet Source

---

Exclude quotes  On

Exclude matches  < 1%

Exclude bibliography  On