

BAB 3

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Kota Tegal

3.1.1 Keadaan Geografis



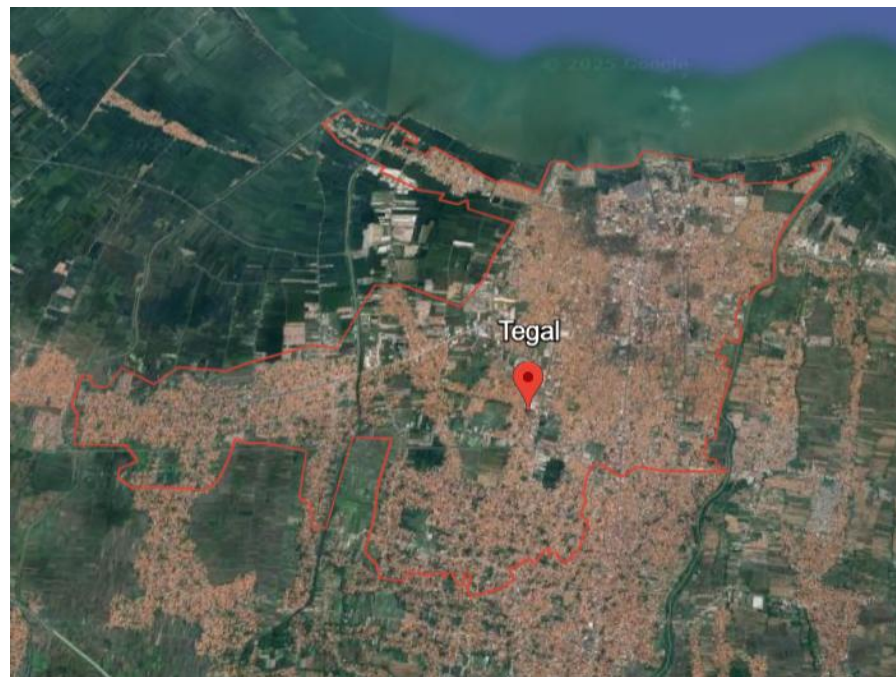
***Gambar 10.** Peta Indonesia*
Sumber: Google Earth

Kota Tegal merupakan salah satu kota dari 35 kabupaten/kota di Provinsi Jawa Tengah, Indonesia yang terletak di jalur pantai utara (pantura) Pulau Jawa. Secara geografis, Kota Tegal terletak diantara $109^{\circ} 8' - 109^{\circ} 10'$ Bujur Timur dan $6^{\circ} 50' - 6^{\circ} 53'$ Lintang Utara. Pada peta dapat terlihat posisi kota ada pada bagian barat laut Jawa Tengah (lihat **Gambar 10**) dan berbatasan langsung dengan Laut Jawa di sebelah utara serta Kabupaten Tegal di sisi timur, selatan, dan barat.



Gambar 11. Peta Jawa Tengah
Sumber: Google Earth

Letak strategis Kota Tegal pada jalur pantura menjadi simpul transportasi penting yang menghubungkan Jakarta – Semarang – Surabaya. Posisi ini memperkuat peran Kota Tegal sebagai Kota Bahari yang meliputi perdagangan, jasa, dan transportasi regional. Selain itu, eksistensi Stasiun Tegal dan Pelabuhan Tegal mempertegas fungsi kota sebagai gerbang mobilitas darat dan laut.



Gambar 12. Peta Kota Tegal
Sumber: Google Earth

Secara administratif, Kota Tegal memiliki luas wilayah sekitar $\pm 39,68 \text{ km}^2$ dan terbagi menjadi empat kecamatan, yaitu Tegal Barat, Tegal Timur, Tegal Selatan, dan Margadana. Kawasan Gedung Birao SCS berada di area pusat kota yang termasuk dalam zona transportasi stasiun kota, sehingga memiliki nilai strategis dalam konteks revitalisasi bangunan bersejarah.

3.1.2 Keadaan Topografi

Secara topografis, Kota Tegal berada pada wilayah dataran rendah pesisir dengan ketinggian rata-rata antara 0 – 10 meter di atas permukaan laut (mdpl). Kontur wilayah relatif landai dengan kemiringan lereng kecil (0 – 3%). Karakteristik topografi ini memberikan beberapa implikasi terhadap perencanaan *landscape* dan revitalisasi bangunan, yaitu:

- Memperhatikan sistem drainase karena wilayah pesisir rentan terhadap genangan dan banjir rob;
- Mempertimbangkan teknis dalam perancangan struktur bangunan karena struktur tanah yang umumnya berupa tanah aluvial pantai;
- Lahan yang relatif datar mendukung pengembangan kawasan perkotaan dan memudahkan sirkulasi kendaraan maupun pejalan kaki.

3.1.3 Keadaan Klimatologis

Kota Tegal memiliki iklim tropis dengan dua musim utama, yaitu musim hujan dan musim kemarau. Suhu udara rata – rata berkisar antara 27,9°C dengan suhu minimum 24,9°C dan maksimum 31,6°C, kecepatan udara rata – rata berkisar antara 22 knot dan maksimal 38 knot, dengan tingkat kelembapan yang cukup tinggi yaitu 78,8% akibat berdekatan dengan wilayah pesisir, serta curah hujan sebanyak 2,047/171 mm sehingga secara umum tergolong panas (Peraturan Wali Kota Tegal, 2019).

3.2 Kebijakan Tata Ruang Wilayah

Kebijakan tata ruang wilayah Kota Tegal mengacu pada Peraturan Daerah Kota Tegal tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Tegal Tahun 2011 – 2031 sebagaimana telah diubah melalui Perda Nomor 1 Tahun 2021. Kebijakan ini menjadi pedoman dalam pengendalian pemanfaatan ruang, penetapan peruntukan kawasan, serta pengaturan zonasi bangunan.

Sebagaimana tertulis pada Perda Kota Tegal No. 1 Tahun 2021, bahwa penataan Kota Tegal bertujuan untuk mewujudkan citra Tegal sebagai Kota Bahari yang didukung oleh kegiatan perdagangan, jasa, dan industri yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan (Pemerintah Daerah Kota Tegal, 2021).

3.2.1 Peruntukan Kawasan

Berdasarkan Pasal 40 Perda RTRW Kota Tegal Tahun 2021, rencana pola ruang wilayah Kota Tegal terdiri atas:

a. Kawasan Peruntukan Lindung

Dalam konteks Gedung Birao SCS sebagai bangunan kolonial, kawasan ini berpotensi masuk ke dalam kategori kawasan cagar budaya, yang menurut kebijakan diarahkan untuk dilestarikan dan dikendalikan pemanfaatannya.

Strategi pelestarian kawasan cagar budaya antara lain meliputi peningkatan fungsi kawasan cagar budaya, menjaga kawasan lindung dari kegiatan cagar budaya, serta mempertahankan luasannya. Kawasan lindung meliputi kawasan cagar budaya, RTH kota, dan kawasan perlindungan setempat.

b. Kawasan Peruntukan Budidaya

Kawasan budidaya meliputi permukiman, pertanian, perikanan, industri, pariwisata, pertahanan dan keamanan. Selain itu, dalam sistem pusat kegiatan kota terdapat Pusat Pelayanan Kota (PPK), Sub Pusat Pelayanan Kota, dan Pusat Lingkungan (Pemerintah Daerah Kota Tegal, 2021).

Gedung Birao SCS berada dalam wilayah Pusat Pelayanan Kota, menurut Pasal 75 Perda RTRW Kota Tegal Tahun 2021, diperbolehkan pemanfaatan ruang untuk kegiatan sosial/kemasyarakatan, pariwisata, pertahanan dan keamanan, sepanjang tidak merusak bangunan cagar budaya dan tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pemerintah Daerah Kota Tegal, 2021).

3.2.2 Peraturan Bangunan Setempat

Berdasarkan perubahan ketentuan Pasal 75 Perda RTRW Kota Tegal Tahun 2021, ketentuan umum peraturan zonasi kawasan cagar budaya antara lain meliputi:

- a. Diperbolehkan kegiatan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan selama tidak mengubah nilai, karakter, sifat, bentuk, serta struktur bangunan cagar budaya tersebut;
- b. Diperbolehkan pembangunan jaringan infrastruktur dan fasilitas umum sepanjang tidak mengubah nilai, karakter, sifat, bentuk, serta struktur bangunan dan/atau kawasan cagar budaya tersebut.

Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan transportasi menurut Pasal 79E Perda RTRW Kota Tegal Tahun 2021 antara lain sebagai berikut:

- a. Koefisien dasar bangunan (KDB) di kawasan transportasi pada jalan kolektor primer maupun sekunder paling tinggi sebesar 50% (lima puluh persen);
- b. Koefisien dasar hijau (KDH) di kawasan transportasi pada jalan kolektor primer maupun sekunder paling rendah sebesar 25% (dua puluh lima persen);
- c. Koefisien lantai bangunan (KLB) di kawasan transportasi pada jalan kolektor primer maupun sekunder paling tinggi sebesar 2 (dua).

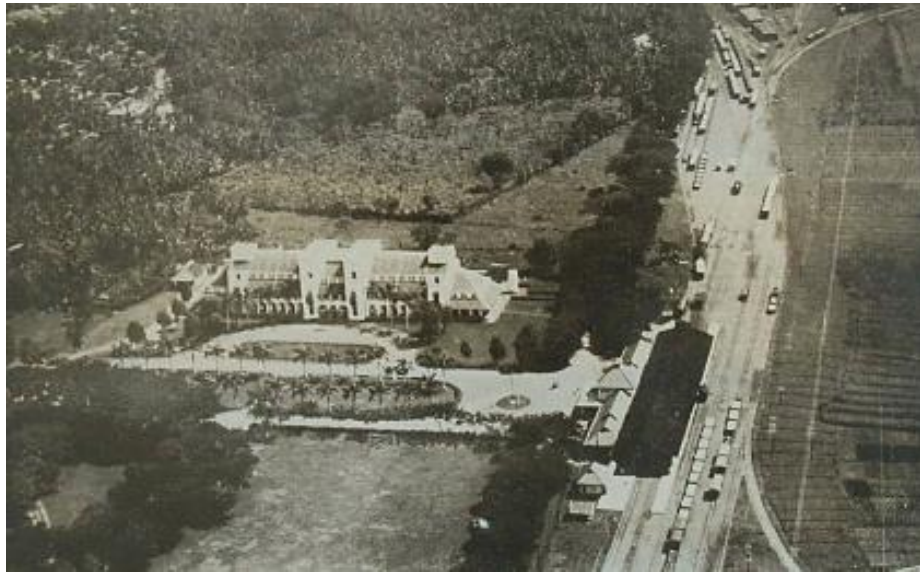
3.3 Tinjauan Umum Gedung Birao SCS

3.3.1 Sejarah dan Perkembangan

Gedung Birao SCS terletak di Kota Tegal, Jawa Tengah, Indonesia yang sejak masa kolonial merupakan salah satu simpul penting dalam jaringan transportasi di pesisir utara Pulau Jawa (*lihat **Gambar 10***). Dalam konteks geografis, posisi Kota Tegal dapat dilihat pada gambar secara berurutan mulai dari peta Indonesia menuju peta Provinsi Jawa Tengah, hingga pada **Gambar 11** yang menunjukkan wilayah perkotaan Tegal yang memperlihatkan lokasi eksisting gedung di kawasan dekat jalur kereta utama.

Kota Tegal diapit oleh Cirebon dari barat, Pekalongan dari timur, serta Banyumas dari selatan. Dilihat dari geografi, ekonomi, dan dinamika sosial yang dimiliki, Kota Tegal memiliki posisi strategis bagi kepentingan kolonial. Mulai dari sektor ekonominya yang kaya akan komoditas perkebunan seperti tebu, kopi, dan karet, serta didukung oleh infrastruktur yang memadai, membuat Tegal menjadi kontributor vital bagi kolonialisme.

Jalur kereta api muncul dan menjadi elemen krusial sebagai urat nadi ekonomi kolonial yang menghubungkan wilayah pedalaman dan pelabuhan sebagai pusat distribusi komoditas dalam ekonomi Hindia Belanda. Posisi strategis ini semakin dikuatkan oleh keberadaan Tegal di pantai utara yang didukung oleh adanya jalan pos dan Steam tram (kereta api) Semarang-Cirebon (Kurniawan, 2016).



Gambar 13. Tata Kawasan SCS Tahun 1913
Sumber: infotegal

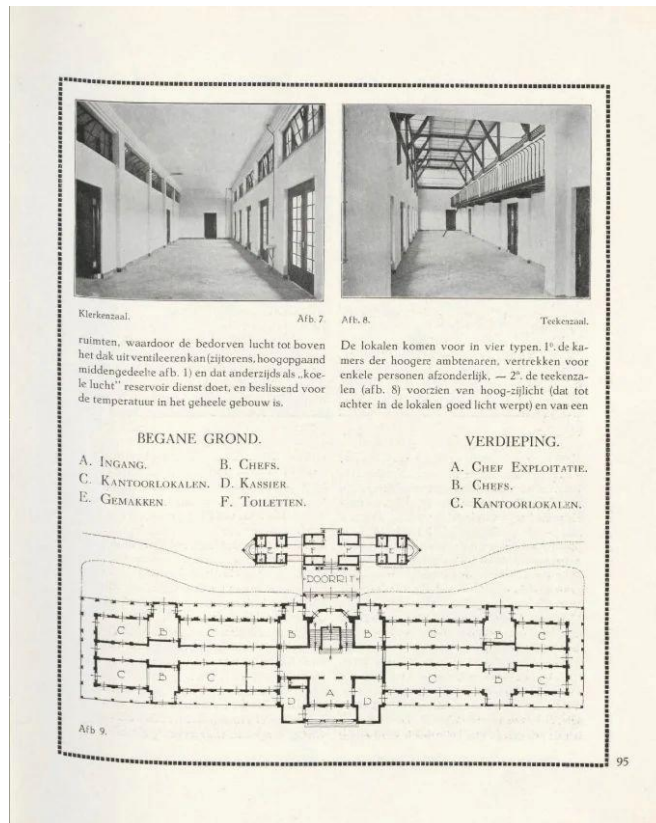


Gambar 14. Gedung Birao SCS Tahun 1900-an
Sumber: infotegal



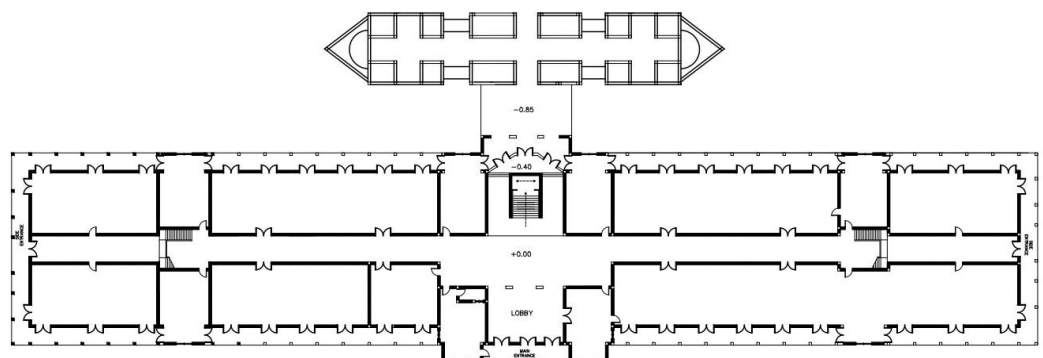
Gambar 15. Gedung Birao SCS Sekarang
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Gedung Birao SCS dirancang oleh arsitek Belanda Henri Maclaine Pont pada awal tahun 1910-an. Gedung ini merupakan bangunan empat lantai dengan luas sekitar 1.816 m² dengan luas tanah sebesar 8.109 m² yang berfungsi sebagai kantor perusahaan kereta api *Semarang-Cheriboon Stroomtam (SCS)*. Kawasan ini dahulu merupakan kompleks *Semarang-Cheriboon Stroomtam (SCS)*, perusahaan trem uap Belanda yang beroperasi sejak awal abad ke-20 dan berperan besar dalam distribusi hasil bumi serta perkembangan ekonomi lokal. Dengan demikian, keberadaan Gedung Birao SCS tidak hanya penting secara arsitektural, tetapi juga secara historis karena menjadi saksi perkembangan sistem transportasi modern di Jawa pada masa kolonial.



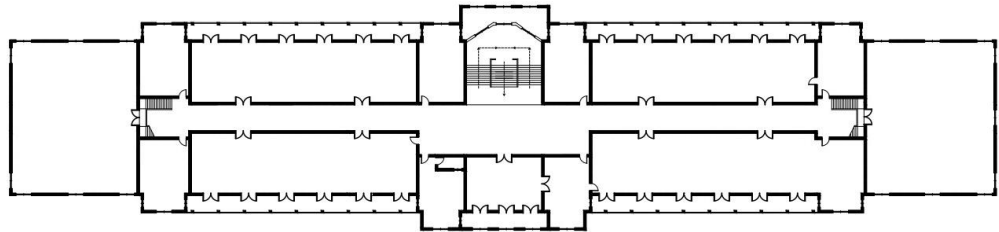
Gambar 16. *Arsip Denah Lantai 1*
Sumber: colonialarchitecture.eu

Secara fungsi, bangunan ini menjadi tempat aktivitas administratif seperti pencatatan perjalanan trem, pengelolaan keuangan, serta penyimpanan arsip logistik jalur Semarang–Cirebon. Berdasarkan denah lama, ruang-ruang dalam gedung terbagi secara hierarkis, di mana area depan difungsikan sebagai ruang penerimaan tamu dan kantor administrasi, area tengah berisi ruang rapat dan ruang kepala biro, sedangkan area belakang berfungsi sebagai gudang arsip dan fasilitas pendukung.



Gambar 17. *Rekonstruksi Ulang Denah Lama Lantai 1*
Sumber: Data Pribadi

Denah lantai 1 dan 2 merupakan denah *typical* yang difungsikan sebagai kantor staf dan kantor kepala. Sedangkan lantai 3 dan 4 difungsikan untuk gudang arsip serta *rooftop*. Tata ruang yang simetris mencerminkan prinsip efisiensi dan keteraturan khas bangunan kolonial Belanda.



Gambar 18. Rekonstruksi Ulang Denah Lama Lantai 2
Sumber: Data Pribadi



Gambar 19. Fasad Arsitektur Indische
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Setelah masa kemerdekaan, bangunan ini beralih kepemilikan kepada PT Kereta Api Indonesia dan sempat digunakan untuk kegiatan pendidikan. Pada tahun 1980–1990-an, Yayasan Pancasakti Tegal memanfaatkan gedung ini sebagai ruang kuliah dan kegiatan universitas.



Gambar 20. Kondisi Kusen Pintu dan Jendela
Sumber: Dokumentasi Pribadi

Namun setelah lembaga tersebut berpindah lokasi, gedung kembali kosong hingga saat ini. Meski masih berdiri kokoh, kondisi fisik bangunan menunjukkan tanda-tanda keausan akibat usia dan minimnya perawatan. Cat dinding mulai mengelupas, kusen kayu rapuh, serta beberapa elemen atap mengalami kerusakan. Walau demikian, struktur utama bangunan masih stabil dan memiliki potensi tinggi untuk direvitalisasi.



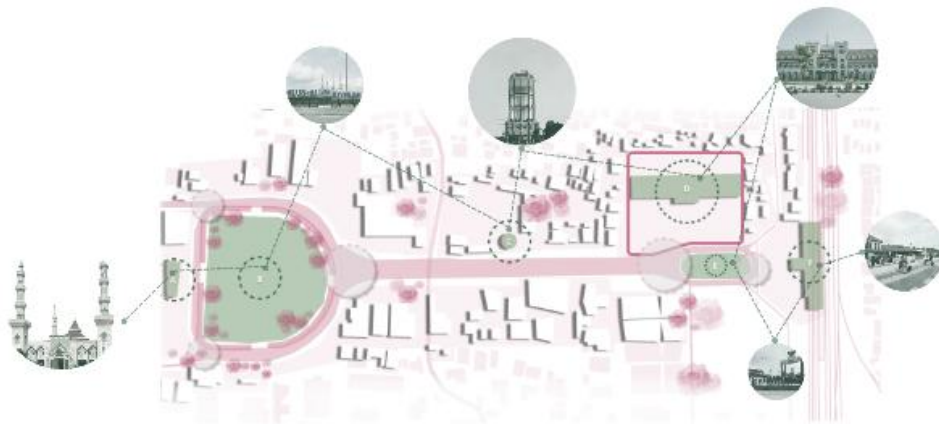
Gambar 21. Rangka Atap Gedung Birao
Sumber: Sarkub Indonesia

Secara visual, Gedung Birao SCS menampilkan karakter arsitektur kolonial tropis atau yang biasa disebut arsitektur *Indische*. Dindingnya tebal dengan sistem *bearing wall* yang menopang beban atap, bukaan jendela besar memungkinkan ventilasi silang alami, lantainya menggunakan ubin serta proporsi fasad yang simetris menciptakan kesan monumental. Elemen dekoratif

seperti jendela kaca patri, pintu ganda kayu, dan jendela berdaun ganda mempertegas langgam *Indische Empire Style*. Warna dinding dominan putih, memberikan kesan bersih. Kondisi eksisting menunjukkan adanya degradasi ringan hingga sedang pada beberapa bagian seperti plafon dan plesteran dinding, namun keaslian detail masih dapat dipertahankan.



Gambar 22. Lantai Ubin Gedung
Sumber: Sarkub Indonesia



Gambar 23. Node Kawasan Bersejarah Tegal
Sumber: Data Pribadi

Secara konteks kawasan, gedung ini berada di lingkungan perkotaan dengan fungsi campuran komersial dan wisata. Letaknya strategis di jalur utama kota, berjarak 750 m dari Masjid Agung Kota Tegal, 500 m dari Alun-Alun Kota Tegal, 350 m dari Menara Waterleiding PDAM, 1350 m dari Taman Pancasila, dan 130 m dari Stasiun Tegal, menjadikannya memiliki potensi besar sebagai titik aktivitas publik (*lihat Gambar 23*). Melalui dokumentasi lapangan, terlihat

bahwa pola sirkulasi masih linear dari depan ke belakang dengan pembagian ruang yang jelas. Denah lama pada **Gambar 24** menunjukkan organisasi ruang yang berkesinambungan, dengan akses sirkulasi dari berbagai arah.



Gambar 24. *Perspektif Gedung dari Taman Pancasila*
Sumber: Dokumentasi Pribadi