

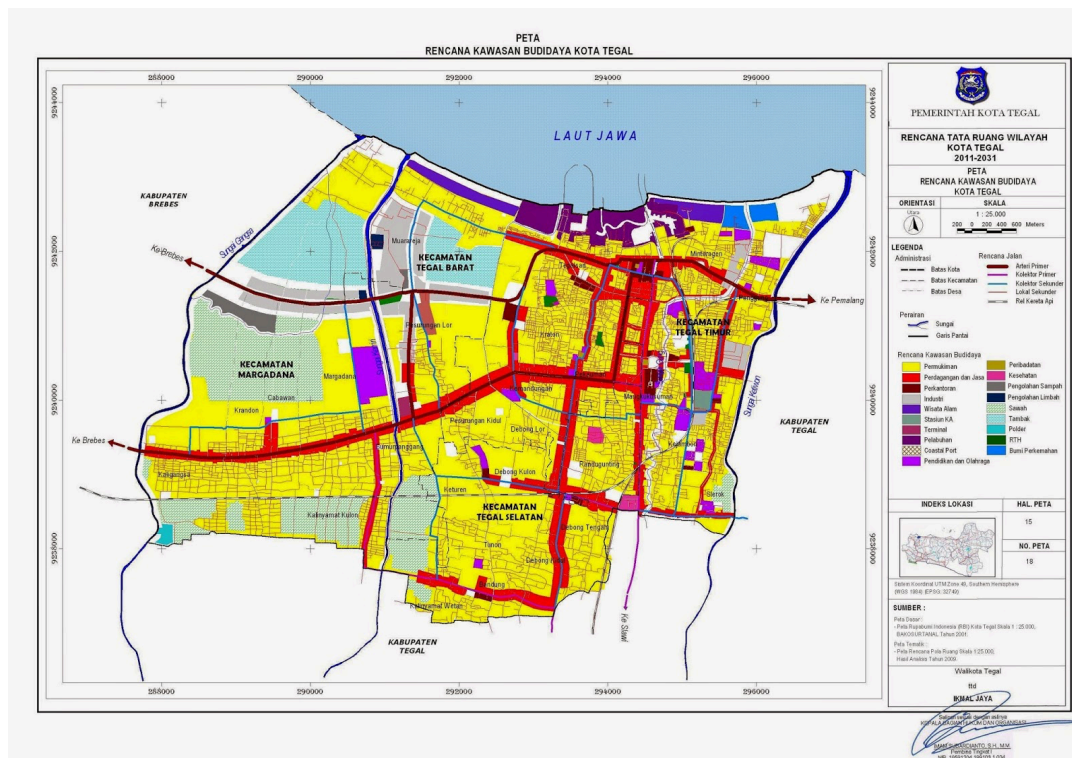
BAB III

TINJAUAN LOKASI

3.1 Tinjauan Umum Tegal

3.1.1. Tinjauan Tegal

Tegal merupakan salah satu wilayah di utara Provinsi Jawa Tengah, dengan berdasarkan data dari BPS Tegal (2023) memiliki luas wilayah sebesar $\pm 39,68$ km². Dengan batas administratifnya adalah Laut Jawa di sebelah utara, Kabupaten Tegal di sebelah timur dan selatan, serta Kabupaten Brebes di sebelah barat. Tegal juga dilewati jalur Pantai Utara (Pantura), yang merupakan jalur nasional antara Semarang-Tegal-Jakarta maupun Jakarta-Tegal-Yogyakarta, menjadikannya jalur lokasi transportasi penting di pesisir utara Jawa Tengah.



Gambar 3.1 Gambar Peta Rencana Tata Ruang Tegal

Sumber: PetaKota

Secara astronomis, Tegal berada di antara 6°50'–6°53' Lintang Selatan dan 109°08'–109°10' Bujur Timur. Dengan ini menunjukkan Tegal berada di iklim tropis dengan dua musim, yaitu musim kemarau dan penghujan.

Secara topografi, Tegal dibagi menjadi daerah pantai dan daerah dataran rendah. Daerah pantai relatif datar berada di Utara Tegal dan daerah dataran rendah berada di Selatan kota, dengan ketinggian elevasi rata-rata ± 3 meter dpl, dan dengan sudut

kemiringan sungai rata-rata dibawah 0% hingga 2%. Kelurahan di Tegal tidak ada yang berlokasi di lereng atau puncak maupun lembah. Di Tegal sendiri dialiri oleh 4 sungai, yaitu ketiwon, kaligangsa, gung, dan kemiri yang melewati 16 kelurahan dan hulu sungai ke Laut Jawa.

3.1.2. Kebijakan Tata Ruang Wilayah di Tegal

Perancangan fasilitas komersial dan jasa di Tegal harus mengacu pada dokumen Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Tegal serta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) yang berlaku. Berdasarkan arahan tata ruang tersebut, Tegal diposisikan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang melayani skala regional dengan fokus pengembangan pada sektor perdagangan, jasa, dan permukiman perkotaan.

Dalam konteks perancangan *Wellness Centre*, pemilihan lokasi sangat bergantung pada peruntukan zona yang mengizinkan berdirinya fasilitas kesehatan, kebugaran, dan jasa komersial milik swasta. Kawasan Tegal Selatan, khususnya di koridor arteri sekunder dan kolektor, ditetapkan sebagai zona pengembangan campuran yang mengakomodasi fungsi perdagangan, jasa, serta permukiman kepadatan menengah. Pemilihan kawasan ini dinilai strategis karena selaras dengan arahan desentralisasi kegiatan komersial yang bertujuan mengurangi penumpukan arus lalu lintas di pusat kota (Tegal Barat dan Tegal Timur).

Karakteristik tata ruang di kawasan selatan ini memberikan keuntungan ganda bagi perancangan fasilitas pemulihan (*healing environment*). Selain secara legal diizinkan untuk fungsi jasa komersial mandiri, kawasan ini memiliki tingkat kepadatan bangunan yang lebih renggang dibandingkan pusat kota tua, sehingga memungkinkan pengolahan ruang terbuka hijau yang lebih masif.

a. Kedudukan Fasilitas Kesehatan dalam Struktur Ruang

Berdasarkan Peraturan Daerah Tegal Nomor 1 Tahun 2021 tentang RTRW Tegal 2021-2041, Tegal ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) yang melayani kebutuhan jasa dan sarana skala regional (mencakup wilayah hinterland seperti Brebes dan Pemalang). Dalam struktur ruang ini, pengembangan sarana kesehatan dan pusat kesejahteraan diarahkan untuk mendukung fungsi kota sebagai pusat pelayanan jasa medik. Fasilitas *Wellness Centre* diklasifikasikan sebagai sarana pelayanan umum yang pengembangannya harus terintegrasi dengan jaringan transportasi utama untuk menjamin aksesibilitas komunal yang tinggi. Penempatan fasilitas ini di kawasan pesisir harus

dipastikan tidak mengganggu fungsi ekologis pantai namun tetap memberikan kontribusi terhadap indeks kesehatan masyarakat urban.

b. Komponen Pengendalian Pemanfaatan Ruang

Untuk memastikan pembangunan sesuai dengan daya dukung lahan pesisir, Pemerintah Tegal menetapkan instrumen pengendalian melalui koefisien teknis yang wajib dipenuhi oleh setiap perancangan arsitektur. Berikut adalah ringkasan peraturan terkait yang menjadi acuan dalam penentuan besaran massa bangunan:

Tabel 3.1 Tabel Regulasi Intensitas Pemanfaatan Ruang Tapak

Komponen Regulasi	Standar Maksimal/Minimal (RTRW)
KDB (Koefisien Dasar Bangunan)	Maksimal 60% - 70%
KLB (Koefisien Lantai Bangunan)	Maksimal 1.2 - 2.4 (menyesuaikan kepadatan zona)
GSB (Garis Sempadan Bangunan)	$\pm$ 6 - 8 meter
KDH (Koefisien Dasar Hijau)	Minimal 20% - 30% dari luas tapak
TB (Tinggi Bangunan)	2 hingga 4 lantai

Sumber: Analisis Penulis (2026), berdasarkan Perda RTRW Tegal 2012 dan 2021

c. Strategi Pembangunan Kota Sehat

Kebijakan tata ruang Tegal juga diintegrasikan dengan Strategi Pembangunan Jangka Menengah yang mendorong terwujudnya "Kota Sehat". Program ini menekankan pada penyediaan infrastruktur yang mampu memicu perilaku hidup sehat secara komunal. Dalam konteks ini, *Wellness Centre* berfungsi sebagai katalisator kebijakan tersebut dengan menyediakan ruang publik yang aman untuk aktivitas fisik dan sosial. Arsitektur berbasis komunal yang diusulkan dalam tugas akhir ini secara langsung mendukung kebijakan sektoral pemerintah dalam memperbanyak titik interaksi sosial yang berkualitas, guna menurunkan tingkat stres warga urban dan meningkatkan produktivitas masyarakat melalui fasilitas pemulihan yang aksesibel secara geografis maupun sosial.

3.1.3 Perkembangan Proyek Sejenis di Tegal

Perkembangan infrastruktur kesehatan di Tegal saat ini masih didominasi oleh fasilitas medis konvensional yang berorientasi kuat pada pendekatan kuratif dan klinis (*curing*). Sebagai Pusat Kegiatan Wilayah (PKW), Tegal telah memiliki jaringan fasilitas kesehatan skala regional yang beroperasi secara optimal. Beberapa di antaranya meliputi rumah sakit rujukan milik pemerintah seperti RSUD Kardinah, serta rumah sakit swasta berskala besar seperti RS Mitra Keluarga Tegal, RSUI Harapan Anda, dan RSI Harapan Youmna. Meskipun rumah sakit-rumah sakit tersebut telah menyediakan layanan pendukung seperti rehabilitasi medik atau fisioterapi, pendekatan arsitektural dan tata ruangnya pada umumnya masih bersifat fungsional-steril dengan hierarki spasial yang kaku khas institusi medis. Ruang-ruang perawatan tersebut sangat esensial dan efektif untuk penanganan penyakit fisik akut, namun belum dirancang secara spesifik untuk mewadahi kebutuhan pemulihan psikologis, pelepasan stres perkotaan, dan kebugaran preventif melalui stimulasi *healing environment*.

Di sisi lain, respons masyarakat Tegal terhadap tren gaya hidup sehat (*wellness*) sebenarnya telah memunculkan berbagai titik fasilitas relaksasi dan kebugaran yang dikelola oleh pihak swasta. Beberapa fasilitas seperti pusat kebugaran (*gymnasium*), studio senam atau aerobik, hingga klinik kecantikan dan spa mandiri mulai menjamur di sepanjang koridor komersial kota. Akan tetapi, eksistensi fasilitas-fasilitas tersebut masih bersifat parsial dan terfragmentasi. Masyarakat urban harus berpindah dari satu lokasi ke lokasi lain untuk mendapatkan layanan kebugaran fisik dan terapi relaksasi secara terpisah. Lebih jauh lagi, sebagian besar fasilitas kebugaran eksisting tersebut menempati bangunan komersial standar atau rumah toko (*ruko*) yang mengandalkan penghawaan buatan (*AC*) penuh, tertutup dari lingkungan luar, dan minim interaksi dengan elemen ruang terbuka hijau. Kondisi spasial seperti ini membatasi potensi pemulihan sensorik karena tidak adanya elemen alam yang dapat mereduksi kelelahan mental (*mental fatigue*).

Berdasarkan tinjauan terhadap fasilitas-fasilitas eksisting tersebut, dapat disimpulkan bahwa hingga saat ini belum terdapat sebuah proyek komprehensif di Tegal yang benar-benar mengintegrasikan layanan kebugaran fisik, terapi pemulihan holistik (*mind, body, and spirit*), dan terapi air (hidroterapi) ke dalam satu wadah fasilitas yang terpadu. Oleh karena itu, perancangan *Wellness Centre* ini diposisikan untuk mengisi kekosongan tipologi arsitektur tersebut di Tegal. Berbeda dengan rumah sakit yang menangani pasien dengan patologi medis, atau pusat kebugaran konvensional yang berfokus pada aktivitas fisik semata, proyek ini diusulkan sebagai fasilitas kesehatan

proaktif berskala kota. Kehadirannya akan menjadi preseden baru bagi fasilitas komersial di Tegal yang secara sadar dan konsisten menerapkan prinsip *Healing Environment*—menjadikan ruang binaan dan lanskap di sekitarnya sebagai agen terapi utama bagi penggunanya.