

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Pengertian Judul

Judul Konsep Perancangan Arsitektur (KPA) yang diangkat adalah **“Adaptive Reuse Pada Bangunan Cagar Budaya Gedung SCS Di Kota Tegal Sebagai Ruang Publik Kreatif”** Berikut penjelasan dari judul tersebut:

Adaptive Reuse : *Adaptive reuse* merupakan pendekatan arsitektur dalam upaya konservasi bangunan bersejarah dengan cara memanfaatkan kembali bangunan lama untuk fungsi baru tanpa menghilangkan nilai historis dan karakter arsitekturalnya (Sofiana et al., 2014). Pendekatan ini menekankan keseimbangan antara pelestarian elemen lama dan penyesuaian terhadap kebutuhan masa kini, serta menjadi bagian dari strategi pembangunan berkelanjutan karena mampu mengurangi limbah konstruksi dan penggunaan material baru (Plevoets & Van Cleempoel, 2019).

Bangunan Cagar Budaya : Bangunan cagar budaya merupakan bagian dari warisan budaya yang memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan sehingga perlu dilestarikan keberadaannya (PP No. 1 Tahun 2022). Bangunan ini tidak hanya dipahami sebagai objek fisik, tetapi juga sebagai representasi identitas dan perjalanan sejarah suatu kawasan, sehingga pelestariannya mencakup perlindungan nilai, makna, serta karakter arsitekturalnya.

Gedung SCS : Gedung SCS (Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij) di Kota Tegal merupakan bangunan peninggalan masa kolonial Belanda yang memiliki nilai historis sebagai bagian dari perkembangan sistem transportasi di wilayah Pantura Jawa Tengah

(Lutfianti, 2024). Bangunan ini berfungsi sebagai pusat administrasi dan operasional perusahaan SCS yang berperan dalam mendukung distribusi hasil perkebunan secara lebih efisien pada masanya (Rachmawati et al., 2023). Selain memiliki nilai sejarah, bangunan ini juga memiliki karakter arsitektur kolonial yang adaptif terhadap iklim tropis serta mencerminkan perkembangan teknologi dan desain pada awal abad ke-20 (Kusumo, 2023). Dengan nilai historis dan arsitektural tersebut, Gedung SCS memiliki potensi untuk dilestarikan dan dikembangkan kembali agar tetap relevan dengan kebutuhan masa kini.

Ruang Publik Kreatif : Ruang publik kreatif merupakan ruang yang dapat digunakan oleh masyarakat secara umum, baik secara individu maupun kelompok, yang tidak hanya berfungsi sebagai wadah interaksi sosial tetapi juga sebagai sarana pengembangan kreativitas, kolaborasi, dan aktivitas ekonomi. Konsep ini merupakan pengembangan dari ruang publik konvensional yang mengintegrasikan fungsi sosial dan ekologis dengan fungsi produktif yang mampu mendorong inovasi serta pertumbuhan ekonomi kreatif (Carr et al., 1992; Hakim).

1.2 Latar Belakang

Kota Tegal merupakan salah satu kota di pesisir utara Pulau Jawa yang memiliki latar belakang sejarah penting dalam perkembangan perdagangan pada masa kolonial Belanda. Letaknya yang strategis di jalur Pantai Utara (Pantura) menjadikan kota ini sebagai salah satu pusat aktivitas ekonomi dan distribusi barang pada masa tersebut. Kondisi ini mendorong pembangunan berbagai infrastruktur dan bangunan yang berfungsi untuk menunjang kegiatan

perdagangan dan transportasi. Salah satu bangunan yang dibangun pada masa itu adalah Gedung Kantor Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS).



Gambar 1. 1 Bangunan

Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS)

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2026

Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) merupakan perusahaan transportasi trem uap yang berperan penting dalam menghubungkan beberapa kota di wilayah pesisir utara Jawa. Keberadaan kantor SCS di Kota Tegal menunjukkan peran kota ini sebagai bagian dari jaringan transportasi dan perdagangan pada masa kolonial. Bangunan tersebut tidak hanya memiliki fungsi transportasi pada masanya, tetapi juga menjadi salah satu peninggalan sejarah yang mencerminkan perkembangan kota. Oleh karena itu, keberadaan Gedung SCS memiliki nilai historis dan arsitektural yang penting untuk dipertahankan.

Kawasan di sekitar Gedung SCS hingga saat ini masih menjadi kawasan yang aktif karena berlokasi dekat dengan pusat aktivitas kota dan jalur transportasi. Aktivitas perdagangan, pergerakan masyarakat, serta akses yang berdekatan dengan stasiun membuat kawasan ini memiliki potensi yang cukup besar untuk berkembang. Namun, kondisi Gedung SCS sebagai salah satu bangunan bersejarah di kawasan tersebut justru belum dimanfaatkan secara optimal dan cenderung kurang terfungsikan dengan baik. Hal ini menyebabkan kontribusi bangunan tersebut belum maksimal terhadap kawasan sekitarnya, sehingga potensi sejarah dan arsitekturalnya masih belum sepenuhnya dimanfaatkan.



Gambar 1. 2 Kawasan di sekitar Gedung SCS

Sumber : Dokumentasi Penulis, 2026

Di sisi lain, terdapat pemanfaatan ruang di sekitar bangunan oleh sebagian masyarakat secara informal. Aktivitas tersebut muncul sebagai bentuk adaptasi masyarakat terhadap kebutuhan ruang dan ekonomi, terutama di kawasan yang memiliki tingkat aksesibilitas tinggi. Keberadaan aktivitas ini menunjukkan bahwa kawasan memiliki potensi yang cukup besar untuk mendukung kegiatan sosial dan ekonomi masyarakat. Namun demikian, dalam praktiknya pemanfaatan ruang tersebut belum memiliki kejelasan status legalitas. Hal ini disebabkan karena kawasan tersebut merupakan bagian dari lahan yang dikelola oleh PT Kereta Api Indonesia. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara potensi kawasan dengan pengelolaan ruang yang ada, sehingga diperlukan penataan yang lebih terarah dan terencana.

Oleh karena itu, untuk menghidupkan kembali fungsi bangunan tanpa menghilangkan nilai sejarah yang dimilikinya maka diterapkan pendekatan dengan konsep *Adaptive Reuse*, yaitu pemanfaatan kembali bangunan lama dengan fungsi baru yang lebih sesuai dengan kebutuhan sekarang. Melalui pendekatan ini, Gedung SCS tidak hanya dipertahankan sebagai bangunan bersejarah, tetapi juga dapat diintegrasikan dengan aktivitas kawasan di sekitarnya. Hal ini menjadi penting mengingat kawasan sekitar bangunan saat ini telah berkembang secara aktif, namun sebagian pemanfaatan ruang masih bersifat informal dan belum tertata secara optimal. Dengan demikian, pemanfaatan Gedung SCS diharapkan mampu menghidupkan kembali

bangunan sekaligus memberikan kontribusi terhadap aktivitas sosial dan ekonomi di kawasan tersebut.

1.3 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam perancangan ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan konsep *Adaptive Reuse* pada bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal tanpa menghilangkan nilai sejarah dan karakter arsitekturnya?
2. Bagaimana konsep pengembangan bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) sebagai ruang publik yang mampu mewadahi aktivitas kreatif serta sosial masyarakat?
3. Bagaimana integrasi bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) dengan kawasan di sekitarnya agar tercipta penataan ruang yang terarah dan berkelanjutan?

1.4 Tujuan dan Sasaran

1.4.1 Tujuan

Tujuan dari perancangan ini adalah :

1. Menerapkan konsep *adaptive reuse* pada bangunan Semarang Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal dengan tetap mempertahankan nilai sejarah dan karakter arsitekturnya.
2. Mengembangkan bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) sebagai ruang publik yang mampu mewadahi aktivitas kreatif serta sosial masyarakat.
3. Mewujudkan integrasi antara bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) dengan kawasan di sekitarnya melalui penataan ruang yang terarah dan berkelanjutan sehingga dapat meningkatkan kualitas ruang kota.

1.4.2 Sasaran

Sasaran yang ingin dicapai dari perancangan ini adalah :

1. Mengidentifikasi kondisi eksisting bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal, meliputi kondisi fisik

bangunan, elemen arsitektur yang masih dipertahankan, serta potensi dan permasalahan pemanfaatannya.

2. Menganalisis potensi kawasan di sekitar bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS), termasuk aktivitas masyarakat, keterkaitan dengan jaringan transportasi, serta peluang pengembangan kawasan sebagai ruang publik.
3. Merumuskan konsep perancangan dengan pendekatan *adaptive reuse* yang tetap mempertahankan nilai historis, karakter arsitektur, dan identitas bangunan heritage.
4. Menyusun konsep integrasi bangunan dengan kawasan sekitarnya melalui penataan ruang yang terarah dan berkelanjutan guna meningkatkan kualitas dan aktivitas kawasan.
5. Menghasilkan rancangan bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) sebagai ruang publik yang mampu mewadahi aktivitas kreatif, sosial, dan budaya masyarakat serta terintegrasi dengan kawasan sekitar.

1.5 Manfaat Kajian

Kajian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu arsitektur, khususnya terkait penerapan konsep *adaptive reuse* pada bangunan cagar budaya serta pemanfaatannya sebagai ruang publik kreatif. Selain itu, kajian ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian atau perancangan selanjutnya yang berkaitan dengan pelestarian dan pemanfaatan kembali bangunan bersejarah.

Sedangkan secara praktis, kajian ini diharapkan dapat memberikan gagasan perancangan dalam upaya pemanfaatan kembali Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal sehingga bangunan yang memiliki nilai sejarah tersebut dapat difungsikan kembali secara optimal. Selain itu, kajian ini juga diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan pemerintah daerah dalam mendukung pelestarian bangunan cagar budaya serta pengembangan kawasan di sekitarnya agar lebih aktif dan bermanfaat.

1.6 Lingkup dan Batasan Kajian

1.6.1 Lingkup Kajian

Lingkup kajian dalam perancangan ini difokuskan pada perancangan *adaptive reuse* bangunan cagar budaya Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal sebagai ruang publik kreatif. Perancangan mencakup upaya pemanfaatan kembali bangunan dengan fungsi baru yang sesuai dengan kebutuhan masa kini, serta integrasi bangunan dengan kawasan di sekitarnya melalui penataan ruang yang terarah dan berkelanjutan.

1.6.2 Batasan Kajian

1. Kajian difokuskan pada aspek perancangan arsitektur di bangunan cagar budaya Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS), meliputi pengolahan ruang, bentuk, dan elemen arsitektur yang mempertahankan nilai historis.
2. Perancangan diarahkan pada penerapan konsep *adaptive reuse* dengan fungsi sebagai ruang publik yang mewadahi aktivitas kreatif, sosial, dan budaya masyarakat.
3. Kajian mencakup integrasi bangunan dengan kawasan sekitar, khususnya dalam penataan ruang yang lebih terarah untuk mendukung aktivitas kawasan.
4. Perancangan mempertimbangkan prinsip keberlanjutan, baik dalam aspek lingkungan, sosial, maupun ekonomi sebagai bagian dari pengembangan kawasan.

1.7 Metodologi dan Pendekatan Perancangan

1.7.1 Metodologi Perancangan

Metodologi yang digunakan dalam perancangan ini adalah metode deskriptif kualitatif dengan beberapa tahapan yang meliputi pengumpulan data, pengolahan data, analisis, dan perumusan konsep perancangan. Metode ini digunakan untuk memahami kondisi eksisting bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal serta potensi kawasan di sekitarnya sebagai dasar dalam proses perancangan.

Tahapan pengumpulan data dilakukan melalui beberapa metode, yaitu :

1. Studi Literatur

Studi literatur dilakukan dengan mengkaji berbagai sumber seperti buku, jurnal ilmiah, serta dokumen yang berkaitan dengan bangunan cagar budaya, konsep *adaptive reuse*, bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) dan ruang publik kreatif. Studi ini bertujuan untuk memperoleh landasan teori serta referensi yang dapat mendukung proses perancangan.

2. Observasi Lapangan

Observasi lapangan dilakukan dengan mengunjungi langsung lokasi bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal untuk mengetahui kondisi eksisting dan lingkungan sekitarnya. Kegiatan ini meliputi pengamatan terhadap kondisi fisik bangunan, karakter arsitektur, kondisi lingkungan sekitar, aksesibilitas, serta aktivitas yang terjadi di kawasan tersebut.

3. Dokumentasi

Dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data berupa foto, peta, dan data visual lainnya yang berkaitan dengan kondisi bangunan serta kawasan sekitar. Data dokumentasi ini digunakan sebagai bahan analisis dalam proses perancangan.

4. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait dengan bangunan dan kawasan, seperti pengelola, masyarakat sekitar, atau pihak yang memahami sejarah dan kondisi bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS). Hasil wawancara digunakan untuk memperkuat analisis kondisi eksisting dan mendukung perumusan konsep perancangan.

Data yang telah diperoleh kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi potensi dan permasalahan yang terdapat pada bangunan maupun kawasan di sekitarnya. Hasil dari analisis tersebut selanjutnya digunakan sebagai dasar dalam merumuskan konsep perancangan bangunan.

1.7.2 Pendekatan Perancangan

Pendekatan yang digunakan dalam perancangan ini adalah pendekatan *adaptive reuse* pada bangunan cagar budaya. Pendekatan ini bertujuan untuk memanfaatkan kembali bangunan lama dengan fungsi baru yang sesuai dengan kebutuhan masa kini tanpa menghilangkan nilai sejarah dan karakter arsitektur bangunan. Melalui pendekatan ini, bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) akan dirancang kembali sebagai ruang publik kreatif yang mampu mewadahi aktivitas kreatif masyarakat serta mendukung pengembangan kawasan di sekitarnya.

Selain itu, digunakan pendekatan *old-new integration*, yaitu integrasi antara bangunan lama dan bangunan baru dalam satu kawasan. Pendekatan ini dilakukan karena adanya pemanfaatan ruang secara informal oleh masyarakat di sekitar kawasan, yang menunjukkan telah terbentuknya aktivitas namun belum tertata dengan baik. Oleh karena itu, bangunan dirancang untuk menjadi wadah baru yang mampu mengakomodasi aktivitas tersebut tanpa menghilangkan karakter dan nilai historis bangunan eksisting.

1.8 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan laporan perancangan ini disusun sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi pengertian judul, latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, manfaat kajian, lingkup dan batasan kajian, metodologi serta pendekatan perancangan, dan sistematika penulisan yang digunakan dalam penyusunan laporan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi kajian teori yang relevan sebagai dasar konseptual dalam perancangan, meliputi teori mengenai konsep *Adaptive Reuse*, bangunan cagar budaya, bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS), serta ruang publik kreatif dalam

konteks arsitektur. Selain itu, bab ini juga memuat studi preseden berupa bangunan pembanding, standar, regulasi teknis, sintesis kajian serta parameter yang berkaitan dengan perancangan.

BAB III TINJAUAN LOKASI

Bab ini menjelaskan kondisi umum wilayah perancangan yang berkaitan dengan lokasi bangunan Semarang - Cheribon Stoomtram Maatschappij (SCS) di Kota Tegal yang meliputi gambaran umum wilayah, kebijakan tata ruang, kondisi sosial ekonomi masyarakat, serta analisis lokasi atau tapak perancangan.

BAB IV ANALISIS DAN KONSEP PERANCANGAN

Bab ini memuat analisis data hasil studi literatur dan observasi lapangan yang meliputi kondisi tapak, aktivitas dan kebutuhan ruang, tata massa, serta aspek struktur, material, dan teknologi bangunan. Hasil analisis kemudian dirumuskan menjadi konsep perancangan berupa konsep tapak, zonasi ruang, tata massa, sistem bangunan, serta bentuk dan ekspresi arsitektur sebagai dasar perancangan.