

BAB II

DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

2.1 Gambaran Umum Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama Semarang merupakan satuan area yang mempunyai ciri khusus berbentuk persegi lima dan menyerupai sebuah kota tersendiri. Berdasarkan letak geografis, Kawasan Kota Lama Semarang berada di Kelurahan Bandarharjo, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang. Luas daerah Kawasan Kota Lama Semarang $\pm 31,24$ hektar, di sebelah barat berbatasan langsung dengan Kali Semarang, di sebelah utara berbatasan langsung dengan jalan Stasiun Tawang, di sebelah Timur berbatasan dengan jalan Ronggowarsito, dan di sebelah Selatan berbatasan dengan jalan Agus salim.

Lokasi Kawasan Kota Lama Semarang sangat strategis dapat dengan mudah diakses dari berbagai jurusan, terutama Jakarta – Surabaya. Selain itu, Kawasan Kota Lama Semarang juga berdekatan dengan tempat-tempat penting lainnya, seperti pusat pemerintahan di jalan Pemuda, pusat perdagangan Johar, jalan M.T Haryono, serta Pelabuhan Tanjung Emas. Struktur bangunan Kawasan Kota Lama Semarang merupakan satuan area yang sangat unik, dikarenakan perpaduan arsitektur antara struktur Kota di Eropa (Belanda) dengan lokal.

Kawasan ini seolah terbelah menjadi 2 bagian oleh sumbu (straat), mainstreet yang pada zaman Pemerintah Kolonial Herman Willem Daendels merupakan jalan Pos. Selain itu terdapat sumbu melintang yaitu Jalan Suari (d/h Kerk straat) yang menuju kearah gereja dan menjadi penghubung kegiatan utama di sepanjang mainstreet dimana terdapat gereja, tempat parade, toko serba ada, toko-toko

perhiasan, kantor, pengadilan, dan sebagainya. Kawasan Kota Lama Semarang dibangun pada tahun 1705, arsitekturnya memiliki ciri yang beragam, dari kolonial abad ke-18 (eks Pengadilan Negeri) dan abad ke-19 (Schouwburg dan bangunan bertingkat), indische awal abad ke-19 sampai pada pergantian abad ini (PTP XV, Rajawali Nusindo di Jalan Mpu Tantular, dan Gedung Bank Exim), sampai arsitektur indische tropis lanjut Thomas Karsten (Gedung Jiwasraya dan SMN/Djakarta Lloyd).

2.2 Kebijakan Pelestarian Bangunan Cagar Budaya Perda No 2 Tahun 2020

Rencana tata bangunan dan lingkungan situs Kota Lama Semarang, intervensi merupakan salah satu cara yang dapat digunakan sebagai upaya untuk menghidupkan kembali kawasan, bangunan-bangunan, jalan-jalan dan lingkungan kuno dengan menerapkan fungsi baru dalam penataan arsitektural aslinya untuk meningkatkan kegiatan ekonomi, sosial, pariwisata, dan budaya. Sedangkan kebijakan adalah tindakan mencakup aturan-aturan yang terdapat didalam suatu kebijaksanaan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan merupakan suatu Tindakan dari suatu pemerintah daerah untuk menghidupkan Kembali Kawasan-kawasan agar dapat berfungsi dan memiliki nilai.

Agar implementasi kebijakan berhasil Pemerintah Kota Semarang melakukan berbagai upaya untuk melaksanakan proyek regenerasi Kota Lama Semarang. Intervensi tersebut dilakukan di Kawasan Kota Lama Semarang melalui 2 tahap yaitu, tahap pertama fokus pada infrastruktur dan museum. Setelah proses Intervensi selesai Kawasan Kota Lama Semarang kini ramai wisatawan yang berdatangan, baik wisatawan lokal maupun wisatawan internasional. Menurut teori

George Edward III Keberhasilan implementasi kebijakan akan ditentukan oleh faktor seperti:

1. Komunikasi, memiliki peran yang penting untuk menentukan keberhasilan kebijakan publik dalam implementasi.
2. Sumber daya, yang diperlukan dalam implementasi berwujud sumber daya manusia, *financial*, dan fasilitas fisik.
3. Disposisi, adalah sikap dan komitmen dari pelaksana terhadap kebijakan atau program yang harus dilaksanakan.
4. Struktur Birokrasi, keberhasilan implementasi kebijakan public adalah struktur birokrasi.

Hasil implementasi kebijakan yang diterapkan di Kota Lama Semarang telah banyak membawa perubahan baik segi fisik maupun kondisi lingkungan sekitarnya. Kota Lama Semarang kembali hidup dan ramai pengunjung. Bangunan-bangunan tua kini menjadi spot untuk berfoto bagi pengunjung, selain itu setelah adanya intervensi ini Kawasan yang dulunya gelap sekarang menjadi indah ketika malam hari karena dihiasi dengan banyak lampu di sepanjang jalan Kawasan Kota Lama Semarang. Selain itu para Pedagang Kaki Lima (PKL) berjualan dengan rapi di tempat yang telah disediakan, tidak hanya itu banyak dibangun penginapan dan restoran serta warung kopi untuk bersantai dengan menikmati suasana Kawasan Kota Lama Semarang.

2.3 Lokasi dan Rute menuju Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama Semarang yang berbentuk blok kawasan tersendiri berada di tepi sungai Mberok secara administratif kawasan ini masuk dalam wilayah Tanjung Emas, Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang. Lokasi Kawasan Kota lama Semarang juga sangat strategis dan dapat dikunjungi dari berbagai penjuru daerah, dari arah Demak dapat masuk melalui jalur Terminal Terboyo lurus terus sampai jalan Raden Patah, dari arah Ungaran pengunjung dapat melalui jalur Banyumanik- peterongan-MT Haryono dan bundaran Bubakan, untuk yang datang dari arah barat dapat menggunakan jalur Mangkang sampai Kali Banteng kemudian pilih jalur menuju Semarang Kota dan masuk ke Bundaran Tugu Muda, lurus hingga Lawang Sewu kemudian teruskan hingga ke jalan Pemuda sampai Pasar Johar Semarang lalu pilih jalur kekiri dan lurus sampai bertemu Kawasan Kota Lama Semarang.

2.4 Kota Lama Semarang

Kota Lama adalah potongan sejarah, karena dari sinilah ibukota Jawa Tengah berasal. Kota Semarang dan Kota Lama seperti dua sisi mata uang yang tidak bisa dipisahkan begitu saja dan tentu menghadirkan keunikan tersendiri. Sebuah gradasi yang bisa dibilang jarang ada ketika dua generasi disatukan hingga menciptakan gradasi yang menarik. Kota Lama Semarang atau yang sering disebut *Outstart* atau *Little Netherland* adalah sebuah kota yang terdiri dari gedung-gedung tua yang digunakan sejak zaman Belanda. Dahulu, yang disebut Kota Lama hampir seluruh daerah di Semarang. seiring berjalannya waktu, istilah Kota Lama terpusat pada daerah Sungai Berok hingga menuju daerah Terboyo.

Secara umum karakter bangunan di wilayah Kota Lama mengikuti bangunanbangunan di benua Eropa sekitar tahun 1700 -an. Hal ini bisa dilihat dari bangunan khas dan ornamen-ornamen yang identik dengan gaya Eropa. Seperti ukuran pintu dan jendela yang luar biasa besar, penggunaan kaca-kaca berwarna, bentuk atap yang unik, sampai adanya ruang bawah tanah. Hal ini tentunya bisa dibilang wajar karena faktanya wilayah ini dibangun saat Belanda datang. Tentunya mereka membawa sebuah konsep dari negara asal mereka untuk dibangun di Semarang tempat baru mereka. Tentunya mereka berusaha untuk membuat kawasan ini bagi komunitas mereka.

Jika dilihat dari segi tata kota, wilayah ini dibuat memusat dengan Gereja Blenduk dan kantor-kantor pemerintahan sebagai pusatnya. Karena Gereja pada saat itu sebagai pusat pemerintahan di Eropa adalah Gereja dan Gubernur. Gereja terlibat dalam pemerintahan dan demikian pula sebaliknya. Bagaimanapun bentuknya dan apapun fungsinya saat ini, Kota Lama merupakan aset yang berharga bila dikemas dengan baik. Sebuah bentuk nyata sejarah Semarang dan sejarah Indonesia pada umumnya. Kota Lama Semarang bagian dari Semarang yang merupakan ibukota Jawa Tengah yang kerap sekali dilupakan, padahal dari segi sejarah, dari tempat inilah bermula daerah yang dibangun pemerintahan kolonial Hindia Belanda memang memusatkan pembangunan kota di pinggiran dari pada pelabuhan. Berdasarkan sejarahnya, Kota Semarang memiliki suatu kawasan yang ada pada sekitar abad ke-18 menjadi pusat perdagangan. Kawasan tersebut pada masa sekarang disebut Kawasan Kota Lama (<http://id.wikipedia.org>).

Pada masa itu, untuk mengamankan warga dan wilayahnya, maka kawasan itu dibangun benteng, yang dinamai benteng Vijhoek. Untuk mempercepat jalur perhubungan antara ketiga pintu gerbang dibenteng itu maka dibuatlah jalan perhubungan, dengan jalan utamanya dinamai : Heeren Straat. Saat ini bernama Jl. Letjend. Suprpto. Salah satu lokasi pintu benteng yang ada sampai saat ini adalah Jembatan Berok, yang disebut De Zuider Port. Jalur pengangkutan lewat air sangat penting hal tersebut dibuktikan dengan adanya sungai yang mengelilingi kawasan ini yang dapat dilayari dari laut sampai dengan daerah Sebandaran, kawasan Pecinan. Masa itu Hindia Belanda pernah menduduki peringkat kedua sebagai penghasil gula seluruh dunia. Pada waktu itu sedang terjadi tanam paksa (*cultur Stelsel*) diseluruh kawasan Hindia Belanda.

Kawasan Kota Lama Semarang disebut juga *Outstradt*. Luas kawasan ini sekitar 31 hektar. Dilihat dari kondisi geografi, nampak bahwa kawasan ini terpisah dengan daerah sekitarnya, sehingga nampak seperti kota sendiri oleh karena itu mendapat julukan "*Little Netherland*". Kawasan Kota Lama Semarang ini merupakan saksi bisu sejarah Indonesia masa kolonial Belanda lebih dari 2 abad dan lokasinya berdampingan dengan kawasan ekonomi. Ditempat ini ada sekitar 101 bangunan kuno yang masih berdiri dengan kokoh dan mempunyai sejarah Kolonialisme di Semarang. Kota Lama Semarang ini adalah daerah yang bersejarah dengan banyaknya bangunan kuno yang dinilai sangat berpotensi untuk dikembangkan dibidang kebudayaan ekonomi serta wilayah konservasi.

2.5 Obyek Wisata Di Kota Lama Semarang

Obyek wisata di Kota Lama Semarang merupakan gedung-gedung tinggi yang berarsitektur Eropa. Bangunan tua yang masih terawat dan terjaga ini digunakan sebagai kantor-kantor dan sebagian bangunan ditinggalkan penghuninya berikut obyek wisata di Kota Lama Semarang.

1. Jl. Letjend. Suprpto

Pada masa pemerintahan Belanda, jalur ini merupakan struktur utama kawasan dan salah satu jalan utama, yang dikenal dengan nama Heeren straat. Sebagai jalan utama, dikawasan ini banyak berkumpul bangunan kuno bernilai historis dan arsitektural yang tinggi. Kondisi bangunan pada umumnya cukup terawat dan kesatuan masing-masing bangunan membentuk *serial vision* yang menarik.

Urban heritage yang terdapat di jalan ini antara lain:

a. Gereja Blenduk

Berlokasi di Jl. Ledjend. Suprpto 32. Gereja beratap kubah ini dibangun pada tahun 1753, dan pada jaman Belanda dikenal sebagai ‘de nederlandsche Indische Kerk’. Perencanaanya adalah arsitek Belanda bernama H. P. A. de Wilde dan W. Wertmaas. Hal ini tertulis pada kolom yang terletak di belakang mimbar. Saat ini kondisi bangunan cukup terawat walaupun ada beberapa bagian yang perlu diperbaiki karena usia yang terlalu tua. Keberadaan gereja Blenduk sendiri menjadi Landmark kota Semarang pada umumnya dan Kota Lama pada khususnya. (<http://www.semarang.go.id>).

Bangunan masih berfungsi dengan baik sebagai tempat peribadatan. Pada rencana mendatang, bangunan gereja ini tetap dipertahankan fungsi dan aktivitasnya.

b. Eks Gedung Pengadilan Negeri

Berlokasi di Jl. Letjend. Suprpto 19. bangunan kuno yang kondisinya kurang terawat ini, pada masa penjajahan Belanda merupakan gedung pengadilan negeri yang khusus mengadili rakyat non Eropa. Bekas gedung pengadilan negeri ini sekarang kondisinya kurang terawat.

c. Marba

Berlokasi di Jl. Letjend. Suprpto 33. Dibangun pada pertengahan abad XIX, dulu dikenal sebagai toko serba ada ‘Ziekel’, yang merupakan toko modern satusnya di Kota Lama pada masa itu. Pembangunannya diprakarsai oleh Marta Bajunet, seorang konglomerat dari Yaman (<http://www.semarang.go.id>).

Melihat bentuk dan kondisi denahnya, gedung Marba ini cocok jika digunakan sebagai gedung pertunjukkan atau ekshebisi kecil. Karena letaknya yang strategis, tepat berada ditengah-tengah kawasan, gedung ini juga dapat digunakan sebagai pusat kegiatan penerimaan wisatawan, *Tourism Center* dan kantor pengelolaan kawasan.

d. Gedung PT. Asuransi Jiwasraya

Berlokasi di Jl. Letjend. Suprpto 23-25. Gedung ini merupakan salah satu bangunan berarsitektur *modern* pertama di Kota Lama dan merupakan hasil karya arsitek Thomas Karsten. Gedung megah yang terletak di ujung koridor Jl. Suari ini

merupakan masa pembentukan aksis visual ke arah Gereja Blenduk yang kondisinya terawat.

e. Paradeplein / Lapangan Parade

Berlokasi di Jl. Taman Srigunting. Dulu merupakan lapangan tempat tentara Belanda berparade dan berlatih. Lapangan parade yang dulu merupakan rumput, saat ini sudah menjadi taman yang kondisinya cukup terawat.

f. Hotel Jansen

Berlokasi di Jl. Letjend. Suprpto 42 merupakan hotel Eropa pertama di Semarang. makna historisnya cukup besar, karena Matahari, seorang *spion* wanita legendaris pada masa Perang Dunia II pernah tinggal di hotel tersebut. Gedung ini pernah berubah fungsi menjadi asrama polisi selama beberapa waktu sebelum akhirnya dikosongkan dan sebagian bangunannya dihancurkan. Saat ini lahan yang ada digunakan sebagai fasilitas parkir kantor Satlantas, namun secara umum kondisi lahan dapat dikategorikan sebagai *Undeveloped Land*. Sisa artefak yang masih ada adalah pagar halaman dan tiang bendera.

g. Kantor Advokat

Berlokasi di Jl. Letjend. Suprpto. Semula dikenal sebagai kantor advokat Oei Tiong Ham Concern. Gedung besar yang ada di sudut jalan ini sekarang masih berfungsi sebagai kantor advokat dan dalam kondisi kurang terawat. Letaknya bersebelahan dengan gedung PT. Rajawali Nusindo dan PT. Perkebunan XV membentuk suatu komposisi dan fasade bangunan yang menarik.

Pada dasarnya bangunan ini dimaksudkan sebagai bangunan perkantoran, maka pada pengembangannya, bangunan ini berpotensi untuk direncanakan

sebagai bangunan perkantoran. Lebih tepatnya, bangunan ini digunakan untuk perkantoran yang dapat menunjang kegiatan kawasan.

h. Bank Exim

Berlokasi di Jl. Mpu Tantular 19. Dulu merupakan rumah tonil dengan nama '*Societeit de Harmonie*'. Gedung megah yang pelaksanaan pembangunannya dimulai pada tahun 1908 ini pernah menjadi kantor '*Nederlands Handel Maatschappij*' yang dikuasai oleh Pemerintah Hindia Belanda. Bekas gedung tonil yang memiliki komposisi arsitektur yang menarik ini sekarang digunakan sebagai kantor Bank Exim dan dalam kondisi terawat.

i. Jembatan Berok

Berlokasi di ujung Jl. Letjend. Suprpto. Jembatan ini merupakan penghubung antara Jl. Letjend. Suprpto dengan Jl. Pemuda. Mengingat usia jembatan sudah cukup tua, sementara intensitas lalu lintasnya semakin bertambah, maka di samping jembatan lama didirikan jembatan baru. Di zaman Belanda, jembatan ini disebut '*Gouvernements Brug*' karena letaknya dekat dengan '*de Groote Huis*'. Nama resmi ini kemudian berubah menjadi '*Societeits Brug*' karena di depannya terdapat '*Societeit de Harmonie*'. Kata 'Berok' berasal dari bahasa Belanda 'Brug' yang berarti jembatan. (Amen Budiman, "Semarang Juwita").

Jembatan ini sangat potensial untuk dikembangkan sebagai pintu gerbang utama masuk ke dalam kawasan. Untuk lebih memanfaatkan keindahan jembatan ini, Sungai Semarang yang melintas di bawahnya juga harus dikembangkan dan dikembalikan kepada kapasitas aslinya yang dapat dilayari oleh kapal-kapal kecil.

j. Gedung H. Spiegel

Berlokasi di ujung Jl. Srigunting dan Jl. Kedasih. Dahulu digunakan oleh Perusahaan Winkel Maatschappij ‘H. Spiegel’, yang didirikan tahun 1895. Perusahaan ini antara lain mengelola toko yang menyediakan barang keperluan sehari-hari dengan model baru.

2. Jl. Kepodang

Pada masa pemerintahan kolonial, Jl. Kepodang yang semula bernama Hoogendorpstraat ini merupakan jalan utama dalam kawasan Kota Lama, sehingga tidak mengherankan apabila pada kawasan ini berkumpul banyak bangunan kuno dengan historis tinggi, di samping *style* arsitektur yang spesifik. Saat ini sebagian besar bangunan kuno di kawasan ini masih dapat dipertahankan keberadaannya sehingga kawasan ini menjadi tempat berkumpulnya urban heritage, seperti halnya Jl. Mpu Tantular, Jl. Letjend. Suprpto, Jl. Ronggowarsito. *Urban heritage* pembentukan *serial vision* kawasan adalah:

a. PT. Perkebunan XV

Berlokasi di Jl. Mpu Tantular 5. Dahulu digunakan untuk kantor ‘NV Cultuur Maatschappij der Vorstenlandeen’ (Suara Merdeka, 23 Juni 1980). Gedung dengan komposisi dan fasade bangunan menarik ini merupakan bagian dari edges kawasan Kota Lama, dan saat ini masih dalam kondisi terawat.

b. PT. Pelni

Berlokasi di Jl. Mpu Tantular 27. Dulu merupakan kaotor NV Bouw Maatschappy (Badan Perencanaan Bangunan Daerah. Pemerintah Kotamadya

Daerah Dati II Semarang). Konservasi Bangunan dan Lingkungan Kotamadya Dati II Semarang kondisi bangunan ini kurang terawat.

c. PT. Rajawali Nusindo

Berlokasi di Jl. Kepodang 25-27. Bangunan yang didirikan pada tahun 1930 ini semula digunakan untuk kantor dagang Oei Tiong Ham Cancern milik Oei Tiong Ham, yang pada masanya terkenal sebagai orang kaya di Semarang. Perencananya adalah seorang ahli bangunan atau dapat pula disebut sebagai arsitek, berkebangsaan Cina, bernama Liem Bwan Tjie. Setelah masa kolonialisme berakhir, bangunan ini diambil alih oleh Pemerintah RI. Sekarang gedung ini tetap berfungsi sebagai perkantoran dan dalam kondisi terawat.

d. Bank Bumi Daya

Berlokasi di Jl. Kepodang 34. Harian ‘de Loco motif yang sangat terkenal pada masa kolonial pernah mendiami bangunan ini selama beberapa waktu. Sebelumnya, harian ini dikenal sebagai ‘Semarangsch Nieuws en Advertentieblad’. Tahun 1863, berganti nama menjadi ‘de Locomotief’ dan tahun 1875 berpindah tangan ke CE van Kesteren. Tahun 1885, harian ini pernah ditutup dan mencoba berdiri kembali pada tahun 1947 hingga dihapuskan pada tahun 1956, kemudian diambil alih oleh pihak Bank Bumi Daya.

e. Bank Niaga

Berlokasi di Jl. Kepodang 2-4. Pada masa kolonial Belanda, bangunan ini menggunakan sebagai kantor ‘*de Spaar Bank*’. Setelah kemerdekaan, bangunan ini diambil alih dan kemudian menjadi salah satu kantor Bank Niaga.

f. Bank Dagang Negara

Berlokasi di Jl. Kepodang 6-8. Semula merupakan kantor 'Escompto Bank' milik pemerintah kolonial, kemudian dinasionalisasi oleh Pemerintah RI pada tanggal 11 april 1960 dan dijadikan kantor Bank Dagang Negara. (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah, Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Semarang, "Konservasi Bangunan dan Lingkungan Kotamadya Dati II Semarang") kondisi bangunan cukup terawat.

3. Jl. Cendrawasih

Semula Jl. Cendrawasih yang merupakan batas dari ritus kota benteng lama dikenal dengan nama Oosterwalstraat, namun di kemudian hari, sering dengan bertambahnya fungsi kawasan sebagai distrik budaya, jalan ini juga memiliki nama lain, yaitu Komedi Straat.

Urban Heritage yang terdapat pada jalan ini antara lain:

a. Stasiun Kereta Api Tawang

Berlokasi di Jl. Tawang. Stasiun Tawang ini mulai dibangun pada tanggal 17 juni 1864, bersamaan dengan pembangunan jalur kereta api dari Semarang ke Jogja melalui Solo. Pekerjaan pembangunan dipimpin langsung oleh insinyur kepala J. P. de Bordes. Pada waktu itu, pemilik dan pengelolanya adalah NV NIS (*Nederlandch Indische Spoorweg Maatschappij*). Setelah kemerdekaan Indonesia, kepemilikan dan pengelolaan bangunan diambil alih oleh Pemerintahan RI dan namanya diganti menjadi PJKA (Perusahaan Jawatan Kereta Api). Gedung ini masih berfungsi sebagai stasiun kereta api dan kondisi bangunannya pun terawat.

b. Gedung suara Merdeka

Berlokasi di Jl. Merak no 11-11a Semarang. Pada zaman Belanda pernah digunakan sebagai kantor Het Noorden (salah satu harian Belanda yang terkemuka di Semarang) juga pernah digunakan sebagai kantor harian suara merdeka selama 30 tahun kondisi bangunan terawat. Berlokasi di Jl. Merak 29. Dulu bangunan ini merupakan Sekolah Teknik, sekarang berfungsi sebagai gedung Perbekalan Kodam dan kondisinya kurang terawat.

c. EMKL Marabunta

Berlokasi di Jl. Cendrawasih 23. Bangunan Socieeteits Scopberg ini berada di tembok perbatasan benteng Kota Lama, yaitu di dinding sebelah timur. Oleh karena itu, jalan di depannya disebut sebagai *Oosterwalstraat*. Ketika kemudian gedung tonil ini berdiri, nama jalan di depannya berubah menjadi Komedie Straat. Tanggal dan tahun pasti berdirinya bangunan tidak diketahui, namun gedung ini sudah ada saat tahun 1854 berdiri suatu perkumpulan sandiwara atau tonil di kalangan masyarakat Eropa.

Perkumpulan itu mengadakan pementasan tiap bulan. Pada waktu itu, gedung ini dimanfaatkan untuk dua fungsi sekaligus, yaitu gedung tonil disebelah selatan dan gedung cafetaria sebagai fasilitas penunjang sebelah utara. Pada awal kemerdekaan, gedung ini digunakan oleh Yayasan Empat Lima dan berganti nama menjadi Yayasan Kodam. Anggota Yayasan Empat Lima ini antara lain almarhum mantan Presiden Suharto dan almarhum Soepardjo Roestam. Gedung ini dibangun pada abad XIX ini sekarang sudah berubah fungsi dan menjadi gudang milik PT. EMKL Marabunta.

4. Jl. Ronggowarsito

Selain sebagai suatu distrik religius yang berciri arsitektur spesifik Gothic, Jl. Ronggowarsito juga dikenal sebagai kawasan gedangan. Kawasan ini merupakan suatu kawasan di luar kota benteng yang kaya akan urban heritage dan bernilai historis.

Urban heritage yang ada, di antaranya adalah :

a. Susteran Gedangan dan Yayasan Kanisius

Berlokasi di Jl. Ronggowarsito 8 dan Jl. Jetjend. Suprpto 54. Dahulu dikenal sebagai ‘RK Weeshuis’ yang dibangun dan direncanakan oleh seorang arsitek Belanda, M. Nestman. Perlatakan batu pertamanya, seperti tertulis pada prasasti yang terdapat di kompleks tersebut, adalah tanggal 16 februari 1905. Bangunan ini pernah digunakan sebagai Panti Asuhan Katolik Semarang dan selain itu, juga sebagai markas tentara Gukha pada zaman penjajahan Belanda. Kompleks susteran ini sekarang lebih banyak dimanfaatkan untuk kegiatan pendidikan dan kondisi bangunannya terawat.

b. Gereja dan Pasturan gedangan

Berlokasi di Jl. Ronggowarsito 9-19. Gereja Santo Yusuf yang biasa disebut sebagai gereja Gedangan ini adalah gereja Katolik pertama di Semarang, merupakan satu-satunya gereja bergaya Gothic di Semarang dan simbol kebebasan memeluk agama di masa lalu. Perletakan pertamanya dilakukan pada tanggal 1 oktober 1870, sedangkan pembangunannya sendiri berlangsung selama lima tahun (1870-1875). Perencanaanya adalah seorang arsitek bernama Van Bakel. Gereja ini sudah pernah mengalami pemugaran pada sekitar tahun 1976. (Badan Perencanaan

Pembangunan Daerah. Pemerintah Kotamadya Daerah tingkat II Semarang, “Konservasi Bangunan dan Lingkungan Kotamadya Dati II Semarang) kondisi saat ini kurang terawat.

2.5 Aktivitas Wisatawan Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama Semarang adalah wisata yang menyediakan berbagai objek wisata maupun fasilitas-fasilitas yang dapat digunakan oleh pengunjung. Adapun wisatawan yang berkunjung ke Kawasan Kota Lama Semarang biasanya melakukan berbagai aktivitas wisata sebagai berikut:

1. Wisatawan dapat menikmati keindahan bangunan-bangunan bersejarah dengan arsitektur Eropa.
2. Wisatawan dapat berkeliling Kawasan Kota Lama Semarang dengan menyewa sepeda maupun otoped sambil menikmati keindahan Kota.
3. Wisatawan dapat berfoto dibangunan-bangunan bersejarah dan fasilitas lain yang diinginkan.
4. Wisatawan dapat berkunjung ke Pasar barang antik klitikan.
5. Wisatawan dapat berkunjung ke beberapa museum yang tersedia di Kawasan Kota Lama Semarang
6. Wisatawan dapat bersantap mengunjungi berbagai café dan restaurant dengan tema-tema menarik dan unik

2.6 Gambaran Umum Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang

(BPK2L) Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota lama Semarang memiliki pengelola yang bernama Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang (BPK2L). BP2KL merupakan lembaga non struktural yang keanggotannya melibatkan unsur pemerintah, swasta, dan masyarakat, berkedudukan dibawah dan bertanggungjawab kepada Walikota melalui Sekertaris daerah. Badan Pengelola Kawasan Kota Lama ini dibentuk melalui Peraturan Walikota no 12 tahun 2007 tentang Pembentukan Susunan Organisasi dan Tata Kerja Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L). Susunan organisasi dari BP2KL terdiri atas beberapa bagian sesuai dengan tugas dan wewenangnya masing-masing, bagian-bagian tersebut adalah :

1. Dewan Penasehat
2. Kepala BPK2L
3. Sekretariat
 - a. Bagian Umum
 - b. Bagian Perencanaan
 - c. Bagian Database
4. Bidang Pemasaran dan Hukum
5. Bidang Manajemen Konstruksi
6. Bidang Manajemen Konservasi dan Lingkungan

Seiring pelaksanaanya, Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) Semarang mengalami berbagai pergantian kepengurusan dan kepemimpinan. Saat ini ketua BPK2L adalah Ir. Hj. Hevearita Gunaryanti Rahayu yang merupakan

Wakil Walikota Semarang yang secara tidak langsung memudahkan koordinasi antara BPK2L dengan Pemerintah Kota Semarang.

2.7 Potensi Kota Lama Semarang

Semarang merupakan salah satu tujuan wisata yang mempunyai warisan budaya yang masih terjaga hingga sekarang. Misalnya saja Kota Lama Semarang. Sebagai bekas benteng pertahanan kolonial Belanda, dengan gereja Blenduk sebagai obyek yang banyak dikunjungi wisatawan, maka kawasan Kota Lama Semarang memiliki keunikan dan keindahan suasana bangunan yang tinggi dengan arsitektur Eropa yang jarang terdapat di kota lain. Nilai kelangkaan dan nilai sejarah yang dimiliki kawasan Kota Lama merupakan daya tarik tersendiri yang berpotensi untuk menarik wisatawan yang datang.

Dengan memiliki 101 bangunan kuno dan bersejarah yang terdapat di kawasan Kota Lama Semarang, sehingga bangunan yang perlu dikonservasikan secara tidak langsung telah dinilai memiliki potensi daya tarik wisata. Jika dilihat dari kondisi bangunan-bangunannya, maka kawasan Kota Lama Semarang memiliki potensi untuk dikembangkan sebagai kawasan tujuan wisata.

Banyaknya nilai-nilai budaya yang dapat dijaga dan dilestarikan. Kota Lama adalah peninggalan kolonial Belanda, dengan bangunan yang berciri khas dengan benteng-benteng yang tinggi. Dengan kompleks bangunan Eropa dengan jalan paving untuk kawasan Kota Lama yang membedakan dengan kawasan lain.

Kawasan ini memiliki berbagai macam bangunan, dengan daya tarik yang beraneka. Jembatan Berok yang merupakan penghubung Jl. Suprpto dan Jl. Pemuda. Jembatan ini sangat potensial untuk dikembangkan sebagai pintu gerbang

utama masuk ke dalam kawasan Kota Lama. Masih banyak bangunan lainnya yang juga memiliki daya tarik yang berbeda.

2.8 Potensi Kota Lama Berdasarkan Analisis SWOT

Analisis SWOT merupakan salah satu yang dapat menunjang pengembangan, SWOT meliputi: *Strenght* (kekuatan), *Weakness* (kelemahan), *Opportunity* (kesempatan), dan *Threats* (ancaman atau hambatan). Ke empat SWOT perlu mendapatkan perhatian agar dapat membantu dalam pengembangan. *Strenght* (kekuatan), harus diperhatikan sebaik-baiknya. *Weakness* (kelemahan), harus dihilangkan dengan cepat. *Opportunity* (kesempatan) atau peluang harus dapat dimanfaatkan. *Threats* (ancaman atau hambatan), atau tantangan harus dapat diantisipasi. Dengan demikian, langkah-langkah yang diambil dapat diperbaiki, dapat mendatangkan wisatawan yang berkunjung, lebih banyak mengenal seni budaya dan lebih menikmati keindahan dan keunikan.

Potensi kota Lama Semarang berdasarkan analisis SWOT, antara lain sebagai berikut:

1. *Strenght* (kekuatan)
 - a. Bangunan Kota Lama berarsitektur Eropa.
 - b. Kawasan Kota Lama merupakan komplek bangunan gedung-gedung tinggi.
 - c. Area yang jalannya terdapat pavin merupakan seluruh area Kota Lama.
 - d. Merupakan peninggalan kolonial Belanda

- e. Walaupun bangunan Kota Lama wilayah konservasi keaslian gedung-gedung ini masih tetap terjaga dan terawat.
2. *Weakness* (kelemahan)
 - a. Terdapat bangunan cagar budaya yang tidak dilestarikan.
 - b. Ketertiban transportasi yang kurang membuat jalan rumit.
 - c. Pengembangan pada bangunan cagar budaya tidak terawat.
 3. *Opportunity* (kesempatan)
 - a. Mempromosikan melalui paket-paket wisata.
 - b. Bangunan yang sudah tidak layak dihuni di konservasi, tetapi tidak merubah arsitektur bangunan yang asli.
 - c. Pengelolaan Kota Lama diprioritaskan untuk seni budaya.
 - d. Mengajak masyarakat untuk memberikan pengarahan agar mau mendukung kegiatan pelestarian dan pengembangan.
 4. *Threats* (hambatan atau ancaman)
 - a. Kawasan Kota Lama menjadi kota mati.
 - b. Penghuni bangunan yang berpindah pindah.
 - c. Belum optimalnya Kota Lama sebagai pusat perekonomian dan perdagangan karena banyak gedung yang ditinggal penghuninya, sehingga bangunan ada yang tidak dihuni atau dikosongkan.

2.9 Prospek Pengembangan Kawasan Kota Lama Semarang

Kota Lama Semarang merupakan sebuah kawasan cagar budaya di mana terdapat gedung-gedung tua dan bersejarah peninggalan Hindia Belanda yang berusia ratusan tahun dengan kondisi bangunan bergaya khas Eropa dengan pintu

utama dan jendela berukuran besar, elemen dekoratif, dan langit-langit yang tinggi. Kondisi bangunan yang masih asli dengan keunikan bangunan dan bentuk fisiknya yang membedakan dengan daerah wisata lainnya menjadikan kota lama semarang memiliki daya tarik wisata yang berbasis budaya yang sangat kuat.

Pada tahun 2015 lalu, Kota Lama Semarang ditetapkan masuk sebagai daftar sementara world heritage site oleh UNESCO. Menurut UNESCO, Kota Lama Semarang merupakan Best Preserved Colonial City karena merupakan saksi dari beberapa fase sejarah penting dalam ranah ekonomi, politik, dan sosial bagi Asia Tenggara dan dunia. Kota Lama Semarang adalah suatu kota pusat pelabuhan dengan lanskap perkotaan yang unik pada masanya. Karena itu, UNESCO menetapkan Kota Semarang sebagai tentative world heritage site. Pemerintah Kota Semarang saat ini masih berupaya agar destinasi Wisata Kota Lama Semarang bisa segera mendapatkan pengakuan dari Unesco sebagai salah satu World Heritage City, atau warisan budaya dunia. Dengan potensi daya tarik wisata yang berbasis budaya yang sangat kuat menjadikan sektor pariwisata Kota Semarang mempunyai peluang yang cukup baik untuk dikembangkan dan diharapkan mampu bersaing dengan industri pariwisata kota lain, bahkan mancanegara.

Akan tetapi Masalah sosial seperti masih adanya gelandangan/tuna wisma yang menempati bangunan-bangunan terlantar, pedagang kaki lima dan kriminalitas merupakan salah satu kendala dalam menarik wisatawan, oleh karena itu Pemerintah kota Semarang harus berusaha menghilangkan kendala-kendala dalam pelestarian Kota Lama Semarang, sehingga dapat mencari langkah untuk pengembangan Kota Lama selanjutnya. Langkah yang dapat dilakukan adalah

dengan cara merenovasi bangunan-bangunan yang sudah rusak atau tidak layak huni, tetapi tidak mengurangi nilai keaslian.

Potensi wisata yang dapat dikembangkan di Kota Lama Semarang yaitu dengan memanfaatkan keunikan bangunan-bangunan yang sudah ada di padukan dengan wisata modern yang disesuaikan kearifan local sehingga dapat tercipta inovasi tempat wisata yang baru. Inovasi tempat wisata baru yang ada di Kota Lama Semarang yaitu Taman Kota Lama, *Dream Zone Museum*, *Art Contemporarry Gallery*, *3D & Trick Art Museum*, UMKM Semarang Center dan *cafe/tempat makan baru*. Kota Lama juga dapat didukung dengan menyediakan pusat perbelanjaan (Super Market), mempromosikan ke daerah/kota lain, mengadakan seminar, karnaval ataupun mengadakan kegiatan apapun yang bersifat mengangkat drajat martabat Kota Lama Semarang.

2.10 Kendala-kendala dalam Pengembangan Kota Lama Semarang

Apabila dicermati dengan seksama, pembangunan kepariwisataan di kawasan ini akan menimbulkan dampak-dampak negatif, khususnya terhadap kondisi fisik bangunan-bangunannya yang tua dan rentan terhadap perubahan- perubahan fisik. Juga masalah-masalah sosial akan muncul, seperti semakin mencuatnya masalah prostitusi yang sekarang sudah ada di kawasan tersebut. Permasalahan dan kendala dalam pengembangan adalah sebagai berikut:

1. Terdapat beberapa bangunan cagar budaya tidak dilestarikan.
2. Implementasi kebijakan pelestarian bangunan cagar budaya belum sepenuhnya berhasil.

3. Belum optimalnya keberadaan Kota Lama Semarang sebagai pusat ekonomi karena kurang kesadaran masyarakat dalam mendukung kegiatan pelestarian bangunan kuno.

Berikut ini disajikan gambar hasil observasi mengenai bangunan-bangunan cagar budaya yang ada di Kawasan Kota Lama Semarang yaitu sebagai berikut:





Gedung Lyiod Tahun 2023



GBKI Kota Lama Semarang Tahun 2023



Gedung Pelni Tahun 2023



Gedung Oudetrap Kawasan Kota Lama Semarang



Gedung MARBA Tahun 2023



Gedung 3D Museum Kota Lama Semarang Tahun 2023

Gambar 1.1
Bangunan Cagar Budaya di Kota Lama Semarang
Sumber: Hasil Observasi, 2023