

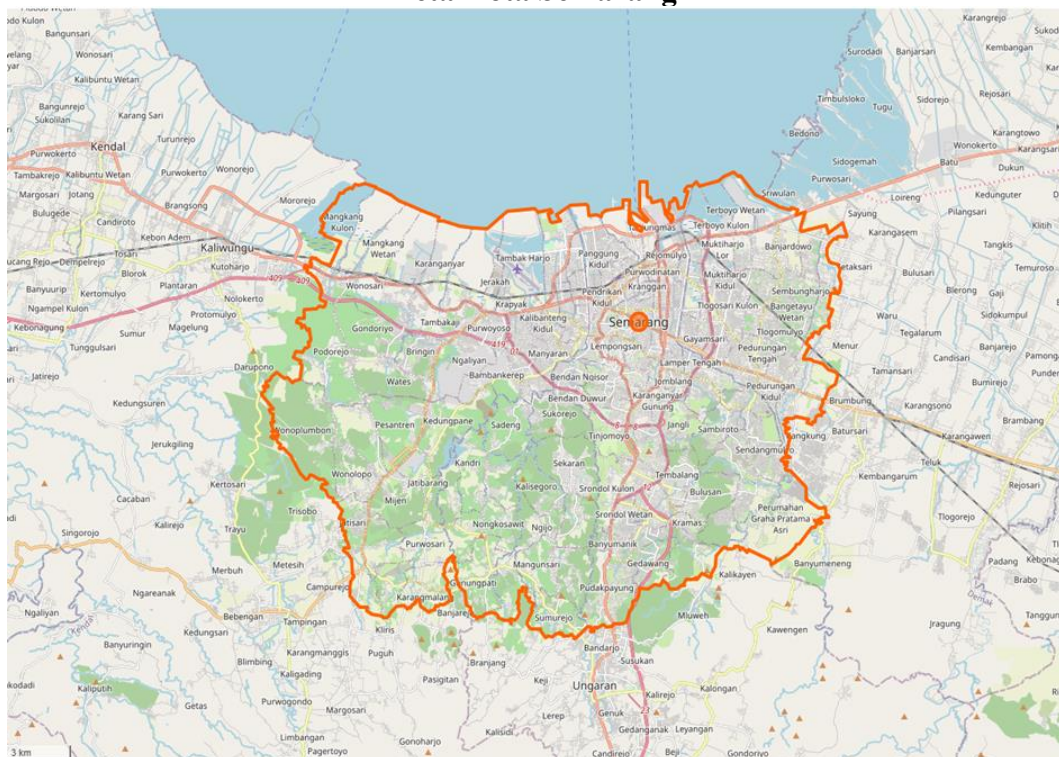
BAB II

GAMBARAN UMUM KOTA SEMARANG DAN KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG

2.1 Profil Kota Semarang

Kota Semarang merupakan Ibukota Provinsi Jawa Tengah yang berdiri sejak 2 Mei 1547 dengan jumlah penduduk sebanyak 1.694.743 jiwa. Kota Semarang memiliki luas wilayah sebesar 373,70 km² yang disebelah utara berbatasan langsung dengan Laut Jawa, di sebelah Selatan dengan Kabupaten Semarang, di sebelah barat dengan Kabupaten Kendal, dan di sebelah timur dengan Kabupaten Demak. Kota Semarang memiliki garis pantai sepanjang 13,6 km.

Gambar 2.1
Peta Kota Semarang

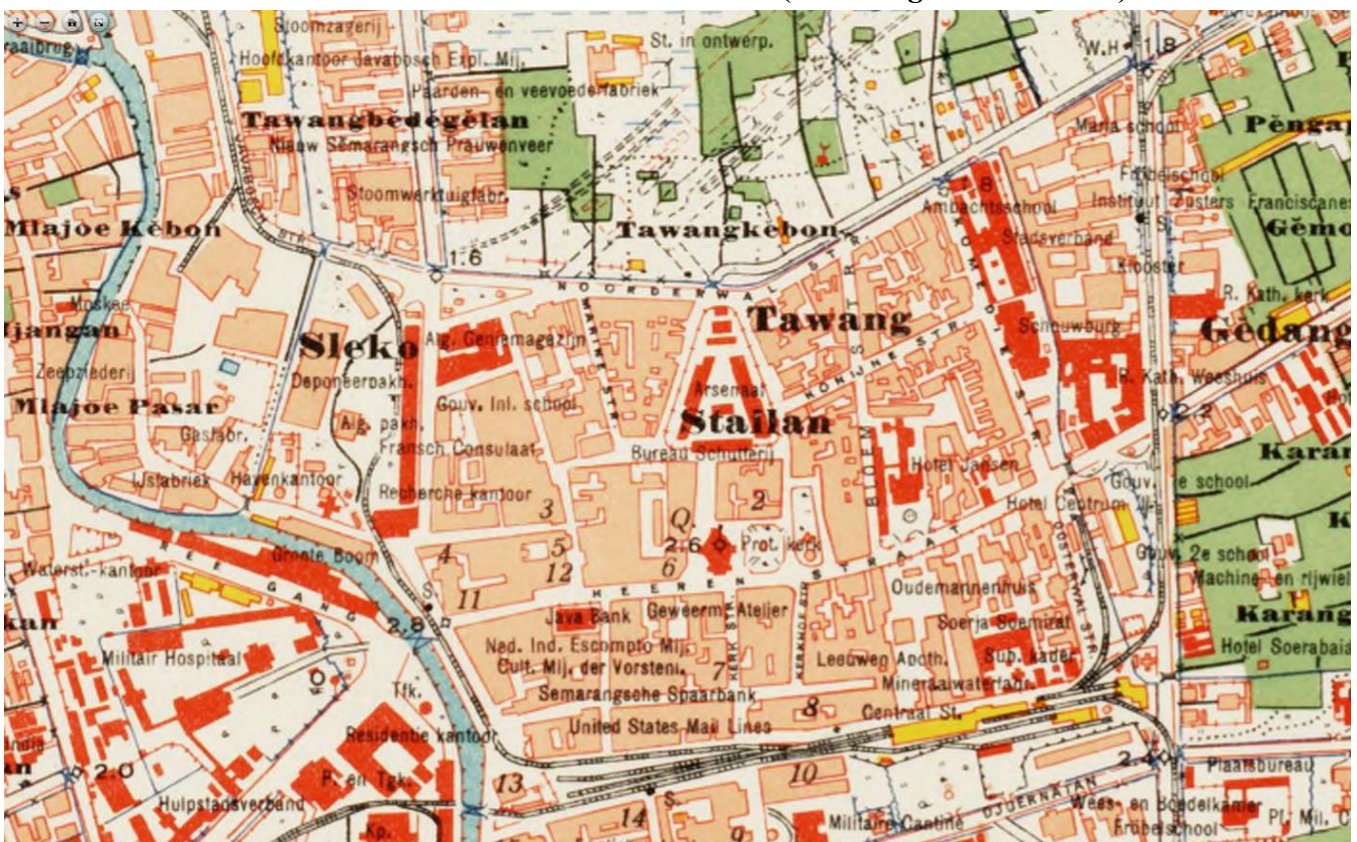


Sumber: Openstreetmap.org (2025)

2.2 Profil Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama Semarang (KKLS) telah ditetapkan sebagai Kawasan Cagar Budaya dan selanjutnya disulkan ke UNESCO sebagai *World Site Heritage* dengan dasar UU No. 11 Tahun 2010. Julukan *Little Netherland* sudah disematkan sejak tahun 1800-an karena konsep kanal dan tata ruang kota sangat mirip dengan kota yang ada di Belanda, selain itu jalan Letjen Suprpto merupakan bagian dari jalan pos Anyer – Panarukan yang sebelumnya bernama *De Heeren Staart*, Gereja Blenduk (*De Protestantse Koepelkerk te Semarang*) merupakan *landmark* dari Kawasan Kota Lama Semarang.

Gambar 2.2
Peta Kawasan Kota Lama Tahun 1908 (*Semarang en Omstreken*)

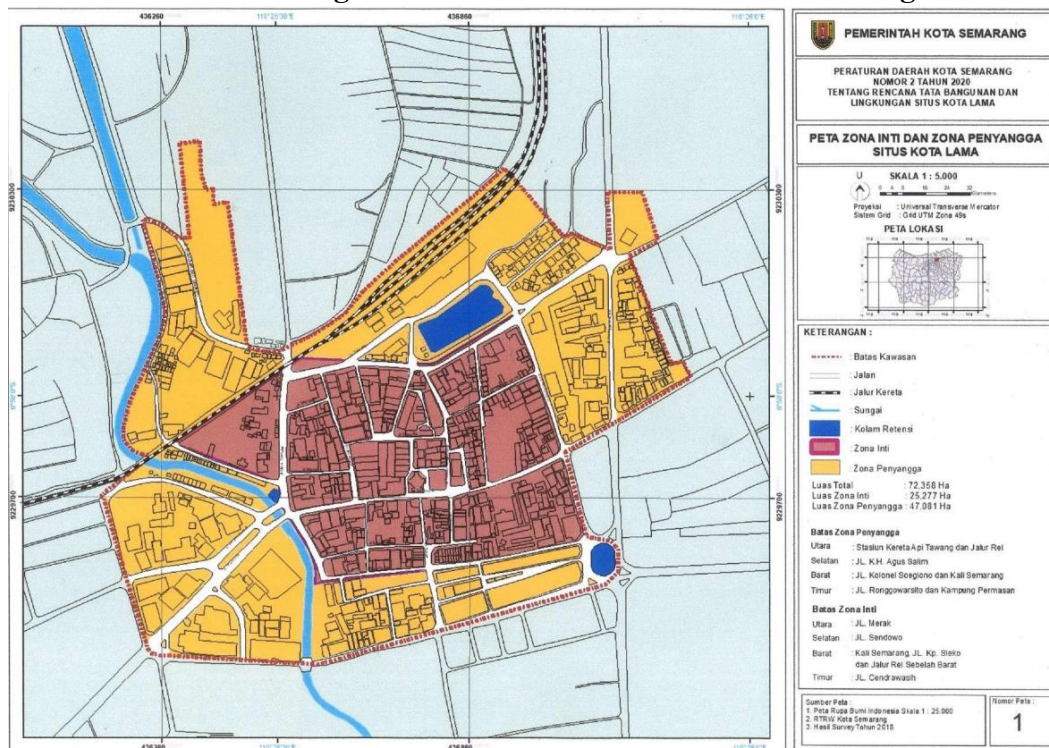


Sumber: Leiden University Libraries Digital Collections
(2025)<http://hdl.handle.net/1887.1/item:2012964>

2.2.1 Luas Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama Semarang memiliki luas sebesar 72,3 ha yang terdiri dari 25,2 ha merupakan kawasan inti dan 47 ha merupakan kawasan penyangga. Zona inti dibatasi oleh Jalan Merak di sebelah utara, Jalan Sendowo di sebelah selatan, Sungai Semarang di sebelah barat, dan Jalan Cendrawasih di sebelah timur. Jumlah bangunan yang tercatat oleh pemerintah yaitu sebanyak 116 bangunan yang terdiri dari berbagai jenis bangunan seperti perkantoran dan pemukiman penduduk, sebagian besar bangunan yang ada di Kota Lama Semarang dikategorikan sebagai cagar budaya dimana struktur bangunan dijaga, diawasi dan diperkuat oleh pemerintah supaya keaslian struktur tersebut masih sesuai dengan pertama kali bangunan tersebut didirikan.

Gambar 2.3
Peta Pembagian Zona Kawasan Kota Lama Semarang



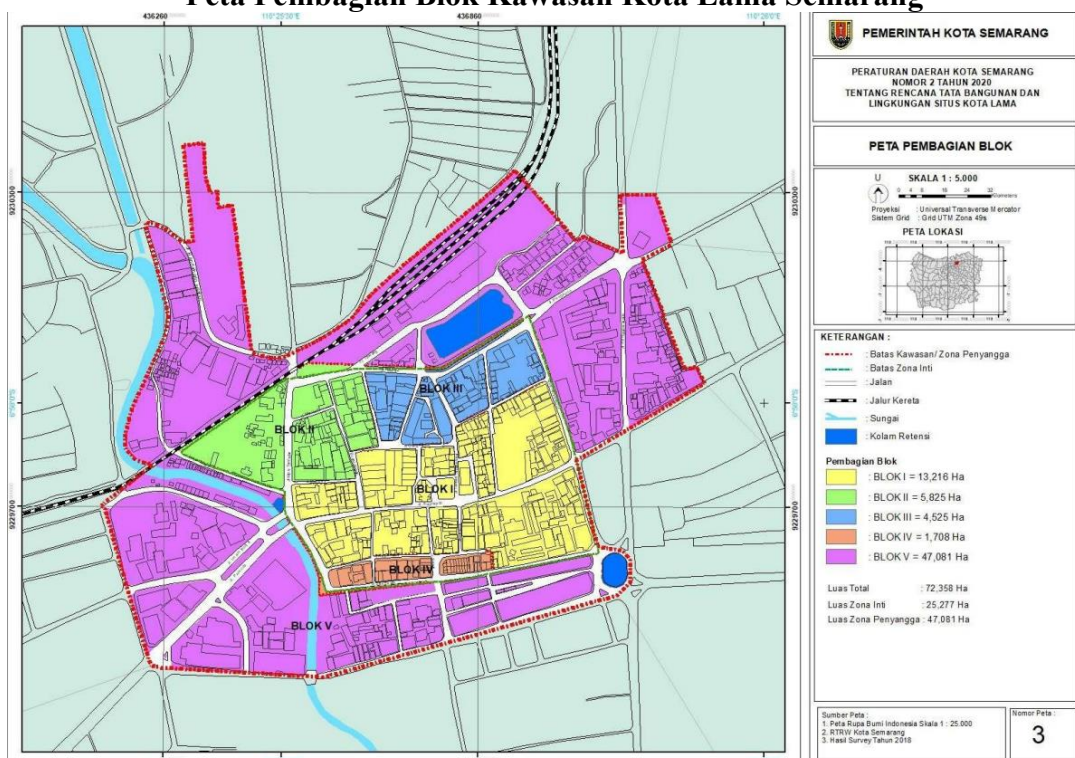
Sumber: Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020

2.2.2 Pembagian Blok Kawasan Kota Lama Semarang

Zona inti masuk kedalam blok 1-4 yang merupakan area perlindungan utama dalam menjaga bagian terpenting dari situs Kota Lama Semarang, sedangkan zona penyangga masuk kedalam blok 5 yang merupakan area yang berada diluar dan melingkari sekaligus melindungi zona inti dari situs Kota Lama Semarang. Didalam zona inti yang terbagi kedalam beberapa blok didalamnya terdiri antara lain:

1. Blok 1 dan 2 meliputi: pendidikan, perdagangan dan jasa;
2. Blok 3 dan 4 meliputi: perkantoran, perdagangan dan jasa;
3. Blok 5 meliputi: perdagangan, jasa, pendidikan, industri rumah tangga, transportasi, pelayanan umum dan pemukiman.

Gambar 2.4
Peta Pembagian Blok Kawasan Kota Lama Semarang



Sumber: Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020

2.3 Profil Bangunan Oudetrapp

Gedung Oudetrapp (*Oude Trappen*) yang namanya diambil dari “tangga tua” dalam bahasa Belanda merupakan salah satu bangunan bersejarah yang ada di Kota Semarang yang terletak di Jalan Taman Sri Gunting No. 3B dimana seperti kebanyakan gedung tua di kota lama yang memiliki gaya arsitektur khas kolonial. Gedung ini memiliki 2 lantai dengan luas lahan sebesar 1.196 m² dan luas bangunan sebesar 1.420 m² dibangun pada abad ke 18 tepatnya tahun 1834 yang difungsikan sebagai gudang cengkeh dan rempah serta gambir, letaknya yang berada dekat dengan pelabuhan dan stasiun menjadikan Oudetrapp memang berfungsi dalam mendukung kegiatan perdagangan dan administrasi di Kota Semarang.

Pada tahun 2015 gedung ini dibeli oleh Pemerintah Kota Semarang senilai Rp. 8,7 miliar dan kemudian direstorasi bersamaan dengan revitalisasi sehingga saat ini Oudetrapp sudah menjadi aset milik Pemerintah Kota Semarang dan perawatannya dikelola oleh Dinas Kebudayaan dan Pariwisata. Oudetrapp dimanfaatkan sebagai tempat yang dapat disewakan oleh masyarakat umum untuk berbagai macam kegiatan dengan daya tampung lebih dari 100 orang. Struktur bangunan Oudetrapp lantai 1 yang menyerupai aula membuat tempat ini seringkali disewakan untuk berbagai kegiatan yang sifatnya mengumpulkan orang banyak seperti pameran dan kegiatan pertunjukan kesenian, sedangkan lantai 2 pasca revitalisasi saat ini sedang direncanakan untuk digunakan sebagai kantor pengelola Kawasan Kota Lama Semarang dibawah Dinas Tata Ruang Kota Semarang, di bagian belakang terdapat lahan kosong dan dimanfaatkan sebagai *Oudetrapp Theatre* dan taman.

Gambar 2.5
Gedung Oudetrap 2 Lantai (Luar)



Sumber: Dokumentasi Peneliti (2025).

Gambar 2.6
Gedung Oudetrap Lantai 1 (Dalam)



Sumber: Dokumentasi Peneliti (2025).

Sebelum Bernama Oudetrap, bangunan ini semula dihuni oleh kelompok perusahaan asal Belanda bernama *NV Nijverheid Handels Maatschappij Insuldine Automobiel*, *NV Dunlop/Dunlop Rubber Co* dan *Insuldine Autohandel Nichiran Trading Co* yang merupakan perusahaan bergerak di bidang reparasi sepeda. Bangunan yang saat ini berdiri merupakan sisa bagian tengah dimana kedua sayap kanan dan kiri bangunan Oudetrap sudah berubah karena ada peralihan kepemilikan. Tangga tua yang berputar dan terletak didepan merupakan ikon dari bangunan Oudetrap yang sudah ada sejak abad ke-19 dan aslinya terdapat sepasang di kanan dan kiri, namun salah satunya sudah terurai dan disimpan dalam salah satu ruangan Oudetrap.

Gambar 2.7
Oudetrap Theatre



Gedung Oudetrap terdiri dari 2 jenis yaitu *Hall* dan *Theatre*. *Hall* bernuansa *indoor* yang difasilitasi pendingin ruangan dan digunakan untuk acara pameran, sedangkan *Theatre* terletak diluar dengan konsep tempat duduk bertangga untuk menampilkan acara kesenian seperti tari.

Sumber: Kompas.com dan Suaramerdeka.com

2.4 Profil Bangunan Gelatik

Bangunan Gelatik atau yang sering disebut sebagai Gedung Heritage Semarang Gelatik terletak di Jalan Gelatik No 15-17 dimana bangunan ini memiliki 2 lantai yang terletak di ujung Jalan Gelatik. Bangunan Gelatik sudah ada sejak tahun 1883 yang pada saat itu ditampilkan sebagai iklan dalam surat kabar *De Locomotiev* yang digunakan sebagai gudang gula dan dimiliki oleh “Oei Nghan” yang merupakan raja gula di Kota Semarang, pada tahun 1994 bangunan Gelatik dibeli oleh PT. Pancaniaga dan kemudian beralih menjadi Bank X, saat itu bangunan Gelatik dibeli dengan kondisi apa adanya dan dipergunakan sebagai kantor operasional cabang yang ada di Kota Semarang.

Gambar 2.8
Bangunan Gelatik



Gedung Heritage Semarang Gelatik memiliki 2 lantai dimana bangunan ini digunakan oleh Bank X sebagai salah satu kantor diantara 4 bangunan lainnya yang ada di Kawasan Kota Lama Semarang.

Sumber: *Street view* dan untaritravelnotes.com

2.5 Profil Bangunan Kepodang 64

Bangunan Kepodang 64 terletak di Jalan Kepodang No 64 yang saat ini kepemilikannya telah beralih menjadi pribadi dan digunakan sebagai Tekodeko Cafe dengan konsep kafe yang bergaya kolonial, sebelumnya Kepodang 64 merupakan bangunan bernama Rumah *Pseudo-Nieuwe Bouwen* yang terdaftar didalam Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan No. 682/P/2020 dan Keputusan Walikota Semarang No. 646/1254 Tahun 2019 sebagai bangunan cagar budaya bernomor 79.

Pada tahun 1880 bangunan ini masuk kedalam kategori bangunan yang merupakan lingkungan hunian indies berderet di ruas jalan *De Blinde Spekstraat* yang menggunakan 2 petak dengan lebar kapling sebesar 5-6m/kapling dan memanjang kebelakang kurang lebih 30 meter yang setiap kaplingnya menyisakan halaman belakang.

Gambar 2.9
Bangunan Kepodang 64 Tahun 1880 dan 2025



Perbandingan foto bangunan Kepodang 64 sekitar tahun 1880-an dan tahun 2025. Foto diambil dari sudut jalan *De Blinde Spekstraat* (Sekarang Jl. Kepodang). Sumber: Leiden University Libraries Digital Collection <http://hdl.handle.net/1887.1/item:770139> dan Dokumentasi Peneliti

Pada tahun 1940-1945 Kepodang 64 mengalami perubahan struktur bangunan yang semula berupa rumah tinggal indies menjadi bangunan bernuansa pertokoan/ perkantoran dengan ciri khas bangunan yang memiliki atap berbentuk limasan memanjang dan bertingkat. Pasca kemerdekaan Indonesia banyak warga negara Belanda yang kembali ke negaranya sehingga sejak saat itu Kepodang 64 ditinggalkan dan kosong sehingga keadaan bangunan menjadi terlantar dan tidak terawat, hingga pada tahun 2003 didalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kota Lama Semarang teridentifikasi bahwa Kepodang 64 dimiliki oleh CV. Citra Baru.

Saat revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahap pertama tahun 2017 bangunan Kepodang 64 tidak masuk kedalam proyek tersebut sehingga Kepodang 64 tidak direvitalisasi dengan kondisi bangunan saat itu rusak berat dimana seluruh pintu, jendela, tangga, lapisan dinding dan atap sebagian besar sudah hilang namun struktur pondasi bangunan masih berdiri tegak. Kepodang 64 baru direvitalisasi pada tahun 2020 dengan upaya untuk mempertahankan dan mengembalikan elemen bangunan seperti semula, berlanjut pada tahun 2021 terdapat perubahan struktur atap menggunakan konstruksi baja dan memperbaiki ornamen-ornamen khas kolonial bangunan tersebut. Kepodang 64 baru selesai direvitalisasi pada tahun 2023 dan dinamai Rumah Po Han yang memiliki 2 lantai dimana lantai 1 difungsikan sebagai rumah usaha Tekodeko Café, sedangkan lantai 2 digagas untuk mewadahi kegiatan-kegiatan seni dan budaya.

2.5 Gambaran Umum Revitalisasi Kota Lama Semarang

Revitalisasi didasarkan pada niat untuk melakukan pemugaran Kawasan Kota Lama Semarang dengan menerapkan standar yang terstruktur mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengembangan kerjasama serta alokasi anggaran untuk merealisasikan pengembangan Kawasan Kota Lama Semarang. Revitalisasi yang dilakukan di Kawasan Kota Lama Semarang memiliki tujuan supaya lingkungan dan bangunan-bangunan kuno serta aktivitas dapat hidup kembali sesuai dengan fungsinya dengan tujuan utama untuk meningkatkan sektor ekonomi dan pariwisata Kota Semarang.

Didalam Perda Nomor 12 Tahun 2015 tentang Pengelolaan dan Pelestarian Cagar Budaya Daerah menyatakan cagar budaya dimanfaatkan dan diberdayakan untuk kepentingan masyarakat dengan tetap mempertahankan kelestarian cagar budaya tersebut. Badan Pengelola Situs Kota Lama (BPSKL) memiliki peran untuk bertanggungjawab dalam mengelola, mengembangkan, dan mengoptimalkan potensi yang ada di Kota Lama Semarang. Revitalisasi Kota Lama Semarang pada tahun 2019 mengakibatkan adanya pergeseran kepentingan dalam pemanfaatan Kota Lama dimana pada awalnya kawasan ini didominasi oleh kepentingan niaga seperti perkantoran, bisnis, gudang dan lain sebagainya namun pada revitalisasi 2019 oleh Pemerintah Kota Semarang bersama BPSKL semua itu diganti menjadi kepentingan pariwisata dan ekonomi lokal.

Selain itu revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang juga memiliki tujuan untuk memperbaiki estetika dan tata ruang sehingga suasana Kawasan Kota Lama Semarang cocok untuk mendukung kegiatan pariwisata dan ekonomi lokal serta kekayaan historis dan budaya baik yang berbentuk bangunan kuno maupun bentuk kawasan yang ada. Permasalahan yang sering dijumpai seperti premanisme dan tuna wisma juga menjadi perhatian bagi pemerintah karena kedua hal tersebut apabila tidak ditertibkan maka berpotensi mengganggu keamanan dan kenyamanan bagi wisatawan yang mengunjungi Kota Lama. Permasalahan lainnya seperti banjir dan keberadaan kabel listrik maupun internet yang tidak tertata dengan baik juga menjadi perhatian dari pemerintah sehingga ditargetkan pada tahun 2022 seluruh permasalahan mengenai kabel yang tidak tertata rapi harus selesai dengan cara ditanam.

Program utama dari revitalisasi ini memiliki visi yaitu “Mewujudkan Situs Kota Lama Menuju Kota Warisan Dunia” sehingga diperlukan misi pendukung antara lain yaitu:

1. Melindungi aset-aset bangunan, infrastruktur bersejarah dan lingkungannya.
2. Menyusun dan menerapkan kebijakan dan peraturan dalam pengelolaan Kota Lama.
3. Memanfaatkan seluruh potensi lingkungan, ekonomi, sosial, budaya yang ada didalam Kota Lama sebagai modal awal dan motor penggerak utama.

Terdapat pembagian intensitas dalam pemanfaatan lahan yang dibagi menjadi dua kategori yaitu bangunan cagar budaya dan non cagar budaya serta penataan pedestrian. Ketentuan tersebut diatur bahwa pemilik bangunan cagar budaya tidak diperbolehkan untuk dilakukan renovasi dan mengubah struktur keaslian bangunan, sedangkan untuk non cagar budaya terdapat toleransi dimana bangunan setidaknya masih memiliki 80% dari bangunan aslinya. Dari adanya visi revitalisasi tersebut, maka secara langsung ada pergeseran dalam penggunaan dan pemanfaatan seluruh bangunan dan lingkungan yang ada di Kawasan Kota Lama Semarang, yang semula Kota Lama merupakan kawasan niaga kemudian dengan adanya revitalisasi maka Kota Lama menjadi kawasan pariwisata.

Berdasarkan data dari Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang ditemukan terdapat 100 bangunan yang teridentifikasi pemiliknya dan dapat dilakukan pendampingan revitalisasi aset, sedangkan terdapat 16 bangunan yang pemiliknya tidak diketahui sehingga bangunan tersebut tidak dapat dipugar untuk kemudian dapat dipergunakan.

