

BAB III

PERAN DAN RELASI AKTOR SERTA STRATEGI REVITALISASI

Dalam bab ini peneliti menyajikan hasil temuan spesifik yang didapatkan dalam proses penelitian yang dimulai dengan observasi, pengumpulan data, wawancara serta analisis menggunakan metode kualitatif. Peneliti memaparkan hasil penelitian dengan melihat dari teori yang digunakan yaitu Teori *Actor-Network* (Jaringan Aktor), dan Teori SWOT. Pada bab ini dijelaskan mengenai bagaimana peran aktor yang terlibat didalam kebijakan Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2019 serta menjelaskan mengenai bagaimana bentuk relasi antar aktor didalamnya, tantangan yang ditemukan, serta strategi yang dilakukan aktor dalam mengatasi tantangan dan memanfaatkan peluang dalam revitalisasi. Hasil penelitian ini juga dapat dilihat dari beberapa temuan hasil observasi di lapangan untuk menjawab semua rumusan masalah yang ada pada bab pertama.

3.1 Peran Aktor dalam Revitalisasi Kota Lama Semarang

Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang merupakan gagasan yang bertujuan untuk menghidupkan kembali kawasan yang sebelumnya kumuh dan tidak terawat menjadi kawasan yang menarik untuk dijadikan tempat wisata, tentu dalam pelaksanaan revitalisasi tidak hanya satu aktor saja yang terlibat namun ada banyak aktor yang terlibat didalamnya dengan masing-masing aktor memiliki perannya. Kebijakan revitalisasi ini dilatarbelakangi oleh UU Nomor 11 Tahun 2010 sehingga Pemerintah Kota Semarang mengeluarkan Perda Nomor 2 Tahun 2020 yang mengatur mengenai penataan Kawasan Kota Lama Semarang.

Dalam kebijakan revitalisasi didalamnya terdapat beberapa aktor yang terlibat baik dari pemerintah, swasta serta masyarakat. Aktor yang berasal dari pemerintah ada 5 yaitu Balai Prasarana Pemukiman Wilayah, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Semarang, Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Semarang. Terdapat aktor yang berasal dari swasta yaitu PT. Bank X serta aktor berasal dari masyarakat yaitu Asosiasi Masyarakat mBangun Oudestad dan pemilik bangunan Kepodang 64.

3.1.1 Peran BPPW Jawa Tengah

Balai Prasarana Pemukiman Wilayah (BPPW) merupakan bidang yang berada dibawah Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum dengan tugas pokok dan fungsinya sebagai perencanaan, pelaksana dan evaluasi terkait pembangunan sarana dan prasarana serta fasilitasi serah terima aset. Selain itu BPPW memiliki kewenangan untuk mengelola dan membimbing seluruh teknis dari ke-ciatakarya-an pemerintah daerah.

Dalam revitalisasi Kota Lama, BPPW memiliki komitmen untuk menjadikan Kota Lama sebagai kawasan yang memiliki konsep wisata yang lebih baru, konsep ini merupakan bentuk untuk menciptakan Kota Lama menjadi kawasan *Little Netherlands* dalam upaya mempertahankan keaslian arsitektur namun dapat disesuaikan dengan daya tarik wisata era modern.

Peran BPPW dalam revitalisasi Kota Lama memiliki tugas untuk melakukan penataan kawasan dengan melakukan pembangunan infrastruktur dasar yang mendukung sektor publik seperti konstruksi jalan bersama perangkat pendukungnya yaitu pedestrian pejalan kaki.

Adapun beberapa peran utama yang dilakukan oleh BPPW dalam pelaksanaan revitalisasi Kota Lama Semarang antara lain yaitu:

1. Pembangunan infrastruktur dasar

Kawasan Kota Lama Semarang sebelum direvitalisasi tidak memiliki infrastruktur dasar yang memadai seperti pedestrian pejalan kaki sehingga wisatawan yang mengunjungi kawasan tidak dapat menikmati Kota Lama baik untuk jalan-jalan maupun berfoto karena pejalan kaki tidak memiliki ruang khusus dan kondisi jalan bercampur antara pengendara, parkir dan pejalan kaki. Selain itu BPPW memiliki tanggungjawab dalam konsep penataan saluran baik untuk kebutuhan drainase, pipa air PDAM, instalasi kabel listrik dan internet dengan tujuan untuk merapikan instalasi.

2. Pembangunan infrastruktur pendukung

Infrastruktur pendukung yang dikonsep oleh BPPW yaitu penyediaan sarana pompa air dengan membangun 2 rumah pompa yang berada di sungai berok dan bundaran bubakan dengan tujuan untuk mengurangi terjadinya banjir di Kota Lama terlebih kawasan ini berada di dataran rendah yang tidak memiliki saluran air dengan kondisi optimal.

BPPW memiliki peran lainnya yaitu sebagai pemberi dana dari pemerintah pusat yang dianggarkan oleh Kementerian PUPR dengan tujuan khusus untuk

revitalisasi Kota Lama, dana revitalisasi ini berjumlah kurang lebih 170 miliar dan diberikan kepada Pemkot Semarang namun dengan pengawasan yang ketat oleh Kementerian dengan melihat Perda Kota Semarang terkait revitalisasi Kota Lama Semarang.

3.1.2 Peran DPRD Kota Semarang

Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Semarang merupakan lembaga legislatif dengan tugas pokok dan fungsi yaitu membuat rancangan peraturan daerah, penganggaran APBD, menyampaikan usul dan pendapat bersama dengan Walikota Semarang. Dalam kebijakan revitalisasi Kota Lama, DPRD memiliki peran didalamnya antara lain yaitu:

1. Membentuk Perda

DPRD bersama Walikota membuat Perda terkait Rencanan Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) yang berguna sebagai payung hukum bagi pemerintah dalam menjalankan kebijakan, Perda ini juga menjadi pedoman bagi pemerintah untuk bagaimana menjalankan revitalisasi dengan melihat aspek penataan ruang yang baik sehingga revitalisasi diharapkan mampu untuk berjalan dengan maksimal. Hasilnya yaitu DPRD bersama Walikota mampu menghasilkan Perda No. 2 Tahun 2020.

2. Membentuk *roadmap*

Roadmap dalam revitalisasi ini bertujuan supaya pemerintah dalam merevitalisasi Kota Lama memiliki ruang lingkup penataan dan batasan-batasan yang jelas bagian mana yang harus dikerjakan terlebih dahulu dan

bagian mana yang dapat dikerjakan berdampingan. *Roadmap* ini yang paling utama yaitu bagaimana menciptakan tujuan wisata baru di Kota Semarang sehingga memiliki dampak yang baik bagi masyarakat maupun pelaku usaha, sedangkan berdampingan dengan tujuan utama maka dilakukan perbaikan terkait sarana dan prasarana pendukung yang memadai.

3. Penganggaran APBD

DPRD menyetujui penggunaan APBD tahun berjalan untuk melaksanakan revitalisasi Kota Lama dengan mengalokasikan anggaran yang dimasukkan kedalam kategori konservasi.

3.1.3 Peran Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang (BPSKL)

Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang (BPSKL) dibentuk oleh Perda No. 8 Tahun 2003 yang sebelumnya bernama Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang (BPK2L), pada tahun 2018 melalui SK Walikota Semarang No. 053/312 Tahun 2018 terdapat pembaharuan terkait struktur organisasi. BPSKL memiliki kewenangan untuk melaksanakan konservasi dan revitalisasi terhadap aset yang disebut sebagai “Semarang Lama” yang mencakup 4 area yaitu area A Kampung Melayu, area B Kampung Kauman, area C Kota Lama, dan area D Kampung Pecinan.

Tugas pokok dan fungsi dari BPSKL antara lain yaitu mengelola, mengembangkan dan mengoptimalkan potensi kawasan tersebut dengan melakukan perencanaan, pengorganisasian dan wasdal terkait bangunan yang sifatnya yaitu Barang Milik Negara (BMN). Dari tugas pokok tersebut maka

diketahui bahwa kedudukan BPSKL sangatlah besar bagi perencanaan dan pengawasan jika dibandingkan dengan OPD terutama dalam revitalisasi Kota Lama tahun 2019, Adapun peran dari BPSKL dalam revitalisasi antara lain yaitu:

1. Memberikan rekomendasi perizinan dan kegiatan

Seluruh wilayah Kota Lama Semarang berada dibawah tanggungjawab dan pengawasan BPSKL sehingga segala perizinan baik untuk penggunaan bangunan, ruang dan wilayah perlu izin dari BPSKL. Tujuan utama dari perizinan ini yaitu untuk menjaga kelestarian dari Kota Lama itu sendiri dan tetap mempertahankan situs Kota Lama sebagai ruang publik yang berbasis pariwisata dan kebudayaan.

Perizinan dalam setiap pemanfaatan bangunan dan ruang yang ada di Kota Lama merupakan salah satu bentuk kebijakan pemanfaatan situs Kota Lama sebagai sarana publik yang dapat dimanfaatkan oleh seluruh masyarakat serta setiap kegiatan yang berizin oleh BPSKL maka diberikan fasilitas pendukung berupa petugas yang mengkoordinasi keamanan dan lalu lintas secara gratis tanpa adanya pungutan dari BPSKL maupun lainnya.

Selain itu, BPSKL memiliki tugas untuk memberikan masukan serta arahan baik untuk pemilik gedung, pengunjung, investor dan kontraktor. Tujuannya yaitu sebagai bentuk perlindungan kawasan supaya bangunan tersebut masih meninggalkan kesan kolonial era Belanda.

2. Memberikan pendampingan restorasi gedung

Restorasi merupakan bentuk kegiatan yang dilakukan dalam rangka mengembalikan kembali bentuk fisik dari statu tempat/bangunan kepada

kondisi sebagaimana awalnya dengan menghilangkan tambahan-tambahan atau melakukan perakitan kembali terhadap komponen-komponen eksisting menggunakan material baru. Salah satu implementasi terkait restorasi bangunan yaitu Oudetrap serta terdapat ratusan bangunan lainnya yang tersebar baik yang ada di zona inti maupun zona penyangga.

Restorasi ini sebagai bentuk kebijakan yang dikeluarkan oleh BPSKL sebagai perlindungan terhadap aset pusaka yang ada di Kota Lama. Setiap pemilik gedung wajib melaporkan status kepemilikan serta menjelaskan bagaimana kondisi aset bangunan, apabila bangunan tersebut dalam kondisi baik maupun buruk dan masuk kedalam cagar budaya maka BPSKL akan mengawasi renovasi dan penggunaan bangunan tersebut sesuai dengan ketentuan yaitu tetap menjaga minimal 80% dari bangunan asli.

3. Fasilitasi kerjasama

BPSKL memiliki peran sebagai fasilitator antara pemilik gedung dan pihak ketiga dengan tujuan utama yaitu pengembangan Kota Lama sebagai kawasan pariwisata. Kerjasama yang dilakukan oleh BPSKL lebih berfokus pada pemanfaatan bangunan yang ada untuk dapat digunakan baik itu oleh pemilik bangunan sendiri maupun pihak ketiga supaya bangunan tersebut tidak dalam kondisi kosong dan mangkrak.

Gambar 3.1
Bangunan PPI Kota Lama Semarang

KOLABORASI PEMANFAATAN BANGUNAN PPI DENGAN SWASTA



Bangunan PPI terletak dibelakang Gereja Blenduk merupakan bekas bangunan tua seluas 2000m² yang saat ini dimanfaatkan sebagai salah satu Pasar Barang Antik di Kota Lama. Kolaborasi ini didorong oleh BPSKL dan melibatkan Pemerintah Daerah dan Pusat.

Sumber: Pemaparan Kerjasama BPSKL Tahun 2023.

4. *Capacity Building*

BPSKL seiring berjalannya waktu terus melakukan evaluasi terkait program revitalisasi Kota Lama dengan melihat aspek penting seperti kerjasama dan hasil akhir. Dari adanya evaluasi tersebut BPSKL terus mendorong adanya *capacity building* dengan membentuk dan mengembangkan kapasitas BPSKL sebagai badan yang mengelola Kota Lama yang mandiri, pengembangan ini membuat BPSKL saat revitalisasi memiliki proses dalam meningkatkan individu anggota dengan melibatkan akademisi sebagai pemberi masukan terhadap BPSKL terkait langkah yang akan maupun sudah diambil apakah sudah sesuai dengan aspek yang berkaitan dengan hukum maupun keberlanjutan lingkungan.

Capacity building ini memiliki hasil yaitu BPSKL menjadi badan organisasi yang memiliki visi dan misi revitalisasi Kota Lama sehingga Kota Lama memiliki badan pengelola yang mampu menyelesaikan masalah terkait Kota Lama secara cepat, tepat, efektif dan efisien tanpa perlu melibatkan OPD lainnya yang ada di Pemkot Semarang.

Gambar 3.2
Destinasi Wisata Tertinggi di Jawa Tengah



Peningkatan pariwisata Kota Lama merupakan dampak dari adanya revitalisasi dan *capacity building* dari BPSKL dalam memecahkan masalah yang ada. Hasil yang didapatkan yaitu BPSKL mampu mendorong Kota Lama Semarang sebagai objek wisata sejarah yang paling diminati untuk dikunjungi nomor 1 se-Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta.

Sumber: Pemaparan Kerjasama BPSKL Tahun 2023.

5. Sosialisasi

BPSKL selaku penanggungjawab Kota Lama memiliki peran untuk melakukan sosialisasi kepada seluruh warga dan pemilik bangunan yang ada di Kota Lama terkait program revitalisasi dan kegiatan di Kota Lama. Hal

ini bertujuan supaya penduduk Kota Lama mendapatkan informasi yang *update* dari BPSKL, selain itu sosialisasi ini dibentuk dalam *Forum Group Discussion* (FGD) sehingga ada interaksi dua arah antara BPSKL dengan masyarakat.

Sosialisasi ini terakhir kali dilakukan pada tanggal 23 Januari 2025 dengan tema “Sambung Rasa Warga Kota Lama” yang dihadiri secara langsung oleh pimpinan BPSKL serta seluruh warga kota lama sebagai bentuk komunikasi antara Pemerintah dengan masyarakat.

3.1.4 Peran Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata (Disbudpar) Kota Semarang merupakan OPD yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Semarang dengan tugas pokok dan fungsinya sebagai perumus kebijakan dan penanggungjawab serta koordinasi bidang industri pariwisata, kelembagaan kepariwisataan dan bidang kebudayaan yang ada di Kota Semarang dan salah satunya yaitu bertanggungjawab mengenai Kawasan Kota Lama Semarang.

Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang merupakan OPD yang mengelola kota lama dimana OPD ini memiliki peran yang sangat penting terutama dalam merespon kebijakan revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang, peran utama Disbudpar antara lain yaitu:

1. Pelestarian dan Pengembangan Warisan Budaya

Disbudpar terus berupaya dalam melindungi dan mengembangkan nilai-nilai, ekspresi dan praktik kebudayaan yang masih bersifat tradisional terutama didalam Kawasan Kota Lama Semarang, selain itu hal tersebut juga sejalan dengan kebijakan-kebijakan yang berkaitan dengan pembangunan kebudayaan nasional dengan tujuan supaya dapat memperkaya kebudayaan nasional dan menyediakan ruang bagi seluruh budayawan dalam mengekspresikan kegiatan budaya.

2. Peningkatan Daya Tarik Wisata

Program revitalisasi yang digagas oleh Pemkot Semarang dengan dibantu dukungan dari Kementerian Pembangunan Umum membuat Disbudpar Kota Semarang menjadi OPD yang bertanggungjawab dalam tugas yang ditugaskan, Disbudpar berperan dalam meningkatkan citra Kawasan Kota Lama Semarang sebagai tujuan dari destinasi wisata di bidang sejarah dan budaya, hal tersebut disampaikan oleh Bu Yance selaku Staf Disbudpar bidang Pariwisata sebagai berikut:

“Disbudpar ini merupakan OPD yang bertanggungjawab untuk mengelola seluruh potensi pariwisata di wilayah administratif Kota Semarang, salah satunya yaitu Kota Lama Semarang. Kita tidak hanya bertanggungjawab saat revitalisasi saja tetapi kita juga memiliki rencana kedepan bagaimana setelah revitalisasi tersebut benar-benar selesai, Kota Lama akan terus hidup dan menjadi daya tarik tersendiri baik untuk wisata maupun budaya melalui promosi dan serangkaian kegiatan yang mengumpulkan banyak orang.”¹

¹ Wawancara dengan Yance selaku Kasi Pariwisata, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang.

Revitalisasi juga berfokus pada perbaikan infrastruktur kawasan, penataan ruang publik, dan penyelenggaraan acara budaya menjadi bagian dari upaya untuk dapat menarik lebih banyak lagi wisatawan untuk datang dan meramaikan Kota Lama Semarang.

3. Kolaborasi dengan Pemangku Kepentingan

Disbudpar memiliki kerjasama dengan pihak lainnya seperti komunitas lokal, akademisi dan investor. Tentu tujuan utama dari kolaborasi ini untuk dapat memastikan revitalisasi yang dilaksanakan oleh Pemkot Semarang dapat berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip mengenai pelestarian budaya dan pengembangan yang berkelanjutan seperti kolaborasi Disbudpar dengan Oen Semarang Foundation dalam menyelenggarakan Festival Kota Lama yang rutin diadakan setiap tahunnya.

4. Pengembangan Ekonomi Kreatif

Revitalisasi tahun 2019 membuka peluang dalam pengembangan ekonomi kreatif di Kawasan Kota Lama, Disbudpar mendukung inisiatif tersebut dengan menyediakan ruang yang mampu untuk mendorong partisipasi masyarakat yang memiliki potensi di bidang ekonomi dan berbasis dengan kebudayaan.

Disbudpar dalam revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2019 memegang peran penting dalam pelaksanaan kebijakan tersebut, dapat dikatakan peran Disbudpar sangat vital karena Disbudpar sebagai narahubung yang mewakili Pemkot Semarang dengan seluruh aktor yang terlibat didalam revitalisasi seperti pemilik bangunan baik yang kepemilikan swasta maupun

pribadi. Selain itu Disbudpar dalam revitalisasi tahun 2019 diberikan mandat oleh Pemkot Semarang dan Dinas Tata Ruang untuk merevitalisasi bangunan bersejarah Oudetrap yang terletak di Jalan Sri Gunting.

“Pada tahun 2015 Pemkot Semarang Bersama Dinas Tata Ruang saling berkoordinasi untuk melakukan pengambil alihan aset bangunan Oudetrap yang semula dimiliki oleh pribadi menjadi aset Pemkot Semarang, nilai transaksi pembelian tersebut mencapai 8,7 miliar untuk keseluruhan bangunan dengan kondisi apa adanya, langkah ini bertujuan untuk menyelamatkan aset bersejarah dan tetap memastikan pengelolaannya berada dibawah otoritas pemerintah daerah.”²

Bangunan Oudetrap yang berada dibawah pengelolaan Disbudpar selain revitalisasi juga dilakukan pemeliharaan rutin supaya kelestarian bangunan tersebut seperti struktur dan arsitektur sehingga fungsi dan estetika masih seperti sedia kala.

Gambar 3.3
Oudetrap sebelum dan sesudah revitalisasi



Hendi saat masih menjadi Walikota Semarang melakukan revitalisasi Oudetrap dan kawasan dengan tujuan Kota Lama menjadi *Little Netherland*, menghidupkan kembali kawasan dari aset-aset yang mangkrak menjadi tujuan utama dari revitalisasi.

Sumber: Instagram @hendrarpriyadi (2019).

² Wawancara dengan Yance Tanggal 14 Januari 2025

Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa revitalisasi yang dilakukan oleh Pemkot Semarang melalui OPD Disbudpar mendapatkan respon positif dari kalangan masyarakat. Revitalisasi juga memberikan kesan estetika yang lebih baik dan rapi namun masih mempertahankan arsitektur asli bangunan tersebut.

“Secara umum dalam revitalisasi tahun 2019 tugas utama Disbudpar lebih mempromosikan seluruh bangunan yang ada di wilayah Kota Lama untuk ditawarkan kepada investor-investor supaya bangunan bisa digunakan dan tidak mangkrak lagi setelah revitalisasi.”³

Dapat disimpulkan bahwa dalam pelaksanaan revitalisasi Kota Lama tahun 2019, Disbudpar memiliki peran sebagai unsur pelaksana dari Pemkot Semarang dalam melakukan koordinasi kepada seluruh pihak yang terlibat didalamnya, selain itu juga melakukan pelestarian budaya peninggalan Belanda supaya tetap terjaga dengan melihat Perda No. 2 Tahun 2020 mengenai Cagar Budaya Kota Lama dimana bangunan tidak boleh direnovasi tanpa persetujuan Disbudpar.

3.1.5 Peran Bappeda Kota Semarang

Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) Kota Semarang merupakan OPD yang dimiliki oleh Pemkot bertugas untuk merencanakan pembangunan daerah yang meliputi sektor ekonomi dan sumber daya alam, infrastruktur dan kewilayahan, pembangunan SDM dan kesejahteraan masyarakat, pengendalian dan evaluasi pembangunan daerah.

³ Wawancara dengan Yance Tanggal 14 Januari 2025

Dalam pelaksanaan revitalisasi, Bappeda memiliki peran antara lain yaitu:

1. Menyusun Rancangan Revitalisasi

Bappeda bertugas untuk memetakan daerah Kota Lama berdasarkan arsip yang dimiliki oleh pemerintah sehingga dari adanya pemetaan ini ditemukan luas yang ditetapkan dengan batas-batas yang jelas.

2. Mempersiapkan *Masterplan*

Setelah pelaksanaan rancangan revitalisasi Kota Lama, Bappeda kemudian mempersiapkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) baik untuk jangka waktu 1 tahun, 3 tahun hingga 20 tahun kedepan dengan mempertimbangkan aspek-aspek perubahan fisik dan sosial masyarakat.

Masterplan Bappeda ini berbentuk RPJMD yang setiap beberapa tahun sekali selalu kita evaluasi sesuai dengan kebutuhan. Dalam kebijakan revitalisasi Kota Lama sebenarnya Bappeda sudah memiliki *masterplan* sejak tahun 1990-an, namun pada saat itu sifatnya hanya parsial dan tidak mencakup seluruh wilayah Kota Lama dikarenakan keterbatasan anggaran APBD.”⁴

⁴ Wawancara dengan Melody selaku Staf dari Bappeda Kota Semarang bidang Perencanaan Infrastruktur dan Kewilayahan.

Gambar 3.4
Masterplan Bappeda untuk Kota Lama

NO	KEGIATAN	TAHUN	PELAKSANA
1.	Pavingisasi di Kawasan melalui Program P3KT - SSUDP	1996 - 1999	Kota Smg Prop Jateng
2.	Pembangunan Sub Polder Tawang, melalui Program P3KT - SSUDP.	1998 - 2000	Prop Jateng
3.	Penataan Taman/Lampu, Street Furniture dan Pembedayaan Masyarakat Kawasan melalui Program Inovasi Managemen Perkotaan Perkotaan	1999 - 2001	Depdagri
4.	Pembangunan City Walk di Jalan Merak .	2004	Pusat Prop Jateng
5.	Normalisasi Kali Semarang Tahun 2011, melalui Program Dam Jatibarang Paket C.	2011 - 2012	Kem.PU
6.	Perbaikan Taman Sri Gunting dan Taman Garuda , melalui Program P3KP	2014 -2015	Kem. PUPR
7.	Peningkatan Jl. Branjangan, melalui Dirjen Cipta Karya (1,3 M)	2016	Kem.PUPR
8.	Peningkatan Jl. Merak, melalui Dinas Bina Marga Kota Semarang (3 M)	2016	Kota Smg
9.	Konservasi Bangunan Oedetrap oleh Dinas Penataan Ruang Kota Semarang (10 M)	2017	Kota Smg
10.	Perbaikan Drainase di Jl. Kepodang dan Gelatik melalui Bantuan Keuangan dari Pemerintah Propinsi Jawa Tengah (5 M)	2017	Prop Jateng
11.	Proyek Penataan Kawasan Kota Lama Semarang	2017-2000	Kemen PUPR

Bappeda Kota Semarang memiliki *masterplan* terkait pembangunan Kota Lama yang berkaitan dengan infrastruktur dan tata ruang.

Sumber: Bappeda Kota Semarang (2025).

Masterplan tersebut dirancang oleh Bappeda Kota Semarang dengan pelaksana yang berbeda-beda, baik itu yang dilaksanakan oleh Kemen PUPR, Depdagri, Prov. Jateng dan Pemkot Semarang. Pelaksana yang berbeda tersebut dikarenakan APBD Kota Semarang yang terbatas, sedangkan untuk revitalisasi secara keseluruhan diperlukan anggaran lebih dari 150 miliar sehingga alokasi APBD yang ada dilakukan untuk menata kembali wilayah secara sendiri-sendiri dengan melakukan kerjasama dengan Pemprov Jateng, namun Pemprov juga tidak bisa memberikan dana yang banyak terkait revitalisasi.

“Bappeda bekerjasama dengan Pemprov Jateng dengan harapan mampu untuk mendapatkan dana bantuan untuk memperbaiki Kota Lama, namun karena Pemprov juga memiliki kebutuhan lain untuk pembangunan diluar daerah Kota Semarang maka Pemprov hanya bisa memberikan dana yang

tidak begitu banyak, namun tetap kita hargai karena adanya perhatian dari Pemprov.”⁵

3. Memutuskan Kebijakan Strategis

Revitalisasi Kota Lama memerlukan bantuan dan dukungan dari pemerintah pusat sehingga Bappeda berperan untuk memfasilitasi dengan membuat perjanjian/MoU.

4. Kerjasama Antar OPD

Bappeda bekerjasama dengan hampir seluruh OPD yang ada di lingkungan Pemkot Semarang, terdapat 2 OPD yang menjadi mitra yang sering bekerjasama dengan Bappeda yaitu Dinas Kebudayaan dan Pariwisata serta Dinas Tata Ruang

5. Kolaborasi dengan Masyarakat

Bappeda memiliki tanggungjawab untuk mendatangi dan melakukan pendekatan kepada seluruh pemilik bangunan baik yang cagar budaya maupun non cagar budaya secara bertahap dengan tujuan supaya pemilik bangunan tersebut mau untuk memelihara, melindungi dan memanfaatkan bangunan tersebut.

⁵ Wawancara dengan Melody Tanggal 11 April 2025

3.1.6 Peran PT. Bank X

PT. Bank X merupakan pemilik aset dari bangunan Gelatik yang terletak di Jalan Gelatik No. 15-17. 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.

PT. Bank X memiliki beberapa aset yang ada di kawasan dan salah satunya yaitu bangunan Gelatik, Adapun peran dari Bank X antara lain yaitu:

1. Revitalisasi aset perusahaan

Bank X melakukan revitalisasi bangunan Gelatik atas dasar adanya ciri khas tersendiri dari bangunan tersebut sehingga diperlukan adanya pelestarian bangunan tua dan bentuk perhatian dari perusahaan dalam merawat serta mengelola aset. Bangunan Gelatik memiliki ciri khas desain yang mengarah pada budaya-budaya Tionghoa era 1800-an baik itu dari lengkungan pintu dan jendela serta suasana didalam bangunan tersebut, sehingga Gelatik dapat dikatakan sebagai bangunan yang berbeda dengan bangunan lainnya yang bergaya Eropa di Kota Lama. Revitalisasi bangunan Gelatik juga sejalan dengan kebijakan dari perusahaan dimana bangunan ini diharapkan mampu untuk menjaga

fungsi bangunan serta membantu Pemerintah Kota Semarang dalam proses pengembangan Kawasan Kota Lama Semarang serta adanya dukungan dari *user* yang ada di Kota Lama sehingga Bank X semakin kukuh untuk melakukan revitalisasi total terhadap bangunan supaya dapat dipergunakan untuk operasional.

2. Pendanaan revitalisasi

Bangunan Gelatik yang merupakan aset resmi dari Bank X dan terdaftar di Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dalam pelaksanaan revitalisasi menggunakan 100% dana yang dialokasikan oleh Perusahaan khusus untuk revitalisasi Gelatik sebesar 8 miliar dan bukan dalam bentuk *Corporate Social Responsibility* (CSR) sehingga benar-benar langkah internal dari Bank X dalam mendukung kebijakan revitalisasi dari pemerintah.

3. Pelestarian aset perusahaan

Revitalisasi bangunan Gelatik merupakan salah satu upaya dari Bank X untuk ikut serta menjadi bagian dari pelestarian *heritage* di Kawasan Kota Lama Semarang. Selain pelestarian cagar budaya Kota Lama, Bank X juga mendaftarkan asetnya di OJK sebagai aspek legalitas bahwa Bank X merupakan pemilik resmi dan pengelola dari bangunan Gelatik. Sebagai aset perusahaan maka Bank X terus berupaya untuk mempertahankan aset dapat berfungsi dengan baik dan dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pelestarian aset yang dilakukan oleh Bank X tidak hanya terkait bangunan saja, tetapi Bank X juga melakukan pelestarian terhadap dokumen-dokumen pendukung seperti manuskrip berbentuk koran serta dokumentasi lainnya berbentuk foto peninggalan era Belanda yang merupakan dasar sejarah dan kepemilikan dari bangunan Gelatik. Adanya dokumen pendukung ini membuat Bank X memiliki dasar dalam membentuk desain dan *blueprint* yang merupakan langkah awal dari Bank X untuk dapat mempertahankan semaksimal mungkin kekhasan dari bangunan Gelatik.

3.1.7 Peran Asosiasi Masyarakat mBangun Oudestad (AMBO)

Asosiasi Masyarakat mBangun Oudetsad (AMBO) merupakan organisasi atau paguyuban yang didirikan atas dasar kebersamaan dari seluruh warga Kota Lama Semarang untuk membentuk suatu perkumpulan supaya ada koordinasi yang lebih terstruktur antar warga baik itu mengenai informasi dan lain sebagainya. AMBO beranggotakan seluruh pemilik bangunan dan warga dari Kota Lama yang mulai berdiri tahun 2017 saat ada seminar internasional dimana saat itu kondisi kawasan masih belum tertata dan banyak yang tidak terawat, seminar tersebut dihadiri oleh seluruh warga Kota Lama baik yang rumah tangga maupun yang memiliki usaha bersama dengan pemerintah, akademisi. Kemudian di tahun 2023 AMBO naik tingkat menjadi organisasi yang berbadan hukum, dengan tujuan utamanya yaitu memberikan wadah kepada masyarakat

untuk menampung seluruh permasalahan dan menyampaikannya kepada pihak-pihak terkait. Jessie selaku sekretaris AMBO mengatakan:

“AMBO ini berdiri pada tahun 2017 dengan tujuan supaya ada wadah organisasi antara warga dengan pemerintah sebagai jalur komunikasi. Seringkali kita sebagai warga Kota Lama mengalami kesulitan seperti listrik yang padam, permasalahan infrastruktur, keamanan dan lain sebagainya tapi ketika tidak ada AMBO banyak orang-orang yang bingung ingin melapor kemana, sehingga tujuan AMBO ini lebih menghimpun seluruh masalah dari masyarakat untuk dapat disampaikan kepada pihak-pihak terkait”.⁶

AMBO saat ini berperan penting tidak hanya dalam urusan menghimpun permasalahan yang muncul di masyarakat, tetapi juga memberikan edukasi kepada seluruh warga Kota Lama melalui *forum group discussion* (FGD) untuk dapat menjaga dan melestarikan bangunan sesuai dengan arahan yang ada didalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.

“AMBO ini juga sebagai organisasi yang mengedukasi seluruh masyarakat kota lama terutama bagaimana kita membantu program pemerintah dalam revitalisasi tahun 2019 untuk menuju *world site heritage*, yang biasa dilakukan yaitu memberikan informasi kepada warga untuk tidak melakukan renovasi bangunan secara sembarangan. FGD ini kita mengumpulkan bersama BPSKL dan Kelurahan”.⁷

Edukasi ini sangat penting mengingat Kota Lama sudah ditetapkan sebagai kawasan pariwisata dan cagar budaya sehingga keutuhan dan ke-khas an dari setiap bangunan yang ada harus benar-benar dijaga supaya masih sesuai dengan struktur bangunan aslinya. AMBO melakukan kegiatan ini karena pengelola

⁶ Wawancara dengan Jessie selaku Sekretaris Asosiasi Masyarakat mBangun Oudetsad (AMBO)

⁷ Wawancara dengan Jessie Tanggal 25 Januari 2025

lingkungan seperti RT dan RW dinilai kurang maksimal dalam menghimpun warga Kota Lama, bukan karena RT dan RW yang tidak melaksanakan tugasnya dengan baik namun karena lebih banyak warga Kota Lama didominasi oleh mereka yang pengusaha daripada rumah tangga sehingga organisasi dinilai lebih cocok dalam menghimpun masyarakat yang berlatar belakang dari berbagai macam profesi.

Selain itu banyak masyarakat Kota Lama yang tidak mengetahui mengenai bangunan yang dipakai, apakah bangunan tersebut masuk kedalam cagar budaya atau tidak, minimnya sosialisasi menyebabkan masyarakat harus mencari sendiri informasi mengenai bangunan yang dihuni apakah masuk kedalam cagar budaya, apabila cagar budaya maka tidak boleh sembarangan dalam melakukan renovasi dan harus mendapatkan pendampingan dari BPSKL, namun apabila tidak terdaftar dalam cagar budaya namun masuk kedalam zona Kawasan Kota Lama Semarang maka harus melapor ke BPSKL untuk ditinjau bangunan tersebut.

Pada saat revitalisasi Kawasan Kota Lama Tahun 2019, dari sudut pandang AMBO memiliki peran yang menurut Jessie selaku sekretaris tidak begitu berperan banyak didalam revitalisasi tersebut.

“AMBO ini dibentuk atas kepentingan masyarakat, namun pada saat revitalisasi Kota Lama 2019 justru AMBO ini tidak mampu untuk mengambil peran sebagai perwakilan dari masyarakat Kota Lama, kita sebagai warga tentu senang adanya pembangunan tersebut namun disini lain AMBO ketika bersuara tidak direspon dengan baik oleh pelaksana kebijakan revitalisasi.”⁸

⁸ Wawancara dengan Jessie Tanggal 25 Januari 2025

Adapun AMBO pada saat revitalisasi hanya berperan sebagai wadah komunikasi antara seluruh masyarakat dalam menyampaikan keluhan terkait proses revitalisasi yang tidak sesuai dengan harapan masyarakat seperti durasi dan kualitas pengerjaan.

3.1.8 Peran Pemilik Bangunan Rumah Po Han (Kepodang 64)

Bangunan Kepodang 64 saat ini dikelola secara pribadi oleh Poo Han dan Sylvie yang keduanya merupakan pasangan suami-istri. Pada awal tahun 2020 saat itu Kepodang 64 dibeli oleh Poo Han dengan kondisi yang kurang terawat, Sylvie selaku pemilik bangunan mengatakan:

“Saya membeli Kepodang 64 itu dalam keadaan bangunan yang luar biasa hancur, banyak sekali tembok dan struktur bangunan yang sudah roboh, atap yang hilang, kusen pintu dan jendela hancur, banyak tumbuhan liar didalam, dan bangunan tersebut menjadi tempat pembuangan sampah material dan barang rosok. Yang paling parah itu bangunan tersebut sampai digunakan tempat tinggal oleh tuna wisma yang ada di Kota Lama sehingga tidak hanya membuat bangunan tersebut menjadi kumuh, tetapi lingkungan sekitar menjadi tidak nyaman untuk dilihat, terlebih Kepodang 64 terletak didekat ujung jalan yang buntu sehingga jarang orang yang lewat daerah tersebut”.⁹

Pada saat Sylvie membeli bangunan tersebut, revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang masih berjalan sehingga setelah bangunan tersebut beralih pemilik maka secara langsung Sylvie terlibat dalam revitalisasi terkait bangunan

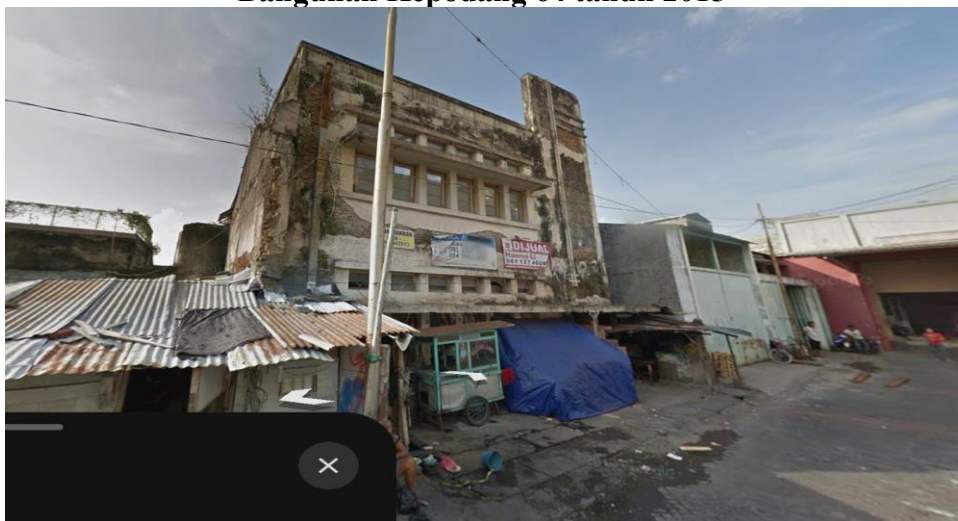
⁹ Wawancara dengan Poo Han dan Sylvie selaku Pemilik Bangunan Rumah Po Han/Kepodang 64

Kepodang 64. Adapun peran pemilik bangunan Rumah Po Han dalam revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang antara lain yaitu:

1. Pembangunan aset mangkrak

Rumah Po Han dapat dikategorikan sebagai aset mangkrak karena kondisi bangunan saat itu tidak dihuni dan tidak terawat sehingga menyebabkan kondisi bangunan menjadi rusak berat, Rumah Po Han merupakan satu-satunya sisa bangunan *indies* yang ada di Jalan Kepodang, pondasi utama bangunan tersebut masih utuh karena rumah-rumah *indies* yang ada disekitar sudah hilang. Ketika proses pembangunan, pemilik pribadi lebih dominan dalam memegang peran revitalisasi aset mangkrak, terutama aset-aset yang dimiliki oleh pribadi dimana bentuk perannya bermacam-macam seperti penentuan konsep bangunan yang direvitalisasi bertujuan digunakan untuk kepentingan rumah tangga atau bisnis.

Gambar 3.5
Bangunan Kepodang 64 tahun 2015



Bangunan Kepodang 64 dari luar tahun 2015 berstatus mangkrak, sebelum dibeli dan menjadi Rumah Po Han pemilik pada saat itu yang terdaftar adalah CV. Citra Baru dengan jenis usaha yang tidak diketahui.

Sumber: *Street View* tahun 2015

Setelah konsep tersebut ditentukan oleh pemilik maka selanjutnya pemilik harus berkoordinasi dengan BPSKL terkait konsep-konsep yang telah direncanakan, apakah konsep tersebut sesuai dengan tujuan utama dari revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang yaitu menjadikan Kota Lama berorientasi untuk wisata dan ekonomi kreatif. Apabila konsep tersebut sejalan dengan tujuan revitalisasi, maka BPSKL menyetujui dan mendampingi pemilik dalam proses pembangunan aset mangkrak, namun apabila tidak sesuai dengan tujuan revitalisasi maka BPSKL akan meninjau ulang kepada pemilik aset tersebut.

“Bentuk asli dari bangunan memang sulit untuk dipertahankan, tetapi saya terus berusaha mempertahankan beberapa ruangan dan arsitektur Belanda seperti selasar dan bentuk jendela. Keduanya itu saya bangun ulang supaya strukturnya semakin kuat.”¹⁰

Gambar 3.6
Rumah Po Han tahun 2021 dan 2023



Revitalisasi Kepodang 64 berjalan 2 tahun, dimulai pada tahun 2020 awal dan berakhir di tahun 2022. Revitalisasi dengan pendampingan BPSKL tetap mempertahankan keaslian bentuk bangunan dan menggabungkan konsep antara kolonialisme dengan orientasi wisata dan ekonomi kreatif. Pada saat ini Rumah Po Han dipakai sebagai kafe. Sumber: Dokumentasi Pemilik Bangunan (2021).

¹⁰ Wawancara dengan Poo Han dan Sylvie Tanggal 3 Februari 2025

2. Pendaftaran administrasi bangunan

Pemilik aset yang ada di Kawasan Kota Lama Semarang wajib untuk melengkapi berkas-berkas administrasi yang berkaitan dengan identitas bangunan dan kepemilikan bangunan kepada Pemkot Semarang, pendaftaran ini bertujuan sebagai upaya dari Pemkot Semarang melalui OPD Dinas Tata Ruang dalam menertibkan administrasi Kota Lama sehingga seluruh bangunan yang ada di kawasan dapat teridentifikasi dengan baik pemiliknya dan digunakan untuk mendaftarkan bangunan tersebut apakah masuk kedalam cagar budaya nasional sesuai dengan Keputusan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Nomor 682/P/2020 dan Keputusan Walikota Semarang Nomor 646 Tahun 2019.

Gambar 3.7
Prasasti Bangunan Cagar Budaya



Bangunan Rumah Po Han (dinamai sesuai Pemilik) yang terdaftar dalam cagar budaya “Tekodeko Café” memiliki nama asli yaitu Rumah Pseudo-Nieuwe Bouwen mendapatkan prasasti dari Pemerintah Kota Semarang, sebagai bukti bahwa bangunan tersebut merupakan peninggalan Belanda. Sumber: Dokumen Pribadi (2025)

Didalam prasasti tersebut terdapat *QR Code* yang dapat diakses oleh siapapun, *QR Code* tersebut dipindai oleh perangkat *smartphone* dan diarahkan ke website <https://distaru.semarangkota.go.id/BCB/jl-kepodang/79> yang isi dari website tersebut merupakan identitas sejarah dan dilengkapi oleh foto sebelum dan sesudah revitalisasi dari bangunan terkait sehingga masyarakat mendapatkan edukasi secara mudah, cepat dan tepat.

3. Pelestarian bangunan

Sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) maka pemilik pribadi pasca revitalisasi berkewajiban untuk melakukan pemeliharaan baik itu bangunan maupun lingkungan sekitar bangunan. Pelestarian ini tentu dikoordinasikan oleh BPSKL selaku pengelola resmi Kota Lama, namun untuk biaya operasional aset pribadi tetap berasal dari pemilik aset tersebut, tidak ada alokasi dana dari pemerintah maupun swasta melalui skema dana bantuan atau *CSR* (*Corporate Social Responsibility*).

“Dari pemerintah tidak ada dana bantuan ataupun *CSR* dari swasta, seluruh biaya kita menanggung sendiri-sendiri, tergantung kemampuan kita, kalau mampunya hanya segini-segini saja ya mau gimana lagi. Pemerintah hanya memberi arahan terkait revitalisasi ini konsepnya mau bagaimana, kita ya cuma bisa nurut”.¹¹

¹¹ Wawancara dengan Poo Han dan Sylvie Tanggal 3 Februari 2025

3.2 Bentuk Relasi Antar Aktor

Salah satu faktor penentu dari keberhasilan penyelenggaraan kebijakan yaitu adanya relasi atau interaksi antara aktor didalamnya seperti kontak sosial dan komunikasi. Kontak sosial yang dapat dilakukan oleh aktor yang terlibat antara lain yaitu antar perorangan, perorangan dengan kelompok, maupun kelompok dengan kelompok lainnya. Kelompok atau organisasi dapat bersifat publik, swasta maupun organisasi sosial yang sulit terlihat namun dapat dirasakan esistensinya.

Dalam kebijakan revitalisasi Kota Lama tahun 2019 tentu seluruh aktor yang terlibat didalamnya memiliki relasi, namun dari masing-masing aktor tentunya memiliki bentuk relasi yang berbeda-beda antara satu dengan lainnya.

3.2.1 Relasi BPPW Jawa Tengah

BPPW sebagai wakil pemerintah pusat yang mengawasi jalannya revitalisasi Kota Lama tahun 2019 memiliki mitra kerjasama dalam konsep pembangunan kawasan antara lain yaitu:

1. **Pemerintah Daerah**

BPPW bekerjasama dan berkoordinasi secara langsung dengan Walikota Semarang dan BPSKL terkait konsep revitalisasi yang menjelaskan bagian kawasan yang direvitalisasi akan didesain sebagai kawasan.

2. **Sektor Swasta**

BPPW memiliki mitra dengan swasta yaitu PT. Brantas Abipraya merupakan kontraktor pemenang lelang yang mengerjakan revitalisasi Kota Lama Semarang.

3.2.2 Relasi DPRD Kota Semarang

Sebagai lembaga legislatif di Kota Semarang, DPRD memiliki relasi dengan Walikota dan Wakil Walikota Semarang serta jajaran OPD yang ada di lingkungan Pemerintah Kota Semarang.

1. Walikota dan Wakil Walikota

DPRD Kota Semarang bersama Walikota dan Wakil Walikota memiliki hubungan dalam menyusun dan mengesahkan Perda yang berkaitan dengan revitalisasi,

2. Jajaran OPD Pemerintah Kota Semarang

DPRD Kota Semarang bekerjasama dengan OPD yang ada di Pemerintah Kota Semarang apabila ditemukan masalah-masalah dalam perencanaan dan pelaksanaan revitalisasi. DPRD melakukan mekanisme Rapat Dengar Pendapat (RDP) dengan dinas terkait sesuai dengan permasalahan yang ditemukan oleh DPRD untuk selanjutnya dapat didiskusikan lebih lanjut mengenai pokok permasalahan dan penyelesaian yang tepat.

Dalam relasi antara DPRD dengan Walikota, Wakil Walikota serta OPD terkait maka DPRD memiliki hak untuk memberikan evaluasi, masukan dan dorongan untuk segera menyelesaikan program-program secara baik tanpa meninggalkan masalah dikemudian hari.

3.2.3 Relasi Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang (BPSKL)

1. Pemerintah Pusat

BPSKL memiliki kerjasama khusus dengan Pemerintah Pusat dimana Bu Hevearita yang sebagai Wakil Walikota Semarang merangkap sebagai Ketua BPSKL, tujuan utamanya yaitu Wakil Walikota memiliki hak yang lebih luas dalam mengambil kebijakan strategis terutama bagi pembangunan wilayah.

2. Bappeda Kota Semarang

BPSKL dan Bappeda Kota Semarang bekerjasama dalam penyusunan dokumen perencanaan pembangunan dan regulasi yang berlaku. Bentuk perencanaan dan regulasi tersebut terbagi menjadi 4 jenis antara lain yaitu:

- Dokumen Tata Ruang berupa Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Peraturan Walikota dan Surat Keterangan Walikota.
- Dokumen terkait Rencana Pembangunan Jangka Pendek dan Menengah.
- Dokumen Teknis berupa *Masterplan*, Program Investasi, *Detail Engineering Design* (DED), Amdal Kawasan dan Lalin, *Historic Urban Lanscape* (HUL), dan *Historic Impact Assessment* (HIA).
- Penetapan Kawasan Tingkat Kota, Provinsi dan Nasional.

3. Disbudpar Kota Semarang

BPSKL dan Disbudpar Kota Semarang memiliki kerjasama dalam revitalisasi Kota Lama Semarang antara lain yaitu terkait pengelolaan

beberapa bangunan seperti Gedung Oudetrap dan Museum Bubakan yang keduanya merupakan bangunan berstatus milik pemerintah. Selain itu BPSKL melakukan penyusunan terkait agenda event yang diselenggarakan didalam Kawasan Kota Lama dengan dukungan dari Disbudpar berupa pengelolaan keamanan dan kebersihan lingkungan.

4. Satpol PP Kota Semarang

Sebagai unsur penegakan Peraturan Daerah, Satpol PP berkewajiban untuk menertibkan Pedagang Kaki Lima (PKL) dan tunawisma yang masih berada didalam Kota Lama dengan tujuan membebaskan kawasan dari kegiatan yang dapat mengganggu kenyamanan dan keamanan pengunjung. Vandalisme dan premanisme menjadi sasaran penertiban berikutnya karena banyak dijumpai coretan-coretan, pengrusakan dan pencurian barang yang ada didalam bangunan oleh orang yang tidak bertanggungjawab.

5. Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Pemukiman

Kota Lama merupakan kawasan dataran rendah yang tinggnya hanya 2 meter diatas permukaan sehingga daerah ini apabila memasuki musim hujan perlu mendapatkan perhatian khusus. BPSKL bersama Dinas PU, Dinas Perumahan dan Pemukiman melakukan pemeliharaan infrastruktur seperti penerangan jalan, taman serta kesiagaan operasional rumah pompa.

3.2.4 Relasi Dinas Kebudayaan dan Pariwisata

Disbudpar sebagai salah satu wakil dari Pemkot Semarang untuk urusan pariwisata dan kebudayaan dalam revitalisasi Kota Lama tahun 2019 memiliki mitra untuk diajak bekerjasama dalam mencapai tujuan utama yaitu

mengembalikan Kota Lama menjadi kawasan yang digunakan sebagaimana mestinya, mitra-mitra tersebut antara lain meliputi:

1. Pemerintah Pusat

Disbudpar bekerjasama dengan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat sehingga dialokasikan dana sebesar Rp. 30 miliar untuk mendukung revitalisasi Kota Lama Semarang.

2. Pemerintah Daerah

Didalam Pemerintah Daerah, Disbudpar bekerjasama dengan OPD lainnya yang terlibat didalam revitalisasi seperti Dinas Tata Ruang (Distaru), kerjasama ini meliputi perawatan bangunan Oudetrap dimana Disbudpar dan Distaru saling membagi tugas, dalam perawatan bangunan dan kelestarian seluruh biaya dianggarkan dan ditanggung oleh Disbudpar, sedangkan untuk pembiayaan operasional seperti listrik dan air dianggarkan dan ditanggung oleh Distaru.

Tidak hanya saat revitalisasi, dalam keseharian penggunaan Oudetrap sebagai penanggungjawab utama ada di Disbudpar terutama bagi pihak luar yang ingin menggunakan lantai 1 Oudetrap untuk digunakan dalam kegiatan-kegiatan maka seluruh perizinan harus melalui Disbudpar. Sedangkan untuk lantai 2 Oudetrap merupakan tanggungjawab dari Distaru dan tidak untuk digunakan dalam kepentingan komersial, lantai 2 dalam waktu dekat digunakan sebagai kantor Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang (BPSKL).

“Disbudpar Bersama Distaru saling berkolaborasi dalam revitalisasi Kota Lama, utamanya terkait bangunan Oudetrap itu kita tanggung berdua dimana lantai 1 menjadi tanggungjawab Disbudpar dan lantai 2 tanggungjawab Distaru.”¹²

3. Akademisi dan Institusi

Disbudpar bekerjasama dengan beberapa universitas di Semarang salah satunya Universitas Diponegoro dengan mengadakan penelitian dan pengembangan konsep revitalisasi dan tata ruang perkotaan yang berkelanjutan. Tidak hanya berbasis penelitian, universitas yang bekerjasama dengan menyelenggarakan diskusi ilmiah dan seminar terkait pengembangan, pengelolaan dan pelestarian Kawasan Kota Lama Semarang.

4. Sektor Swasta

Kawasan Kota Lama Semarang banyak investor dan pelaku usaha sehingga Disbudpar mendorong adanya partisipasi dari mereka untuk dapat bersama-sama saling menghidupkan sektor ekonomi kawasan melalui pembukaan usaha seperti kafe, galeri, kesenian dan toko kerajinan sehingga mampu untuk mendukung daya tarik wisata Kota Lama.

Disbudpar dalam revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2019 memiliki pola kerjasama dengan berbagai mitra-mitra lainnya dimana Disbudpar memiliki kemitraan pemerintah-swasta (*government to business*) yang lebih berfokus pada pencarian dana melalui skema investasi yang dapat menguntungkan kedua belah pihak dengan nilai yang disepakati dan investasi tersebut ditujukan utamanya untuk perbaikan infrastruktur dan fasilitas

¹² Wawancara dengan Ibu Yance Tanggal 14 Januari 2025

penunjang pariwisata di Kota Lama Semarang, kerjasama ini sering disebut sebagai Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU) dengan tujuan mendorong swasta untuk dapat ikut berkolaborasi dengan pemerintah dalam pembangunan infrastruktur.

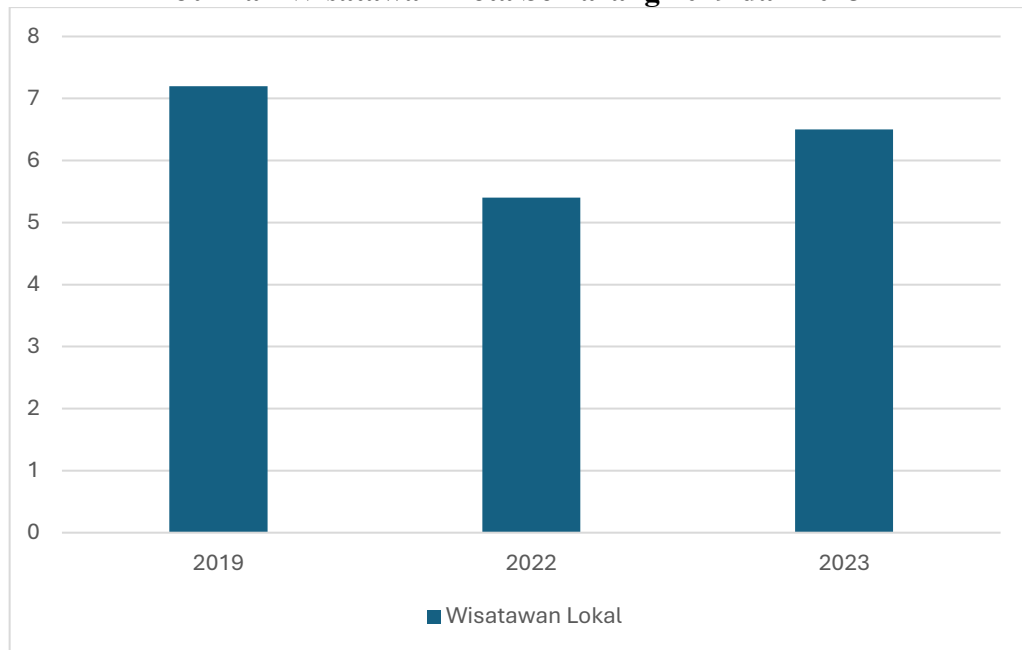
Kemitraan Disbudpar dengan akademisi berfokus pada penelitian dan pengabdian masyarakat untuk mampu menyelesaikan masalah-masalah baik itu terkait tata ruang, lingkungan maupun kemasyarakatan. Lalu kemitraan dengan komunitas lokal yaitu Asosiasi Masyarakat mBangun Oudetsad (AMBO) yang merupakan paguyuban dari seluruh warga kota lama yang ini merupakan bentuk dari penyerapan masukan dan partisipasi masyarakat sekitar.

“Disbudpar ini merupakan unsur pelaksana dari revitalisasi dan juga pasca-revitalisasi, tentunya kita sebagai pelaksana juga bertemu dengan masyarakat kota lama yang wilayahnya kita ubah menjadi lebih baik, sebagai bentuk perhatian dari kami untuk kota lama maka kami menyediakan tenaga pendukung berupa petugas keamanan untuk dapat menjamin keamanan dan ketertiban, petugas keamanan tersebut bersiaga selama 24 jam dengan pembagian 2 *shift* yang seluruh petugas keamanan tersebut memang khusus disediakan oleh Disbudpar.”¹³

Dari seluruh mitra yang bekerjasama, Disbudpar mendapatkan dukungan dari seluruh mitra terkait revitalisasi Kota Lama Semarang, adanya dukungan tersebut membuat Disbudpar memiliki pekerjaan besar dalam upaya Kota Semarang untuk mendongkrak sektor pariwisata dengan cara terus meningkatkan kunjungan baik itu wisatawan lokal maupun asing untuk mendatangi Kota Semarang dan berkunjung ke Kawasan Kota Lama.

¹³ Wawancara dengan Yance Tanggal 14 Januari 2025

Tabel 3.1
Jumlah Wisatawan Kota Semarang 2019 dan 2023



Jumlah wisatawan yang mengunjungi Kota Semarang tahun 2019, 2022 dan 2023 (dalam juta). Sumber: Data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang tahun 2024.

Sumber: Data Disbudpar Kota Semarang tahun 2024

Pasca revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2019 terjadi covid-19 yang menyebabkan sektor pariwisata menjadi menurun, namun pada tahun 2022 ada peningkatan yang signifikan dari pariwisata di Kota Semarang dan terus meningkat pada tahun 2023. Dari adanya peningkatan tersebut berdampak pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Semarang sektor pariwisata yang semula berada di kisaran 300 miliar di tahun 2019 menjadi 350 miliar pada tahun 2023, sedangkan retribusi yang masuk meningkat di angka 4 miliar pada tahun 2023 yang sebelumnya hanya di angka 2,1 miliar, dan penerimaan pajak meningkat dari 312 miliar di tahun 2019 menjadi 447 miliar di tahun 2023.

3.2.5 Relasi Bappeda Kota Semarang

Bappeda sebagai OPD yang mengatur pembangunan di wilayah administrasi Kota Semarang memiliki mitra yaitu BPSKL dan Disbudpar. Kedua mitra tersebut bekerjasama dalam hal antara lain:

1. Menyelesaikan sengketa antara masyarakat dengan pemerintah

Dalam pelaksanaan revitalisasi ditemukan permasalahan yang berkaitan antara kepentingan masyarakat dengan kepentingan pemerintah. Apabila permasalahan tersebut bersifat administratif maka diselesaikan

2. Menyediakan data mutakhir

Bappeda Kota Semarang memiliki *Masterplan* yang sangat dibutuhkan oleh BPSKL dan Disbudpar baik itu dalam proses revitalisasi maupun pasca-revitalisasi sehingga kebijakan tersebut berjalan dengan baik. Bappeda menyediakan data-data terkait baik itu yang didapatkan melalui penelitian dan jurnal akademik maupun data yang didapatkan melalui arsip pemerintah.

3.2.6 Relasi PT. Bank X

PT. Bank X selaku pemilik bangunan Gelatik memiliki relasi dalam pelaksanaan revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang antara lain yaitu:

1. Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang (BPSKL)

Aset Bank X yang berupa bangunan Gelatik terletak didalam zona inti dari Kawasan Kota Lama Semarang sehingga bangunan tersebut menjadi salah satu bangunan yang berstatus cagar budaya dan perlu adanya

perhatian khusus dalam perawatan aset. Status bangunan tersebut membuat Bank X perlu melakukan koordinasi dan kerjasama dengan BPSKL utamanya dalam pengelolaan tata ruang bangunan dan desain bangunan.

Dalam pengelolaan tersebut diatur oleh BPSKL mengenai pemanfaatan bangunan cagar budaya untuk kegiatan serta revitalisasi aset yang harus disesuaikan dengan bentuk asli dari bangunan tersebut sehingga bangunan Gelatik tetap mempertahankan ciri khas dan nilai-nilai sejarah. Seluruh koordinasi dan komunikasi terkait kebijakan dan peraturan dari Pemerintah Kota Semarang dilakukan oleh BPSKL yang kemudian disampaikan kepada Bank X

2. Kontraktor

PT. Bank X bekerjasama dengan kontraktor selaku pelaksana revitalisasi bangunan Gelatik, kerjasama ini dilakukan supaya pelaksanaan revitalisasi dapat sesuai dengan apa yang diharapkan oleh Bank X. Dalam hal ini Bank X dan kontraktor memiliki kerjasama untuk membuat *blueprint* (kerangka kerja dan rancangan terperinci yang digunakan untuk membimbing pelaksanaan proyek) dan desain terkait bangunan Gelatik.

3.2.7 Relasi Masyarakat

Penduduk Kawasan Kota Lama Semarang yang turut membentuk paguyuban berupa asosiasi memiliki mitra-mitra yang diajak untuk bekerjasama dalam revitalisasi kawasan, Adapun beberapa mitra utama yang berkolaborasi dengan masyarakat dan asosiasi yaitu:

1. Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang (BPSKL)

BPSKL merupakan organisasi dibawah Pemkot Semarang yang diajak bekerjasama oleh masyarakat Kota Lama, hal ini didasari karena BPSKL memang dibentuk oleh Pemkot secara khusus dalam mengurus Kota Lama baik itu aspek fisik, sosial, ekonomi maupun kebudayaan. Karena tugas pokok dan fungsinya yang begitu penting maka masyarakat memiliki kerjasama dengan BPSKL dengan tujuan untuk memonitor dan evaluasi dari setiap kebijakan yang dikeluarkan oleh pemerintah yaitu revitalisasi, selain itu BPSKL memiliki kewenangan dalam mengeluarkan izin pemanfaatan ruang di kawasan sehingga setiap kegiatan dan *event* yang diselenggarakan didalam kawasan maka harus bersurat pada BPSKL dalam rangka meminta izin penggunaan ruang, adanya izin yang diberikan maka BPSKL akan memfasilitasi seperti pengamanan serta *branding* dari kegiatan tersebut sehingga diharapkan mampu menjadi magnet yang menarik banyak orang untuk menghadiri dan menjaga ketertiban selama acara tersebut berlangsung.

2. Kontraktor

Masyarakat memiliki hubungan komunikasi dengan kontraktor pelaksana revitalisasi, hal ini dilakukan karena selama jalannya revitalisasi masyarakat

berhadapan langsung dengan pekerja, adanya hubungan ini membuat keluhan masyarakat terkait proses pembangunan dapat disampaikan secara langsung kepada pelaksana. Tidak hanya itu, masyarakat juga menjadi lebih diperhatikan terkait kendala yang muncul di lapangan

“Mitra kami selain dengan BPSKL juga dengan kontraktor yang mengerjakan revitalisasi di tempat kami, pada awalnya koordinasinya sangat sulit namun kami berhasil mengundang penanggungjawab untuk masuk kedalam grup *whatsapp* asosiasi yang berisi warga kota lama. Tentu ini menjadi angin segar bagi kami karena kita pernah mengalami hal kurang menyenangkan ada salah satu pekerja yang memaki-maki warga kami, hal itu langsung ditindaklanjuti oleh kontraktor dengan mengganti pekerja yang baru sehingga warga menjadi nyaman. Kontraktor juga lebih responsif terkait kerjasama dengan warga.”¹⁴

3.3 Tantangan Proses Revitalisasi

Dalam berjalannya revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2019, tentunya seluruh aktor-aktor yang terlibat didalam kebijakan tersebut menghadapi berbagai macam tantangan dan hambatan. Tantangan tersebut bentuknya tidak hanya berasal dari internal seperti struktur hierarki dan hubungan antar aktor, tetapi juga tantangan yang muncul pada saat proses revitalisasi sedang berlangsung. Baik dari pemerintah, swasta maupun masyarakat masing-masing memiliki tantangan tersendiri yang dialami sehingga satu dengan yang lainnya memiliki perbedaan.

3.3.1 Tantangan Pemerintah

Dalam revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2019, pemerintah dapat dikatakan memegang peran yang paling besar diantara aktor-aktor lainnya,

¹⁴ Wawancara dengan Jessie Tanggal 25 Januari 2025

besarnya peran yang dipegang oleh pemerintah membuat tantangan yang dihadapinya juga lebih besar dan kompleks jika dibandingkan dengan aktor lain. Adapun tantangan yang dihadapi oleh pemerintah antara lain yaitu:

1. Kearsipan bangunan peninggalan Belanda

Buruknya sistem pengarsipan di Indonesia terutama pasca kemerdekaan merupakan masalah di masa yang datang, hal tersebut baru dapat dirasakan oleh Pemerintah Kota Semarang pada saat perencanaan revitalisasi Kota Lama Semarang. Pengarsipan dokumen yang buruk tersebut menyebabkan pemerintah tidak memiliki atau memiliki dokumen namun tidak lengkap yang berkaitan dengan sejarah dari Kota Lama, transkrip tersebut tentu sangat penting bagi Pemerintah Kota Semarang karena hal tersebut berkaitan dengan penyusunan peraturan mengenai bangunan cagar budaya di Kota Lama Semarang, terlebih banyak bangunan di Kota Lama yang mangkrak dan tidak terawat membuat pemerintah tidak dapat mengetahui asal-usul dari bangunan tersebut, asal-usul yang tidak jelas tentu membuat pemerintah membutuhkan waktu yang lebih panjang dalam mencari dokumen dan transkrip tersebut.

Dalam urusan dokumen ini, Disbudpar merupakan OPD yang bertanggungjawab dalam mengurus kelengkapannya. Minimnya dokumentasi yang dimiliki oleh pemerintah membuat Disbudpar harus mencari jalan keluar yang tidak mudah, salah satunya yaitu melakukan kerjasama luar negeri dengan Belanda, karena Indonesia merupakan bekas jajahan Belanda tentu banyak kearsipan yang disimpan oleh Belanda.

Selain tantangan terkait dokumentasi yang ada di luar negeri, tantangan lain muncul yaitu birokrasi yang rumit, Pemerintah Kota Semarang harus bekerjasama dengan Kementerian Kebudayaan untuk mendapatkan akses ke museum Leiden Belanda.

2. Pendanaan revitalisasi

Pemerintah Kota Semarang memiliki APBD yang berasal dari PAD dan dana bantuan dari pemerintah pusat, namun APBD yang dimiliki tidak mencukupi untuk menjalankan revitalisasi Kota Lama Semarang. Untuk melakukan revitalisasi Kota Lama setidaknya diperlukan dana lebih dari 100 miliar, sedangkan APBD Kota Semarang pada saat itu tidak ada alokasi dana untuk revitalisasi Kota Lama Semarang sehingga revitalisasi tidak diambil dari APBD, Pemerintah Kota Semarang mengajukan bantuan kepada pemerintah pusat melalui Kementerian PUPR untuk mendapatkan bantuan pendanaan revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang.

3. Kesadaran masyarakat

Kawasan Kota Lama tidak hanya diisi oleh bangunan niaga, namun didalamnya juga terdapat perkampungan yang dihuni secara pribadi. Permasalahan yang ada di pemukiman yaitu adanya perilaku masyarakat yang tidak memiliki kesadaran untuk dapat merawat dan memelihara bangunan yang dihuni seperti melakukan renovasi serta membiarkan kondisi bangunan tersebut apa adanya, masalah ini didasari karena tidak adanya aspek legalitas terkait aturan cagar budaya yang mengatur

bagaimana penduduk yang menghuni harus menjaga dan merawat bangunan tersebut.

4. Keterbatasan lahan

Kawasan Kota Lama memiliki tata ruang yang cukup padat dengan jumlah bangunan melebihi 100 dalam area seluas 72,3 hektar, terbatasnya lahan ini menyebabkan muncul masalah baru yaitu ketersediaan kantong parkir. Sebagai destinasi wisata dengan jumlah kunjungan yang mencapai jutaan wisatawan dalam 1 tahun tentunya diperlukan lahan parkir yang memadai sehingga wisatawan yang berkunjung dapat memarkirkan kendaraannya di tempat yang telah ditentukan dan tidak menggunakan pedestrian maupun tepi jalan untuk parkir kendaraan bermotor.

5. Kepentingan pribadi

Pemerintah memiliki tantangan terutama masyarakat yang memiliki aset pribadi dimana terdapat perbedaan kepentingan dalam pemanfaatan lahan yang ada di kota lama. Pemerintah menginginkan kota lama menjadi kawasan berbasis wisata, sedangkan masyarakat memiliki kepentingan sendiri dalam memanfaatkan asetnya.

3.3.2 Tantangan PT. Bank X

Dalam pelaksanaan revitalisasi, Bank X menghadapi beberapa tantangan terkait dengan bangunan Gelatik antara lain:

1. Kondisi bangunan

Bank X melakukan revitalisasi bangunan Gelatik pada saat yang bersamaan dengan program revitalisasi yang dilakukan oleh pemerintah,

proses revitalisasi Gelatik memakan waktu kurang lebih 1 sampai 2 tahun. Dalam revitalisasi tersebut kondisi bangunan Gelatik hampir seluruhnya tidak berbentuk sebagai bangunan karena kondisi atap yang sudah hilang serta tembok di beberapa titik yang sudah roboh, selain itu lingkungan sekitar bangunan dipergunakan sebagai tempat pedagang kaki lima yang mendirikan tenda dan membuat kondisi bangunan semakin kumuh akibat sampah yang dibuang secara sembarangan oleh pedagang.

Gambar 3.8
Bangunan Gelatik pada tahun 2015



Pada tahun 2015, bangunan Gelatik mengalami kondisi yang kurang terawat dimana bangunan hampir tidak berbentuk serta atap yang sudah hilang, kondisi lingkungan yang kumuh disebabkan oleh pedagang liar. Sumber: *Street view* tahun 2015.

2. Desain bangunan

Bangunan Gelatik memiliki ciri khas tersendiri yaitu bentuk kusen jendela dan pintu yang memiliki lengkungan berbentuk setengah

lingkaran diatas dan jendela serta pintu yang memiliki desain kusen berjenis krepyak dan berbahan dasar kayu. Bank X terus berupaya mengembalikan kondisi dari bangunan Gelatik menjadi bentuk bangunan seperti semula pada tahun 1885 namun hal ini tidak dapat terlaksana 100% mengingat pada saat ini sudah jarang ditemukan produsen yang memproduksi dengan desain sejenis.

3. Ketersediaan bahan

Didalam bangunan Gelatik masih mempertahankan keramik lantai yang memiliki pola khusus, ornamen dinding dan lampu gantung serta plafon yang mengadopsi desain kuno membuat Bank X mengalami kendala terkait ketersediaan bahan tersebut. Bagian dari ornamen tersebut saat ini sudah tidak ada yang menjual sehingga Bank X hanya bisa rekondisi dan memperbaiki supaya bangunan Gelatik masih dapat mempertahankan peninggalan bangunan asli sebaik mungkin.

3.3.3 Tantangan Masyarakat dan Pemilik Bangunan

Penduduk yang menghuni Kota Lama merupakan obyek yang paling merasakan dari adanya revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang, namun dalam berjalannya revitalisasi ternyata masyarakat tidak terlalu dilibatkan secara langsung oleh pemerintah. Adapun beberapa tantangan yang dihadapi masyarakat saat proses revitalisasi antara lain yaitu:

1. Koordinasi antar aktor

Masyarakat mengeluhkan adanya sistem koordinasi yang sangat buruk antara pemerintah dengan masyarakat maupun swasta dengan masyarakat,

seringkali aduan-aduan yang dibuat oleh masyarakat terkait jalannya revitalisasi tidak ditanggapi dengan baik oleh pemerintah sehingga hal tersebut membuat masyarakat menjadi marah karena tuntutan-tuntutannya justru tidak dipenuhi oleh pemerintah, selain itu BPSKL tidak terlalu memperhatikan masyarakat dan tidak ada sama sekali anggota DPRD Kota Semarang yang datang ke Kota Lama dan menanyakan kepada masyarakat apakah ada kekurangan dalam pelaksanaan revitalisasi tersebut.

Muncul tantangan lainnya yang berkaitan dengan himbauan atau pengumuman dari pemerintah, tantangan tersebut berupa surat himbauan dan pengumuman dari pemerintah yang seolah-olah sifatnya sangat mendadak sehingga masyarakat tidak diberikan waktu untuk mempersiapkan.

Buruknya komunikasi membuat mereka mengalami kesulitan terutama bagi masyarakat yang jalannya terdampak revitalisasi, akses yang tersedia satu-satunya hanya dari jalan tersebut sehingga menyulitkan mobilitas baik untuk warga sekitar maupun pendatang yang ingin berpergian keluar masuk kawasan, terlebih banyak tempat yang digunakan sebagai bisnis menjadikan omset bulanan mereka berkurang dari sebelumnya.

2. Premanisme dan tuna wisma yang merajalela

Selain antara masyarakat dengan pemerintah, tantangan berikutnya yaitu adanya premanisme dan tuna wisma di Kota Lama yang sulit untuk diatur, seringkali masyarakat bersenggolan dengan premanisme dan tuna wisma.

Keberadaan preman dan tuna wisma menyebabkan lingkungan kawasan menjadi buruk, selain itu keamanan kawasan menjadi tidak aman karena kejahatan seperti pencurian sangat sering terjadi baik itu menasar barang-barang milik penduduk yang ada didalam bangunan maupun barang umum seperti besi dan tempat sampah. Sering dijumpai tuna wisma menggunakan bangunan yang mangkrak menjadi tempat tinggal.

Tidak hanya itu, keberadaan preman di lingkungan Kota Lama Semarang membuat adanya keributan di kawasan karena sering dijumpai preman-preman yang ada saling berkelahi dengan alasan memperebutkan kawasan kekuasaan untuk digunakan sebagai parkir liar.

3. Kualitas infrastruktur yang kurang sesuai

Fokus utama dari revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang yaitu melakukan penataan ruang dan pemanfaatan aset bangunan mangkrak untuk dapat dimanfaatkan sebaik-baiknya, selain itu keberadaan aset mangkrak yang kemudian dilakukan perbaikan dengan harapan memberikan kesan estetika yang baik bagi Kota Lama karena seluruh bangunan dalam keadaan bersih dan terawat. Namun konsep yang dibawa oleh Pemkot Semarang yaitu menjadikan Kota Lama sebagai *Little Netherlands* dan tempat wisata justru banyak ditemukan infrastruktur yang kurang berguna dan kualitas pembangunan yang kurang baik.

Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang yang mengubah estetika saat malam hari dengan memberikan banyak lampu ternyata menyulitkan bagi aksesibilitas warga sekitar, kehadiran lampu yang terlalu banyak ternyata

ditempatkan pada titik-titik keluar masuk bangunan seperti didepan pintu dan gerbang. Selain permasalahan lampu, revitalisasi mencakup penataan kabel yang semula berada di tiang listrik yang kemudian dipindahkan ke dalam tanah menyisakan permasalahan baru bagi warga Kota Lama.

Pemindahan instalasi listrik tersebut membuat Kota Lama sering mengalami pemadaman yang tidak terduga, ini membuat kegiatan masyarakat menjadi terganggu terutama bagi mereka yang memiliki usaha rumah makan, kafe, pertokoan dan perkantoran. Listrik yang mati membuat rumah makan dan kafe tidak dapat menyajikan dan melayani pelanggan secara maksimal, sedangkan pertokoan dan perkantoran mengalami operasional yang tersendat.

4. Pelaksanaan revitalisasi yang molor

Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2019 dalam pelaksanaannya mengalami keterlambatan waktu penyelesaiannya, molornya waktu pelaksanaan tersebut diakibatkan adanya perubahan desain dari Kota Lama Semarang dari Kementerian PUPR yang semula menggunakan paving biasa lalu diganti menjadi paving yang berasal dari batu alam. Perubahan tersebut membuat pelaksanaan revitalisasi tidak dapat diselesaikan tepat waktu, kondisi jalan yang semula sudah dibuka kemudian ditutup dan dibongkar lagi.

Perbaikan jalan membuat lingkungan menjadi kotor serta pemilik bangunan yang ada di Kota Lama dan digunakan sebagai bisnis sangat berpengaruh terhadap pendapatan, pengunjung yang ingin mendatangi Kota Lama baik

untuk berwisata maupun mencari kuliner menjadi malas dikarenakan banyak akses jalan yang ditutup sehingga pengunjung lebih memilih untuk mencari tempat lain. Hal ini tidak dirasakan oleh pengunjung dari luar kota saja namun orang asli Semarang juga sudah malas untuk mengunjungi Kota Lama karena kondisi yang tidak memungkinkan untuk dijadikan destinasi wisata akibat dari pelaksanaan revitalisasi yang tidak kunjung selesai.

5. Partisipasi yang kurang

Hubungan antara masyarakat dengan aktor lainnya pada saat revitalisasi Kota Lama berjalan kurang baik karena aktor lainnya seperti pemerintah tidak mampu menyediakan ruang komunikasi yang baik dengan masyarakat Kota Lama, hal ini banyak dikeluhkan oleh pemilik bangunan terutama ketika ada keluhan-keluhan terkait revitalisasi yang tidak ditanggapi dengan baik oleh pemerintah.

Bentuk partisipasi yang kurang terlebih dari Pemkot Semarang selaku pembuat dan pelaksana kebijakan membuat masyarakat menjadi marah kepada pemerintah, keberadaan masyarakat tidak dianggap sebagai suatu objek yang juga harus didengar partisipasinya, hal seperti ini sudah terjadi sejak awal revitalisasi dilaksanakan hingga tahun 2024, bentuk komunikasi yang terjadi hanya satu arah dimana informasi dari pemerintah dapat diterima oleh masyarakat, tetapi masyarakat komunikasi dengan pemerintah sama sekali tidak ada tanggapan. Pemkot Semarang baru-baru ini mulai membuka ruang diskusi publik dengan masyarakat Kota Lama melalui perwakilan dari BPSKL.

3.4 Strategi dan Pemanfaatan Peluang dalam Revitalisasi

Kebijakan revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang, tentu aktor yang terlibat didalamnya memiliki sudut pandang yang berbeda-beda dalam melihat peluang yang dapat mendatangkan keuntungan. Pemerintah, swasta dan juga masyarakat/pribadi memiliki beberapa peluang yang dapat dimanfaatkan dan kemudian membentuk strategi supaya peluang tersebut dapat dimanfaatkan semaksimal mungkin.

3.4.1 Pemerintah

Pemerintah dalam pelaksanaan revitalisasi melihat beberapa peluang yang dapat dijadikan sebagai strategi dalam mencapai tujuan utama dari revitalisasi antara lain yaitu:

1. Peningkatan Pariwisata

Tujuan utama dari adanya revitalisasi ini yaitu ingin mengubah wajah Kota Lama menjadi kawasan yang memiliki nilai sejarah sehingga orang tertarik untuk mengunjungi Kota Lama sebagai salah satu tujuan destinasi wisata, hadirnya wisatawan mampu untuk menghidupkan roda perekonomian lokal karena setiap wisatawan dapat dipastikan melakukan transaksi baik untuk membeli barang seperti makanan dan barang atau menggunakan jasa seperti *tour guide*, fotografer, transportasi tradisional yang ada di Kota Lama. Adanya kebutuhan dan permintaan ini membuat warga lokal Kota Lama dapat memanfaatkan untuk mendapatkan keuntungan dari sektor informal.

2. Peningkatan Pajak dan Retribusi

Hidupnya Kota Lama dalam sektor ekonomi membuat pemerintah memiliki pendapatan tambahan terutama dari sektor pajak utama seperti Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pajak restoran, pajak reklame dan Penerangan Jalan Umum (PJU). Selain dari sektor pajak, ada retribusi yang dapat masuk sebagai tambahan lainnya yaitu sistem perparkiran yang dikelola secara profesional melalui juru parkir resmi serta kawasan khusus yang disediakan oleh Pemkot sebagai kantong parkir.

3. Pemilihan Ketua BPSKL

BPSKL terbentuk sudah sejak tahun 2003 dan hingga tahun 2017 BPSKL tidak memiliki kontribusi yang banyak terkait revitalisasi dan pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang, pada tahun 2018 melalui Walikota Semarang menunjuk Bu Hevearita selaku Wakil Walikota Semarang sebagai Ketua BPSKL dengan pertimbangan antara lain:

- Kedudukan Bu Hevearita selaku Wakil Walikota memiliki kewenangan untuk mengkoordinasi dan mengawasi seluruh OPD yang ada di Pemkot Semarang supaya saling bekerjasama satu sama lain dengan membentuk jejaring aktor dalam kebijakan revitalisasi Kota Lama Semarang.
- Sebagai Wakil Walikota, ketika melakukan kunjungan dalam rangka pencarian dana untuk revitalisasi Kota Lama kepada Pemerintah Pusat melalui Kementerian Pekerjaan Umum, status dan kedudukannya lebih diperhatikan. Selain itu perusahaan swasta yang

memiliki tanggungjawab CSR lebih mempercayai penggunaan dana CSR tersebut karena ada kejelasan dari BPSKL dalam alokasi pengelolaan keuangan. Perusahaan yang memiliki aset di Kota Lama merasa lebih diperhatikan serta mendapat kepastian dari pemerintah karena memiliki program kerja yang berjangka dan terstruktur dengan melibatkan seluruh pihak yang memiliki aset di Kota Lama Semarang.

- Sebagai Wakil Walikota mampu memberikan ruang gerak yang lebih luas untuk dapat membuat regulasi terkait revitalisasi Kota Lama Semarang berupa Peraturan Walikota (Perwali), Surat Keterangan (SK) Walikota serta pembahasan Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) bersama DPRD Kota Semarang.

Apabila dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya, ketua BPSKL memiliki latar belakang yang kurang terkait pengelolaan situs bangunan tua yang ada di Kota Semarang, selain itu kedudukan ketua BPSKL pada sebelumnya hanya sebatas mantan Camat dan mantan Kepala OPD yang kepemimpinannya hanya bertahan 1-2 tahun, hal ini menyebabkan BPSKL tidak memiliki *power* untuk mengkoordinasikan OPD lainnya maupun bekerjasama dengan Pemerintah Pusat dan swasta.

4. Perlindungan Aset Pusaka Kota Lama

Aset yang merupakan peninggalan masa kolonial perlu perhatian khusus dari pemerintah supaya kelestariannya dapat terus terjaga. Dalam

perlindungan aset tersebut Pemkot Semarang memiliki strategi antara lain:

- Penggunaan dokumen teknis sebagai *guideline* dalam mengatasi permasalahan bangunan dan lingkungan, pengendalian, pemanfaatan dan pelestarian Situs Kota Lama.
- Prioritas pada program rawan bencana dan *water management* yang terintegrasi dan tuntas dengan kawasan penyangga disekitarnya.
- Memanfaatkan pendanaan yang bersumber dari luar dengan tujuan utama untuk penyelamatan aset bangunan.
- Memperkuat kewenangan Pemkot Semarang dan BPSKL sebagai lembaga yang bertanggungjawab sebagai pengelola Situs Kota Lama.

5. Kebijakan Pengembangan Kota Lama

Pengembangan kawasan merupakan tindak lanjut dari adanya kebijakan revitalisasi dengan tujuan yaitu setelah revitalisasi Kota Lama menjadi lebih hidup dengan melaksanakan strategi seperti:

- Memperkuat dukungan Pemerintah Pusat dan Daerah dalam mempercepat implementasi program pelestarian dan pengembangan Kota Lama beserta kawasan sekitarnya.
- Aset pusaka dipadukan dengan *tren* masa kini yang positif di masyarakat sehingga pengetahuan terkait nilai-nilai aset dapat diketahui.

- Mengoptimalkan teknologi digital melalui edukasi yang melibatkan masyarakat dalam pelestarian, perlindungan dan pemanfaatan aset Kota Lama.
- Memperkaya event kesenian dan budaya yang melibatkan masyarakat dalam mengisi “jiwa” di situs Kota Lama.

6. Kebijakan Pemanfaatan Situs Kota Lama

Adanya revitalisasi tentunya menginginkan bangunan-bangunan yang semula mangkrak dapat digunakan sebagai:

- Menciptakan wadah baru bagi masyarakat/komunitas lokal untuk berperan dalam pemanfaatan bangunan.
- Membentuk media edukasi, informasi dan promosi melalui bangunan cagar budaya seperti museum, *gallery restaurant*, *café gallery*, panggung seni budaya dan lainnya.
- Menyediakan ruang promosi strategis dengan memperkuat kerjasama lintas sektor antara pemerintah, swasta dan masyarakat untuk memanfaatkan aset cagar budaya yang lestari dan berkelanjutan.

3.4.2 PT. Bank X

PT. Bank X memiliki divisi khusus yang melakukan *research* terhadap potensi dari aset yang dimiliki. Bank X meninjau baik dari sisi fungsional, *exciting* maupun tinjauan berdasarkan prospek terkini yang menyesuaikan dengan kondisi modernisasi saat ini tanpa melepaskan nilai-nilai *heritage*

bangunan. Beberapa strategi dan pemanfaatan peluang yang dilakukan oleh Bank X antara lain yaitu:

1. Inovasi terhadap modernisasi

Bank X terus melakukan inovasi dengan menyesuaikan minat yang sedang tren di kalangan masyarakat. Pada dasarnya Bank X merespon dengan memanfaatkan aset yang ada di kota lama untuk membentuk ekosistem pasar baru yang berfokus pada sektor Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (UMKM). Aset tersebut dipergunakan sebagai lokasi event berbentuk bazar yang menjual beraneka produk terutama makanan dan minuman dengan tujuan Bank X dapat ikut berkontribusi baik untuk Pemerintah maupun masyarakat.

2. *Corporate real estate*

Bank X memiliki program terkait pengembangan aset perusahaan yang memungkinkan untuk dapat memanfaatkan seluruh aset supaya dipergunakan sebagai sektor bisnis dari perusahaan. Program ini dilakukan dengan cara membagi bangunan menjadi beberapa bagian yang dapat disewakan kepada pihak ketiga namun tetap disesuaikan dengan peruntukannya, sistem pemanfaatan bangunan melalui sewa dilakukan dengan cara terbuka kepada seluruh masyarakat yang berminat untuk dapat bekerjasama dengan Bank X.

3.4.3 Masyarakat dan Pemilik Bangunan

Masyarakat selaku objek yang merasakan langsung dari adanya proses revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang tentu melihat beberapa peluang-peluang yang dapat menghasilkan keuntungan baik dari segi ekonomi maupun sosial sehingga masyarakat menerapkan strategi untuk mendapatkan keuntungan dari adanya revitalisasi yang telah membuat Kota Lama Semarang menjadi lebih hidup dan tertata. Adapun beberapa strategi dan pemanfaatan peluang yang dilakukan oleh masyarakat antara lain yaitu:

1. Peningkatan Sektor Bisnis

Revitalisasi Kota Lama membuat kawasan ini yang semula tidak terawat menjadi tempat yang cocok sebagai kawasan pariwisata di Kota Semarang, adanya perubahan ini membuat jumlah wisatawan yang mengunjungi Kawasan Kota Lama Semarang setiap tahunnya mengalami peningkatan. Adanya peningkatan tersebut membuka peluang bagi masyarakat sekaligus pemilik bangunan dengan memanfaatkan aset mereka untuk kegiatan yang berorientasi pada bisnis, secara langsung dampak dari revitalisasi ini yaitu *branding* terhadap bangunan-bangunan didalamnya yang membuat pemilik bangunan memanfaatkan untuk kepentingan bisnis.

Gambar 3.9
Pemanfaatan Bisnis di Kota Lama Semarang



Salah satu pemanfaatan bisnis di Kota Lama yaitu menjadikan bangunan sebagai kafe dan rumah makan, ada yang menggunakan sistem sewa dan ada yang membeli aset kemudian dijadikan sebagai tempat bisnis. Sumber: Tekodeko Koffehuis (2022).

2. Pelestarian Kebudayaan

Tugas dalam melestarikan budaya tidak hanya dilakukan oleh Disbudpar, tetapi masyarakat turut meramaikan ini karena menurut masyarakat antara kawasan dan budaya memiliki keterikatan satu sama lain, adanya keterikatan ini mampu membentuk suatu kawasan yang memiliki suasana tersendiri jika dibandingkan dengan daerah lainnya. Pelestarian kebudayaan sering diselenggarakan dan biasanya bergerak secara individu dimana masing-masing pemilik bangunan menyelenggarakan kegiatan didalam asetnya, salah satu yang sering mengadakan seperti ini yaitu Bapak Poo Han

yang dahulunya bekerja sebagai percetakan kemudian membuat acara bertema jurnalistik di era kolonial.

Gambar 3.10
Acara di Rumah Po Han



Penyelenggaraan “Pers dalam Lorong Waktu” pada tanggal 8-22 Agustus 2024 yang menampilkan gambaran pers era Belanda, Jepang sampai dengan Orde Baru dengan tujuan memperkenalkan sejarah pers. Diselenggarakan di Rumah Po Han lantai 2.

Sumber: jogloneews.com

3. Perdagangan Barang Antik

Galeri Industri Kreatif (GIK) merupakan terobosan baru dari pemanfaatan aset Kota Lama untuk dijadikan sebagai pasar barang antik yang didalamnya menjual barang “klithikan” seperti lampu kuno, buku, guci, piring, lukisan, uang koin dan kertas serta benda-benda yang diyakini oleh masyarakat memiliki pusaka seperti keris, senapan dan senjata tradisional. GIK memanfaatkan bangunan dari Gedung Perusahaan Perdagangan Indonesia (PPI) yang tidak hanya dipakai untuk berjualan saja tetapi dapat dipergunakan oleh masyarakat untuk mempelajari sejarah terkait barang-

barang antik yang berusia puluhan dan ratusan tahun serta berasal dari dalam negeri maupun luar negeri seperti Belanda.

3.5 Analisis Relasi dan Peran Aktor

Dalam analisis relasi dan peran aktor menggunakan teori *Actor Network* atau teori jejaring aktor yang didalamnya menjelaskan mengenai revitalisasi kota lama Semarang dapat dikatakan revitalisasi tidak hanya pekerjaan dari pemerintah saja namun didalamnya merupakan hasil kerja dari adanya hubungan kolektif berbentuk jaringan sosial dan teknis yang melibatkan aktor baik itu individu, institusi, objek material dan regulasi yang dapat disebut sebagai aktor. Relasi antaraktor dalam revitalisasi kota lama Semarang merupakan bentuk kolaborasi dan koordinasi yang didalamnya terdapat pembagian peran dan kepentingan yang berbeda-beda sehingga setiap aktor memiliki bentuk relasi yang berbeda namun saling terikat satu sama lain.

1. Pemerintah dan Pemerintah

Dalam relasi antar lembaga pemerintah didalamnya terdapat kerjasama yang sifatnya formal dimana masing-masing aktor menekankan pada pembagian tugas. Dalam pembagian tugas terdapat relasi yang sifatnya koordinatif yang melibatkan BPSKL, Disbudpar dan Bappeda Kota Semarang dimana relasi ini terlihat dalam pengelolaan kawasan, penyusunan dokumen teknis, pemeliharaan infrastruktur dan penyelesaian masalah di masyarakat. Sedangkan terdapat relasi yang sifatnya hierarki yaitu BPPW Jawa Tengah

sebagai perwakilan pemerintah pusat yang bertindak sebagai koordinator dari sisi teknis dan pendanaan yang alokasinya bersumber dari APBN.

2. Pemerintah dan Swasta

Pemerintah memiliki bentuk relasi khusus dengan swasta dimana bentuk relasi ini lebih menekankan adanya kemitraan diantara aktor yang terlibat. Sistem kemitraan ini menciptakan adanya skema pengelolaan terutama pada bangunan yang dimiliki oleh swasta berbentuk Kerjasama Pemerintah dan Badan Usaha (KPBU), adanya skema KPBU membuat swasta memiliki kemandirian dalam mengatur dan mengelola aset yang ada di kota lama untuk dapat dipergunakan sesuai dengan keinginan namun dalam proses pembangunannya tidak bergantung pada APBN dan tetap harus mengikuti standar dan aturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Bentuk kerjasama ini lebih menekankan pada *win-win solution* dimana masing-masing memiliki masalah dan kepentingan sendiri tetapi tidak mengganggu tujuan utama dari revitalisasi.

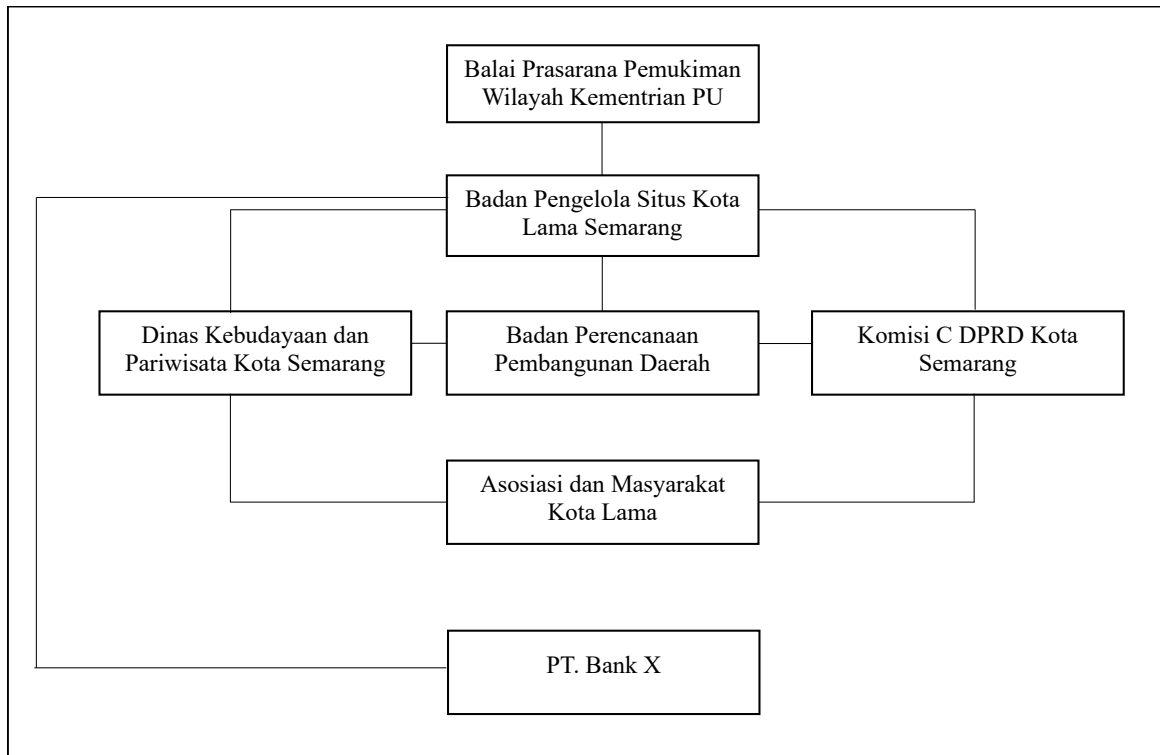
Selain penyelesaian melalui solusi, adanya bentuk relasi ini membuat swasta memiliki kepercayaan pada pemerintah karena terdapat aspek legalitas sehingga setiap tindakan yang diambil oleh swasta terdapat payung hukum dan keabsahan dalam yurisdiksi melalui Peraturan Daerah.

3. Pemerintah dan Masyarakat

Pemerintah memiliki bentuk relasi informal yang menekankan pada proses dalam pertukaran informasi, pendapat dan perasaan dari masyarakat. Adanya relasi ini menciptakan umpan balik antara pemerintah dengan masyarakat sehingga dapat diketahui tuntutan dan keinginan terlebih posisi masyarakat

merupakan pengguna langsung dari kawasan, walaupun kekuasaan masyarakat terbatas namun memiliki peran strategis yaitu menghidupkan kota lama.

Tabel 3.2
Bagan relasi antraktor Revitalisasi



Bagan diatas menunjukkan hubungan antaraktor yang terlibat didalam revitalisasi kota lama Semarang tahun 2019

Sumber: Diolah oleh peneliti (2025).

Dari bagan diatas dapat dijelaskan bahwa dalam teori jejaring dimana setiap aktor saling terhubung dan terikat satu sama lain baik itu terhubung secara langsung maupun tidak langsung. Secara hierarki, BPPW merupakan pemberi instruksi kepada pemerintah daerah untuk menjalankan revitalisasi. Namun dalam pelaksanaan revitalisasi, BPSKL yang memiliki tugas untuk melakukan koordinasi dan membentuk relasi dengan seluruh aktor. Keberhasilan revitalisasi kota lama

tentu tidak terlepas dari peran aktor yang terlibat didalamnya, adapun analisis dari peran aktor antara lain:

1. Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang merupakan aktor dari Pemerintah Kota Semarang yang dominan dalam kebijakan revitalisasi dimana revitalisasi ini digunakan untuk mendefinisikan kondisi kota lama sebagai kawasan strategis yang ada di Kota Semarang namun mengalami degradasi yang memerlukan perhatian khusus dari pemerintah. Kota lama Semarang dapat digambarkan sebagai objek warisan sejarah yang memiliki potensi khusus berupa ekonomi dan pariwisata.
2. Dalam regulasi melalui Perda No. 2 Tahun 2020 yang dikeluarkan oleh DPRD Kota Semarang merupakan alat untuk mengatur dan menetapkan kewenangan Pemerintah dalam melakukan revitalisasi. Adanya regulasi merupakan bentuk intervensi dari pemerintah kepada seluruh aktor dalam meyakinkan bahwa revitalisasi memiliki tujuan utama yaitu membuat kota lama menjadi lebih baik sehingga seluruh aktor bersedia untuk saling bekerjasama satu sama lain
3. Distribusi peran dan tanggungjawab tentu persentase terbesar ada di pemerintah terutama BPSKL selaku koordinator yang berhubungan langsung baik dengan pemerintah pusat dan antar lembaga pemerintah maupun dengan pihak swasta dan masyarakat, sedangkan aktor swasta dan masyarakat lebih berperan pada eksekutor di tingkat bangunan yang bertindak sebagai pengguna, pengelola serta pengawas dari kebijakan revitalisasi.

Tabel 3.3
Perbandingan Pra dan Pasca Revitalisasi

Sebelum Revitalisasi	Sesudah Revitalisasi
Banyak sekali bangunan yang termasuk sebagai cagar budaya dalam kondisi kosong, rusak, dan tidak terawat.	Bangunan direstorasi dengan fungsi yang lebih bermanfaat seperti pembentukan museum, pameran dan kafe.
Jaringan infrastruktur dasar seperti jalan, pedestrian, sanitasi, dan jaringan kabel tidak memadai dan tidak tertata.	Fasilitas infrastruktur menjadi lebih baik, ada peningkatan pada jalur sanitasi dan jaringan kabel, selain itu pedestrian ditata dan penambahan pompa air.
Kawasan terlihat kumuh dan minim aktivitas yang berkaitan dengan wisata	Kota lama menjadi destinasi wisata utama di Kota Semarang dibuktikan dengan meningkatnya kunjungan
Ruang publik sangat minim sehingga komunitas dan budaya tidak dapat berkembang	Ruang publik menjadi ramai dengan agenda festival, pertunjukan dan pasar barang antik
Pemanfaatan bangunan yang tidak sesuai sehingga aset dipergunakan tidak semestinya	BPSKL mampu mengkoordinasi terkait izin penggunaan bangunan dengan baik

Sumber: Diolah oleh peneliti (2025)

Perbandingan antara sebelum dan sesudah revitalisasi kota lama Semarang dapat dilihat dan dirasakan oleh masyarakat secara langsung, revitalisasi memberikan dampak yang besar baik bagi pemerintah, swasta dan masyarakat karena masalah degradasi lingkungan dapat diselesaikan dengan baik.