



**ANALISIS PERAN DAN RELASI AKTOR DALAM REVITALISASI ASET
MANGKRAK: STUDI KASUS REVITALISASI KAWASAN
KOTA LAMA SEMARANG TAHUN 2019**

TESIS

Disusun Untuk Memenuhi Persyaratan Menyelesaikan Pendidikan Strata 2

Program Studi Magister Ilmu Politik

Disusun Oleh:

Muhammad Miftakhul Huda Setiaji

14010123410002

MAGISTER ILMU POLITIK

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2025

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama Lengkap : Muhammad Miftakhul Huda Setiaji
2. Nomor Induk Mahasiswa : 14010123410002
3. Tempat / Tanggal Lahir : Semarang, 3 Agustus 2000
4. Jurusan / Program Studi : Magister Ilmu Politik
5. Alamat : Jl. Giri Mukti Timur No. 117, Tlogosari Kulon,
Pedurungan, Kota Semarang

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah Tesis yang Saya tulis berjudul:

“Analisis Peran dan Relasi Aktor dalam Revitalisasi Aset *Mangkrak*: Studi Kasus Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2019”

Adalah Asli **Hasil Karya Ilmiah Saya Sendiri**, bukan hasil karya ilmiah orang lain. Hal ini dapat dibuktikan dengan hasil uji kemiripan melalui Turnitin yang kurang dari 20%. Apabila di kemudian hari ternyata hasil karya ilmiah yang Saya tulis ini terbukti bukan hasil karya ilmiah Saya sendiri atau plagiasi karya orang lain, maka Saya sanggup dan bersedia untuk menerima sanksi berupa pembatalan hasil karya ilmiah Saya dengan seluruh implikasinya, sebagai akibat kecurangan yang Saya lakukan. Demikian surat pernyataan ini Saya buat dengan sebenar-benarnya dan penuh dengan kesadaran serta tanggung jawab.

Semarang, 30 Juni 2025
Pembuat Pernyataan

Muhammad Miftakhul Huda Setiaji
NIM: 14010123410002

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Tesis : Analisis Peran dan Relasi Aktor dalam Revitalisasi Aset
Mangkrak: Studi Kasus Revitalisasi Kawasan Kota Lama
Semarang Tahun 2019

Nama Penyusun : Muhammad Miftakhul Huda Setiaji

NIM : 14010123410002

Program Studi : Magister Ilmu Politik

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Pendidikan Strata II

Semarang, 30 Juni 2025
Wakil Dekan I

Dekan



Dr. Drs. Teguh Yuwono, M.Pol.Admin.
NIP. 196908221994031003



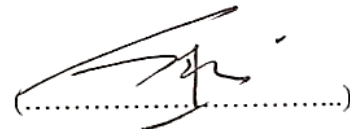
S. Rouli Manalu S.Sos., MCommSt., Ph.D.
NIP. 198209282005012001

Dosen Pembimbing :

1. Drs. Yuwanto, M.Si., Ph.D.
NIP. 196503251988031001


(.....)

2. Dr. Dewi Erowati, S.Sos., M.Si.
NIP. 197501012003122001

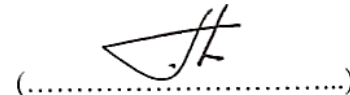

(.....)

Dosen Penguji :

3. Dr. Supratiwi, S.Sos., M.Si.
NIP. 197508312003122005


(.....)

4. Dr. Dra. Kushandajani, M.S.
NIP. 196206141986032002


(.....)

5. Dr. Dra. Rina Martini, M.Si.
NIP. 196703131993032001


(.....)

MOTTO

Tak ada kesuksesan tanpa usaha dan kerja keras

Tak ada keberhasilan tanpa kebersamaan

Tak ada kemudahan tanpa doa

PERSEMBAHAN

Tesis ini Saya persembahkan untuk :

1. Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah memberikan kesehatan, rizki, kemudahan, kelancaran dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis.
2. Bapak M. Tatang Setiawan dan Ibu Sulistyowati sebagai orang tua penulis yang selalu mendoakan yang terbaik serta mendukung hal positif apapun yang penulis lakukan.
3. Bapak Drs. Yuwanto, M.Si., Ph.D. sebagai dosen pembimbing pertama yang baik dan sabar dalam membimbing tesis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis secara lancar.
4. Ibu Dr. Dewi Erowati, S.Sos., M.Si. sebagai dosen pembimbing kedua yang baik dan sabar dalam membimbing Tesis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis secara lancar.
5. Seluruh Dosen dan Staf Magister Ilmu Politik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro yang selalu memberi motivasi dan ilmu yang bermanfaat sehingga penulis semangat dalam menyelesaikan tesis.
6. Seluruh karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.
7. Teman-teman yang membantu penulis dalam menyelesaikan tesis.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kelancaran dan kemudahan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis. Alhamdulillah penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul **“Analisis Peran dan Relasi Aktor dalam Revitalisasi Aset *Mangkrak*: Studi Kasus Revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2019”** secara lancar.

Tesis ini disusun untuk memenuhi syarat dalam menyelesaikan pendidikan program strata dua (S2) pada Magister Ilmu Politik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, petunjuk dan saran dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Dr.Drs. Teguh Yuwono, M.Pol.Admin. sebagai Dekan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.
2. Bapak Dr. Nur Hidayat Sardini, S.Sos., M. Si. sebagai Kepala Departemen Ilmu Politik dan Ilmu Pemerintahan, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.
3. Ibu Dr. Rina Martini, M.Si sebagai Kepala Program Studi S2 Magister Ilmu Politik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.
4. Bapak Drs. Yuwanto, M.Si., Ph.D. sebagai Dosen Pembimbing pertama
5. Ibu Dr. Dewi Erowati, S.Sos., M.Si. sebagai Dosen pembimbing kedua
6. Ibu Dr. Supratiwi, Ibu Dr. Kushandajani dan Ibu Dr. Rina Martini sebagai Dosen Penguji
7. Seluruh Dosen Magister Ilmu Politik, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.

8. Seluruh karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Diponegoro.
9. Seluruh informan yang bersedia untuk diwawancarai.
10. Seluruh pihak yang membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan yang disebabkan oleh keterbatasan kemampuan yang dimiliki penulis dalam menyusun tesis. Oleh karena itu, penulis memerlukan kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap supaya tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membacanya. Aamiin ya Rabbal Alamin.

ANALISIS PERAN DAN RELASI AKTOR DALAM REVITALISASI ASET

MANGKRAK: STUDI KASUS REVITALISASI KAWASAN

KOTA LAMA SEMARANG TAHUN 2019

ABSTRAK

Latar belakang dalam penelitian ini adalah kondisi Kawasan Kota Lama Semarang sebelum tahun 2019 dalam kondisi tidak terawat, banyak sekali bangunan yang asetnya tidak jelas dimiliki oleh siapa dan kondisi aset tersebut mangkrak. Pada tahun 2019 terjadi revitalisasi menyeluruh yang mengubah wajah kota lama menjadi destinasi wisata di Kota Semarang. Penelitian ini bermaksud menjelaskan peran aktor didalam revitalisasi kota lama dan mengetahui bentuk relasi antar aktor, tantangan yang ditemukan serta strategi dalam memanfaatkan peluang.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif dengan menggunakan wawancara untuk mendapatkan data dari informan, lalu peneliti menambahkan dokumentasi sebagai validasi antara data dengan kondisi di lapangan.

Hasil dari penelitian ini adalah dalam pelaksanaan revitalisasi kota lama tahun 2019 pemerintah sebagai aktor utama yang berperan sebagai penyedia dana revitalisasi, mengkoordinasi seluruh aktor, serta pelaksana dari revitalisasi tersebut. BPSKL memegang peran penting dalam mengkoordinasi aktor. Pemerintah, swasta dan masyarakat memiliki bentuk relasi yang berbeda-beda tetapi memiliki tujuan yang sama yaitu menjadikan kota lama sebagai kawasan pariwisata. Dalam jalannya revitalisasi ditemukan tantangan yang kompleks seperti kearsipan yang ada di Belanda, bangunan yang hampir tidak berbentuk, APBD yang kurang serta kesadaran masyarakat yang rendah. Untuk mengatasi tantangan tersebut terdapat strategi yang digunakan seperti pemilihan ketua BPSKL yang memiliki kewenangan dalam mengatur seluruh aktor, melakukan inovasi yang menyesuaikan tren masyarakat era sekarang.

Kesimpulan dari penelitian ini yaitu pemerintah memiliki peran utama serta membentuk relasi antaraktor dalam menjalankan revitalisasi, terdapat bentuk relasi antar lembaga pemerintah, swasta dan masyarakat dimana keterlibatannya sangat penting. Dalam jalannya revitalisasi, perlu adanya penguatan kapasitas lembaga dari pemerintah sehingga pasca revitalisasi pemerintah mampu untuk berkoordinasi.

Kata Kunci: Peran Aktor, Aset Mangkrak, Revitalisasi.

ANALYSIS OF THE ROLE AND RELATIONSHIP OF ACTORS IN THE REVITALIZATION OF *STALLED ASSET*: A CASE STUDY OF THE REVITALIZATION OF THE SEMARANG OLD CITY AREA IN 2019

ABSTRACT

The background in this study is the condition of the Semarang Old Town Area before 2019 in an unmaintained condition, there are a lot of buildings whose assets are not clearly owned by whom and the condition of the assets is in default. In 2019, there was a comprehensive revitalization that changed the face of the old city into a tourist destination in the city of Semarang. This study intends to explain the role of actors in the revitalization of old cities and find out the form of relationships between actors, challenges found and strategies in taking advantage of opportunities.

The method used in this study is a qualitative research method by using interviews to obtain data from informants, then the researcher adds documentation as validation between the data and conditions in the field.

The result of this research is that in the implementation of the revitalization of the old city in 2019, the government as the main actor who plays the role of a provider of revitalization funds, coordinates all actors, and implementers of the revitalization. BPSKL plays an important role in coordinating actors. The government, the private sector and the community have different forms of relationships but have the same goal, which is to make the old city a tourism area. In the course of revitalization, complex challenges were found such as archives in the Netherlands, barely formable buildings, lack of APBD and low public awareness. To overcome these challenges, there are strategies used such as the election of the chairman of BPSKL who has the authority to regulate all actors, making innovations that adapt to the trends of society in the current era.

The conclusion of this study is that the government has a major role and forms relationships between actors in carrying out revitalization, there is a form of relationship between government, private and community institutions where the involvement is very important. In the course of revitalization, it is necessary to strengthen the capacity of institutions from the government so that after revitalization the government is able to coordinate.

Keywords: Role of Actors, Assets Damage, Revitalization.

DAFTAR ISI

COVER	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
<i>ABSTRACT</i>	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	9
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Penelitian Terdahulu	12
1.6 Kerangka Teori.....	19
1.6.1 Actor Network Theory	19
1.6.2 <i>Strength, Weakness, Opportunity, Threats</i> (SWOT).....	21
1.7 Kerangka Pemikiran.....	23
1.8 Operasionalisasi Konsep	24
1.9 Metode Penelitian.....	26
1.9.1 Tipe Penelitian	26
1.9.2 Lokasi Penelitian.....	27
1.9.3 Subjek Penelitian.....	27
1.9.4 Jenis Data	28
1.9.5 Teknik Pengumpulan Data	29

1.9.6 Teknik Analisis Data.....	31
1.10 Matriks Kategori Aktor Revitalisasi	31
BAB II GAMBARAN UMUM KOTA SEMARANG DAN KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG	33
2.1 Profil Kota Semarang	33
2.2 Profil Kawasan Kota Lama Semarang	34
2.2.1 Luas Kawasan Kota Lama Semarang	35
2.2.2 Pembagian Blok Kawasan Kota Lama Semarang.....	36
2.3 Profil Bangunan Oudetrap	37
2.4 Profil Bangunan Gelatik.....	40
2.5 Profil Bangunan Kepodang 64.....	41
2.6 Gambaran Umum Revitalisasi Kota Lama Semarang	43
BAB III PERAN DAN RELASI AKTOR SERTA STRATEGI REVITALISASI.....	46
3.1 Peran Aktor dalam Revitalisasi Kota Lama Semarang	46
3.1.1 Peran BPPW Jawa Tengah.....	47
3.1.2 Peran DPRD Kota Semarang	49
3.1.3 Peran Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang	50
3.1.4 Peran Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang ...	55
3.1.5 Peran Bappeda Kota Semarang	59
3.1.6 Peran PT. Bank X	63
3.1.7 Peran Asosiasi Masyarakat mBangun Oudetsad (AMBO) ..	65
3.1.8 Peran Pemilik Bangunan Rumah Po Han (Kepodang 64) ...	68
3.2 Bentuk Relasi Antar Aktor.....	73
3.2.1 Relasi BPPW Jawa Tengah.....	73
3.2.2 Relasi DPRD Kota Semarang	74
3.2.3 Relasi Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang.....	75
3.2.4 Relasi Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang ...	76
3.2.5 Relasi Bappeda Kota Semarang	81
3.2.6 Relasi PT. Bank X.....	81

3.2.7 Relasi Masyarakat dan Pemilik Bangunan.....	83
3.3 Tantangan Proses Revitalisasi.....	84
3.3.1 Tantangan Pemerintah.....	84
3.3.2 Tantangan PT. Bank X.....	87
3.3.3 Tantangan Masyarakat dan Pemilik Bangunan.....	89
3.4 Strategi dan Pemanfaatan Peluang dalam Revitalisasi.....	94
3.4.1 Pemerintah.....	94
3.4.2 PT. Bank X.....	98
3.4.3 Masyarakat dan Pemilik Bangunan.....	100
3.5 Analisis Relasi dan Peran Aktor	103
BAB IV PENUTUP	108
4.1 Kesimpulan	108
4.2 Saran.....	111
DAFTAR PUSTAKA	112

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Analisis SWOT	22
Tabel 1.2 Tabel Operasionalisasi Konsep	24
Tabel 1.3 Tabel Matriks Pembagian Kategori Aktor	31
Tabel 3.1 Jumlah Wisatawan Kota Semarang 2019 dan 2023	80
Tabel 3.2 Bagan relasi antaraktor Revitalisasi	105
Tabel 3.3 Perbandingan Pra dan Pasca Revitalisasi	107

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Peta Kota Semarang	33
Gambar 2.2 Peta Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 1908 (<i>Semarang en Omstreken</i>).....	34
Gambar 2.3 Peta Pembagian Zona Kawasan Kota Lama Semarang	35
Gambar 2.4 Peta Pembagian Blok Kawasan Kota Lama Semarang	36
Gambar 2.5 Gedung Oudetrap 2 Lantai (Luar)	38
Gambar 2.6 Gedung Oudetrap Lantai 1 (Dalam)	38
Gambar 2.7 Oudetrap <i>Theatre</i>	39
Gambar 2.8 Bangunan Gelatik	40
Gambar 2.9 Bangunan Kepodang 64 Tahun 1880 dan 2025	41
Gambar 3.1 Bangunan PPI Kota Lama Semarang	53
Gambar 3.2 Destinasi Wisata Tertinggi di Jawa Tengah	54
Gambar 3.3 Oudetrap Sebelum dan Sesudah Revitalisasi	58
Gambar 3.4 <i>Masterplan</i> Bappeda untuk Kota Lama	61
Gambar 3.5 Bangunan Kepodang 64 tahun 2015	69
Gambar 3.6 Rumah Po Han tahun 2021 dan 2023	70
Gambar 3.7 Prasasti Bangunan Cagar Budaya	71
Gambar 3.8 Bangunan Gelatik pada tahun 2015	88
Gambar 3.9 Pemanfaatan Bisnis di Kota Lama Semarang	101
Gambar 3.10 Acara di Rumah Po Han	102