

## KAJIAN KEAKTIFAN KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG BERDASARKAN AKTIFITAS PENGGUNA

Arnis Rochma Harani<sup>1</sup>, Hermin Werdiningsih<sup>2</sup>, Yasmina Nurul Falah<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik, Universitas Diponegoro Semarang  
Jl. Prof Sudarto SH Tembalang Semarang 50131

### ABSTRAK

*Kota lama merupakan kawasan pusat kota pada abad ke 18-19, Semua kegiatan kota Semarang berpusat pada kawasan ini. Setelah kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945, kawasan ini mengalami perubahan yang cukup pesat. Perubahan kawasan ini sangat drastis, saat ini dapat dikatakan kawasan kota lama Semarang adalah kawasan yang "Hidup segan matipun enggan". Bangunan di kawasan ini terkenal dengan keindahannya, beberapa aktifitas yang mengeksplor keindahan bangunan dilakukan oleh sebagian masyarakat, namun kawasan ini tetap belum hidup berkembang dan tumbuh menjadi kawasan yang hidup kembali. Sebuah kawasan akan terus tumbuh dan berkembang, menurut Sujarto (1989) ada tiga faktor utama yang sangat menentukan pola perkembangan dan pertumbuhan kota, yaitu ; faktor manusia, kegiatan manusia, dan pola pergerakan. Sehingga dalam melihat keaktifan kawasan kota lama ini, ketiga faktor tersebut harus dilihat secara obyektif.*

*Metode penelitian yang dipakai adalah kualitatif, suatu metode holistic yang menekankan pemaknaan empiric dan pemahaman intelektual berdasarkan pada grand concept. Dalam penelitian ini fenomena yang ada dilapangan menjadi dasar untuk kemudian dianalisis dan menghasilkan suatu temuan tertentu.*

*Penelitian mencapai hasil yaitu kawasan kota lama yang masih aktif hanya seperempatnya, sisanya berupa bangunan kosong/gudang. Sedangkan pada pagi hingga sore lebih banyak aktifitas dibandingkan malam hari. Namun pada kawasan ini semua bangunan masih bisa digunakan, yang hancur/tidak dapat digunakan lagi hanya 1,54%. Sehingga dapat disimpulkan bahwa kawasan kota lama sudah tidak aktif, namun dapat diaktifkan kembali dengan memanfaatkan bangunan yang ada dengan fungsi baru.*

**Kata Kunci :** Keaktifan kawasan, Kota Lama, Pertumbuhan kawasan

### PENDAHULUAN

Kawasan kota lama Semarang merupakan suatu kawasan yang memiliki nilai histori yang tinggi untuk kota Semarang. Kawasan ini merupakan pusat kota pada abad ke 18-19, namun setelah masa kemerdekaan Indonesia pada tahun 1945, kawasan ini mulai mengalami perubahan. Perubahan itu mengakibatkan menurunnya kualitas kawasan, baik secara aktifitas, sosial, fisik dan lingkungan. Kawasan yang tadinya merupakan kawasan mewah dan pusat aktifitas saat ini menjadi kawasan yang kehilangan ruhnya.

Kawasan kota lama bisa dikatakan "Hidup segan, Matipun Enggan" apakah masih mampu untuk dipertahankan? Atau bisa dijadikan kawasan sebagai kisah masa lalu kota Semarang?. Dari alasan tersebut, maka perlu penelitian untuk mengkaji seberapa besarkah prosentase keaktifan kawasan kota lama Semarang, sebuah kawasan akan terus tumbuh dan berkembang, menurut Sujarto (1989) ada tiga faktor utama yang sangat menentukan pola perkembangan dan pertumbuhan kota, yaitu ; faktor manusia, kegiatan manusia, dan pola pergerakan. Maka pada penelitian ini akan melihat perkembangan kawasan kota lama Semarang dari aktifitas yang terjadi

didalamnya, keaktifan bangunan, pola pergerakan, serta persepsi masyarakat kota Semarang terhadap kawasan kota lama ini.

### **Kota Lama Semarang sebagai Kawasan Konservasi**

Kota Lama telah menjadi magnet yang dikemudian hari disebut benda/ kawasan cagar budaya (BCB). Paling tidak pada tahun 1992 Pemerintah Kota Semarang pada waktu itu telah mengeluarkan Surat Keputusan yang berisi pernyataan 101 bangunan kuno/ bersejarah menjadi bangunan yang dilindungi (Surat Keputusan Walikota KDH Tk.II Semarang No. 646/50/Tahun 1992 tentang Konservasi Bangunan-bangunan Kuno/ Bersejarah di Wilayah Dati II Semarang). Sama dengan tahun lahirnya UU No.5 tentang BCB, yaitu tahun 1992.

Dari pernyataan tersebut, dapat disimpulkan, jika Kota Lama Semarang merupakan kawasan konservasi. Sehingga, berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang No. 8 Tahun 2003, Pemerintah Kota Semarang telah membentuk BPK2L (Badan Pelestarian Kawasan Kota Lama) yang diperkuat dengan peraturan Walikota Semarang No. 12 Tahun 2007 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja BPK2L Semarang.

Untuk pengertian konservasi, dalam Piagam Burra Budiharjo (1987) menyebutkan bahwa pengertian Konservasi dapat meliputi seluruh kegiatan pemeliharaan dan sesuai dengan situasi dan kondisi setempat, dapat pula mencakup preservasi, restorasi, rekonstruksi, adaptasi dan revitalisasi.

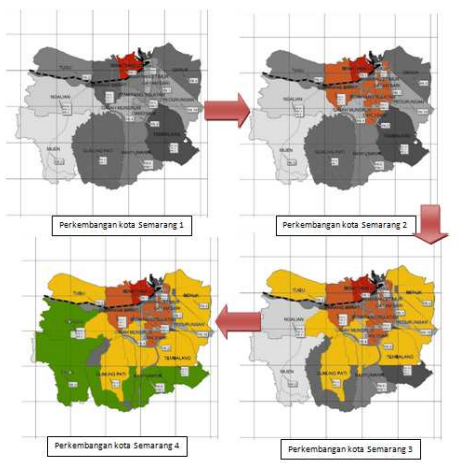
Revitalisasi ialah kegiatan pemugaran yang bersasaran untuk mendapatkan nilai tambah yang optimal secara ekonomi, sosial, dan budaya dalam pemanfaatan

bangunan dan lingkungan cagar budaya, serta dapat sebagai bagian dari revitalisasi Kawasan Kota Lama untuk mencegah hilangnya aset-aset kota yang bernilai sejarah karena kawasan tersebut mengalami penurunan produktivitas (Ref.UNESCO.PP. 36/2005, Ditjen PU-Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Pedesaan).

Sedangkan, dalam Piagam Burra Budiharjo (1987), pengertian Preservasi adalah upaya pelestarian sesuatu tempat persis seperti keadaan aslinya tanpa adanya perubahan, termasuk upaya mencegah penghancuran.

### **Perkembangan kota Semarang**

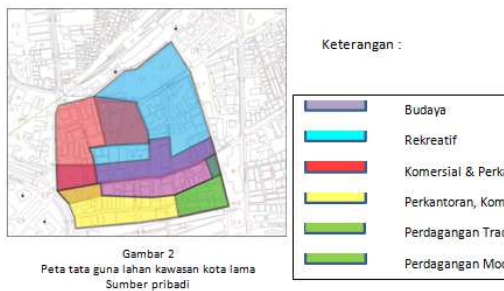
Kota Semarang merupakan kota yang sedang berkembang. Perkembangan kota secara pesat dapat terlihat di kota ini. Kebutuhan akan tempat tinggal meningkat hingga membuat beberapa kawasan yang berada di pinggiran kota diminati masyarakat. Perkembangan kota Semarang tidak hanya terjadi pada saat ini, Beberapa kali mengalami perubahan pusat kota, yaitu pusat kota pertama di Kota Semarang yaitu kota Lama yang dibangun oleh belanda dimana pada kawasan ini dibangun untuk menjadi pusat kegiatan, sehingga bangunan-bangunan yang ada di kawasan ini sudah dilengkapi segala macam fungsi bangunan. Setelah kemerdekaan, kawasan kota lama mulai ditinggalkan, masyarakat kota Semarang beralih ke kawasan sebelahnya, yaitu kawasan simpang lima sebagai pusat kota. Karena pada kawasan simpanglima, terdapat mall, square, dan pusat pemerintahan provinsi. Ini dianggap sebagai salah satu daya tarik kawasan ini. Selain itu, faktor lingkungan, seperti adanya rob, banjir membuat kawasan kota lama tidak diminati lagi.



Gambar 1. Perkembangan Kota Semarang  
Sumber: Analisa Peneliti, 2015

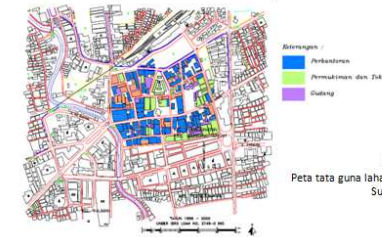
**Pola Perkembangan**

Menurut Perda Kota Semarang No 16 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama, pola tata guna lahan di Kawasan Kota Lama Semarang adalah sebagai berikut :



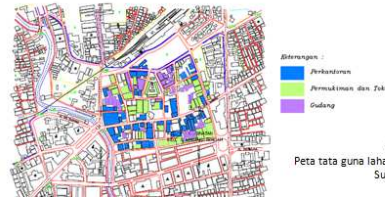
Peruntukan lahan untuk aktifitas kegiatan yang berada di kawasan kota lama Semarang mengalami perkembangan dari masa-ke masa, dapat dilihat seperti gambar dibawah ini :

Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang Sebelum Tahun 1945



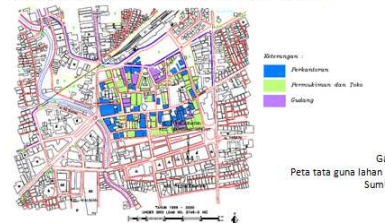
Gambar 3  
Peta tata guna lahan kawasan kota lama th 1945  
Sumber pribadi

Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang Tahun 1994



Gambar 4  
Peta tata guna lahan kawasan kota lama th 1994  
Sumber pribadi

Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang Tahun 2007



Gambar 5  
Peta tata guna lahan kawasan kota lama th 2007  
Sumber pribadi

Dari peta diatas didapatkan data perkembangan peruntukan lahan dari masa ke masa dan dapat disimpulkan pada tabel dibawah ini :

**Tabel 4.1 Perkembangan Peruntukan Bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang**

No	Peruntukan Bangunan	Sebelum 1945	Tahun 1994	Tahun 2007
1.	Perkantoran	8,03 Ha	5,36 Ha	4,78 Ha
2.	Perumahan dan Pertokoan	3,35 Ha	3,50 Ha	3,07 Ha
3.	Pergudangan	1,71 Ha	1,60 Ha	0,79 Ha

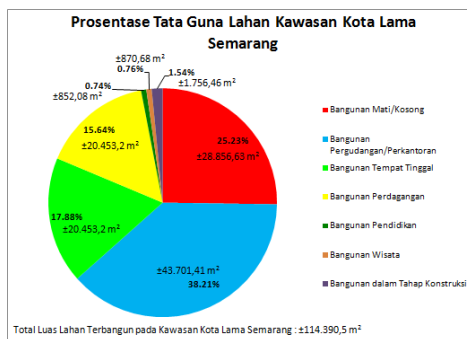
Sumber : Diolah berdasar Survey Lapangan dan Laporan Penyusunan RTBL Kawasan Kota Lama Semarang, Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya, Tahun 1994.

Dari data diatas dapat diperoleh data bahwa setiap masanya peruntukan lahan dikawasan kota lama terutama tiga fungsi utama yaitu perkantoran, permukiman dan pertokoan serta gudang mengalami penurunan yang signifikan. Yaitu untuk perkantoran turun hingga 3.25 dari tahun 1945 hingga 2007, Permukiman dan pertokoan sebesar 0.28, dan pergudangan sebesar 0.92. Dapat disimpulkan perubahan terbanyak adalah hilangnya fungsi perkantoran dan yang masih bertahan mengalami penurunan hanya sedikit adalah permukiman dan pertokoan.

Untuk memperoleh data terkini mengenai keaktifan kawasan kota lama terbaru pada tahun 2015, kami adakan survey pada bulan mei 2015 didapatkan hasil se bagai berikut :



Gambar 6  
Peta tata guna lahan kawasan kota lama th 2015  
Sumber pribadi



Gambar 7  
Diagram Prosentase Tata Guna Lahan Pada Kawasan Kota Lama Semarang  
Sumber pribadi

Dari hasil survey diatas, dapat disimpulkan bahwa 25,23% bangunan pada Kawasan Kota Lama Semarang, adalah bangunan kosong atau bangunan mati. Sebesar 73.23% lainnya, adalah bangunan yang masih berfungsi. Sedangkan 1.54% masih dalam tahap konstruksi.

Dari data-data diatas, dapat diketahui pula bahwa kawasan Kota Lama Semarang telah mengalami perubahan tata guna bangunan di kawasan tersebut terutama dari bangunan perkantoran menjadi bangunan pergudangan. Bangunan dengan fungsi ini merupakan fungsi bangunan yang memiliki prosentase sebesar 38,21% dan merupakan fungsi bangunan terbanyak dikawasan ini. Bangunan permukiman sebesar 17.88% dan yang mulai ada/berkembang adalah bangunan perdagangan sebesar 15,64%. Dapat dilihat perubahan fungsi lahan yang terjadi sangatlah berbeda dibandingkan dengan tata guna lahan 8 tahun sebelumnya yaitu tahun 2007.

### Kesimpulan

Menurut Sujarto (1989) ada tiga faktor utama yang sangat menentukan pola perkembangan dan pertumbuhan kota, yaitu ; faktor manusia, kegiatan manusia, dan pola pergerakan. Sehingga dalam melihat keaktifan kawasan kota lama ini, ketiga faktor tersebut dilihat secara obyektif.

Terdapat beberapa masa untuk melihat perkembangan kawasan, dan setiap masanya peruntukan lahan dikawasan kota lama terutama tiga fungsi utama yaitu perkantoran, permukiman dan pertokoan serta gudang mengalami penurunan yang signifikan. Yaitu untuk perkantoran turun hingga 3.25 dari tahun 1945 hingga 2007, Permukiman dan pertokoan sebesar 0.28, dan pergudangan sebesar 0.92. Dapat disimpulkan perubahan terbanyak adalah

hilangnya fungsi perkantoran dan yang masih bertahan mengalami penurunan hanya sedikit adalah permukiman dan pertokoan.

Kesimpulan lain dari keaktifan bangunan adalah bahwa 25,23% bangunan pada Kawasan Kota Lama Semarang, adalah bangunan kosong atau bangunan mati. Sebesar 73.23% lainnya, adalah bangunan yang masih berfungsi. Sedangkan 1.54% masih dalam tahap konstruksi. Dan kawasan ini terdapat penghuni pada waktu siang hari sebesar 90% sedangkan pada malam hari hanya 25% dari kawasan yang masih berkegiatan.

Bangunan perkantoran dan gudang merupakan bangunan yang mendominasi kawasan ini, lalu permukiman ada di urutan kedua dan bangunan perdagangan mulai berkembang pada kawasan ini. Hal ini merupakan hasil akhir peruntukan lahan dikawasan kota lama Semarang.

#### **Daftar Pustaka**

- Budiharjo, E. (1987). *Penelitian Konservasi Lingkungan dan Bangunan Kuno Bersejarah di Surakarta*. Semarang: Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Tingkat I dan Fakultas Teknik Universitas Dipenogoro.
- Sujarto, Djoko. 1989, *Faktor Sejarah Perkembangan Kota Dalam Perencanaan Perkembangan Kota*. Bandung : Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan ITB.
- Peraturan Daerah Kota Semarang No. 8 Tahun 2003, Pemerintah Kota Semarang telah membentuk BPK2L (Badan Pelestarian Kawasan Kota Lama) yang diperkuat dengan peraturan Walikota Semarang No. 12 Tahun 2007 tentang

Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja BPK2L Semarang.

- Ref.UNESCO.PP. 36/2005, Ditjen PU-Ditjen Tata Perkotaan dan Tata Pedesaan
- Perda Kota Semarang No 16 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama