

**Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang  
Sebagai Salah Satu Kawasan Pariwisata Di Kota Semarang**

Oleh :

Agastya Grahadwiswara, Zaenal Hidayat, Herbasuki Nurcahyanto\*)

**Jurusan Administrasi Publik  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Universitas Diponegoro**

Jalan Profesor Haji Soedarto, Sarjana Hukum Tembalang Semarang Kotak Pos 1269

Telepon (024) 7465407 Faksimile (024) 7465405

Laman : <http://www.fisip.undip.ac.id> email : [fisip@undip.ac.id](mailto:fisip@undip.ac.id)

**ABSTRACT**

*Various issues such as the absence of government regulation of the regulatory regions of the old city area management, management of the old city area of Semarang and the lack of attention to cultural heritage buildings into the background of this research. This study aims to analyze and describe the management of the old city area of Semarang as one of the tourist area and know the factors that hinder the management. This study used a qualitative research method is descriptive. The results showed that the management of the old city area of Semarang has not demonstrated effective management. Rules are used refers to the Regional Regulation No. 8 of 2003 on Space and Environmental Building (RTBL). Unfortunately, the management function can not be used in the management of the old city area. Management Old Town area of Semarang is inhibited by a variety of factors such as the relevant authorities BPK2L area management, budget and community participation.*

*Based on these conclusions, the researchers recommend to BPK2L as the manager of the old city area. Management needs to be fortified by local regulation that binds to all sectors and seriously support the government to develop and manage the Old Town area of Semarang as one area of tourism in the city of Semarang.*

***Keywords: Governance of Old Town, the Old Town area, BPK2L***

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Kawasan Kota Lama Semarang atau “*The Little Netherland*” merupakan kawasan yang *heritage* (bersejarah) karena memiliki keanekaragaman budaya masyarakat peninggalan penjajahan Belanda dan bangunan – bangunan yang masih berdiri dengan kokoh hingga saat ini, di antaranya bangunan Gereja GPIB Immanuel (Gereja Blenduk), Stasiun Tawang, Jembatan Berok, Gedung Marabunta, bangunan Pabrik Rokok “Praoe Layar” dan masih banyak lagi. Kawasan ini dahulu merupakan tempat bermukim orang Belanda, orang Tionghoa dan bangsa Eropa lainnya yang mempunyai kegiatan utama sebagai pedagang (kotasemarang-[www.kotatuaku.com](http://www.kotatuaku.com)).

Total bangunan yang mencapai 274 unit menunjukkan bahwa kawasan kota lama dulunya merupakan kawasan pemukiman, sekarang dari total keseluruhannya 157 unit berstatus sebagai bangunan yang dihuni (baik untuk perumahan ataupun perkantoran, didominasi untuk perkantoran), 87 unit berstatus sebagai bangunan kosong (baik yang masih terawat maupun yang sudah

rusak/mangkrak), 28 unit berstatus disewakan (perkantoran), dan hanya 2 unit yang statusnya sekarang di jual (menurut Grand Desain Kota Lama Tahun 2011).

Padahal sesuai Pasal 25 Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2010 tentang kepariwisataan setiap orang berkewajiban untuk menjaga dan melestarikan daya tarik wisata, membantu terciptanya suasana aman, tertib, dan bersih di lingkungan destinasi pariwisata serta berperilaku santun, dan menjaga kelestarian lingkungan destinasi pariwisata. Pemerintah sendiri sudah memiliki beberapa program untuk merevitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang (KKLS) yaitu Rencana mengembangkan tingkat hunian yang dituangkan dalam program memfungsikan kembali bangunan – bangunan kuno yang pernah menjadi atau berpotensi untuk pemukiman, dan pembangunan fasilitas perumahan dari bangunan yang di demolisi dengan desain baru yang kontekstual.

1. Untuk mengembangkan kehidupan kultural di Kota Lama Semarang telah direncanakan program seperti fungsi ulang bangunan kuno colonial sebagai

ungkapan sejarah, mengembangkan museum tentang Kota Lama, penentuan *landmark* kota, sub kawasan (*district*) dan simpul aktivitas kawasan pengembangan budaya Semarang dengan rute yang telah ditentukan, menghidupkan hasil budaya, kerajinan dan masakan khas.

2. Rencana revitalisasi pelestarian bangunan bersejarah melalui program penanganan bangunan dalam penentuan peringkatnya, mengidentifikasi *landmark* dan pengembangan wisata arsitektur.
3. Untuk menciptakan kesempatan pertumbuhan usaha dan mendorong dunia investasi dituangkan dalam beberapa program, yakni pengembangan UMKM, pedagang eceran yang buka 24 jam, meningkatkan pariwisata dengan paket – paket budaya, pengembangan atraksi wisata tepian sungai di Pojok Ujung Jalan Kepodang (sebagai *river front*) dan mengembangkan kegiatan karnaval dan festival yang terdapat promosi kesenian – kesenian Kota Semarang
4. Untuk melindungi dan menciptakan lingkungan pedestrian dituangkan didalam beberapa program inti, seperti perencanaan ruang terbuka yang berupa plaza bangunan komersial Jalan Let.Jend Suprpto, Open Resto Jalan

Cendrawasih, Plaza Antar Bangunan di Jalan Kepodang, Lingkungan Pedestarian dengan pertokoan dan pedagang eceran di Sekitaran Kawasan Gereja Blenduk dan Polder Tawang, lalu adanya pemanfaatan Kali Berok sebagai ujung Jalan Kepodang untuk wisata air dan menikmati pemandangan.

5. Upaya – upaya revitalisasi dalam membentuk institusi pengelolaan KKLS meliputi pemeliharaan, pemasaran, wisata, insentif dan disinsentif serta pembangunan kantor sekretariat.
6. Upaya penguatan ekonomi Pemerintah Kota dengan program kegiatan perdagangan (formal dan informal) dan pengembangan pariwisata Kota Lama.

Berdasarkan hasil pengamatan pra-survei, melihat banyaknya bangunan yang tak berpenghuni membuat bangunan tersebut akan semakin mangkrak dan dapat rusak seiring berjalannya waktu. Menjadi perhatian untuk Kota Semarang sendiri, kawasan Kota Lama (*The Little Netherlands*) sebenarnya dapat menarik wisatawan dari dalam negeri maupun luar negeri untuk mengunjunginya. Kantor BPK2L Kota Semarang sendiri kurang terawat seperti ketiadaan papan nama yang menunjukkan Kantor, kondisi dalam kantor yang sudah banyak semak belukar,

dan masuknya air rob yang menggenangi beberapa bagian Kantor BPK2L. Penulis melihat kondisi seperti itu akan menyulitkan para wisatawan dan penggiat kegiatan di Kota Lama Semarang akan kesulitan untuk menemukan Kantor BPK2L dan melakukan izin kegiatan. Tahun 2013 kemarin, Kantor hanya beroperasi sekitar 3 bulan, sisanya hanya dijaga oleh seorang penjaga bernama Bapak Sudarmanto apabila ada wisatawan yang ingin berkunjung memutar Kawasan Kota Lama Semarang (KKLS). Data yang didapat oleh penulis melalui Ibu Siky (Kasie Sejarah dan Nilai Tradisional), beliau merasa prihatin apabila ada kapal pesiar yang bersandar di Pelabuhan Tanjung Emas hanya 25% yang mengunjungi Kawasan Kota Lama kebanyakan dari mereka enggan untuk mengikuti tour ke KKLS dan wisatawan lokal pun tidak banyak yang mengunjungi KKLS mereka lebih senang mengunjungi kawasan lain, seperti Lawang Sewu, Kebun Binatang Mangkang maupun Kawasan Pantai Marina. Kebanyakan dari mereka enggan menuju KKLS karena minimnya sarana transportasi menuju ke kawasan kota lama, sering tergenangnya kawasan

KKLS akibat air rob di kala hujan dengan intensitas tinggi dan agen wisata yang membawa mereka tidak menawarkan paket untuk mengunjungi KKLS. Perlunya rancangan pengelolaan kawasan Kota Lama untuk meningkatkan pariwisata di kota Semarang. Kawasan Kota Lama memiliki kekayaan historis yang tidak ternilai. Apabila dapat dimanfaatkan dan dikelola secara maksimal, keberadaan gedung – gedung tua di Kawasan Kota Lama mempunyai nilai ekonomis dan historis yang juga dapat digunakan untuk daerah kunjungan wisata.

## **B. TUJUAN**

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk memperoleh gambaran tata kelola yang akan di terapkan dalam pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang dan menganalisisnya sebagai salah satu kawasan Pariwisata di Kota Semarang.
2. Untuk menemukan faktor penghambat didalam pelaksanaan pengelolaan Kawasan Kota Lama sebagai salah satu kawasan Pariwisata di Kota Semarang.

## **C. Kajian Pustaka**

1. Administrasi Publik

Administrasi menurut Sondang P. Siagian (Yeremias, 2008 : 15) pengertian administrasi adalah keseluruhan proses

kerjasama antara dua orang manusia atau lebih yang didasarkan atas rasionalitas tertentu untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Sedangkan Administrasi publik menurut Dimock (Yeremias, 2008 : 20) merupakan produksi barang barang dan jasa yang direncanakan untuk melayani kebutuhan masyarakat konsumen. Definisi tersebut melihat administrasi publik sebagai kegiatan ekonomi atau serupa dengan bisnis, tetapi khusus menghasilkan barang dan pelayanan publik.

## 2. Manajemen

Manajemen sebagai suatu bidang ilmu pengetahuan (*science*) yang berusaha secara sistematis untuk memahami mengapa dan bagaimana manusia bekerja bersama-sama untuk mencapai tujuan dan membuat sistem ini lebih bermanfaat bagi kemanusiaan.

## 3. Manajemen Pengelolaan Kota

Menurut Grand Desain Kota Lama Tahun 2011 Buku II (Buku Antara), dalam mengembangkan kota lama tidak hanya melihat kota lama sebagai kawasan bersejarah dengan bangunan kunonya, namun harus melihat nilai komoditinya yang memiliki potensi daya saing dengan kawasan serupa yang lainnya termasuk didalamnya bidang pariwisata.

## a. Perlindungan, Pelestarian, dan Pemanfaatan

### 1. Perlindungan

Perlindungan yang diberikan terhadap Kawasan Kota Lama yang merupakan kawasan bersejarah yang mempunyai keunggulan Cagar Budaya.

#### a) Perlindungan Hukum dan Penetapan Cagar Budaya

Penetapan Hukum melalui Perda atau SuratKeputusan yang dapat diterbitkan oleh Pemerintah pada era Otonomi Daerah.

#### b) Perlindungan Secara Fisik

Perlindungan secara fisik dilakukan untuk menghindari campur tangan pihak yang tidak berwenang didalam Kawasan Kota Lama.

### 2. Pelestarian

Pelestarian secara fisik adalah serangkaian upaya penghambat proses penurunan kualitas Kawasan Kota Lama dan bangunan – bangunan didalamnya dengan cara preservasi dan konservasi.

#### a) Preservasi adalah pemeliharaan secara manual (mekanis) maupun pemeliharaan secara kimiawi terhadap bangunan kuno yang belum mengalami pelapukan.

- b) Konservasi adalah pemeliharaan secara manual (mekanis) maupun pemeliharaan secara kimiawi terhadap bangunan kuno yang telah mengalami proses pelapukan (terkena penyakit).

### 3. **Pemanfaatan**

Pelestarian Kawasan Kota Lama bertujuan untuk pemanfaatan untuk kepentingan umum (publik) yang diwujudkan dengan *output*, *outcome*, dan *benefit*. Pemanfaatnya yaitu

1. *Scientific Research*
2. *Creative Arts*
3. *Education*
4. *Recreation and Tourism*
5. *Symbolic Representation*
6. *Legitimate of Action*
7. *Social Solidarity and Integration*
8. *Monetary and Economic Gain*

#### **b. Kelayakan Pengembangan Kawasan Kota Lama**

Terdapat tiga komponen yang digunakan untuk melihat kelayakan Kawasan Kota Lama Semarang, yaitu

1. Kelayakan produk  
Studi melihat kelayakan bangunan, sarana dan prasarana yang ada didalam kawasan dan sistem perawatan lingkungannya.
2. Kelayakan pasar

Studi mengukur kemampuan pasar dalam negeri, luar negeri dan penduduk kota Semarang.

#### 3. Kelayakan keuangan

Studi melihat dukungan pada sektor keuangan yang diperoleh dari subsidi (dalam negeri dan luar negeri) investor (bisnis dan property) dan *bound* dari perbankan.

### **D. METODE**

#### 1. Desain Penelitian

Di dalam penelitian yang berjudul “Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang Sebagai Salah Satu Kawasan Pariwisata Di Kota Semarang” ini digunakan metode penelitian kualitatif.

#### 2. Situs Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kawasan Kota Lama Semarang.

#### 3. Subjek Penelitian

Pegawai Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Observasi
- b. Wawancara
- c. Dokumentasi

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **PENGELOLAAN KAWASAN KOTA LAMA**

#### **Perencanaan**

Perencanaan Pengelolaan Kawasan Kota Lama merupakan aspek yang paling penting didalam Grand Design Kota Lama (2011), dengan adanya perencanaan pengelolaan kawasan kota lama dapat terstruktur dan tertata untuk tercapainya fungsi manajemen perkotaan. Pemerintah Kota Semarang memulai pada Tahun 1996 dengan mengembangkan *Project* Inovasi Manajemen Perkotaan yang di prakarsai oleh Bappeda. Sampai dengan 1997, *project* tersebut berjalan dan mencari tahu permasalahan yang terjadi di Kawasan Kota Lama Semarang, hingga puncaknya pada tahun 1998 Pemkot Semarang mendapatkan bantuan dari *World Bank* dengan programnya “*Semarang - Surakarta Urban Development Program’s*”.

Berdasarkan hasil penelitian, perencanaan pada buku RTBL yang dibuat Tahun 2003 menunjukkan perlunya menata ulang Kawasan Kota Lama secara sistematis untuk menjadikan kawasan tersebut sebagai salah satu daerah pariwisata dan sebagai ikon yang dimiliki oleh Pemerintah Kota Semarang. Kebijakan Pemkot Semarang melalui Perda Nomor 8 Tahun 2003 dengan membentuk Badan Pengelola Kawasan

Kota Lama Semarang (BPK2L) sangat tepat untuk mewujudkan rancangan tata ruang yang telah digulirkan pada 2003. Hingga saat ini dengan perencanaan Kota Lama terus membenahi dan mempercantik dirinya dengan berbagai macam kebijakan yang digulirkan BPK2L pada tahun 2014.

### **Pelaksanaan**

Pelaksanaan Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang merupakan unsur didalam fungsi manajemen perkotaan setelah perencanaan. Pelaksanaan merupakan pengimplementasian perencanaan menjadi nyata dan dapat dirasakan. Berdasarkan hasil wawancara dan observasi, Pengelolaan Kawasan Kota Lama di laksanakan dengan kurang baik, perencanaan yang sudah matang dengan di bentengi oleh Peraturan Daerah melalui Perda 8/2003. BPK2L melaksanakan dengan dimulainya pembangunan fisik yang tidak semuanya di renovasi maupun di rehabilitasi. Dimana mulai untuk memperbaiki sistem drainase di sepanjang jalan kawasan kota lama dan membenahi paving – paving yang sudah mulai rusak akibat dilalui kendaran kendaran berat.

Pemanfaatan bangunan selama ini hanya digunakan sebagai kantor, pertokoan maupun rumah makan. Hanya ada satu bangunan yang bernama “*Semarang Art Gallery*” yang digunakan sebagai ‘museum kecil’ yang dipergunakan sebagai tempat menyimpan sejarah kawasan kota lama Semarang, seperti foto – foto, karikatur kuno dan beberapa artefak buatan jaman Belanda. Tidak banyak bangunan yang digunakan sebagai tempat pariwisata atau kunjungan.

### **Pengawasan**

Pengawasan Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang merupakan unsur terakhir didalam fungsi manajemen perkotaan yang merupakan indikator keberhasilan didalam pengelolaan kawasan kota lama Semarang. Pengawasan menilai sejauh mana pelaksanaan yang dilakukan didalam pengelolaan kawasan kota lama semarang apakah didalamnya terdapat penyimpangan atau tidak. Berdasarkan hasil obserwasi dan wawancara, BPK2L tidak memperhatikan masalah – masalah pengelolaan di Kawasan Kota Lama Semarang. Bangunan dibiarkan digunakan seadanya (karena Kawasan Kota Lama Semarang rata – rata hanya

mempunyai SGB bukan HM). BPK2L terkesan hanya melihat berbagai agenda kegiatan yang dilakukan oleh Pemkot atau Vendor didalam merangkai acara di kawasan kota lama, jangan sampai acara yang meriah dan menarik animo masyarakat namun kawasan kota lama menjadi rusak.

### **ASPEK PENGHAMBAT PENGELOLAAN KAWASAN KOTA LAMA**

Dalam pengelolaan Kawasan Kota lama, Peran serta masyarakat yang diwadahi dalam BPK2L (Badan Pengelola Kawasan Kota Lama) belum dapat dijalankan dengan baik karena tidak mendapat dukungan pemerintah dalam melaksanakan tugasnya tersebut. Wewenang BPK2L masih tumpang tindih dengan dinas-dinas terkait. Anggaranpun juga menghambat didalam Pengelola Kawasan Kota Lama, nampaknya Pemerintah Kota Semarang belum terlalu komitmen dan serius, dari hasil penelitian terbukti tidak masuknya anggaran revitalisasi maupun kegiatan konservasi di Kawasan Kota Lama Semarang. Dana yang banyak digunakan didalam pelaksanaan di Kawasan Kota Lama Semarang kebanyakan hanya dana hibah dari pemerintah dan dukungan investor.

## **PENUTUP**

### **KESIMPULAN**

Pengelolaan Kawasan merupakan suatu upaya perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan secara terpadu didalam perlindungan, pengembangan, pemanfaatan dan kelayakan kawasan yang dianggap sebagai cagar budaya tanpa merubah bentuk dan fungsi kawasan tersebut. Berdasarkan hasil pengamatan lapangan dan wawancara, Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang masih belum optimal yang dapat dilihat melalui fungsi manajemen pengelolaan Kota Pusaka..

## **SARAN**

Peningkatan Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang ini harus dimulai dari komitmen yang kuat dan profesionalisme yang tinggi supaya didalam pelaksanaannya bisa berjalan dengan optimal sehingga dapat digunakan sebagai salah satu kawasan Pariwisata. Partisipasi masyarakat dalam penyelenggaraan Pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang juga sangat diperlukan untuk menjaga kelestarian lingkungan Kawasan Kota Lama Semarang dan membuat Kawasan Kota Lama Semarang menjadi hidup.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Anggara, Hadi. 2012. *Ilmu Administrasi Negara*. Bandung: CV. Pustaka Setia.
- BAPPEDA. 2011. *Grand Design Kota Lama Tahun 2011 (Buku III) Laporan Akhir*. Semarang: CV. Rekayasa Jati Mandiri.
- BAPPEDA. 2011. *Grand Design Kota Lama Tahun 2011 (Buku II) Buku Antara*. Semarang: CV. Rekayasa Jati Mandiri
- Bayu, Bima. 2005. *Manajemen Kota : Prespektif Spasial*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Bungin, Burhan. 2012. *Analisis Data Penelitian Kualitatif: Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Moleong, Lexy J. 2000. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Pemerintah Kota Semarang. 2003. *Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama Semarang*. Bappeda: Semarang..

Thoha, Mifthah. 2011. Ilmu Administrasi Publik Kontemporer. Jakarta: Kencana  
Predana Media Group.