



BAB IV KAJIAN DAN HASIL PENELITIAN

4.1. Perkembangan Kawasan Kota Lama

4.1.1. Perkembangan Kawasan Kota Lama Sebagai Pusat Koloni Belanda

Kawasan kota lama dengan bangunan Kolonial Belanda di Semarang terbentuk sebagai pusat koloni Belanda yang diawali pada saat penandatanganan perjanjian antara Kerajaan Mataram dengan VOC pada tanggal 15 Januari 1678. Menurut perjanjian tersebut, Semarang sebagai bandar utama Kerajaan Mataram digadaikan kepada VOC sebagai imbalan atas bantuan VOC dalam penumpasan pemberontakan Trunojoyo. Pada tahun 1705, dengan surat perjanjian yang tertanggal 9 Juni 1705 bandar ini menjadi milik VOC sepenuhnya.¹

Kondisi politik waktu itu tidak menentu, terbukti dengan adanya gerakan pemberontakan kecil-kecil di sana-sini dan mengakibatkan kondisi yang tidak aman. Maka dibangunlah benteng di sekitar pemukiman. Benteng kota lama Semarang juga dibentuk dan diberi nama sesuai dengan perletakannya, seperti *Westerwalstraat* yang berarti jalan benteng barat, berada di sepanjang jalan Mpu Tantular menelusuri Kali Semarang,

Noordelwalstraat, yang berarti jalan benteng utara, berada disepanjang jalan Merak, *Oosterwalstraat* yang berarti jalan benteng timur, berada di sepanjang jalan Cendrawasih, dan

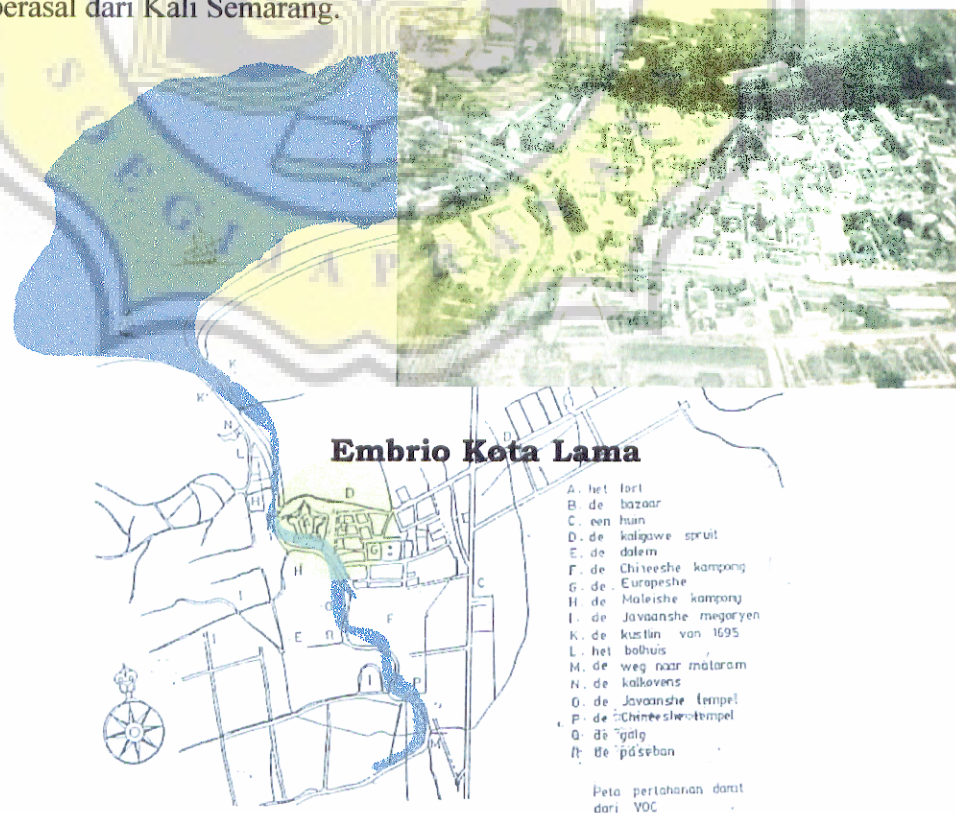


Gambar IV.1 Kawasan Kota Lama dahulu

¹ LMF Purwanto, "Kawasan Kota Lama Semarang Sebuah Aset Arsitektur yang Unik dan Berharga", 1999, *Tesa Arsitektur, Jurnal Tulisan Ilmiah dan Desain*, Unika Soegijapranata, hal: 19.

Zuiderwalstraat yang berarti jalan benteng selatan, berada di jalan Sendowo. Benteng Kota Lama Semarang ini di beri nama *de Vijfhoek* karena berbentuk segi lima. Benteng ini memiliki tiga buah gerbang yang terletak di sisi barat, selatan dan timur. Benteng ini memiliki tiga buah gerbang yang terletak di sisi barat, selatan dan timur. Gerbang barat disebut *Gouvernementspoort* dan terletak di *Gouvernement Brug* (Jembatan Berok). Sebutan ini berasal dari lokasinya yang berdekatan dengan pusat pemerintahan/administrasi VOC yang terletak di tapak Gedung Bank Exim sekarang ini. Gerbang selatan dinamakan *de Zuider Poort* dan terletak di mulut jalan Suari pada jalan Agus Salim sekarang. Gerbang ketiga terletak di sebelah timur dinamakan *de Oost Poort* dan berada di jalan Raden Patah.

Selain ketiga gerbang tersebut, terdapat pula enam buah pos keamanan yang terletak pada lima sudut benteng dan di tengah-tengah dinding sebelah timur. Keenam benteng tersebut adalah *de Hersteller* pada pertemuan jalan Ronggowarsito dan jalan Pengapon, *Ceylon* pada lokasi kompleks Suteran Gedangan, *Amsterdam* di dekat bunderan Bubakan, *de Ier*, di dekat pasar Johar, *de Smits* dan *de Zee* di daerah Boom Lama. Seperti pada umumnya benteng, *de Vijfhoek* di kitari oleh parit di sisi luarnya. Parit tersebut dialiri air yang berasal dari Kali Semarang.



Gambar IV.2 Peta Semarang awal masa VOC

4.1.2. Kawasan Kota Lama Sebagai Pusat Perekonomian Semarang

Pada abad XVIII kali Semarang telah mempunyai peran yang sangat penting dalam kegiatan perdagangan di Kota Lama dan Pecinan, terutama setelah pemberontakan Cina di Kawasan yang kemudian dinamakan Pecinan. Perahu dagang pada masa itu dapat mencapai Sebandaran dan membongkar muatan di Kali Kuping sekarang.

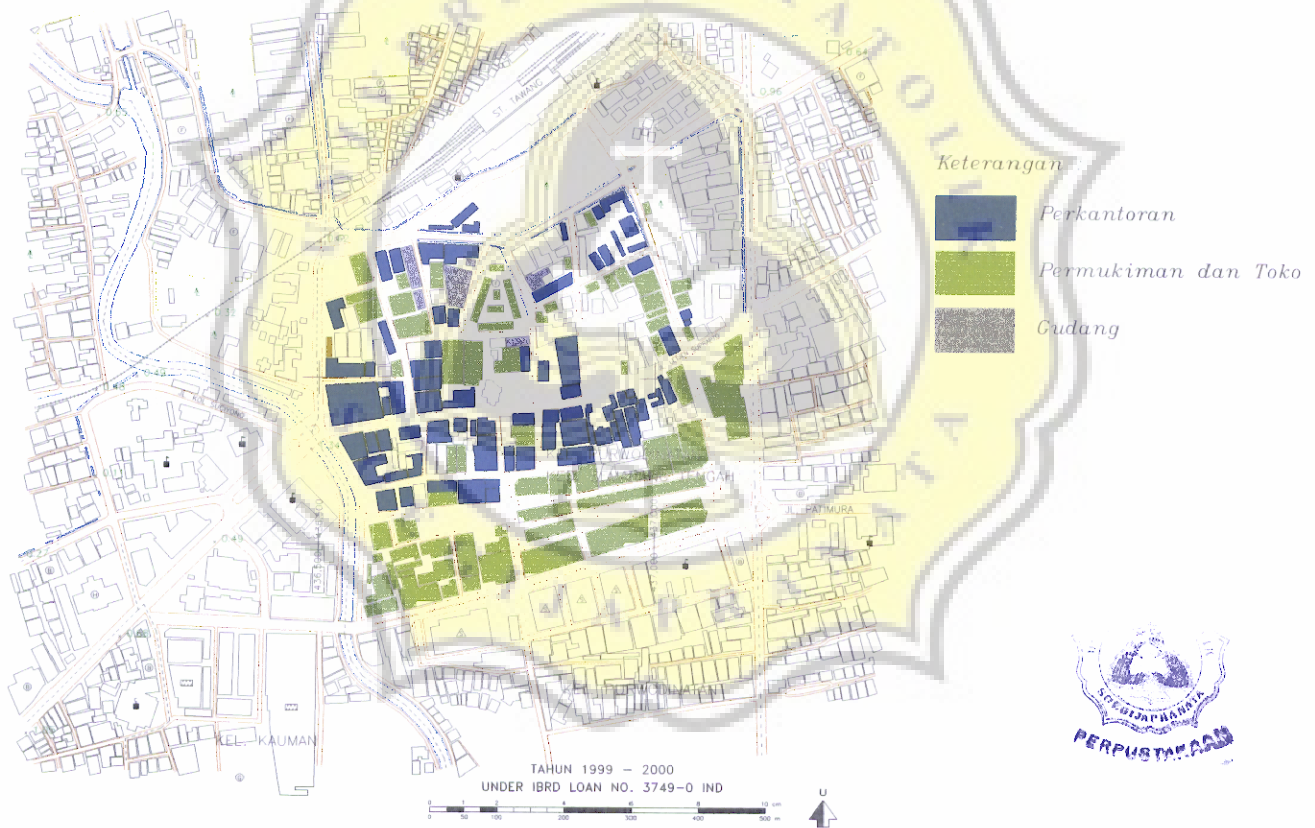
Seiring dengan kemajuan teknologi, sistem pertahanan dengan benteng dipandang tidak efektif lagi. Pada akhir abad XVIII, benteng yang mengelilingi *de Europesche Buurt* (pemukiman Belanda dan Eropa) beserta gerbang dan pos-pos sudah di bongkar dan orang-orang Belanda serta Eropa lainnya mulai mengembangkan jalur jalan Bojong (jalan Pemuda). Kota lama sendiri pada saat itu sudah menyerupai sebuah Kota Kecil yang dilengkapi dengan fasilitas pelayanan umum. Pada masa pemerintahan jenderal Daendels (1808-1811) ketika dibuat jalan pos dari Anyer sampai Panarukan, *de Heerenstraat* (sekarang Jalan Let. Jend Suprpto), melalui konsolidasi, dijadikan bagian dari jalan tersebut.

Pada tahun 1824, seperempat abad setelah VOC dibubarkan, kawasan yang dikembangkan mencakup jalur jalan Bojong ke arah barat (jalan Daendels), dan sepanjang jalan Mataram di sebelah timur. Jalan Pekojan saat itu sudah dikembangkan pula, sehingga membentuk sumbu kegiatan dan visual ke arah gereja Protestan. Jalan ini diteruskan oleh *Kerkstraat* (jalan Suari) menghubungkan Kota Lama yang waktu itu disebut pula dengan loji dengan pecinan.



Gambar IV.3. Suasana Kota Lama Semarang tahun 1927, terdapat pertokoan dan digunakan untuk parade kota.

Pada awal abad XX kawasan Kota Lama telah menjadi sangat padat sekali, Stasiun Tawang telah jadi, pusat pemerintahan koloni telah dipindahkan pula ke gedung Papak yang terletak di seberang Kali Semarang dan sejumlah kantor dagang, bank, asuransi, pengacara, hotel serta toko pengecer telah memenuhi kawasan tersebut. Pada lokasi kantor Poltas sekarang terdapat sebuah rumah perawatan orang tua, sedangkan di sebelah timur gereja Blenduk terdapat lapangan tempat parade tentara dan tempat bermain musik pada sore hari. Dengan semakin berkembangnya serta semakin lengkapnya fasilitas gedung dan perkantoran dikawasan Kota Lama ditambah dengan dikembangkannya akses utama jalur Kali Semarang sarana angkutan air menjadikan kawasan tersebut sebagai pusat kota dan pusat perekonomian kota Semarang saat itu.



Sumber : Diolah berdasar Lap. Antara Penyusunan RTBL Kawasan Kota Lama Semarang, Departemen Pekerjaan Umum Direktorat Jenderal Cipta Karya

Gambar IV.4 Peta Peruntukan Bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang tahun 1950

4.2. Kondisi Kawasan Kota Lama Semarang dan Permasalahannya

Setelah proklamasi kemerdekaan Indonesia, sejumlah perusahaan dagang milik Belanda diambil alih oleh pemerintah Indonesia. Kantor-kantor dan bangunan lain

disana dengan sendirinya juga berganti kepemilikan dan penghuni. Rupanya perniagaan tidak bertambah maju di kawasan itu, menjadikan lama kelamaan kawasan tersebut ditinggalkan orang sehingga Kota Lama seolah-olah tidak berpenghuni.

Berdasarkan Perda Pemerintah Kota Semarang No. 8 tahun 2003 tentang Rencana Tata Banguan dan Lingkungan (RTBL) Kawasan Kota Lama Semarang, lingkup wilayah kawasan Kota Lama Semarang meliputi :

- Sebelah utara terdiri dari Stasiun Kereta Api Tawang dan jalur rel sebelah utara.
- Sebelah selatan adalah Jl. Haji Agus Salim
- Sebelah barat adalah rencana jalan tembus Jl. Kolonel Sugiyono sampai dengan Jl. Mpu Tantular serta Kali Semarang.
- Sebelah timur adalah Jl. Ronggowarsito serta Kampung Permasan dan Kampung Grogolan.

Wilayah keseluruhan kawasan Kota Lama Semarang adalah 40 Ha, dimana 31 Ha merupakan seluruh situs Kota Benteng dan 9 Ha merupakan wilayah pengaruh.



Gambar IV.5 Kawasan Kota Lama Semarang sekarang tahun 2007.

4.2.1. Fungsi dan Peranan Kawasan Kota Lama Semarang Sekarang

Dewasa ini kawasan Kota Lama Semarang telah banyak mengalami perubahan. Sebagian kawasan Kota lama telah mengalami suasana mati. Kematian Kota Lama antara lain disebabkan pergeseran fungsi sebagai kawasan pemukiman, perkantoran, industri dan perdagangan yang hanya menghidupkan suasana pada siang hari.

Kawasan Kota Lama Semarang dewasa ini telah mengalami banyak perubahan baik fungsi maupun peranannya terhadap Kota Semarang.

a. Peranan Kawasan Kota Lama Semarang terhadap kota Semarang

Kota Lama dulu

Merupakan pusat pemerintahan dan pusat aktivitas.

Kota Lama sekarang

Tidak lagi menjadi pusat pemerintahan bahkan mengalami suasana mati pada malam hari, sedangkan aktivitas yang terjadi pada siang hari sebagian besar adalah aktivitas perkantoran dan perdagangan.

b. Fungsi Kawasan Kota Lama Semarang terhadap kota Semarang

Kota Lama dulu

Merupakan sebuah kota kecil dengan fasilitas sosial yang cukup lengkap disamping merupakan pusat pemerintahan.

Kota Lama sekarang

Telah mengalami kemunduran dan sebagian tempat mengalami suasana mati karena hilangnya beberapa fasilitas sosial yang memungkinkan kawasan hidup selama 24 jam, diantaranya adalah tidak adanya fasilitas hiburan dan perdagangan (pertokoan) sebaliknya fasilitas yang ada sebagian besar adalah fasilitas perkantoran, pergudangan dan industri.



Gambar IV.6 Rob di Kawasan Kota Lama Semarang sekarang (Jl. Kutilang dan Jl. Branjangan).

4.3. Kajian dan Pembahasan

4.3.1. Kajian Perkembangan Fungsi Bangunan Perkantoran di Kawasan Kota Lama Semarang

Kawasan Kota Lama Semarang sebagai pusat pertumbuhan kota Semarang pada jaman dahulu tentu memiliki beragam bangunan dengan fungsi dan aktivitas yang beragam pula. Dengan perkembangan kondisi lingkungan kawasan sekarang di mana rob dan turunnya kualitas infrastruktur yang ada menjadikan bangunan-bangunan yang ada pada kawasan tersebut ada yang masih berpenghuni dan ada yang sudah kosong. Ditinggalkannya bangunan-bangunan pada kawasan tersebut menjadikan aktivitas sosial ekonomi dan vitalitas kawasan tersebut menurun sehingga menghilangkan daya saing kawasan tersebut terhadap kawasan pertumbuhan lainnya. Berikut ini uraian beberapa data bangunan yang masih berfungsi ataupun ditinggalkan penghuninya.

1. Gereja Blenduk

Tahun berdiri	: 1753
Fungsi dahulu	: Tempat ibadah
Fungsi sekarang	: Tempat ibadah
Pemilik	: De Nederlandsche Indische Kerk In Indonesia Semarang
Pemakai dahulu	: GPIB
Pemakai sekarang	: GPIB

2. PT. Perkebunan XV

Tahun berdiri	: 1782-1801
Fungsi dahulu	: Kantor
Fungsi sekarang	: Kantor
Pemilik	: NV. Cultuur Maatschapij der Vorstenlanden, NV Perkebunan Negara
Pemakai sekarang	: PT. Perkebunan XV

3. Stasiun Tawang

Tahun berdiri	: 1870
Fungsi dahulu	: Stasiun penumpang
Fungsi sekarang	: Stasiun penumpang
Pemilik	: PT. KAI
Pemakai dahulu	: Nderland Indische Spoorweg Mij
Pemakai sekarang	: PT. KAI

4. Kantor Asuransi Jiwasraya

Fungsi dahulu	: Gedung asuransi NILLMY (Nederland Indische Llyod Maatschapij)
Fungsi sekarang	: Kantor asuransi
Pemilik	: PT. Asuransi Jiwasraya (Persero)
Pemakai dahulu	: PT. Perusahaan Pertanggung Djiwa "Sejahtera"
Pemakai sekarang	: PT. Asuransi Jiwasraya (Persero)

5. Gedung Marba

Fungsi dahulu	: Toko serba Ada Ziekel
Fungsi sekarang	: Kantor
Pemilik	: Marta Bajunet, Marzuki Bawazir, Upoyo Yunus, Ibu Yunus
Pemakai dahulu	: EMKL, Delima Group, Panin Bank, CV. Tri Prasetya Tama, CV. Duta Mitra Utama
Pemakai Sekarang	: CV. Mitra Tri Prasetya, CV. Duta Mitra Utama

6. Bank Mandiri

Tahun berdiri	: 1878
Fungsi dahulu	: Gedung tonil, tahun 1880 Kantor NHM (Nederland Handel Maatschappij), tahun 1912 s/d 1960
Fungsi sekarang	: Kantor Cab. Bank Permata

Pemilik : Bank Mandiri
Pemakai Sekarang : NHM (Nederland Handel Maatschappij),
tahun 1912 s/d 1960
Pemakai sekarang : Bank Mandiri

7. Kantor Farmasi Rajawali Nusindo

Fungsi dahulu : Gedung dan kantor farmasi
PT. Rajawali Nusindo
Fungsi sekarang : Kantor
Pemilik : PT. Rajawali Nusindo
Pemakai dahulu : Oei Tiong Ham Concern (hingga tahun 1950)
Pemakai sekarang : PT. Rajawali Nusindo (sejak tahun 1951)

8. Sapto Argo Puro dan Notaris Roekiyanto

Fungsi dahulu : Kantor
Fungsi sekarang : Kantor bersama kontrakan Sapto Argo Puro dan
Notaris Roekiyanto
Pemilik : PT. Rajawali Nusindo
Pemakai dahulu : Oei Tiong Ham Concern (hingga tahun 1960)
Pemakai sekarang : PT. Rajawali Nusindo (sejak tahun 1961)

9. Maclin Watson & Co

Fungsi dahulu : Kantor Maclin Watson & co
Fungsi sekarang : Kantor PT. Ekspedisi Muatan Kapal Laut
Pemilik : PT. Ekspedisi Muatan Kapal Laut
” Segaramas Senaputera ”
Pemakai dahulu : PT. Aneka Usaha Perkebunan Unit Baja Karya

10. Kantor PT. Bina Pratama (Jl. Merak No. 2)

Tahun berdiri : 1900
Fungsi dahulu : Rumah tinggal, kantor dan workshop
Fungsi sekarang : Kosong
Pemilik : PT. Bina Pratama
Pemakai sekarang : PT. Bina Pratama

11. Apotik Eka Sakti

Fungsi dahulu	: Dealer
Fungsi sekarang	: Apotik Eka Sakti
Pemilik	: Drs. Dra. Koeswidyanti (sejak tahun 1980)
Pemakai dahulu	: Apotik Eka Sakti
Pemakai sekarang	: Apotik Eka Sakti

12. NV. Penerbitan Percetakan Dagang (PPD)

Tahun berdiri	: 1950
Fungsi dahulu	: Percetakan (tahun 1950 s/d 1980)
Fungsi sekarang	: Kantor, Bengkel Mobil
Pemilik	: Suara Merdeka Group
Pemakai dahulu	: NV. PPD Semarang
Pemakai sekarang	: Redaksi Tabloid Cempaka, Gudang Arsip Suara Merdeka

13. PT. Cipta Niaga

Tahun berdiri	: 1808
Fungsi dahulu	: Kantor dan gudang G. Hoppenstedt, Kantor dan gudang PT. Puspaka, Kantor dan gudang PT. Aneka Bhakti (hingga tahun 1958)
Fungsi sekarang	: Gudang
Pemilik	: PT. Cipta Niaga
Pemakai dahulu	: NV. G. Hoppenstedt
Pemakai sekarang	: PT. Cipta Niaga

14. JHK. Schmidt. J

Fungsi sekarang	: Gudang
Pemilik	: Bob Susdito Mudijo
Pemakai dahulu	: Yayasan Elisabeth (1980 s/d 1988)
Pemakai sekarang	: Bob Susdito Mudijo



15. Bank NISP

Fungsi sekarang : Bank NISP (Capem)
Pemilik : Bank NISP (sejak tahun 1977)

16. Maclin Watson & Co

Fungsi dahulu : Kantor Maclin Watson & Co
(hingga tahun 1967)
Fungsi sekarang : Kantor Cab. Dinas Perkebunan
Kodya Semarang
Pemilik : PT. Aneka Usaha Perkebunan
Unit Baja Karya
Pemakai dahulu : Kantor Perkebunan ex Karesidenan Semarang
(1978 s/d 1986)
Pemakai sekarang : Kantor Cab. Dinas Perkebunan
Kodya Semarang

17. Gabungan Koperasi Batik Indonesia (GKBI)

Fungsi sekarang : Kosong

18. Kantor Perlindungan dan Pengawetan Alam Jawa Tengah

Fungsi dahulu : Lembaga Jaminan Kredit,
Departemen Kehutanan
Fungsi sekarang : Kantor Perlindungan dan Pengawetan Alam
Jawa Tengah
Pemilik : Departemen Kehutanan
Pemakai dahulu : Lembaga Jaminan Kredit
Pemakai sekarang : Kantor Perlindungan dan Pengawetan Alam
Jawa Tengah

19. Pusat Koperasi Pegawai Negeri Republik Indonesia

Fungsi dahulu : Lembaga Jaminan Kredit,
(Departemen Perdagangan)
Fungsi sekarang : Kantor Pusat Koperasi Pegawai Negeri
Republik Indonesia

Pemilik : Pemda Jateng
Pemakai dahulu : Lembaga Jaminan Kredit
(sampai tahun 1964)
Pemakai sekarang : Pusat Koperasi Pegawai Negeri
(sejak tahun 1964)

20. Gudang FTP XVIII

Tahun berdiri : 1923
Fungsi dahulu : Kantor
Fungsi sekarang : Tempat olah raga karyawan PTP XVIII
Pemilik : PT. Perkebunan XVIII
Pemakai dahulu : Perkebunan Belanda
Pemakai sekarang : PT. Perkebunan XVIII

21. Rumah Makan Sate 29

Fungsi dahulu : Salon rambut/kecantikan
Fungsi sekarang : Rumah makan
Pemilik : Candra (sejak tahun 1965)
Pemakai dahulu : Salon
Pemakai sekarang : RM. Sate 29 (sejak tahun 1965)

22. Rumah Makan Pelangi

Tahun berdiri : 1859
Fungsi dahulu : Toko buku Liong
Fungsi sekarang : dibongkar
Pemilik : RM. Pelangi

23. PT. Juta Rasa Abadi

Fungsi dahulu : Rumah tangga
Fungsi sekarang : Kantor
Pemilik : Bp. Toto Nartati (sejak tahun 1970)
Pemakai dahulu : Rumah tangga

24. Kompleks Asrama Pengadilan

Fungsi dahulu	: Kantor pengadilan
Fungsi sekarang	: Penyimpanan arsip
Pemilik	: Pengadilan
Pemakai dahulu	: Pengadilan
Pemakai sekarang	: RM Ikan Bakar Cianjur

25. Fresh Syrup Semarang

Fungsi sekarang	: Kantor dan Gudang
Pemilik	: RM. Joko Soehendro
Pemakai dahulu	: Tasripin
Pemakai sekarang	: Galery Semarang (sejak tahun 2008)

26. CV. Gadung Ragam

Fungsi sekarang	: Kosong
Pemilik	: K. Buntoro

27. PUSKOPAD Kodam IV Diponegoro

Fungsi sekarang	: Lt. 01 Puskopad dan Kantor pemasaran Elpiji Lt. 02 Kantor direksi
Pemilik	: KODAM IV Diponegoro
Pemakai sekarang	: Puskopad (sejak tahun 1987)

28. Kantor Fadjar Bhakti

Tahun berdiri	: 1964
Fungsi dahulu	: Kantor (1964s/d 1980)
Fungsi sekarang	: Kosong
Pemilik	: PT. Dharma Niaga
Pemakai dahulu	: PT. Fajar Bhakti

29. PT. Djakarta Lloyd (Persero)

Tahun berdiri	: 1845
Fungsi dahulu	: Kantor Pelayaran Samudera

Fungsi sekarang	: Kantor Pelayaran Samudera
Pemilik	: PT. Djakarta Lloyd (Persero) sejak tahun 1964
Pemakai dahulu	: Belanda SMA/CTC/Tri Bhakti (hingga tahun 1964)
Pemakai sekarang	: PT. Djakarta Lloyd (Persero) sejak tahun 1964

30. Gudang Perkantoran

Tahun berdiri	: 1887
Fungsi dahulu	: Gedung perkantoran Verenegoe Vortenlanch Culture Maatchappy (1887 s/d 1958)
Fungsi sekarang	: Kantor perwakilan PTP XV s/d XVI (sejak tahun 1968)
Pemilik	: PTP XV s/d XVI (sejak tahun 1968)
Pemakai dahulu	: Verenegoe Vortenlanch Culture Maatchappy
Pemakai sekarang	: Kantor perwakilan PTP XV s/d XVI (sejak tahun 1968)

31. Dinas Perikanan

Tahun berdiri	: 1950
Fungsi sekarang	: Kantor Dinas Perikanan sejak tahun 1950
Pemilik	: Dinas Perikanan

32. Kantor Telkom

Fungsi dahulu	: Kantor telepon
Fungsi sekarang	: Wartel dan Penagihan telpon
Pemilik	: PT. Telkom (Persero)
Pemakai dahulu	: Het Gouvernement van Indie
Pemakai sekarang	: PT. Telkom (Persero)

33. Perum Damri

Tahun berdiri	: 1959
Fungsi sekarang	: Kantor, Rumah dinas dan Pool Kendaraan
Pemilik	: Perum Damri

34. PT. Pelni

Fungsi sekarang : Kantor Pelayaran

Pemilik : PT. Pelni

4.3.2. Rob sebagai salah satu Permasalahan Turunnya Daya Saing Kawasan Kota Lama Semarang

“.....,rob bisa mengganggu upaya menghidupkan lagi Kota Lama sebagai kawasan wisata dan bisnis. Bahkan, bukan mustahil jika persoalan itu tidak segera teratasi, orang-orang yang tinggal di kawasan itu akan hengkang.”²

“Kasubdin Pengairan DPU Kota Semarang Prasetyo Kentjana Dipl HE menambahkan, saat kawasan Kota Lama tergenang rob air laut sampai sekitar 1,1 cm di atas rata-rata. Namun, genangan yang terjadi tidak sampai setinggi itu. Pada saat pasang tinggi, rob hanya sampai mata kaki orang dewasa dan itu pun cepat surut.”³

Infrastruktur serta fasilitas dan drainase lingkungan yang tidak terawat menjadikan semakin rusaknya lingkungan kawasan Kota Lama Semarang, rob yang dahulu tidak merambah kawasan Kota Lama Semarang lama kelamaan semakin memperburuk lingkungan kawasan tersebut. Kawasan ini pada abad 17-18 menjadi pusat pemerintahan, perdagangan (bisnis) bagi pemerintah Hindia Belanda. Keletakannya yang tidak seberapa jauh dari pelabuhan dan stasiun kereta api, menjadikan kawasan ini pada masanya menjadi pusat atau jantung kota Semarang. Kawasan ini sampai sekarang terkenal karena peninggalannya yang berupa bangunan-bangunan megah dan anggun dengan gaya Eropa. Menurut beberapa ahli gaya bangunan peninggalan pemerintah kolonial bergaya *pseudo baroch* yang menjadi trend di Eropa pada abad 17-18.

Rob adalah permasalahan yang banyak terjadi di kota pesisir, disebabkan adanya fenomena alam dan perilaku manusia. Keberadaannya semakin sulit dikendalikan khususnya yang terjadi di kota Semarang. Pada

² www.semarang.go.id, 30 Mei 2007

tahun 1500-1700, Semarang merupakan kota pelabuhan penting di pulau Jawa. Dari tahun 1700 sampai 1960, wilayah Semarang telah berkembang menjadi sebuah kota dengan populasi yang besar. Luas sekarang adalah 37.367 Ha, 10 kali lipat dari tahun 1700, dengan penduduk mencapai 1.403.233 jiwa dengan kepadatan 3.764 jiwa/km². hal ini mengakibatkan perkembangan lahan permukiman, aktivitas perekonomian dan pembangunan infrastruktur.

Kota Semarang sebagai ibukota provinsi Jawa Tengah merupakan pusat pemerintahan dan perekonomian, dengan kondisi topografi yang unik dimana terdiri dari kawasan perbukitan dan kawasan pantai. Akibat kebutuhan lahan yang semakin meningkat menjadikan terjadinya perubahan peruntukan lahan dari lahan pantai lahan peresapan air menjadi lahan permukiman. Wilayah yang sangat dirugikan oleh kondisi ini adalah wilayah kota Semarang bawah khususnya kawasan Kota Lama Semarang dimana genangan rob dan banjir yang terjadi semakin lama semakin tinggi area genangannya.

Tabel IV.1
Ketinggian Tempat Kota Semarang⁴

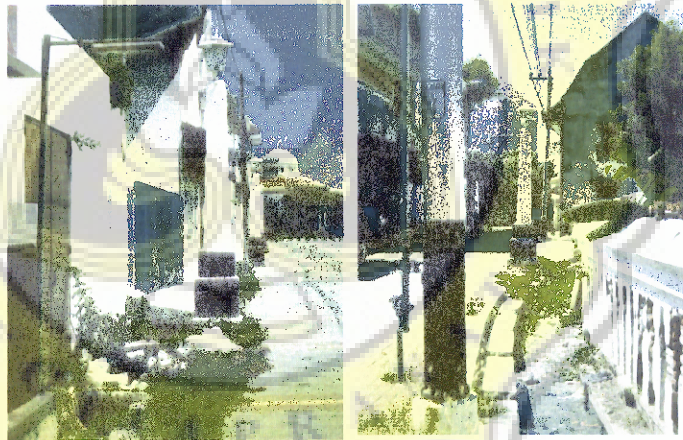
No	Bagian Wilayah	Ketinggian (m) Diatas Permukaan Laut
1	Daerah Pantai	0,75
2	Depan Hotel Dibya Puri	2,45
3	Simpang Lima	3,49
4	Candi Baru	90,56
5	Jatingaleh	136,00
6	Gombel	270,00
7	Gunungpati	
	- Sebelah Barat	259,00
	- Sebelah Timur Laut	348,00
8	Mijen (Bagian Atas)	253,00

³ Ibid.

⁴ Robert J Kodoatie, "Penanganan Rob dan Banjir di Semarang Bawah" disajikan dalam *Diskusi Upaya Penyelamatan Bangunan Arsitektur di Semarang Bawah*, Semarang, 2006, hal : 3.

Permasalahan rob yang terjadi di kawasan Kota Lama Semarang, sama yang terjadi pada kawasan Semarang bagian bawah. Beberapa sebab yang dapat kita ketahui, antara lain :

- Kenaikan air laut dan atau (bersamaan) dengan penurunan tanah di Semarang bawah (kawasan pantai) mengakibatkan rob.
- Kenaikan air laut merupakan masalah global yang akibat efek rumah kaca yang menimbulkan pemanasan global (kenaikan suhu), seluruh kota-kota pantai didunia akan menderita dampaknya. Juga harus diketahui kenaikan air laut terutama berasal dari es di daerah kutub.
- Penurunan tanah diwilayah pantai disebabkan oleh beberapa hal, yaitu :
 - Kondisi tanah di wilayah pantai merupakan lapisan lempung (lunak) setebal sekitar 25 m yang rentan terhadap penurunan.
 - Adanya perubahan tataguna lahan seperti pengurukan lahan berlangsung dalam beberapa tahun terakhir.
 - Maraknya pengeboran sumur dalam.



Gambar IV.7 Keadaan saluran lingkungan yang kumuh akibat tercampur limbah dan air rob

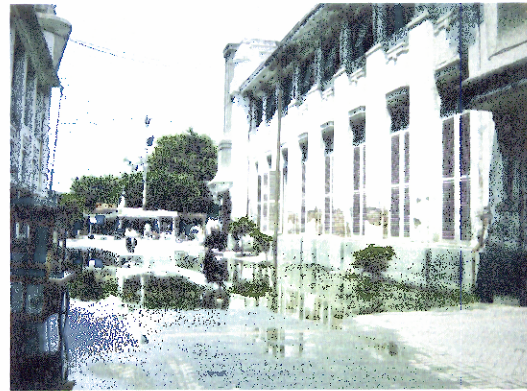
Kawasan Kota Lama Semarang yang dahulu merupakan area pesisir kota Semarang tentunya mengalami penurunan muka tanah yang signifikan, hal ini dapat diketahui dengan adanya beberapa hasil kajian penurunan tanah dari beberapa lokasi yang dilakukan oleh Muhrozi dari tahun 1984 – 2004. Berdasarkan data titik pengukuran yang terdapat di stasiun Tawang dapat diketahui bahwa area Tawang dan kawasan Kota Lama Semarang mengalami penurunan 14,550 cm per 6 bulan ⁵.

⁵ Ibid, hal : 21.

Dengan adanya penurunan tanah ditambah dengan naiknya permukaan air laut menjadikan kawasan Kota Lama Semarang mengalami genangan rob. Pada umumnya kawasan Kota Lama Semarang mengalami genangan rob yang sering terjadi pada musim kemarau atau musim panas yaitu bulan Juli sampai Nopember tiap tahunnya, dimana mengalami puncaknya pada saat bulan purnama. Sebelum di buat polder Tawang, genangan rob air laut dapat mencapai ketinggian 40 cm pada hampir setiap kawasan tersebut, sehingga menjadikan kumuhnya kawasan tersebut terutama saluran – saluran lingkungan dimana bercampurnya air laut dan limbah cair rumah tangga dan sampah menjadikan air disaluran tersebut hitam dan berbau busuk.

“Air rob (air pasang) dari Laut Jawa juga sering menggenangi sebagian kawasan ini. Bisa ditebak akibat dari itu semua, yakni kawasan cagar budaya yang sebelumnya juga diandalkan untuk salah satu objek wisata ini menjadi tidak begitu diminati oleh wisatawan”.⁶

Berbagai cara digunakan untuk menghilangkan genangan rob antara lain dengan meninggikan jalan dan lahan lingkungan kawasan Kota Lama Semarang sampai dengan 1 m agar jalan – jalan di kawasan tersebut dapat dilalui. Adanya usaha pavingisasi dan perbaikan drainase pada kawasan tersebut



Gambar IV.8

Air rob yang menggenangi jalan kawasan Kota Lama Semarang di siang hari.



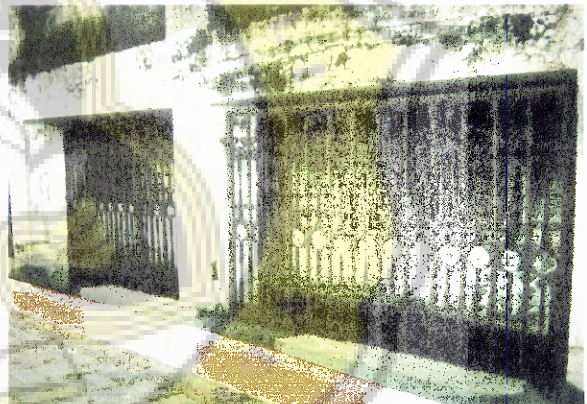
Gambar IV.9 Beberapa bangunan baru di kawasan Kota Lama Semarang.

pada tahun 1998 ternyata juga sedikit membantu bagi aksesibilitas jalan lingkungan kawasan tersebut. Setelah dibangunnya polder Tawang dan penyempurnaan drainase kawasan Kota Lama Semarang, sedikit demi sedikit

genangan rob yang dahulu sangat parah dapat dikurangi walaupun masih terlihat hitamnya air saluran dan bau busuk yang kadang-kadang menyengat. Adanya RTBL Kawasan Kota Lama Semarang menjadikan pemerintah kota berusaha untuk mempercantik kawasan tersebut salah satunya adalah melalui pengadaan dan perbaikan tiang - tiang lampu jalan dan jalur - jalur pedestrian untuk memberikan kesan tertata dan indah.

Adanya upaya untuk menghilangkan ataupun meminimalkan genangan rob dikawasan tersebut, diharapkan dapat menjadikan salah satu daya tarik bagi pelaku bisnis dan perkantoran untuk dapat melakukan aktivitas usaha di kawasan Kota Lama Semarang. Dengan amannya kawasan tersebut dari rob dan banjir tahunan diharapkan dapat memberikan harapan bagi masyarakat Semarang umumnya dan masyarakat kawasan Kota Lama Semarang khususnya untuk dapat beraktivitas seperti kawasan-kawasan pertumbuhan pada umumnya.

Kurang pedulinya masyarakat penghuni kawasan Kota Lama Semarang terhadap kebersihan lingkungan, banyaknya bangunan yang tidak dihuni dan dibiarkan rusak menjadikan semakin menambah hilangnya keindahan dan karakter



Gambar IV.10 Beberapa bangunan lama di kawasan Kota Lama Semarang yang tidak terawat karena tidak ditinggikan (di

kawasan tersebut sebagai kawasan pusat kota yang pernah mempunyai andil penting terhadap perkembangan kota Semarang.

4.3.3. Kajian Dinamika Kawasan Perkantoran di Kota Lama Semarang

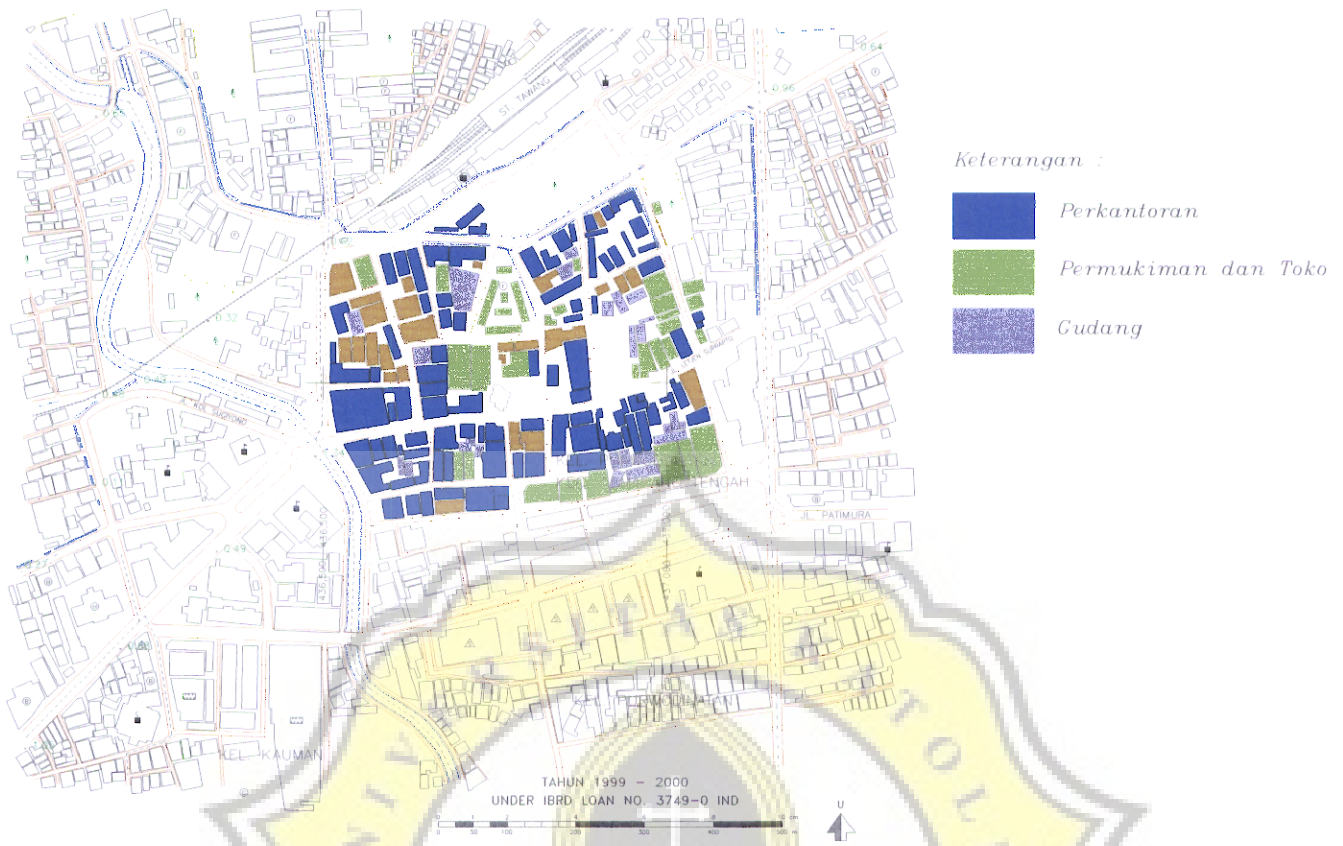
Kota lama sebagai kawasan tua yang telah mengalami pasang surut perkembangan jaman, tentunya mengalami perubahan aktivitas yang mencolok terutama setelah kemerdekaan Indonesia. Gedung-gedung yang dahulunya merupakan gedung perkantoran, baik fasilitas pemerintahan dan publik banyak terdapat dikawasan tersebut setelah masa kemerdekaan tentunya mengalami perubahan kepemilikan, menjadikan banyak perubahan fungsi dan aktivitas. Adanya degradasi lingkungan dan manajemen pertumbuhan kawasan yang tidak terarah menjadikan penghuni dan pelaku ekonomi di kawasan kota lama meninggalkan kawasan tersebut guna mencari kawasan yang lebih layak dan representatif untuk mengembangkan usahanya. Perkembangan dari peta tata guna bangunan dari tahun 1950 sampai dengan tahun 2007 dibawah ini, sehingga kita dapat mengetahui peruntukan bangunan yang ada dikawasan Kota Lama Semarang sampai saat ini.

Tabel IV.2

Tabel 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.	Permukiman 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



Gambar IV.11 Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang Sebelum 1945

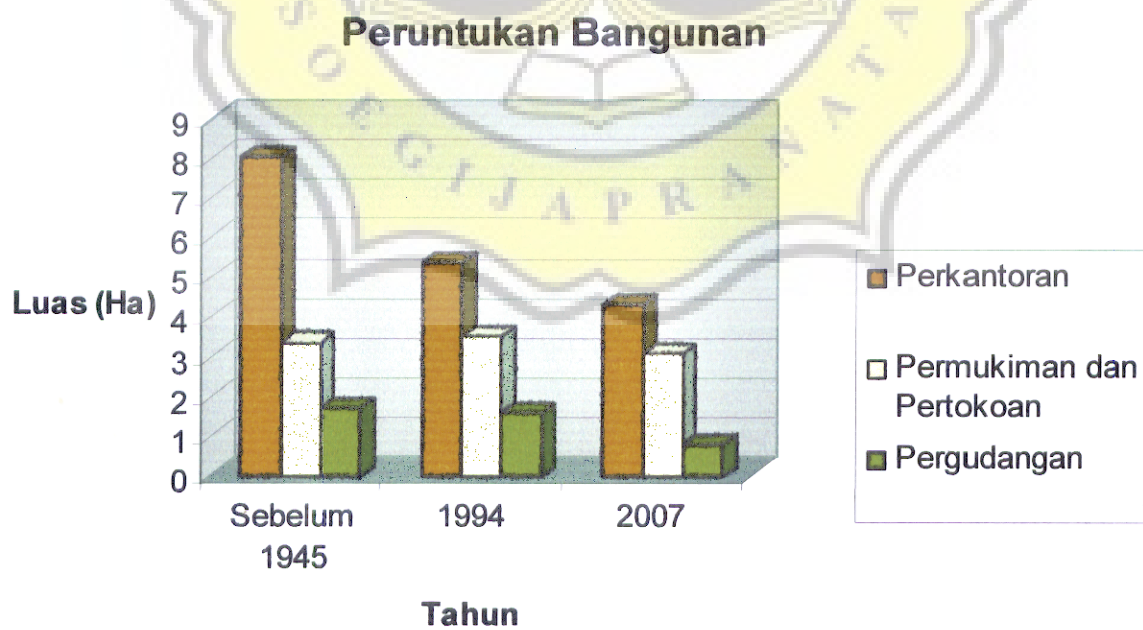


Gambar IV.12 Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang tahun 1994



Gambar IV.13 Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang tahun 2007

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



Gambar IV.14 Grafik Peruntukan Bangunan sebelum 1945 – tahun 2007

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

*Kata Jongkie Tio, sejarawan Semarang, selama lingkungan dikawasan ini belum tertata dengan baik, agaknya cukup susah untuk meminta investor untuk datang. Kondisi Kota Lama saat ini sama sekali jauh dari kondisi ideal untuk memancing wisatawan untuk datang, apalagi investor. " Lihat saja banjir selalu datang menggenangi, permukiman/kios-kios liar, belum lagi penerangan yang kurang dan kendaraan-kendaraan baik roda empat atau lebih yang mogok/rusak di beberapa sudut"*⁷

Dari data-data yang ditampilkan diatas dapat diketahui bahwa kawasan Kota Lama Semarang telah mengalami perubahan tata guna bangunan di kawasan tersebut terutama dari bangunan perkantoran menjadi bangunan pergudangan. Ada beberapa alasan yang mungkin digunakan oleh penghuni kawasan tersebut untuk meninggalkan atau menetap di kawasan tersebut dan menentukan apakah akan melakukan aktivitas perkantoran dan bisnis di kawasan tersebut. Ada beberapa hal yang dapat digunakan sebagai acuan, mengapa terjadi dinamika aktivitas perkantoran di Kota Lama Semarang, hal tersebut tidak terlepas dari layak tidaknya kawasan tersebut dipilih, sehingga mempengaruhi perkembangan tingkat peruntukan bangunan di kawasan tersebut. Berdasarkan penelitian Kee-Boom Nahn tentang *Down Town Office Location Dynamic and Transformation of Central Seoul, Korea* tahun 1999, dapat diketahui beberapa faktor yang dapat digunakan sebagai acuan bagi seseorang atau badan usaha untuk memilih suatu tempat guna melakukan aktivitas perkantoran, antara lain :

1. Kemudahan transportasi
2. Lingkungan yang bersih dengan ruang yang cukup luas untuk kemudahan akses
3. Kemudahan transaksi (dengan sesama pelaku bisnis dan pihak pemerintah)
4. Fasilitas parkir yang memadai
5. Sewa yang murah
6. Citra lingkungan yang baik
7. Keamanan yang terjamin
8. Ukuran bangunan (cukup luas untuk usaha)
9. Biaya perawatan bangunan dan lingkungan yang murah

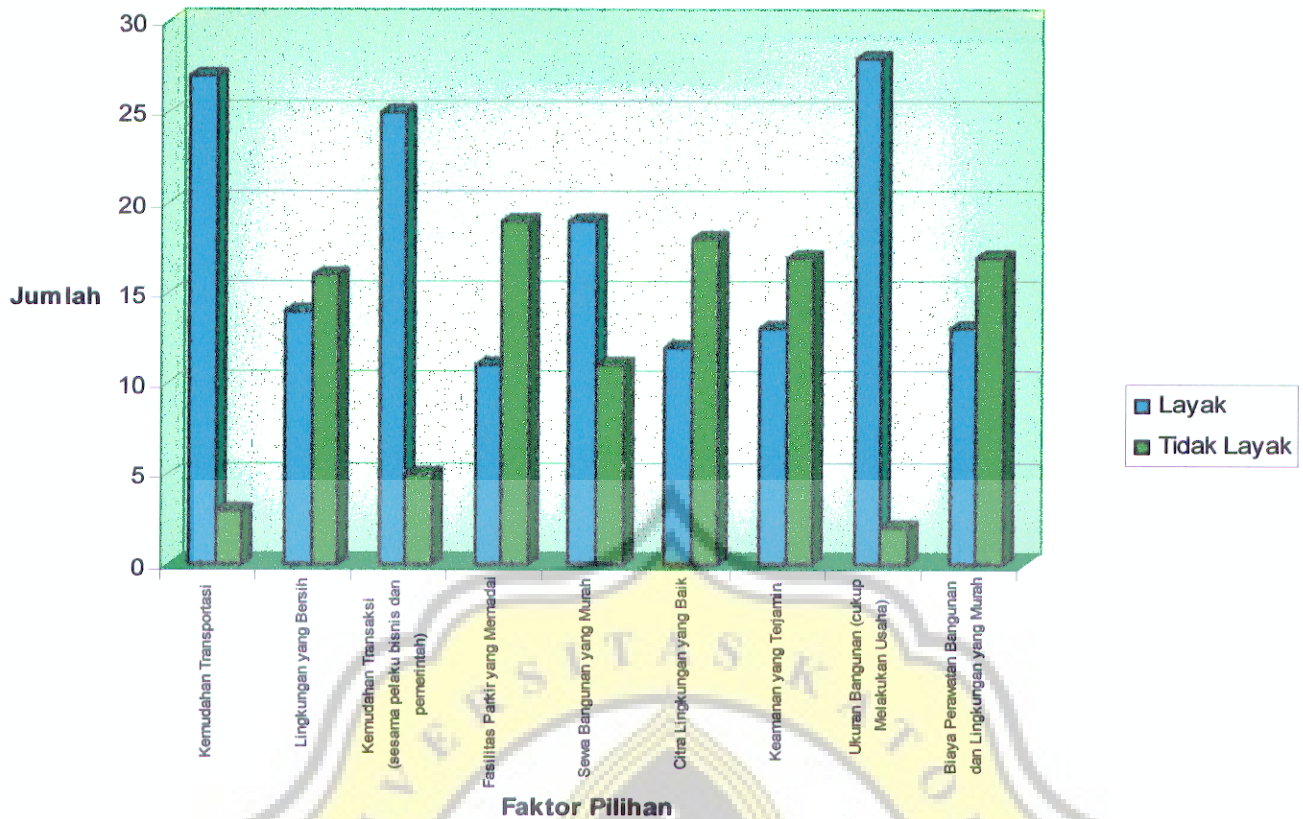
⁷ Tabloid Suplemen Seputar Semarang, Edisi 216, Tahun V 13-19 November 2007, Hal: 4

Berdasarkan data-data penelitian melalui wawancara dan pengisian questioner oleh responden dengan panduan faktor-faktor yang digunakan untuk pemilihan lokasi bagi aktivitas usahanya, dihasilkan beberapa kajian. Hasil wawancara dan pengisian questioner dari 30 responden yang bekerja dan tinggal di Kawasan Kota Lama Semarang dapat dilihat dari tabel dibawah ini :

Berdasarkan pertanyaan yang peneliti lakukan dengan menggunakan faktor-faktor yang digunakan *Kee-Boom Nahn* untuk mengkaji apakah seseorang atau badan usaha memilih suatu tempat guna melakukan aktivitas usahanya pada responden, untuk mendapatkan jawaban apakah Kawasan Kota Lama Semarang masih layak untuk digunakan sebagai tempat usaha/perkantoran, maka didapatkan hasil tabel dan grafik sebagai berikut :

Tabel IV.3
Tabel Kelayakan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Pilihan untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis

No	Faktor Pilihan	Layak	Tidak Layak
1	Kemudahan Transportasi	27	3
2	Lingkungan yang Bersih	14	16
3	Kemudahan Transaksi (sesama pelaku bisnis dan pemerintah)	25	5
4	Fasilitas Parkir yang Memadai	11	19
5	Sewa Bangunan yang Murah	19	11
6	Citra Lingkungan yang Baik	12	18
7	Keamanan yang Terjamin	13	17
8	Ukuran Bangunan (cukup Melakukan Usaha)	28	2
9	Biaya Perawatan Bangunan dan Lingkungan yang Murah	13	17



Gambar IV.15 Grafik Kelayakan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Pilihan untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis

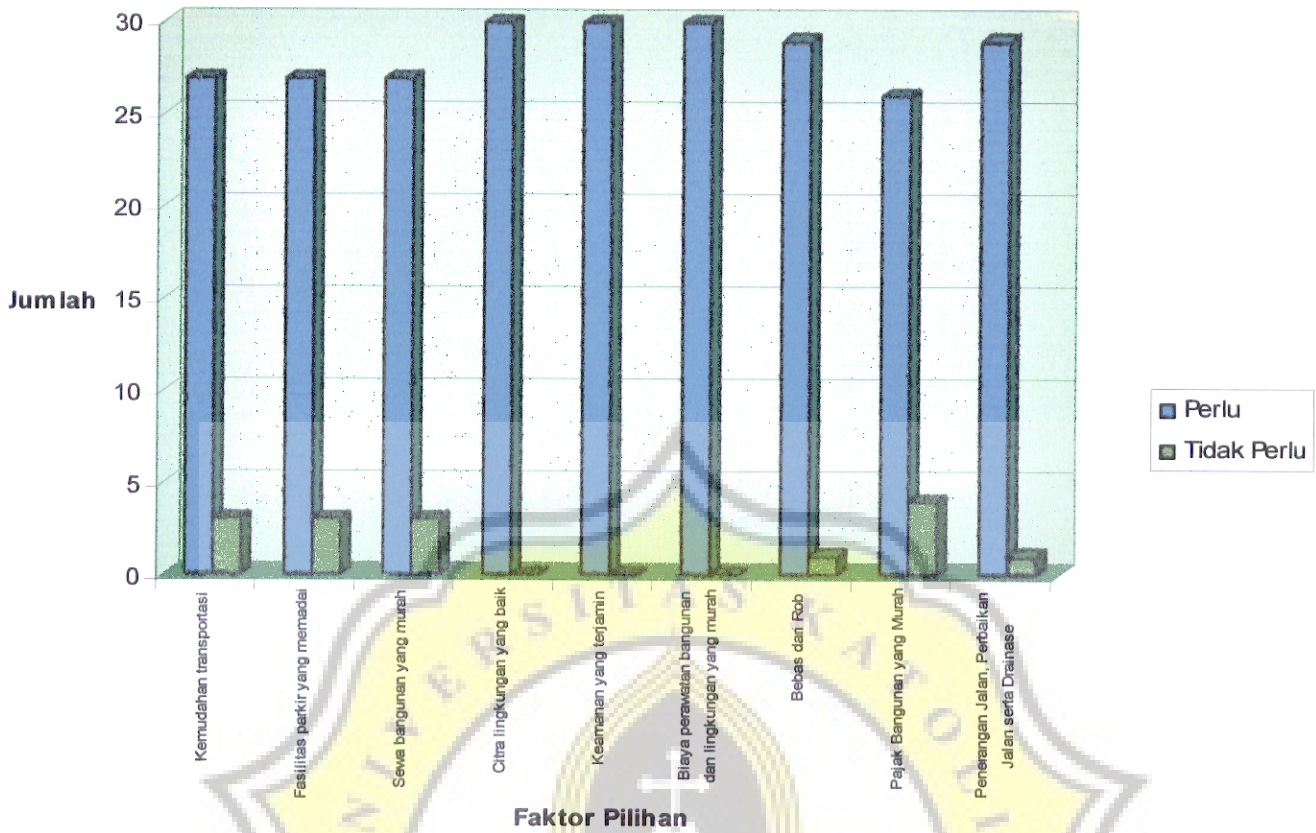
Sumber : Diolah berdasar Survey terhadap Responden di Kawasan Kota Lama Semarang

Peneliti juga melakukan mengkaji apa yang diinginkan para responden untuk mendapatkan jawaban perbaikan apa yang diperlukan agar Kawasan Kota Lama Semarang layak digunakan sebagai perkantoran dan bisnis, maka didapatkan hasil tabel dan grafik sebagai berikut :

Tabel IV.4

Tabel Beberapa Hal yang Perlu Diperbaiki pada Kawasan Kota Lama Semarang agar Layak untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis

No	Faktor Pilihan	Perlu	Tidak Perlu
1	Kemudahan transportasi	27	3
2	Fasilitas parkir yang memadai	27	3
3	Sewa bangunan yang murah	27	3
4	Citra lingkungan yang baik	30	0
5	Keamanan yang terjamin	30	0
6	Biaya perawatan bangunan dan lingkungan yang murah	30	0
7	Bebas dari Rob	29	1
8	Pajak Bangunan yang Murah	26	4
9	Penerangan Jalan, Perbaikan Jalan serta Drainase	29	1



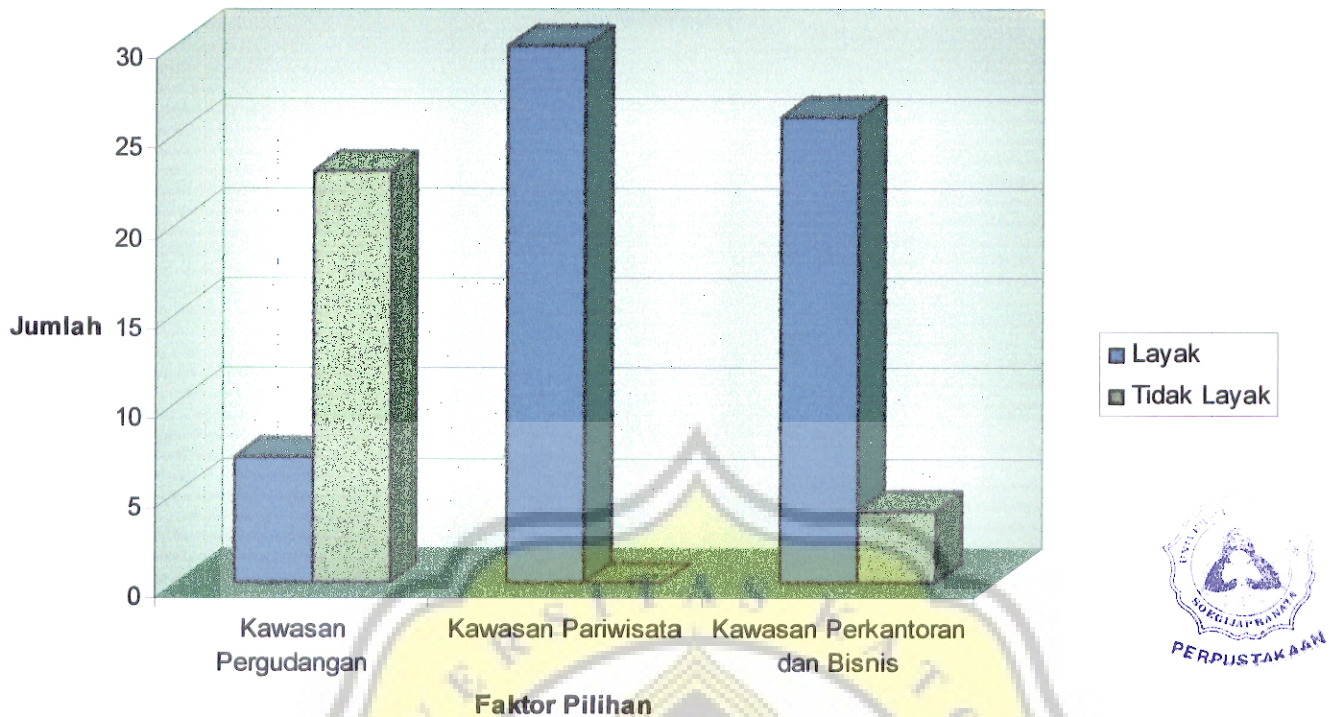
Gambar IV.16 Grafik Beberapa Hal yang Perlu Diperbaiki pada Kawasan Kota Lama Semarang agar Layak untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis
Sumber : Diolah berdasar Survey terhadap Responden di Kawasan Kota Lama Semarang

Peneliti juga melakukan mengkaji apa yang diinginkan para responden untuk mendapatkan jawaban kawasan apa yang dapat dikembangkan bagi Kawasan Kota Lama Semarang, maka didapatkan hasil tabel dan grafik sebagai berikut :

Tabel IV.5

Tabel Kawasan Apa yang Dapat Dikembangkan bagi Kawasan Kota Lama Semarang

No	Faktor Pilihan	Layak	Tidak Layak
1	Kawasan Pergudangan	7	23
2	Kawasan Pariwisata	30	0
3	Kawasan Perkantoran dan Bisnis	26	7



Gambar IV.17 Grafik Mengenai Tabel Kawasan Apa yang Dapat Dikembangkan bagi Kawasan Kota Lama Semarang
Sumber : Diolah berdasar Survey terhadap Responden di Kawasan Kota Lama Semarang

Dibawah ini dapat dilihat beberapa petikan wawancara penulis dengan penghuni kawasan Kota Lama Semarang, antara lain :

“Kawasan Kota Lama Semarang yang Dinamis”

Berdasarkan wawancara dengan beberapa penghuni penghuni kawasan Kota Lama, antara lain dengan bapak Sukadi (58 tahun, bendahara Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia) dapat diketahui bahwa kebanyakan bangunan-bangunan yang di kawasan tersebut adalah bangunan aset pemerintah yang merupakan peninggalan atau pengambilalihan aset dari pemerintah Hindia Belanda kepada Pemerintah Indonesia. Sejak tahun 60an, berdasarkan keputusan pemerintah daerah, Pusat Koperasi Pegawai Republik Indonesia (PKPRI) diharuskan untuk menempati kantor di gedung tersebut sehingga segala aktivitas perkantoran PKPRI dipusatkan di kawasan Kota Lama. Menurut beliau, Kota Lama Semarang masih layak digunakan sebagai kawasan perkantoran karena akses lokasi yang mudah menjadikan Kota Lama Semarang mudah dijangkau siapa saja yang tinggal dan bekerja di tempat tersebut. Seringnya kawasan Kota Lama mengalami rob dan banjir

bila hujan deras, menurut dia, menjadi kendala dalam pengembangan kawasan Kota Lama untuk menarik investor, tidak lancarnya saluran drainase, sanitasi lingkungan yang buruk, infrastruktur lingkungan yang tidak mendukung serta adanya kerawanan sosial di waktu malam merupakan hambatan bagi berkembangnya kawasan Kota Lama Semarang. Adanya dana pemerintah daerah guna penataan kawasan Kota Lama Semarang dapat digunakan untuk memperbaiki fasilitas-fasilitas yang rusak. Selain itu untuk menarik investor ataupun pelaku usaha baru untuk melakukan usaha di kawasan tersebut dapat dilakukan dengan mengadakan berbagai kegiatan yang dipusatkan di Kota Lama sehingga Kota Lama dapat diekspose dan dikenal masyarakat pada umumnya. Menurut dia, Kota Lama sebagai kawasan dengan bangunan tempo dulu dapat dikembangkan sebagai sarana pariwisata, dengan berkembangnya sebagai tempat pariwisata diharapkan Kota Lama tidak sepi di waktu malam hari.

Kini sebuah gedung cagar budaya di kawasan Kota Lama, bekas pabrik Limun Fresh di Jalan Taman Srigunting 5-6 mulai direnovasi untuk dijadikan galeri seni. Bangunan yang mulai diperbaiki itu akan menjadi lokasi baru Galeri Semarang yang saat ini beralamat di Jalan Dr Cipto 10. "Ini menjadi upaya kami untuk turut serta menghidupkan kembali kawasan yang dijuluki Little Netherland ini," papar pemilik Galeri Semarang, Chris Dharmawan di Semarang. Menurut Chris, seperti di luar negeri, galeri biasa dibangun di gedung cagar budaya dan ini sangat tepat. Pemilihan lokasi baru ini juga diakui untuk merangsang Kota Lama untuk dihidupkan kembali. Galeri Semarang sebagai salah satu wadah seni dan berkumpulnya komunitas masyarakat seni di Kota Semarang tak ketinggalan berusaha untuk melirik dan meramaikan kawasan Kota Lama Semarang sebagai pusat kegiatannya. Berdasarkan wawancara dengan pemilik Galeri Semarang, Ir. Chris Dharmawan, ia memindahkan Galeri Semarang dari Jl. Dr. Cipto 10 Semarang ke kawasan Kota Lama Semarang dengan beberapa alasan, yaitu

1. Kegiatan seni rupa erat kaitannya dengan isu-isu budaya, jika keduanya bisa saling terkait maka akan saling mendukung satu sama lain.
2. Kebetulan Semarang sebagai kota besar yang menyandang sebagai ibu kota provinsi, dirasa sangat kurang dalam kehidupan yang terkait dengan seni maupun budaya.

3. Kota lama adalah aset budaya yang tidak tertandingi di kota Semarang, tetapi Pemerintah Kota Semarang belum mampu mewujudkan aset ini seperti yang kita harapkan.
4. Pindah nya Galeri Semarang ke sebuah bangunan *heritage* di Kota Lama mempunyai nilai-nilai yang strategis :
 - Ikut menghargai warisan budaya sebuah Bangsa.
 - Mempersatukan kegiatan seni rupa dan budaya dalam wujud kegiatan galeri seni rupa didalam sebuah bangunan warisan budaya, sehingga keduanya bisa bersinergi dan saling mendukung satu sama lain .
 - Aktifitas seni pada wadah berupa bangunan warisan budaya diharapkan bisa menyumbangkan nilai-nilai positif terhadap kehidupan seni budaya dikota Semarang yang katanya "garing".
 - Menjadi contoh nyata bagi investor lain untuk tidak ragu masuk ke kawasan Kota Lama Semarang.
 - Membantu program Pemerintah Kota Semarang dalam hal menghidupkan kembali potensi Kota Lama sebagai aset budaya dan pariwisata.

Demikian antara lain pertimbangan-pertimbangan mengapa pemilik Galeri Semarang memilih kawasan Kota Lama sebagai lokasi baru Galeri Semarang.

Lain halnya dengan RM. Ikan Bakar Cianjur, menurut manager rumah makan tersebut ibu Winarsih, pemilik RM. Ikan Bakar Cianjur, Ir. Hadi Widjaja memilih bangunan bekas Pengadilan Negeri (PN) Semarang di Jalan Letjen Suprpto Nomor 19 yang diperkirakan dibangun pada akhir abad ke-18 karena melihat bangunan tersebut adalah bangunan yang unik dengan nilai historis yang tinggi. Sebenarnya, alih fungsi bangunan menjadi restoran sudah mulai dilakukan sejak Desember 2006 lalu. Namun, karena saat itu belum mendapatkan IMB, pemkot sempat menghentikan upaya renovasi bangunan cagar budaya. Renovasi akhirnya dilanjutkan setelah IMB keluar. Pemilik melihat bahwa Kawasan Kota Lama Semarang memiliki potensi-potensi perekonomian yang dapat dikembangkan karena pemerintah Kota Semarang telah berupaya melakukan perbaikan-perbaikan pada

kawasan tersebut Adanya polder ternyata membuat kawasan tersebut terhindar dari banjir, sehingga bangunan RM Ikan Bakar Cianjur bebas dari banjir dan pengunjung dapat mengakses tempat tersebut dengan mudah. Ibu Winarsih melihat Kota Lama Semarang memiliki potensi sebagai kawasan perkantoran dan bisnis karena adanya kemudahan akses, lingkungan bersih dengan ruang yang cukup luas, kemudahan transaksi antar sesama pelaku usaha serta ukuran bangunan yang luas untuk melakukan usaha. Fasilitas parkir yang kurang sebagai kawasan bisnis, sewa bangunan yang mahal, citra lingkungan yang kurang baik ditambah jaminan keamanan yang kurang serta biaya perawatan bangunan dan lingkungan yang mahal karena terikat dengan peraturan cagar budaya menjadikan pertimbangan bagi pelaku usaha yang akan beraktivitas di Kota Lama Semarang. Sebagai pelaku bisnis di kawasan tersebut dia berharap kawasan Kota Lama Semarang mulai memperbaiki diri agar lebih dilirik pelaku usaha antara lain keamanan yang terjamin, citra lingkungan sebagai kawasan wisata yang nyaman dengan keamanan yang terjamin, bebas dari rob serta keringanan pajak bumi dan bangunan atau dimungkinkan adanya insentif bagi pelaku usaha yang akan menanamkan usahanya dikawasan ini. Diharapkan dengan adanya insentif pajak selama beberapa tahun ketika mulai usaha dapat meringankan beban pelaku usaha. Dia berharap dengan adanya perbaikan lingkungan, kawasan Kota Lama Semarang dapat dikembangkan sebagai kawasan pariwisata dan kawasan perkantoran.

Bapak Ronny Nayujoyo sebagai Sekretaris Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) dan pemilik CV. Quasindo, produsen bahan makanan kesehatan yang berada di Jl. Merak No. 25 di kawasan Kota Lama Semarang menerangkan sebagai kawasan kota dengan nilai historis bangunan yang tinggi serta aksesibilitas yang mudah menjadikan Kota Lama Semarang memiliki berbagai potensi yang dapat dikembangkan. Sebagai pelaku usaha dan pengurus dari BPK2L, ia berharap perlu adanya perbaikan lingkungan dari Pemerintah Kota Semarang untuk kawasan Kota Lama setiap tahunnya sehingga tiap tahun kawasan ini dapat dikembangkan sesuai dengan potensi yang berkembang di tempat itu. Bebas rob, pajak bangunan yang murah serta perbaikan jalan dan drainase merupakan permasalahan 'urgen' yang harus diselesaikan untuk menarik pelaku usaha lainnya

menanamkan modal di Kota Lama. Adanya polder dikawasan tersebut ternyata tidak banyak menolong ketika sedang hujan deras ataupun pasang air laut tinggi, pajak bangunan yang dari tahun ketahun semakin naik menjadikan pelaku usaha yang mempunyai modal pas-pasan dan menempati bangunan tua yang tidak cocok untuk usaha menjadikan mereka pindah ketempat lain yang representatif. BPK2L sebagai badan pengelola yang diharapkan sebagai regulator kebijakan yang berkembang di kawasan Kota Lama, ternyata saat ini tidak dapat ikut andil terhadap kebijakan Pemerintah Kota. Dia berharap BPK2L diberi wewenang untuk membuat aturan kebijakan pengembangan kawasan Kota Lama Semarang dan menerapkan aturan yang dibuat agar kebijakan yang ada di kawasan tersebut tidak tumpang tindih. Sebagai pelaku usaha dia berharap Kota Lama Semarang dapat dikembangkan sebagai kawasan pergudangan, wisata dan perkantoran.

Selain itu peneliti juga melakukan wawancara dengan penghuni rumah di Jl. Cendrawasih I/9, Chandra (50 tahun). Ia bersama keluarga telah tinggal dikawasan kota lama semarang sejak ia masih kecil sampai sekarang ini. Ia bersama keluarganya melakukan usaha fotocopi sejak dahulu. Rumah satu-satunya yang ditempati sekarang telah ditinggikan setinggi 1 meter dari aslinya setelah adanya program pavingisasi, suatu usaha untuk menghindari rob dan banjir tahunan pada kawasan tersebut. Karena keterbatasan ekonomi dan hanya memiliki satu rumah, mau tidak mau ia harus tetap tinggal di kawasan itu dengan segala kekurangan dan kelebihan dari kawasan Kota Lama Semarang. Ia berharap dengan adanya perbaikan berbagai fasilitas yang ada di Kota Lama menjadikan kawasan tersebut menjadi lebih nyaman untuk ditinggali. Pajak bumi dan bangunan yang semakin tahun semakin naik menjadikan berat baginya, adanya potongan atau diskon dari pemerintah kota diharapkan dapat meringankan beban penghuni. Menurutnya Kota Lama sebagai kawasan peninggalan jaman dulu dapat dikembangkan sebagai kawasan pariwisata dan perkantoran.

Lain halnya dengan ibu Sumiyati, sekretaris PT. Segara Mas Putra, Jl. Branjangan no. 6, selain sebagai kantor PT. Segara Mas Putra, disana juga berkantor beberapa perusahaan yaitu importir, kontraktor, biro perjalanan dan Himpunan Pengusaha Pribumi Indonesia (HPPI). Sebagai kantor yang telah mendiami salah satu gedung dikawasan Kota Lama

Semarang sejak tahun 1989. Bangunan yang ditempati PT. Segara Mas Putra dahulu merupakan salah satu bangunan PTP, setelah disewa selama beberap tahun akhirnya bangunan tersebut dapat dibeli, sehingga PT. Segara Mas Putra dapat merenovasi bangunan tersebut tanpa merubah bentuknya karena terikat dengan peraturan yang ada. Menurutnya, adanya kemudahan akses, kemudahan transaksi dengan sesama pelaku bisnis, parkir yang memadai, keamanan yang terjamin dan ukuran bangunan yang cukup luas untuk melakukan usaha, menjadikan Kota Lama berpotensi sebagai kawasan perkantoran. Sebagai pelaku usaha yang telah lama beraktivitas di kawasan tersebut, PT. Segara Mas telah berusaha mengajukan keringanan pajak pada pemerintah daerah sejak tahun 1997, dikarenakan pajak bumi bangunan yang semakin bertambah dari tahun ketahun (pajak tahun 1997 sekitar 4 juta dan pajak tahun 2006 naik menjadi 7 jutaan) akan tetapi sampai sekarang tidak ada kepastian mengena hal tersebut. Setelah dibangunnya polder pada kawasan Kota Lama Semarang, menjadikan PT. Segara Mas Putra yang dahulu sering banjir dan terendam rob sekarang tidak lagi. PT. Segara Mas Putra berharap adanya dana pemerintah baik pusat ataupun daerah untuk memperbaiki fasilitas-fasilitas yang ada di Kota Lama Semarang, seperti lampu penerangan, drainase lingkungan, jalan, pajak bangunan yang murah diharapkan dapat memperbaiki citra kawasan Kota Lama Semarang pada saat ini. Dengan adanya perbaikan citra kawasan tersebut diharapkan Kota Lama Semarang dapat berkembang sebagai kawasan pariwisata serta perkantoran dan bisnis dan dapat menarik spelaku usaha lain untuk berkantor di kawasan tersebut. Semakin meningkatnya nilai pajak bumi dan bangunan pada kawasan tersebut menandakan bahwa Kota Lama Semarang merupakan kawasan strategis dengan potensi perekonomian yang dapat diandalkan.

Bapak Surachman, Sip, sebagai pensiunan camat Semarang Utara yang sekarang diberi kepercayaan oleh pemerintah Kota Semarang sebagai Ketua Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) menuturkan, bahwa kawasan Kota Lama Semarang memiliki potensi-potensi yang dapat dikembangkan. Adanya kemudahan transportasi, kemudahan transaksi dengan sesama pelaku bisnis dan pihak pemerintah, fasilitas parkir yang memadai, sewa bangunan yang murah, citra lingkungan yang baik, keamanan yang terjamin, ukuran bangunan yang cukup luas untuk

melakukan usaha merupakan beberapa potensi dari kawasan Kota Lama Semarang sebagai kawasan perkantoran. Sebenarnya kawasan Kota Lama Semarang adalah salah satu kawasan yang sangat menarik di kota Semarang, akan tetapi kendala saat ini adalah adanya rob dan banjir tahunan pada saat hujan deras, sehingga drainase lingkungan yang seharusnya mampu menampung dan mengalirkan air tidak dapat berfungsi dengan maksimal dikarenakan kotornya drainase lingkungan. Kurang adanya sinkronisasi antar dinas pemerintah kota yang terkait menjadikan segala permasalahan yang ada di Kota Lama Semarang selalu lambat untuk ditindaklanjuti. BPK2L sebagai badan pengelola yang pengurusnya lebih mengetahui seluk beluk Kawasan Kota Lama Semarang tersebut diharapkan menjadi ujung tombak pengelolaan dan penyeimbang kebijakan pengembangan kawasan Kota Lama Semarang, ternyata kurang mendapatkan otoritas dari pemerintah kota untuk menjalankan fungsinya sebagai badan pengelola kawasan tersebut. Segala kebijakan pengembangan kawasan Kota Lama Semarang yang seharusnya mendapat rekomendasi dari BPK2L, tetapi pada saat ini keberadaan badan ini kurang "digubris" oleh pemerintah kota. Sebagai ketua BPK2L, beliau berharap segala pengembangan kawasan tersebut dapat diketahui oleh badan ini, contohnya untuk pemasangan iklan pada kawasan Kota Lama Semarang diharapkan diatur dengan aturan tertentu sehingga tidak menghilangkan "jiwa" dan karakter dari kawasan tersebut. Beliau bercermin dari negeri Singapura ketika melakukan studi banding di negeri itu, segala aturan untuk mengembangkan pada kawasan historis di negeri itu diatur dengan jelas oleh badan pengelola yang ada, sehingga semua tindakan pengembangan harus mendapatkan ijin dan rekomendasi dari badan pengelola kawasan historis tersebut. BPK2L yang mempunyai masa tugas 3 tahun diharapkan mampu memberikan manfaat maksimal bagi pengembangan kawasan tersebut, akan tetapi masih adanya genangan rob dan banjir yang merambah kawasan tersebut pada saat waktu tertentu walaupun sudah terdapat polder menjadikan 'pekerjaan rumah' tersendiri bagi keberadaan BPK2L tersebut. Ketika awal terbentuknya BPK2L, bapak Surachman pernah menawarkan kawasan Kota Lama Semarang pada 2 investor, akan tetapi setelah melihat adanya rob pada kawasan tersebut, investor-investor tersebut urung untuk menanamkan usahanya pada kawasan tersebut. Sebagai ketua BPK2L, beliau

berharap pemerintah kota konsisten terhadap program yang dikembangkan di Kota Lama Semarang, selain itu diharapkan BPK2L sebagai badan pengelola Kota Lama Semarang diberi otoritas yang lebih dalam mengatur pengembangan kawasan tersebut sehingga program pengembangan yang akan dilakukan di kawasan tersebut mampu lebih memberikan manfaat bagi Kota Lama Semarang dan penghuninya tanpa menghilangkan ciri dan karakter kawasan tersebut karena Kota Lama Semarang merupakan kawasan histories dengan potensi ekonomi yang dapat dikembangkan.

Dari kajian hasil responden, dapat dirangkum bahwa Kawasan Kota Lama Semarang saat ini tidak layak untuk digunakan sebagai kawasan perkantoran dan bisnis yang ideal karena ada beberapa faktor penting, dimana para responden melihat bahwa Lingkungan yang bersih, Fasilitas parkir yang memadai, Citra lingkungan yang baik, Keamanan yang terjamin, Biaya perawatan bangunan dan lingkungan yang murah (tabel IV.15) merupakan beberapa kelemahan dari Kawasan Kota Lama Semarang yang tidak dapat dipenuhi guna menjadi kawasan usaha dan perkantoran yang ideal.

Selain itu para responden berharap juga agar Kawasan Kota Lama Semarang dapat menjadi kawasan perekonomian dan perkantoran yang dapat bersaing dengan kawasan perekonomian lainnya (tabel IV.16). Diharapkan ada beberapa perbaikan yang harus dilakukan Pemerintah Kota atau penentu kebijakan untuk membenahi kawasan tersebut antara lain Kemudahan transportasi, Fasilitas parkir yang memadai, Sewa bangunan yang murah, Citra lingkungan yang baik, Keamanan yang terjamin, Biaya perawatan bangunan dan lingkungan yang murah, Bebas dari rob, Pajak bangunan yang murah dan Penerangan jalan yang baik, Perbaikan jalan serta drainase menjadi pilihan utama para responden bagi Pemerintah Kota atau penentu kebijakan untuk melakukan perbaikan terhadap kawasan tersebut.

RONA KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG

