



**DINAMIKA KAWASAN PERKANTORAN  
DI KOTA LAMA SEMARANG  
(STUDI KELAYAKAN KAWASAN MENURUT PENGGUNA)**

**T e s i s**

**Danang Rujito Wibowo**

**02.91.017**

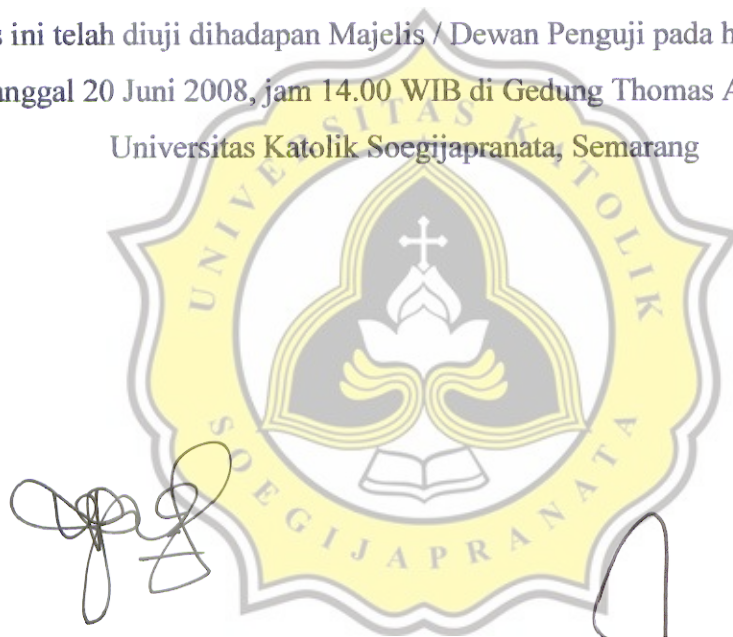


	<b>PERPUSTAKAAN</b>
NO. INV :	011 / 52 / PMLP / C1
TGL :	9 / 108 17
PARAF :	



**Program Magister Lingkungan dan Perkotaan  
Universitas Katolik Soegijapranata  
Semarang**

Tesis ini telah diuji dihadapan Majelis / Dewan Penguji pada hari Jum'at,  
tanggal 20 Juni 2008, jam 14.00 WIB di Gedung Thomas Aquinas  
Universitas Katolik Soegijapranata, Semarang



**Prof. Vincent Didiek Wiet A., Ph.D**

Pembimbing I

**Ir. Tjahjono Rahardjo, MA**

Pembimbing II





# HALAMAN PERSEMBAHAN

Tesis tersebut disusun sebagai bagian dari syarat kelulusan Program Magister Lingkungan dan Perkotaan Universitas Katolik Soegijapranata. Ide-ide, berbagai buah pikir, dan intelektualitas tertuang dalam tesis tersebut yang juga sebagai bukti eksistensi kita dalam kehidupan ini terutama dalam lingkungan pendidikan.

Penulis mengucapkan terimakasih yang besar atas segala bantuan, bimbingan, dan terutama semangat dalam proses penulisan tesis kepada :

1. Allah, *Dzat* yang Maha Kasih lagi Maha Agung
2. Prof. Ir. Budi Widianarko, PhD, sebagai Ketua Program Pasca Sarjana Lingkungan dan Perkotaan
3. Bapak Prof. DR. Vincent Didik Wiet A., MBM sebagai pembimbing I
4. Bapak Ir. Tjahjono Rahardjo, MA sebagai pembimbing II
5. Keluarga besar H. Wiryo Mulyadi, keluargaku yang selalu mendoakan dan memberi semangat untuk menyelesaikan tesis ini.
6. Keluarga besar dr. H. Bimo Bayuadji, mertuaku yang baik hati.
7. Wingky istriku.... *my love, thanks to sharing u life with me*
8. Bernard , teman diskusi yang sering membantu dikala survey data dan literatur.
9. Raditya 'n Kayla, *my spirit*
10. Serta dosen-dosen lain yang selalu memberi semangat untuk terus menulis dan untuk tidak berkecil hati
11. Teman-teman kuliah terutama satu angkatan 2002 yang selalu membantu, memberi semangat dan masukan.

Diharapkan tesis tersebut dapat menjadi bahan bacaan yang berguna dan bermanfaat bagi pembaca, baik dikembangkan menjadi penelitian lanjutan yang lebih berkualitas, sebagai referensi, atau sebagai bacaan pengetahuan.

Dalam segala keterbatasan, penulis mengakui bahwa tesis tersebut masih banyak kekurangannya, sehingga kritik dan saran penulis harapkan sebagai bahan kajian untuk menjadi lebih berkualitas. Terimakasih.



## KATA PENGANTAR

Kota akan selalu tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan kehidupan sosial budaya, ekonomi dan politik yang melatar belakanginya. Perencanaan dan perancangan kota sebagai pengendali perkembangan kota sebagai proses formal, membawa implikasi pada pola morfologi dan lingkungan kota. Suatu kawasan kota, terutama pusat kota lama, haruslah mampu memiliki kawasan perekonomian dan bisnis yang mempunyai daya saing (*competitiveness*) terhadap kawasan kota lainnya sehingga mampu memberikan mendukung vitalitas kawasan tersebut. Adanya investasi ataupun kegiatan perekonomian pada kawasan kota lama akan memberikan perkembangan positif bagi kota.

Perubahan lingkungan ditambah adanya rob yang merambah kawasan Kota Lama Semarang menjadikan Kota Lama Semarang yang dahulu merupakan pusat kota bagi kota Semarang semakin lama mengalami kematian vitalitas secara perlahan. Rob menjadikan kekumuhan pada kawasan tersebut, sampah-sampah yang bercampur dengan rob yang menimbulkan bau busuk dan menjijikkan serta munculnya rumah-rumah tuna wisma yang menempel pada bangunan-bangunan di kawasan Kota Lama Semarang semakin menambah kekumuhan kawasan tersebut dan menenggelamkan potensi ekonomi dan daya saing (*competitiveness*) kawasan tersebut. Rob, drainase yang mampat, sampah, kerawanan sosial serta kekumuhan bangunan tua di kawasan kota lama menambah keterpurukan daya saing kawasan tersebut terhadap kawasan perekonomian lainnya.

Dalam penyusunan tesis ini penulis berusaha mendalami masalah perkotaan dengan titik berat kepada permasalahan turunya daya saing (*competitiveness*) kawasan Kota Lama Semarang akibat adanya rob yang selalu menggenangi kawasan tersebut. Banyak pengalaman yang dirasakan dalam penulisan tesis tersebut, terlebih latar belakang penulis sebagai seorang arsitek. Dengan mengupas permasalahan yang ada pada kawasan Kota Lama Semarang, penulis mengajak pembaca untuk dapat melihat, memahami dan memikirkan solusi terhadap permasalahan perkotaan di Indonesia.

Penulis,

Danang Rujito Wibowo



# DAFTAR ISI



HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
HALAMAN PERSEMBAHAN	
KATA PENGANTAR .....	i
DAFTAR ISI .....	ii
DAFTAR TABEL .....	iv
DAFTAR GAMBAR .....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang .....	I - 1
1.1.1. Dinamika Kawasan Perkantoran Kota .....	I - 1
1.1.2. Keterpurukan Kawasan Kota Lama Semarang .....	I - 2
1.2. Rumusan Permasalahan .....	I - 4
1.3. Maksud, Tujuan dan Manfaat Penelitian	
1.3.1. Maksud dan Tujuan .....	I - 5
1.3.2. Manfaat .....	I - 5
1.4. Sistematika Penulisan .....	I - 5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Perkantoran sebagai Salah Satu Potensi Kawasan .....	II - 7
2.2. Kawasan Lama .....	II - 11
2.2.1. Pengertian .....	II - 11
<b>BAB III METODA DAN TEKNIK ANALISA PENELITIAN</b>	
3.1. Pendekatan Penelitian .....	III - 14
3.1.1. Rumusan Penelitian .....	III - 14

3.1.2.	Pendekatan, Metoda dan Teknik Analisa .....	III – 15
3.1.2.1.	Metode Kualitatif .....	III – 15
3.1.2.2.	Persiapan Pelaksanaan dan Pembekalan Materi Survey .....	III – 16
3.1.2.3.	Pelaksanaan Survey Lapangan .....	III – 17
3.1.2.4.	Evaluasi Data .....	III – 20
3.2.	Kompilasi Data .....	III - 20
3.3.	Penyusunan Laporan Penelitian .....	III - 21

#### **BAB IV KAJIAN DAN HASIL PENELITIAN**

4.1.	Perkembangan Kawasan Kota Lama .....	IV - 24
4.1.1.	Perkembangan Kawasan Kota Lama sebagai Pusat Koloni Belanda .....	IV - 23
4.1.2.	Kawasan Kota Lama sebagai Pusat Perekonomian Semarang	IV - 26
4.2.	Kondisi Kawasan Kota Lama Semarang dan Permasalahannya .....	IV – 27
4.2.1.	Fungsi dan Peranan Kawasan Kota Lama Semarang Sekarang .....	IV - 29
4.3.	Kajian dan Pembahasan .....	IV - 30
4.3.1.	Kajian Kepemilikan dan Fungsi Bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang .....	IV – 30
4.3.2.	Rob sebagai Permasalahan Turunnya Daya Saing Kawasan Kota Lama Semarang .....	IV – 38
4.3.3.	Kajian Dinamika Kawasan Perkantoran di Kota Lama Semarang .....	IV - 43

#### **BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

5.1.	Kesimpulan .....	V - 59
5.2.	Saran .....	V - 61

#### **DAFTAR PUSTAKA**

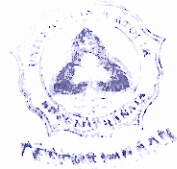
#### **LAMPIRAN**

#### **SAMPUL HALAMAN BELAKANG**



## DAFTAR TABEL

Tabel IV.1	Tabel Ketinggian Tempat Kota Semarang .....	IV – 39
Tabel IV.2	Tabel Perkembangan Peruntukan Bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang .....	IV – 43
Tabel IV.3	Tabel Kelayakan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Pilihan Untuk melakukan Aktivitas Bisnis dan Perkantoran .....	IV – 47
Tabel IV.4	Tabel Beberapa Hal yang Perlu Diperbaiki pada Kawasan Kota Lama Semarang agar Layak untuk Melakukan Aktivitas Bisnis dan Perkantoran .....	IV – 48
Tabel IV.5	Tabel Kawasan Apa yang dapat dikembangkan Bagi Kota Lama Semarang .....	IV – 49



## DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1	Peta Kota Semarang Tahun 1930 .....	I – 3
Gambar I.2	Foto Udara Kota Lama Semarang tahun 1977 dan tahun 2007 .....	I – 3
Gambar I.3	Keadaan lingkungan kawasan pusat kota lama Semarang (atas) dibandingkan Kawasan Simpang Lima Semarang (bawah) sekarang pada tahun 2007 .....	I – 4
Gambar III.1	Kerangka pikir penelitian .....	III – 23
Gambar IV.1	Kawasan Kota Lama dahulu.....	IV – 24
Gambar IV.2	Peta Semarang awal masa VOC .....	IV – 25
Gambar IV.3	Suasana Kota Lama Semarang tahun 1927, terdapat pertokoan dan digunakan untuk parade kota.....	IV – 26
Gambar IV.4	Peta Peruntukan Bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang tahun 1950 .....	IV - 27
Gambar IV.5	Kawasan Kota Lama Semarang tahun 2007 .....	IV – 28
Gambar IV.6	Rob di Kawasan Kota Lama Semarang sekarang ( Jl. Kutilang dan Jl. Branjangan ) .....	IV – 29
Gambar IV.7	Keadaan saluran lingkungan yang kumuh akibat tercampur limbah dan air rob .....	IV - 40
Gambar IV.8	Air rob yang menggenangi jalan kawasan Kota Lama Semarang di siang hari .....	IV - 41
Gambar IV.9	Beberapa bangunan baru di kawasan Kota Lama Semarang .....	IV - 41
Gambar IV.10	Beberapa bangunan lama di kawasan Kota Lama Semarang yang tidak terawat karena tidak ditinggikan .....	IV - 42
Gambar IV.11	Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang sebelum 1945 ....	IV - 44
Gambar IV.12	Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang tahun 1994 .....	IV - 44
Gambar IV.13	Peta Peruntukan Bangunan di Kota Lama Semarang tahun 2007 .....	IV - 45
Gambar IV.14	Grafik Peruntukan Bangunan sebelum tahun 1945 – tahun 2007 .....	IV - 45



Gambar IV.15 Grafik Kelayakan Kawasan Kota Lama Semarang sebagai Pilihan untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis .....	IV - 48
Gambar IV.16 Grafik Beberapa Hal yang Perlu diperbaiki pada Kawasan Kota Lama Semarang agar Layak untuk Melakukan Aktivitas Perkantoran dan Bisnis.....	IV - 49
Gambar IV.17 Grafik Mengenai tabel Kawasan apa yang Dapat dikembangkan bagi Kawasan Kota Lama Semarang .....	IV - 50
Gambar V.1 Kondisi Lingkungan pada Kota Lama Semarang tahun 2008 .....	V - 60
Gambar V.2 Kota Lama Semarang dahulu dan sekarang .....	V - 61
Gambar V.3 "Geliat" Kawasan Kota Lama Semarang melalui Renovasi Bangunannya.....	V - 66





## **Dinamika Kawasan Perkantoran di Kota Lama Semarang (Studi Kelayakan Kawasan Menurut Pengguna)**

### **Abstrak**

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, kekumuhan pada kawasan tersebut, sampah-sampah yang bercampur dengan rob, aturan yang rumit dari pemerintah kota tentang renovasi bangunan kuno, kerawanan sosial, biaya perawatan bangunan yang mahal serta lingkungan yang tidak bersahabat untuk melakukan usaha, menjadikan kawasan Kota Lama Semarang saat ini kurang layak bagi pelaku usaha. Hal tersebut mempengaruhi pasang surut aktivitas perkantoran dan bisnis pada kawasan tersebut.

Kata kunci : pasang surut aktivitas, kelayakan lingkungan.



**Office Area Dynamics  
at Old City of Semarang  
( Study of Area Expedience According to The User )**

**Abstract**

Old city as the old area already up and down experienced period development, and of course experience conspicuous especially after Indonesia independence. Building that previously as the office building, both governance and public facility contained around that area. After period of independence of course experienced ownership change, and makes a lot of function alteration and activity. Existence of environmental degradation and development area management that not directed, dirty of that area, rubbish mingled with flux, complex regulation from local government concerning renovation of the ancient building, social unsafe, expensive costly building treatment and unsupported the environment to do business, makes Old City Semarang area are less proper currently for business actor. The matter influence up and down office activity and business of that area.

Keyword : ebttide of activity, expedience of environment.

