

PENGARUH REVITALISASI TERHADAP POLA RUANG KOTA LAMA SEMARANG

Anandya Ghifari Firdausyah, Santy Paulla Dewi*

Jurnal Riptek

Volume 15 No. 1 (17–27)

Tersedia online di:

<http://riptek.semarangkota.go.id>

Info Artikel:

Diterima: 20 Mei 2020

Direvisi: 3 Juni 2020

Disetujui: 14 Juni 2020

Tersedia online: 26 Juli 2020

Kata Kunci:

Revitalisasi, Pola Ruang, Kota Lama Semarang

Korespondensi penulis:

*santy.paulla.dewi@pwk.undip.ac.id

Abstract.

The revitalization of the Old City of Semarang has had a significant impact on the physical condition of the area. Initially, the image of the Old City of Semarang as a historical tourist destination is an ancient area with poorly maintained conditions, experiencing flooding every year, and socio-economic problems. Revitalization is one of the efforts undertaken by the government to revive the Kota Lama Semarang area which is experiencing environmental degradation or degradation. Improvement of infrastructure conditions, widening pedestrian paths, and procurement of street furniture are the main focus of the revitalization program. The purpose of this study is to analyze the effect of revitalization on changes in spatial patterns that occur in the Kota Lama Semarang area. In order to achieve these objectives, research objectives are set, namely the identification of the revitalization process, analysis of changes in spatial patterns, and analysis of the impact of revitalization on changes in regional spatial patterns in the Old City of Semarang. In this study using quantitative methods through temporal spatial analysis, descriptive analysis and comparative descriptive analysis which aims to determine the relationship between the revitalization process and changes in spatial patterns in the Kota Lama Semarang area. The results showed that revitalization affects the changes in the spatial pattern of the Kota Lama Semarang in terms of spatial use, building characteristics, accessibility, land prices and settlement characteristics. Many things have happened due to revitalization, such as the emergence of new activities in the form of commercial areas, trade areas and changes in community activities in the Kota Lama Semarang area. Spatial use control is carried out to control changes in spatial patterns that occur so that it remains in accordance with the designation of the area of the Old City of Semarang.

Cara mengutip:

Firdausyah, A G; Dewi, S P. 2021. Pengaruh Revitalisasi terhadap Pola Ruang Kota Lama Semarang. **Jurnal Riptek**. Vol. 15 (1): 17-27.

PENDAHULUAN

Revitalisasi merupakan upaya untuk menghidupkan kembali kawasan yang sudah mati, meningkatkan vitalitas kawasan, dan menyuntikan sesuatu yang baru (aktivitas dan bangunan) pada suatu kawasan (Danisworo, 2000). Lebih lanjut lagi, proses revitalisasi bukan hanya tentang konservasi bangunan atau kawasan melainkan ditujukan untuk menghidupkan dan mengembangkan kembali kawasan yang telah mengalami penurunan fungsi (Kimpraswil, 2003). Perubahan atau transformasi kawasan merupakan salah satu dampak dari proses revitalisasi baik yang terjadi secara fisik maupun non-fisik. Transformasi memiliki arti sebuah perubahan yang terjadi pada kurun waktu tertentu dan dapat merubah kondisi wilayah. Transformasi kawasan bertujuan untuk mengembangkan kondisi fisik dan fungsional secara maksimal serta untuk meningkatkan citra dan fungsi kawasan (Zagroba, 2016). Proses transformasi bersifat historis dan terikat pada satuan waktu berbeda yang menyangkut perubahan masyarakat sederhana menuju

masyarakat modern (Hardati, 2011). Perubahan fisik pada suatu kawasan dapat dilihat melalui pola ruang kawasan seperti pemanfaatan lahan, karakteristik bangunan, karakteristik jalan, dan karakteristik permukiman (Yunus, 2008). Perubahan suatu kawasan akan terus terjadi seiring dengan perkembangan dan pertumbuhan suatu wilayah serta mempengaruhi aspek kehidupan dan penghidupan wilayah tersebut, dari tidak ada menjadi ada, dari sedikit menjadi banyak, dari kecil menjadi besar, dari ketersediaan lahan luas menjadi terbatas, dan seterusnya (Heryanto, 2011).

Salah satu aspek fisik yang dipengaruhi oleh revitalisasi yaitu pemanfaatan ruang dimana merupakan persebaran kegiatan budidaya dan kawasan lindung untuk mewujudkan tujuan pembangunan sosial, ekonomi, dan budaya sesuai potensi sumber daya alam, manusia, dan buatan (Chamdany, 2004). Perubahan pemanfaatan ruang dapat dilihat melalui transformasi pola aktivitas, penggunaan lahan, dan luasan lahan. Pemanfaatan

ruang adalah bentuk hubungan antar berbagai aspek sumber daya, sosial, budaya, ekonomi, teknologi, informasi, administrasi, pertahanan keamanan, fungsi lindung budidaya dan estetika lingkungan, dimensi ruang dan waktu yang dalam kesatuan secara utuh menyeluruh membentuk tata ruang. Menurut Yunus (2000) terdapat tujuh faktor utama yang berpengaruh terhadap perubahan pemanfaatan ruang, yaitu pertumbuhan penduduk, kompetisi dalam memperoleh lahan, hak kepemilikan tanah, perkembangan teknologi, lingkungan fisik, aktifitas pengembang, dan adanya kontrol terhadap perencanaan yang telah dibuat.

Perubahan fisik kawasan juga dapat dilihat dari transformasi karakteristik bangunan khususnya perubahan fungsi bangunan. Fungsi bangunan dikategorikan menjadi tiga jenis yaitu bangunan komersil, non komersil, dan kombinasi keduanya (Yunus, 1999). Perubahan bentuk bangunan meliputi perubahan wujud (bentuk atap, dinding, lantai, bentuk pintu, jendela, dan struktur) dan warna (Ching, 2000). Perubahan bentuk tidak dapat dipisahkan dari pengaruh berkembangnya fungsi, teknologi konstruksi, material serta keterkaitan dengan alam lingkungannya. Transformasi aksesibilitas atau pola jaringan jalan turut berperan dalam membentuk perubahan kawasan. Pemanfaatan ruang dan perkembangan kawasan menjadi aspek utama yang mempengaruhi adanya perubahan aksesibilitas suatu kawasan. Pada akhirnya perubahan-perubahan yang terjadi menyebabkan adanya perubahan harga lahan atau harga sewa bangunan. Perubahan harga lahan menjadikan peruntukan kawasan didominasi oleh aktivitas yang sifatnya produktif. Pada akhirnya hal ini mempengaruhi keberadaan permukiman eksisting.

Revitalisasi yang dilaksanakan di Kota Lama Semarang juga memberikan pengaruh yang signifikan terhadap fisik kawasan. Kota Lama merupakan salah satu kawasan cagar budaya di Kota Semarang yang yang terindikasi mengalami perubahan karakteristik bangunan. Perubahan karakteristik bangunan yang terjadi juga dikarenakan adanya perkembangan aktivitas komersial pada kawasan Kota Lama Semarang. Apabila perubahan karakteristik bangunan ini tidak dikendalikan maka akan berimplikasi pada hilangnya ciri khas bangunan pada kawasan Kota Lama Semarang. Oleh karena itu diperlukan kajian mengenai pengaruh revitalisasi terhadap karakteristik bangunan.

Menurut RTRW Kota Semarang Tahun 2011–2031 menjelaskan bahwa Kota Lama Semarang termasuk kedalam kawasan cagar budaya dimana

keberadaannya menjadi salah satu faktor penting dalam perkembangan perkotaan di Indonesia. Peninggalan atau aset bersejarah tersebut merupakan kekayaan yang tidak ternilai dan mampu memberikan citra terhadap kota (Rodgers, 2011). Meningkatnya eksistensi suatu kawasan bersejarah menjadi salah satu faktor pendorong dalam perkembangan suatu kawasan. Mulanya Kawasan Kota Lama Semarang ini dijadikan sebagai pusat pemerintahan, perkantoran dan perdagangan pada zaman kolonial. Saat ini Kawasan Kota Lama Semarang bertransformasi menjadi salah satu destinasi wisata sejarah dan budaya Kota Semarang. Program revitalisasi menjadi salah satu upaya yang berhasil dalam pelestarian dan pengembangan Kota Lama Semarang.

Revitalisasi Kota Lama Semarang dimulai pada tahun 2017 dan masih berlangsung hingga saat ini. Program ini dijalankan oleh pemerintah sebagai bentuk upaya pelestarian kawasan bersejarah serta meningkatkan potensi wisata Kota Semarang. Revitalisasi yang dilakukan diindikasikan mengakibatkan adanya perubahan pola ruang yang meliputi pemanfaatan ruang, karakteristik bangunan, aksesibilitas, harga lahan, dan karakteristik permukiman. Saat ini Kota Lama Semarang menjadi salah satu kawasan yang paling berkembang di Kota Semarang. Jalur sirkulasi utama atau Jl. Letjen Suprpto merupakan salah satu zona yang mengalami perubahan sangat signifikan pasca revitalisasi Kota Lama Semarang. Munculnya kawasan komersil, harga lahan yang kian meningkat, alih fungsi lahan, dan banyaknya kegiatan modern menjadi contoh dari perkembangan Kota Lama Semarang. Perbaikan kondisi bangunan juga dilakukan oleh beberapa pemilik sehingga semakin mendukung pengembangan wisata sejarah di Kota Lama Semarang. Perbaikan infrastruktur jalan, pelebaran jalur pedestrian, pengadaan *street furniture* merupakan beberapa hal yang dilakukan dalam kegiatan revitalisasi.

Perubahan fisik kawasan, peningkatan harga lahan, dan perubahan karakteristik bangunan di satu sisi menunjukkan bahwa kawasan ini semakin berkembang dan menjadi salah satu kawasan yang dituju para investor. Pertumbuhan ekonomi di kawasan Kota Lama juga berjalan dengan cepat. Disisi lain, perubahan pola ruang yang terjadi dapat menghilangkan identitas kawasan khususnya pada bangunan-bangunan kuno, tergusurnya masyarakat asli dan digantikan oleh para pendatang, dan permasalahan sosial ekonomi. Oleh karena itu perlu dilakukan proses pengendalian terhadap kondisi pola ruang Kota Lama Semarang guna mewujudkan

kondisi kawasan yang baik serta dapat mengurangi dampak negatif yang terjadi. Pengendalian pemanfaatan ruang dapat dilaksanakan dengan baik setelah mengetahui kondisi eksisting khususnya perubahan pola ruang yang terjadi sehingga arahan pengendalian yang nantinya diberikan sesuai dengan kondisi yang ada. Tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis pengaruh revitalisasi terhadap pola ruang Kota Lama Semarang. Untuk mengetahui perubahan pola ruang maka perlu dilakukan identifikasi terhadap revitalisasi yang dilakukan, menganalisis perubahan pola ruang sebelum dan sesudah revitalisasi Kawasan Kota, dan bagaimana pengaruh revitalisasi terhadap perubahan yang terjadi.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah kuantitatif yang dianggap untuk mengetahui hubungan antara proses revitalisasi dengan perubahan pola ruang melalui serangkaian variabel-variabel (Creswell, 2014). Untuk mencapai tujuan penelitian, dibutuhkan data-data pendukung. Data yang digunakan pada penelitian ini terdiri atas data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui observasi lapangan dan wawancara. Data primer digunakan sebagai data untuk pemetaan lokasi penelitian sekaligus verifikasi terhadap data sekunder. Pada penelitian ini dilakukan observasi guna mengetahui pengaruh revitalisasi terhadap perubahan pola ruang pada kawasan bersejarah Kota Lama Semarang melalui elemen pemanfaatan ruang, aksesibilitas, karakteristik bangunan dan karakteristik permukiman. Observasi lapangan bertujuan untuk mengumpulkan data mengenai elemen pemanfaatan ruang, aksesibilitas, karakteristik bangunan dan karakteristik permukiman. Selain itu, observasi lapangan juga dilakukan melalui identifikasi citra satelit guna melihat pola perubahan fisik melalui spasial. Pengamatan pada Kawasan Kota Lama Semarang dilakukan pada beberapa waktu yang berbeda yaitu pagi, sore dan malam hari. Hal tersebut dilakukan guna melihat pola perubahan pemanfaatan ruang dan aktivitas masyarakat Kawasan Kota Lama Semarang. Sedangkan wawancara yang dilakukan sifatnya melengkapi data spasial. Wawancara ditujukan kepada narasumber yang terlibat dalam revitalisasi kawasan Kota Lama Semarang yaitu Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang (BPK2L), pemilik bangunan, Dinas ATR/BPN Kota Semarang, Dinas Penataan Ruang Kota Semarang, dan masyarakat yang tinggal di Kota Lama Semarang. Wawancara ini dilakukan untuk memperoleh data mengenai sejarah, kondisi eksisting dan perkembangan kawasan Kota Lama Semarang, serta perubahan pola ruang yang terjadi.

Pengumpulan data sekunder adalah teknik atau cara memperoleh data secara tidak langsung. Pada penelitian ini, pengumpulan data sekunder dilakukan melalui telaah dokumen. Telaah dokumen merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang bertujuan untuk mendapatkan informasi/ data dari dokumen terkait. Data sekunder mendukung penelitian mengenai analisis pengaruh revitalisasi terhadap perubahan pola ruang pada kawasan Kota Lama Semarang untuk mengetahui kondisi lapangan sebelum dilakukan survei primer. Pengumpulan data sekunder memiliki beberapa teknik pengumpulan data yaitu survei institusi dan studi kepustakaan dari BPS dan Dinas Penataan Ruang.

Tabel 1. Kebutuhan Data Penelitian

Sasaran	Variabel	Nama Data	Sumber
Identifikasi proses revitalisasi	Kondisi Fisik Spasial Kawasan Kota Lama Semarang	- Penggunaan Lahan	Citra satelit, Masyarakat, Bappeda, Distaru, BPK2L
		- Kondisi Bangunan	
Kebijakan revitalisasi	Kondisi Jaringan Jalan	- Kondisi Sarana dan Prasarana	Distaru, BPK2L
		- Kondisi Jaringan Jalan	
Menganalisis perubahan pola ruang sebelum dan sesudah revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang	Pemanfaatan ruang	- Luas area penggunaan Lahan	Bappeda, Citra satelit
		- Jenis penggunaan lahan	
		- Pola aktivitas masyarakat	
Karakteristik bangunan	Aksesibilitas	- Kondisi jaringan jalan	Bappeda, Citra satelit
		- Pola jaringan jalan	
		- Fungsi jalan	
Harga lahan	Karakteristik permukiman	- Lajur jalan	BPK2L, Bappeda, Citra satelit
		- Bentuk/ tipe bangunan	
Karakteristik permukiman	Perubahan pola ruang	- Kondisi bangunan	Dinas ATR/BPN, pemilik bangunan
		- Fungsi bangunan	
Menganalisis pengaruh revitalisasi terhadap pola ruang Kawasan Kota Lama Semarang	Perubahan pola ruang	- Harga lahan dan luas bangunan	BPK2L, Bappeda, Citra satelit
		- Zona perubahan pola ruang	
Karakteristik permukiman	Perubahan pola ruang	- Lokasi persebaran permukiman	BPK2L, Bappeda, Citra satelit
		- Kondisi fisik dan non fisik permukiman	
Menganalisis pengaruh revitalisasi terhadap pola ruang Kawasan Kota Lama Semarang	Perubahan pola ruang	- Zona perubahan pola ruang	Bappeda, Citra satelit
		- Lokasi persebaran permukiman	

Metode analisis yang digunakan yaitu spasial temporal, deskriptif, dan deskriptif komparatif. Hasil akhir dari analisis yaitu plotting zona perubahan pola ruang dengan mengaitkan antara proses revitalisasi dan variabel penelitian. Metode spasial melalui *spasio temporal* guna melihat pola transformasi fisik wilayah yang terjadi dalam kurun waktu tertentu. Teknik analisis yang digunakan adalah *overlay* peta khususnya terkait kondisi pola ruang pada Kawasan Kota Lama Semarang yang meliputi pemanfaatan ruang, aksesibilitas, harga lahan, karakteristik bangunan dan karakteristik permukiman. Selain itu, metode deskriptif dan deskriptif komparatif juga dilakukan pada penelitian ini untuk mendeskripsikan informasi terkait perubahan pola ruang yang terjadi pada Kawasan Kota Lama Semarang.

Gambaran Umum Kota Lama Semarang.

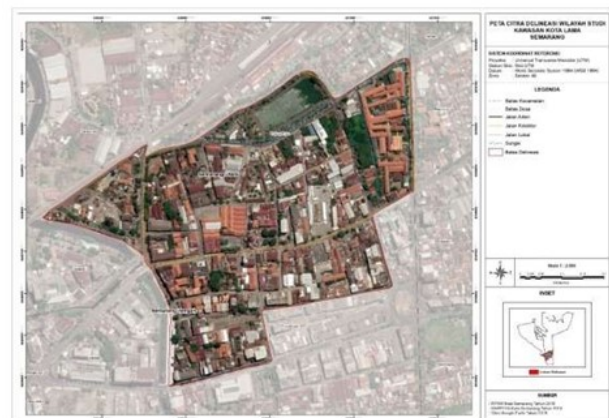
Kota Lama meliputi bagian dari tiga kelurahan yaitu Kelurahan Bandarharjo, Tanjungmas, dan Purwodinatan. Kebijakan mengenai Kawasan Kota Lama Semarang tertuang dalam Perda Kota Lama Semarang Nomor 8 Tahun 2003 yang telah diperbarui melalui Perda Kota Lama Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kota Lama. Dokumen tersebut menjelaskan bahwa Kawasan Kota Lama merupakan warisan sejarah dari pertumbuhan dan perkembangan Kota Lama Semarang yang kaya akan nilai arsitektural, estetis, ilmu pengetahuan, dan budaya sehingga perlu dilestarikan. Kawasan Kota Lama Semarang kini telah menjadi salah satu destinasi wisata sejarah dan budaya di Kota Lama Semarang. Hal ini didukung dengan ditetapkannya Kawasan Kota Lama sebagai *tentative list* atau daftar sementara *world heritage site* oleh UNESCO pada tahun 2015.

Kawasan Kota Lama memiliki luas sekitar 35 Hektar serta merupakan saksi sejarah perkembangan Kota Lama Semarang. Kawasan Kota Lama dikenal sebagai permukiman multietnis karena dahulu sebagai tempat bermukim masyarakat pribumi, etnis Tionghoa dan bangsa Eropa yang mayoritas sebagai pedagang. Pada tahun 1824 pasca konflik politik dan ekonomi antara Indonesia dengan Belanda mereda, benteng *de Vifhoek* dihancurkan serta berubah fungsi menjadi pusat pertahanan serta perdagangan. Kawasan sekitar benteng berubah dan berkembang menjadi pusat kota dimana lanskap arsitekturnya mengikuti gaya kota-kota di Eropa pada abad pertengahan (Purwanto, 2005).

Kawasan permukiman pada Kota Lama Semarang mulai tumbuh dan berkembang pada bagian timur benteng. Pemukiman ini adalah cikal bakal dari Kota Lama Semarang yang dikenal dengan sebutan “*de*

Europeeshe Buurt“ di mana saat itu mayoritas masyarakatnya adalah Belanda (Murtomo, 2008). Kawasan Kota Lama memiliki bentuk tata kota dan arsitektur pemukiman yang dibangun mengikuti lanskap arsitektur kota-kota di Eropa. Kota Lama Semarang atau “*The Little Netherland*” merupakan kawasan *heritage* (bersejarah) yang memiliki keanekaragaman budaya berupa bangunan peninggalan zaman kolonial Belanda. Kota Lama Semarang memiliki beberapa bangunan masih berdiri kokoh hingga saat ini seperti Gereja Blenduk, Stasiun Tawang, Jembatan Berok, Gedung Marabunta, dan bangunan Pabrik Rokok “*Praoe Layar*”.

Kawasan Kota Lama memiliki konsep penataan ruang kota yang menyerupai kota-kota di Eropa yang terlihat pada detail kondisi bangunan dan ornamen-ornamen khas gaya Eropa seperti ukuran pintu dan jendela yang besar, penggunaan kaca-kaca berwarna, bentuk atap yang unik, hingga adanya ruang bawah tanah. Penataan ruang kawasan kota lama dulunya bersifat memusat dengan Gereja Blenduk sebagai pusatnya. Saat ini Gereja Blenduk merupakan salah satu bangunan peninggalan kolonial yang terkenal sebagai lokasi wisata bahkan menjadi *landmark* Kota Lama Semarang. Kawasan Kota Lama Semarang dikelilingi oleh kanal-kanal dan bangunan bergaya Eropa sehingga menjadikan kawasan ini mirip dengan kota yang berada di Belanda. Berdasarkan kondisi geografisnya, Kota Lama Semarang merupakan kawasan yang berdiri sendiri dan terpisah dengan daerah sekitar, sehingga nampak seperti kota tersendiri serta dikenal dengan julukan “*little netherland*”.



(Sumber: Hasil Interpretasi berdasarkan RTBL Kota Lama Semarang, 2020)

Gambar 1. Kawasan Kota Lama Semarang

Kota Lama Semarang menjadi saksi sejarah terkait masa kemerdekaan Indonesia pada era kolonial Belanda khususnya di Kota Lama Semarang. Kota Lama

Semarang memiliki banyak situs-situs dan *building heritages* dengan gaya arsitektur abad pertengahan dengan perpaduan gaya eropa modern. Kawasan kota lama memiliki penataan ruang yang sangat unik karena terdiri dari beberapa fungsi bangunan seperti pusat pemerintahan, perdagangan dan bisnis, ruang peribadatan, pertahanan dan keamanan, dan ruang publik. Karena keunikan dan nilai-nilai sejarah di dalamnya, Kota Lama Semarang menjadi salah satu kawasan cagar budaya Kota Semarang yang masuk dalam *tentative list* sebagai *World Heritage* oleh UNESCO *World Heritage Centre*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Identifikasi Revitalisasi Kota Lama Semarang.

Kota Lama Semarang memiliki berbagai permasalahan yaitu tumbuhnya kawasan kumuh, kemacetan, kriminalitas tinggi, dan banjir yang berdampak pada turunnya vitalitas kawasan. Program revitalisasi pada Kawasan Kota Lama Semarang dinilai mampu mengatasi berbagai permasalahan yang terjadi dan merupakan kegiatan preservasi yang difokuskan pada pelestarian kawasan bersejarah. Pemerintah Kota Semarang melalui Peraturan Daerah Nomor 2 tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama menjelaskan bahwa revitalisasi merupakan implementasi dari peraturan daerah dan merupakan sebuah upaya untuk menghidupkan kembali fungsi Kawasan Kota Lama Semarang. Selain itu juga revitalisasi diharapkan mampu memunculkan fungsi kawasan baru yang berdampak positif pada kegiatan ekonomi, sosial, pariwisata, dan budaya serta dapat memperbaiki citra kawasan.



(Sumber: Hasil Olahan Data, 2020)

Gambar 2. Kota Lama Semarang Sebelum Revitalisasi

Proses revitalisasi yang dimulai pada tahun 2017 menjadi awal mula terjadinya perubahan pola ruang

pada Kawasan Kota Lama Semarang. Dalam prosesnya, revitalisasi pada Kawasan Kota Lama berdampak pada aspek fisik dan lingkungan seperti pemanfaatan ruang, aksesibilitas, karakteristik bangunan, harga lahan, dan karakteristik permukiman. Program revitalisasi dilakukan secara bertahap yang meliputi perbaikan dan peningkatan kualitas kondisi infrastruktur, tata hijau, sistem penghubung, sistem tanda/ reklame serta ruang terbuka kawasan (*urban realm*). Berikut peta Kawasan Kota Lama Semarang setelah proses revitalisasi.

Revitalisasi Kota Lama Semarang dalam prosesnya berdampak pada kondisi jaringan jalan seperti perbaikan kondisi jaringan jalan, pelebaran pedestrian, serta penambahan *street furniture*. Perbaikan kondisi jaringan jalan dilakukan secara menyeluruh pada Kawasan Kota Lama Semarang terutama pada Jl. Letjen Suparpto, Jl. Kepodang, Jl. Sendowo, dan Jl. Branjangan. Pengadaan dan pelebaran jalur pedestrian serta penambahan *street furniture* dilakukan pada beberapa bagian jalan Kota Lama Semarang yaitu Jl. Letjen Suparpto, Jl. Kepodang, dan Jl. Branjangan. Bangunan kuno pada Kota Lama Semarang mengalami peremajaan fisik dan kualitas bangunan namun tetap mempertahankan bentuk aslinya guna menjaga aset peninggalan sejarah dan budaya. Revitalisasi Kota Lama Semarang pada dasarnya hanya melingkupi infrastruktur sehingga perbaikan pada bangunan dilakukan secara individu oleh pemilik/ pengelola gedung. Berdasarkan hasil survei, kondisi Kawasan Kota Lama Semarang setelah revitalisasi memiliki tampilan yang lebih modern namun tetap mempertahankan ciri khas sejarah dan budaya.



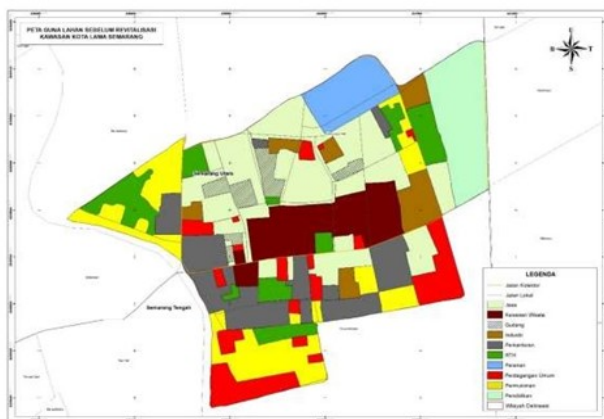
(Sumber: Hasil Olahan Data, 2020)

Gambar 3. Kota Lama Semarang Setelah Revitalisasi

Analisis Perubahan Pola Ruang Sebelum dan Sesudah Revitalisasi

Pemanfaatan Ruang. Pemanfaatan ruang merupakan salah satu aspek yang terdampak dalam perubahan pola ruang kawasan akibat revitalisasi. Ruang dapat diartikan sebagai wadah kehidupan manusia dan makhluk hidup lainnya dan sebagai sumber daya alam. Menurut Tarigan (2003), perencanaan ruang wilayah adalah perencanaan penggunaan/ pemanfaatan ruang wilayah yang intinya adalah perencanaan penggunaan lahan (*land use planning*) dan perencanaan pergerakan pada ruang tersebut. Kartasasmita (1997), mengemukakan bahwa penataan ruang secara umum mengandung pengertian sebagai suatu proses yang meliputi proses perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian pelaksanaan atau pemanfaatan ruang yang harus berhubungan satu sama lain. Pada penelitian ini aspek pemanfaatan ruang ditinjau dari penggunaan lahan, luasan lahan, dan pola aktivitas pengguna. Oleh sebab itu, aspek pemanfaatan ruang memiliki posisi yang vital dalam suatu kawasan guna memaksimalkan potensi wilayah serta menciptakan penataan ruang yang baik. Perubahan pemanfaatan ruang dapat dilihat melalui transformasi pola aktivitas penggunaannya, penggunaan lahan dan luasan lahan kawasan.

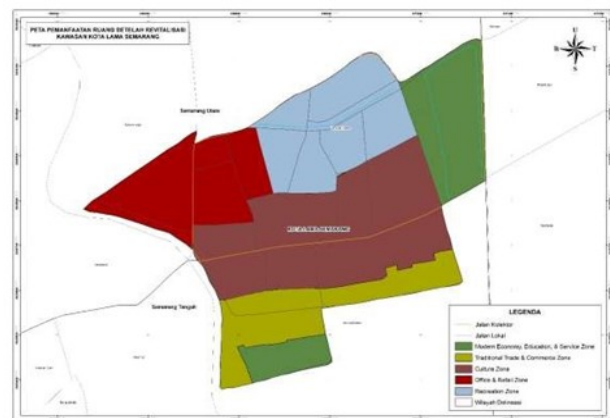
Kawasan Kota Lama Semarang telah mengalami banyak perubahan dari masa kolonial hingga saat ini akibat perkembangan perkotaan. Akibat pertumbuhan dan perkembangan perkotaan yang pesat berdampak pada meningkatnya penggunaan lahan tiap tahun. Saat ini, penggunaan lahan pada kawasan Kota Lama Semarang cukup bervariasi yang terdiri dari permukiman, perdagangan, perkantoran, RTH, pendidikan, industri, gudang, dan kawasan wisata. Berikut peta penggunaan lahan kawasan Kota Lama Semarang sebelum proses revitalisasi.



(Sumber : Hasil Olahan Data, 2020)

Gambar 4. Penggunaan Lahan Kawasan Kota Lama Semarang Sebelum Revitalisasi

Berdasarkan peta di atas dapat diketahui bahwa penggunaan lahan Kawasan Kota Lama Semarang didominasi oleh sektor perdagangan dan jasa. Permukiman masyarakat tersebar pada bagian selatan dan barat dari Kawasan Kota Lama sedangkan pada bagian tengah atau di sekitar Jl. Letjen Suprpto diperuntukkan sebagai kawasan wisata. Berdasarkan observasi lapangan, terdapat perbedaan yang signifikan terkait pemanfaatan ruang sebelum dan sesudah revitalisasi. Berikut peta penggunaan lahan kawasan Kota Lama Semarang pasca revitalisasi.



(Sumber : RTBL Kota Lama Semarang, 2020)

Gambar 5. Pemanfaatan Ruang Kota Lama Semarang Setelah Revitalisasi

Berdasarkan peta pemanfaatan ruang di atas dapat dilihat perbedaan yang signifikan antara sebelum dan sesudah revitalisasi. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, kondisi Kota Lama Semarang pasca revitalisasi terbagi menjadi 5 zona terkait pemanfaatan ruang. Hal tersebut dilakukan karena berkaitan dengan tujuan Kota Lama Semarang sebagai destinasi wisata sejarah. Zona pemanfaatan ruang Kota Lama Semarang meliputi *Culture Zone*, *Office & Retail Zone*, *Traditional Trade & Commerce Zone*, *Modern Economy, Education & Service Zone*, dan *Recreation Zone*. Kondisi tersebut berdampak pada pola ruang kawasan Kota Lama Semarang karena plotting zona mempengaruhi bangunan di dalamnya. Sebagai contoh, pada *culture zone* mencakup bangunan didalamnya yang memiliki ragam fungsi seperti perkantoran, perdagangan, bahkan permukiman. Hal tersebut menyebabkan bangunan didalamnya juga berfungsi sebagai penunjang *culture zone* yang notabene sebagai kawasan wisata utama di Kota Lama Semarang. Berikut tabel penjelasan zona pemanfaatan ruang Kawasan Kota Lama Semarang setelah revitalisasi Kota Lama Semarang.

Tabel 2. Pemanfaatan Ruang Setelah Revitalisasi

No.	Zona	Keterangan
1.	<i>Modern Economy, Education, & Service Zone</i>	Kawasan ini berada di bagian selatan dan timur Kota Lama. Zona ini diperuntukkan sebagai kawasan bisnis modern, kawasan pendidikan serta area pelayanan, seperti pertokoan, bank dan plaza. Selain itu pada bagian timur termasuk kawasan pendidikan karena terdapat Sekolah Tinggi Pastoral Kateketik Santo Fransiskus Assisi
2.	<i>Traditional Trade & Commerce Zone</i>	Zona ini merupakan kawasan yang terdiri dari pusat bisnis dan perdagangan tradisional. Pada kawasan tersebut terdapat Pasar Johar yang merupakan salah satu pusat perdagangan terbesar di Kota Semarang
3.	<i>Culture Zone</i>	Zona ini mencakup bangunan-bangunan kuno yang kaya akan nilai sejarah dan budaya, seperti Gereja Blenduk, Monod Huis, Soesman Kantor, Marba, Spiegel, dll. Tujuan zona ini yaitu guna menunjukkan perkembangan kawasan dan sebagai pusat kawasan rekreasi sejarah dan budaya
4.	<i>Office & Retail Zone</i>	Kawasan ini diperuntukan sebagai kawasan perkantoran, pertokoan, pabrik, hingga pergudangan. Saat ini sudah ada beberapa perkantoran dan pabrik yang sudah berdiri bahkan dari masa kolonial seperti kantor Bank Mandiri dan pabrik rokok Praoe Layar
5.	<i>Recreation Zone</i>	Kawasan ini terdiri dari sarana dan prasarana penunjang kawasan rekreasi seperti hotel, polder dan Stasiun Tawang.

Perubahan pola pemanfaatan ruang sebelum revitalisasi terbagi menjadi banyak jenis penggunaan lahan seperti permukiman, industri, perkantoran, dll. Sedangkan setelah revitalisasi Kawasan Kota Lama terbagi menjadi 5 zona inti peruntukkan kawasan yang masing-masing zona memiliki fokus dan tujuan. Akibat revitalisasi, Kota Lama Semarang bertransformasi dari kawasan tertinggal menjadi destinasi wisata sejarah dan budaya. Kawasan Kota Lama Semarang juga mengalami perubahan pergeseran pola aktivitas penggunaannya akibat proses revitalisasi. Saat ini pola aktivitas pada Kawasan Kota Lama Semarang mengalami pergeseran mengikuti pembagian zona pemanfaatan ruang. Sebagai contoh, bagi masyarakat maupun pengunjung yang ingin berwisata pada Kota Lama Semarang cenderung beraktivitas disekitar Jl. Letjen Suprpto yang termasuk kedalam *culture zone*. Selain

itu, secara umum aktivitas di Kawasan Kota Lama Semarang terbagi menjadi 3 waktu yaitu pagi, siang dan malam hari. Masing-masing waktu memiliki pola aktivitas yang berbeda baik bagi masyarakat maupun para wisatawan. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, pada waktu pagi hari Kawasan Kota Lama cenderung dipergunakan sebagai sarana olahraga seperti *jogging* dan bersepeda. Sedangkan siang hari cenderung sebagai waktu kuliner bagi para wisatawan lalu pada saat sore hingga malam hari dimanfaatkan untuk berwisata.

Aksesibilitas. Perubahan aksesibilitas terdiri atas perubahan pola, fungsi, *street furniture* dan lajur jalan pada Kawasan Kota Lama Semarang. Berdasarkan hasil observasi lapangan diketahui bahwa terdapat perubahan yang signifikan terkait aksesibilitas Kawasan Kota Lama Semarang pasca revitalisasi. Kondisi kawasan Kota Lama Semarang sebelum revitalisasi yaitu memiliki lajur jalan dua arah yang dapat dilewati kendaraan roda dua maupun roda empat. Hal tersebut berdampak pada tingginya kondisi lalu lintas pada kawasan serta banyak parkir ilegal yang menyebabkan kemacetan di beberapa titik jalan. Sedangkan untuk kondisi jalan pada Kawasan Kota Lama Semarang sebelum revitalisasi sudah menggunakan paving blok. Jalur pedestrian Kota Lama Semarang pada saat sebelum revitalisasi belum berfungsi secara maksimal dan cenderung terbatas jumlahnya. Berikut peta aksesibilitas Kawasan Kota Lama Semarang sebelum revitalisasi.



(Sumber: Hasil Olahan Data, 2020)

Gambar 6. Aksesibilitas Kota Lama Semarang Sebelum Revitalisasi

Pada peta di atas, jaringan jalan Kawasan Kota Lama ditunjukkan dengan warna kuning dan memiliki pola jalan yang cenderung tidak beraturan (*Irregular System*).



(Sumber : Hasil Olahan Data, 2020)

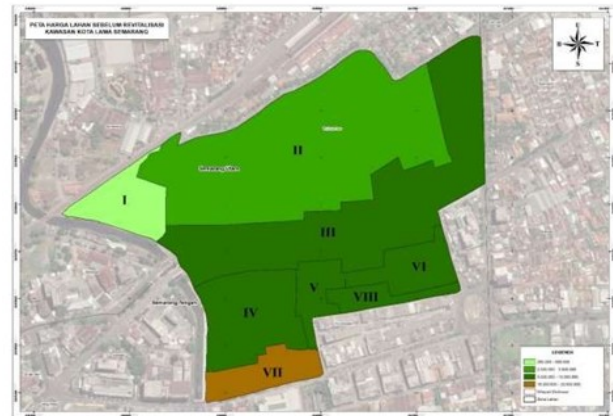
Gambar 7. Aksesibilitas Kota Lama Semarang Setelah Revitalisasi

Berdasarkan peta diatas, terlihat perbedaan yang signifikan pada kondisi aksesibilitas Kawasan Kota Lama Semarang setelah revitalisasi. Pada aspek pola jaringan jalan cenderung tetap yaitu memiliki pola yang tidak beraturan (*irregular system*). Berdasarkan observasi lapangan, pasca revitalisasi lajur dan fungsi jaringan jalan Kawasan Kota Lama Semarang mengalami perubahan. Fungsi jalan terbagi menjadi tiga jalur yaitu untuk kendaraan bermotor, jalur pejalan kaki dan jalur kombinasi. Pada peta di atas, jalur untuk kendaraan bermotor ditandai dengan warna kuning lalu jalur pejalan kaki ditandai dengan warna biru sedangkan jalur kombinasi berwarna hijau. Kondisi tersebut dilakukan guna mendukung tujuan Kota Lama Semarang sebagai kawasan wisata sejarah yang ramah bagi para pejalan kaki. Sedangkan kondisi lajur jalan pasca revitalisasi pada kawasan Kota Lama Semarang berubah menjadi lajur satu arah. Pada peta arah arus kendaraan ditandai dengan tanda panah warna merah untuk lajur satu arah. Sedangkan lajur dua arah pada Kota Lama Semarang masih berlaku pada jalur kombinasi.

Harga Lahan. Revitalisasi kawasan Kota Lama Semarang dinilai telah mempengaruhi perubahan harga yang dipengaruhi oleh lokasi, kondisi dan intensitas pemanfaatan lahan. Kawasan Kota Lama Semarang memiliki lokasi yang strategis dan berada di pusat kota sehingga memiliki harga lahan yang relatif tinggi. Berikut peta harga lahan pada kawasan Kota Lama Semarang sebelum revitalisasi.

Kawasan Kota Lama Semarang memiliki harga lahan yang bervariasi dan relatif bernilai tinggi bahkan sebelum adanya revitalisasi. Berdasarkan peta pada Gambar 8, dapat diketahui bahwa harga lahan pada kawasan Kota Lama Semarang cukup bervariasi. Kawasan kota lama dibagi menjadi 8 zona bagian dimana tiap zona memiliki rentan harga lahan yang berbeda-beda. Pada zona I memiliki rentan harga

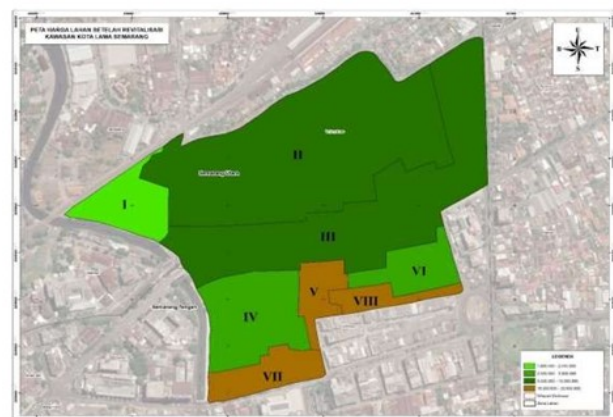
lahan sekitar 200.000-500.000/m² lalu untuk zona II memiliki rentan harga 2.000.000-5.000.000/m². Zona III, IV, V, VI, dan VIII memiliki rentan harga sekitar 5.000.000-10.000.000/m². Sedangkan zona VII memiliki rentan harga 10.000.000 hingga 20.000.000.



(Sumber : Data Kementerian ATR/ BPN Tahun 2013-2018)

Gambar 8. Peta Harga Lahan Kota Lama Semarang Sebelum Revitalisasi

Pasca revitalisasi, harga lahan meningkat cukup signifikan (lihat Gambar 9). Pada 8 zona bagian tersebut masing-masing mengalami kenaikan, stagnan dan penurunan harga lahan. Harga lahan pada zona I, II, V, dan VIII mengalami kenaikan lalu zona III dan VII memiliki harga yang sama dibanding sebelum revitalisasi. Sedangkan zona kawasan IV dan VI mengalami penurunan harga lahan. Zona kawasan I memiliki rentan harga yang lebih tinggi dibanding sebelum revitalisasi yaitu sekitar 1.000.000-2.000.000/m². Lalu pada zona II dan III memiliki rentan harga sekitar 5.000.000-10.000.000/m² sedangkan zona IV dan VI mengalami penurunan pada rentan harga 2.000.000-5.000.000/m². Zona V, VII dan VIII merupakan kawasan dengan harga lahan tertinggi yaitu 10.000.000-20.000.000/m².



(Sumber : Data Kementerian ATR/ BPN Tahun 2018-2020)

Gambar 9. Peta Harga Lahan Kota Lama Semarang Setelah Revitalisasi

Harga lahan pada kawasan Kota Lama Semarang mempengaruhi peruntukan lahan di atasnya. Harga lahan per bangunan cukup bervariasi karena dipengaruhi oleh luasan bangunan. Sekitar 87,5% harga lahan per bangunan cenderung tetap dari sebelum hingga sesudah proses revitalisasi. Presentase harga lahan bangunan yang naik maupun turun pasca revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang sekitar 12,5%. Contoh bangunan yang mengalami perubahan harga lahan pasca revitalisasi yaitu kantor Jiwaseraya yang meningkat hingga 100% dari harga sebelumnya. Sedangkan bangunan yang mengalami penurunan harga lahan yaitu Monod huis, Soessman Kantoor, dan Hero Coffee. Hubungan antara kondisi harga lahan dengan aspek pola ruang yaitu kawasan yang mengalami peningkatan harga yaitu memiliki peruntukkan sebagai kawasan komersil. Terdapat banyak faktor yang mempengaruhi perubahan harga lahan per bangunan pasca revitalisasi seperti lokasi, luasan dan fungsi bangunan terkait.

Karakteristik Bangunan. Seiring dengan berkembangnya zaman, banyak bangunan yang mengalami perubahan fisik baik dalam skala yang besar maupun kecil. Bangunan merupakan salah satu aspek yang mengalami perubahan pasca revitalisasi. Revitalisasi Kota Lama Semarang hanya berfokus pada infrastruktur kawasan sehingga segala bentuk perbaikan pada bangunan menjadi tanggung jawab pihak pemilik atau pengelola. Perubahan bangunan pada Kota Lama Semarang hanya terkait fungsi dan harga lahan/ sewa bangunan karena kondisi fisik atau fasad bangunan telah diatur dalam undang-undang untuk tidak mengubah keaslian bentuk dari bangunan tersebut.

Total sebanyak 80 gedung terdampak oleh proses revitalisasi pada kawasan Kota Lama Semarang. Penelitian ini hanya menggunakan sekitar 25 bangunan/ gedung untuk diteliti dengan justifikasi pemilihan yaitu (1) berada di jalur sirkulasi utama yaitu Jl. Letjen Suprpto dan Jl Kepodang, (2) masih aktif dipergunakan hingga saat ini, dan (3) termasuk ke dalam bangunan cagar budaya atau memiliki daya tarik wisata. Dampak revitalisasi terhadap aspek karakteristik bangunan terbagi menjadi 3 pembahasan yaitu fungsi bangunan, fasad bangunan, dan harga lahan bangunan.

Berdasarkan hasil wawancara diketahui bahwa banyak bangunan yang beralih fungsi menjadi komersil. Mayoritas kepemilikan dari bangunan adalah perorangan maupun kelompok sehingga saat ini menggunakan sistem sewa bangunan apabila akan

dipergunakan. Sedangkan pada aspek fasad bangunan tidak terdapat perubahan pasca revitalisasi. Perbaikan gedung atau bangunan hanya sebatas pemugaran fisik namun tetap tidak mengubah bentuk aslinya. Salah satu contohnya adalah pemugaran gedung Spiegel yang awalnya bangunan kosong dan kini beralih fungsi menjadi cafe.

Karakteristik Permukiman. Proses revitalisasi pada Kawasan Kota Lama Semarang mengakibatkan terjadinya perubahan pola ruang yang salah satu variabelnya adalah kawasan permukiman. Perubahan pada aspek karakteristik permukiman meliputi perubahan fisik maupun non fisik. Aspek perubahan fisik meliputi lokasi, pola, dan harga/ sewa lahan permukiman sedangkan aspek non fisik meliputi kondisi ekonomi masyarakat. Masyarakat yang tinggal pada kawasan Kota Lama Semarang sudah tinggal jauh sebelum adanya revitalisasi serta mayoritas adalah pribumi. Berdasarkan hasil observasi dan wawancara, selain memiliki rumah pribadi juga terdapat masyarakat yang masih tinggal di dalam gedung. Oleh karena itu aspek karakteristik permukiman perlu diteliti guna mengetahui seberapa besar dampak revitalisasi terhadap kehidupan masyarakat.

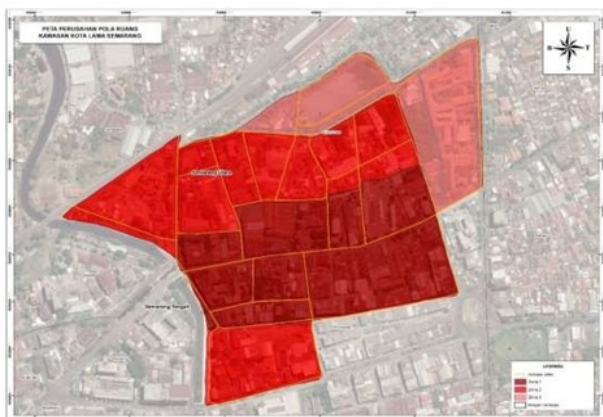
Pasca revitalisasi, kawasan permukiman cenderung berkurang dibandingkan sebelumnya. Hal tersebut terjadi karena pasca revitalisasi gedung-gedung kosong yang sebelumnya digunakan oleh beberapa masyarakat untuk tinggal telah diperbaiki dan beralih fungsi menjadi perkantoran, cafe, gudang, dsb. Persebaran permukiman pada peta di atas merupakan lokasi asli masyarakat Kota Lama Semarang yang didominasi rumah atau bangunan pribadi. Pola permukiman dan harga lahan juga mengalami perubahan dari sebelum hingga setelah proses revitalisasi. Perubahan lokasi permukiman terutama terjadi pada Jl. Kepodang, Jl. Kenari, Jl. Sendowo, dan Jl. KH. Agus Salim karena kawasan tersebut beralih fungsi menjadi bangunan komersil.

Lokasi dan pola permukiman yang mengalami perubahan akibat revitalisasi juga berdampak pada bangunan di atasnya karena mengalami perubahan fasad akibat perbaikan atau pelebaran jalan. Berdasarkan hasil wawancara bahwa pasca revitalisasi kondisi masyarakat kawasan kota lama mengalami beberapa perubahan seperti mata pencaharian. Sebelum revitalisasi mayoritas masyarakat memiliki mata pencaharian wiraswasta berupa berdagang namun pasca revitalisasi beralih menjadi buruh. Hal tersebut disebabkan karena dilakukan penertiban lahan ilegal yang biasa

digunakan berdagang sehingga kawasan untuk usaha berkurang. Perubahan mata pencaharian berdampak pada lokasi pekerjaan bagi masyarakat karena jaraknya lebih jauh dibandingkan sebelum revitalisasi. Hal tersebut terjadi karena ketersediaan pekerjaan di kawasan Kota Lama Semarang terbatas.

Analisis Pengaruh Revitalisasi Terhadap Pola Ruang Kota Lama Semarang. Pengaruh revitalisasi pada Kawasan Kota Lama Semarang terlihat pada perubahan pola ruang kawasan yang meliputi pemanfaatan ruang, harga lahan, aksesibilitas, karakteristik bangunan, dan karakteristik permukiman. Hasil analisis dari kelima variabel yaitu terjadi perubahan sehingga menunjukkan bahwa terdapat pengaruh dari proses revitalisasi Kota Lama Semarang. Berdasarkan analisis pada masing-masing variabel maka dilakukan *overlay* untuk melihat zona atau bagian mana yang mengalami perubahan paling signifikan antara sebelum dan sesudah revitalisasi.

Berdasarkan perubahan pola ruang, Kota Lama Semarang terbagi menjadi 3 (tiga) zona yang berbeda. Zona tersebut dibagi ke dalam tiga warna untuk membedakan antar zona di mana warna merah tua (zona 1) menandakan bagian yang mengalami perubahan paling signifikan. Warna merah (zona 2) dan merah muda (zona 3) juga bagian yang mengalami perubahan pola ruang namun tidak terlalu signifikan seperti zona satu. Perubahan pada ketiga zona tersebut didapat dari hasil observasi lapangan dan *overlay* variabel analisis yang terdiri dari pemanfaatan ruang, harga lahan, aksesibilitas, karakteristik bangunan dan karakteristik permukiman. Justifikasi dalam *overlay* variabel analisis yaitu skala perubahan pola ruang yang terjadi serta hubungannya dengan tujuan Kota Lama Semarang sebagai destinasi wisata sejarah dan budaya.



(Sumber : Hasil Olahan Data, 2020)

Gambar 10. Peta Perubahan Pola Ruang Kota Lama Semarang

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis yang didapat bahwa terjadi perubahan pola ruang kawasan akibat revitalisasi Kota Lama Semarang. Program revitalisasi Kota Lama Semarang dimulai sekitar tahun 2017, di mana program ini mendukung pemerintah dalam upaya pelestarian kawasan budaya dan sejarah serta meningkatkan potensi wisata Kota Semarang. Kota Lama Semarang merupakan salah satu kawasan cagar budaya yang memiliki ketentuan khusus dan keberadaannya diatur oleh undang-undang. Berdasarkan hasil observasi lapangan dan wawancara bahwa Kota Lama Semarang telah mengalami perubahan pola ruang kawasan yang meliputi pemanfaatan ruang, karakteristik bangunan, aksesibilitas, harga lahan, dan karakteristik permukiman.

Pemanfaatan ruang merupakan salah satu aspek yang terdampak pasca revitalisasi Kota Lama Semarang meliputi transformasi pola aktivitas penggunaannya, penggunaan lahan dan luasan lahan kawasan. Revitalisasi menyebabkan Kawasan Kota Lama Semarang terbagi menjadi lima zona pemanfaatan yaitu *Culture Zone*, *Office & Retail Zone*, *Traditional Trade & Commerce Zone*, *Modern Economy, Education & Service Zone*, dan *Recreation Zone*. Aksesibilitas atau jaringan jalan pada Kawasan Kota Lama Semarang juga mengalami perubahan pasca revitalisasi yang meliputi perubahan fungsi jalan, lajur jalan, serta pengadaan *street furniture*. Hal tersebut sesuai dengan tujuan Kota Lama Semarang menjadi destinasi wisata sejarah yang ramah bagi pejalan kaki. Faktor lokasi, kondisi fisik, dan intensitas pemanfaatan ruang menjadikan harga lahan Kota Lama Semarang bervariasi dan relatif tinggi. Kondisi harga lahan diperkirakan akan terus meningkat melihat potensi Kota Lama Semarang sebagai kawasan wisata.

Pengaruh revitalisasi terhadap kondisi bangunan pada Kawasan Kota Lama Semarang hanya terkait perbaikan, peremajaan, dan alih fungsi bangunan tanpa mengubah bentuk fisik asli. Hal tersebut karena telah diatur dalam undang-undang cagar budaya untuk tidak mengubah keaslian bentuk dari bangunan tersebut. Perubahan kondisi bangunan dinilai telah memperbaiki citra Kota Lama Semarang dari kawasan yang terbengkalai menjadi destinasi wisata sejarah. Revitalisasi juga berdampak pada kawasan permukiman masyarakat Kota Lama Semarang baik secara fisik maupun non fisik. Aspek perubahan fisik meliputi lokasi, pola, dan harga/ sewa lahan permukiman sedangkan aspek non fisik meliputi kondisi ekonomi masyarakat.

Output akhir dari penelitian ini berupa zona perubahan pola ruang kawasan yang didapat dari *overlay* analisis pada variabel penelitian. Jalur utama Kota Lama Semarang atau Jl. Letjen Suparopto menjadi zona satu atau kawasan yang mengalami perubahan paling signifikan akibat revitalisasi. Revitalisasi memunculkan fungsi kawasan baru yang berdampak positif bagi kegiatan ekonomi, sosial, pariwisata, dan budaya serta dapat memperbaiki citra Kawasan Kota Lama Semarang. Potensi kawasan, ekonomi, sosial, dan budaya menjadi modal awal serta motor penggerak dari perkembangan Kota Lama Semarang. Revitalisasi memberikan dampak yang bervariasi dan diharapkan mampu membawa kawasan Kota Lama Semarang menuju arah yang lebih baik pada masa mendatang. Hasil pengamatan dan analisis yang telah dilaksanakan diharapkan menjadi dasar dalam merumuskan kebijakan terkait keberlanjutan revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang.

Rekomendasi

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi terkait program revitalisasi dan pengaruhnya terhadap kondisi pola ruang kawasan kepada masyarakat dan pengelola Kawasan Kota Lama Semarang. Penelitian juga diharapkan menjadi bahan pertimbangan dalam pengambilan keputusan maupun kebijakan dalam keberlanjutan revitalisasi Kawasan Kota Lama Semarang. Beberapa rekomendasi yang dapat diberikan antara lain:

Perlu adanya batasan terhadap fungsi bangunan supaya kondisi bangunan dapat berjalan sesuai fungsinya serta menjadi sarana penunjang bagi kawasan.

Penanganan kemacetan dan parkir ilegal dengan menyediakan lahan parkir disekitar jalur sirkulasi utama Kawasan Kota Lama Semarang serta diberlakukan jam operasional bagi kendaraan bermotor untuk mengurangi kemacetan.

Perlunya kebijakan dan pengendalian terkait peningkatan harga lahan khususnya yang terlampaui tinggi (lebih dari 100%).

DAFTAR PUSTAKA

Danisworo, M. dan Martokusumo, W. (2002). "Revitalisasi Kawasan Kota : Sebuah Catatan dalam Pengembangan dan Pemanfaatan Kawasan Kota", Info URDI Vol.13.

- Departemen Kimpraswil. (2003). Pedoman atau petunjuk Teknik dan Manual: Air Minum Perkotaan Bagian: 6 (Volume I). Balitbang. Jakarta.
- Zagroba, M. (2016). Issues of the Revitalization of Historic Centres in Small Towns in Warmia. *Procedia Engineering*, 161, 221–225. doi:10.1016/j.proeng.2016.08.537.
- Hardati, P. (2011). Transformasi Wilayah Peri Urban Kasus di Kabupaten Semarang. *Jurusan Geografi - FIS Unnes Abstrak*. 8(2), 108–117.
- Yunus, Hadi Sabari. (2008). *Dinamika Wilayah Peri-Urban. Determinan Masa Depan Kota*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Heryanto, Bambang. (2011). *Roh dan Citra Kota : Peran Perencanaan Kota Sebagai Kebijakan Publik*. Surabaya : Brilian Internasional.
- Chamdany, Doddy. (2004). *Kajian dan Arahan Pengembangan Ruang Publik Oleh Aktivitas PKL di Kawasan Stadion Mahanan Kota Surakarta*. Tesis Tidak Diterbitkan. Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah dan Kota.
- Yunus, Hadi Sabari. (2000). *Teori dan Model Struktur Keruangan Kota*. Fakultas Geografi UGM, Yogyakarta.
- Yunus, Hadi Sabari. (1999). *Struktur Tata Ruang Kota*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Ching, D. (2000). *Arsitektur, Bentuk, Ruang, dan Tatanan* edisi II. Jakarta: Erlangga.
- Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Semarang Tahun 2011 – 2031.
- A.P. Roders, R. Van Oers. (2011). Editorial: bridging cultural heritage and sustainable development, *J. Cult. Herit. Manage. Sustain. Dev.* 5–14, <https://doi.org/10.1108/20441261111129898>.
- Peraturan Daerah Kota Semarang No 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kota Lama.
- Purwanto, L. (2005). KOTA KOLONIAL LAMA SEMARANG (Tinjauan Umum Sejarah Perkembangan Arsitektur Kota). *DIMENSI (jurnal Teknik Arsitektur)*, No. 1, 27-33. <https://doi.org/10.9744/dimensi.33.1>.
- Murtomo, B. A. (2008). ARSITEKTUR KOLONIAL KOTA LAMA SEMARANG. *Jurnal Ilmiah Perancangan Kota dan Permukiman*, Vol. 7, No.2.
- Tarigan, R. (2003). *Perencanaan Pembangunan Wilayah*. Jakarta: PT Bumi Aksara.
- Kartasasmita, G. (1997). *Administrasi Pembangunan (Perkembangan Pemikiran dan Prakteknya di Indonesia)*. LP3ES. Jakarta). Hal. 51.