

KONSEP PEMANFAATAN BANGUNAN CAGAR BUDAYA DI KAWASAN KOTA LAMA SEMARANG

Ardiana Yuli Puspitasari

Eppy Yuliani

Prodi Perencanaan Wilayah dan Kota Universitas Islam Sultan Agung Semarang

Penulis Korespondensi. e-mail: ardiana@unissula.ac.id

ABSTRACT

The Old City area of Semarang is one of the areas designated as part of the heritage city of Semarang. Historically and the position of this region is very important role for the development of the city of Semarang and has important value for the science of urban planning, where the history of the formation of the city of Semarang and its development can not be separated from the existence of the Old City Area Semarang. Along with the development of the increasingly widespread city of Semarang, the old city of Semarang has long been abandoned and experienced environmental degradation. This of course has an effect on the area that is getting increasingly slum and left unchecked, whereas on the other hand the old city area has important values that must be maintained and maintained. The omission of important buildings that have historical value also continues to occur and causes the area to be slum and unhealthy. Through this research, there are goals to be achieved, namely important buildings identified as cultural heritage buildings are utilized by various conservation measures, so that the buildings can be functioned through adaptation of more present and complementary functions so that the old city area becomes alive and more productive. The method used to achieve these objectives is descriptive empirical which begins with extracting strategic issues in the field through interviews with building owners, the surrounding community and the Semarang City Government (Bappeda), as well as the old city area management body (BPK2L). The results of this study are that the concept of building utilization /function is carried out on buildings that are included in the first priority of handling, which are then categorized into 8 (eight) in accordance with the conditions and problems that occur in cultural heritage buildings. The concept of using cultural heritage buildings is directed as: museums, offices, art galleries, cafes/restaurants, souvenir shops, meeting rooms, homestays / guest houses, and places to sell antiques.

Keywords: concepts, utilization, buildings, cultural heritage

ABSTRAK

Kawasan Kota Lama Semarang merupakan salah satu kawasan yang ditetapkan sebagai bagian dari kota pusaka Semarang. Secara historis dan posisi kawasan ini sangat penting perannya terhadap perkembangan Kota Semarang dan memiliki nilai penting bagi ilmu perencanaan wilayah kota, dimana sejarah terbentuknya Kota Semarang dan perkembangannya tidak terlepas dari keberadaan Kawasan Kota Lama Semarang. Seiring dengan perkembangan Kota Semarang yang semakin meluas, maka telah lama kawasan kota lama Semarang ditinggalkan dan mengalami degradasi lingkungan. Hal ini tentu saja berpengaruh terhadap kawasan yang semakin lama semakin kumuh dan dibiarkan, padahal disisi lain kawasan kota lama memiliki nilai penting yang harus dipertahankan dan terus dijaga. Pembiaran terhadap bangunan-bangunan penting yang memiliki nilai sejarah juga terus terjadi dan menyebabkan kawasan menjadi kumuh dan tidak sehat. Melalui penelitian ini, maka ada tujuan yang ingin dicapai yaitu bangunan-bangunan penting yang teridentifikasi sebagai bangunan cagar budaya termanfaatkan dengan berbagai tindakan pelestarian, sehingga bangunan-bangunan tersebut dapat difungsikan melalui adaptasi fungsi yang lebih kekinian dan saling mengisi sehingga kawasan kota lama menjadi hidup dan semakin produktif. Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan tersebut adalah deskriptif empirik yang diawali dengan penggalan isu-isu strategis di lapangan melalui wawancara dengan pemilik bangunan, masyarakat sekitar dan Pemerintah Kota Semarang (Bappeda), serta badan pengelola kawasan kota lama (BPK2L). Hasil dari penelitian ini adalah konsep pemanfaatan/fungsi bangunan dilakukan pada bangunan yang masuk dalam prioritas I penanganan yang kemudian dikategorikan menjadi 8 (delapan) sesuai dengan kondisi dan permasalahan yang terjadi pada bangunan cagar budaya. Konsep pemanfaatan bangunan cagar budaya diarahkan sebagai: museum, kantor, galeri seni, cafe/restoran, souvenir shop, meeting room, homestay/guest house, dan tempat penjualan barang antik.

Kata kunci: konsep, pemanfaatan, bangunan, cagar budaya

1. PENDAHULUAN

Kota Pusaka adalah kota yang memiliki kekentalan sejarah yang bernilai dan memiliki pusaka alam, budaya baik ragawi dan tak-ragawi serta rajutan berbagai pusaka tersebut secara utuh sebagai aset pusaka dalam wilayah/kota atau bagian dari wilayah/kota, yang hidup, berkembang, dan dikelola secara efektif (BPPI dan Kementerian PU Dirjen Penataan Ruang, n.d). Dilihat dari segi fisiknya, kota pusaka dapat seluruhnya atau sebagian saja terdiri dari bangunan dan kawasan pusaka, tetapi dari segi kehidupan budaya masyarakatnya diharapkan bahwa seluruh lapisan masyarakat dalam seluruh kawasan kota pusaka itu mempunyai kehidupan budaya yang semarak dan bergairah. Kota pusaka bukanlah kota mati yang hanya memeluk abu dari masa lalu. Kota pusaka adalah kota hidup yang berkelanjutan, yang mempunyai kekuatan dasar yang diserap dari pengalaman masa lalu yang panjang. Kota pusaka mengandung dinamika yang kuat dari pusaka masa lalu yang telah diserap dan diolah menjadi kekuatan masa kini.

Kabupaten/Kota di Indonesia yang telah terdaftar pada Jaringan Kota Pusaka Indonesia (JKPI) sampai dengan tahun 2017 adalah berjumlah 64 Kabupaten/Kota, yang salah satunya diantaranya adalah Kota Semarang. Kota Semarang merupakan kota yang memiliki aset pusaka arsitektur yang cukup banyak dan beragam mewakili setiap periode sejarahnya. Menurut data Inventarisasi dan Pengklasifikasian Bangunan dan Kawasan Konservasi Kota Semarang Tahun 2012, Kota Semarang memiliki 315 bangunan pusaka dan 16 kawasan pusaka.

Salah satu kawasan pusaka di Kota Semarang adalah Kawasan Kota Lama Semarang yang memiliki nilai penting sebagai pusat kota Semarang pada masa penjajahan Belanda (baik pada masa berkuasanya VOC hingga berpindah ke Pemerintah Hindia Belanda), dan menjadi pusat perdagangan pada abad 19-20. Kota Lama mempunyai fungsi ganda, baik sebagai pusat pengendali pemerintahan Belanda pada waktu itu, pusat kegiatan sosial budaya, permukiman bangsa Eropa, dan yang paling penting pada konteks ini adalah sebagai pusat kegiatan perdagangan di Jawa Tengah, yang menghubungkan Jawa dengan jalur perdagangan dunia. Komoditas primadona Jawa pada masa itu, terutama gula, kopi, teh, tembakau, indigo dan rempah-rempah, sangat diminati negara-negara Eropa Timur (terutama), yang membuat Jawa begitu penting bagi mereka. Akibatnya terjadilah perebutan kekuasaan daerah monopoli perdagangan di nusantara pada waktu itu, antara Portugis, Belanda dan Inggris.

Di dalam Kawasan Kota Lama Semarang terdapat 316 bangunan, dan berdasarkan Perda Kota Semarang No.8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama Semarang menyebutkan bahwa 105 diantaranya merupakan bangunan konservasi (cagar budaya). Namun saat ini terjadi banyak masalah di dalam Kawasan Kota Lama Semarang terutama menyangkut bangunan cagar budaya. Masalah yang terjadi antara lain kondisi bangunan cagar budaya di dalam kawasan ini sebagian besar dalam keadaan kosong (ditinggalkan pemiliknya), rusak dan bahkan roboh. Selain itu, pemanfaatan beberapa bangunan di dalam KKLS tidak sesuai dengan kaidah pelestarian serta implementasi desain pembangunan baru tidak sesuai dengan karakter lokal kawasan.

Maka dari itu perlu dilakukan penelitian untuk menemukan konsep pemanfaatan bangunan cagar budaya untuk membentuk karakter kota pusaka di Kawasan Kota Lama Semarang mengingat bahwa Kawasan Kota Lama Semarang merupakan kawasan wisata yang menjadi fokus utama kunjungan wisata dan menjadi area transit ke wisata lain di Kota Semarang.

2. METODOLOGI PENELITIAN

2.1. Kajian Teori

Menurut Undang-undang No.11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya, Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya, dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan. Bangunan cagar budaya adalah susunan binaan yang terbuat dari benda alam atau benda buatan manusia untuk memenuhi kebutuhan ruang berdinding dan/atau tidak berdinding, dan beratap.

Pelestarian adalah kegiatan yang dilakukan secara terus menerus, terarah dan terpadu guna mewujudkan tujuan tertentu yang mencerminkan adanya sesuatu yang tetap dan abadi, bersifat dinamis, luwes, dan selektif (Ranjabar, 2006).

Berdasarkan Piagam Burra Charter (1981), upaya konservasi memiliki 4 (empat) hal utama, yaitu:

- a. Pelestarian, yaitu upaya pengelolaan pusaka untuk memperpanjang usia benda cagar budaya, situs atau kawasan peninggalan bersejarah dengan cara perlindungan,

pemeliharaan, pemanfaatan dan atau pengembangan untuk menjaga keberlanjutan, keserasian dan daya dukungnya dalam menjawab dinamika zaman untuk membangun kehidupan yang berkualitas.

- b. Perlindungan, yaitu upaya mencegah dan menanggulangi segala gejala atau akibat kerusakan benda, situs dan kawasan cagar budaya baik dikarenakan manusia atau alam dengan cara: (1) Penyelamatan, yaitu pencegahan dan penanggulangan ancaman kerusakan atau kemusnahan perlindungan benda, situs, dan kawasan cagar budaya yang timbul baik oleh alam atau manusia secara teknis; (2) Pengamanan, yaitu perlindungan dengan cara menjaga, mencegah dan menanggulangi hal-hal yang dapat merusak benda, situs, dan kawasan cagar budaya.
- c. Pemeliharaan, yaitu upaya pelestarian benda, situs dan kawasan cagar budaya baik dikarenakan manusia atau alam dengan cara: (1) Pemugaran, yaitu dengan cara mempertahankan keaslian berdasarkan data yang ada dan bila diperlukan dilakukan perkuatan struktur yang dapat dipertanggung jawabkan dari segi arkeologis, historis dan teknis; (2) Pemanfaatan, yaitu pemberdayaan benda, situs dan kawasan cagar budaya sebagai aset budaya untuk berbagai kepentingan yang tidak bertentangan dengan prinsip pelestarian.
- d. Pengelolaan, yaitu upaya pelestarian dan pemanfaatan benda, situs dan kawasan cagar budaya melalui kebijakan pengaturan perencanaan, perlindungan, pemeliharaan, pemugaran, pemanfaatan, dan pengendalian.

Tindakan pelestarian dibedakan menjadi enam yaitu preservasi, konservasi, rehabilitasi, restorasi, rekonstruksi, dan rekonstitusi (Harris & Dines. N. T., 1988).

- a. Preservasi ialah kegiatan mempertahankan suatu lanskap tanpa menambah maupun mengurangi bagiannya.
- b. Konservasi ialah kegiatan pencegahan bertambahnya kerusakan yang biasanya terdapat penggantian maupun penambahan.
- c. Rehabilitasi merupakan tindakan meningkatkan suatu standar yang bersifat lebih modern dengan tujuan memperkenalkan dan mempertahankan karakter sejarah.
- d. Restorasi merupakan pengembalian sebagaimana kondisi awal apabila terjadi sedikit kerusakan.
- e. Rekonstruksi yaitu kegiatan menciptakan kembali seperti kondisi awal karena kondisi eksisting sudah tidak ada lagi.

- f. Rekonstitusi yaitu kegiatan menempatkan atau mengembalikan suatu kawasan sejarah yang sesuai dengan kondisi saat ini.

2.2. Metodologi

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah **Kualitatif** dengan pendekatan **Empirik**. Tujuan utama dari penelitian kualitatif adalah diperolehnya pemahaman menyeluruh tentang fenomena yang diteliti sebagai pendekatan yang menyeluruh, sehingga cakupan dan kedalaman dalam penelitian kualitatif sangat diutamakan karena menyangkut fenomena perilaku masyarakat (Lexy Moleong, 1994).

Menurut Muhadjir, 1996 bahwa konstruksi teori dibangun dari konseptualisasi teoretis sebagai hasil pemaknaan empiris dalam arti sensual, logis maupun etik. Kebermaknaan teoretis perlu diikuti dengan kebermaknaan empiris. Upaya untuk menjangkau kebermaknaan empiris dapat dikerjakan dengan mengembangkan konseptualisasi tentang populasi dan sampel secara tetap. Pada landasan empiris penelitian kualitatif dengan pendekatan rasionalistik dimana sampel dipilih secara *purposive* dan digunakan untuk mencari pengungkapan makna dan esensinya.

Tabel 1. Varibel, Indikator, dan Parameter Penelitian

No	Sasaran	Parameter Penelitian
1	Identifikasi karakteristik bangunan cagar budaya	<ul style="list-style-type: none"> • Sebaran titik lokasi bangunan cagar budaya • Nama bangunan cagar budaya • Tahun pembangunan • Fungsi bangunan awal • Fungsi bangunan saat ini • Kondisi bangunan cagar budaya
2	Identifikasi kepemilikan bangunan cagar budaya	<ul style="list-style-type: none"> • Nama pemilik bangunan • Status pemilik bangunan cagar budaya (BUMN/Pemerintah/Swasta/Perorangan) • Posisi dan kemampuan pemilik bangunan • Harapan pemilik bangunan terhadap bangunan cagar budaya yg dimiliki
3	Kajian pemanfaatan bangunan cagar budaya	<ul style="list-style-type: none"> • Perilaku pemilik/pengguna bangunan cagar budaya dalam memanfaatkan/memfungsikan bangunan • Tindakan pelestarian terhadap bangunan cagar budaya

Sumber: Penyusun, 2018

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Sesuai dengan Perda Kota Semarang No.8 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama Semarang menyebutkan bahwa jumlah bangunan yang berstatus sebagai bangunan cagar budaya sebanyak 105 bangunan. Namun

berdasarkan SK Walikota Semarang No. 640/395 Tahun 2018 tentang Penetapan Status Cagar Budaya Kawasan Kota Lama Semarang menyebutkan bahwa jumlah bangunan cagar budaya sebanyak 128 bangunan. Penambahan jumlah bangunan cagar budaya tersebut disebabkan deliniasi dan luas kawasan kota lama yang dimaksud dalam SK Walikota tersebut berbeda (terjadi penambahan area/kawasan) dengan deliniasi dan luas kawasan kota lama yang terdapat dalam RTBL (Perda No. 8 tahun 2003).

Bangunan-bangunan cagar budaya tersebut saat ini dalam kondisi yang beragam, ada yang masih bagus karena digunakan dan dirawat, ada juga yang dalam kondisi kurang bagus walaupun digunakan, dan ada yang dalam kondisi buruk/rusak karena sudah tidak digunakan lagi. Faktor-faktor yang mempengaruhi kondisi bangunan cagar budaya di Kawasan Kota Lama sangat beragam, antara lain: fungsi dan pemakaian bangunan, status kepemilikan bangunan, kondisi alam dan kerawanan bencana, dan kepedulian *stakeholder* dan masyarakat.

Permasalahan dan kerentanan yang terjadi di Kawasan Kota Lama adalah salah satunya tentang masalah bangunan khususnya bangunan yang berstatus cagar budaya/konservasi. Dari beberapa bangunan yang sudah diidentifikasi tersebut maka permasalahan yang ada bisa dikelompokkan menjadi berikut ini:

- a. Bangunan kosong/tidak difungsikan;
- b. Pembiaran bangunan oleh pemilik (tidak peduli/tidak diketahui pemiliknya);
- c. Pemanfaatan bangunan yang tidak sesuai dengan kaidah pelestarian;
- d. Pembongkaran/pemugaran tidak sesuai dengan kaidah pelestarian;
- e. Pembangunan baru pada lahan kosong.

Berikut adalah analisa penilaian terhadap bangunan di Kawasan Kota Lama Semarang (KKLS) untuk menentukan prioritas penanganan bangunan yang selanjutnya diarahkan untuk pemanfaatan bangunan tersebut, adapun variabel dan parameternya sebagai berikut:

Tabel 2. Variabel dan Parameter Penilaian Prioritas Penanganan Bangunan

No	Variabel	Parameter	Skor
1	Bangunan Konservasi	Bangunan Konservasi	3
		Bangunan Tidak Konservasi	1
2	Kondisi Bangunan	Buruk	3
		Sedang	2
		Baik	1
3	Kepemilikan Bangunan	Pemerintah/BUMN	3

No	Variabel	Parameter	Skor
		Swasta	2
		Perorangan	1
4	Okupasi Bangunan	Digunakan	3
		Tidak Digunakan	1
5	Ancaman terhadap Bangunan	Tinggi	3
		Sedang	2
		Rendah	1

Sumber: Analisis Penyusun, 2018

Dengan variabel dan indikator tersebut di atas maka semua bangunan yang ada di KKLS dianalisis dan dinilai sehingga dapat disimpulkan bahwa ada 5 kategori prioritas penanganan bangunan, yaitu:

- Prioritas I : sangat mendesak untuk ditangani
- Prioritas II : mendesak untuk ditangani
- Prioritas III : cukup mendesak untuk ditangani
- Prioritas IV : kurang mendesak untuk ditangani
- Prioritas V : tidak mendesak untuk ditangani

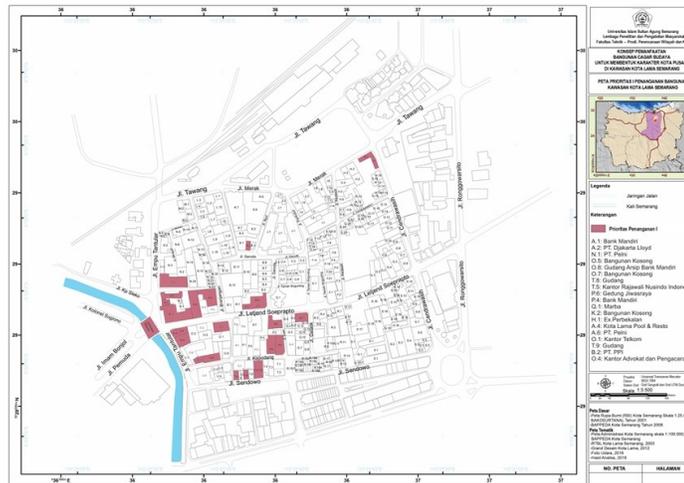
Adapun prioritas penanganan bangunan di KKLS sesuai hasil penilaian memperlihatkan bahwa bangunan yang berstatus cagar budaya sebagian besar masuk dalam prioritas I dan II. Bangunan yang masuk dalam prioritas I penanganan bangunan sebanyak 22 bangunan yang sebagian besar berada di Jl. R. Suprpto. Lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 3. Prioritas I Penanganan Bangunan Cagar Budaya di Kawasan Kota Lama Semarang

No	Alamat	Nama Bangunan	Kode Bangunan Konservasi (RTBL)	Prioritas Penanganan dan Pemanfaatan Bangunan				
				I	II	III	IV	V
1	Jl. Mpu Tantular No.19-21	Bank Mandiri	33					
2	Jl. Mpu Tantular No.23	PT. Djakarta Lloyd (Persero)	36					
3	Jl. Mpu Tantular No. 27	PT. Pelni	35					
4	Jl. Mpu Tantular No 11-15	Bangunan Kosong	32					
5	Jl Kepodang No 6-8	Gudang Arsip Bank Mandiri	96					
6	Jl Kepodang No 2-4	Bangunan Kosong	97					
7	Jl Sendowo No 15	Gudang	99					
8	Jl Kepodang No 25-27	Kantor Rajawali Nusindo Indonesia	88					
9	Jl Letjend Soeprapto No 23-25	Gedung Jiwayasa	17					

No	Alamat	Nama Bangunan	Kode Bangunan Konservasi (RTBL)	Prioritas Penanganan dan Pemanfaatan Bangunan				
				I	II	III	IV	V
10	Jl Kepodang No 23-24	Bank Mandiri	83					
11	Jl Letjend Suprpto No 33	Marba	13					
12	Jl. Garuda	Bangunan Kosong	69					
13	Jln. Merak	Ex. Perbekalan	46					
14	Jln. Merak	Ex. Perbekalan	47					
15	Jl. Mpu Tantular No.19-21	Bank Mandiri	34					
16		Jembatan Mberok	38					
17	Jl. Letjen Suprpto,	Kota Lama Pool and Resto	28					
18	Jl. Branjangan	PT. Pelni	35					
19	Jl. Letjend Soeprpto No. 7	Kantor Telkom	25					
20	Jl Sendowo No 15	Gudang	100					
21	Jl. Letjen Suprpto No. 30	PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia (Persero)	18					
22	Jl. Letjend Soeprpto No. 1	Kantor Advokat dan Pengacara	30					

Sumber: Analisis Penyusun, 2018



Gambar 1. Peta Prioritas I Penanganan Bangunan

Sumber: Analisis Penyusun, 2018

Dari 22 bangunan tersebut teridentifikasi menjadi 9 (sembilan) kategori berdasarkan kondisi dan permasalahan pada masing-masing bangunan tersebut. Konsep pemanfaatan/pengembangan fungsi bangunan disesuaikan dengan kondisi dan permasalahan pada bangunan. Konsep yang diarahkan untuk fungsi/pemanfaatan bangunan antara lain: museum, kantor, gallery art, cafe/restoran, souvenir shop, meeting room,

homestay/guest house, dan tempat penjualan barang antik. Lebih jelasnya mengenai konsep pemanfaatan bangunan cagar budaya prioritas I di Kawasan Kota Lama dapat dilihat pada tabel berikut ini.

Tabel 4. Konsep Pemanfaatan Bangunan Cagar Budaya Prioritas I

Kategori	Nama Bangunan	Kondisi dan Permasalahan Bangunan	Konsep Pemanfaatan / Pengembangan Fungsi Bangunan	Kebutuhan Penanganan Bangunan untuk Mewujudkan Konsep
1	Bangunan Kosong Jl. Kepodang No.2-4 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rusak hingga rusak berat ▪ Tidak terpelihara ▪ Tidak difungsikan (kosong) ▪ Bangunan belum pernah dipugar ▪ Kepemilikan tidak jelas 	a. Kantor	<ul style="list-style-type: none"> a. Menggali informasi kepemilikan bangunan b. Penyadaran kepada pemilik/ penghuni mengenai BCB c. Penyelamatan aset melalui Konservasi dan Rehabilitasi d. Monitoring dan Evaluasi e. Kerjasama dengan pihak ke-3 (investor/ swasta/ NGO) untuk fungsi baru
2	PT. Djakarta Lloyd (Persero) Jl. Mpu Tantular No. 23 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rusak hingga rusak berat ▪ Tidak terpelihara ▪ Difungsikan tetap fungsi lama ▪ Bangunan belum pernah dipugar ▪ Kepemilikan jelas 	<ul style="list-style-type: none"> a. Galeri b. Caffe c. Souvenir Shop d. Museum 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyadaran kepada pemilik/ penghuni mengenai BCB b. Penyelamatan aset melalui Konservasi c. Kerjasama dengan pihak ke-3 (investor/ swasta/ NGO) untuk fungsi baru
3	Bangunan Kosong (sebelah utara PTPN IX) Jl. Mpu Tantular No.11-15	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontruksi bangunan bagus/ Kondisi bangunan baik ▪ Tidak terpelihara 	<ul style="list-style-type: none"> a. Galeri b. Caffe c. Souvenir Shop d. Museum 	<ul style="list-style-type: none"> a. Penyadaran kepada pemilik/ penghuni mengenai BCB b. Penyelamatan aset melalui Restorasi dan Rehabilitasi c. Kerjasama dengan

Kategori	Nama Bangunan	Kondisi dan Permasalahan Bangunan	Konsep Pemanfaatan / Pengembangan Fungsi Bangunan	Kebutuhan Penanganan Bangunan untuk Mewujudkan Konsep
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tidak difungsikan (kosong) ▪ Bangunan pernah dipugar ▪ Kepemilikan jelas 		pihak ke-3 (investor/ swasta/ NGO) untuk fungsi baru
4	Marba Jl. Letjend. Soeprpto No. 33 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontruksi bangunan bagus/ Kondisi bangunan baik ▪ Tidak terpelihara ▪ Difungsikan tetap fungsi lama ▪ Bangunan belum pernah dipugar ▪ Kepemilikan jelas 	a. Museum b. Caffee c. Souvenir Shop	a. Penyadaran kepada pemilik/ penghuni mengenai BCB b. Penyelamatan aset melalui Restorasi dan Rehabilitasi c. Monitoring dan Evaluasi d. Kerjasama dengan pihak ke-3 (investor/ swasta/ NGO) untuk fungsi baru
5	a. Bank Mandiri Jl. Mpu Tantular No.19-21  b. Bank Mandiri Kepodang Jl. Kepodang No.23-24	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konstruksi bangunan bagus/kondisi bangunan baik ▪ Terpelihara ▪ Difungsikan dengan fungsi lama ▪ Bangunan sudah pernah dipugar ▪ Kepemilikan 	a. Kantor b. Meeting room (tempat pertemuan)	a. Pemeliharaan rutin bangunan b. Tindakan pelestarian melalui Restorasi

Kategori	Nama Bangunan	Kondisi dan Permasalahan Bangunan	Konsep Pemanfaatan / Pengembangan Fungsi Bangunan	Kebutuhan Penanganan Bangunan untuk Mewujudkan Konsep
		jelas		
	<p>c. Gedung Jiwasraya Jl. Letjend Soeprapto No.23-25</p>  <p>d. Kantor Rajawali Nusindo Indonesia Jl. Kepodang No.25-27</p>  <p>e. Kota Lama Pool and Resto Jl. Letjend Soeprapto</p> 		<p>a. Kantor b. Meeting room (tempat pertemuan) c. Restoran/coffee shop d. Museum</p>	<p>a. Pemeliharaan rutin bangunan b. Tindakan pelestarian melalui Restorasi dan Rehabilitasi</p>

Kategori	Nama Bangunan	Kondisi dan Permasalahan Bangunan	Konsep Pemanfaatan / Pengembangan Fungsi Bangunan	Kebutuhan Penanganan Bangunan untuk Mewujudkan Konsep
6	<p>a. PT Pelni Jl. Branjangan</p>  <p>b. Gudang Arsip Bank Mandiri</p>  <p>c. Kantor Telkom Jl. Letjend Soeprato No.7</p>  <p>d. PT. Perusahaan Perdagangan Indonesia (Persero) Jl. Letjend Soeprato No. 30</p>  <p>e. PT. Pelni Jl. Mpu Tantular No. 27</p> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontruksi bangunan bagus/Kondisi bangunan baik ▪ Terpelihara ▪ Difungsikan dengan fungsi lama ▪ Bangunan belum pernah dipugar ▪ Kepemilikan jelas 	<p>a. Kantor</p> <p>b. Gallery Art</p> <p>c. Meeting room (tempat pertemuan)</p> <p>d. Restoran/ coffe shop</p>	<p>a. Pemeliharaan rutin bangunan</p> <p>b. Tindakan pelestarian melalui Restorasi dan Rehabilitasi</p>

Kategori	Nama Bangunan	Kondisi dan Permasalahan Bangunan	Konsep Pemanfaatan / Pengembangan Fungsi Bangunan	Kebutuhan Penanganan Bangunan untuk Mewujudkan Konsep
	f. Bangunan Kosong Jl. Garuda 			
	g. Jembatan Berok 		Khusus jembatan berok tetap sebagai jembatan	a. Penyelamatan aset melalui Konservasi bangunan dengan kaidah pelestarian b. Monitoring dan evaluasi
7	Kantor Advokat dan Pengacara Jl. Letjend Soeprapto No.1 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Konstruksi bangunan bagus/Kondisi bangunan baik ▪ Terpelihara ▪ Difungsikan dengan fungsi baru ▪ Bangunan sudah pernah dipugar ▪ Kepemilikan jelas 	a. Kantor b. Gallery art c. Museum	a. Pemeliharaan rutin bangunan b. Penyelamatan aset melalui Rehabilitasi dan Restorasi c. Monitoring dan evaluasi d. Adaptasi fungsi baru
8	Perbekalan Jl. Merak (2 bangunan) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rusak hingga rusak berat ▪ Tidak terpelihara ▪ Tidak difungsikan (kosong) ▪ Bangunan belum pernah dipugar ▪ Kepemilikan jelas 	a. Caffe b. Gallery art c. Homestay/guest house	a. Penyadaran kepada pemilik/penghuni mengenai BCB b. Penyelamatan aset melalui Rekonstruksi dan Rehabilitasi c. Monitoring dan Evaluasi d. Kerjasama dengan pihak ke-3 (investor/ swasta/ NGO) untuk

Kategori	Nama Bangunan	Kondisi dan Permasalahan Bangunan	Konsep Pemanfaatan / Pengembangan Fungsi Bangunan	Kebutuhan Penanganan Bangunan untuk Mewujudkan Konsep
				fungsi baru
9	a. Gudang Karung Jl. Sendowo No. 15  b. Gudang Jl. Sendowo No. 15 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rusak hingga rusak berat ▪ Tidak terpelihara ▪ Tidak difungsikan (kosong) ▪ Bangunan belum pernah dipugar ▪ Kepemilikan tidak jelas 	a. Tempat penjualan barang antik (melokalisasi PKL klitikan/ barang antik yang ada di jalanan)	a. Menggali informasi kepemilikan bangunan b. Penyadaran kepada pemilik/ penghuni mengenai BCB c. Penyelamatan aset melalui konservasi bangunan dengan kaidah pelestarian

Sumber: Hasil Analisis Tim, 2018

4. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan dari hasil pembahasan di atas adalah konsep pemanfaatan/pengembangan fungsi bangunan disesuaikan dengan kondisi dan permasalahan pada bangunan. Konsep yang diarahkan untuk fungsi/pemanfaatan bangunan antara lain: museum, kantor, *gallery art*, *cafe/restoran*, *souvenir shop*, meeting room, *homestay/guest house*, dan tempat penjualan barang antik.

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka saran yang bisa disampaikan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Secara bertahap perlu sosialisasi mengenai bangunan cagar budaya dan pentingnya melakukan inventarisasi dan updating data bangunan cagar budaya yang meliputi: kondisi, kepemilikan, pemanfaatan, dan potensi pengembangan;
- b. Perlu segera untuk menyelesaikan peraturan penataan bangunan dan lingkungan sebagai pedoman dalam pengaturan kegiatan yang mengisi Kawasan Kota Lama;

- c. Perlu dilakukan negosiasi dan koordinasi dengan pemilik bangunan-bangunan yang tidak terawat untuk melakukan perawatan yang perbaikan dengan cara-cara yang benar dan tepat sesuai kaidah pelestarian cagar budaya;
- d. Perlu standar teknis dalam penanganan masalah fisik lingkungan di Kawasan Kota Lama Semarang, agar proses (tata cara) dan hasilnya sesuai dengan karakter lokal kawasan sebagai kawasan cagar budaya;
- e. Perlu optimalisasi peran dan fungsi serta kewenangan pengelola Kawasan Kota Lama Semarang agar pengelolaan kawasan ini dapat optimal sesuai dengan harapan sebagai kawasan cagar budaya dunia nantinya.

5. DAFTAR PUSTAKA

Undang-undang No.11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya

Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 8 Tahun 2003 Tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kota Lama.

Surat Keputusan Walikota Semarang No. 640/395 Tahun 2018 Tentang Penetapan Status Cagar Budaya Kawasan Kota Lama Semarang.

BPPI dan Kementerian Pekerjaan Umum Dirjen Penataan Ruang. *Kota Pusaka: Langkah Indonesia Membuka Mata Dunia*. Jakarta Selatan. Hlm.95.

Burra Charter (1981). *Charter for the Conservation of Place of Cultural Significance*.

Harris, C. W., & Dines. N. T. (1988). *Time Saver Standarts for Landscape Architecture*. New York: McGraw Hill Book Inc.

Lexy J. Moleong. (1994). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.

Muhadjir, N. (2000). *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Rake Sarasin.

Ranjabar, J. (2006). *Sistem Sosial Budaya Indonesia Suatu Pengantar*. Bandung: Ghalia Indonesia.