

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
INTISARI	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR TABEL	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah dan Pertanyaan Penelitian	6
1.2.1 Rumusan Masalah	6
1.2.2 Pertanyaan Penelitian	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.4.1 Pihak Pemerintah Setempat.....	8
1.4.2 Pihak Masyarakat.....	8
1.4.3 Pihak Akademisi dan Perkembangan Ilmu Pengetahuan	8
1.5 Batas Penelitian	9
1.5.1 Fokus.....	9
1.5.2 Lokasi Penelitian.....	9
1.5.3 Temporal	10
1.6 Keaslian Penelitian.....	10
1.7 Sistematika Penelitian.....	15
1.8 Kerangka Pikir	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
2.1 Kawasan Cagar Budaya	18
2.2 Penataan Ruang	18
2.3 Penataan Bangunan dan Lingkungan.....	18
2.4 Dokumen Penataan Bangunan dan Lingkungan	21
2.4.1 Dokumen Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan	21
2.4.2 Dokumen Grand Design.....	23

2.5	Konsistensi Dokumen	24
2.5.1	Pengertian Konsistensi Dokumen	24
2.5.2	Aspek Konsistensi Dokumen	25
2.6	Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap Dokumen RTBL	28
2.7	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap Dokumen RTBL	29
2.8	Kerangka Teori	33
BAB III METODE PENELITIAN		37
3.1	Pendekatan Penelitian	37
3.2	Unit Amatan dan Unit Analisis	38
3.2.1	Unit Amatan	38
3.2.2	Unit Analisis	38
3.3	Alat/Instrumen Penelitian	43
3.4	Pengumpulan Data	43
3.4.1	Cara Pengumpulan Data	44
3.4.2	Teknik Pengambilan Sampel	45
3.5	Cara Analisis Data	48
3.6	Tahapan Penelitian	51
3.6.1	Tahap Persiapan	51
3.6.2	Tahap Pengumpulan Data	51
3.6.3	Tahap Analisis	51
3.6.4	Tahap Penyusunan Laporan	51
BAB IV DESKRIPSI WILAYAH PENELITIAN		52
4.1	Gambaran Umum Kota Semarang	52
4.1.1	Kondisi Fisik Kota Semarang	52
4.1.2	Kondisi Demografi Kota Semarang	53
4.1.3	Kondisi Perekonomian Kota Semarang	54
4.2	Gambaran Umum Kawasan Kota Lama Semarang	55
4.2.1	Fase Perkembangan Benteng Kawasan Kota Lama Semarang	55
4.2.2	Perkembangan Morfologi Kawasan Kota Lama Semarang	56
4.2.3	Kondisi Fisik Kawasan Kota Lama Semarang	59
4.2.4	Permasalahan Kawasan Kota Lama Semarang	65
4.2.5	Proyek Fisik yang Telah Dilaksanakan	67
4.3	Program Penataan dan Pelestarian Kota Pusaka (P3KP)	69
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		71

5.1	Konsistensi Antara Tiga Dokumen Perencanaan Penataan Kawasan Kota Lama Semarang	71
5.1.1	Istilah yang Digunakan	72
5.1.2	Acuan Penyusunan Dokumen	72
5.1.3	Tahapan Penyusunan Dokumen	75
5.1.4	Kelembagaan Penyusunan Dokumen.....	76
5.1.5	Penetapan Dokumen dalam Produk Hukum	78
5.1.6	Substansi Dokumen.....	78
5.1.7	Asas Penyusunan Dokumen	81
5.1.8	Maksud Penyusunan Dokumen.....	81
5.1.9	Tujuan Penyusunan Dokumen	83
5.1.10	Kebijakan dan Strategi	85
5.1.11	Program dan Kegiatan.....	88
5.1.12	Tingkat Kedalaman Dokumen	92
5.1.13	Substansi Terkait Penataan Ruang	94
5.1.14	Konsistensi Antar Dokumen	102
5.2	Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting Kawasan Kota Lama terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	108
5.2.1	Guna Lahan	108
5.2.2	Bentuk dan Massa Bangunan	118
5.2.3	Parkir.....	124
5.2.4	Ruang Terbuka	129
5.2.5	Sistem Drainase.....	135
5.2.6	Tingkat kesesuaian Kondisi Eksisting Terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	143
5.3	Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	148
5.3.1	Faktor Komunikasi.....	148
5.3.2	Faktor <i>Stakeholder</i>	151
5.3.3	Faktor Pendanaan.....	154
5.3.4	Faktor Komunitas.....	157
5.3.5	Faktor Kepemilikan Properti.....	159
5.3.6	Faktor Insentif dan Disinsentif.....	162
5.4	Pembahasan Komprehensif	165
5.5	Diskusi Teoritik	170
5.6	<i>Lesson Learned</i>	178

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	180
6.1 Kesimpulan.....	180
6.2 Saran	181
6.2.1 Saran untuk Pemerintah dan Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang.....	181
6.2.2 Saran untuk Penelitian selanjutnya	183
DAFTAR PUSTAKA	184
LAMPIRAN.....	189
Lampiran 1: Daftar Pertanyaan Wawancara.....	189
Lampiran 2: Daftar Narasumber Masyarakat.....	192
Lampiran 3: Dokumentasi, 2021.....	194

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Hubungan antara RTRW Kabupaten/Kota, RDTR, dan RTBL serta Wilayah Perencanaannya.....	2
Gambar 1.2 Lokasi Penelitian	10
Gambar 2.1 Kedudukan RTBL dalam Pengendalian Bangunan dan Lingkungan	23
Gambar 2.2 Kerangka Teori.....	36
Gambar 3.1 Skema Analisis Penilaian Konsistensi Antar Dokumen Perencanaan Penataan Ruang Kawasan Kota Lama Semarang	49
Gambar 3.2 Skema Analisis Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	50
Gambar 3.3 Skema Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	50
Gambar 4.1 Peta Administrasi Kota Semarang.....	52
Gambar 4.2 Peta Kelerengan Kota Semarang.....	53
Gambar 4.3 Peta Sebaran Penduduk Kota Semarang	54
Gambar 4.4 Peta Kota Lama dengan Benteng Lima Sudut <i>De Vijfhoek van Semarangh</i> (Fase 1), 1708.....	56
Gambar 4.5 Peta Kota Lama dengan Benteng Kota Enam Sudut (Fase II)	57
Gambar 4.6 Peta Kota Lama Fase III.....	57
Gambar 4.7 Peta Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 1939 – 1946	58
Gambar 4.8 Peta Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003 – 2020	58
Gambar 4.9 Peta Kawasan Kota Lama Semarang	60
Gambar 4.10 Peta Sebaran Bangunan Konservasi Kawasan Kota Lama Semarang	64
Gambar 4.11 Peta Status Kepemilikan Bangunan atau Properti di Kawasan Kota Lama Semarang.....	65
Gambar 5.1 Rencana Tindakan Segmen III Grand Design Kota Lama Tahun 2011	95
Gambar 5.2 Peta Rencana Bentuk Mintakat Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kawasan Kota Lama Semarang	96
Gambar 5.3 Peta Bentuk Mintakat Grand Design Kota Lama Tahun 2011.....	96
Gambar 5.4 Peta Rencana Ruang Terbuka Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kawasan Kota Lama Semarang	100
Gambar 5.5 Peta Rencana Ruang Terbuka Grand Design Kota Lama Tahun 2011	100
Gambar 5.6 Peta Rencana Ruang Terbuka Perda Nomor 2 Tahun 2020 tentang RTBL Situs Kota Lama	101
Gambar 5.7 Peta Fungsi Bangunan Kawasan Kota Lama Tahun 2011	109
Gambar 5.8 Peta Fungsi Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	110
Gambar 5.9 Bangunan yang Mengalami Perubahan Fungsi.....	112
Gambar 5.10 Peta Fungsi Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	114

Gambar 5.11	Peta Rencana Pemanfaatan Ruang (Segmen) Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kawasan Kota Lama Semarang.....	115
Gambar 5.12	Peta Rencana Pengaturan KDB Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kawasan Kota Lama Semarang	120
Gambar 5.13	Peta Koefisien Dasar Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	120
Gambar 5.14	Peta Ketinggian Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	122
Gambar 5.15	Peta Koefisien Lantai Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	123
Gambar 5.16	Peta Rencana Parkir RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	125
Gambar 5.17	Peta Sistem Parkir Eksisting Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	126
Gambar 5.18	Parkir Linear Tidak Sesuai (a), Parkir Linear Sesuai (b), Parkir Terbuka (c)	126
Gambar 5.19	Tanda Penunjuk Lokasi Parkir	128
Gambar 5.20	Peta Capaian Jarak Minimal Berjalan Kaki Menuju Lokasi Parkir Terbuka.....	129
Gambar 5.21	Peta Rencana Ruang Terbuka Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kawasan Kota Lama Semarang	130
Gambar 5.22	Peta Ruang Terbuka Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	130
Gambar 5.23	Kondisi Jalan dan Jalur Pedestrian Kawasan Kota Lama Semarang	131
Gambar 5.24	Pedestrian Area Jalan Akar (a), Area Pedestrian Jalan Suari (b), Area Pedestrian Jalan Taman Srigunting (c).....	132
Gambar 5.25	Taman Srigunting (a) dan Taman Garuda (b)	134
Gambar 5.26	Peta Radius Capaian Taman Kawasan Kota Lama Semarang	135
Gambar 5.27	Peta Kawasan Banjir Kawasan Kota Lama Semarang	136
Gambar 5.28	Peta Rencana Sistem Drainase Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kawasan Kota Lama Semarang	136
Gambar 5.29	Peta Saluran Drainase Sub Sistem Saluran Primer Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	137
Gambar 5.30	Peta Sistem Drainase Eksisting Kawasan Kota Lama Semarang .	138
Gambar 5.31	Kondisi Banjir Kawasan Kota Lama Semarang.....	141
Gambar 5.32	Tahapan Pelaksanaan P3KP	168
Gambar 5.33	Tahapan Penetapan Dokumen Perencanaan Pendukung P3KP Kawasan Kota Lama Semarang.....	168

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Keaslian Penelitian.....	13
Tabel 2.1 Variabel Aspek Penilaian Konsistensi Antar Dokumen	33
Tabel 2.2 Variabel Penilaian Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL	34
Tabel 2.3 Deduksi Teori Faktor-Faktor yang Berpengaruh Terhadap Efektivitas Revitalisasi Kawasan Cagar Budaya	35
Tabel 3.1 Variabel Penelitian	39
Tabel 4.1 Tabel Daftar Bangunan Konservasi Kawasan Kota Lama Semarang...	60
Tabel 4.2 Proyek Fisik Kawasan Kota Lama Semarang.....	68
Tabel 5.1 Acuan Penyusunan Dokumen	73
Tabel 5.2 Aspek Tahapan Penyusunan Dokumen.....	75
Tabel 5.3 Aspek Substansi Dokumen	78
Tabel 5.4 Aspek Maksud Penyusunan Dokumen	81
Tabel 5.5 Aspek Tujuan Penyusunan Dokumen	83
Tabel 5.6 Aspek Kebijakan dan Strategi dalam Dokumen	86
Tabel 5.7 Aspek Program dan Kegiatan dalam Dokumen.....	88
Tabel 5.8 Rencana Peruntukan Lahan RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	98
Tabel 5.9 Rencana Peruntukan Lahan RTBL Situs Kota Lama Tahun 2020	99
Tabel 5.10 Konsistensi Antar Dokumen	102
Tabel 5.11 Perubahan Fungsi Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2011 dan Tahun 2021	110
Tabel 5.12 Zona dan Penggunaan Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021	112
Tabel 5.13 Rencana Segmentasi dan Peruntukan Lahan RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	116
Tabel 5.14 Analisis Tingkat Kesesuaian Fungsi Bangunan Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2021 terhadap Rencana Peruntukan Lahan RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	116
Tabel 5.15 Persentase Tingkat Kesesuaian Fungsi Bangunan Tahun 2021 terhadap Rencana Peruntukan Lahan RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	118
Tabel 5.16 Persentase Tingkat Kesesuaian KDB Tahun 2021 terhadap Rencana Pengaturan KDB RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	121
Tabel 5.17 Persentase Tingkat Kesesuaian Ketinggian Bangunan Tahun 2021 terhadap Rencana Pengaturan Ketinggian Bangunan RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003.....	122
Tabel 5.18 Persentase Tingkat Kesesuaian KLB Tahun 2021 terhadap Rencana Pengaturan KLB RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	124
Tabel 5.19 Kesesuaian Kondisi Ruang Terbuka Eksisting terhadap Perda Nomor 8 Tahun 2003 tentang RTBL Kawasan Kota Lama Semarang	132

Tabel 5.20 Tingkat Kesesuaian Sistem Drainase Eksisting terhadap Rencana Sistem Drainase RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	139
Tabel 5.21 Tabel Kesimpulan Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	143
Tabel 5.22 Pengaruh Faktor Komunikasi pada Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	150
Tabel 5.23 Pengaruh Faktor Stakeholder pada Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	153
Tabel 5.24 Pengaruh Faktor Pendanaan pada Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	156
Tabel 5.25 Pengaruh Faktor Komunitas pada Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	158
Tabel 5.26 Pengaruh Faktor Kepemilikan Properti pada Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	161
Tabel 5.27 Pengaruh Faktor Insentif dan Disinsentif pada Tingkat Kesesuaian Kondisi Eksisting terhadap RTBL Kawasan Kota Lama Semarang Tahun 2003	164