BAB II

GAMBARAN PEREKONOMIAN KOTA SEMARANG

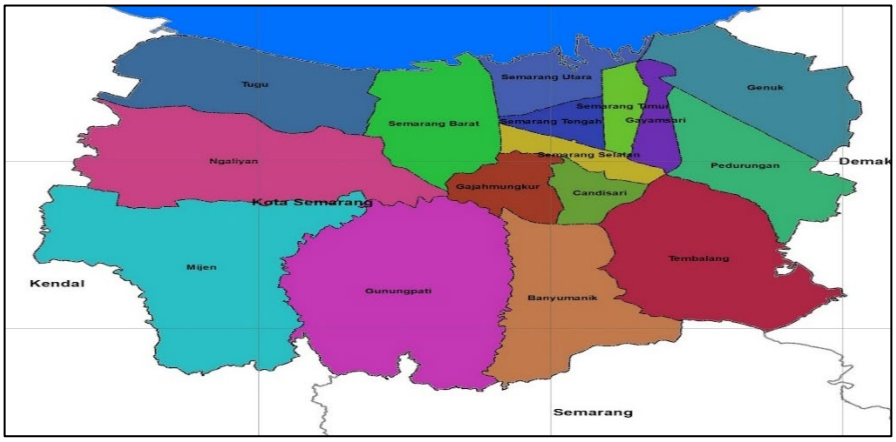
2.1 Kota Semarang sebagai Kota Perdagangan

2.1.1 Kondisi Geografis Kota Semarang

Kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah sekaligus salah satu pusat kegiatan pemerintahan, ekonomi, perdagangan, dan jasa di wilayah Jawa Tengah. Kedudukan tersebut menjadikan Kota Semarang memiliki peranan strategis dalam aktivitas perkotaan dan perekonomian regional. Kondisi tersebut juga didukung oleh perkembangan penduduk dan aktivitas ekonomi yang relatif tinggi dibandingkan dengan daerah perkotaan lainnya di Jawa Tengah.

Kota Semarang memiliki karakteristik geografis yang beragam. Wilayah kota terdiri atas kawasan pesisir di bagian utara dan kawasan perbukitan di bagian selatan. Kondisi geografis tersebut menjadi salah satu karakteristik penting dalam perkembangan ruang perkotaan Kota Semarang.

Gambar 2.1 Peta Kota Semarang



Sumber: PPID Kota Semarang, 2025

Berdasarkan Kota Semarang Dalam Angka 2025, luas wilayah Kota Semarang adalah 373,78 km². Kecamatan dengan wilayah terluas adalah Kecamatan Gunungpati dengan luas sekitar 58,27 km², sedangkan wilayah dengan luas paling kecil adalah Kecamatan Semarang Tengah dengan luas sekitar 5,17 km².

Dari perspektif penelitian ini, kondisi geografis tersebut penting karena aktivitas perdagangan di Kota Semarang berkembang dalam ruang perkotaan yang memiliki karakteristik wilayah yang berbeda. Pasar Bulu sendiri berada di kawasan pusat kota dan menjadi salah satu sarana perdagangan yang melayani aktivitas ekonomi masyarakat.

Tabel 2.1 Wilayah Administratif Kota Semarang Tahun 2025

No	Kecamatan	Luas Wilayah	Kelurahan	RW	RT
1	Gunungpati	58,27	16	100	527
2	Mijen	56,52	14	91	511
3	Ngaliyan	42,99	10	130	922
4	Tembalang	39,47	12	156	1.204
5	Banyumanik	29,74	11	125	859
6	Tugu	28,13	7	33	183
7	Genuk	25,98	13	104	752
8	Semarang Barat	21,68	16	138	950
9	Pedurungan	21,11	12	161	1.216
10	Semarang Utara	11,39	9	90	706
11	Gajah Mungkur	9,34	8	51	345
12	Candisari	6,40	7	65	460
13	Gayamsari	6,22	7	63	448
14	Semarang Selatan	5,95	10	71	493
15	Semarang Timur	5,42	10	77	567
16	Semarang Tengah	5,17	15	75	478
Jumlah		**373,78 km²**	**177**	**1.530**	**10.621**

Sumber: BPS Kota Semarang, 2025

Besarnya wilayah administrasi dan posisi Kota Semarang sebagai pusat kegiatan pemerintahan serta ekonomi menjadikan perkembangan kawasan

perkotaan berlangsung secara dinamis. Kondisi tersebut berkaitan erat dengan perkembangan sektor perdagangan dan keberadaan pasar sebagai salah satu sarana perdagangan yang melayani kebutuhan masyarakat.

2.1.2 Kependudukan

Berdasarkan Kota Semarang Dalam Angka 2026, jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2025 mencapai 1.722.421 jiwa. BPS Kota Semarang juga mencatat bahwa kepadatan penduduk Kota Semarang cenderung meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk.

Tabel 2.2 Jumlah Penduduk Kota Semarang Tahun 2025

No	Kecamatan	2024	2025
1	Gunungpati	101.577	102.429
2	Mijen	93.088	96.357
3	Ngaliyan	146.628	173.327
4	Tembalang	201.821	204.865
5	Banyumanik	143.745	144.087
6	Tugu	34.092	34.398
7	Genuk	137.356	141.033
8	Semarang Barat	149.327	149.357
9	Pedurungan	197.468	198.452
10	Semarang Utara	117.865	117.865
11	Gajah Mungkur	56.334	56.328
12	Candisari	75.442	75.396
13	Gayamsari	70.388	70.381
14	Semarang Selatan	62.018	61.981
15	Semarang Timur	66.475	66.482
16	Semarang Tengah	55.208	55.213
Total		1.708.833	1.722.421

Sumber: BPS Kota Semarang, 2025

Kondisi kependudukan tersebut menunjukkan besarnya potensi kebutuhan masyarakat terhadap berbagai fasilitas pelayanan dan aktivitas ekonomi. Dalam konteks penelitian ini, pasar tradisional menjadi salah satu sarana yang berperan dalam memenuhi kebutuhan masyarakat sekaligus menjadi ruang aktivitas ekonomi antara pedagang dan pembeli. Pertumbuhan penduduk merupakan salah satu aspek penting dalam perkembangan suatu wilayah karena jumlah dan persebaran penduduk berkaitan dengan kebutuhan terhadap pelayanan publik, fasilitas ekonomi, serta sarana perdagangan.

Selain jumlah penduduk secara keseluruhan, komposisi penduduk berdasarkan kelompok usia juga penting untuk menggambarkan potensi ekonomi Kota Semarang baik sebagai tenaga kerja maupun sebagai pelaku usaha dan konsumen. Besarnya jumlah penduduk pada kelompok usia produktif dapat menjadi salah satu indikator ketersediaan sumber daya manusia sekaligus menunjukkan potensi masyarakat yang terlibat dalam aktivitas ekonomi perkotaan.

Jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2025 mencapai 1.722.421 jiwa, yang terdiri atas 851.637 jiwa laki-laki atau sebesar 49,44% dan 870.784 jiwa perempuan atau sebesar 50,56%. Komposisi tersebut menunjukkan bahwa struktur penduduk berdasarkan jenis kelamin relatif seimbang, meskipun jumlah penduduk perempuan sedikit lebih tinggi dibandingkan laki-laki.

Tabel 2.3 Jumlah Penduduk Menurut Kelompok Umur dan Jenis Kelamin di Kota Semarang Tahun 2025

Kelompok Umur	Laki-Laki	Perempuan	Jumlah
0-4	58.107	55.817	113.924
5-9	60.107	57.108	117.215
10-14	63.281	59.945	123.226
15-19	65.455	61.718	127.173
20-24	66.912	63.570	130.482
25-29	64.368	62.697	127.065
30-34	64.606	62.697	129.679
35-39	65.603	66.556	132.159
40-44	66.326	67.962	134.288
45-49	64.953	67.741	132.694
50-54	57.135	60.932	118.067
55-59	49.318	54.408	103.726
60-64	40.437	46.088	86.525
65-69	31.061	35.622	66.683
70-74	20.180	24.668	44.848
75+	13.788	20.879	34.668
Total	**851.788**	**870.784**	**1.722.421**

Sumber: BPS Kota Semarang, 2026.

Berdasarkan kelompok umur penduduk usia produktif yang berada pada rentang usia 15–64 tahun berjumlah 1.221.858 jiwa atau sebesar 70,94% dari keseluruhan penduduk. Penduduk usia produktif tersebut terdiri atas 605.113 jiwa laki-laki dan 616.745 jiwa perempuan, sehingga masing-masing berkontribusi sebesar 35,13% dan 35,81% terhadap total penduduk Kota Semarang. Besarnya jumlah penduduk usia produktif tersebut menunjukkan tersedianya potensi tenaga kerja sekaligus kelompok masyarakat yang dapat

berperan sebagai pelaku dan pengguna berbagai aktivitas ekonomi di Kota Semarang.

Tabel 2.4 Jumlah Penduduk Berumur 15 Tahun Keatas Menurut Jenis Kegiatan dan Jenis Kelamin di Kota Semarang Tahun 2025

Kegiatan Utama		**Jenis Kelamin**		
		Laki-Laki	**Perempuan**	**Jumlah**
Angkatan Kerja		547.829	447.165	994.994
1	Bekerja	519.036	419.730	938.766
2	Pengangguran Terbuka	28.793	27.435	56.228
Bukan Angkatan Kerja		123.487	252.059	375.546
1	Sekolah	58.938	58.923	117.861
2	Mengurus Rumah Tangga	28.311	172.866	201.177
3	Lainnya	36.238	20.270	56.508

Sumber: BPS Kota Semarang, 2026.

Jumlah penduduk Kota Semarang berusia 15 tahun ke atas yang bekerja mencapai 938.766 jiwa, terdiri atas 519.036 laki-laki dan 419.730 perempuan. Jumlah tersebut merupakan bagian terbesar dari angkatan kerja Kota Semarang yang secara keseluruhan mencapai 994.994 jiwa, sehingga menunjukkan bahwa sebagian besar penduduk yang termasuk dalam angkatan kerja telah terlibat dalam aktivitas ekonomi. Besarnya jumlah penduduk yang bekerja menunjukkan tersedianya sumber daya manusia yang cukup besar untuk mendukung berbagai kegiatan ekonomi di Kota Semarang, termasuk kegiatan perdagangan yang menjadi salah satu aktivitas ekonomi penting di wilayah perkotaan.

Dalam kaitannya dengan sektor perdagangan, penduduk yang bekerja tersebut menjadi salah satu basis sumber daya manusia yang dapat berperan

sebagai pelaku usaha maupun tenaga kerja dalam kegiatan perdagangan, termasuk pedagang pasar dan Pedagang Kaki Lima (PKL). Keberadaan pedagang pasar dan PKL menjadi bentuk konkret keterlibatan masyarakat dalam aktivitas ekonomi karena secara langsung menjalankan kegiatan penjualan barang dan jasa serta memenuhi kebutuhan masyarakat. Oleh karena itu, besarnya jumlah penduduk yang bekerja dapat menjadi potensi pendukung berkembangnya sektor perdagangan di Kota Semarang. Potensi tersebut selanjutnya dapat dilihat melalui persebaran dan jumlah pedagang pasar serta PKL pada masing-masing kecamatan, sebagaimana disajikan pada tabel berikut.

Tabel. 2.5 Jumlah Pedagang Pasar dan PKL Berdasarkan Kecamatan di Kota Semarang Tahun 2025

No	Kecamatan	Jumlah Pasar		Pedagang	PKL	Jumlah
1	Gunungpati	1	Gunungpati	268	77	345
2	Mijen	1	Mijen	167	56	223
3	Ngaliyan	4	Ngaliyan Jerakah Mangkang Purwoyoso	178 383 546 162	292	1.561
4	Tembalang	2	Kedungmundu Meteseh	170 250	140	560
5	Banyumanik	5	Banyumanik Jatingaleh Rasamala Damar Srondol	- 391 539 318 -	108	1.356
6	Tugu	-	-	-	46	46
7	Genuk	3	Genuk Bangetayu Banjardowo	337 497 -	25	859
8	Semarang Barat	3	Karangayu Simongan Manyaran	698 119 -	527	1.344

9	Pedurungan	7	Eks. Barito Bugangan/Rejosari Suryo Kusumo Satrio Wibowo Udan Riris Tlogosari RPU Penggaron Barito Baru Pedurungan	- 291 137 90 - 540 211 627	248	1.515
10	Semarang Utara	5	Tambak Lorok Surtikanti Tanah Mas Purwogondo Boom Lama	13 279 - 196 221	106	815
11	Gajah Mungkur	1	Sampangan	389	174	563
12	Candisari	3	Sisingamangaraja Kagok Jangli	96 41 87	100	324
13	Gayamsari	2	Gayamsari Waru Indah	740 1.169	221	2.130
14	Semarang Selatan	5	Mrican Wonodri Peterongan Randusari **Bulu**	138 714 661 206 **378**	758	2.855
15	Semarang Timur	6	Bubakan Karimata Langgar Rejomulyo Dargo Eks. Barito Karya Mandiri	10 516 361 577 159 -	510	2.133
16	Semarang Tengah	4	Johar SCJ Kanjengan Aloon Aloon Johar	1.437 180 329 224	1.172	3.342
Total		**52**		**16.040**	**4.560**	**20.600**

Sumber: BPS Kota Semarang, 2026.

Secara keseluruhan terdapat 20.600 pelaku usaha perdagangan, jumlah tersebut menunjukkan bahwa sektor perdagangan memiliki basis pelaku usaha yang cukup besar dan menjadi salah satu ruang penting bagi

masyarakat dalam menjalankan aktivitas ekonomi. Persebarannya juga menunjukkan konsentrasi kegiatan perdagangan pada beberapa kecamatan, seperti. Apabila dikaitkan dengan jumlah penduduk usia produktif sudah bekerja yang mencapai 938.766 jiwa, keberadaan puluhan ribu pedagang pasar dan PKL tersebut menunjukkan adanya potensi sumber daya manusia yang cukup besar untuk mendukung aktivitas ekonomi, khususnya pada sektor perdagangan.

Berdasarkan data jumlah penduduk Kota Semarang tahun 2025, terdapat tiga kecamatan dengan jumlah penduduk terbesar, yaitu Kecamatan Tembalang, Pedurungan, dan Ngaliyan. Kecamatan Tembalang memiliki jumlah penduduk paling tinggi, yaitu 204.865 jiwa, diikuti Kecamatan Pedurungan sebanyak 198.452 jiwa, dan Kecamatan Ngaliyan sebanyak 173.327 jiwa. Apabila jumlah penduduk tersebut dibandingkan dengan ketersediaan pasar, terlihat adanya perbedaan kemampuan masing-masing kecamatan dalam menyediakan sarana perdagangan bagi masyarakat.

Kecamatan Tembalang menjadi wilayah yang paling menonjol karena memiliki jumlah penduduk terbesar, tetapi hanya memiliki 2 pasar, yaitu Pasar Kedungmundu dan Pasar Meteseh. Artinya, secara sederhana setiap satu pasar di Kecamatan Tembalang secara rata-rata harus melayani sekitar 102.433 penduduk. Kondisi ini menunjukkan bahwa jumlah pasar yang tersedia relatif sedikit apabila dibandingkan dengan jumlah penduduk yang harus dilayani. Oleh karena itu, Tembalang dapat menjadi wilayah prioritas dalam mempertimbangkan penambahan atau pengembangan sarana pasar.

Sementara itu, Kecamatan Pedurungan memiliki jumlah penduduk sebanyak 198.452 jiwa dan didukung oleh 7 pasar. Dengan jumlah tersebut, rata-rata satu pasar melayani sekitar 28.350 penduduk. Kondisi ini menunjukkan bahwa secara jumlah, ketersediaan pasar di Pedurungan relatif lebih baik dibandingkan Tembalang. Meskipun demikian, jumlah penduduk yang besar tetap perlu menjadi perhatian pemerintah, khususnya untuk memastikan bahwa pasar yang tersedia tersebar secara merata dan dapat dijangkau oleh masyarakat di seluruh wilayah kecamatan.

Adapun Kecamatan Ngaliyan memiliki jumlah penduduk sebanyak 173.327 jiwa dengan 4 pasar, yaitu Pasar Ngaliyan, Jerakah, Mangkang, dan Purwoyoso. Berdasarkan perbandingan tersebut, satu pasar di Ngaliyan secara rata-rata melayani sekitar 43.332 penduduk. Angka ini lebih tinggi dibandingkan Pedurungan, sehingga menunjukkan bahwa beban pelayanan pasar di Ngaliyan relatif lebih besar. Kondisi tersebut dapat menjadi dasar bagi pemerintah untuk melakukan evaluasi terhadap kebutuhan pengembangan maupun penambahan pasar, terutama pada wilayah yang akses masyarakatnya terhadap pasar masih terbatas.

Dengan demikian, apabila dilihat dari perbandingan sederhana antara jumlah penduduk dan jumlah pasar, urutan wilayah yang memiliki indikasi kebutuhan pengembangan atau penambahan pasar adalah Kecamatan Tembalang sebagai prioritas pertama, Kecamatan Ngaliyan sebagai prioritas kedua, dan Kecamatan Pedurungan sebagai prioritas ketiga. Tembalang menjadi prioritas utama karena memiliki jumlah penduduk paling besar

sekaligus jumlah pasar yang relatif sedikit. Sementara itu, Ngaliyan memiliki jumlah penduduk yang cukup besar dengan jumlah pasar yang lebih sedikit dibandingkan Pedurungan.

Temuan tersebut menunjukkan bahwa jumlah penduduk yang besar perlu diikuti dengan ketersediaan sarana perdagangan yang memadai. Pasar tidak hanya berfungsi sebagai tempat transaksi antara pedagang dan pembeli, tetapi juga sebagai salah satu sarana untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari masyarakat. Oleh karena itu, peningkatan jumlah penduduk pada suatu wilayah perlu menjadi salah satu pertimbangan dalam menentukan kebijakan pembangunan dan pengembangan pasar.

Jumlah penduduk dan jumlah pasar belum dapat dijadikan satu-satunya dasar untuk menetapkan pembangunan pasar baru. Data tersebut lebih tepat digunakan sebagai indikasi awal untuk menentukan wilayah yang perlu mendapatkan perhatian lebih lanjut. Pemerintah masih perlu mempertimbangkan faktor lain, seperti persebaran permukiman, jarak masyarakat terhadap pasar, tingkat kunjungan, jumlah pedagang, tingkat keterisian kios, kondisi pasar yang sudah ada, serta perkembangan kawasan di masa mendatang.

Berdasarkan kondisi tersebut, Kecamatan Tembalang dapat menjadi salah satu wilayah yang perlu mendapatkan perhatian dalam kebijakan pengembangan jaringan pasar Kota Semarang. Dengan jumlah penduduk mencapai lebih dari 200 ribu jiwa tetapi hanya memiliki dua pasar, terdapat indikasi bahwa kapasitas pelayanan pasar perlu dievaluasi. Apabila hasil

evaluasi menunjukkan bahwa dua pasar yang tersedia belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, maka alternatif kebijakan dapat berupa penambahan pasar baru, pengembangan kapasitas pasar yang telah ada, atau peningkatan akses masyarakat terhadap pasar di wilayah sekitarnya.

Dengan demikian, data ini memberikan gambaran bahwa perencanaan pembangunan pasar di Kota Semarang perlu memperhatikan keseimbangan antara jumlah penduduk dan ketersediaan sarana perdagangan. Pendekatan tersebut penting agar pembangunan pasar tidak hanya berorientasi pada jumlah pasar yang tersedia, tetapi juga pada kemampuan pasar dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat secara merata dan mudah dijangkau.

Keberadaan dan aktivitas para pedagang tersebut diharapkan tidak hanya mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, tetapi juga menciptakan kesempatan kerja, menggerakkan perputaran barang dan jasa, serta memberikan kontribusi terhadap peningkatan pendapatan masyarakat dan pertumbuhan ekonomi Kota Semarang, khususnya melalui penguatan sektor perdagangan.

Perekonomian Kota Semarang pada tahun 2025 menunjukkan perkembangan yang positif. Berdasarkan Kota Semarang Dalam Angka 2026, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) atas dasar harga konstan 2010 meningkat dari Rp171,01 triliun pada tahun 2024 menjadi Rp182,12 triliun pada tahun 2025. Peningkatan tersebut sejalan dengan kenaikan laju

pertumbuhan ekonomi Kota Semarang dari 5,68 persen pada tahun 2024 menjadi 6,49 persen pada tahun 2025.

Dengan demikian, tahun 2025 menjadi periode dengan tingkat pertumbuhan ekonomi tertinggi dalam rentang 2021–2025. BPS menjelaskan bahwa PDRB menggambarkan kemampuan suatu wilayah dalam menciptakan nilai tambah melalui aktivitas produksi berbagai sektor ekonomi.

Peningkatan pertumbuhan tersebut menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi di Kota Semarang pada tahun 2025 mengalami penguatan dibandingkan tahun sebelumnya. Pertumbuhan ekonomi tersebut didukung oleh perkembangan berbagai lapangan usaha, terutama sektor-sektor yang memiliki kontribusi besar terhadap pembentukan PDRB maupun sektor yang mengalami pertumbuhan relatif tinggi.

Kondisi ini menunjukkan bahwa perekonomian Kota Semarang tidak hanya mengalami peningkatan secara agregat, tetapi juga memperlihatkan dinamika aktivitas produksi dan jasa yang semakin berkembang. Dengan demikian, pertumbuhan PDRB Kota Semarang pada tahun 2025 dapat menjadi gambaran mengenai semakin kuatnya aktivitas ekonomi daerah sekaligus menjadi konteks penting untuk melihat perkembangan sektor-sektor ekonomi perkotaan, termasuk sektor perdagangan yang menjadi salah satu bagian penting dalam struktur perekonomian Kota Semarang.

2.2 Gambaran Revitalisasi Pasar di Kota Semarang

Pasar tradisional merupakan salah satu sarana perdagangan yang memiliki peran penting dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat Kota Semarang. Pasar tradisional menjadi tempat bertemunya penjual dan pembeli yang ditandai dengan transaksi secara langsung dan umumnya disertai proses tawar-menawar. Komoditas yang diperjualbelikan relatif beragam, mulai dari kebutuhan pangan sehari-hari seperti ikan, buah, sayuran, telur, dan daging hingga barang nonpangan seperti kain, pakaian, barang elektronik, kue, dan berbagai kebutuhan lainnya.

Revitalisasi pasar tradisional di Kota Semarang merupakan kebijakan yang dilaksanakan secara bertahap sebagai upaya pemerintah daerah dalam mempertahankan keberadaan pasar rakyat sekaligus meningkatkan kualitas sarana perdagangan. Revitalisasi dapat dilakukan melalui penataan zonasi, perubahan fungsi dan jenis pasar, maupun perubahan penataan kawasan. Dengan demikian, revitalisasi tidak semata-mata berkaitan dengan pembangunan fisik, tetapi juga mencakup upaya mengembalikan fungsi pasar sebagai pusat aktivitas ekonomi masyarakat.

Perkembangan program revitalisasi mulai terlihat secara lebih intensif pada periode pemerintahan Wali Kota Soemarmo Hadi Saputro (2010–2013). Pada periode tersebut, Pemerintah Kota Semarang mulai melakukan pembangunan kembali dan penataan sejumlah pasar tradisional. Salah satu contohnya adalah Pasar Sampangan yang mulai ditempati pedagang pada Januari 2012. Pada saat itu, Wali Kota Soemarmo Dalam kunjungannya ke

Pasar Sampangan Baru, Soemarmo menyampaikan bahwa penataan pedagang di pasar tersebut akan dijadikan percontohan bagi penataan pasar tradisional lainnya, termasuk Pasar Bulu dan Pasar Johar. Hal tersebut menunjukkan bahwa pada periode tersebut pemerintah mulai memandang penataan pasar sebagai kebijakan yang tidak hanya berkaitan dengan bangunan, tetapi juga dengan pengaturan aktivitas perdagangan dan penempatan pedagang (ANTARA Jateng, 2012).

Program tersebut kemudian berkembang lebih luas pada masa pemerintahan Wali Kota Hendrar Prihadi (2013–2022). Pada 2017, Pemerintah Kota Semarang menyatakan bahwa sebanyak 16 pasar tradisional telah direvitalisasi, yaitu RPU Penggaron, Pasar Jrakah, Pasar Rasamala, Pasar Surtikanti, Pasar Genuk, Pasar Rejomulyo, Pasar Klithikan, Pasar Sampangan, Pasar Kembang Kalisari, Pasar Peterongan, Pasar Pedurungan, Pasar Dargo, Pasar Purwogondo, Pasar Waru, Pasar Suryokusumo, dan Pasar Bulu. Hal tersebut menunjukkan bahwa revitalisasi pada periode Hendrar Prihadi telah berkembang menjadi program yang lebih luas dan sistematis dibandingkan fase awalnya (Purbaya, 2017)

Perkembangan selanjutnya menunjukkan bahwa revitalisasi pasar tidak berhenti pada 16 pasar tersebut. Pemerintah Kota Semarang kemudian melanjutkan pembangunan dan penataan pasar lainnya, termasuk Pasar Srondol, Pasar Simongan, serta revitalisasi Kawasan Pasar Johar. Revitalisasi Pasar Johar memiliki karakter yang berbeda karena tidak hanya berkaitan dengan fungsi perdagangan, tetapi juga dengan keberadaan kawasan cagar

budaya Kota Semarang. Wali Kota Hendrar Prihadi melakukan peninjauan langsung dan menemukan bahwa sebagian lapak serta kios yang tersedia belum dimanfaatkan secara optimal oleh pedagang. Fakta tersebut menunjukkan bahwa selesainya pembangunan fisik belum secara otomatis menghasilkan peningkatan aktivitas perdagangan. Dengan kata lain, revitalisasi membutuhkan tahap lanjutan berupa pengelolaan dan pengaktifan kembali kegiatan ekonomi pasar (ANTARA Jateng, 2018).

Berdasarkan perkembangan tersebut, dapat dipahami bahwa sejarah revitalisasi pasar tradisional di Kota Semarang berlangsung secara lintas pemerintahan dan bertahap. Fase awal pada masa Soemarmo lebih banyak ditandai dengan dimulainya pembangunan dan peremajaan sejumlah pasar, sedangkan pada masa Hendrar Prihadi program tersebut berkembang menjadi kebijakan revitalisasi yang lebih luas. Dengan demikian, keberadaan 16 pasar yang telah direvitalisasi tidak dapat dipandang sebagai hasil kebijakan satu periode pemerintahan saja, melainkan merupakan hasil proses kebijakan yang berkelanjutan.

Meskipun demikian, perlu diperhatikan bahwa keberhasilan revitalisasi tidak cukup diukur berdasarkan perubahan kondisi fisik bangunan. Hasil penelitian mengenai revitalisasi pasar di Kota Semarang menunjukkan bahwa perbaikan fisik memang menghasilkan bangunan yang lebih baik dan bersih, tetapi peningkatan pendapatan pedagang tidak selalu terjadi setelah revitalisasi. Oleh karena itu, revitalisasi pasar perlu dipahami sebagai proses yang mencakup dimensi fisik, ekonomi, dan sosial. Aspek fisik berkaitan dengan

kualitas bangunan dan fasilitas pasar, aspek ekonomi berkaitan dengan keberlanjutan aktivitas perdagangan dan kesejahteraan pedagang, sedangkan aspek sosial berkaitan dengan partisipasi, penerimaan, dan hubungan sosial para pelaku pasar.

Dalam konteks penelitian Pasar Bulu, perkembangan historis tersebut menjadi penting karena Pasar Bulu merupakan salah satu dari 16 pasar yang telah direvitalisasi. Oleh karena itu, keberhasilan revitalisasi Pasar Bulu tidak cukup dinilai dari keberhasilan pemerintah membangun kembali bangunan pasar, tetapi perlu dianalisis lebih lanjut apakah perubahan fisik tersebut diikuti oleh peningkatan aktivitas ekonomi dan penerimaan sosial pedagang. Pendekatan tersebut sejalan dengan konsep *Urban Renewal* Chris Couch, yang memandang pembaruan kawasan perkotaan sebagai proses yang tidak hanya menghasilkan perubahan fisik, tetapi juga harus memberikan dampak terhadap kondisi ekonomi dan sosial masyarakat.

Keberadaan pasar di Kota Semarang juga berjalan berdampingan dengan sarana perdagangan lainnya. Data tahun 2025 menunjukkan terdapat 51 pasar dan 721 toko sebagai sarana perdagangan yang tercatat dalam publikasi tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa pasar tetap menjadi bagian penting dari struktur perdagangan Kota Semarang, meskipun kegiatan perdagangan masyarakat juga didukung oleh berbagai bentuk sarana perdagangan lainnya.

2.3 Pasar Bulu Kota Semarang

2.3.1 Sejarah dan Perkembangan Pasar Bulu

Pasar Bulu merupakan salah satu pasar yang memiliki sejarah panjang dalam perkembangan kawasan perdagangan di Kota Semarang. Pasar ini terletak di Jalan Mgr. Sugiyopranoto, wilayah Barusari, Kecamatan Semarang Selatan, Kota Semarang. Berdasarkan sejarah perkembangannya, Pasar Bulu didirikan pada sekitar tahun 1930–1939 pada masa kolonial dan dirancang oleh arsitek Belanda, Ir. Herman Thomas Karsten.

Pembangunan pasar dilakukan di atas tanah lapang yang berada di kawasan Barusari dan menjadi bagian dari perkembangan kawasan perkotaan Kota Semarang pada masa tersebut. Nama Pasar Bulu berkaitan dengan kondisi lingkungan di sekitar lokasi pasar pada masa lalu yang banyak ditumbuhi pohon bulu. Keberadaan pepohonan tersebut menjadi salah satu alasan masyarakat mengenal kawasan tersebut sebagai Pasar Bulu. Selain itu, lokasi pasar yang berada dekat dengan kandang kuda atau stalan menyebabkan pasar tersebut juga dikenal dengan sebutan Pasar Bulu Stalan.

Dari sisi arsitektur, Pasar Bulu memiliki karakteristik bangunan yang dirancang dengan konsep arsitektur yang memperhatikan kondisi lingkungan tropis. Bangunan pasar menggunakan struktur berbentuk jamur (mushroom) dengan bagian atas berbentuk segi delapan. Desain tersebut dilengkapi dengan ventilasi dan jendela berukuran luas yang memungkinkan masuknya cahaya dan udara ke dalam bangunan. Karakteristik tersebut menunjukkan

bahwa sejak awal pembangunan, aspek pencahayaan dan sirkulasi udara telah menjadi bagian dari rancangan bangunan Pasar Bulu.

Seiring dengan perkembangan Kota Semarang dan perubahan kebutuhan masyarakat, kondisi Pasar Bulu mengalami perubahan dan kemudian dilakukan perbaikan secara besar melalui revitalisasi. Revitalisasi Pasar Bulu dilakukan oleh pemerintah pada tanggal 17 Agustus 2012. Setelah proses revitalisasi, Pasar Bulu kembali dibuka dan mulai beroperasi secara resmi pada tanggal 29 Desember 2014 dengan kondisi bangunan yang lebih megah dibandingkan sebelumnya.

Perkembangan Pasar Bulu dari masa pendirian hingga revitalisasi menunjukkan adanya perubahan kondisi pasar yang mengikuti perkembangan kebutuhan kawasan perkotaan. Keberadaan Pasar Bulu yang telah berlangsung sejak masa kolonial hingga saat ini menjadikannya tidak hanya sebagai tempat berlangsungnya aktivitas perdagangan, tetapi juga sebagai bagian dari perkembangan sejarah dan karakter kawasan Kota Semarang.

2.3.2 Letak Dan Kondisi Geografis

Pasar Bulu menempati sebuah tanah lapang yang berada di wilayah administrasi pemerintah kelurahan Barusari Kecamatan Semarang Selatan Kota Semarang. Pasar Bulu Berada di Jl. Sugiyopranoto No. 2 Semarang. Pasar Bulu diklasifikasi sebagai pasar kota yang berada dalam cabang Dinas UPTD Pasar wilayah Bulu. Status kepemilikan Pasar Bulu adalah tanah milik pemerintah Kota Semarang.

Gambar 2.2 Gambar Letak Pasar Bulu Kota Semarang



Sumber: Google Maps, 2026.

Luas lahan sebesar 8.451 m 2 dan luas bangunan sebesar 12.726 m2 . Pasar Bulu dibangun tiga lantai dengan zonasi sebagai berikut :

a. Lantai 1 : Pedagang konveksi, souvenir, sembako, aksesoris, jam, jasa sol sepatu.
b. Lantai 2 : Pedagang sayur-mayur, buah, kelontong, bunbon, daging, ayam, dan warung makan.
c. Lantai 3 : Pedagang barang pecah belah dan gerabah, serta pedagang dari pasar Johar

Pedagang di pasar Bulu dikelempokan menurut jenis tempat berjualan yaitu :

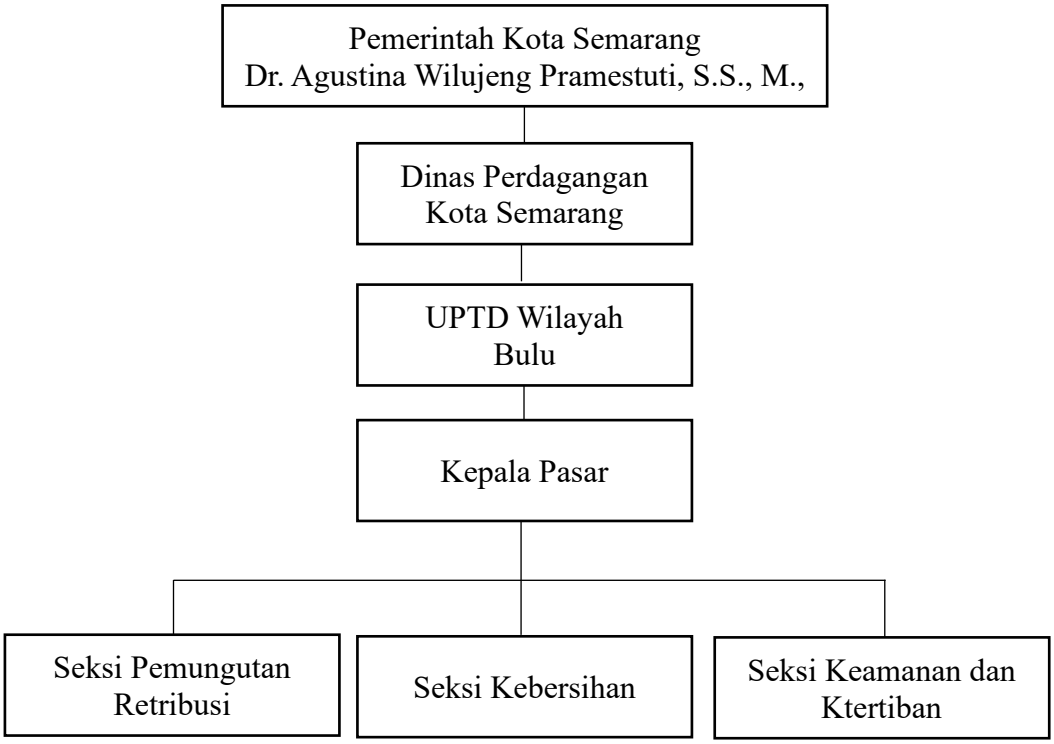
a. Pedagang Kios, yaitu pedagang yang menempati bangunan gedung untuk menjual barang terdiri hanya satu penjual.
b. Pedagang Los, yaitu pedagang yang menempati lahan dasaran berbentuk bangunan tetap yang berada di dalam kawasan pasar, beratap tanpa dinding yang penggunaannya terbagi dalam petak-petak.

c. Pedagang Dasaran Terbuka, pedagang yang menempati tempat dasaran berbentuk pelataran di kawasan pasar.

2.3.3 Pengelolaan Pasar Bulu

Dalam melaksanakan operasional kebutuhan pasar, Pasar Bulu Kota Semarang memiliki pengelola yang menjadi prtugas di setiap bidang masing-masing yang ada di pasar guna untuk menertibkan keberjalanan aktvitas perdagangan di Pasar Bulu Kota Semarang, adapun strukturnya yaitu:

Gambar 2.3 Struktur Organisasi Pengelola Pasar Bulu

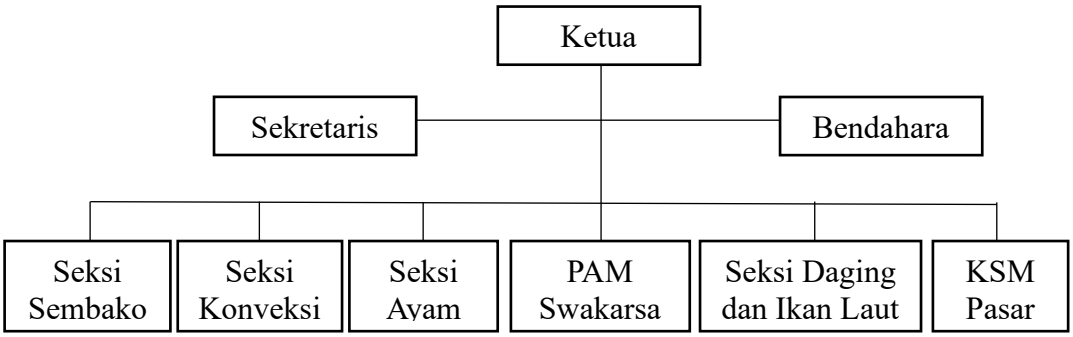


Sumber : Dinas Perdagangan, 2025

Para pedagang pasar Bulu juga memiliki sebuah organisasi tersendiri yang didirikan untuk kepentingan seluruh pedagang di lingkungan Pasar Bulu. Organisasi tersebut adalah Persatuan Pedagang dan Jasa Pasar (PPJP). PPJP lahir dari keinginan para pedagang dan tidak ada campur tangan

maupun paksaan dari pemerintah. Meskipun PPJP merupakan organisasi yang dibentuk oleh pedagang sendiri, PPJP sudah memiliki badan hukum. Bahkan Kedudukan PPJP dalam hal pengambilan keputusan yang berhubungan dengan pasar Bulu sejajar dengan kedudukan Kantor Pasar Bulu.

Gambar 2.4 Struktur Organisasi Persatuan Pedagang dan Jasa Pasar



Sumber: Dinas Perdagangan, 2025

PPJP merupakan wadah untuk menyampaikan keluhan maupun permasalahan yang sedang dihadapi oleh para pedagang. Pedagang menyampaikan keluan kepada masing-masing koordinator berdasarkan jenis dagangan. Masing-masing koordinator akan menyampaikan keluhan pedagang kepada ketua PPJP, Selanjutnya ketua PPJP akan menyampaikan kepada Kepala Pasar atau secara langsung kepada dinas Perdagangan. Keberadaan PPJP juga berfungsi untuk mempersatukan pedagang dan mempererat hubungan kekeluargaan antar pedagangan.