

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM**

#### **2.1 Gambaran Umum Kota Semarang**

Kota Semarang merupakan Ibu Kota Provinsi Jawa Tengah yang memiliki 16 Kecamatan dan 117 Kelurahan. Kota Semarang sebagai salah satu kota besar yang ada di Indonesia merupakan kota yang menjadi standar majunya sebuah kota khususnya kota-kota lain di Provinsi Jawa Tengah. Letak kota Semarang cukup strategis yakni berada di Utara pulau Jawa dan di tengah antara jalur Ibu Kota Jakarta dan Kota Surabaya. Hal ini berdampak pada tingkat pertumbuhan ekonomi Kota Semarang yang cukup baik dibandingkan dengan kota-kota lain di Provinsi Jawa Tengah. Bersama dengan Kabupaten Cilacap pada tahun 2017, Kota Semarang memimpin perekonomian di Provinsi Jawa Tengah. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS) Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Semarang pada tahun 2017 mencapai Rp 161.000.000.000.000,00 atau sebesar 13,7% dari total PDRB Jawa Tengah yang mencapai Rp 1.176.500.000.000.000,00.

Tingginya tingkat pertumbuhan Ekonomi Kota Semarang, menarik minat masyarakat khususnya dari berbagai daerah di Provinsi Jawa Tengah untuk menggantungkan hidupnya. Nominal Upah Minimum Kabupaten/Kota (UMK) Kota Semarang merupakan nominal tertinggi diantara Kabupaten/Kota lainnya di Provinsi Jawa Tengah, pada tahun 2018 yaitu sejumlah Rp 2.310.087,00. Hal tersebut menjadi daya tarik lebih bagi masyarakat untuk berbondong-bondong datang ke Kota Semarang untuk mencari kehidupan yang lebih baik.

Daya tarik Kota Semarang sebagai sumber mata pencaharian yang besar bagi masyarakat, tentunya berdampak pada pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Semarang yang tentu saja akan mengambil lahan untuk dijadikan pemukiman. Akibatnya, banyak daerah-daerah di Kota Semarang yang mengalami pemadatan jumlah penduduk dan pemukiman serta berdampak pada banyaknya pemukiman kumuh.

## 2.2 Kondisi Geografis Kota Semarang

Secara geografis, Kota Semarang terletak di antara  $6^{\circ}50'$ - $7^{\circ}10'$  LS dan  $109^{\circ}35'$ - $110^{\circ}50'$  BT dengan luas wilayah  $373,70 \text{ km}^2$  atau 37.366.836 Ha. Secara administratif Kota Semarang terbagi menjadi 16 Kecamatan dan 117 Kelurahan. Terdapat 2 Kecamatan yang mempunyai wilayah terluas yaitu Kecamatan Mijen dengan luas wilayah  $54,11 \text{ Km}^2$ . Kedua kecamatan tersebut terletak di bagian selatan yang merupakan wilayah perbukitan yang sebagian besar wilayahnya masih memiliki potensi pertanian dan perkebunan. Sedangkan Kecamatan yang mempunyai luas terkecil adalah Kecamatan Semarang Selatan, dengan luas wilayah  $5,93 \text{ Km}^2$  diikuti oleh Kecamatan Semarang Tengah, dengan luas wilayah  $6,14 \text{ Km}^2$ . Adapun batas-batas wilayah administrasi Kota Semarang sebagai berikut:

- a. Utara : Laut Jawa
- b. Selatan : Kabupaten Semarang
- c. Timur : Kabupaten Demak
- d. Barat : Kabupaten Kendal

Letak Kota Semarang berada di tengah bentangan panjang kepulauan Indonesia dari arah barat ke timur mengakibatkan Kota Semarang beriklim tropis. Temperatur udara rata-rata berkisar antara  $27,50^{\circ}\text{C}$  dengan temperatur terendah berkisar berkisar  $24,20^{\circ}\text{C}$  dan tertinggi  $31,80^{\circ}\text{C}$ . Kelembapan udara di Kota Semarang rata-rata 79%. Perkembangan Kota Semarang dipengaruhi oleh keadaan alamnya yang membentuk suatu kota dengan ciri unik yang khas, yakni kota pegunungan dan kota pantai. Ketinggian di daerah pegunungan mencapai 90 hingga 359 meter di atas permukaan laut. Sedangkan daerah dataran rendah mempunyai ketinggian 0,75 – 3,5 meter di atas permukaan laut.

## 2.3 Kondisi Demografis Kota Semarang

Jumlah penduduk di Kota Semarang menurut Dispendukcapil Kota Semarang pada akhir tahun 2018 sebesar 1.668.578 jiwa dengan rincian jenis kelamin laki-laki sejumlah 825.964 jiwa (49,50%) dan perempuan 842.614 jiwa atau 50,49% dari keseluruhan jumlah penduduk. Hal tersebut menyebabkan Kota Semarang

termasuk dalam 5 besar Kabupaten/Kota dengan jumlah penduduk terbesar di Jawa Tengah selain Kabupaten Cilacap, Kabupaten Banyumas, Kabupaten Brebes, dan Kabupaten Tegal. Namun, persebaran penduduk di setiap kecamatan belum merata, dengan kepadatan penduduk yang paling rendah sebesar 33.466 jiwa berada di kawasan pantai Kecamatan Tugu, sementara Kecamatan Pedurungan di wilayah terdapat dengan jumlah penduduk sebesar 192. 798 jiwa.

## **2.4 UMKM Kota Semarang**

Pemerintah Indonesia dalam mendefinisikan UMKM telah termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 7 Tahun 2021 tentang Kemudahan, Perlindungan, dan Pemberdayaan Koperasi dan UMKM. Defnisi tersebut termuat pada BAB I (ketentuan umum), pasal 1 dari undang-undang tersebut yang berbunyi.

- a. Usaha Mikro adalah Usaha Produktif milik orang perorangan dan atau badan usaha perorangan yang memenuhi kriteria Usaha Mikro sebagaimana diatur dalam Undang-Undang.
- b. Usaha Menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau bukan cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung dari usaha menengah atau usaha besar yang memenuhi kriteria Usaha Kecil sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini.
- c. Usaha Menengah adalah usaha ekonomi produktif yang berdiri sendiri, yang dilakukan oleh orang perseorangan atau badan usaha yang bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan yang dimiliki, dikuasai, atau menjadi bagian baik langsung maupun tidak langsung.

Saat ini berdasarkan data dari Dinas Usaha Mikro dan Koperasi Kota Semarang jumlah UMKM yang telah terdaftar sejumlah 17.603 pelaku usaha. Dengan daerah yang memiliki jumlah UMKM terbanyak berada di wilayah Kecamatan Pedurungan. Jumlah UMKM tersebut diisi dengan jenis UMKM seperti Batik, olahan pangan, pariwisata, kerajinan tangan, logam, mebel, dan lain-lain

## 2.5 Profil Kawasan Industri Wijaya Kusuma

**Gambar 2.1**  
**Logo Kawasan Industri Wijayakusuma**



Sumber: PT. Kawasan Industri Wijayakusuma tahun 2019

PT. Kawasan Industri Wijayakusuma (Persero) yang biasa disingkat dengan PT. KIW (Persero) merupakan perusahaan berstatus Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang bergerak di bidang pengembangan dan pengelolaan kawasan industri. KIW di Semarang, Jawa Tengah yang memiliki infrastruktur lengkap dan terus berkembang serta ketersediaan tenaga kerja yang kompeten dan kompetitif yang sangat mendukung untuk investasi di bidang industri.

KIW terletak jalur utama lintas provinsi yang strategis dengan akses yang sangat dekat dengan jalan tol, pelabuhan, bandara, stasiun kereta api, terminal bus, pusat pemerintahan Provinsi Jawa Tengah, rumah sakit, pusat kota, serta pusat perbelanjaan.

KIW merupakan kawasan industri terbaik untuk investasi dengan lahan siap bangun dan bebas banjir seluas 250Ha serta Bangunan Pabrik Siap Pakai (BPSP) Seluas 48.338 meter persegi. KIW didukung dengan layanan yang lengkap seperti WTP, WWTP, Low Cost Service Charge, Pengelolaan Parkir dan Penyewaan Bangunan Kantor, serta dilengkapi fasilitas terbaik seperti fasilitas KLIK, kemudahan bisnis, keamanan 24 jam, pemadam kebakaran dan lain sebagainya.

KIW juga telah memiliki banyak prestasi dengan menerima berbagai penghargaan bergengsi. Hal ini menunjukkan profesionalisme KIW dalam

mengembangkan dan mengelola Kawasan Industri. KIW akan semakin lincah dan berkembang dengan telah memiliki anak perusahaan, PT. Putra Wijayakusuma Sakti.

#### **2.5.1 Visi Kawasan Industri Wijayakusuma**

Menjadi pengembang dan pengelola kawasan industri, property dan bisnis yang andal dan modern.

#### **2.5.2 Misi Kawasan Industri Wijayakusuma**

Sejalan dengan hal tersebut, maka Dinas Koperasi dan Usaha Mikro Kota Semarang merumuskan pernyataan misi sebagai berikut:

1. Menjalankan bisnis pengembang dan pengelola property, kawasan industri dan bisnis secara terintegrasi.
2. Menumbuhkembangkan korporasi serta memberi kontribusi positif terhadap perekonomian Daerah dan Nasional.
3. Konsistensi menjaga kesinambungan usaha dan menjaga harmoni sosial dan kelestarian lingkungan hidup.
4. Mengkoordinasikan PT PWS sebagai anak perusahaan penopang induk perusahaan.

#### **2.5.3 Maksud dan Tujuan Kawasan Industri Wijayakusuma**

Melakukan usaha dibidang penyediaan sarana dan prasarana, pelaksanaan pembangunan serta pengurusan, pengusahaan dan pengembangan serta melakukan kegiatan di bidang usaha kawasan industri (industrial estate) untuk menghasilkan barang dan/ atau jasa yang bermutu tinggi dan berdaya saing kuat, untuk mengejar keuntungan guna meningkatkan nilai perusahaan dengan menerapkan prinsip-prinsip Perseroan Terbatas.

#### **2.5.4 Fungsi/ manfaat Kawasan Industri Wijayakusuma**

Memberikan manfaat bagi Pemerintah Daerah maupun Masyarakat sekitar PT KIW (Persero):

1. Manfaat bagi pemerintah daerah

- a. Memberikan pendapatan dalam bentuk deviden.
  - b. Naiknya penerimaan PBB dan Pajak lainnya.
  - c. Menyerap tenaga kerja.
  - d. Naiknya investasi.
  - e. Meningkatnya pendapatan dan retribusi daerah.
2. Manfaat bagi masyarakat sekitar
    - a. Meningkatnya ekonomi masyarakat sekitar KIW.
    - b. Adanya Program Kemitraan dan Bina Lingkungan (PKBL) oleh perusahaan.
    - c. Meningkatnya pembangunan fisik berupa fasilitas sarana dan prasarana yang secara langsung dapat dinikmati masyarakat.

## **2.6 Program Kemitraan PT Kawasan Industri Wijayakusuma**

Program Kemitraan adalah prinsip memberi pinjaman dana kepada Mitra Binaan untuk mengembangkan usahanya, dengan bunga 3% per tahun dengan jangka waktu pinjaman maksimal 3 (tiga) tahun. Batasan maksimum pinjaman sebesar Rp. 200.000.000,00.

### **A. Sasaran**

1. Pengusaha kecil
2. Omset dibawah 2.5 milyar
3. Aset dibawah 500 juta, di luar tanah dan bangunan

### **B. Bentuk penyaluran dana**

1. Pinjaman modal kerja dan/ atau pembelian asset tetap dalam rangka meningkatkan produksi dan penjualan.
2. Pinjaman tambahan untuk membiayai kebutuhan bersifat jangka pendek untuk memenuhi pesanan dari rekanan usaha mitra binaan.

### **C. Syarat-syarat menjadi mitra binaan PT KIW**

1. Pelaku usaha memiliki kekayaan bersih paling banyak Rp 500.000.000,00 tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.
2. Seorang WNI.
3. Berdiri sendiri/ bukan merupakan anak perusahaan atau cabang perusahaan.

4. Berbentuk usaha orang perorangan.
5. Memiliki potensi dan prospek usaha yang dikembangkan.
6. Telah melakukan kegiatan usaha minimal 6 bulan.
7. Belum memenuhi persyaratan perbankan.
8. Membuat surat pernyataan tidak sedang menjadi mitra binaan BUMN lain.

**D. Penyerahan proposal dan standard waktu pencairan pinjaman**

1. Mitra binaan menyampaikan proposal pinjaman kepada PT KIW
2. Pengelola PKBL menganalisa proposal mitra binaan
3. Apabila memenuhi syarat, maka selambat-lambatnya 30 hari semenjak proposal diterima oleh PT KIW, dana pinjaman sudah dapat dicairkan.

**E. Langkah-langkah Pemberian Pinjaman**

1. Melakukan kunjungan lapangan terhadap pengusaha kecil di lingkungan KIW khususnya dan Kota Semarang umumnya.
2. Melakukan analisa tentang kemungkinan pemberian pinjaman kepada pengusaha kecil/ koperasi dimaksud.
3. Menerima proposal permohonan pinjaman.
4. Melakukan survey dan analisa tentang kelayakan usaha pemohon.
5. Menetapkan besaran pinjaman dana dengan pemohon.
6. Membuat surat perjanjian pinjaman modal kerja dengan pemohon.
7. Menetapkan schedule dan besarnya angsuran.
8. Penandatanganan surat perjanjian pinjaman modal kerja.
9. Monitoring perkembangan usaha mitra binaan.
10. Penagihan kepada mitra binaan.
11. Mengusahakan pengembalian piutang secara sistematis dan terencana.

**F. Cara Pencairan Dana Pinjaman**

1. Mitra binaan wajib membuka rekening Bank
2. Dana pinjaman dicairkan setelah Surat Perjanjian Pinjaman Modal Kerja di tanda tangani oleh Mitra Binaan dan PT KIW
3. Pencairan dana pinjaman dengan cara transfer Bank
4. Mitra binaan menyerahkan bukti penerimaan dana/kwitansi kepada PT KIW

**G. Cara Pengembalian Dana Pinjaman**

Mitra binaan yang telah menerima dana pinjaman wajib mengembalikan pinjaman dana sesuai jadwal dan besarnya angsuran dengan cara transfer Bank ke nomor rekening PT KIW yang telah ditentukan.

## 2.7 Pelaksanaan Program Kemitraan PT Kawasan Industri Wijayakusuma

**Tabel 2.1**

### **Penyaluran dana PT Kawasan Industri Wijayakusuma**

Sektor Usaha Mitra Binaan	RKA Tahun 2019		RKA Tahun 2019		
	Mitra Binaan	Penyaluran (Rp)	Mitra Binaan	Penyaluran (Rp)	% Realisasi terhadap RKA
Sektor Perdagangan	4	260.000.000	12	520.000.000	200%
Sektor Usaha Jasa	4	100.000.000	3	221.000.000	222%
Sektor Peternakan	2	50.000.000	-	-	0%
Sektor Usaha lainnya	2	50.000.000	1	125.000.000	250%
Pembinaan Mitra Binaan	-	40.000.000		24.650.000	62%
<b>Jumlah</b>	<b>12</b>	<b>500.000.000</b>	<b>16</b>	<b>891.550.000</b>	<b>178%</b>

Sumber: PT Kawasan Industri Wijayakusuma 2019