



**ANALISIS KINERJA BADAN PENGELOLA KAWASAN  
KOTA LAMA (BPK2L) SEMARANG**

**Skripsi**

**Disusun untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan Pendidikan Strata 1**

**Program Studi Ilmu Pemerintahan**

**Dosen Pembimbing: Drs. Yuwanto M.Si., Ph.D.**

**Penyusun**

**YOLANDA LAKSITA DEVI**

**14010120130165**

**DEPARTEMEN POLITIK DAN PEMERINTAHAN**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

**UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2024**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN,  
RISET, DAN TEKNOLOGI  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK

Jalan dr. Antonius Suroyo  
Kampus Universitas Diponegoro  
Tembalang Semarang Kode Pos 50275  
Telepon/Faksimile (024) 74605407  
Laman: [www.fisip.undip.ac.id](http://www.fisip.undip.ac.id)  
Pos-el: [fisip\[at\]undip.ac.id](mailto:fisip[at]undip.ac.id)

### SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH (SKRIPSI)

Saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama lengkap : Yolanda Laksita Devi  
NIM : 14010120130165  
Prodi : Ilmu Pemerintahan  
Tempat / Tanggal Lahir : Bantul / 23 Januari 2002  
Jurusan / Program Studi : Ilmu Pemerintahan  
Alamat : Graha Citra Gading A.50 Ngijo, Gunungpati, Kota Semarang

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah (Skripsi) yang saya tulis berjudul Analisis Kinerja Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) Semarang.

Adalah benar-benar hasil karya ilmiah tulisan saya sendiri, bukan hasil karya ilmiah orang lain dan juga tidak mengandung plagiasi dari sumber informasi lainnya. Hal ini diperkuat dengan hasil uji kemiripan Turnitin sebesar 5%

Apabila dikemudian hari ternyata karya ilmiah yang saya tulis itu terbukti bukan hasil karya ilmiah saya sendiri atau hasil plagiasi karya orang lain, maka saya sanggup menerima sanksi berupa pembatalan hasil karya ilmiah saya dengan seluruh implikasinya, sebagai akibat kecurangan yang saya lakukan.

Demikianlah surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dengan penuh kesadaran serta tanggung jawab.

Pembimbing

Drs. Yuwanto M.Si., Ph.D.  
NIP. 19650325.198803.1.001

Semarang, 13 Maret 2024  
Pembuat Pernyataan

Yolanda Laksita Devi  
NIM 14010120130165

Mengetahui

Ketua Prodi S1 Ilmu Pemerintahan

Dr. Nunik Retno Herawati, S.Sos. M.Si  
NIP 197110301999032001

## HALAMAN PENGESAHAN

### HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : Analisis Kinerja Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) Semarang  
Nama : Yolanda Laksita Devi  
NIM : 14010120130165  
Program Studi : S1 Ilmu Pemerintahan  
Departemen : Politik dan Pemerintahan

Dinyatakan sah sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata 1 Program Studi Ilmu Pemerintahan.

Dekan



Dr. Drs. Teguh Yuwono, M.Pol.Admin

NIP. 196908221994031003

Plt Wakil Dekan I



Dr. Drs. Teguh Yuwono, M.Pol.Admin

NIP. 196908221994031003

### Dosen Pembimbing :

1. Drs. Yuwanto M.Si., Ph.D.

()

2. Dr. Supratiwi, S.Sos., M.Si.

()

### Dosen Penguji :

1. Neny Marlina, S.IP., M.A.

()

## **MOTTO**

“Untuk segala sesuatu ada masanya, untuk apa pun di bawah langit ada  
waktunya”

Pengkhotbah 3:1

*Do your best and let God do the rest.*

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Segala puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan hikmat, kekuatan, dan pertolongan-Nya melalui orang-orang yang membimbing dan mendukung penulis dengan berbagai cara, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Oleh karena itu, penulis ingin mempersembahkan skripsi ini kepada :

1. Bapak, Mama, dan Jocelyn yang selalu memberikan motivasi agar penulis segera menyelesaikan skripsi. Terima kasih atas dukungan, doa, nasihat, dan kasih sayang yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
2. Keluarga besar yang memberikan doa dan perhatian. Terima kasih atas kepedulian yang telah diberikan kepada penulis.
3. Andreas, Tifar, Mada, Yasmine, Sukma, Ila, dan Salsa yang telah menemani perjalanan penulis di masa perkuliahan dan selalu ada untuk membantu penulis dalam segala tantangan. Terima kasih atas dorongan dan kontribusinya saat penulis berusaha menyelesaikan skripsi ini.
4. Teman-teman Ilmu Pemerintahan Angkatan 2020 yang telah mewarnai hari-hari penulis di perkuliahan. Terima kasih atas pelajaran dan pengalaman yang berharga.
5. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu oleh penulis. Terima kasih telah mendoakan dan mendukung penulis selama proses penyelesaian skripsi.

## ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang analisis kinerja Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) Semarang pada masa periode 2018-2023. Sebagai aktor utama yang memiliki kewenangan dalam mengelola Kota Lama, kinerja BPK2L menjadi sorotan publik. Penelitian ini menggunakan Teori Pengukuran Kinerja dari Agus Dwiyanto (dalam Sudarmanto 2009: 16), yaitu produktivitas, kualitas layanan, responsivitas, responsibilitas, akuntabilitas dan Teori Partisipasi dari I Nyoman Sumaryadi (2010: 46). Adapun metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dokumentasi, dan studi pustaka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kinerja BPK2L periode 2018-2023 dalam mengelola, mengembangkan, dan mengoptimalkan Situs Kota Lama masih belum optimal. Pertama, dari segi produktivitas, BPK2L masih belum optimal dalam hal konservasi, revitalisasi, hingga sistem pengawasan dan pengendalian. Kedua, kualitas pelayanan yang diberikan BPK2L, utamanya dalam hal perizinan belum sesuai dengan SOP yang telah ditentukan. Ketiga, dari segi responsivitas, BPK2L dianggap belum berhasil memenuhi kebutuhan dan tuntutan masyarakat dalam penyediaan akses pelayanan, serta mengatasi kritik. Keempat, dalam hal responsibilitas, BPK2L terlihat hanya sebagai badan pelengkap dari regulasi-regulasi yang ada. Kelima, akuntabilitas BPK2L dinilai belum optimal karena tidak dapat memberikan hasil laporan kinerja secara rutin dan transparan. Keenam, dari segi partisipasi masih perlu adanya peningkatan kepedulian dari masing-masing pemangku kepentingan. Di samping itu, masih terjadi mispersepsi oleh masyarakat dalam melihat eksistensi BPK2L sebagai badan pengelola. Saran yang dapat diberikan, yaitu Pemerintah Kota Semarang dapat membubarkan BPK2L dan menggantinya dengan badan baru yang memiliki urgensi yang lebih jelas dan ditujukan untuk mengelola Kota Lama secara harian.

**Kata Kunci:** Kinerja, BPK2L, Kota Lama Semarang

## ABSTRACT

*This research discusses about performance analysis of the Semarang Old Town Area Management Agency (BPK2L) for the 2018-2023 period. As the main actor who has the authority to manage The Semarang Old Town, BPK2L performance is in the public spotlight. The performance of this research is measured by the indicators of performance theory determined by Agus Dwiyanto (in Sudarmanto 2009: 16), namely productivity, service quality, responsiveness, responsibility, accountability, and participation theory by I Nyoman Sumaryadi (2010: 46). The research method used is a qualitative case study approach. Data collection techniques were carried out through interviews, documentation, observation, and literature study.*

*The research results show that BPK2L's performance for the 2018-2023 period in managing, developing and optimizing the Semarang Old Town is still not optimal. First, in terms of productivity, BPK2L is still not optimal in terms of conservation, revitalization, and monitoring and control systems. Second, the quality of service provided by BPK2L, especially in terms of licensing, is not in accordance with the determined SOP. Third, in terms of responsiveness, BPK2L is considered to have not succeeded in meeting the needs and demands of the community in providing access to services, as well as dealing with criticism. Fourth, in terms of responsibility, BPK2L is seen only as a complementary body to existing regulations. Fifth, BPK2L's accountability is considered not yet optimal because it cannot provide routine and transparent performance reports. Sixth, in terms of participation, there is still a need to increase awareness of each stakeholder. Apart from that, there are still misperceptions by the public regarding the existence of BPK2L as a management body. The suggestion that can be given is that the Semarang City Government can disband BPK2L and replace it with a new body that has clearer urgency and is aimed at managing the Old City on a daily basis.*

**Keywords:** *Performance, BPK2L, The Semarang Old Town*

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan hikmat, kekuatan, dan pertolongan-Nya melalui orang-orang yang membimbing dan mendukung penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Kinerja Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) Semarang”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Ilmu Pemerintahan Universitas Diponegoro Semarang.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Dr. Drs. Teguh Yuwono, M.Pol.Admin, selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro Semarang.
2. Dr. Nur Hidayat Sardini S.Sos., M.Si., selaku Ketua Departemen Politik dan Pemerintahan.
3. Dr. Nunik Retno Herawati, S.Sos., M. Si, selaku Ketua Program Studi Ilmu Pemerintahan.
4. Neny Marlina, S.IP., M.A., selaku Dosen Wali yang telah memberikan dukungan dan kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
5. Drs. Yuwanto M.Si., Ph.D., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan waktu, bimbingan, arahan, serta masukan selama proses penyusunan skripsi.
6. Dr. Supratiwi, S.Sos., M.Si. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan waktu, bimbingan, arahan, serta masukan selama proses penyusunan skripsi.



7. Seluruh dosen dan tenaga kependidikan Program Studi Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
8. Pihak BPK2L Semarang, Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, DPRD Kota Semarang, pihak swasta/pemilik bangunan, dan wisatawan Kota Lama Semarang yang telah memberikan izin kepada penulis untuk bisa melakukan penelitian, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Semarang, 15 Maret 2024  
Pembuat Pernyataan,

Yolanda Laksita Devi

## DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR .....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Kegunaan Penelitian.....	8
1.4.1 Manfaat Praktis .....	8
1.4.2. Manfaat Teoritis .....	9
1.5 Penelitian Terdahulu .....	9
1.6 Kerangka Pemikiran Teoritis .....	11
1.6.1 Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik.....	11
1.6.2 Manajemen Pengelolaan Kota.....	23
1.7 Operasionalisasi Konsep .....	26
1.8 Metode Penelitian.....	29
1.8.1 Desain Penelitian.....	29
1.8.2 Situs Penelitian.....	30
1.8.3 Subjek Penelitian.....	30
1.8.4 Jenis Data .....	31
1.8.5 Sumber Data.....	31
1.8.6 Teknik Pengumpulan Data .....	32
1.8.7 Analisis dan Interpretasi Data .....	34
1.8.8 Kualitas Data .....	36
BAB II GAMBARAN UMUM.....	34

2.1 Kondisi Demografis .....	34
2.2 Kondisi Sosial Ekonomi.....	37
2.3 Kondisi Sosial Budaya .....	43
2.4 Kota Lama Semarang .....	46
2.4.1 Sejarah Kota Lama Semarang .....	46
2.5 Badan Pengelola Kawasan Kota Lama (BPK2L) Semarang .....	52
2.5.1 Sejarah BPK2L .....	52
2.5.2 Tujuan, Visi, Tugas Pokok, dan Fungsi .....	55
2.5.3 Susunan Organisasi .....	58
<b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>61</b>
3.1 Produktivitas .....	62
3.1.1 Realisasi Kegiatan Konservasi, Revitalisasi, serta Pengawasan dan Pengendalian di Kawasan Kota Lama Semarang .....	62
3.1.2 Pemanfaatan Sumber Daya .....	79
3.2 Kualitas Pelayanan .....	90
3.2.1 Kejelasan Prosedur.....	91
3.2.2 Kemudahan Akses Fasilitas Layanan .....	106
3.3 Responsivitas .....	111
3.4 Responsibilitas .....	117
3.5 Akuntabilitas .....	121
3.6 Partisipasi .....	122
3.6.1 Peran Masing-Masing Pemangku Kepentingan .....	122
3.6.2 Peran Pihak Swasta dalam Pengelolaan Kota Lama.....	125
3.6.3 Peran Masyarakat dalam Pengelolaan Kota Lama.....	130
3.7 Kinerja BPK2L Secara Keseluruhan.....	132
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>134</b>
4.1 Simpulan .....	134
4.2 Saran.....	135
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>137</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>141</b>
Lampiran 1. Transkrip Wawancara.....	141
Lampiran 2. Dokumentasi Wawancara kepada Informan.....	173
Lampiran 3. Surat Izin Penelitian.....	176
Lampiran 4. Surat Keterangan Telah Melakukan Penelitian .....	180

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Indikator Pengukuran Kinerja BPK2L .....	27
Tabel 1.2 Daftar Narasumber dalam Wawancara Terarah.....	32
Tabel 2.1 Jumlah Penduduk Kota Semarang Tahun 2018 – 2022 .....	34
Tabel 2.2 Jumlah Penduduk dan Rasio Jenis Kelamin menurut Kecamatan di Kota Semarang Tahun 2022 .....	35
Tabel 2.3 Rasio Penduduk Kota Semarang Tahun 2022 Berdasarkan Usia Kerja	37
Tabel 2.4 Tingkat Pendidikan Formal .....	39
Tabel 2.5 Jenis Mata Pencaharian .....	40
Tabel 2.6 Jumlah Pemeluk Agama (Jiwa) di Kota Semarang Tahun 2022 .....	43
Tabel 3.1 Anggaran Revitalisasi Kota Lama Semarang pada Tahap I dan Tahap II .....	71
Tabel 3.2 Program Revialisasi Kawasan Kota Lama Semarang Menurut Tugasnya .....	82
Tabel 3.3 Nama Anggota Dewan Penasihat BPK2L Masa Jabatan 2018-2023 ...	85
Tabel 3.4 Nama Anggota BPK2L Masa Jabatan 2018-2023 .....	86
Tabel 3.5 Tabel Keterlibatan dari Pemangku Kepentingan dalam Pengelolaan Kota Lama Semarang .....	125
Tabel 3.6 Kinerja BPK2L Secara Keseluruhan .....	132

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Grafik PDRB per kapita Kota Semarang Tahun 2016 – 2020.....	43
Gambar 2.2 Perbandingan PDRB antar Kota.....	44
Gambar 2.3 Profil Kawasan Kota Lama Semarang.....	48
Gambar 2.4 Tahapan Pembentukan Kelembagaan BPK2L Tahun 2003-2021.....	55
Gambar 2.5 Struktur Organisasi Badan Pengelola Kawasan Kota Lama Semarang.....	60
Gambar 3.1 Berita Bangunan Cagar Budaya Roboh Tahun 2022.....	77
Gambar 3.2 Berita Bangunan Cagar Budaya Roboh Tahun 2024 .....	78
Gambar 3.3 Kelembagaan dalam Pengelolaan Situs Kota Lama .....	80
Gambar 3.4 SOP Perizinan Pemugaran atau Renovasi Bangunan .....	92
Gambar 3.5 SOP Perizinan Pembongkaran Bangunan .....	94
Gambar 3.6 SOP Perizinan Pembangunan Baru pada Lahan Kosong .....	97
Gambar 3.7 SOP Perizinan Perbaikan Lansekap .....	99
Gambar 3. 8 SOP Perizinan Perbaikan Infrastruktur .....	101
Gambar 3.9 SOP Perizinan Kerjasama dengan Pemilik Bangunan atau Investor .....	103
Gambar 3.10 SOP Perizinan Event .....	105