

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM**

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

##### **2.1.1 Profil Umum Kota Semarang**

Kota Semarang merupakan ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang terletak di pesisir utara Pulau Jawa dan menjadi salah satu kota metropolitan utama di Indonesia. Dengan posisi geografis yang strategis serta sejarah panjang sebagai kota pelabuhan sejak masa kolonial, Kota Semarang berkembang sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, industri, dan pariwisata di wilayah Jawa Tengah. Peran strategis tersebut menjadikan Kota Semarang sebagai simpul utama aktivitas ekonomi regional dan nasional bagian tengah Pulau Jawa. Sebagai pusat pertumbuhan wilayah, Kota Semarang memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai pusat pelayanan pemerintahan sekaligus sebagai pusat distribusi barang, jasa, dan mobilitas penduduk. Hal ini memperkuat posisi Kota Semarang tidak hanya dalam konteks regional Jawa Tengah, tetapi juga dalam jaringan ekonomi nasional (Yuliati, 2019)

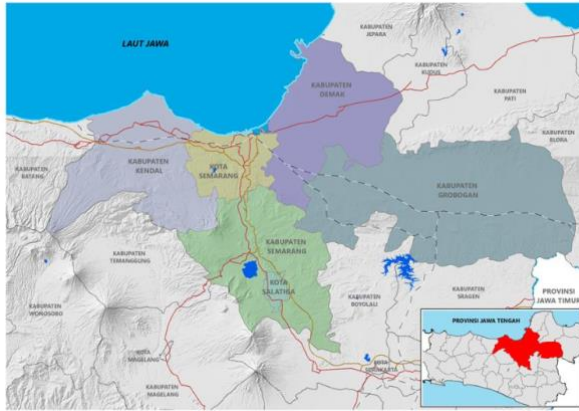
##### **2.1.2 Luas Wilayah dan Batas Administrasi**

Secara administratif, Kota Semarang memiliki luas wilayah sebesar 373,70 km<sup>2</sup>, atau sekitar 1,15% dari luas daratan Provinsi Jawa Tengah. Adapun batas wilayah Kota Semarang adalah sebagai berikut:

- a) Sebelah barat berbatasan dengan Kabupaten Kendal;
- b) Sebelah timur berbatasan dengan Kabupaten Demak;
- c) Sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Semarang;
- d) Sebelah utara berbatasan langsung dengan Laut Jawa.

Kota Semarang terbagi ke dalam 16 kecamatan dan 177 kelurahan, yang menunjukkan struktur administrasi yang relatif kompleks dan beragam secara budaya maupun sosial ekonomi. Variasi karakteristik antar kecamatan, baik dari sisi kepadatan

penduduk, fungsi kawasan, maupun tingkat perkembangan infrastruktur, mencerminkan dinamika urbanisasi yang tinggi di Kota Semarang (Pemerintah Kota Semarang, 2025).



**Gambar 2. 1 Peta Kota Semarang**  
(Sumber: Pemerintah Kota Semarang, 2025)

### 2.1.3 Letak dan Kondisi Geografis

Secara geografis, Kota Semarang terletak pada koordinat  $6^{\circ}50'$ – $7^{\circ}10'$  Lintang Selatan dan  $109^{\circ}35'$ – $110^{\circ}50'$  Bujur Timur, dengan topografi yang bervariasi dari dataran rendah pesisir hingga wilayah perbukitan di bagian selatan. Variasi topografi ini memengaruhi pola penggunaan lahan, persebaran permukiman, serta kerentanan kawasan terhadap persoalan lingkungan seperti banjir rob di wilayah utara dan longsor di wilayah selatan. Letak Kota Semarang yang berada di jalur utama Pantai Utara Jawa (Pantura) menjadikannya koridor penting dalam lalu lintas ekonomi nasional. Kota ini dilalui oleh jalur perdagangan, transportasi, dan logistik yang menghubungkan wilayah barat dan timur Pulau Jawa. Hal tersebut memperkuat fungsi Kota Semarang sebagai pusat distribusi dan transit regional (Pemerintah Kota Semarang, 2025).

### 2.1.4 Pariwisata Kota Semarang

Menurut data Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, jumlah daya tarik wisata Kota Semarang pada tahun 2021 – 2024 terlampir seperti pada tabel dibawah ini:

**Tabel 2. 1 Jumlah Kunjungan Wisatawan berdasarkan Jenis Wisatawan Kota Semarang, 2021-2024**

TAHUN	WISATAWAN MANCA	WISATAWAN NUSANTARA	TOTAL
2021	77	2.663.684	2.663.761
2022	4.918	5.338.233	5.343.151
2023	13.992	6.478.883	6.492.875
2024	24.296	7.321.077	7.345.373

(Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang)

Selanjutnya, Kota Semarang juga menawarkan beragam daya tarik wisata yang terus berkembang hingga 2024, mencakup wisata alam, budaya, buatan, dan bahari, dengan data terbaru menunjukkan potensi signifikan untuk menarik wisatawan domestik maupun mancanegara. Berikut adalah tabel ringkasan data daya tarik wisata utama di Kota Semarang berdasarkan kategori, diadaptasi dari sumber resmi seperti dibawah ini:

**Tabel 2. 2 Jumlah Daya Tarik Wisata Kota Semarang Tahun 2024**

Kategori Wisata	Jumlah	Contoh Tempat Wisata
Wisata Alam	24	Pantai Marina, Pantai Tirang, Curug Gondoriyo
Wisata Bahari	5	Pantai Marina, Pantai Maron, Pantai Tirang, Pantai Baruna
Wisata Buatan	58	Desa Wisata Kandri, Silayur Park, Wisata Danau BSB, Atlantis Ancol Waterworld
Wisata Budaya	35	Kota Lama Semarang, Sam Poo Kong, Gereja Blenduk, Lawang Sewu, Masjid Agung Jawa Tengah

(Sumber: Dinas Kebudayaan dan Pariwisata Kota Semarang, 2024)

Berdasarkan tabel jumlah daya tarik wisata Kota Semarang sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah memiliki beragam daya tarik wisata yang memadukan nilai sejarah, budaya, dan keindahan alam. Pada tahun 2024, sektor pariwisata Semarang terus berkembang dengan berbagai destinasi yang menarik perhatian wisatawan lokal maupun mancanegara. Keunikan Kota Semarang terletak pada perpaduan harmonis antara

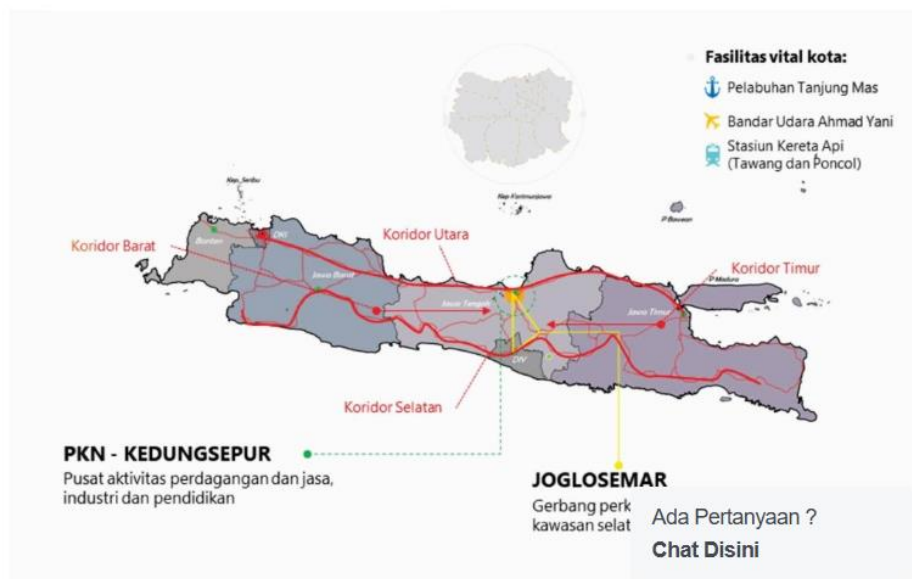
peninggalan kolonial Belanda, kekayaan budaya lokal, dan perkembangan wisata modern yang terus berinovasi. Kawasan wisata sejarah seperti Lawang Sewu dan Kota Lama Semarang menjadi ikon utama yang tidak pernah sepi pengunjung. Lawang Sewu, yang secara harfiah berarti "seribu pintu", adalah bangunan bersejarah yang dulunya merupakan kantor pusat perusahaan kereta api Hindia Belanda. Bangunan ini menawarkan arsitektur kolonial yang memukau dengan jendela-jendela besar dan lorong-lorong panjang yang penuh cerita. Sementara itu, Kota Lama Semarang atau yang sering disebut "Little Netherland" menghadirkan suasana Eropa di tengah kota dengan deretan bangunan tua yang telah direvitalisasi menjadi kawasan wisata yang instagramable.

Di sisi lain, wisata religi juga menjadi daya tarik tersendiri dengan keberadaan Sam Poo Kong dan Masjid Agung Jawa Tengah. Sam Poo Kong merupakan kompleks kelenteng yang didedikasikan untuk Laksamana Cheng Ho, seorang penjelajah Muslim dari Tiongkok yang pernah singgah di Semarang. Tempat ini tidak hanya menjadi tempat ibadah, tetapi juga pusat pembelajaran sejarah maritim dan penyebaran Islam di Nusantara. Masjid Agung Jawa Tengah, dengan arsitektur yang memadukan gaya Jawa, Arab, dan modern, dilengkapi dengan menara setinggi 99 meter yang menjadikannya salah satu masjid terindah di Indonesia. Wisata alam Semarang juga tidak kalah menarik, salah satunya adalah Brown Canyon yang menjadi fenomena viral di media sosial. Lokasi ini merupakan bekas galian tanah yang kemudian membentuk tebing-tebing berwarna coklat menyerupai Grand Canyon di Amerika Serikat dalam skala mini. Meskipun bukan destinasi alami, keunikan bentang alamnya menarik ribuan pengunjung untuk berfoto dan menikmati pemandangan yang unik. Pemerintah Kota Semarang terus berupaya mengembangkan infrastruktur dan fasilitas pendukung pariwisata untuk meningkatkan kenyamanan wisatawan serta mendorong pertumbuhan ekonomi kreatif di sekitar kawasan wisata.

### **2.1.5 Posisi Strategis dalam Sistem Wilayah**

Dalam konteks pengembangan wilayah, Kota Semarang merupakan bagian dari kawasan strategis KEDUNGSEPUR (Kendal–Demak–Ungaran/Semarang–Salatiga–Purwodadi/Grobogan) yang mencakup 85 kecamatan. Kawasan ini dirancang sebagai pusat aktivitas perdagangan dan jasa, industri, pendidikan, serta transportasi di Jawa

Tengah. Selain itu, Kota Semarang juga merupakan bagian dari segitiga pertumbuhan regional JOGLOSEMAR (Yogyakarta–Solo–Semarang) yang berfungsi sebagai motor pertumbuhan ekonomi di Jawa bagian tengah. Posisi ini menjadikan Kota Semarang sebagai penghubung utama antara wilayah pedalaman Jawa Tengah dengan wilayah pesisir dan jaringan ekonomi nasional (Pemerintah Kota Semarang, 2025).



**Gambar 2. 2 Semarang sebagai Kawasan strategis nasional**  
(Sumber : Pemerintah Kota Semarang, 2025)

### 2.1.6 Infrastruktur Transportasi dan Konektivitas

Peran strategis Kota Semarang diperkuat oleh keberadaan infrastruktur transportasi berskala regional dan nasional, antara lain (Pemerintah Kota Semarang, 2025):

- a) Pelabuhan Tanjung Emas sebagai gerbang perdagangan laut;
- b) Bandar Udara Internasional Jenderal Ahmad Yani sebagai simpul transportasi udara;
- c) Stasiun Kereta Api Tawang dan Poncol sebagai pusat mobilitas penumpang dan barang;
- d) Terminal Terboyo dan jaringan jalan nasional termasuk jalan tol Trans Jawa.

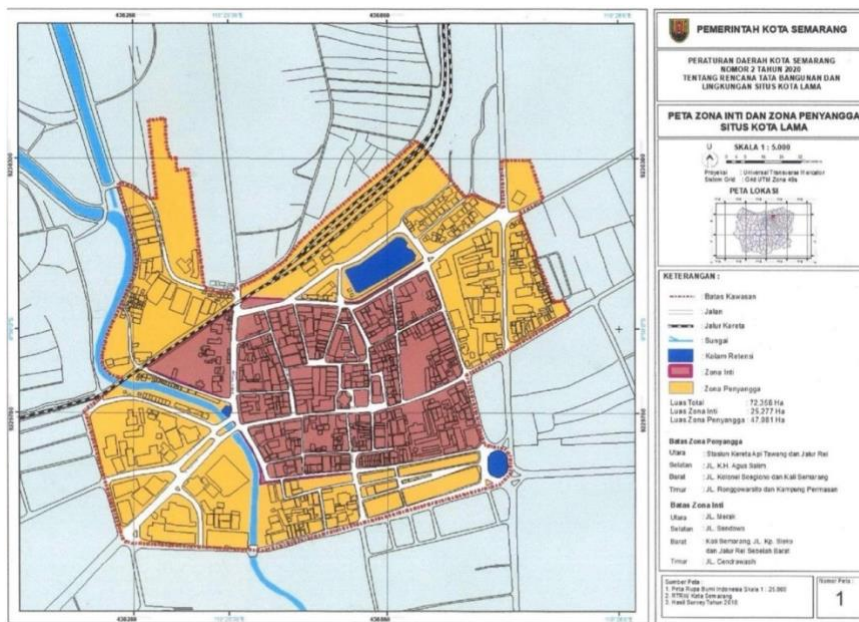
Pembangunan jalan tol Trans Jawa yang melintasi Kota Semarang semakin meningkatkan konektivitas wilayah, mempercepat mobilitas orang dan barang, serta memperkuat posisi Kota Semarang sebagai kota transit strategis. Tingginya tingkat mobilitas tersebut berdampak langsung pada pertumbuhan sektor perdagangan, jasa, pariwisata, serta meningkatnya arus urbanisasi ke Kota Semarang (Pemerintah Kota Semarang, 2025)..

### **2.1.7 Implikasi terhadap Dinamika Perkotaan**

Posisi strategis, kelengkapan infrastruktur, serta peran ekonomi Kota Semarang mendorong pertumbuhan aktivitas perkotaan yang pesat. Perkembangan ini berdampak pada meningkatnya kebutuhan akan ruang, infrastruktur, perumahan, dan layanan publik. Pada saat yang sama, dinamika tersebut menimbulkan tantangan dalam pengelolaan kota, seperti kemacetan, ketimpangan wilayah, tekanan terhadap lingkungan, serta kebutuhan akan kebijakan tata ruang yang berkelanjutan. Dengan demikian, kondisi umum Kota Semarang mencerminkan karakter kota metropolitan yang berkembang pesat dengan fungsi strategis dalam sistem wilayah Jawa Tengah dan nasional, sekaligus menghadapi tantangan pembangunan perkotaan yang kompleks.

## 2.2 Gambaran Umum Kota Lama Semarang

Kota Lama Semarang merupakan kawasan bersejarah yang terletak di bagian utara Kota Semarang, Jawa Tengah, dengan luas kurang lebih 31 hektare. Kawasan ini dikenal sebagai pusat permukiman dan perdagangan pada masa kolonial Belanda sehingga memiliki konsentrasi bangunan cagar budaya yang tinggi dengan gaya arsitektur Eropa abad ke-18 hingga awal abad ke-20. Oleh karena itu, Kota Lama sering dijuluki sebagai “*Little Netherland*” di Indonesia (Direktorat Jenderal Pajak, 2025).



**Gambar 2. 3 Kota Lama Semarang**

(Sumber : Peraturan Daerah Kota Semarang No 2 Tahun 2020)

Kawasan Kota Lama terdiri dari sekitar 100 bangunan bersejarah yang sebagian besar telah ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya oleh pemerintah daerah. Bangunan-bangunan tersebut antara lain Gereja Blenduk, Gedung Marba, Spiegel Bar & Bistro, serta deretan bangunan di sepanjang Jalan Letjen Suprpto yang mencerminkan nilai historis, arsitektural, dan kultural yang tinggi. Nilai-nilai tersebut menjadikan Kota Lama sebagai bagian penting dari identitas sejarah Kota Semarang sekaligus warisan budaya nasional.

## 2.3 Gambaran Umum Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang

Badan Pengelola Situs Kota Lama Semarang atau yang secara lebih luas dan dikenal masyarakat yaitu dengan singkatan BPSKL merupakan sebuah lembaga non-

struktural yang secara resmi dibentuk dan didirikan berdasarkan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 12 Tahun 2007 dengan tugas dan tanggung jawab utama untuk mengelola, merawat, memelihara, dan mengembangkan kawasan bersejarah Kota Lama Semarang sebagai aset warisan budaya yang bernilai tinggi.

BPSKL memiliki garis pertanggungjawaban langsung kepada Wali Kota Semarang dan mengemban fokus kerja yang mencakup berbagai aspek penting, antara lain revitalisasi kawasan secara menyeluruh, konservasi dan pemeliharaan bangunan-bangunan bersejarah yang ada di kawasan tersebut, pemasaran dan promosi kawasan sebagai destinasi wisata budaya dan sejarah yang menarik, serta melakukan koordinasi dan kolaborasi yang erat dengan berbagai pihak termasuk pemerintah daerah, sektor swasta, dan masyarakat luas untuk melestarikan dan melindungi situs warisan budaya yang berharga ini. Tujuan utama dari keberadaan BPSKL adalah untuk menjadi jembatan penghubung yang efektif antara pemerintah Kota Semarang dengan masyarakat dan berbagai pihak swasta dalam mengimplementasikan dan melaksanakan berbagai program revitalisasi dan konservasi kawasan Kota Lama Semarang secara berkelanjutan dan berkesinambungan untuk jangka panjang.

### **2.3.1 Tugas dan Wewenang BPSKL**

Badan Pengelola Situs Kota Lama (BPSKL) memiliki tugas dan wewenang yang komprehensif dalam pengelolaan Kawasan Kota Lama Semarang berdasarkan regulasi yang berlaku. Tugas utama BPSKL sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Peraturan Walikota Semarang Nomor 12 Tahun 2007 mencakup pengelolaan, pengembangan, dan pengoptimalan potensi Kawasan Kota Lama melalui serangkaian kegiatan strategis. Kegiatan-kegiatan tersebut meliputi pelaksanaan konservasi untuk menjaga kelestarian bangunan dan kawasan bersejarah, revitalisasi untuk menghidupkan kembali fungsi dan nilai kawasan, serta pengawasan dan pengendalian untuk memastikan pembangunan dan aktivitas di kawasan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam pelaksanaan tugas dan fungsinya, BPSKL diwajibkan untuk menerapkan prinsip-prinsip koordinasi yang terstruktur sebagaimana diatur dalam Bab V Tata Kerja Pasal 24-25. Prinsip koordinasi ini mencakup hubungan vertikal dan horisontal, baik

dalam lingkungan internal organisasi maupun dengan unit-unit organisasi lain yang terkait. Pendekatan koordinatif ini penting untuk memastikan sinergi dan efektivitas dalam pengelolaan kawasan yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan dan aspek teknis yang kompleks.

Dari segi kewenangan, BPSKL memiliki legitimasi yang kuat berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pasal 4 Peraturan Walikota Semarang Nomor 12 Tahun 2007 memberikan wewenang kepada BPSKL untuk melaksanakan sebagian kewenangan konservasi dan revitalisasi Kawasan Kota Lama. Wewenang ini kemudian diperkuat melalui Peraturan Daerah Pemerintah Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2020 tentang Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Situs Kota Lama, khususnya dalam Pasal 65. Kedua regulasi ini secara tegas menegaskan peran BPSKL dalam pengelolaan kawasan untuk mendukung aspek teknis operasional dan penunjang di Kota Lama Semarang, sehingga memberikan landasan hukum yang jelas bagi BPSKL dalam menjalankan fungsinya sebagai pengelola kawasan bersejarah yang memiliki nilai strategis bagi Kota Semarang.

### **2.3.2 Struktur BPSKL**

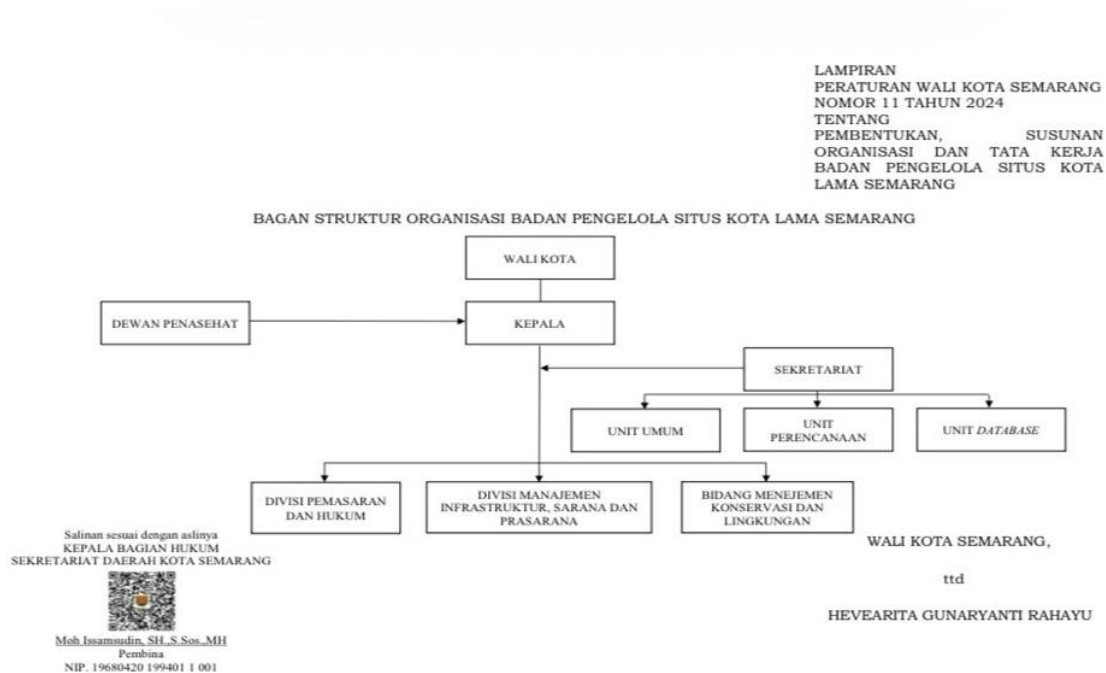
Susunan organisasi BPSKL terdiri dari:

1. Dewan Penasehat
2. Kepala BPSKL
3. Sekretariat terdiri dari:
  - a. unit umum
  - b. unit perencanaan
  - c. unit database
4. Divisi Pemasaran dan Hukum
5. Divisi Manajemen Infrastruktur, Sarana dan Prasarana
6. Divisi Manajemen Pelestarian dan Lingkungan

Dalam struktur organisasi BPSKL, setiap bagian dan bidang memiliki keterkaitan tugas yang erat dalam mengelola Kawasan Kota Lama Semarang. Salah satu contoh

konkret adalah hubungan kerja antara bidang Manajemen Konstruksi dengan bidang Manajemen Konservasi dan Lingkungan. Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 12 Tahun 2007, khususnya pasal 20 hingga 23, kedua bidang ini menjalankan fungsi yang saling mendukung. Kolaborasi tersebut mencakup aspek perencanaan kawasan, *monitoring* berkala terhadap pembangunan dan konservasi, serta evaluasi terhadap pelaksanaan kegiatan di lapangan. Keterkaitan kedua bidang ini juga terlihat dalam proses operasional seperti pemberian rekomendasi teknis, penerbitan izin bangunan, hingga implementasi program konservasi bangunan bersejarah. Semua aktivitas tersebut dilakukan secara terkoordinasi untuk mendukung upaya revitalisasi yang tengah berjalan di Kawasan Kota Lama Semarang.

Berikut Struktur BPSKL yang terdiri dari beberapa bagian dan bidang dengan susunannya tertera pada gambar berikut:



**Gambar 2. 4 Struktur Organisasi Badan Pengelola Situs Kota Lama (BPSKL)**  
(Sumber : Peraturan Walikota Semarang Nomor 12 Tahun 2007)