

# **KESIAPAN DAN KESEDIAAN PEMANGKU KEPENTINGAN UNTUK PEREMAJAAN KAWASAN KUMUH MELALUI PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN: STUDI KASUS DI KOTA SEMARANG**

**Budi Santosa**

Fakultas Ekonomi  
Universitas Trisakti

*busan\_228@yahoo.com*

## **ABSTRACT**

This study is about the readiness and willingness of stakeholders to upgrade slum areas through the construction of flats. The results of this study are expected to provide more information and new ideas on the subject. The study includes four principal issues, namely the readiness of local governments in providing a flat area; willingness of the developer in the construction of flats; willingness of agencies to support the construction of flats, and the willingness of the people living in the slums to occupy flats. The study was conducted in Semarang.

The conclusion of this study is that in general the stakeholders (local government, Developer, PLN, PDAM, Society) has the readiness to rejuvenate rundown areas through the construction of flats. In order to rejuvenate, it is required cooperation and incentives. In addition, some recommendations need to be followed up that is the socialization and coordination on planning and implementation of regional rejuvenation through the flats so that each stakeholder understands and supports the steps that can be implemented in a secure, peaceful and constitutional.

**Key words:** slum areas, flats, stakeholders

## **PENDAHULUAN**

Tahun 2012 jumlah penduduk Indonesia yang tinggal di perkotaan diperkirakan telah mencapai 54 persen. Jika saat ini penduduk Indonesia sudah lebih dari 240 juta, artinya paling sedikit ada 129,6 juta orang yang menyesaki perkotaan, (Wahyudi, 2012). Angka ini meningkat tinggi dibandingkan hasil sensus penduduk 2010. Saat itu sebanyak 49,8 persen dari 237,6 juta penduduk Indonesia tinggal di kota. Dari jumlah ini sekitar 25 juta jiwa atau 10% dari seluruh jumlah penduduk Indonesia tinggal di kawasan kumuh, sementara kawasan kumuh setiap tahun meluas. Tahun 2004 luas kawasan kumuh mencapai angka 54.000 ha dan tahun 2009 bertambah menjadi 57.000 ha (Joni, 2012). Hal ini berarti bahwa rata-rata per tahun luas kawasan kumuh bertambah sekitar 600 ha. Sebuah angka peningkatan yang cukup besar dan mengkhawatirkan bagi perkembangan dan daya dukung kota.

Dilihat dari faktor penyebabnya, kawasan kumuh tumbuh karena beberapa hal. *Pertama*, akibat pertambahan penduduk yang muncul karena kemiskinan. *Kedua*, kurangnya pengendalian tata ruang kota. *Ketiga*, minimnya penyediaan infrastruktur kota yang memadai. *Keempat*, kecenderungan masyarakat (miskin) yang berusaha untuk mendekati pusat-pusat kegiatan ekonomi (pabrik, pasar, dan lain-lain). *Kelima*, adanya disparitas pendapatan antara desa dan kota (Kurniasih, 2007).

Melihat kondisi ini, pemerintah telah melakukan beberapa terobosan. Salah satunya adalah peremajaan kawasan kumuh melalui pembangunan rumah susun (rusun). Rusun, sebagaimana yang ada sekarang ini, memiliki beberapa pengertian, tetapi jika dilihat dari aspek kepemilikan tanah terbagi menjadi dua, yaitu rumah susun milik (rusunami) dan rumah susun sewa (rusunawa). Umumnya, penanganan kawasan permukiman kumuh ditanggulangi dengan penyediaan rusunawa.

Penanganan kawasan kumuh bukanlah perkara mudah. Dari sekian banyak kesulitan yang dihadapi pemerintah, empat di antaranya dapat disebutkan di sini. *Pertama*, kesiapan Pemerintah Daerah dalam kewajiban untuk menyediakan rusun di wilayah tanggung jawabnya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38/2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota ditegaskan bahwa urusan penyediaan perumahan adalah urusan wajib pemerintah daerah (pemda). Akan tetapi, dalam pelaksanaannya, peran pemda sering menjadi batu sandungan bagi upaya penyediaan rusun, baik menyangkut lahan, perizinan, penyediaan sarana umum (PSU), regulasi, maupun insentif dan disinsentif yang diberlakukan.

*Kedua*, kesediaan pengembang dalam pembangunan rusunawa. Sebagian besar pembangunan rusunawa menggunakan dana APBN. Kecil kemungkinan pembangunan rusunawa menggunakan dana investor (swasta). Hal ini dapat dipahami karena membangun rusunawa tidak banyak memperoleh keuntungan seperti halnya membangun apartemen atau perumahan untuk masyarakat menengah atas. Dengan demikian, diperlukan pola insentif yang dapat mendorong minat swasta dalam membangun rusun khusus untuk kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah.

*Ketiga*, kesediaan instansi terkait untuk mendukung pembangunan rusun. Tidak sedikit rusun dibangun dengan pola percepatan seperti yang dicanangkan oleh pemerintah. Namun, tidak sedikit pula keberadaan rusun tersebut terbengkalai, tidak berpenghuni karena tidak didukung sarana dan utilitas, seperti air dan listrik yang memadai. Peranan PLN dan PAM di sini kurang proaktif dalam memberikan dukungan bagi penyediaan utilitas di lingkungan rusun.

*Keempat*, kesediaan masyarakat yang tinggal di lingkungan kumuh untuk menempati rusun. Bukan hal mudah untuk menempatkan masyarakat yang sudah terbiasa hidup di lingkungan *landed houses* untuk menempati rusun. Selain permasalahan kepemilikan, administrasi kependudukan, dan daya beli (sewa) kelompok masyarakat ini tidak terlalu mudah menyesuaikan kebiasaan hidup di rusun. Mengubah perilaku mereka untuk menyesuaikan kehidupan di rusun membutuhkan jangka waktu tertentu. Paling tidak memerlukan pendekatan tertentu untuk mengurangi konflik di lingkungan rusun.

Dengan mempertimbangkan adanya berbagai hambatan tersebut di atas, diperlukan kajian tentang kesiapan dan kesediaan pemangku kepentingan untuk peremajaan permukiman kumuh melalui pembangunan rusun, yang hasilnya diharapkan dapat memberikan informasi serta masukan yang lebih baru mengenai persoalan di atas. Kajian ini akan mencakup keempat pokok

masalah tersebut di atas dengan mengambil contoh Kota Semarang. Kajian ini diharapkan dapat mewakili persoalan permukiman kumuh di wilayah perkotaan Indonesia umumnya.

## KAJIAN TEORETIS

Kawasan kumuh merupakan suatu wilayah yang memiliki kondisi lingkungan yang buruk, kotor, penduduk yang padat, serta keterbatasan ruang (untuk ventilasi cahaya, udara, sanitasi, dan lapangan terbuka). Kondisi yang ada sering kali menimbulkan dampak yang membahayakan kehidupan manusia, seperti kebakaran dan kriminalitas akibat kombinasi berbagai faktor ([www.csun.edu](http://www.csun.edu), 2012).

Direktorat Pengembangan Permukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya, Kementerian Pekerjaan Umum (2006) menetapkan beberapa karakteristik kawasan kumuh di Indonesia, yakni menggambarkan suatu kawasan permukiman yang secara fisik memiliki kondisi lingkungan yang tidak sehat, seperti kotor, tercemar, dan lembab. Kondisi tersebut secara ekologis timbul akibat ketidakmampuan daya dukung lingkungan dalam mengatasi beban aktivitas yang berlangsung di kawasan tersebut. Di wilayah perkotaan, kondisi tersebut timbul akibat tingkat kepadatan penduduk yang tinggi. Sementara itu, di wilayah perdesaan dengan kepadatan penduduk yang rendah, kekumuhan wilayah ditimbulkan oleh kondisi sanitasi lingkungan yang buruk akibat keterbatasan sarana dan kebiasaan masyarakat yang kurang memperhatikan kebersihan dan kesehatan lingkungan.

Fenomena ini menjadi salah satu penyebab timbulnya ketidakjelasan fungsi elemen lahan perkotaan. Selain itu, hal ini menimbulkan penurunan kualitas lingkungan perkotaan, sehingga wajah kota menjadi tidak jelas dan semrawut. Keberadaan kawasan-kawasan kumuh akan memberikan dampak negatif, baik dari sisi tingkat kalayakan kawasan maupun keterjaminan kualitas hidup dan keberlanjutan fungsi lingkungan.

Faktor penyebab munculnya kawasan kumuh (*slum* dan *squatter*) dapat dibagi menjadi dua, yaitu faktor yang bersifat langsung dan faktor yang bersifat tidak langsung (Hariyanto, 2008). Faktor-faktor yang bersifat langsung yang menyebabkan munculnya kawasan kumuh adalah faktor fisik (kondisi perumahan dan sanitasi lingkungan). Faktor lingkungan perumahan yang menimbulkan kekumuhan meliputi kondisi rumah, status kepemilikan lahan, kepadatan bangunan, koefisien dasar bangunan (KDB), dan lain-lain. Faktor sanitasi lingkungan yang menimbulkan permasalahan meliputi kondisi air bersih, mandi cuci kakus (MCK), pengelolaan sampah, pembuangan air limbah rumah tangga, drainase, dan jalan.

Faktor-faktor yang bersifat tidak langsung adalah faktor-faktor yang secara langsung tidak berhubungan dengan kekumuhan, tetapi faktor-faktor ini berdampak terhadap faktor lain yang terbukti menyebabkan kekumuhan. Faktor-faktor yang dinilai berdampak tidak langsung terhadap kekumuhan adalah faktor ekonomi masyarakat, sosial, dan budaya masyarakat.

Kebijakan dan strategi penanganan kawasan kumuh harus didasarkan pada upaya menanggulangi faktor-faktor yang menyebabkan kekumuhan, baik faktor yang bersifat langsung maupun tidak langsung. Pada hakikatnya, penyelesaian permasalahan lingkungan kumuh tidak dapat dilakukan oleh satu unit atau dinas, tetapi dibutuhkan keterpaduan kegiatan dari setiap dinas yang akan berdampak terhadap perbaikan lingkungan kumuh.

Menurut Direktorat Pengembangan Permukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum (2006), alur upaya penanganan kawasan kumuh dapat dijelaskan pada Gambar 1. Pada gambar tersebut terlihat bahwa penanganan berbasis kawasan dalam penanganan kumuh pada prinsipnya adalah suatu upaya untuk menata dan meningkatkan kualitas lingkungan perumahan dan permukiman kumuh secara berkelanjutan dengan pendekatan Tridaya, yakni memperhatikan lingkungan ekonomi, sosial, dan lingkungan. Upaya tersebut ditempuh melalui perbaikan dan pembangunan perumahan serta penyediaan PSU yang memadai untuk mendukung penghidupan dan kehidupan lingkungan menjadi layak dan produktif dengan penerapan konsep subsidi (*mixed use*). Namun, keseluruhan upaya itu disusun berdasarkan kesesuaian kedudukannya dengan rencana tata ruang wilayah yang mengintegrasikan konsep penanganannya dengan potensi kegiatan sosial ekonomi kota di sekitarnya.

Rencana Penanganan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Berbasis Kawasan (PLP2K-BK) tersebut bersama dengan Rencana Tindak Masyarakat melingkupi kegiatan perbaikan dan pemugaran, peremajaan, pengelolaan, dan pemeliharaan yang berkelanjutan. Untuk mendorong keberhasilan pelaksanaan PLP2K-BK tersebut, stimulan fisik kawasan PSU dan stimulan keterpaduan penanganan (pemkot, swadaya, formal, kemitraan, kelembagaan, dan pembiayaan) sangat diperlukan. Saat ini sudah tersedia aneka skema untuk perwujudan PLP2K-BK, di antaranya Bantuan Stimulan Pembangunan Perumahan Swadaya (BSP2S), Peningkatan Kualitas Perumahan (PKP), dan bedah kampung; Kredit Pembangunan/Perbaikan Rumah Swadaya (KPRS)/KPRS Mikro; Rumah Susun Sederhana Sewa (rusunawa)/Rumah Susun Sederhana Milik (rusunami) dan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU); fasilitasi kemitraan (*Corporate Social Responsibility/CSR*, yayasan); fasilitasi oleh instansi lain.

Gambar 1. Prinsip, Strategi, dan Kebijakan Penanganan Kawasan Kumuh



Sumber: Direktorat Pengembangan Permukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum (2006)

Pembangunan rusun sebagai solusi penanganan kawasan permukiman kumuh di perkotaan tampaknya sudah menjadi pilihan terbaik untuk berbagai alasan. Pembangunan rusun berarti pemanfaatan lahan secara maksimal di wilayah perkotaan, yang sudah tentu merupakan barang mahal dan langka. Dengan membangun rusun, kekumuhan yang sangat boleh jadi disebabkan oleh hal-hal yang tidak bersifat teknis-arsitekturnal paling tidak dapat diminimalkan sedemikian rupa, karena para penghuni “diarahkan” oleh struktur bangunan yang mereka tempati, yang nota bene bukan dibangun oleh mereka sendiri.

Sekalipun rusun –sebagai salah satu bentuk bangunan bertingkat-- sudah dibangun sejak puluhan tahun yang lampau, tetapi pemerintah Republik Indonesia baru menegaskan arti pentingnya secara konstitusional pada tahun 1985 melalui pengesahan Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Undang-undang ini mengatur tentang apa saja yang harus disediakan dan dilakukan jika sebuah rusun dibangun. Selain harus memenuhi berbagai persyaratan teknis dan menyediakan berbagai fasilitas umum untuk kepentingan bersama para penghuni, diwajibkan pula bagi para penghuninya untuk bergabung dalam Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS). Perhimpunan ini harus dibentuk untuk menjamin agar para penghuni mengetahui serta menaati semua hak dan kewajibannya, sehingga semua pihak dapat tinggal dengan nyaman dan aman, seperti halnya tinggal di perumahan lapak (*landed houses*).

## **METODE PENELITIAN**

Survei lapangan dilakukan di Kota Semarang pada awal Nopember 2011. Pemilihan Kota Semarang sebagai lokasi studi didasari alasan bahwa seperti pada kota-kota besar lainnya, di Semarang juga terdapat beberapa lokasi permukiman kumuh. Sebagai ibukota provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang menjadi daerah tujuan kaum urban dari daerah-daerah *hinterland*-nya. Untuk mengatasi masalah tersebut, sudah lebih dari satu dekade terakhir ini, Pemerintah Kota Semarang menggalakkan pembangunan rusun baik milik maupun sewa.

Jumlah responden survei ini sebanyak 106 responden, terdiri atas 1 orang Kabid Perumahan Dinas Tata Kota Semarang, 100 anggota masyarakat yang bermukim di kawasan kumuh, 3 orang pengembang, 1 orang Kepala Pelayanan Listrik PLN APJ Semarang, dan 1 orang Kepala PDAM Tirta Moedal Semarang. Data dan informasi primer dan sekunder yang digali dari para responden tersebut adalah Rencana Tata Ruang dan Wilayah (RTRW); Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah (RP4D); Perda Rumah Susun; Kesiapan dan Kesiediaan instansi terkait, seperti PLN, PDAM, dan kesiapan masyarakat.

Untuk memudahkan analisis kerangka konseptual kesiapan para pemangku kepentingan dalam peremajaan permukiman kumuh melalui pembangunan rumah susun, dirumuskan sejumlah indikator. Pada Tabel 1 berikut ini dapat dilihat indikator-indikator kesiapan dari masing-masing pemangku kepentingan tersebut.

**Tabel 1. Indikator Kesiapan Pemangku Kepentingan**

PEMKOT	PENGEMBANG	PENYEDIA UTILITAS	MASYARAKAT
Memiliki rencana peremajaan permukiman kumuh berupa RP4D beserta Perda pendukungnya.	Memiliki alternatif sumber pendanaan.	Kapasitas potensial dan Terpasang.	Kemampuan ekonomi.
Memiliki <i>master plan</i> pembangunan rusun.	Pengalaman pembangunan rusun/vertikal.	Pengalaman memasang jaringan di kawasan permukiman kumuh.	Ketidaknyamanan di kawasan kumuh.
Alokasi anggaran.	Kemauan developer untuk melaksanakan proyek peremajaan permukiman.	Kemauan memasang di kawasan permukiman kumuh.	Kesediaan meninggalkan kawasan kumuh.
Insentif bagi swasta.			Kemampuan adaptasi di rusun.
Memiliki model kerjasama dengan swasta.			
Dukungan perizinan. Dukungan PSU.			

Setelah semua data dan informasi terkumpul, dilakukanlah analisis. Analisis dilakukan dengan metode analisis deskriptif dan kuantitatif sederhana. Metode analisis deskriptif digunakan untuk menjabarkan dan menggambarkan secara sistematis dan komprehensif data-data kualitatif yang diperoleh dari survei. Analisis ini dilakukan untuk memperoleh deskripsi utuh atas permasalahan dan proses yang dikerjakan dalam menjawab tujuan dan sasaran dari sebuah kajian.

Metode analisis kuantitatif sederhana digunakan untuk melihat faktor-faktor dan parameter insentif dan tingkat kesiapan dan kesediaan. Insentif, dalam hal ini, misalnya masyarakat dapat memperoleh kredit kepemilikan rusun dengan suku bunga yang rendah, jangka waktu kredit yang panjang, keringanan biaya sewa rusun, asuransi dan penjaminan kredit kepemilikan rusun, sertifikasi rusun, serta insentif perpajakan lainnya. Sementara itu, pengembang dapat memperoleh insentif berupa fasilitas kredit konstruksi, pengadaan tanah, proses sertifikasi tanah, perizinan, insentif perpajakan, serta bantuan penyediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.

Karena data parameter dan indikator meliputi data numerik dan kategorik, model kuantitatif yang digunakan pada kajian disesuaikan dengan jenis variabel data yang diperoleh.

Analisis ini diperlukan untuk menunjang dan menajamkan narasi dari analisis deskriptif yang bersifat kualitatif, seperti parameter ketertarikan (insentif), kesiapan dan kesediaan atau metode lain yang dapat digunakan untuk menganalisis kesiapan dan kesediaan pemangku kepentingan dalam rangka peremajaan perumahan kumuh menjadi rusun. Analisis ini menggunakan data primer yang berasal dari jawaban kuesioner pemangku kepentingan.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Semarang termasuk salah satu kota yang mengalami tekanan berat masalah pertumbuhan penduduk. Pertumbuhan ini disebabkan oleh bukan saja adanya pertumbuhan secara alami, melainkan juga terjadinya urbanisasi. Jumlah penduduk Kota Semarang tercatat mencapai 1,45 juta jiwa pada tahun 2007 dan terus meningkat. Pada tahun 2009 penduduknya mencapai 1,50 juta jiwa. Dalam tiga tahun terakhir angka pertumbuhan itu amat berfluktuatif. Tercatat pada tahun 2007 sebesar 1,43%, kemudian meningkat agak tajam menjadi 1,86% pada tahun 2008 dan terakhir mengalami sedikit penurunan 0,15% pada tahun 2009 (BPS, 2009).

Fenomena ini menyebabkan kebutuhan masyarakat akan prasarana dan sarana kian meningkat, sementara ketersediaannya amat terbatas. Keterbatasan ini memaksa masyarakat di daerah yang berpenduduk padat dengan taraf hidup yang rendah untuk mendirikan rumah-rumah hunian seadanya dan tidak teratur di berbagai tempat di Semarang. Akibatnya, kawasan tersebut menjadi kawasan permukiman kumuh.

Situasi keterbatasan dan makin mahalannya harga tanah di dalam kota mendorong Pemkot Semarang untuk melakukan terobosan guna memenuhi kebutuhan perumahan bagi masyarakatnya, terutama yang berpenghasilan rendah. Pembangunan rusun akhirnya dipilih sebagai salah satu cara jitu untuk menyelesaikan problem tersebut sebab selain sebagai instrumen peremajaan kawasan kumuh, pembangunan rusun dipandang lebih efisien karena satu bidang tanah dapat ditempati banyak orang.

Akan tetapi, mewujudkan kota yang bebas dari kekumuhan pada satu sisi dan menyediakan hunian yang layak bagi kalangan masyarakat yang membutuhkan bukanlah pekerjaan yang mudah. Untuk itu, dibutuhkan kesiapan semua pemangku kepentingan yang terlibat di dalamnya. Para pemangku kepentingan tersebut adalah Pemkot, PLN, PDAM, pengembang, dan masyarakat.

### **Kesiapan Pemkot**

Kota Semarang belum menetapkan kawasan kumuh dalam bentuk Perda. Meskipun demikian, pemkot menyatakan telah memiliki pola kebijakan untuk menanggulangi kawasan permukiman kumuh tersebut. Penanganan permukiman kumuh dilakukan melalui kebijakan rusunawa/rusunami, perbaikan kampung untuk meningkatkan kualitas lingkungan ataupun perbaikan rumah/bedah rumah untuk meningkatkan kualitas bangunan. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan kebijakan tersebut adalah resistensi masyarakat di lokasi permukiman kumuh tersebut, keterbatasan anggaran dan pengembang kurang berminat untuk terlibat dalam penanganan kawasan kumuh dibandingkan kawasan komersial yang lebih memberikan keuntungan.

Kebijakan pembangunan rusun merupakan prioritas yang diambil untuk menanggulangi permukiman kumuh. Anggaran juga sudah dialokasikan untuk pembangunan prasarana dasar,

seperti jalan, drainase, dan sampah. Meskipun pemkot sudah mengusulkan pembangunan rusun di kawasan kumuh ke Pemerintah Pusat, tetapi belum mendapat persetujuan dan belum terealisasi. Oleh karena itu, pemkot merencanakan untuk mengalokasikan anggaran pembangunan rusun di kawasan kumuh yang berasal sepenuhnya dari anggaran pemkot. Sayangnya, rencana alokasi anggaran pembangunan rusun belum mendapat persetujuan dari DPRD.

Jika dilakukan pembangunan rusun untuk peremajaan kawasan kumuh, hal itu sudah didukung dengan kesiapan PSU berupa jalan, sarana niaga, pendidikan, kesehatan, ibadah, dan keamanan lingkungan. Sementara itu, prasarana drainase, sanitasi, dan persampahan perlu dipersiapkan. Demikian juga dengan masalah utilitas baik ketersediaan air bersih, listrik, telpon, maupun sumber energi (gas) masih belum siap.

Pembangunan rusun di kawasan kumuh juga diuntungkan oleh status kepemilikan lahan yang di tangan pemkot. Meskipun demikian, lahan tersebut belum siap untuk dilakukan peremajaan dalam waktu dekat. Sosialisasi rencana pembangunan rusun di kawasan kumuh juga belum diberikan kepada warga yang tinggal di permukiman tersebut. Menyangkut status kepemilikan, masyarakat tidak keberatan jika mendapatkan status HGB untuk bangunan yang ditinggalkannya. Masalahnya jika status kepemilikan tersebut tidak habis dan tidak diperpanjang lagi, masyarakat belum dapat menerimanya.

### **Kesiapan PLN**

Kebutuhan listrik di Kota Semarang sudah dapat dipenuhi antara 75--99%. Pelanggan listrik terbesar berasal dari konsumen rumah tangga. Ketersediaan daya listrik sudah mencukupi sehingga pemadaman listrik dapat dihindari. Masalah yang paling sering dihadapi adalah terjadinya pencurian listrik lewat meteran. Dapat dikatakan tidak pernah terjadi kebakaran perumahan atau permukiman yang disebabkan oleh hubungan pendek arus listrik.

Penyediaan listrik juga diberikan kepada rumah tangga yang tinggal di kawasan kumuh yang paling banyak menggunakan daya sebesar 450 W. Secara umum, tidak terdapat kendala dalam melakukan instalasi listrik di kawasan kumuh. Dalam penyediaan listrik untuk masyarakat tidak mampu, PLN telah mendapat dukungan dari pemkot berupa jaringan listrik desa dari sumber dana APBN dan APBD. Masalah yang dihadapi ketika memenuhi permintaan pemasangan sambungan listrik di kawasan kumuh adalah legalitas perizinan, yaitu umumnya bangunan-bangunan di kawasan kumuh tidak memiliki IMB.

PLN menegaskan kesiapannya untuk memberikan dukungan listrik jika akan dilakukan peremajaan kawasan kumuh melalui pembangunan rusun. Jika masing-masing rusun dibangun sebanyak seratus unit, kesanggupan pemenuhan kebutuhan listrik tersebut sampai lima *tower*. Tidak terdapat kendala yang akan mengganggu dalam pemasangan jaringan listrik di rusun.

PLN berharap ada dukungan dari pemkot terkait dengan memberikan bantuan kemudahan pemasangan jaringan yang menggunakan lahan milik warga. Selain penolakan, sering kali permintaan ganti rugi dianggap tidak wajar sehingga memberatkan PLN. Kerja sama dengan pengembang dalam penyediaan listrik untuk perumahan terkendala penolakan sebagian warga masyarakat yang tidak menginginkan jaringan listrik baru melintas di kawasan tersebut.

PLN menyarankan jika akan dibangun rusun, perlu ada kerja sama antara PLN, pengembang, dan pemkot berupa koordinasi sejak awal sehingga perencanaan kebutuhan dan

jaringan dapat dilakukan secara cermat. Selain itu, untuk mengatasi masalah pemenuhan kewajiban pelanggan terkait pembayaran rekening, perlu dipikirkan mekanisme tarif listrik dan meter transaksi.

### **Kesiapan PDAM**

Jumlah rumah tangga yang menggunakan sumber air bersih dari PDAM di Kota Semarang sudah lebih dari 50% (Perpamsi, 2010). Kebanyakan konsumen air bersih merupakan pelanggan rumah tangga yang mencapai hampir 80%. Kualitas air yang diinstalasi PDAM telah memenuhi standar layak sebagai air bersih.

Cakupan pelayanan air bersih terhadap jumlah penduduk di wilayah yang menjadi daerah pelayanan PDAM Kota Semarang telah mencakup 56,11%. Jumlah air yang terdistribusi sebesar 82.774.425 m<sup>3</sup>/tahun, sedangkan jumlah air yang terjual sebesar 36.290.343 m<sup>3</sup>/tahun atau terjadi kehilangan (*loss*) sebesar 56,16%. Permasalahannya, ketersediaan sumber air baku untuk mengembangkan layanan air bersih belum mencukupi. Pemanfaatan sumber air sebesar 2.308,89 liter/detik dari ketersediaan sumber air 2.615,36 liter/detik atau sudah mencapai sekitar 88% dari sumber air baku tersedia. Dalam setahun hanya terjadi 1--3 kali gangguan pasokan yang disebabkan menurunnya debit air.

PDAM telah berperan memberikan layanan air bersih di kawasan kumuh dengan pengiriman tangki air bersih di daerah-daerah yang memerlukan. Secara umum, kendala yang dihadapi dalam melakukan instalasi jaringan air bersih adalah apabila lokasi penyambungannya terlalu jauh sehingga memerlukan dana yang besar. Tingkat konsumsi rata-rata pelanggan per bulan antara 10.000--15.000 liter.

PDAM menyatakan bersedia memasok kebutuhan air bersih untuk rusun yang dibangun sebagai peremajaan kawasan permukiman kumuh dengan catatan jaringan yang ada terjangkau. Hambatan paling berat yang perlu dicarikan pemecahannya dalam memasang jaringan air bersih di rusun adalah ketercukupan debit air dan ketersediaan jaringan. Jika akan dibangun satu *tower* rusun yang mempunyai seratus unit rumah, saat ini PDAM memperkirakan mampu melayani kebutuhan sampai lima *tower*.

Khusus untuk penyediaan air bersih untuk rusun, PDAM mendapat dukungan dari pemkot untuk pemasangan jaringan pipa tersier di lokasi rusun. Jika mendapat tugas untuk memasok kebutuhan air bersih untuk rusun, PDAM mengharapkan dukungan anggaran pemasangan pipa dan kemudahan perizinan. Penyediaan air bersih di perumahan yang dibangun oleh pengembang sering menghadapi kendala lokasi yang jauh dari jaringan yang ada dan ketersediaan debit air yang belum mencukupi di lokasi tersebut.

Salah satu hal penting jika rusun telah dialiri air bersih adalah kontinuitas pembayaran untuk dapat menutup biaya operasional. Oleh karena itu, dukungan pemkot sangat diharapkan untuk menjamin rutinitas pembayaran tagihan.

### **Kesiapan Pengembang**

Jumlah pengembang di Kota Semarang yang terdaftar di bawah DPD REI Jawa Tengah dan aktif melakukan pembangunan perumahan selama tiga tahun terakhir sebanyak empat puluh pengembang. Kurang dari 25% pengembang yang memiliki pengalaman membangun hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Beberapa pengembang lokal berpengalaman dalam

penanganan peremajaan kawasan permukiman kumuh sebagai *main*-kontraktor, bermitra dengan pemkot meremajakan kawasan nelayan.

Pengembang di Kota Semarang telah berperan dalam pembangunan rusun sejak tahun 1990-an, khususnya pembangunan rusun di Kecamatan Pedurungan dalam bentuk konsorsium. Oleh karena itu, pengembang menyatakan kesiapan jika dilibatkan dalam peremajaan permukiman kumuh melalui rusun. Berdasarkan pengalaman selama ini, ketersediaan dan kemampuan tenaga lokal sudah memadai. Demikian juga dengan penguasaan teknologi, pengembang lokal mampu untuk membangun bangunan dengan ketinggian 8--10 lantai. Adapun sumber pembiayaan dapat mengandalkan bank lokal. Perkiraan pengembang, untuk membangun satu *tower* rusun dengan kapasitas seratus unit, dibutuhkan waktu delapan bulan. Waktu pemasaran, jika dilakukan secara paralel, dapat diselesaikan dalam waktu tiga bulan setelah konstruksi dengan target pemasaran masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) dan masyarakat umum.

Peremajaan kawasan permukiman melalui pembangunan rusun memerlukan kesiapan lahan yang harus disiapkan oleh pemerintah. Selain itu, kemudahan perizinan juga harus menjadi perhatian pemkot. Dukungan lain yang diperlukan adalah infrastruktur dasar, listrik, dan PDAM.

### **Kesediaan Masyarakat Kelurahan Karangroto**

Survei kesiapan dan kesediaan masyarakat dilaksanakan di kawasan kumuh yang akan diremajakan melalui pembangunan di rusun, yakni di Kelurahan Karangroto, Kecamatan Genuk. Hasilnya dapat dipaparkan sebagai berikut.

### **Karakteristik Masyarakat Kumuh**

Dari segi latar belakang pekerjaan, 30% adalah pedagang kecil, disusul kemudian dengan karyawan swasta (22%), tukang jasa (16%), pekerjaan serabutan (14%), dan pekerjaan lainnya. Tingkat pendidikan responden sebagian besar lulusan SD (48%), disusul tamat SMP (20%) dan 16 % lulusan SD.

**Tabel 2. Karakter Masyarakat Kelurahan Karangroto**

<b>Karakter Masyarakat Kumuh</b>	<b>Responden</b>	<b>Persentase</b>
Jenis Pekerjaan	Pedagang kecil	30
	Karyawan swasta	22
	Tukang (jasa)	16
	Serabutam	14
	Buruh angkut	10
	Pengangguran	4
	Buruh pabrik	2
	Sopir	2
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>
Latar Belakang Pendidikan	Tdk tamat SD	48
	Tamat SD	16
	Tamat SMP	20
	Tamat SMA	16
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>
Pengeluaran Rumah Tangga Per Bulan	< 250.000	2
	250.000-500.000	6
	500.000-1.000.000	54
	1.000.000-2.000.000	38
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>
Luas Bangunan	Di bawah 20 meter persegi	68
	Antara 20-40 meter persegi	18
	Antara 40-60 meter persegi	12
	Antara 60-80 meter persegi	2
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>
Jumlah anggota keluarga	1-2 orang	2
	3-4 orang	52
	5-6 orang	40
	7-8 orang	6
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>

Sumber: Data primer, diolah.

Dari segi pengeluaran rumah tangga per bulan, sebagian besar berada pada kisaran antara Rp500.000,00 sampai dengan Rp2.000.000,00. Mereka yang pengeluarannya antara Rp500.000,00 sampai dengan Rp1.000.000,00 menduduki posisi terbanyak (54%). Adapun luas bangunan rumah yang mereka tinggali, sebagian besar (68%) hanya pada kisaran 20 meter persegi. Mereka yang tinggal dengan luas 20--40 meter persegi hanya 18%, sedangkan mereka yang menempati bangunan lebih luas lagi, lebih kecil lagi persentasenya (14%). Dari luas

bangunan tersebut, sebagian besar (52%) ditinggali oleh jumlah anggota keluarga dengan jumlah 3--4 orang. Sebagian lainnya (40%) ditinggali oleh anggota keluarga sebanyak 5--6 orang. Sudah dapat dibayangkan, betapa sesak rumah-rumah di kawasan kumuh tersebut.

### Akses Utilitas Publik

Pada Tabel 3 terlihat bahwa meskipun mereka tinggal di kawasan kumuh, akses terhadap utilitas publik, pada dasarnya cukup mudah. Akses ke lokasi pekerjaan, umpamanya, sebagian besar (82%) hanya berjarak antara 1--5 km. Sebagian lainnya (12%) malah bekerja di rumah mereka sendiri melalui usaha warungan dan jasa.

**Tabel 3. Akses Utilitas Publik**

Akses Utilitas Publik	Responden	Persentase
Jarak Rumah dengan Lokasi Pekerjaan	Di rumah sendiri	12
	Antara 1-5 km	82
	Antara 6-10 km	4
	Di atas 20 km	2
	JUMLAH	100
Jarak Rumah dengan Dokter /Puskesmas	Di bawah 1 kilometer	76
	Antara 1-2 kilometer	24
	JUMLAH	100
Jarak Rumah dengan Sekolah Dasar	Di bawah 1 kilometer	86
	Antara 1-2 kilometer	12
	Antara 3-5 kilometer	2
	JUMLAH	100
Kesulitan Air Bersih	Mudah	56
	Sangat mudah	4
	Sukar	30
	Tidak menjawab	10
	JUMLAH	100
Sumber Air Bersih	Mempunyai sumur sendiri	8
	Memasang PAM	28
	Mengambil air dari bak penampungan atau MCK umum	60
	Membeli air dalam drum	4
	JUMLAH	100

Sumber: Data primer, diolah.

Akses ke puskesmas juga sangat dekat. Jaraknya berkisar 1 kilometer. Responden yang mempunyai akses ke puskesmas lebih jauh (antara 1--2 kilometer) hanya berjumlah 24%. Adapun akses ke lembaga pendidikan dasar juga sangat dekat. Mayoritas responden (86%)

mengaku jarak tempat tinggalnya dengan lembaga pendidikan dasar di bawah 1 kilometer. Adapun responden yang mengaku jaraknya antara 1--2 kilometer hanya sekitar 12%.

Survei ini menemukan kenyataan bahwa akses sumber air bersih di kawasan kumuh relatif mudah. Sebanyak 56% responden menganggap akses air bersih mudah, sedangkan mereka yang menjawab sukar terhadap akses air bersih hanya sekitar 30%. Sumber air bersih yang digunakan sebagian besar responden (60%) justru berasal dari bak penampungan umum atau MCK umum. Adapun sumber air bersih yang berasal dari PDAM hanya dinikmati 28% responden.

### Kenyamanan Sosial di Kawasan Kumuh

Di kawasan kumuh terdapat beberapa faktor yang mempengaruhi kenyamanan seseorang untuk tetap tinggal di kawasan tersebut. Beberapa faktor di bawah ini dapat menjelaskan sejauh mana tingkat kenyamanan sosial di kawasan kumuh.

**Tabel 4. Kenyamanan Sosial di Kawasan Kumuh**

Kenyamanan Sosial di Kawasan Kumuh	Responden	Persentase
Gangguan Keamanan	Sering terjadi	2
	Jarang terjadi	60
	Sangat jarang terjadi	38
	JUMLAH	100
Jenis Gangguan Keamanan	Pencurian	50
	Konflik antar warga	6
	Tawuran antar warga	44
	JUMLAH	100
Kegiatan Sosial	Pengajian/arisan ibu-ibu	50
	Siskamling	6
	Tidak tahu	44
	JUMLAH	100
Aktivitas Sosial	Gotong royong membersihkan sampah	50
	Perayaan hari besar agama/ nasional	6
	Tidak tahu	44
	JUMLAH	100
Alasan Betah Tinggal	Hubungan ketetanggaannya sangat baik	8
	Banyak kerabat satu daerah atau sesama keluarga yang tinggal di daerah ini	28
	Sangat dekat dengan pekerjaan	22
	Lingkungannya aman	8
	Belum mampu beli di tempat lain	34
	JUMLAH	100

Sumber: Data primer, diolah.

Dari aspek gangguan keamanan, ternyata sebagian besar responden menganggap daerahnya cukup aman. Sebagian besar responden (60%) menganggap gangguan keamanan jarang terjadi. Bahkan, 38% responden menganggap gangguan keamanan sangat jarang terjadi. Di antara gangguan keamanan yang relatif dikeluhkan hanyalah jenis pencurian. Masalah konflik sosial antarwarga sama sekali tidak dikeluhkan.

Kenyamanan sosial juga ditunjukkan oleh keseringan kegiatan sosial rutin dalam kawasan kumuh. Mayoritas responden menganggap kegiatan sosial yang paling sering dilakukan adalah pengajian atau arisan ibu-bu, dilanjutkan dengan kegiatan sosial siskamling. Adapun aktivitas sosial yang paling sering dilakukan adalah gotong royong membersihkan sampah dan lingkungan. Di samping itu, masih ada kegiatan sosial lainnya, yaitu peringatan hari besar agama atau nasional.

Ketika ditanyakan alasan kebetahan di kawasan kumuh, sebagian besar responden menjawab alasan-alasan kultural jauh lebih menonjol dibandingkan alasan ekonomi. Sebanyak 28% responden menjawab adanya kerabat yang tinggal di daerah yang bersangkutan, dan sebagian lainnya (8%) mengakui adanya hubungan ketetanggaan yang sudah sangat baik. Alasan ekonomi, khususnya, dinyatakan karena belum mampu membeli tempat lebih baik, diutarakan oleh 34% responden. Alasan ekonomi lainnya adalah kedekatan dengan pekerjaan (22%).

### **Ketidaknyamanan di Kawasan Kumuh**

Kawasan kumuh juga menimbulkan ketidaknyamanan sosial. Dalam konteks ini, alasan yang sifatnya sosial relatif tidak banyak dikeluhkan.

**Tabel 5. Ketidaknyamanan di Kawasan Kumuh**

<b>Ketidaknyamanan di Kawasan Kumuh</b>	<b>Responden</b>	<b>Persentase</b>
Masalah Sosial	Sering terjadi gangguan keamanan	4
	Saling iri antar tetangga	6
	Tidak ada (baik-baik saja)	90
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>
Keluhan Minimnya Sarana	Lingkungannya kurang bersih	8
	Bangunan rumah terlalu padat dan kurang rapi	36
	Akses air bersih sulit	18
	Sering terjadi banjir dan kebakaran	32
	Lainnya	6
	<b>JUMLAH</b>	<b>100</b>

Sumber: Data primer, diolah.

Ketidaknyamanan baru dirasakan ketika menyangkut kelengkapan sarana dan prasarana di kawasan kumuh. Keluhan paling mencolok adalah rapatnya bangunan rumah (36%), seringnya terjadi kebakaran dan banjir (32%), dan terakhir yang dikeluhkan adalah akses air bersih (18%).

### Pengetahuan tentang Lahan dan Rumah

Kepemilikan rumah di kawasan kumuh sebagian besar merupakan milik masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut. Sebanyak 72% merupakan rumah milik sendiri, sedangkan 28% adalah milik orang lain dengan status mengontrak.

**Tabel 6. Pengetahuan Tentang Lahan dan Rumah**

Pengetahuan tentang lahan dan rumah	Responden	persen
Status Rumah	Rumah sendiri	72
	Rumah kontrak	28
	JUMLAH	100
Pengetahuan Status Lahan	Tidak tahu	2
	Lahan rumah ini mempunyai sertifikat kepemilikan tanah (SHM)	4
	Lahan rumah ini mempunyai Hak Guna Bangunan (HGB).	14
	Lahan rumah ini adalah tanah Negara	78
	Lahan rumah ini tidak ada surat-suratnya	2
	JUMLAH	100

Sumber: Data primer, diolah.

Masyarakat menyadari bahwa meskipun sebagian besar merupakan rumah milik sendiri, bangunan tersebut sebagian besar didirikan di atas tanah negara (78%). Lahan dengan bukti kepemilikan HGB sebesar 14%, dan hanya 4% lahan yang telah memiliki status kepemilikan SHM. Lahan yang tidak memiliki surat kepemilikan dan tidak diketahui status kepemilikannya masing-masing dinyatakan oleh 2% responden.

### Kesiapan dan Kesiediaan Menuju Rusun

Masyarakat yang tinggal di kawasan kumuh ternyata sebagian besar memiliki angan-angan atau keinginan untuk tinggal di rusun. Salah satu daya tarik tinggal di rusun adalah berlokasi dekat dengan tempat bekerja.

**Tabel 7. Kesiapan dan Kesiediaan menuju Rusun**

<b>Kesiapan dan Kesiediaan menuju Rusun</b>	<b>Responden</b>	<b>Persentase</b>
Impian Tinggal di Rusun	Ya	72
	Tidak	28
	JUMLAH	100
Pilihan antara Rusun dan Rumah Sederhana	Tinggal di rumah sederhana walaupun jauh dari pekerjaan	30
	Tinggal di rumah susun yang dekat dengan lokasi pekerjaan	70
	JUMLAH	100
Persetujuan Pembangunan Rusun	Setuju	88
	Tidak setuju	12
	JUMLAH	100
Kesiediaan Tinggal di Rusun	Bersedia	76
	Tidak bersedia	24
	JUMLAH	100
Pilihan Beli dan Sewa	Membeli	70
	Menyewa	30
	JUMLAH	100
Kemampuan Mencicil	Di bawah Rp 500 ribu perbulan	90
	Antara 500 ribu – Rp 1.000.000	10
	JUMLAH	100
Kemampuan Menyewa	Di bawah Rp 100.000 perbulan	34
	Antara Rp 100.000 – Rp 200.000	38
	Antara Rp 200.000 – Rp 300.000	24
	Antara Rp 400.000 – Rp 500.000	2
	Di atas Rp 500.000	2
	JUMLAH	100

Sumber: Data primer, diolah.

Ketika diminta pendapatnya jika di kawasan ini akan dibangun rusun untuk masyarakat sekitar, 88% responden menyatakan setuju dan 12% tidak setuju. Perbandingan persetujuan tersebut sejalan dengan kesiediaan untuk tinggal di rusun. Sebanyak 76% responden bersedia tinggal di rusun, sementara 24% menolak untuk tinggal di rusun. Lebih dari itu, sebagian besar ingin dapat memiliki rusun tersebut dengan cara membeli (70%), sedangkan 30% sisanya lebih suka menyewa.

Responden juga diminta pendapatnya tentang kemampuannya untuk memiliki rumah tersebut, baik bagi yang lebih senang membeli maupun lebih suka menyewa. Sebagian besar responden (90%) menyatakan dapat mencicil kredit rusun tersebut di bawah Rp500.000,00 per bulan. Responden yang lebih suka menyewa hampir seluruhnya menyatakan kesanggupan maksimal Rp300.000,00 per bulan. Secara lebih rinci, 34% mampu mengangsur di bawah

Rp100.000,00 per bulan, 38% responden dapat menyewa dengan tarif sewa per bulan sampai dengan Rp200.000,00 dan 24% lainnya sanggup membayar sewa maksimal Rp300.000,00 per bulan.

## **SIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Sebagaimana diuraikan secara luas dan terbuka pada bagian sebelumnya, sejumlah hal yang patut mendapatkan perhatian mengenai kawasan kumuh dan kesiapan dan kesediaan pemangku kepentingan untuk melakukan peremajaan kawasan melalui pembangunan rusun adalah sebagai berikut.

Pertama, kawasan kumuh tumbuh seiring dengan pertumbuhan penduduk, kurangnya pengendalian tata ruang kota, minimnya penyediaan infrastruktur kota yang memadai, dan kecenderungan masyarakat yang berusaha untuk mendekati pusat-pusat kegiatan ekonomi, serta adanya disparitas pendapatan antara desa dan kota. Dengan demikian, problem kekumuhan dapat dikatakan sebagai problem kenegaraan.

Kedua, secara umum, para pemangku kepentingan (pemkot, pengembang, PLN, PDAM, dan masyarakat) siap melakukan peremajaan kawasan melalui pembangunan rusun.

### **a. Pemkot**

- Aspek anggaran dan lahan menjadi kendala besar bagi pemkot dalam memfasilitasi penyediaan rumah susun.
- Pentingnya dukungan pemkot dalam penyediaan PSU dan perizinan.
- Pemkot mengharapkan bahwa pemerintah melakukan pembangunan rusun, sementara pemkot memberikan dukungan lahan, dan perizinan.

### **b. Pengembang**

- Pengembang telah memiliki tingkat pengalaman yang cukup memadai dalam membangun hunian untuk masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), peremajaan kawasan kumuh, pembangunan rusun, dan kerja sama dengan pemkot dalam peremajaan permukiman kumuh.
- Berdasarkan parameter ketersediaan dan kemampuan SDM, penguasaan teknologi dan akses sumber pembiayaan, pengembang menyatakan sangat mampu untuk dilibatkan dalam program peremajaan permukiman kumuh melalui pembangunan rusun.
- Ketersediaan lahan dan sikap masyarakat merupakan kendala yang dapat menghambat proses peremajaan permukiman kumuh.
- Berdasarkan indikator pengalaman, kemampuan, dan kendala yang dihadapi, dapat disimpulkan bahwa pengembang telah siap untuk terlibat dalam peremajaan permukiman kumuh melalui pembangunan rusun.

### **c. PLN dan PDAM**

- PLN dan PDAM bersedia untuk melayani kebutuhan pelanggan rusun.
- PLN dan PDAM cukup berpengalaman dalam melayani kawasan kumuh.
- Dukungan perizinan dan lahan penting bagi PLN dalam rangka memasang peralatan seperti trafo/gardu.
- Problem yang dihadapi oleh PLN berkisar pada jaringan distribusi.

- PDAM mengalami hambatan jaringan distribusi dan instalasi pengolah air.

d. Masyarakat

- Masyarakat nyaman tinggal di kawasan kumuh.
- Masyarakat setuju rusun sebagai salah satu alternatif tempat tinggal.
- Rumah susun belum menjadi prioritas tempat tinggal. Setengah lebih responden masih menyukai tinggal di *landed house* dibandingkan di dirusun meskipun jauh dari lokasi pekerjaan.
- Rusun menjadi pilihan sebagian besar masyarakat berpendidikan rendah.

Ketiga, dalam rangka melakukan peremajaan melalui rusun, diperlukan kerja sama dan insentif. Peran masing-masing pemangku kepentingan adalah sebagai berikut.

- a. Pemerintah memberikan insentif perizinan dan lahan bagi pengembang.
- b. Pemerintah memberikan insentif bagi PDAM dalam meningkatkan kapasitas pengolah air dan jaringan.
- c. Pemerintah dan pengembang melakukan kerja sama dalam penyediaan lahan/izin bagi PLN untuk memasang gardu/trafo dan penanaman tiang listrik.
- d. Pemerintah melakukan sosialisasi rencana pembangunan rusun.
- e. Masyarakat masih menganggap rusun merupakan budaya yang relatif baru sehingga membutuhkan sosialisasi yang intensif.
- f. Pemerintah dan pengembang secara bersama-sama melakukan sosialisasi menentukan pentingnya tarif sewa/beli kepada masyarakat.

Berdasarkan kajian yang tersaji rinci dan komprehensif serta simpulan mengenai kesiapan dan kesediaan para pemangku kepentingan, terdapat beberapa hal yang perlu ditindaklanjuti agar peremajaan kawasan melalui pembangunan rusun dapat dilakukan secara aman, damai, dan konstitusional.

a. Pemkot

- Pemerintah kota perlu melakukan sosialisasi dan koordinasi mengenai rencana dan implementasi peremajaan kawasan melalui rusun sehingga masing-masing pihak berkepentingan memahami dan mendukung peremajaan kawasan melalui pembangunan rusun.
- Pemerintah kota perlu memberikan dukungan baik dukungan insentif bagi pengembang berupa perizinan dan lahan kebijakan dan PSU.
- Pemerintah kota perlu memberlakukan sistem perizinan yang modern, cepat, efektif, dan efisien.
- Pemerintah kota perlu melakukan sosialisasi kepada masyarakat di kawasan kumuh tentang rusun sebagai alternatif solusi penyediaan perumahan dan permukiman serta mengatasi kekumuhan.

b. Pengembang

- Pengembang dan pemerintah perlu melakukan kerja sama dalam penyediaan lahan bagi PLN untuk memasang gardu/trafo dan penanaman tiang listrik.
- Pengembang dan pemerintah secara bersama-sama melakukan penentuan tarif yang adil dan sosialisasi kepada masyarakat.

c. PLN dan PDAM

- PLN dan PDAM bersama dengan pemerintah kota hendaknya merumuskan pedoman bersama pelaksanaan dan pembiayaan pembuatan jaringan distribusi dan instalasi pengolahan air.
- PLN dan PDAM bersama pemerintah kota hendaknya melakukan kerja sama investasi untuk pengadaan jaringan listrik dan instalasi pengolahan air.

d. Masyarakat

Masyarakat berpenghasilan rendah hendaknya meningkatkan kesadarannya untuk menerima rusun sebagai alternatif tempat tinggal yang layak.

## PUSTAKA ACUAN

BPS Kota Semarang. [Http://semarangkota.bps.go.id/agenda-36-susenas-2012-tw-iv.html](http://semarangkota.bps.go.id/agenda-36-susenas-2012-tw-iv.html). Diunduh 1 Januari 2013.

Direktorat Pengembangan Permukiman Direktorat Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum. 2006. “Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan”. <http://ciptakarya.pu.go.id>. Diunduh 1 Januari 2013.

Hariyanto, Asep. 2008. “Strategi Penanganan Kawasan Kumuh sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan dan Permukiman yang Sehat (Contoh Kasus: Kota Pangkalpinang)”. *Jurnal PWK Unisba* Vol 7, No 2.

Kementerian Perumahan Rakyat. 2010. “Laporan Akhir: Revisi Kemenpera No. 06/KPTS/BKP4N/1995 Tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian dan AD/ART Perhimpunan Penghuni Rumah Susun”. Laporan Pekerjaan. PT Prana Sakti untuk Kementerian Perumahan Rakyat.

Kompas. 2010. “Perlu Penataan Khusus: Rusun Menanggal Semakin Padat dan Kondisinya Memprihatinkan”. *Kompas*. Edisi Jawa Timur, Rabu, 3 Maret.

Kurniasih, Sri. 2007. “Usaha Perbaikan Permukiman Kumuh di Petukangan Utara – Jakarta Selatan”. [Http://peneliti.budiluhur.ac.id/wp-content/uploads/2007/06/srikurniasih-sna2007.pdf](http://peneliti.budiluhur.ac.id/wp-content/uploads/2007/06/srikurniasih-sna2007.pdf)? Diunduh 1 Januari 2013.

Laboratorium Perumahan ITS. 1997. “Matrik Identifikasi dan Indikator Permukiman Kumuh”. Laporan. Surabaya: ITS.

PDAM Tirta Moedal Kota Semarang. <http://perpamsi.or.id/pdam-members/read/142/pdam-kota-semarang.html> Diunduh 1 Januari 2013.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 22/Permen/M/2008 Tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Pemerintah No. 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Peraturan Pemerintah Nomor 38/2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintah Antara Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi, dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Peraturan Presiden Nomor 5 Tahun 2010 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) Tahun 2010-2014.

- Pusat Komunikasi Publik. 2006. "Aspek Manusia Penting dalam Penataan Permukiman Kumuh Perkotaan". [Http://www.penataanruang.net](http://www.penataanruang.net). Diunduh 1 Januari 2013.
- Suparlan, Parsudi. 1986. "Gelandangan: Sebuah Konsekuensi Perkembangan Kota", dalam *Gelandangan Pandangan Ilmuan Sosial*. Jakarta: LP3ES.
- Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional (RPJPN) Tahun 2005-2025.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Wahyudi, M. Zaid. 2012. "Hampir 54 Persen Penduduk Indonesia Tinggal di Kota". [Http://nasional.kompas.com/read/2012/08/23/21232065](http://nasional.kompas.com/read/2012/08/23/21232065). Diunduh 1 Januari 2013.