

## KARAKTERISTIK PERMUKIMAN KUMUH (STUDI KASUS : KECAMATAN SEMARANG UTARA KOTA SEMARANG)

<sup>1</sup>Nur Nafsi

<sup>1</sup> Alumni Jurusan Planologi, Fakultas Teknik, Universitas Islam Sultan Agung  
nurnafsilatif@gmail.com

<sup>2</sup>Aspin, <sup>3</sup>Santi, <sup>4</sup>Siti Belinda

<sup>2,3,4</sup> Jurusan Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Halu Oleo  
<sup>2</sup>aspin\_arsitektur@uho.ac.id; <sup>3</sup>santi\_ft@uho.ac.id; <sup>4</sup>belinda\_amri@uho.ac.id

### ABSTRAK

Kecamatan Semarang Utara merupakan Kecamatan dengan potensi sosial ekonomi yang tinggi karena didalamnya terdapat pelabuhan, stasiun kereta api dan kawasan-kawasan komersial, potensi sosial ekonomi yang tinggi menyebabkan tingginya aktivitas di lokasi tersebut. Akibatnya wilayah tersebut menarik untuk dijadikan sebagai tempat bermukim, seiring berjalannya waktu banyak pendatang yang ingin tinggal dan menetap di wilayah tersebut, yang kemudian berimbas pada meningkatnya kebutuhan lahan, dan akhirnya mendirikan bangunan di lahan-lahan yang terbatas dan berpotensi untuk menimbulkan kawasan-kawasan kumuh. Tujuan penelitian untuk mengetahui karakteristik Permukiman Kumuh di Kecamatan Semarang Utara. Untuk mencapai tujuan tersebut dilakukan analisis karakteristik permukiman kumuh yang meliputi kepadatan penduduk, infrastruktur, kondisi bangunan, dan legalitas lahan. Dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan rasionalistik. Hasil dari penelitian ini menunjukkan Permukiman kumuh di Kecamatan Semarang Utara memiliki karakteristik permukiman kumuh yang bervariasi diantaranya kepadatan bangunan yang tinggi, sampah dan limbah akibat aktivitas warga yang tidak dikelola dengan baik, kondisi jalan dan drainase yang buruk, pengelolaan sanitasi yang kurang memadai, dan sebagian besar bangunan di kawasan kumuh Kecamatan Semarang Utara belum bersertifikat serta ada sebagian bangunan yang berdiri diatas lahan ilegal. Penyebaran Permukiman kumuh tersebut cenderung tumbuh mendekati kawasan-kawasan strategis di Kecamatan Semarang Utara.

**Kata Kunci :** Permukiman kumuh, Semarang Utara

### ABSTRACT

*North Semarang Subdistrict is a District with high socio-economic potential because there are ports, train stations, and commercial areas, high socio-economic potential that increases comfort in these locations. In accordance with an attractive area to be used as a place to settle, over time many migrants want to live and settle in the area, which then impacts according to land needs, and finally builds buildings on limited land and is adapted for slum areas. The research objective was to study the characteristics of Slum Settlements in North Semarang District. To achieve these objectives, an analysis of the characteristics of slum settlements includes population density, infrastructure, building conditions, and land legality. In this study using a qualitative descriptive method by discussing rationalism. The results of this study show that slum settlements in North Semarang Subdistrict have different characteristics of slums depending on high buildings, waste and wastewater related to activities of residents who do not manage well, poor road conditions and drainage, improper handling, and the results of large buildings in the North Semarang Sub-district slum area have not yet been approved, and most of them are built on illegal land. Spread of slums for strategic conservation areas in North Semarang District.*

**Keywords:** Slum settlements, North Semarang

### PENDAHULUAN

Manusia hidup dan tinggal di atas permukaan bumi dengan berbagai sumber daya yang mendukung kehidupan mereka. Kondisi kehidupan manusia tersebar di beberapa lokasi di permukaan bumi seperti dataran rendah, dataran tinggi atau pegunungan, kawasan pesisir, dan titik lokasi lainnya. Pada akhirnya tempat tinggal manusia tersebut membentuk suatu pola permukiman tertentu. (Hanifah, 2015). Tingginya jumlah penduduk di pusat kota mengharuskan terpenuhinya kebutuhan akan permukiman yang layak huni, khususnya untuk menampung kaum urbanis yang pekerjaannya terkonsentrasi pada sektor perdagangan dan jasa di kawasan komersial yang ada di pusat kota. Ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap di pusat kota ini menimbulkan daya tarik bagi masyarakat untuk bermukim di kawasan tersebut. (Surtiani, 2006).

Kecamatan Semarang Utara merupakan Kecamatan dengan potensi sosial ekonomi yang tinggi karena didalamnya terdapat pelabuhan, stasiun kereta api dan kawasan-kawasan komersial, potensi sosial ekonomi yang

tinggi menyebabkan tingginya aktivitas di lokasi tersebut. Akibatnya wilayah tersebut menarik untuk dijadikan sebagai tempat bermukim, seiring berjalannya waktu banyak pendatang yang ingin tinggal dan menetap di wilayah tersebut, yang kemudian berimbas pada meningkatnya kebutuhan lahan, dan akhirnya mendirikan bangunan di lahan-lahan yang terbatas dan berpotensi untuk menimbulkan kawasan-kawasan kumuh. Berdasarkan data kawasan kumuh di Kota Semarang sesuai dengan SK Walikota pada tahun 2014 terkait penetapan lokasi kawasan perumahan dan permukiman kumuh di Kota Semarang menerangkan bahwa dari 16 jumlah Kecamatan di Kota Semarang, 15 Kecamatan diantaranya masuk dalam deliniasi permukiman kumuh yang luasannya mencapai 415,83 Ha, dengan luasan permukiman kumuh terbesar berada di Kecamatan Semarang Utara yang luasannya mencapai 147,4 Ha yang tersebar di beberapa kelurahan di Kecamatan Semarang Utara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara, sehingga dapat dijadikan masukan dan nantinya ditujukan untuk mendapatkan suatu arahan penanganan permukiman kumuh baik secara fisik maupun non fisik, meminimalkan permasalahan dan mengurangi dampak yang sekiranya dapat ditimbulkan.

## TINJAUAN PUSTAKA

### A. Definisi Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh (slum area) adalah permukiman yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan untuk hunian, baik secara teknis maupun nonteknis. (Tjuk Kuswanto, 2005 dalam Nasrullah 2015:335) menyatakan bahwa permukiman kumuh merupakan permukiman dengan kepadatan penduduk dan kepadatan bangunan yang tinggi, kualitas konstruksi yang rendah, sarana dan prasarana permukiman yang minimum memadai merupakan akibat dari kemiskinan. Keterbatasan sumber daya manusia dan kemampuan penduduk kurang mampu (kurangnya pendapatan), maka menyebabkan warga atau penduduk tersebut akan menempati lahan-lahan ilegal dan membentuk kawasan-kawasan kumuh (permukiman kumuh dan liar) dan berkembang berbagai permasalahan sosial ekonomi masyarakat yang dianggap rendah, yang pada akhirnya akan mengakibatkan penyakit masyarakat (pathology social) yaitu suatu bentuk penyimpangan perilaku manusia akibat dari keadaan lingkungan yang sudah tidak mendukung lagi (Ridlo, 2011:11).

### B. Karakteristik Permukiman Kumuh

Karakteristik permukiman kumuh adalah keadaan permukiman dengan kepadatan penduduk dan bangunan yang tinggi dan ukuran-ukuran rumah atau bangunan yang dapat dikatakan kecil, atap rumah di kawasan kumuh biasanya terbuat dari bahan yang hampir sama dengan dinding. Karakteristik permukiman kumuh yang paling terlihat adalah kondisi rumah atau bangunannya yang tidak permanen, dengan kepadatan bangunan yang tinggi dan tidak terstruktur, sarana dan prasarana lingkungan yang sangat minimum memadai (Avelar, 2008 dalam Gusmaini 2010).

Karakteristik permukiman kumuh menurut (Prof. DR. Parsudi Suparlan dalam Susilowati, 2009) adalah:

1. Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai.
2. Kondisi hunian rumah atau permukiman dan pengguna ruang-ruangnya menggambarkan penghuninya yang kurang mampu atau miskin.
3. Adanya tingkat frekuensi dan kepadatan volume yang tinggi dalam penggunaan ruang-ruang yang ada di permukiman kumuh sehingga mencerminkan adanya kesemrawutan tata ruang dan ketidakberdayaan ekonomi penghuninya.
4. Permukiman kumuh adalah suatu satuan komunitas yang hidup secara individu dengan batas-batas kebudayaan dan sosial yang jelas yaitu terwujud sebagai:
  - a. Sebuah komunitas tunggal yang berada di tanah milik negara, oleh karena itu dapat digolongkan sebagai hunian liar dan ilegal.
  - b. Satuan komunitas tunggal yang merupakan bagian dari sebuah RW atau RT.
  - c. Sebuah satuan komunitas tunggal yang terlihat sebagai sebuah RW atau RT atau bahkan terlihat sebagai sebuah kelurahan, dan bukan hunian liar.
5. Penghuni permukiman kumuh secara sosial dan ekonomi tidak homogen. Warganya mempunyai mata pencaharian dan tingkat pendapatan yang beranekaragam, begitu juga asal tempat tinggalnya. Dalam kawasan permukiman kumuh juga dapat diketahui adanya golongan sosial yang berdasarkan kemampuan ekonomi mereka yang berbeda-beda tersebut.
6. Sebagian besar penghuni permukiman kumuh adalah mereka yang bekerja di sektor informal atau mempunyai mata pencaharian tambahan di sektor informal.

Menurut (Budi Sinulingga, 2005 dalam Nasrullah, 2015:340), ciri-ciri atau karakteristik permukiman kumuh adalah sebagai berikut :

1. Penduduk sangat padat antara 250-400 jiwa/Ha. Pendapat para ahli perkotaan menyatakan bahwa apabila kepadatan suatu kawasan telah mencapai 80 jiwa/Ha, timbul masalah akibat kepadatan ini, antara perumahan yang dibangun tidak mungkin lagi memiliki persyaratan fisiologis, psikologis, dan perlindungan terhadap penyakit.

2. Jalan-jalan sempit yang tersembunyi dibalik atap-atap rumah yang sudah bersinggungan satu sama lain.
3. Fasilitas drainase sangat tidak memadai dan terdapat jalan-jalan tanpa drainase sehingga apabila hujan, kawasan ini dengan mudah tergenang air.
4. Fasilitas pembuangan air kotor/tinja sangat minim sekali, diantaranya yang langsung membuang tinja ke saluran dekat dengan rumah.
5. Fasilitas penyediaan air bersih sangat minim, memanfaatkan air sumur dangkal, air hujan, atau membeli secara kalengan.
6. Tata bangunan sangat tidak teratur dan bangunan pada umumnya tidak permanen dan sangat darurat.
7. Pemilikan hak atas lahan sering ilegal, artinya status tanahnya masih merupakan tanah negara dan para pemilik tidak memiliki status apa-apa.

Karakteristik permukiman kumuh dikemukakan oleh (Surtiani, 2006 dalam Togobu, 2015:4) bahwa ciri-ciri atau karakteristik permukiman kumuh terdiri atas tiga bagian mendasar yaitu :

1. Karakter fisik yaitu karakter dari sarana dan prasarana yang terlihat dari kondisi fisiknya seperti suplai air bersih, sanitasi, listrik, jalan lingkungan.
2. Karakter sosial, pada umumnya masyarakat yang tinggal di kawasan permukiman kumuh adalah penduduk dengan pendapatan yang rendah, sebagai pekerja atau buruh di sektor informal.
3. Karakter lahan, biasanya masyarakat tinggal dan mendirikan bangunan di lahan-lahan yang ilegal, seperti mereka mendirikan bangunan rumahnya bukan dilahan miliknya sendiri tetapi tanah milik pemerintah atau milik swasta yang biasa tidak digunakan karena dianggap tidak produktif dan mereka tidak memiliki sertifikat tanda kepemilikan tanah. Adapun kriteria kumuh berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman.

Dari beberapa teori tentang karakteristik permukiman kumuh tersebut kemudian penulis membuat parameter yang dijadikan acuan untuk melakukan analisis karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang (lihat Tabel 1).

*Tabel 1. Parameter dalam analisis karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara*

Karakteristik Permukiman Kumuh Kec. Semarang Utara Kota Semarang				
Prof. DR. Parsudi Suparlan dalam Susilowati, 2009	Budi Sinulingga, 2005 dalam Nasrullah, 2015:340	Surtiani, 2006 dalam Togobu, 2015:4	Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Permukiman	Parameter
Adanya tingkat frekuensi dan kepadatan volume yang tinggi dalam penggunaan ruang-ruang yang ada di pemukiman kumuh sehingga mencerminkan adanya kesemrawutan tata ruang dan ketidakberdayaan ekonomi penghuninya	Penduduk sangat padat antara 250-400 jiwa/Ha	Karakter sosial		Kepadatan Penduduk
Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai	Jalan-jalan sempit yang tersembunyi dibalik atap-atap rumah yang sudah bersinggungan satu sama lain	Karakter fisik	Kondisi permukaan jalan yang tidak dapat dilalui kendaraan dengan aman dan nyaman  Lebar jalan yang tidak memadai  Ketidak tersediaan akses untuk mobil pemadam kebakaran Kelengkapan jalan yang tidak memadai	Jaringan jalan
Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai	Fasilitas drainase sangat tidak memadai		Ketidak tersediaan sistem pengelolaan air limbah  Ketidak tersediaan kualitas buangan sesuai standar yang berlaku Tercemarnya lingkungan sekitar	Fasilitas Drainase
Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai	Fasilitas pembuangan air kotor/tinja sangat minim sekali, diantaranya yang langsung membuang tinja ke saluran dekat dengan rumah.	Karakter fisik	Ketidak tersediaan sistem pengelolaan air limbah  Ketidak tersediaan kualitas buangan sesuai standar yang berlaku Tercemarnya lingkungan sekitar	Fasilitas Sanitasi
Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai	Fasilitas penyediaan air bersih sangat minim, memanfaatkan air sumur dangkal, air hujan, atau membeli secara kalengan.	Karakter fisik	Ketidak tersediaan akses air minum  Ketidak tersediaan pasokan air untuk pemadaman yang memadai  Tidak terpenuhinya kebutuhan air minum setiap individu Tidak terpenuhinya kualitas air minum sesuai standar kesehatan	Penyediaan Air Bersih
Kondisi hunian rumah atau permukiman dan pengguna ruang-ruangnya menggambarkan penghuninya yang kurang	Tata bangunan sangat tidak teratur dan bangunan pada umumnya tidak permanen dan sangat darurat	Karakter fisik	Ketidak aturan dalam hal dimensi orientasi dan bentuk	Kondisi Bangunan

mampu atau miskin.			Kepadatan tinggi yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam rencana tata ruang	
			Ketidak sesuaian dengan persyaratan teknis sistem struktur, pengamanan petir, penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan bangunan	
Permukiman kumuh adalah suatu satuan komunitas yang hidup secara individu dengan batas-batas kebudayaan dan sosial yang jelas	Pemilikan hak atas lahan sering ilegal	Karakter lahan		Legalitas Lahan
Fasilitas umum yang kondisinya kurang atau tidak memadai			Ketidak tersediaan sistem pengelolaan persampahan	Pengelolaan Persampahan
			Ketidak tersediaan sarana dan prasarana pengelolaan persampahan	
			Tercemanya lingkungan sekitar oleh sampah	

Sumber : Analisa Penulis, 2018

**METODE PENELITIAN**

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif rasionalistik. Maka dari itu peneliti menggunakan metode berfikir induktif yaitu penjelasan dari yang umum sampai ke penjelasan yang khusus, sehingga pada akhirnya bisa ditarik sebuah kesimpulan. Tahapan analisis yang dilakukan untuk menemukan karakteristik permukiman kumuh di Kecamatan Semarang Utara yaitu dimulai dengan menelaah seluruh data yang terkumpul dari berbagai sumber, yaitu dari wawancara, pengamatan yang sudah ditulis dalam catatan lapangan, dokumen pribadi, dokumen resmi, gambar, foto, citra satelit dan sebagainya, sehingga menghasilkan analisis secara luas, umum serta terperinci mengenai karakteristik permukiman kumuh di Kecamatan Semarang Utara.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**A. Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Tanjung Mas**

Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, khususnya Kelurahan Tanjung Mas (lihat tabel 2).

Tabel 2. Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kelurahan Tanjung Mas

Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Tanjung Mas		
No	Parameter	Keterangan
1.	Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk mencapai sekitar 764 Jiwa/Ha. Masuk dalam kategori kepadatan penduduk yang sangat tinggi. Dengan kepadatan penduduk yang tinggi tersebut sedangkan ketersediaan lahan yang terbatas membuat masyarakat di kawasan kumuh Kelurahan Tanjung Mas mendirikan bangunan dengan ukuran rata-rata sekitar 18m <sup>2</sup> untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam hal ini tempat tinggal. Kepadatan penduduk ini menyebabkan tidak ada ruang yang tersisa untuk bisa dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau.
2.	Jaringan Jalan	Di Kelurahan Tanjung Mas ini permukiman kumuhnya terbagi atas dua kawasan yaitu, kawasan Kebonharjo yang permukimannya berdekatan dengan stasiun kereta api Tawang, dan kawasan Tambak Lorok yang berdekatan dengan jalan arteri (jalur pantura) dan berbatasan langsung dengan Laut Jawa. Lebar jalan lingkungan dan jalan setapak kurang dari 3 meter, sebagian besar kondisi jalan mengalami kerusakan.
		
3.	Jaringan Drainase	Drainase dengan lebar rata-rata 30 cm. Konstruksi drainase menggunakan batu bata dengan sebagian besar dalam kondisi buruk, sering terjadi genangan.
4.	Jaringan Air Bersih	Sebagian besar warga menggunakan sumber air yang berasal dari sumur artesis dengan kualitas air yang sedikit terasa asin.

- 5. Sanitasi Kawasan kumuh kelurahan Tanjungmas masih ada rumah tangga yang tidak memiliki Jamban pribadi khususnya kawasan tambak lorok, hal ini disebabkan oleh ancaman air rob yang sewaktu-waktu bisa terjadi mengakibatkan limbah manusia tersebut bisa meluap. Oleh sebab itu mereka biasanya menggunakan MCK umum bahkan warga membuang air besar di saluran drainase, sungai maupun laut karena akses MCK yang jauh.
- 6. Pengelolaan Sampah Sebagian besar warga belum memiliki sarana dan prasarana pengelolaan persampahan yang memadai.
- 7. Kondisi Bangunan Masih ditemukan bangunan yang semi permanen dan non permanen dengan kepadatan bangunan yang tinggi.
- 8. Legalitas Lahan Bangunan warga berdiri di atas lahan yang tidak memiliki sertifikat dan sudah memiliki sertifikat namun dianggap tidak resmi karena lahan tersebut merupakan lahan sengketa antara warga dan PT. KAI maupun PT. Pelindo.

Sumber : Analisa Penulis (2018)

B. Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Bandarharjo

Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, khususnya Kelurahan Bandarharjo (lihat tabel 3).

Tabel 3. Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kelurahan Bandarharjo

Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Bandarharjo		
No	Parameter	Keterangan
1.	Kepadatan Penduduk	Kepadatan Penduduk mencapai sekitar 219 Jiwa/Ha. Masuk dalam kategori kepadatan penduduk yang cukup tinggi atau sedang. Dengan kepadatan penduduk yang cukup tinggi tersebut sedangkan ketersediaan lahan yang terbatas membuat masyarakat di kawasan kumuh Kelurahan Bandarharjo mendirikan bangunan dengan ukuran rata-rata sekitar 18m <sup>2</sup> untuk memenuhi kebutuhan mereka dalam hal ini tempat tinggal, sehingga tidak ada ruang yang tersisa untuk bisa dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau. Kepadatan juga menyebabkan terbatasnya lahan untuk pembuangan sampah sementara, akhirnya warga seringkali membuang sampah di tempat yang tidak semestinya seperti di rumah-rumah kosong dan disungai. Hal tersebut tentunya menimbulkan pencemaran air tanah dan pencemaran udara yang ditimbulkan oleh bau busuk sampah
2.	Jaringan Jalan	Lebar jalan lingkungan rata-rata 3,5 meter dan jalan setapak 2 meter, konstruksi jalan menggunakan perkerasan paving namun sebagian jalan dalam kondisi rusak.  <p>Kondisi jalan setapak dengan lebar 2 meter yang sebagian sisi jalannya dipakai untuk parkir motor.</p> <p>Kondisi jalan lingkungan dengan lebar 3,5 meter dalam keadaan bergelombang dan tergenang air.</p> <p>Kondisi jalan setapak dengan lebar 2 meter dalam keadaan rusak dan tergenang air.</p> <p>Kondisi jalan lingkungan dengan lebar 3,5 meter dalam keadaan lubang akibat pergeseran paving.</p>
3.	Jaringan Drainase	Sebagian besar menggunakan drainase tertutup dengan lebar rata-rata 30 cm. Menggunakan konstruksi pasangan batu kali plaster sebgain besar dalam kondisi buruk.
4.	Jaringan Air Bersih	Kondisi penyediaan air bersih di Kawasan Kumuh Kelurahan Bandarharjo sebagian besar warga menggunakan air artesis dari sumur bor untuk memenuhi kebutuhan air bersih mereka. Jaringan PDAM sebenarnya sudah masuk dan tersedia dikawasan ini, tetapi dengan alasan biaya masyarakat di kawasan kumuh lebih memilih sumur bor sebagai sumber pemenuhan kebutuhan air bersih mereka karena lebih murah. Hal yang menyebabkan masyarakat lebih memilih sumur bor adalah biaya pembayaran perbulan yang lebih murah sedangkan untuk PDAM biaya pemasangan dan iuran perbulan yang dianggap mahal oleh sebagian besar warga.
5.	Sanitasi	Kondisi pengeleloaan sanitasi di kawasan kumuh Kelurahan Bandarharjo sudah hampir semua memiliki jamban pribadi, namun masih ada beberapa warga yang tidak mempunyai jamban pribadi dan tidak mempunyai akses ke MCK umum. Hal tersebut mengakibatkan warga masih menumpang kepada tetangga untuk buang air besar, jika untuk mencuci pakaian dan mencuci alat-alat rumah tangga warga memanfaatkan teras rumah untuk melakukan aktivitas tersebut. Penyebab masih banyaknya rumah tangga yang belum memiliki akses MCK umum ialah belum optimalnya pelayanan sanitasi berupa MCK umum selain itu juga jarak antara rumah yang tidak memiliki akses MCK sangat jauh, sehingga warga terpaksa memilih untuk menumpang buang hajat di rumah tetangga yang memiliki MCK pribadi.
6.	Pengelolaan Sampah	Pengelolaan persampahan belum optimal, masih banyak warga yang memiliki tempat sampah yang tidak memenuhi standar



- 7. Kondisi Bangunan Masih banyak ditemukan bangunan non permanen dengan kepadatan bangunan yang tinggi.
- 8. Legalitas Lahan Bangunan warga berdiri di atas lahan yang tidak memiliki sertifikat dan sudah memiliki sertifikat namun dianggap tidak resmi karena lahan tersebut merupakan lahan sengketa antara warga dan PT. KAI maupun PT. Pelindo.

Sumber : Analisa Penulis (2018)

C. Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Kuningan

Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, khususnya Kelurahan Kuningan (lihat tabel 4).

Tabel 4. Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kelurahan Kuningan

Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Kuningan		
No	Parameter	Keterangan
1.	Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk mencapai sekitar 167 Jiwa/Ha. Masuk dalam kategori kepadatan penduduk yang sedang. Dengan kepadatan penduduk yang sedang ini membuat warga di kawasan kumuh mendirikan bangunan dengan ukuran rata-rata sekitar 20m2 untuk menyediakan tempat tinggal bagi keluarga mereka.
2.	Jaringan Jalan	Konstruksi jalan berupa paving dengan lebar jalan rata-rata 2,5 meter, sebagian jalan dalam kondisi rusak sedang.
3.	Jaringan Drainase	Lebar drainase lingkungan rata-rata 30 cm dengan konstruksi pasangan batu bata dengan kondisi rusak sedang.
4.	Jaringan Air Bersih	Kawasan kumuh kelurahan Kuningan masih ada yang belum teraliri air bersih dan belum mengakses PDAM, namun hanya sebagian kecil saja dari jumlah warga di kawasan kumuh tersebut yang belum menggunakan PDAM, hal tersebut disebabkan oleh warga belum sanggup berlangganan PDAM karena pendapatan yang rendah. Sehingga warga yang tidak memiliki sambungan PDAM masih menggunakan sumur gali dan sumur bor dengan kualitas air yang kurang baik. Kondisi air sumur pada kelurahan Kuningan tidak layak konsumsi karena berasa asin hal tersebut disebabkan oleh tercemarnya air bawah tanah yang sudah terkontaminasi oleh limbah. Untuk mendapatkan air bersih warga harus mengebor tanah sedalam 90-120 meter. Warga yang tidak menggunakan PDAM masih menggunakan air sumur untuk keperluan sehari-hari.
5.	Sanitasi	Kawasan kumuh kelurahan kuningan masih banyak rumah tangga yang tidak memiliki jamban pribadi sehingga rumah tangga tersebut hanya menggunakan MCK (Mandi, Cuci, Kakus) umum. Kondisi tersebut disebabkan oleh keadaan rumah yang sempit sehingga tidak ada ruang untuk membuat jamban pribadi. Pada kondisi rumah tangga yang tidak memiliki jamban mereka hanya melakukan mandi dan mencuci dirumah sedangkan untuk buang air besar warga harus pergi ke MCK umum.
6.	Pengelolaan Sampah	Pengelolaan persampahan belum optimal, sarana dan prasarana persampahan masih minimum memadai



- 7. Kondisi Bangunan Masih ditemukan rumah dengan kondisi non permanen dengan kepadatan bangunan tinggi.
- 8. Legalitas Lahan Masih ada warga yang belum mempunyai sertifikat maupun surat keterangan kepemilikan lahan

Sumber : Analisa Penulis (2018)

D. Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Dadapsari

Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, khususnya Kelurahan Dadapsari (lihat tabel 5).

Tabel 5. Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kelurahan Dadapsari

Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Dadapsari		
No	Parameter	Keterangan
1.	Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk mencapai sekitar 51 Jiwa/Ha. Masuk dalam kategori tingkat kepadatan penduduk yang rendah. Rumah-rumah di kawasan kumuh ini berpenghuni rata-rata sekitar 5 orang/rumah sesuai dengan ukurannya, setidaknya rumah di kawasan ini tidak berpenghuni melebihi kapasitas hingga mengakibatkan kepadatan penduduk yang tinggi.
2.	Jaringan Jalan	Lebar jalan lingkungan dan jalan setapak kurang dari 3 meter dengan konstruksi perkerasan menggunakan paving block, sebagian jalan dalam kondisi rusak sedang
3.	Jaringan Drainase	Lebar drainase rata-rata 25 cm dengan konstruksi pemasangan batu bata dan bis U dalam kondisi rusak sedang.
4.	Jaringan Air Bersih	Masih ada sebagian warga yang menggunakan sumber air dari sumur bor dengan kualitas air yang agak keruh.
5.	Sanitasi	Pengelolaan sanitasi di kawasan kumuh Kelurahan Dadapsari sudah bisa dikatakan memadai, sebagian besar warga sudah memiliki jamban pribadi dan pembuangannya sudah tersalurkan ke septictank yang dipakai secara pribadi maupun secara berkelompok. Adapun warga yang tidak memiliki jamban pribadi hanya sebagian kecil dan sudah terlayani oleh MCK umum.
6.	Pengelolaan Sampah	Pengelolaan persampahan belum optimal, kapasitas jumlah dan volume TPS belum terpenuhi.
7.	Kondisi Bangunan	Masih ditemukan rumah dengan keadaan yang semi permanen dengan kepadatan bangunan yang tinggi,



8. Legalitas Lahan

Kondisi bangunan semi permanen yang dindingnya masih menggunakan papan dengan keadaan lantai yang semakin tinggi hingga menyebabkan rumah semakin pendek.

Dengan kondisi rumah yang sempit dengan ruang yang terbatas, beberapa aktivitas yang seharusnya dilakukan didalam rumah terpaksa dilakukan diteras seperti mencuci

Berdasarkan keterangan dari pihak Kelurahan Dadapsari diketahui bahwa rata-rata warga mendirikan bangunan diatas tanah yang legal atau tanah milik mereka sendiri yang dimana meskipun sebagian warga belum mempunyai sertifikat namun mereka sudah mempunyai surat keterangan jual beli yang resmi dari pihak pertama dan disahkan oleh pemerintah Kelurahan dan Kecamatan.

Sumber : Analisa Penulis (2018)

E. Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Punggung Kidul

Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, khususnya Kelurahan Punggung Kidul (lihat tabel 6).

Tabel 6. Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kelurahan Punggung Kidul

Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Punggung Kidul

No	Parameter	Keterangan
1.	Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk mencapai sekitar 40 Jiwa/Ha. Masuk dalam kategori tingkat kepadatan penduduk yang rendah. Bangunan di kawasan kumuh ini begitu padat dengan kepadatan bangunan rata-rata sekitar 90 rumah/Ha dan ukuran rata-rata bangunannya sekitar 20m <sup>2</sup> namun para penghuninya tidak sebanyak dengan penghuni rumah di kawasan yang berkepadatan tinggi. Rumah-rumah di kawasan kumuh ini berpenghuni rata-rata sekitar 5 orang/rumah sesuai dengan ukurannya, setidaknya rumah di kawasan ini tidak berpenghuni melebihi kapasitas hingga mengakibatkan kepadatan penduduk yang tinggi
2.	Jaringan Jalan	Lebar jalan lingkungan 3 meter dan jalan setapak selebar 2 meter, menggunakan perkerasan berupa paving block namun dalam kondisi rusak.
3.	Jaringan Drainase	Menggunakan drainase dengan type tertutup dan drainase terbuka dengan lebar rata-rata 30 cm. Menggunakan konstruksi pasangan batu kali plaster dengan sebagian besar drainase dalam kondisi rusak sedang.
4.	Jaringan Bersih	Air Sebagian besar warga sudah menggunakan sambungan air bersih dari PDAM namun kualitas dan kuantitas debit air belum terpenuhi secara optimal.
5.	Sanitasi	Sebagian besar warga sudah memiliki jamban pribadi, warga yang belum mempunyai jamban pribadi mereka sudah memiliki akses ke MCK umum.
6.	Pengelolaan Sampah	Pengelolaan persampahan belum optimal, pengangkutan sampah dari TPS ke TPA tidak dilakukan secara rutin sehingga terjadi penumpukan sampah di TPS.
7.	Kondisi Bangunan	Kondisi tempat sampah yang sudah dibedakan melalui warna dan jenis sampah yang harus dibuang di tempat tersebut.
8.	Legalitas Lahan	Kondisi tempat pembuangan sampah sementara yang menumpuk dan belum terangkut ke TPA.
		Kondisi tempat sampah didepan rumah warga yang jenis dan tempat sampahnya belum dipisahkan.
		Kondisi bangunan yang tidak permanen serta kepadatan bangunan yang cukup tinggi.
		Warga belum mempunyai sertifikat hak kepemilikan lahan atau bangunan. warga selama ini hanya memiliki surat kwintansi tanda jual beli tanah oleh pemilik yang terdahulu, surat jual beli tanah inilah yang digunakan oleh warga sebagai tanda bukti kepemilikan lahan mereka.

Sumber : Analisa Penulis (2018)

F. Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Purwosari

Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kota Semarang, khususnya Kelurahan Purwosari (lihat tabel 7).

Tabel 7. Karakteristik Permukiman Kumuh Kecamatan Semarang Utara Kelurahan Purwosari

Karakteristik Permukiman Kumuh Kelurahan Purwosari		
No	Parameter	Keterangan
1.	Kepadatan Penduduk	Kepadatan penduduk mencapai sekitar 207 Jiwa/Ha. Masuk dalam kategori tingkat kepadatan penduduk yang cukup tinggi atau sedang Banyaknya unit rumah yang dibangun di kawasan permukiman kumuh ini menyebabkan timbulnya permukiman padat yang menyebabkan perbandingan antara luas rumah yang didiami tidak sebanding dengan banyaknya penghuni. Jarak antara rumah tinggal yang satu dengan rumah tinggal lain yang berdekatan bahkan hanya dipisahkan oleh dinding rumah atau sekat dan tidak jarang mengakibatkan penghuni dapat mendengar dan mengetahui kegiatan yang dilakukan penghuni rumah tinggal disebelahnya.
2.	Jaringan Jalan	Terdiri atas jalan setapak dan jalan lingkungan dengan lebar rata-rata untuk jalan setapak kurang dari 1,5 meter dan 2 meter untuk jalan lingkungan, konstruksi menggunakan paving dalam keadaan baik.
3.	Jaringan Drainase	Menggunakan drainase tertutup dengan lebar rata-rata 30 cm. Konstruksi drainase di kawasan permukiman kumuh ini menggunakan konstruksi batu bata dengan sebagian besar drainase dalam kondisi baik.
4.	Jaringan Air Bersih	Warga di kawasan kumuh Kelurahan Purwosari dapat diketahui bahwa penyediaan air bersih mereka sudah terlayani dari pihak PDAM meskipun belum terpenuhi secara kuantitas. Adapun sumur-sumur yang terdapat di kawasan permukiman kumuh airnya tidak di pakai warga untuk konsumsi karena kualitasnya tidak baik, air dari sumur tersebut hanya dipakai untuk aktivitas mencuci.
5.	Sanitasi	Untuk warga yang tinggal di sempadan rel kereta api khususnya, sebagian besar warga tidak memiliki jamban pribadi namun sudah memiliki akses ke MCK umum. Sedangkan untuk warga yang tinggal di sekitar sempadan sungai, pembuangan air limbah rumah tangga maupun kotoran tinja langsung dialirkan ke sungai, bahkan masih ditemukan warga khususnya anak-anak yang membuang hajat langsung kesungai. Aktivitas itu dilakukan karena warga tidak mempunyai jamban pribadi hingga mengakibatkan anak-anak yang merasa MCK umum jauh dari rumah mereka akhirnya memilih sungai yang berada dekat dengan rumah sebagai alternatif untuk membuang hajat..
6.	Pengelolaan Sampah	Pengelolaan sampah sudah cukup memadai, namun masih ada sebagian warga yang kurang kesadarannya terkait kebersihan lingkungannya
7.	Kondisi Bangunan	Jenis rumah semi permanen dan non permanen masih banyak ditemukan dikawasan kumuh ini.
		 <p>kondisi bangunan yang tersusun membentuk suatu permukiman yang mengikuti garis sempadan sungai, dengan kondisi bangunan sebagian besar semi permanen.</p> <p>kondisi bangunan yang tersusun membentuk suatu permukiman yang mengikuti garis sempadan rel kereta api, dengan kondisi bangunan sebagian besar semi permanen.</p>
8.	Legalitas Lahan	Status kepemilikan hak atas lahan di kawasan permukiman kumuh Kelurahan Purwosari sebagian besar lahan yang didirikan bangunan di atasnya merupakan tanah atau lahan milik negara, permukiman di sepanjang garis sempadan rel kereta api khususnya merupakan lahan milik PT. KAI yang dimana warga hanya menepati tanpa memiliki status apa-apa atau dapat dikatakan ilegal.

Sumber : Analisa Penulis, 2018

**KESIMPULAN**

Karakteristik permukiman kumuh Kecamatan Semarang Utara dilihat dari masing-masing kelurahan yang terdeliniasi kumuh diantaranya Kelurahan Tanjung Mas, karakteristik permukiman kumuh dikawasan tersebut secara keseluruhan yaitu kepadatan penduduk yang tinggi, kondisi persampahan dan kondisi sanitasi yang belum terkelola dengan baik. Kelurahan Bandarharjo karakteristik kumuhnya secara keseluruhan yaitu kondisi bangunan yang tidak layak huni dengan kepadatan yang tinggi dan kondisi pengelolaan persampahan yang minimum memadai. Karakteristik permukiman kumuh Kelurahan Kuningan yaitu keadaan jalan yang sebagian besar dalam kondisi rusak dan drainase yang tersumbat dipenuhi sampah dan limbah rumah tangga warga.

Karakteristik permukiman kumuh Kelurahan Dadapsari yaitu kondisi drainase yang rusak dipenuhi sampah dan limbah rumah tangga. Karakteristik permukiman kumuh Kelurahan Panggung Kidul yaitu bangunan yang tidak permanen dengan kepadatan yang tinggi dan kondisi penyediaan air bersih yang belum terpenuhi secara kualitas dan kuantitas. Kelurahan Purwosari yang secara keseluruhan karakteristik kumuhnya memiliki kepadatan bangunan yang tinggi dan kondisi bangunan yang tidak permanen. Sebagian besar bangunan di kawasan kumuh Kecamatan Semarang Utara belum bersertifikat dan ada sebagian bangunan yang berdiri diatas lahan ilegal.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Gusmaini. (2010). Identifikasi Karakteristik Permukiman Kumuh (Studi Kasus : Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur). Bogor: Skripsi Program Studi Manajemen Sumberdaya Lahan Departemen Ilmu Tanah Dan Sumberdaya Lahan Fakultas Pertanian. Institut Pertanian Bogor.
- Hanifah, W. (2015). Penilaian Lingkungan Fisik Permukiman Kumuh Di Kawasan Pesisir Kota Semarang. Yogyakarta : Skripsi Fakultas Geografi. Universitas Gadjah Mada
- Jamaluddin, A., N. (2015). *Sosiologi Perkotaan, Memahami Masyarakat Kota & Problematikanya*. Bandung : CV. Pustaka Setia
- Pemerintah Indonesia. (2011). Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Permukiman. Sekretariat Negara. Jakarta
- Pemerintah Indonesia. (2014). Surat Keputusan (SK) Walikota Semarang No.050/801/2014 Tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Di Kota Semarang. Semarang.
- Ridlo, M., A. (2011). *Perumahan dan Permukiman Di Perkotaan. Semarang*: Unissula Press.
- Surtiani, Eny Endang. 2006. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Terciptanya Kawasan Permukiman Kumuh Di Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus : Kawasan Pancuran, Salatiga). Semarang: Tesis Program Pascasarjana Magister Teknik Pembangunan Wilayah Dan Kota. Universitas Diponegoro.
- Susilowati, H. (2009). Perubahan Permukiman Kumuh Di Kecamatan Tanjung Priok. Depok : Skripsi Fakultas Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam Departemen Geografi. Universitas Indonesia.
- Togubu, S., Fella W., & Raymond C. T. (2014). Strategi Revitalisasi Kawasan Permukiman Kumuh Di Kelurahan Calaca Kota Manado. *Jurnal Program Studi PWK Jurusan Arsitektur Fakultas Teknik Universitas Sam Ratulangi Manado*, Vol. 6, No. 2, hal. 224.