

## **PENANGANAN PERMUKIMAN KUMUH MELALUI PEMBANGUNAN RUSUNAWA: STUDI KASUS RUSUNAWA KALIGAWA, KOTA SEMARANG**

**Alva Ayu Octavionesti, Fadjar Hari Mardiansjah**  
Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik  
Universitas Diponegoro, Semarang  
Email: alvaayu88@gmail.com; fadjar\_mardiansjah@yahoo.com

### **Abstract**

*Shelter is one of the most basic human needs. The high valuable asset of shelter makes it difficult to be reached by the people. In the urban areas, the limited supply and low affordability of the people tend to create slum and squatter settlements. In dealing with the slum and squatter settlements, the government provides decent housing for the low income people by using low cost rental apartment as one of the approaches. The purpose of this research is to evaluate the potential of Rusunawa (low cost rental apartment) program as one form of urban housing policy in providing low income housing for those who previously live in slum and squatter settlements. The research used descriptive quantitative method by collecting primary data from the residents of Rusunawa Kaligawe by using questionnaire. The study also conducted field observations, interviews, and secondary data collection that were obtained to strengthen the study. The results of this study show that most residents Rusunawa feel that rusunawa have better conditions compared with previous residence, supported by the availability of better infrastructure and facilities. However, one of the weaknesses is that there are no educational facilities, especially junior and senior high schools, provided around the Rusunawa. The Rusunawa Program is an effective program dealing with the urban slums and squatter problems. Rusunawa development can have more potential since it can also be expected to improve the quality of the neighborhoods through the township development approach. Rusunawa development can also be directed to a more human urban development, in addition to be the solution to improve the quality of settlements due to the availability of better and adequate facilities and infrastructure. Therefore, the development of rusunawa should be integrated into the development of residential development so as to be capable in providing the supporting facilities needed in the neighborhood*

**Keywords:** *low-cost vertical housing (Rusunawa), slum area, the quality of residential environment, Semarang*

### **Abstrak**

*Hunian merupakan salah satu kebutuhan dasar yang biasanya berharga tinggi sehingga sulit dijangkau oleh masyarakat. Keterbatasan suplai perumahan perkotaan dan rendahnya daya beli kepada perumahan yang disediakan pasar formal perumahan perkotaan mendorong munculnya kawasan permukiman kumuh (slum) ataupun permukiman liar (squatter). Dalam mengatasi permasalahan ini, pemerintah melakukan penyediaan hunian layak yang dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dimana salah satunya dengan pendekatan rusunawa. Tujuan penelitian ini adalah untuk melakukan evaluasi terhadap program pembangunan rumah susun sewa sebagai salah satu bentuk kebijakan penanganan kawasan kumuh sehingga dapat menjadikan masukan kepada pembuat dan pelaksana kebijakan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kuantitatif deskriptif dengan melakukan pengumpulan data primer dari para penghuni Rusunawa Kaligawe dengan menggunakan kuesioner. Selain itu, penelitian ini juga*

*melakukan observasi lapangan, wawancara, dan pengumpulan data sekunder didapatkan untuk memperkuat kajiannya. Hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa sebagian besar penghuni rusunawa merasa bahwa rusunawa memiliki kondisi yang lebih baik dibandingkan dengan tempat tinggal sebelumnya. Selain itu fasilitas umum dan khusus juga sudah tersedia. Namun, salah satu kekurangannya adalah tidak tersedia fasilitas pendidikan, khususnya sekolah lanjutan tingkat pertama (SLTP) dan sekolah menengah umum (SMU) di sekitar lingkungan permukiman. Rusunawa merupakan salah satu alternatif penanganan kawasan kumuh di perkotaan yang efektif. Pembangunan rusunawa dapat lebih mempunyai potensi tidak hanya dalam penanganan permukiman kumuh, rusunawa juga diharapkan mampu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman melalui pendekatan township development. Pembangunan rusunawa juga dapat diarahkan pada pembangunan perkotaan yang lebih manusiawi sekaligus solusi peningkatan kualitas permukiman karena ketersediaan sarana dan prasarana dasar yang layak bagi perumahan dan permukiman. Untuk itu, pembangunan rusunawa harus dapat diintegrasikan kepada pembangunan suatu unit lingkungan hunian yang mampu menyediakan fasilitas pendukung yang diperlukan dalam lingkungan permukiman tersebut.*

**Kata kunci: rumah susun sewa (rusunawa), permukiman kumuh, kualitas lingkungan permukiman, Semarang**

## **Pendahuluan**

Urbanisasi yang pesat memberikan implikasi terhadap pembangunan permukiman. Pertumbuhan penduduk perkotaan yang pesat, baik yang berasal dari pertumbuhan alami maupun dari pertumbuhan migrasi, mengakibatkan meningkatnya kepadatan penduduk dan permukiman serta peningkatan kebutuhan perumahan di perkotaan. Reklasifikasi desa ke kota juga dapat mengakibatkan meningkatnya kebutuhan pelayanan dasar dan sistem pengelolaan permukiman. Rendahnya kapasitas respons yang dimiliki oleh pemerintah dalam menanggapi pertumbuhan kebutuhan perumahan dan permukiman beserta infrastruktur dan fasilitasnya di perkotaan mengakibatkan berkembangnya permukiman kumuh. UN-Habitat (2015) melaporkan bahwa pertumbuhan penduduk di kawasan padat dan kumuh selama 15 tahun terakhir mengalami pertumbuhan cepat.

Dalam banyak kasus, pertumbuhan penduduk perkotaan ini

tidak diiringi dengan penyediaan infrastruktur dan fasilitas perkotaan yang memadai, sehingga pertumbuhan penduduk perkotaan ini juga mengarah pada kemerosotan kualitas lingkungan permukiman, tidak efisiennya penggunaan tanah di kawasan perkotaan, serta perkembangan kawasan kumuh perkotaan (Tacoli, 2012). Hal ini menyebabkan terjadinya kantong-kantong permukiman kumuh pada kawasan perkotaan.

Pemerintah berupaya untuk mengurangi kemiskinan dan kawasan kumuh melalui perencanaan dan pembangunan kota yang berpihak pada masyarakat berpenghasilan rendah (Pemkot Semarang, 2014). Pola penanganan permukiman kumuh di Indonesia mulai diperkenalkan sejak akhir tahun 1960-an melalui Program Perbaikan Kampung atau *Kampung Improvement Program* (KIP). Pola penanganan ini merupakan model penanganan dengan biaya yang lebih rendah untuk penduduk berpenghasilan rendah pada kampung-kampung perkotaan.

Pada masa-masa berikutnya, Pemerintah Pusat mulai memperluas pendekatan pada pengembangan infrastruktur kota untuk menjadi sistem skala kota. Beberapa proyek percontohan dimulai untuk memperluas pendekatan terpadu pada seluruh area perkotaan (proyek perkotaan). Kegiatan terbaru yang dicanangkan oleh presiden pada tahun 2011 adalah program Pro Rakyat Klaster IV yang berfokus pada penataan kawasan kumuh serta program lainnya yang terus dikembangkan sesuai dengan kebutuhan dan hasil evaluasi terhadap program-program yang telah dilaksanakan.

Dalam mengatasi permasalahan tersebut, pemerintah turut menyediakan hunian layak yang dapat dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR), dimana salah satunya adalah dengan menyediakan rusunawa (rumah susun sewa). Dengan ketersediaan sarana dan prasarana yang lengkap serta transportasi yang mudah dijangkau dan terintegrasi, diharapkan penyediaan rusunawa dapat menghemat pengeluaran sehari-hari, sehingga masyarakat akan mempunyai kesempatan menabung untuk mampu mendapatkan hunian sendiri secara legal. Peningkatan kualitas hunian melalui pembangunan rusunawa juga diharapkan dapat menekan luasan perkembangan kawasan kumuh.

Pada awalnya, pembangunan rusunawa di Kota Semarang ditujukan untuk menyediakan hunian bagi MBR, namun juga diperuntukkan sebagai hunian bagi warga yang terkena relokasi di permukiman kumuh. Pembangunan tersebut diharapkan dapat meningkatkan kualitas hunian masyarakat sekaligus memberikan perbaikan lingkungan kawasan permukiman setempat. Melalui pembangunan rusunawa ini dapat

dijadikan potensi yang lebih besar dalam membangun suatu area permukiman yang terintegrasi dan berkelanjutan.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini dilakukan untuk menjawab pertanyaan “Bagaimana implementasi pembangunan rusunawa, seperti yang dilakukan di Rusunawa Kaligawe Semarang dalam penanganan permasalahan permukiman kumuh perkotaan?”. Penelitian ini diharapkan dapat melakukan kajian mendalam terhadap implementasi pembangunan rusunawa yang ditujukan untuk mengurangi permukiman kumuh, untuk dapat membantu pelaksanaan kebijakan penanganan permukiman kumuh yang bertekad dapat mencapai program Kota Bebas Kumuh di tahun 2019.

### **Metoda Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode kuantitatif dengan deskriptif. Metode penelitian kuantitatif ini dapat diartikan sebagai metodologi penelitian yang berlandaskan pengumpulan data pada suatu latar ilmiah, dengan menggunakan metode ilmiah, dan dilakukan oleh orang atau peneliti yang tertarik secara ilmiah.

Pengumpulan data yang dilakukan menggunakan instrumen penelitian dengan tujuan menguji hipotesis yang telah ditetapkan (Sugiyono, 2009). Sedangkan studi kasus menurut Creswell, 1994 merupakan studi yang mengeksplorasi suatu masalah dengan batasan terperinci, memiliki pengambilan data yang mendalam, dan menyertakan berbagai sumber informasi.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui dua cara yaitu melalui pengumpulan data primer yaitu observasi lapangan, wawancara, dan kuesioner. Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari dokumen-dokumen kebijakan yang terkait dengan

implementasi penanganan kawasan kumuh khususnya melalui pembangunan rusunawa.

Penelitian ini menggunakan metode *stratified random sampling*, sebagai akibat adanya unsur dari populasi yang tidak homogen. Populasi yang digunakan adalah seluruh penghuni Rusunawa Kaligawe yang berjumlah 684 kepala keluarga (KK), yang terbagi pada masing-masing *twin block* rusunawa.

Jumlah penghuni rusunawa pada Blok A sebesar 96 KK, Blok B sebesar 96 KK, Blok C sebesar 96 KK, Blok D sebesar 99 KK, Blok E sebesar 99 KK, Blok F sebesar 99 KK, dan Blok G sebesar 99 KK. Untuk menentukan sampel, peneliti mengambil 10% secara random dari jumlah masing-masing blok. Jadi jumlah sampel yang akan digunakan dalam penelitian ini sebanyak 68 KK yang tersebar rata di masing-masing *twin block*.

Teknik pengolahan data pada penelitian ini dilakukan dengan mengklasifikasikan berdasarkan sumber datanya yaitu dari kuesioner, dokumen, wawancara, atau observasi lapangan. Data yang bersumber pada kuesioner akan diklasifikasikan dengan rekapitulasi form kuesioner yang telah diisi responden dan dikelompokkan sesuai dengan pertanyaan, yang selanjutnya dilakukan perhitungan distribusi frekuensi untuk melihat penilaian masyarakat terhadap kebijakan yang telah diimplementasikan.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif. Analisis ini digunakan untuk memperoleh gambaran secara lebih rinci apa yang menjadi pendapat, penilaian, dan keinginan dari masyarakat penghuni Rusunawa Kaligawe Semarang. Metode ini digunakan untuk mengkaji penilaian penghuni rusunawa terhadap

implementasi kebijakan penanganan kumuh melalui pembangunan rusunawa.

### **Wilayah Studi**

Rusunawa Kaligawe yang terletak di Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang. Rusunawa ini terletak di kawasan BWK (Bagian Wilayah Kota) V yang memiliki fungsi sebagai tempat untuk pengembangan kegiatan perdagangan dan jasa, permukiman, perguruan tinggi, kegiatan industri, dan pelayanan aktivitas transportasi.

Kecamatan Gayamsari yang termasuk ke dalam BWK V Kota Semarang terdiri dari 7 kelurahan dengan luas 636,56 hektar. Kelurahan Kaligawe merupakan salah satu kelurahan terluas di Kecamatan Gayamsari dengan luas 108,88 hektar.

Kelurahan Kaligawe masuk dalam kelompok blok 1.2 yang dibagi dalam wilayah perencanaan BWK V. Blok 1.2 mempunyai fungsi permukiman sebesar 63,594 hektar, fungsi perdagangan dan jasa sebesar 4,148 hektar, fungsi campuran sebagai permukiman dan perdagangan dan jasa sebesar 19,742 hektar, dan fungsi industri sebesar 22,080 hektar.

Rusunawa Kaligawe terletak di Kelurahan Kaligawe yang diarahkan untuk memiliki fungsi lingkungan sebagai tempat berkembangnya kegiatan permukiman, industri, dan perdagangan dan jasa. Oleh karena itu, rusunawa ini berada di lokasi yang cukup strategis karena berada di sebuah kawasan yang memiliki potensi tawaran kesempatan lapangan kerja yang memadai.

Rusunawa Kaligawe juga memiliki lokasi yang strategis karena kemudahan dalam menjangkau akses transportasi darat, seperti mudahnya akses Jalan Arteri Soekarno Hatta, Jalan Arteri Yos Sudarso yang menuju ke Pelabuhan Tanjung Mas sebagai tempat

perekonomian warga di kawasan tersebut. Selain itu, mudahnya akses dari Jalan Raya Kaligawe yang menghubungkan pusat Kota Semarang menuju Kabupaten Demak, serta

dekatnya dengan jalan tol Semarang-Solo. Hal tersebut dapat mempermudah warga dalam melakukan aktifitas sehari-hari.



**Gambar I**  
**Lokasi Rusunawa Kaligawe di Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang**

Rusunawa ini juga berlokasi di sekitar kawasan permukiman penduduk, sehingga keberadaan rusunawa juga dapat memanfaatkan ketersediaan fasilitas dan pelayanan umum yang ada, seperti keberadaan pasar, puskesmas dan fasilitas pendidikan sekolah dasar.

Rusunawa Kaligawe dibangun di atas lahan milik Pemerintah Kota Semarang, dengan terdiri dari 7 (tujuh) buah *twinblock*, dimana masing-masing *twinblock* mempunyai 96 unit atau 99 unit rumah susun (tempat tinggal).

Penghuni Rusunawa Kaligawe merupakan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang merupakan warga Kota Semarang. Sebagian besar penghuni tersebut merupakan warga yang terkena relokasi dari permukiman kumuh yang terdapat di Kawasan Kaligawe. Pengembangan kawasan Rusunawa Kaligawe juga didukung dengan fasilitas umum perkotaan seperti pasar tradisional, sekolah, puskesmas, dan kantor pemerintahan.

Pembangunan rusunawa di Kelurahan Kaligawe merupakan program kerjasama antara Kementerian Pekerjaan Umum dengan Pemerintah Kota Semarang. Pembangunan ini bertujuan untuk menyediakan hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) di Kota Semarang. Selain itu pembangunan ini juga diharapkan dapat meningkatkan kualitas lingkungan perkotaan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemenuhan kebutuhan akan perumahan yang layak huni khususnya di kawasan Kaligawe dan sekitarnya. Peran pemerintah pusat dalam pembangunan ini adalah melakukan pembangunan konstruksi rusunawa dan pemerintah daerah menyediakan lahan serta prasarana dan sarana pendukungnya serta melakukan pengawasan dan pengendalian pembangunan.

Pembangunan rusunawa ini diselenggarakan dalam 3 tahap yaitu pada tahun anggaran 2005/2006 sebanyak 1 (satu) *twinblock*, 2006/2007 sebanyak 2 (dua) *twinblock*, dan 2007/2008 sebanyak 4 (empat) *twinblock*. Jadi, total keseluruhan rusunawa di Kaligawe ini sebanyak 7 (tujuh) *twinblock* dengan jumlah unit sebanyak 684 unit. Berdasarkan data dari Ditjen Cipta Karya bahwa ketujuh *twinblock* tersebut telah terhuni. Rusunawa ini juga memiliki 2 (dua) tipe unit yaitu T-21 dan T-24.

Penghuni rusunawa tersebut merupakan masyarakat Kota Semarang yang berasal dari berbagai kawasan antara lain masyarakat yang sebelumnya bertempat tinggal di lokasi pembangunan rusunawa ini. Sebelum dibangun rusunawa, terdapat beberapa permukiman liar yang berada di lahan tersebut. Permukiman tersebut dibangun tanpa perencanaan yang baik dan dilakukan swadaya oleh masyarakat tanpa memiliki ijin dari pemerintah. Sehingga terjadi penurunan kualitas lingkungan permukiman yang mengakibatkan kekumuhan. Pemerintah Kota Semarang melakukan relokasi terhadap masyarakat tersebut dengan membangun rusunawa Kaligawe agar terjadi peningkatan kualitas hunian lingkungan perkotaan serta dapat meningkatkan perekonomian masyarakat tersebut. Selain itu penghuni rusunawa juga berasal dari masyarakat yang terkena dampak normalisasi Kaligarang Semarang dan masyarakat Sukorejo Gunungpati yang terkena dampak bencana longsor di daerah tersebut serta masyarakat Kota Semarang lainnya yang termasuk dalam kategori MBR.

Lokasi rusunawa Kaligawe berada di Kelurahan Kaligawe, Kecamatan Gayamsari, Semarang.

Lokasi tersebut mempunyai letak yang strategis karena kedekatannya dengan pusat kota dan kawasan industri di Kota Semarang. Akses menuju ke lokasi juga mudah baik melalui jalan tol yaitu melalui jalan tol Kaligawe-Banyumanik maupun jalan arteri Yos Sudarso yang menuju Pelabuhan Tanjung Emas. Selain itu aksesnya juga mudah dijangkau karena dekat dengan jalan raya Semarang-Demak. Kemudahan aksesibilitas ini membantu masyarakat penghuni rusunawa dalam melakukan aktifitas sehari-hari. Tidak hanya kemudahan aksesibilitas jalan yang didapatkan oleh penghuni rusunawa, kedekatan lokasi rusunawa dengan fasilitas pelayanan publik seperti Kantor Kelurahan Kaligawe, puskesmas, pasar tradisional, sekolah, rumah sakit juga memudahkan penghuni dalam melangsungkan kehidupannya.

### **Kajian Teori**

Standar layak huni adalah persyaratan kecukupan luas, kualitas, dan kesehatan yang harus dipenuhi suatu bangunan rumah. Menurut 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 menyatakan bahwa rumah layak huni adalah rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya.

Cakupan ketersediaan rumah layak huni adalah cakupan pemenuhan kebutuhan rumah yang memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya (Permenpera No. 16 Tahun 2010). Selain itu untuk mewujudkan rumah layak huni perlu adanya kelengkapan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai kelengkapan dasar dan fasilitas

yang dibutuhkan agar perumahan dapat berfungsi secara sehat dan aman.

Rusunawa sebagai strategi penataan permukiman kumuh. Permukiman kumuh bisa diatasi dengan perencanaan kawasan dan implementasi yang terintegrasi dengan hunian vertikal sebagai salah satu solusinya (UN Habitat, 2015). Kelangkaan lahan serta tingginya harga lahan di perkotaan telah mengisyaratkan pemangku kepentingan khususnya pemerintah, masyarakat dan swasta untuk mulai mempertimbangkan konsepsi hunian vertikal sebagai upaya efisiensi dan intensifikasi lahan perkotaan yang juga akan berdampak pada penurunan biaya hidup masyarakat serta penghematan energi terutama dikaitkan dengan peningkatan kepadatan penduduk dan pembelanjaan di bidang transportasi.

Dalam melakukan pembangunan hunian vertikal, Pemerintah Singapura membentuk HDB (*Housing Development Board*) sebagai badan atau BUMN yang menangani perumahan rakyat. Lembaga ini dibentuk dengan tujuan mengatasi kebutuhan rumah murah bagi 30.000 masyarakat Singapura yang tinggal di kawasan kumuh di awal tahun 1970-an. Kebijakan yang dilakukan adalah dengan merelokasi berbagai perumahan kumuh dan mengakuisisi kurang lebih 80% lahan di Singapura. Pada tahun 1970 lembaga ini mulai berkembang secara profesional untuk merencanakan, membangun, dan mengatur manajemen rumah-rumah susun di Singapura.

Kebijakan Perumahan Kepadatan Tinggi atau "*High Density Living*" di Singapura berawal dari kondisi keterbatasan lahan untuk menampung populasi penduduk ideal Singapura di masa depan. Oleh karena itu Pemerintah Singapura memberikan solusi dengan membangun perumahan, baik melalui rumah susun untuk membangun kawasan permukiman dengan kepadatan tinggi ini.

Dalam pembangunan rumah susun, Pemerintah Singapura menerapkan prinsip keseimbangan antara sektor ekonomi, sosial, maupun lingkungan. Oleh karena itu, pembangunan rumah susun di Singapura dilakukan melalui pendekatan Pembangunan Kawasan (*township development*), yang mengintegrasikan pembangunan perumahan (rumah susun) yang terintegrasi dengan pembangunan fasilitas dan infrastruktur serta pengembangan lingkungan dan ruang terbuka hijau yang dibutuhkan pada satu kawasan yang integrative dengan rumah susun yang dibangun.

Keterjangkauan finansial (*affordability*) dan pengadaan lingkungan sosial yang berkelanjutan (*sustainable social living environmental*) menjadi hal yang diperhatikan dan dapat dikembangkan di dalam pembangunan rumah susun di Singapura. HDB juga melakukan peremajaan perumahan lama agar selaras dengan perumahan yang baru dibangun disekitarnya. Peremajaan ini juga menjadi salah satu cara untuk menghambat persebaran kawasan kumuh. Selain itu HDB juga melakukan perbaikan dan peningkatan fasilitas rekreasi dan aktivitas komunal secara berimbang dan terintegrasi.

Sebagai sebuah negara yang mengalami urbanisasi cepat, Indonesia juga dihadapkan pada permasalahan permukiman kumuh (*slum*), termasuk yang ilegal (*squatter*). Permukiman kumuh merupakan suatu akibat dari kegagalan kebijakan pemerintahan kota yang tidak mampu merespons pertumbuhan kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau di lingkungan kotanya. Korupsi, peraturan yang tidak tepat, pasar lahan yang tidak berfungsi, sistem pembiayaan yang tidak responsif dan kekurangan kemauan politik yang mendasar sering kali menjadi latar belakang dari perkembangan pesat dari

lingkungan kumuh yang ada (Tacoli, 2012).

Dalam kondisi terbatasnya sediaan rumah yang layak dan terjangkau, sebagian anggota masyarakat, terutama yang miskin dan berpendapatan rendah, dipaksa untuk melakukan penyediaan rumahnya secara mandiri tanpa bantuan yang ada dalam mengembangkan lingkungan permukimannya. Akibatnya, banyak kawasan permukiman masyarakat berpendapatan rendah memiliki ciri-ciri kawasan kumuh yang tercermin dari penampilan fisik bangunan yang miskin konstruksi, yaitu banyaknya bangunan-bangunan temporer yang nampak tak terurus dan tanpa perawatan. Selain itu, kawasan kumuh juga dapat dilihat dari kepadatan bangunan yang tinggi, sebagai akibat dari tidak adanya jarak antar bangunan maupun *siteplan* yang tidak terencana. Kepadatan penduduk yang tinggi, kondisi sistem sanitasi yang buruk, tindak kriminalitas/ kejahatan yang tinggi, serta banyaknya masyarakat pendatang yang bertempat tinggal dengan menyewa juga menjadi beberapa indikator adanya kawasan kumuh.

Banyak kawasan kumuh juga terbangun di atas tanah yang bukan dimiliki oleh mereka yang membangun di dalamnya. Lahan tersebut biasanya lahan milik negara atau lahan milik pribadi yang ditinggalkan dan tidak diurus oleh pemiliknya. Menurut Poerbo (Pohan, 2013) permukiman ilegal merupakan permukiman liar di atas tanah serobotan, di sepanjang rel kereta api, pinggir sungai, dibawah jembatan dan tanah yang tidak dijaga. Biasanya permukiman semacam ini terdiri dari bangunan-bangunan tanpa infrastruktur dan fasilitas sanitasi. Bangunan ini juga biasanya dibangun oleh masyarakat miskin sebagai bagian dari strateginya untuk mempertahankan hidup mereka.

Penanganan permukiman kumuh di Indonesia mulai diperkenalkan melalui *Kampoong Improvement Program* (KIP)/ Program Perbaikan Kampung. Pola penanganan ini merupakan model penanganan dengan biaya yang lebih rendah untuk penduduk desa perkotaan berpenghasilan rendah yang dikenal sebagai kampung. Program ini bermanfaat untuk meningkatkan kualitas fisik kampung, tetapi tidak menjamin peningkatan kualitas sosial dan ekonomi penghuninya.

Beberapa evaluasi terhadap KIP, terutama evaluasi jangka panjang, menunjukkan adanya ketidakefektifan KIP dalam rangka menangani permukiman kumuh untuk MBR. Evaluasi jangka panjang yang dilakukan oleh Werlin (1999) terhadap pelaksanaan KIP sebagai program penanganan permukiman kumuh di Indonesia memperlihatkan bahwa masyarakat yang terkena program tersebut, terutama masyarakat yang berada di dekat pusat kota, memperoleh keuntungan finansial (investasi) sebesar dua kali lipat dibandingkan dengan masyarakat yang tidak terkena program KIP. Namun, terdapat kecenderungan yang tinggi dari masyarakat untuk memanfaatkan keuntungannya secara komersial dan meraih keuntungan yang tinggi serta tidak menutup kemungkinan bahwa masyarakat tersebut menjual rumah dan asetnya yang berada di lingkungan kampung KIP, untuk kemudian berpindah ke lokasi permukiman kumuh lainnya.

Sedangkan pada lingkungan kampung KIP yang berada jauh dari pusat aktivitas kota, banyak kampung KIP yang kemudian mengalami penurunan kualitas terutama pada pemeliharaan prasarana dan sarana dasar yang telah disediakan. Hal ini disebabkan karena semakin bertambahnya kepadatan masyarakat

yang tinggal dan pasokan prasarana dan sarana dasar tidak tercukupi dengan baik karena lokasi yang jauh dari pusat kota. Sehingga dapat dikatakan bahwa kondisi seperti itu perlu adanya "Re-KIP". Oleh karena itu, Werlin (1999) berargumen bahwa Program Perbaikan Kampung kurang efektif dalam menangani permukiman kumuh untuk jangka panjang.

## **Analisis dan Pembahasan**

### **Karakteristik Responden**

Berdasarkan analisis yang dilakukan kepada hasil dari responden penghuni Rusunawa Kaligawe melalui kuesioner yang ditanyakan, tampak bahwa sebagian besar penghuni Rusunawa Kaligawe dapat dikategorikan ke dalam masyarakat menengah ke bawah dengan karakteristik sebagian besar (59%) berpenghasilan antara Rp. 1,5 – 2,5 juta per bulan dan 25% lainnya berpenghasilan antara Rp. 750.000 hingga Rp. 1,5 juta per bulan. Sebagian besar (57%) kepala keluarga penghuni berpendidikan SMA dan 25% lainnya berpendidikan SMP. Sebanyak 31% kepala keluarga bekerja sebagai buruh dari industri yang berada di sekitar lokasi Rusunawa, dan 22% bekerja sebagai pedagang maupun wirausaha, namun 43% bekerja serabutan.

Sebanyak 55% penghuni sudah bertempat tinggal cukup lama di Rusunawa Kaligawe, yaitu antara 1 – 4 tahun, dan 38% lainnya bahkan sudah lebih dari 4 tahun bertempat tinggal di rusunawa ini. Sebagian besar penghuni (60%) merupakan penghuni yang sebelumnya tinggal di kawasan perkampungan kumuh, yang ada di sekitar rusunawa maupun kawasan lainnya di Kota Semarang, dimana sebagian besar (56%) alasan berpindahnya ke Rusunawa Kaligawe adalah disebabkan oleh kemauan sendiri untuk memperoleh kesempatan yang lebih baik. Hanya 15% yang merupakan

“korban” dari relokasi kebijakan pembangunan Kota Semarang, dan sekitar 12% yang terpaksa pindah karena ke sana sebagai korban bencana baik yang berupa kebakaran maupun tanah longsor dari kawasan selatan Kota Semarang, dan 17% lainnya disebabkan oleh beragam sebab yang kurang dapat dispesifikan satu per satu.

Walaupun sebagian besar (53%) penghuni menyatakan bahwa luas hunian di Rusun Kaligawe lebih sempit dari tempat tinggal sebelumnya dan hanya 17% yang menyatakan bahwa unit huniannya di Rusun Kaligawe lebih luas daripada tempat tinggal sebelumnya, sebagian besar penghuni (75) menyatakan kenyamanannya dalam bertempat tinggal di Rusunawa Kaligawe, baik dalam tingkat nyaman maupun cukup nyaman.

#### **Biaya Sewa dan Biaya Lainnya**

Berdasarkan hasil kuesioner dari para responden penghuni, penghuniannya di dalam Rusunawa Kaligawe merupakan suatu proses penghunian yang sangat terjangkau bagi mereka yang tergolong ke dalam golongan atau kelompok masyarakat berpenghasilan rendah. Biaya sewa yang harus dibayarkan penghuni dalam melakukan penyewaan unit tempat tinggalnya yang berkisar antara Rp65.000 – Rp100.000 untuk unit rumah susun berukuran 21 meter persegi, dan antara Rp70.000 – Rp110.000 per bulan untuk unit bertipe 24 meter persegi. Perbedaan harga sewa pada setiap unit rumah susun yang sama adalah tergantung pada letak unit rumah susun tersebut pada lantai berapa. Semakin tinggi letak lantainya, maka biaya sewa unit rumah susunnya semakin murah.

Berdasarkan persepsi para responden, diperoleh informasi bahwa sebagian besar (60%) mengatakan

bahwa biaya sewa Rusunawa Kaligawe terkategori sangat terjangkau dan terjangkau. Selain itu 32% responden lainnya menyatakan bahwa biaya sewa tersebut cukup terjangkau, walaupun ada sekitar 8% responden yang menyatakan tidak terjangkau.

Selain biaya sewa, sebagian besar responden mengatakan bahwa mereka memiliki kewajiban pembayaran lainnya, yaitu biaya iuran RT dan RW (89%), biaya air (84%) dan biaya listrik (58%). Selain itu sebagian kecil (38%) juga mengatakan bahwa mereka juga memiliki kewajiban pembayaran iuran keamanan. Namun sebagian besar responden (85%) mengatakan bahwa mereka tidak keberatan dengan pembayaran biaya-biaya tambahan tersebut.

#### **Kenyamanan Penghunan**

Hasil analisis kuesioner menyatakan bahwa sekitar 6% responden mengatakan bahwa penghuniannya di Rusunawa Kaligawe merupakan proses penghunian yang “sangat nyaman”, dan 47% lainnya mengatakan “nyaman”, serta 28% responden menyatakan “cukup nyaman”. Hanya sekitar 19% responden yang menyatakan bahwa mereka “kurang / tidak nyaman” dalam penghuniannya di Rusunawa Kaligawe.

Menurut perspektif penghuni, kenyamanan bertempat tinggal di Rusunawa kaligawe diakibatkan oleh beberapa hal, yaitu kondisi lingkungan Rusunawa yang lebih layak daripada tempat sebelumnya (99%), ketersediaan alat pemadam kebakaran yang lebih lengkap atau jauh lebih lengkap (81%), kondisi pengelolaan sampah yang lebih baik atau jauh lebih baik (64%), ketersediaan jalan lingkungan yang lebih baik (49%), penyediaan air bersih yang lebih baik (47%), dan kondisi lingkungan yang lebih aman (47%).

### **Pengorganisasian Penghuni Rusunawa**

Dengan penghuni sebanyak 687 KK, pada masyarakat penghuni Rusunawa Kaligawe dibentuk suatu lembaga pemerintah masyarakat seperti rukun tetangga (RT) dan rukun warga (RW) untuk memudahkan dalam proses pendataan dan pengelolaan penduduk. Rusunawa Kaligawe memiliki 1 RW dan 3 RT yang dibentuk secara mandiri oleh penghuni rusunawa. Pembentukan lembaga tersebut dilakukan secara musyawarah mufakat. Lembaga tersebut terdiri dari ketua, sekretaris, dan bendahara yang mempunyai tugas dan fungsi masing-masing.

Selain lembaga pemerintah tersebut, rusunawa Kaligawe memiliki lembaga keswadayaan masyarakat seperti Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) dan Paguyuban Rusunawa. KSM merupakan gagasan warga yang mempunyai tugas untuk memberikan pendidikan wirausaha dan pendidikan perilaku untuk penghuni rusunawa. Tujuan dibentuknya KSM adalah untuk meningkatkan pendapatan ekonomi penghuni rumah susun. Sedangkan Paguyuban Rusunawa juga dibentuk oleh warga untuk mewakili penghuni dalam menyampaikan permasalahan dan menjadi jembatan komunikasi antara penghuni rusunawa dengan pengelola. Setiap *twinblock* akan diwakili oleh satu Paguyuban Rusunawa yang terdiri dari ketua, sekretaris, bendahara, seksi pembangunan, dan seksi sosial.

### **Pengelolaan Rusunawa**

Pada awalnya, pengelolaan penghunian rusunawa Kaligawe dilakukan oleh UPT (unit pengelola teknis) dari Kementerian Pekerjaan Umum sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selanjutnya setelah berkembang dan status gedung negara tersebut sudah dihibahkan kepada Pemda, maka pengelolaan diserahkan

kepada Pemerintah Kota Semarang yang ditugaskan untuk mengembangkan manajemen pengelolaan yang disesuaikan dengan kondisi lokal tempat gedung tersebut berada.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rusunawa pasal 57 ayat 3 memberi kemungkinan bagi pemerintah daerah untuk memberikan subsidi biaya pengelolaan bagi rusunawa tersebut. Pengelolaan rusunawa merupakan tahap lanjut yang menjadi tanggung jawab semua pemangku kepentingan termasuk masyarakat berkaitan dengan keberlanjutan kemanfaatan yang harus senantiasa dijaga, dimulai sejak gedung rusunawa tersebut dinyatakan layak untuk dihuni. Dalam hal ini peran aktif pemerintah daerah sangat berpengaruh pada keberhasilan pemanfaatan rusunawa sebagai salah satu program penanggulangan kemiskinan dan bentuk keberpihakan kepada MBR hingga keberadaannya sebagai ikon kota yang bebas dari kawasan kumuh.

Masyarakat menilai bahwa keberadaan kedua lembaga ini sudah cukup optimal dalam suatu sistem kelembagaan, namun hanya perlu ditingkatkan keefektifan dalam proses pelaksanaannya. Kedua lembaga tersebut juga mempunyai kewajiban untuk melakukan koordinasi dengan Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rumah Susun selaku badan pengelola rumah sewa dan Dinas Tata Kota dan Permukiman (DTKP) selaku penanggungjawab pengelolaan rumah susun di Kota Semarang.

Kelembagaan pengelolaan rumah susun yang berada di Kota Semarang, baik yang dibangun oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, masih terpusat pada satu lembaga UPTD Rumah Susun. Tidak terdapat pembagian khusus untuk masing-masing rusunawa yang tersedia di Kota Semarang. Masing-masing rusunawa

tersebut mempunyai karakteristik dan permasalahan yang berbeda-beda, sehingga tanpa adanya pembagian seksi khusus pengelolaan dan pembinaan pada masing-masing rusunawa menyebabkan adanya ketidakefektifan dalam menjalankan tugas dan fungsi pengelolaan. Diharapkan, dengan adanya skema kelembagaan baru untuk UPTD Rumah Susun dapat lebih fokus menggali permasalahan dan memberikan suatu solusi untuk menciptakan suatu hunian yang lebih layak bagi masyarakat.

### **Potensi Rusunawa dalam Pengelolaan Permukiman Kumuh Perkotaan**

Pembangunan rusunawa ini mempunyai potensi yang lebih kuat untuk mengatasi permukiman kumuh di perkotaan. Oleh karena itu melalui peremajaan ini menjadi salah satu cara untuk menghambat persebaran kawasan kumuh di perkotaan. Beberapa implikasi positif yang dapat bermanfaat, antara lain:

1. Adanya keterbatasan lahan di perkotaan dapat diatasi dengan pembangunan rumah susun sewa sebagai bentuk penanganan permukiman kumuh. Hal ini dikarenakan kebutuhan lahan yang lebih sedikit dibandingkan dengan pola penanganan lainnya;
2. Pembangunan rusunawa menawarkan adanya integrasi potensi yang lebih kuat dalam pengembangan kawasan permukiman melalui pendekatan *township development*. Ketersediaan prasarana dan sarana yang lengkap dapat mengintegrasikan dan menunjang beberapa sektor kehidupan masyarakat seperti perekonomian, pendidikan, kesehatan, maupun kegiatan sosial.

3. Pembangunan rumah susun sewa seperti pada rusunawa Kaligawe merupakan bentuk keberpihakan kepada masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) yang belum atau tidak mampu menghuni rumah yang layak. Harga sewa yang murah dapat membantu masyarakat meningkatkan kehidupan yang lebih layak;
4. Pembangunan rumah susun sewa dapat menjamin kepastian dan keamanan tinggal (*secure tenure*) terutama bagi komunitas yang semula menghuni lingkungan dan atau kawasan ilegal;
5. Pembangunan rumah susun dapat menekan efisiensi penggunaan lahan karena bentuk bangunannya yang vertikal. Pembangunan ini juga dapat memberikan dampak pada pelestarian lingkungan karena memperluas daerah resapan air dan ruang terbuka hijau (RTH), serta memberikan ruang/lahan untuk fungsi-fungsi sosial yang bermanfaat bagi kehidupan dan kesejahteraan komunitas yang tinggal dilingkungan tersebut. Sehingga lingkungan yang teratur, bersih dan memenuhi syarat sebagai rumah layak;
6. Harga yang terjangkau oleh masyarakat kelompok sasaran dengan kelengkapan fasilitas baik didalam unit maupun untuk lingkungannya dan radius pencapaian yang relatif dekat dengan pusat kota akan mengurangi pemborosan biaya hidup keluarga dan penghematan energi berkaitan dengan transportasi.

Namun pembangunan rumah susun juga tidak meninggalkan adanya kompleksitas permasalahan dan tantangan yang muncul di dalamnya. Adapun beberapa permasalahan serta tantangan yang umum terjadi seperti:

1. Pembangunan rumah susun sewa tanpa dilengkapi dengan kemudahan aksesibilitas lokasi rumah susun terhadap fasilitas perkotaan, seperti lapangan pekerjaan, transportasi, pendidikan, perdagangan, kesehatan, dan perbelanjaan yang mudah akan memperburuk perekonomian MBR dalam mencapai kehidupan yang layak;
2. Makna rumah dan kualitas menghuni yang berkurang dikarenakan adanya keterbatasan pada fasilitas kebersamaan keluarga dalam rumah susun, kebebasan bagi masing-masing penguni, perubahan pola kebiasaan hidup, dan permasalahan pemeliharaan rumah susun yang tidak mudah;
3. Kepadatan rumah susun yang tinggi dapat menimbulkan perasaan kesesakan (*crowding*);
4. Menyempitnya ruang pribadi (*personal space*) akan sangat berpengaruh terhadap penyesuaian sosialnya; dan
5. Apabila terjadi kesalahan rancang bangun, maka akan menyebabkan timbulnya masalah sosial di dalamnya.

Berdasarkan dari beberapa tantangan tersebut, muncul beberapa alternatif yang perlu dilakukan untuk memperkuat potensi pembangunan rusunawa sebagai solusi dalam penanganan permukiman kumuh, khususnya dalam pengembangan konsep *township development* yaitu dengan menyediakan sarana dan prasarana lingkungan permukiman yang sesuai dengan kebutuhan dan sesuai dengan standar yang berlaku serta menyediakan sistem transportasi yang terintegrasi dengan pusat-pusat kota.

### **Kesimpulan**

Berdasarkan dari penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa pembangunan rusunawa merupakan

salah satu alternatif penanganan kawasan kumuh di perkotaan yang efektif. Pembangunan rusunawa dapat lebih mempunyai potensi tidak hanya dalam penanganan permukiman kumuh, rusunawa juga diharapkan mampu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman melalui pendekatan *township development*.

Dengan pendekatan ini, pembangunan rusunawa juga dapat diarahkan pada pembangunan perkotaan yang lebih manusiawi sekaligus solusi peningkatan kualitas permukiman karena ketersediaan sarana dan prasarana dasar yang layak bagi perumahan dan permukiman. Pembangunan rusunawa dapat menjadi suatu unit lingkungan hunian yang mampu menyediakan fasilitas pendukung yang diperlukan suatu lingkungan permukiman.

Pengembangan rusunawa dengan pendekatan atau konsep *township development* perlu dijadikan pertimbangan dalam kebijakan membentuk suatu perkembangan wilayah perkotaan. Melalui pembangunan rusunawa yang memberikan jumlah penduduk yang besar dengan lahan yang terbatas, akan diperlukan sarana dan prasarana yang terintegrasi satu sama lain. Harapannya dalam pengembangan rusunawa menggunakan pendekatan *township development* berbasis rumah susun, termasuk rusunawa ini akan membangun kawasan atau lingkungan permukiman perkotaan yang saling terintegrasi baik sarana dan prasarananya maupun dari aspek sistem transportasinya. Kawasan permukiman tersebut nantinya tidak hanya memberikan hunian yang murah dan terjangkau di perkotaan, tetapi juga akan mereduksi bangkitan transportasi internal di perkotaan.

Hunian layak di perkotaan biasanya memiliki harga tinggi yang akan

sulit dijangkau oleh masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). Masyarakat tersebut akan membangun hunian secara mandiri sesuai dengan kemampuannya tanpa memperhatikan standar suatu hunian yang layak. Hal tersebut akan berpotensi membangun atau mengembangkan kawasan kumuh. Permasalahan tersebut dapat ditangani dengan adanya kebijakan pemerintah dalam menyediakan hunian layak yang dapat dijangkau oleh MBR yaitu salah satunya dengan menyediakan rusunawa. Penyediaan rusunawa ini perlu didukung dengan adanya prasarana, sarana, serta utilitas dasar yang lengkap. Sehingga diharapkan masyarakat yang tinggal di rusunawa dapat meningkatkan kualitas hidup yang lebih layak serta dapat menghemat pengeluaran sehari-hari terutama terkait dengan transportasi.

Diharapkan rusunawa ini akan menjadi stimulasi bagi masyarakat untuk mempunyai kesempatan menabung dan mendapatkan hunian sendiri secara legal. Rusunawa Kaligawe mempunyai 7 (tujuh) *twinblock* dengan 2 (dua) tipe unit bangunan. Yang pertama bangunan dengan tipe 21 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 3 (tiga) gedung yaitu Blok A, Blok B, dan Blok C. Yang kedua adalah tipe 24 m<sup>2</sup> yang terdiri dari 4 (empat) gedung yaitu Blok D, blok E, blok F, dan blok G. Masing-masing gedung di rusunawa Kaligawe pada blok A, B, dan C terdiri dari 4 (empat) lantai dengan fungsi lantai sebagai berikut, lantai dasar digunakan untuk kantor pengelola, mushola, dan ruang serbaguna, tempat parkir sepeda motor, dan keamanan. Sedangkan pada lantai satu sampai dengan tiga digunakan sebagai tempat tinggal dengan jumlah 32 unit pada masing-masing lantainya. Sedangkan pada blok D, E, F, dan G memiliki 5 (lima) lantai dengan fungsi lantai dasar sebagai kantor pengelola, mushola, dan

ruang serbaguna, tempat parkir sepeda motor, keamanan, dan 3 (tiga) unit yang diperuntukkan khusus untuk penghuni dengan penyandang cacat (*difable*) dan lansia. Pada lantai satu sampai dengan empat digunakan sebagai tempat tinggal dengan jumlah 99 unit pada masing-masing *twinblock*.

Rata-rata penghuni rusunawa Kaligawe merasa rusunawa Kaligawe saat ini lebih baik, layak, aman dan nyaman dibandingkan dengan tempat tinggal sebelumnya. Sebagian besar penghuni rusunawa Kaligawe juga menilai bahwa sewa unit pada rusunawa Kaligawe sangat terjangkau. Biaya air, listrik dan biaya-biaya lainnya juga dirasakan tidak memberatkan bagi warga. Penghuni rusunawa Kaligawe menyatakan bahwa kerusakan sarana dan prasarana di rusunawa Kaligawe akan diperbaiki oleh pihak pengelola sehingga penghuni merasa tidak keberatan dengan kerusakan yang timbul. Penghuni juga menyatakan bahwa posisi rusunawa Kaligawe sangat strategi dalam sistem transportasi di Kota Semarang. Posisi rusunawa ini dekat dengan jalur arteri perimer dan beberapa terminal sehingga aksesibilitas untuk transportasi dinilai sangat layak untuk suatu hunian. Hal ini menjadikan bahwa lokasi rusunawa Kaligawe dinilai mudah dalam aksesibilitas menjangkau alat transportasi. Rusunawa Kaligawe juga dirasakan memiliki kelengkapan sarana serta prasarana seperti alat pemadam kebakaran, tempat bermain, tempat rapat pertemuan RT dan tempat parkir.

### **Rekomendasi**

Pembangunan Rusunawa memiliki potensi untuk menjadi salah satu alternatif penanganan kawasan kumuh yang terus bertambah luasannya dalam pembangunan perkotaan diberbagai wilayah Indonesia. Disamping

bertujuan mengurangi kawasan kumuh terutama dipertanian, rusunawa juga dapat diharapkan mampu meningkatkan kualitas lingkungan permukiman melalui peremajaan, pemugaran dan relokasi.

Pembangunan rusunawa juga dapat diarahkan pada pembangunan perkotaan yang lebih manusiawi sekaligus solusi peningkatan kualitas permukiman karena ketersediaan sarana dan prasarana dasar bagi perumahan dan permukiman. Seperti yang terjadi pada kasus pembangunan rusunawa Kaligawe, sarana peribadatan seperti masjid dan musala tersedia cukup banyak di lingkungan permukiman tersebut. Selain itu fasilitas sarana kesehatan yang seharusnya terdapat di lingkungan permukiman Kaligawe berdasarkan SNI adalah posyandu, balai pengobatan warga, dan tempat praktek dokter. Fasilitas sarana pendidikan yang seharusnya terdapat di lingkungan permukiman Kaligawe berdasarkan SNI adalah taman kanak-kanak, sekolah dasar, SLTP, SMU, dan taman bacaan. Ruang PAUD dan taman bacaan telah tersedia di rusunawa Kaligawe.

Namun, sayangnya pembangunan rusunawa Kaligawe belum diintegrasikan dengan pembangunan fasilitas lingkungan permukiman perkotaan sehingga beberapa fasilitas lingkungan permukiman perkotaan yang dibutuhkan, baik oleh para penghuni rumah susun maupun masyarakat di sekitar lingkungan rumah susun, seperti fasilitas pendidikan sarana pendidikan SLTP dan SMU belum tersedia di lingkungan permukiman tersebut.

Dalam konteks ini, pembangunan rusunawa menuntut adanya konsekuensi keterlibatan dan kerjasama aktif berbagai level pemerintah seperti pemerintah pusat dan pemerintah daerah, termasuk kalangan pengusaha swasta dan kelompok masyarakat, pengelola rusun,

maupun penghuninya. Implementasi kebijakan penanganan permukiman kumuh melalui pembangunan rusunawa bertujuan meningkatkan kualitas kawasan kumuh menjadi lingkungan yang layak huni, yang juga lengkap dengan penyediaan kebutuhan sarana dan prasarana lingkungan permukiman perkotaan yang dibutuhkan. Sehingga, selain dapat menyediakan kebutuhan fasilitas perumahan serta dapat menampung aspirasi penghuni menyangkut kebutuhan sosial, ekonomi, budaya, pembangunan dan keberadaan rumah susun sewa yang juga akan meningkatkan populasi penduduk perkotaan di lingkungan tempat rusunawa tersebut dibangun juga diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelayanan lingkungan permukiman perkotaan bagi masyarakat berpendapatan rendah, dengan pembangunan dan penyediaan fasilitas pelayanan lingkungan perkotaan termasuk fasilitas kesehatan, pendidikan, rekreasi, perekonomian dan peribadatan secara terintegrasi dengan pembangunan rusunawa tersebut.

Implementasi kebijakan seperti ini juga akan memberikan dampak bagi lingkungan dan kualitas hidup penghuni lainnya sehingga pembangunan Rusunawa juga mampu memberi manfaat kepada masyarakat di lingkungan sekitarnya. Beberapa bentuk peningkatan kualitas hunian dari lokasi tempat tinggal masyarakat sebelumnya menjadi salah satu tolok ukur peningkatan kualitas hidup penghuni, sehingga manfaat dari pembangunan rusunawa juga dapat dikembangkan dengan penyediaan sarana dan prasarana serta fasilitas pelayanan perkotaan yang sudah tersedia dengan baik sehingga juga dapat membantu meningkatkan kualitas kehidupan dan perekonomian masyarakat, baik para penghuni rumah susun sewa maupun masyarakat di lingkungan sekitarnya.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Dunn, William N.(2000). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik Publik* Edisi Kedua. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Gengaje, Aneesh dan Feby Ramadhani. (2014). *Laporan Pembangunan Manusia 2014 – Peluncuran Global, Implikasi lokal*, dalam <http://unic-jakarta.org/2014/07/25/laporan-pembangunan-manusia-2014-peluncuran-global-implikasi-lokal/> diakses 12 mei 2015
- Irfianti, Zulinar, dkk.(2015). *Laporan Studio Perumahan dan Permukiman*. Semarang: Magister Pembangunan dan Wilayah Kota Universitas Diponegoro.
- Kota Semarang dalam Angka Tahun 2014. Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah.
- Laporan Akhir. 2009. *Studi Karakteristik Kawasan Kumuh Kota Semarang*. Semarang: Dinas Tata Kota dan Perumahan Kota Semarang.
- Pemerintah Kota Semarang (2014). Program Penanganan Kumuh Kota Semarang. Presentasi Pemerintah Kota Semarang pada Workshop Program Penanganan Kumuh Perkotaan, Jakarta, 22 Desember 2014.
- Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang.
- Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan Atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Effendi. (1989). *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES
- Sugiarto, dkk. (2003). *Teknik Sampling*. Cetakan Ketiga. Jakarta: Gramedia Pustaka
- Surat Edaran Direktur Jenderal Cipta Karya Kementerian Pekerjaan Umum Nomor 20 Tahun 2014 tentang Rusunawa.
- Tacoli, C (2012). *Urbanization, Gender and Urban Poverty: paid work and unpaid care work in the city*. UNFPA and Iled.
- Undang-Undang No. 23 Tahun 2014. Pemerintahan Daerah. Jakarta: Kementrian Sekretariat RI.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- UN-Habitat (2015). *Informal Settlements Paper for Habitat III* (<https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda/urban-housing-and-basic-services>).
- Werlin, Herbert. (1999). The Slum Upgrading Myth. *Urban Studies* Vol.36 No.9, 1523- 1534.