

BAB II

GAMBARAN UMUM

2.1 Kota Semarang

Kota Semarang adalah ibu kota Provinsi Jawa Tengah yang terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan dan memiliki luas wilayah sebesar 373,70 km². Kota Semarang dijadikan acuan untuk kemajuan bagi kota-kota lain yang berada di Provinsi Jawa Tengah, posisi Kota Semarang cukup strategis karena berada di pesisir utara Pulau Jawa dan berada di Tengah jalur Jakarta dan Surabaya, sehingga jalur lalu lintasnya selalu ramai. Semarang merupakan kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung, dan Medan. Dilansir dari Badan Pusat Statistika Kota Semarang tahun 2023, Semarang mempunyai jumlah penduduk yang cukup besar yaitu berjumlah 1.694.743 jiwa atau hampir mencapai 1,7 juta jiwa. Sebagai informasi tambahan, pada tahun 2018 penduduk Kota Semarang pernah berjumlah hingga 1.814.110 jiwa atau hampir menyentuh 2 juta jiwa.

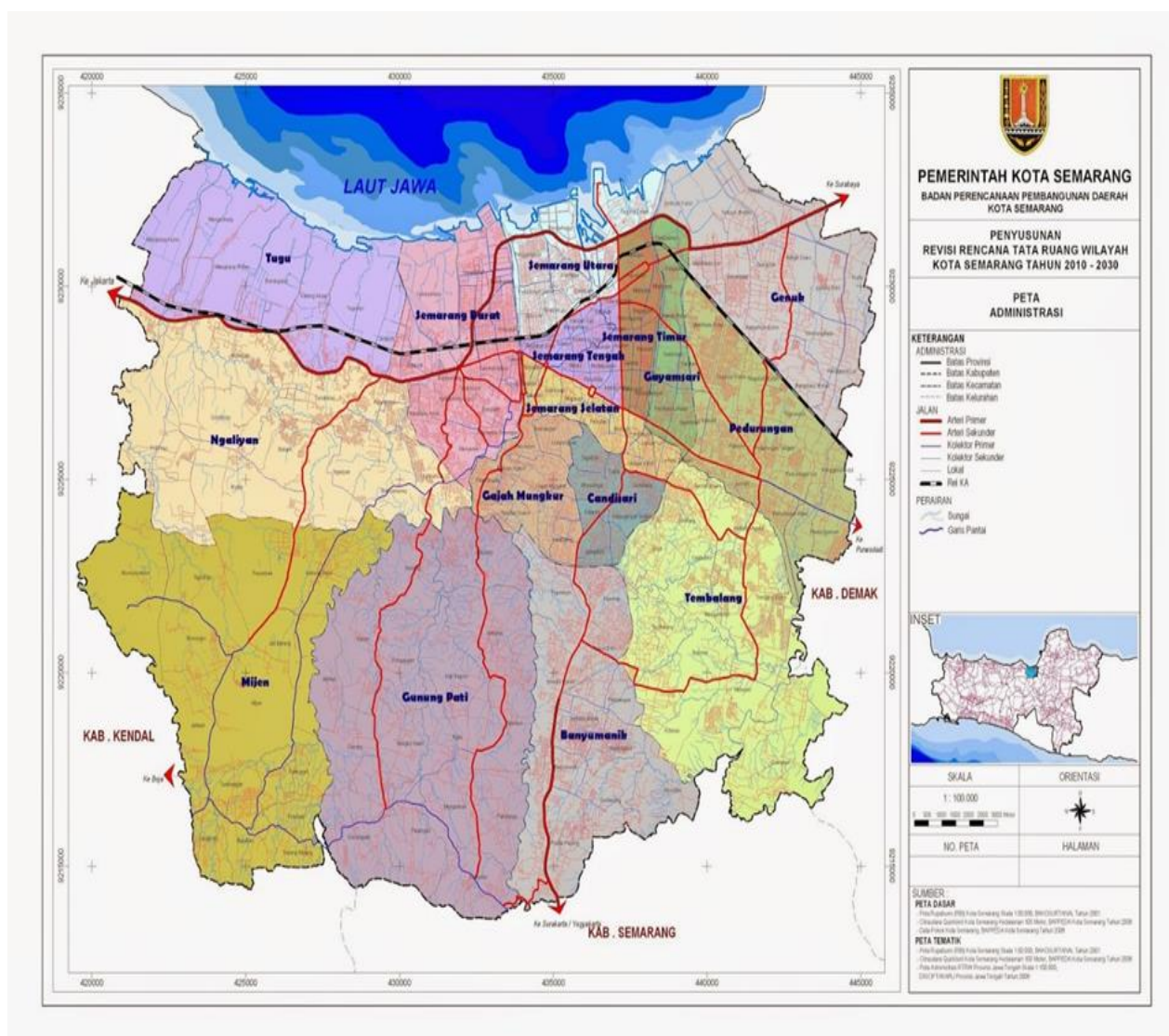
Dilansir dari website resmi Provinsi Jawa Tengah melalui Badan Pusat Statistika, Kota Semarang mengalami peningkatan dari sektor ekonomi yang mencapai 5,79 persen di tahun 2023, hal ini di dominasi oleh sektor industri, konstruksi dan perdagangan. Wali Kota Semarang, Hevearita Gunaryanti Rahayu (dilansir dari website Pemkot Semarang) mengungkapkan indeks pembangunan manusia (IPM) Kota Semarang mencapai 84,43 persen. Angka ini lebih tinggi dari angka nasional dan Provinsi Jawa Tengah. Pemerintah Kota Semarang terus berupaya dalam inovasi dan pengembangan kotanya dan juga mengatasi kemiskinan serta memberdayakan Masyarakat Berpenghasilan Rendah agar bisa memiliki kehidupan yang lebih layak dan lebih baik lagi.

2.2 Kondisi Geografis Kota Semarang

Secara geografis, Kota Semarang mempunyai bentuk yang memanjang dari utara ke

selatan. Di bagian utara termasuk wilayah pantura dan merupakan jalur utama di Pulau Jawa. Letak kota ini berada di antara 6°50' – 7°10' Lintang Selatan dan garis 109°35' – 110°50' Bujur Timur. Kota Semarang merupakan salah satu daerah otonom yang termasuk dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah. Secara administratif Kota Semarang terdiri dari 16 kecamatan dan 177 kelurahan, Kota Semarang memiliki wilayah dengan luas sebesar 373,70 km².

Gambar 2.1 Peta Kota Semarang



Berikut adalah perbatasan-perbatasan Kota Semarang:

Bagian Utara: Laut Jawa

Bagian Selatan: Kabupaten Semarang

Bagian Timur: Kabupaten Demak

Bagian Barat: Kabupaten Kendal

Letak Kota Semarang berada di tengah bentangan panjang kepulauan Indonesia dari arah barat ke timur mengakibatkan Kota Semarang beriklim tropis. Berdasarkan data dari website <https://semarangkota.go.id/>, temperatur Kota Semarang berkisar di angka 20-30°C dengan suhu tertinggi mencapai 30°C dan suhu terendah mencapai 20°C serta rata-ratanya mencapai 27°C. Perkembangan Kota Semarang dipengaruhi oleh keadaan alamnya yang membentuk suatu kota dengan ciri unik yang khas, yakni kota pegunungan dan kota pantai, dengan perbedaan ketinggian yang cukup signifikan. Ketinggian di daerah pegunungan mencapai 90 hingga 359 meter di atas permukaan laut, sedangkan daerah dataran rendah mempunyai ketinggian 0,75 – 3,5 meter di atas permukaan laut.

2.3 Kondisi Demografis Kota Semarang

Jumlah penduduk di Kota Semarang menurut Badan Pusat Statistika pada bulan Januari s/d Juli tahun 2023 berjumlah 1.693.035 jiwa dengan rincian jenis kelamin laki-laki berjumlah 837.733 jiwa dan untuk jenis kelamin perempuan berjumlah 855.302 jiwa, sedangkan pada bulan Juli s/d Desember 2023 berjumlah 1.696.366 dengan rincian jenis kelamin laki-laki berjumlah 839.836 jiwa dan untuk jenis kelamin perempuan berjumlah 856.530 jiwa. Hal tersebut menyebabkan Kota Semarang termasuk dalam 5 besar Kabupaten/Kota dengan jumlah penduduk terbesar di Jawa Tengah selain beberapa wilayah kabupaten meliputi Kabupaten Cilacap, Kabupaten Banyumas, Kabupaten Brebes, dan Kabupaten Tegal. Namun persebaran penduduk di setiap kecamatan belum merata dengan kepadatan penduduk yang paling rendah sebesar 33.875 jiwa berada di kawasan Kecamatan Tugu, sementara di Kecamatan Tembalang memiliki kepadatan penduduk sebanyak 192.028 jiwa. Berikut adalah tabel penduduk di Kota Semarang:

Tabel 2.1

Tabel Penduduk Kota Semarang Tahun 2023

(Sumber: BPS Kota Semarang)

Umur	Laki-laki	Perempuan	Total
0-4	58.283	55.856	114.139
5-9	61.668	58.657	120.325
10-14	64.069	60.588	124.657
15-19	66.362	62.598	128.960
20-24	66.326	63.127	129.453
25-29	64.287	63.338	127.625
30-34	65.092	65.768	130.860
35-39	66.058	67.252	133.310
40-44	66.632	68.567	135.199
45-49	62.767	65.733	128.500
50-54	54.656	58.675	113.331
55-59	46.880	51.968	98.848
60-64	38.221	42.922	81.143
65+	57.136	71.257	128.393

2.4 Profil Rusunawa Kudu Kota Semarang

Rusunawa Kudu adalah rusunawa yang berlokasi di Kecamatan Genuk, Kota Semarang. Rusunawa Kudu dibangun pada tahun 2013 dengan tujuan untuk menyediakan hunian bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) terutama yang terdampak bangunan

pemerintah. Rusunawa Kudu adalah salah satu kompleks perumahan yang dikembangkan oleh Pemerintah Kota Semarang sebagai solusi terhadap permasalahan perumahan dan permukiman di wilayah tersebut.

Rusunawa Kudu dibangun secara bertahap oleh pemerintah Kota Semarang yang di mana pembangunan rusunawa ini dimulai pada tahun 2013. Lingkungan kompleks Rusunawa Kudu yang berlokasi kira-kira 5 km ke arah Timur kota Semarang terdiri dari hunian rusunawa dengan ruang terbuka di antara blok hunian yang mempunyai luas lahan sekitar 4Ha.

Rusunawa Kudu di bangun secara bertahap menggunakan APBN oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR) yang bersifat bantuan kepada pemerintah Kota Semarang dan kemudian setelah Rusunawa selesai dibangun diserahkan aset dan pengelolaannya kepada Pemerintah Kota Semarang melalui proses hibah. Pembangunan rusunawa ini di mulai dari membangun 6 blok mulai dari Blok A hingga Blok F, kemudian di susul dengan Blok G pada tahun 2016 dan dua blok gedung terakhir yaitu Blok H dan Blok I yang di bangun pada tahun 2017 dan 2018. Sehingga pada akhirnya Rusunawa Kudu memiliki total 9 blok sampai saat ini.

Dasar hukum pengelolaan Rusunawa Kudu oleh Pemerintah Kota Semarang antara lain:

1. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Semarang;
2. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 7 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Jasa Usaha di Kota Semarang;
3. Peraturan Walikota Nomor 7 Tahun 2009 tentang Penghunian dan Persewaan Atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang;

Sesuai dengan Pasal 54 ayat 1 Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yaitu Sarusun (Saturan Rumah Susun) umum yang memperoleh kemudahan dari pemerintah hanya boleh dimiliki atau disewa oleh MBR (Masyarakat Berpenghasilan Rendah).

Sesuai dengan data bangunan dan jumlah penduduk di Rusunawa Kudu pada tabel 1.1, Rusunawa Kudu terdiri dari 9 blok Tower rusunawa dengan masing-masing mempunyai beragam jumlah hunian, sesuai dengan tipologi peruntukan rusun tersebut. Untuk pembangunan rusun tahun 2013 mempunyai tipologi hunian dengan luasan 24m², sedangkan untuk rusun yang di bangun pada tahun 2016 keatas telah mempunyai luasan 36m². Total terdapat 761 buah hunian pada rusunawa Kudu.

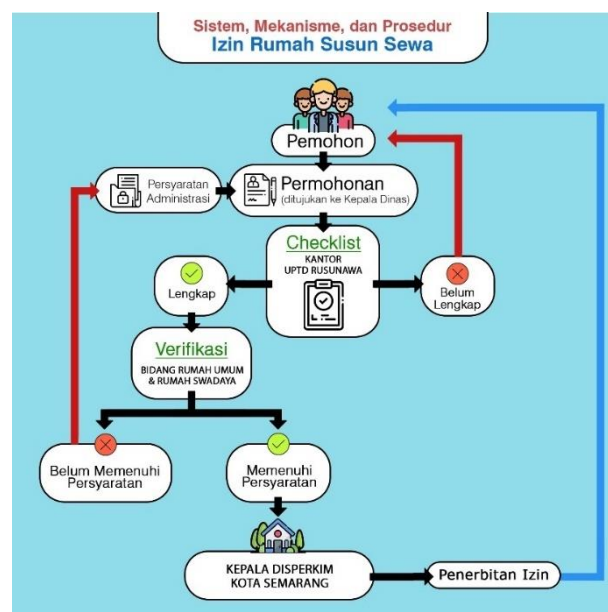
Rusunawa Kudu memiliki standar prosedur yang harus di ikuti ketika ingin menyewa unit di sana, berikut adalah langkah-langkah atau alur prosedur izin penghunian rusunawa

Gambar 2.2

Langkah-langkah atau Alur Prosedur Izin Penghunian Rusunawa

(Sumber: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman (DISPERKIM) Kota

Semarang)



2.5 Profil Penghuni Rusunawa Kudu Kota Semarang

Menurut Pramudito (dalam Putri, 2021), penghuni Rusunawa Kudu sebanyak 48,9% bekerja sebagai buruh pabrik dan bangunan yang pada umumnya memiliki penghasilan setara atau lebih rendah dari UMK Kota Semarang. Berdasarkan hasil kuesioner sebanyak 41,1% penghuni memiliki penghasilan sebesar Rp 1.700.001 – Rp 2.700.000, namun di sisi lain masih terdapat penghuni yang memiliki penghasilan di bawah Rp 1.000.000 yaitu sebanyak 16,7% penghuni.

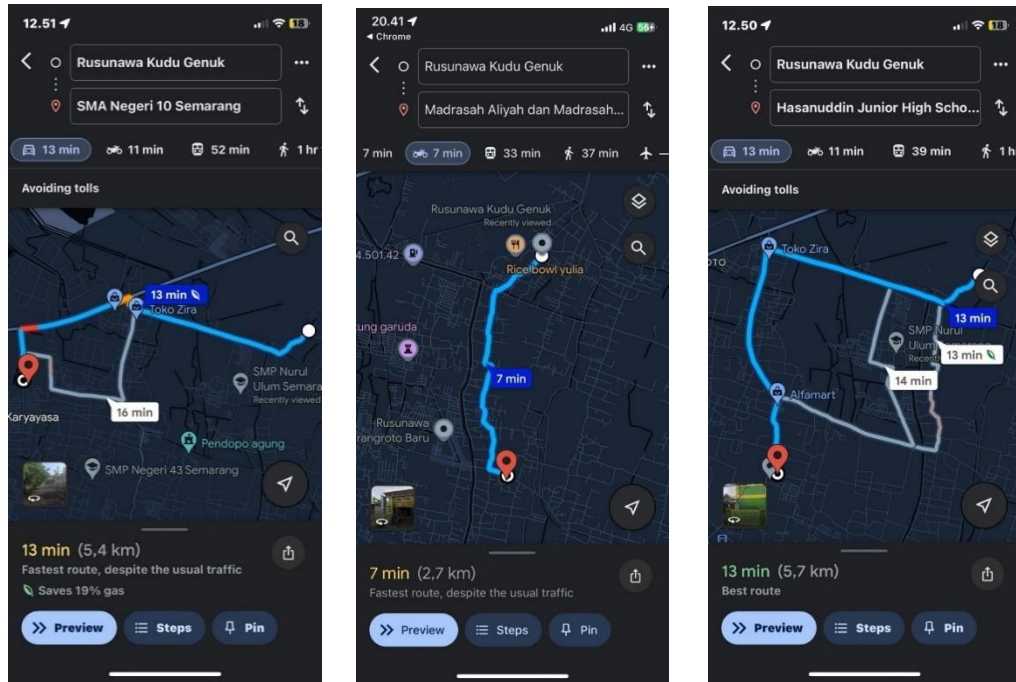
Adapun batasan penghasilan maksimal bagi MBR di Jawa Tengah sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 411 /KPTS/M/2021 tahun 2021 tentang Besaran Penghasilan Masyarakat Berpenghasilan Rendah Dan Batasan Luas Lantai Rumah Umum Dan Rumah Swadaya adalah sebesar Rp 6.000.000,- bagi yang belum menikah dan Rp 8.000.000,- untuk yang sudah menikah. Namun pada pelaksanaannya lebih disesuaikan kepada peraturan daerah setempat.

Menurut Putri (2021: 12) jangkauan untuk menuju fasilitas pendidikan SD dan SMP sebagian besar berjarak 1-2 km dari Rusunawa Kudu sedangkan fasilitas pendidikan SMA berjarak lebih dari 2 km dari rusunawa. Kondisi yang demikian tentunya belum sesuai dengan kondisi ideal dimana jarak ideal menuju fasilitas umum minimal 400 m atau dapat ditempuh dengan berjalan kaki (Wei, dkk 2018: 111). Sementara itu, masih terdapat beberapa lokasi fasilitas pendidikan SD dan SMP yang terletak lebih dari 1 km dari Rusunawa Kudu yang mana kondisi tersebut belum sesuai dengan kondisi ideal dalam penyediaan kebutuhan fasilitas Pendidikan berdasarkan kriteria layak huni.

Gambar 2.3

Jarak Setiap Sekolah di Sekitar Rusunawa Kudu

(Sumber: Penulis, 2024)

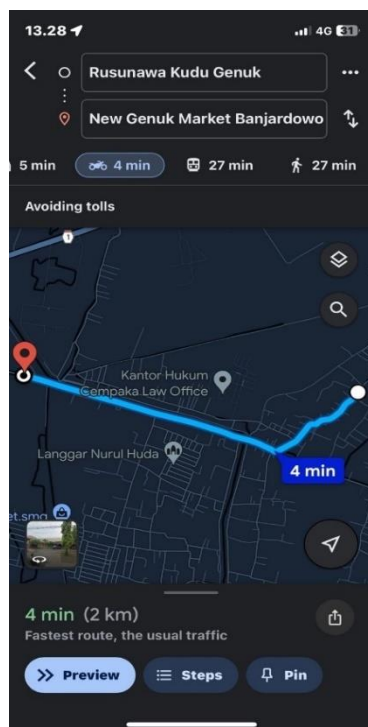


Sementara itu, akses menuju fasilitas perdagangan pasar, seperti Pasar Banjardowo dan Pasar Genuk, memiliki jarak sekitar 2 km dari Rusunawa Kudu, dan belum terdapat sarana transportasi yang melewati Rusunawa Kudu menuju kedua fasilitas tersebut. Keadaan ini dapat dianggap sebagai ketidakmemenuhi syarat aksesibilitas terhadap pasar, sesuai dengan ketentuan dalam SNI 03-1733-2004 mengenai tata cara perencanaan lingkungan perumahan di perkotaan, di mana fasilitas pasar harus dapat dijangkau menggunakan kendaraan umum. Meskipun demikian, sebanyak 70% penghuni masih berharap dapat berbelanja di pasar tradisional daripada di toko atau warung karena selain harganya yang lebih terjangkau, barang yang tersedia juga lebih lengkap.

Gambar 2.4

Jarak Menuju Pasar Banjardowo

(Sumber: Penulis, 2024)

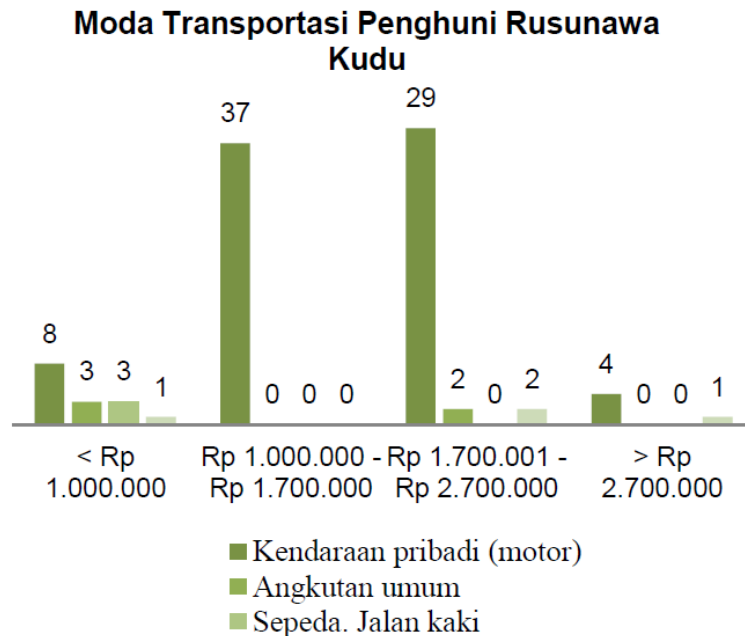


Ketersediaan sarana dan prasarana yang mendukung aksesibilitas, khususnya moda transportasi, tidak bisa dipisahkan dari pemahaman tentang aksesibilitas itu sendiri. Berdasarkan data yang terhimpun, mayoritas dari 78 penghuni memilih menggunakan kendaraan pribadi untuk aktivitas mereka, terutama berasal dari kelompok dengan pendapatan sekitar Rp 1.000.000 – Rp 2.700.000. Sebaliknya, hanya 5 orang di antara penghuni yang memilih menggunakan angkutan umum, dan mereka kebanyakan berasal dari kelompok dengan pendapatan kurang dari Rp 1.000.000.

Gambar 2.5

Pilihan Moda Transportasi Penghuni Rusunawa Kudu

(Sumber: Putri, 2021)

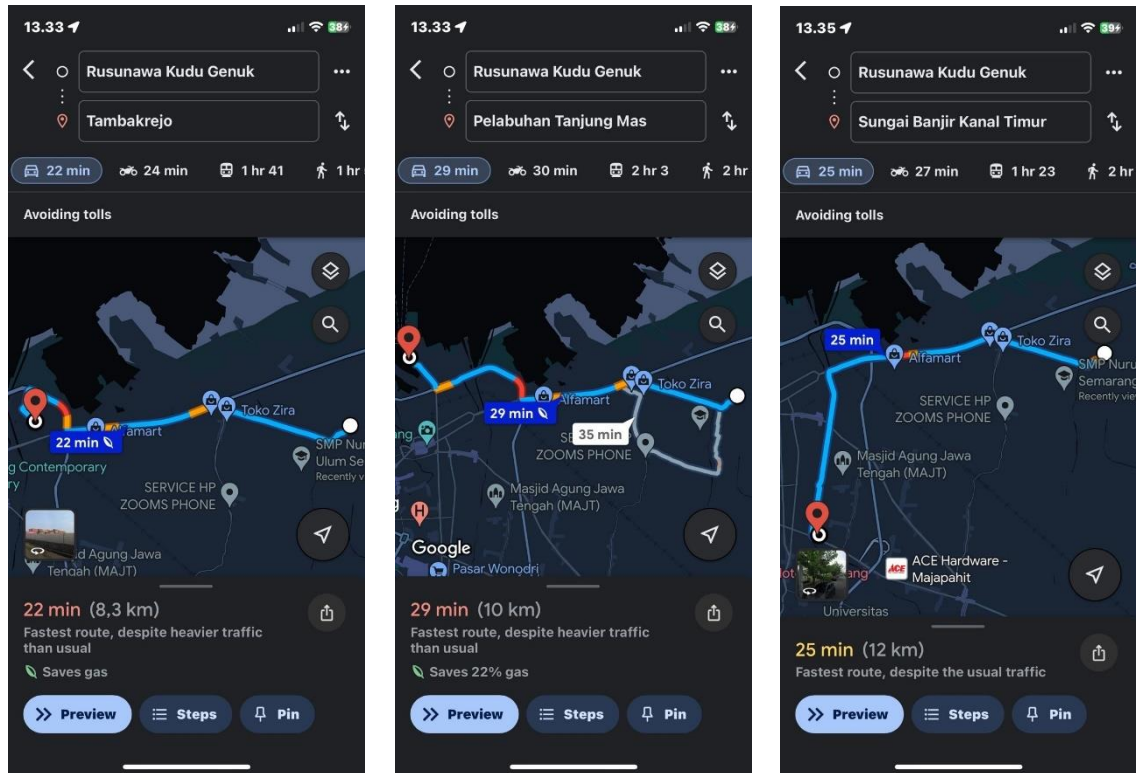


Pilihan moda transportasi yang mayoritas menggunakan kendaraan pribadi oleh penghuni dipengaruhi oleh letak kerja yang berjarak jauh dari Rusunawa Kudu. Sebagian besar dari mereka bekerja di lokasi yang terletak dekat dengan tempat tinggal mereka sebelumnya, seperti Tambakrejo, area Pelabuhan Tanjung Emas, dan sekitar Sungai Banjir Kanal Timur. Apabila dilihat dari jangkauan terhadap lokasi kerja penghuni Rusunawa Kudu, radius jangkauan tersebut melebihi 2 km, yang berarti penghuni harus menempuh perjalanan lebih dari 2 km untuk pergi bekerja. Dengan demikian, kondisi saat ini belum memenuhi kriteria tempat tinggal yang layak huni, di mana menurut Yudhohusodo (1991: 17) idealnya tempat tinggal berlokasi dekat dengan tempat kerja agar penghuni merasa nyaman dan dapat dengan mudah mengakses tempat kerja mereka.

Gambar 2.6

Jarak Lokasi Kerja Penghuni Rusunawa Kudu

(Sumber: Penulis, 2024)

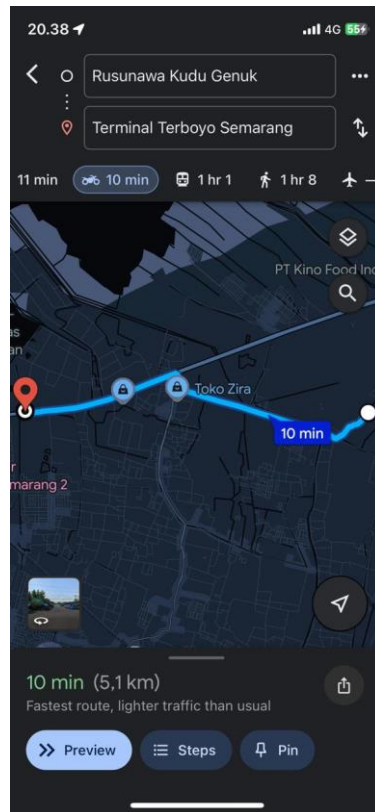


Fasilitas pendukung aksesibilitas lainnya adalah adanya halte angkutan umum, yang biasanya diukur dengan jarak nyaman bagi pejalan kaki, yaitu sekitar 400 m (Wei, dkk 2018: 114). Halte atau shelter angkutan umum terdekat dari Rusunawa Kudu terletak di Pasar Banjardowo, yang merupakan satu-satunya halte bus dan BRT di sekitar Kelurahan Karangroto dan Kudu. Namun, bila dilihat dari persyaratan jarak menuju halte, yang seharusnya tidak lebih dari 400 m, syarat jarak ideal antara halte angkutan umum dan Rusunawa Kudu belum terpenuhi karena penghuni harus berjalan lebih dari 400 m atau lebih tepatnya sekitar 5 km dari Rusunawa Kudu.

Gambar 2.7

Jarak Rusunawa Kudu Menuju Halte Terdekat

(Sumber: Penulis, 2024)



2.6 Profil Pengelola Rusunawa Kudu (UPTD DISPERKIM Kota Semarang)

Pengelolaan Rusunawa Kudu berada pada UPTD (Unit Pelaksana Teknis Daerah)

Rumah Susun Sewa Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang. Tarif sewa hunian rusun tahun 2020 untuk sebuah unit rusun untuk type 24 dari Rp 70.000,- sampai dengan Rp 110.000,- sedangkan untuk hunian type 26 bagi keluarga dikenakan biaya sewa Rp 100.000,- hingga Rp 250.000,-.

Dilansir dari website <https://disperkim.semarangkota.go.id/> pembentukan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang berdasarkan Perda Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Semarang yang ditindak lanjuti dengan Peraturan Walikota Semarang Nomor 65 Tahun 2016 tentang

Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dibentuk pada tanggal 7 Januari 2017. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang yang merupakan OPD baru gabungan dari beberapa dinas teknis, yaitu Dinas Tata Kota dan Perumahan (DTKP), Dinas Penerangan Jalan dan Pengelolaan Reklame (PJPR), Dinas Kebersihan dan Pertamanan (DKP), serta Dinas Pengelolaan Sumber Daya Alam dan Energi Sumber Daya Mineral (PSDA & ESDM).

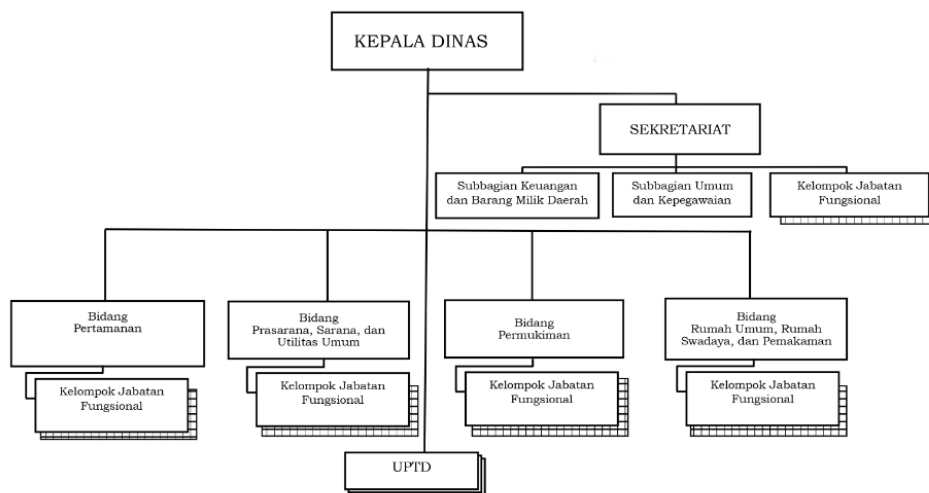
Tugas pokok dan fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang dengan visi dan misi Walikota dan Wakil Walikota Semarang yaitu mendukung Misi ke-4 Kota Semarang yaitu **“Mewujudkan infrastruktur berkualitas yang berwawasan lingkungan untuk mendukung kemajuan kota”**. Adapun tujuan dan sasaran Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman untuk periode 2021-2026 adalah sebagai berikut:

“Mewujudkan Sarana, Prasarana Dasar, dan Utilitas Umum Permukiman Perkotaan Yang Tertata dan Berkualitas”

Berikut adalah struktur organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang:

Gambar 2.8

Struktur Organisasi DISPERKIM Kota Semarang



2.7 Profil Kecamatan Genuk Kota Semarang

2.7.1 Visi dan Misi

Visi Kecamatan Genuk Kota Semarang cenderung berfokus kepada perekonomian, lebih tepatnya terhadap sektor perdagangan dan jasa. Sedangkan untuk misi Kecamatan Genuk sendiri cenderung berfokus kepada 4 aspek, yaitu masyarakat, pelayanan publik, perkotaan, dan ekonomi. Hal ini bisa dilihat dari website <https://kecgenuk.semarangkota.go.id/> sebagai berikut:

Gambar 2.9

Visi dan Misi Kecamatan Genuk Kota Semarang

Semarang Kota Perdagangan dan Jasa yang HEBAT

Menuju Masyarakat Semakin Sejahtera

Visi

1. Mewujudkan Kehidupan Masyarakat yang Berbudaya dan Berkualitas
2. Mewujudkan Pemerintahan yang semakin Handal untuk meningkatkan Pelayanan Publik
3. Mewujudkan Kota Metropolitan yang Dinamis dan Berwawasan Lingkungan
4. Memperkuat Ekonomi Kerakyatan Berbasis Keunggulan Lokal dan Membangun Iklim Usaha yang Kondusif

Misi

2.8 Letak Geografis dan Batas Administrasi Kecamatan Genuk

Kecamatan Genuk merupakan salah satu kecamatan dari 16 Kecamatan di Kota Semarang, yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Semarang Peraturan Walikota Semarang Nomor 90 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Kecamatan dan Kelurahan Kota Semarang Kecamatan Genuk terletak di sisi timur wilayah Kota Semarang dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Laut Jawa

Sebelah Timur : Kabupaten Demak

Sebelah Selatan : Kecamatan Pedurungan

Sebelah Barat : Kecamatan Gayamsari

Gambar 2.10

Peta Administratif Kecamatan Genuk

