

## **BAB II**

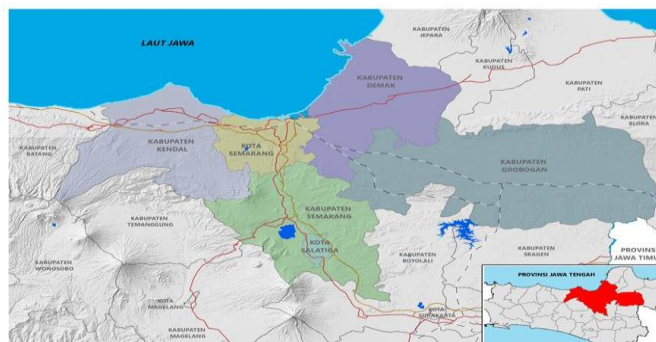
### **GAMBARAN UMUM RUSUNAWA KOTA SEMARANG**

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

##### **2.1.1 Letak dan Kondisi Geografis**

Kota Semarang merupakan kota yang memiliki posisi strategis di bagian tengah Pulau Jawa, yang secara geografis terletak pada koordinat  $6^{\circ}50' - 7^{\circ}10'$  Lintang Selatan dan  $109^{\circ}35' - 110^{\circ}50'$  Bujur Timur. Kedudukan Kota Semarang sebagai ibu kota Provinsi Jawa Tengah menjadikan kota ini memiliki peran yang sangat penting, tidak hanya sebagai pusat pemerintahan, tetapi juga sebagai salah satu pusat kegiatan ekonomi utama di Provinsi Jawa Tengah. Letaknya yang berada pada jalur utama pergerakan ekonomi Pulau Jawa semakin memperkuat fungsi strategis Kota Semarang dalam mendukung aktivitas perdagangan, jasa, dan distribusi regional. (PPID Kota Semarang, 2024)

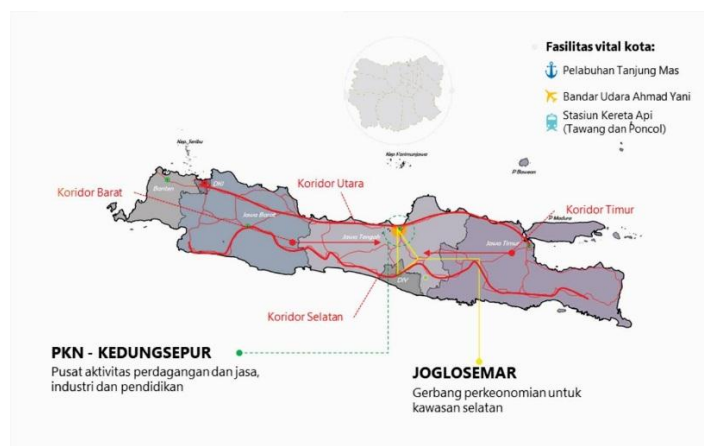
**Gambar 2.1 Peta Kota Semarang**



(Sumber: PPID Kota Semarang)

Secara kewilayahan, Kota Semarang merupakan bagian dari kawasan strategis Kedungsepur yang meliputi Kabupaten Kendal, Kabupaten Demak, Kabupaten Semarang, Kota Semarang, Kota Salatiga, dan Kabupaten Grobogan. Kawasan Kedungsepur secara keseluruhan mencakup 85 kecamatan, dengan 16 kecamatan berada dalam wilayah administratif Kota Semarang. Dalam perkembangan dan pertumbuhan wilayah Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang memiliki peran yang signifikan, terutama dengan adanya pelabuhan laut, jaringan transportasi darat berupa jalan dan jalur kereta api, serta transportasi udara. Kondisi tersebut menjadikan Kota Semarang sebagai simpul transportasi regional dan kota transit utama di Jawa Tengah. Selain itu, Kota Semarang juga memiliki peran penting dalam menjalin keterkaitan dengan wilayah di luar Pulau Jawa sebagai pusat wilayah nasional bagian tengah. (PPID Kota Semarang, 2024)

**Gambar 2.2 Kedungsepur**



(Sumber: PPID Kota Semarang)

Kota Semarang memiliki luas wilayah sebesar 373,70 km<sup>2</sup> atau sekitar 1,15% dari total luas daratan Provinsi Jawa Tengah. Adapun batas wilayah administratif Kota Semarang meliputi Kabupaten Kendal di sebelah barat, Kabupaten Demak di sebelah timur, Kabupaten Semarang di sebelah selatan, serta Laut Jawa di sebelah utara. Secara administratif, Kota Semarang terbagi ke dalam 16 kecamatan dan 177 kelurahan. (PPID Kota Semarang, 2024)

### 2.1.2 Kondisi Demografis

Jumlah penduduk Kota Semarang pada tahun 2025 mencapai sekitar 1,7 juta jiwa dengan komposisi penduduk perempuan sedikit lebih banyak dibandingkan laki-laki. Persebaran penduduk menunjukkan ketimpangan antar wilayah, di mana Kecamatan Tembalang dan Pedurungan merupakan wilayah dengan jumlah penduduk terbesar, sedangkan Kecamatan Tugu dan Semarang Tengah memiliki jumlah penduduk relatif lebih kecil.

Distribusi tersebut menunjukkan kecenderungan konsentrasi penduduk pada wilayah pengembangan dan kawasan permukiman padat, yang menjadi salah satu faktor penting dalam perencanaan kebutuhan hunian perkotaan.

**Tabel 2.1 Populasi Penduduk Kota Semarang 2025**

No	Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Mijen	46.420	46.668	93.088
2	Gunungpati	50.735	50.842	101.577

**Tabel 2.1 (Lanjutan)**

No	Kecamatan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
3	Banyumanik	70.861	72.885	143.746
4	Gajah Mungkur	27.600	28.734	56.334
5	Semarang Selatan	30.224	31.794	62.018
6	Candisari	37.317	38.125	75.442
7	Tembalang	100.313	101.508	201.821
8	Pedurungan	97.609	99.859	197.468
9	Genuk	68.709	68.647	137.356
10	Gayamsari	35.019	35.369	70.388
11	Semarang Timur	32.280	34.195	66.475
12	Semarang Utara	58.229	59.636	117.865
13	Semarang Tengah	26.454	28.754	55.208
14	Semarang Barat	73.355	75.972	149.327
15	Tugu	17.054	17.038	34.092
16	Ngaliyan	72.998	73.630	146.628
	<b>Total</b>	<b>845.177</b>	<b>863.656</b>	<b>1.708.833</b>

Sumber: BPS dalam angka 2026

### 2.1.3 Kondisi Sosial Politik Ekonomi

Kota Semarang merupakan pusat kegiatan ekonomi utama di Provinsi Jawa Tengah dengan peran strategis sebagai pusat pemerintahan, perdagangan, jasa, dan industri. Kondisi tersebut tercermin dari kinerja perekonomian daerah yang relatif stabil dan terus menunjukkan perkembangan positif. Berdasarkan data Badan

Pusat Statistik (BPS) Kota Semarang, laju pertumbuhan ekonomi Kota Semarang pada tahun 2024 tercatat sebesar 5,62 persen. Capaian ini menunjukkan bahwa aktivitas ekonomi daerah tetap tumbuh seiring dengan meningkatnya peran Kota Semarang sebagai simpul perekonomian regional.

Dalam konteks pengembangan wilayah, Kota Semarang berperan sebagai koridor utama pembangunan di Provinsi Jawa Tengah yang didukung oleh empat simpul pintu gerbang, yaitu koridor pantai utara, koridor selatan, koridor timur, dan koridor barat. Peran tersebut didukung oleh keberadaan infrastruktur transportasi yang memadai, antara lain Pelabuhan Tanjung Emas, Bandar Udara Internasional Jenderal Ahmad Yani, Terminal Terboyo, serta Stasiun Kereta Api Tawang dan Poncol. Keberadaan prasarana transportasi tersebut memperkuat posisi Kota Semarang sebagai pusat aktivitas pembangunan sekaligus gerbang utama perekonomian Provinsi Jawa Tengah dan wilayah tengah Pulau Jawa. (PPID Kota Semarang, 2024)

Menurut Badan Pusat Statistik, nilai Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) Kota Semarang atas dasar harga berlaku (ADHB) pada tahun 2024 mencapai Rp267.551,35 miliar. Sementara itu, PDRB atas dasar harga konstan (ADHK) tercatat sebesar Rp170.947,72 miliar, yang menggambarkan kemampuan perekonomian daerah dalam menghasilkan nilai tambah secara *riil*.

Tingginya nilai PDRB tersebut mencerminkan besarnya skala ekonomi Kota Semarang dibandingkan dengan kabupaten/kota lain di Provinsi Jawa Tengah. Adapun PDRB per kapita Kota Semarang pada tahun 2024 mencapai Rp156,57 juta, yang menunjukkan tingkat pendapatan rata-rata penduduk dan menjadi salah satu indikator kesejahteraan ekonomi masyarakat.

Struktur perekonomian Kota Semarang ditopang oleh beberapa lapangan usaha utama. Sektor industri pengolahan menjadi penyumbang terbesar terhadap PDRB Kota Semarang dengan kontribusi sebesar 28,35 persen. Selanjutnya, sektor konstruksi memberikan kontribusi sebesar 26,87 persen, yang mencerminkan tingginya aktivitas pembangunan fisik dan infrastruktur di wilayah perkotaan. Selain itu, sektor perdagangan besar dan eceran turut berperan penting dengan kontribusi sebesar 12,95 persen. Dominasi ketiga sektor tersebut menunjukkan bahwa perekonomian Kota Semarang memiliki karakteristik sebagai kota industri, pusat pembangunan, serta pusat perdagangan dan distribusi di wilayah Jawa Tengah. (Badan Statistik Kota Semarang, 2024)

Namun demikian, indikator kedalaman dan keparahan kemiskinan menunjukkan dinamika yang perlu mendapat perhatian. Indeks Kedalaman Kemiskinan (P1) Kota Semarang pada tahun 2024 tercatat sebesar 0,59, meningkat dibandingkan tahun 2023 yang sebesar 0,54. Sementara itu, Indeks Keparahannya Kemiskinan (P2) juga

mengalami peningkatan dari 0,10 menjadi 0,12. Peningkatan kedua indeks tersebut menunjukkan bahwa kesenjangan pengeluaran penduduk miskin terhadap garis kemiskinan serta ketimpangan di antara penduduk miskin masih relatif tinggi. Garis kemiskinan Kota Semarang pada tahun 2024 tercatat sebesar Rp671.936 per kapita per bulan, meningkat sebesar 4,59 persen dibandingkan tahun 2023. Kenaikan garis kemiskinan tersebut mencerminkan meningkatnya kebutuhan minimum penduduk, baik untuk kebutuhan makanan maupun nonmakanan, seiring dengan perubahan harga dan kondisi ekonomi. (BPS Kota Semarang, 2024)

Secara keseluruhan, kondisi perekonomian Kota Semarang pada tahun 2024 menunjukkan pertumbuhan yang cukup baik dengan kontribusi yang signifikan terhadap perekonomian Provinsi Jawa Tengah. Meskipun demikian, tantangan pembangunan masih dihadapkan pada upaya pemerataan hasil pertumbuhan ekonomi, khususnya dalam menurunkan kedalaman dan keparahan kemiskinan.

## **2.2. Upaya Pencegahan Kawasan Permukiman Kumuh Kota Semarang**

Permukiman kumuh masih menjadi bagian dari persoalan pembangunan perkotaan di Kota Semarang. Dinamika perkembangan kota, peningkatan jumlah penduduk, serta ketimpangan akses terhadap pelayanan dasar permukiman berkontribusi terhadap munculnya kawasan dengan kualitas

lingkungan yang rendah. Oleh karena itu, pemerintah daerah secara berkala melakukan identifikasi dan evaluasi terhadap kawasan permukiman yang dikategorikan sebagai kumuh.

Menurut dokumen program Kotaku, penetapan kawasan permukiman kumuh di Kota Semarang dilakukan dengan mengacu pada indikator kekumuhan yang telah ditetapkan, antara lain kondisi bangunan gedung, kualitas jalan lingkungan, ketersediaan air minum, sistem drainase, pengelolaan air limbah domestik, persampahan, serta proteksi kebakaran. Penilaian terhadap indikator tersebut menjadi dasar dalam menentukan status dan luasan kawasan kumuh pada setiap periode evaluasi .

Berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang, luas kawasan permukiman kumuh pada tahun 2021 masih tersebar di sejumlah kelurahan dengan tingkat kekumuhan yang berbeda-beda.

**Tabel 2.2 Luas Kawasan Kumuh Tahun 2021 berdasarkan kelurahan**

No.	Kelurahan	Luas (Ha)	Skor
<b>Kategori Kumuh Ringan</b>			
1	Jabungan	18,50	19
2	Kaligawe	7,86	18
3	Tambakrejo	5,11	25
4	Bangetayu Kulon	1,50	17
5	Bangetayu Wetan	8,35	17
6	Banjardowo	28,15	17

**Tabel 2.2 (Lanjutan)**

<b>No.</b>	<b>Kelurahan</b>	<b>Luas (Ha)</b>	<b>Skor</b>
7	Karangroto	5,05	30
8	Kudu	6,40	32
9	Trimulyo	2,03	18
10	Pongangan	5,81	29
11	Sukorejo	2,40	23
12	Jatibarang	25,62	32
13	Karangmalang	15,61	33
14	Kedungpane	4,74	18
15	Ngadirgo	10,97	29
16	Polaman	11,54	34
17	Wonolopo	11,96	22
18	Wates	8,74	23
19	Wonosari	18,10	21
20	Muktiharjo Kidul	8,62	22
21	Tawangmas	2,60	16
22	Jagalan	0,40	29
23	Kemijen	8,99	20
24	Bandarharjo	4,26	24
25	Bulu Lor	1,85	22
26	Dadapsari	25,32	18
27	Kuningan	14,10	18
28	Panggung Kidul	5,47	18
29	Plombokan	4,83	20
30	Purwosari	2,84	17
31	Tanjungmas	17,34	16
32	Kedungmundu	13,30	23
33	Rowosari	13,75	22
34	Karanganyar	19,25	18
35	Mangkang Kulon	6,37	22
36	Mangkang Wetan	8,03	17
37	Mangunharjo	2,55	18
38	Randu Garut	13,90	23
39	Tugurejo	6,19	27
<b>Kategori Kumuh Sedang</b>			
40	Plalangan	3,19	39
41	Purwosari	8,25	46
42	Tambangan	19,62	39
43	Wonoplumbon	14,97	41
44	Kauman	1,40	42
45	Meteseh	5,71	39

Sumber: SK Wali Kota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa permasalahan permukiman kumuh tidak terpusat pada satu wilayah tertentu, melainkan tersebar dan berkaitan dengan karakteristik sosial serta fisik lingkungan setempat. Seiring berjalannya waktu, pemerintah daerah melaksanakan berbagai program penanganan permukiman kumuh yang diarahkan pada peningkatan kualitas lingkungan hunian.

Pada periode 2022 hingga 2024, luasan kawasan permukiman kumuh di Kota Semarang mengalami perubahan sebagai dampak dari intervensi program penanganan yang telah dilaksanakan. Upaya tersebut meliputi peningkatan infrastruktur dasar permukiman, penataan lingkungan, serta penyediaan hunian layak melalui pembangunan rumah susun sederhana sewa. Evaluasi yang dilakukan pada tahun 2024 menunjukkan bahwa sebagian kawasan telah mengalami perbaikan kualitas dan keluar dari kategori kumuh, meskipun masih terdapat lokasi-lokasi yang memerlukan penanganan lebih lanjut .

Keberadaan kawasan permukiman kumuh hingga tahun 2024 menandakan bahwa persoalan kekumuhan di Kota Semarang belum sepenuhnya terselesaikan. Hal ini menunjukkan bahwa penanganan kawasan kumuh tidak hanya berkaitan dengan aspek fisik lingkungan, tetapi juga dipengaruhi oleh kondisi sosial ekonomi

masyarakat serta keberlanjutan program penanganan yang dilaksanakan.

Penanganan kawasan permukiman kumuh di Kota Semarang dilaksanakan dengan mengacu pada kebijakan pembangunan daerah, khususnya RPJMD Kota Semarang Tahun 2021–2026, yang menempatkan peningkatan kualitas infrastruktur dan lingkungan permukiman sebagai salah satu prioritas pembangunan. Dalam kerangka tersebut, pemerintah kota tidak hanya berfokus pada perbaikan fisik kawasan, tetapi juga pada penataan ruang, pengendalian pemanfaatan lahan, serta penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah .

Secara operasional, pemerintah Kota Semarang melakukan penanganan kawasan kumuh melalui dua pendekatan utama, yaitu pencegahan munculnya kawasan kumuh baru dan peningkatan kualitas kawasan kumuh yang telah ada. Pendekatan pencegahan dilakukan melalui pengendalian pembangunan permukiman pada kawasan yang tidak sesuai peruntukannya, pengawasan terhadap pemanfaatan lahan, serta pembatasan penggunaan lahan yang berpotensi berkembang menjadi permukiman ilegal. Sementara itu, peningkatan kualitas kawasan kumuh dilaksanakan melalui pemugaran, rehabilitasi, dan peremajaan kawasan, dengan menyesuaikan tingkat kekumuhan dan karakteristik wilayah .

Dalam pelaksanaannya, penanganan kawasan permukiman kumuh di Kota Semarang juga terintegrasi dengan Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) yang merupakan program nasional di bawah koordinasi Kementerian PUPR. Melalui program ini, pemerintah kota berperan sebagai koordinator utama (nakhoda) yang mengarahkan perencanaan, penganggaran, dan pelaksanaan kegiatan penanganan kumuh secara kolaboratif. Program KOTAKU menekankan pentingnya perencanaan partisipatif, penguatan kelembagaan daerah, serta peningkatan akses masyarakat terhadap infrastruktur dan pelayanan dasar perkotaan .

Upaya penanganan kawasan permukiman kumuh dilakukan melalui pembangunan dan perbaikan infrastruktur dasar, seperti jalan lingkungan, drainase, penyediaan air bersih, pengelolaan air limbah, persampahan, serta sistem proteksi kebakaran. Selain itu, pemerintah Kota Semarang juga mendorong pembangunan hunian vertikal berupa rumah susun sederhana sewa (rusunawa) sebagai salah satu solusi bagi kawasan permukiman yang berada pada lokasi tidak layak huni atau tidak sesuai dengan rencana tata ruang, seperti kawasan bantaran sungai dan kawasan rawan bencana. (Dokumen Program Kotaku dan Disperkim Kota Semarang)

Penanganan kawasan kumuh di Kota Semarang tidak hanya menitikberatkan pada aspek fisik, tetapi juga melibatkan upaya pemberdayaan masyarakat. Melalui pendampingan dan penguatan

kapasitas masyarakat, pemerintah berupaya mendorong perubahan perilaku dalam menjaga kualitas lingkungan permukiman serta memastikan keberlanjutan hasil pembangunan. Keterlibatan masyarakat menjadi bagian penting dalam pengelolaan dan pemeliharaan infrastruktur yang telah dibangun agar manfaatnya dapat dirasakan dalam jangka panjang.

### **2.3 Rusunawa Kota Semarang**

Pertumbuhan penduduk perkotaan yang tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan dan perumahan layak telah mendorong munculnya kawasan permukiman kumuh di berbagai wilayah Kota Semarang. Kondisi tersebut menjadi latar belakang pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan penyediaan hunian vertikal melalui pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa) sebagai salah satu instrumen penanganan permukiman kumuh sekaligus penyediaan hunian layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR).

Pembangunan Rusunawa di Kota Semarang merupakan hasil kerja sama antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Pemerintah Kota Semarang, dengan pembagian peran berupa pembangunan fisik oleh pemerintah pusat, sedangkan pemerintah daerah menyediakan lahan, sarana-prasarana pendukung, serta melakukan pengelolaan dan pengawasan pasca konstruksi (Octavionesti & Mardiansjah, 2017).

Kebijakan ini tidak hanya dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal, tetapi juga sebagai strategi peningkatan kualitas lingkungan

permukiman perkotaan. Rusunawa diposisikan sebagai alternatif relokasi bagi warga yang sebelumnya tinggal di kawasan kumuh, bantaran sungai, maupun lokasi terdampak pembangunan infrastruktur, sehingga diharapkan mampu menekan perluasan kawasan kumuh sekaligus menciptakan lingkungan hunian yang lebih sehat dan tertata (Pramesta dkk., 2022).

Berdasarkan website e-rusun Disperkim Kota Semarang, saat ini sudah ada sembilan rusunawa dan rumah deret yang telah dibangun pemerintah Kota Semarang yaitu Rusunawa Bandarharjo, Karangroto, Kudu, Pekunden, Plamongan, Pondokboro, Rumah Deret Gasemsari, Pekerja Jerakah, dan Rusunawa Kaligawe.

**Tabel 2.2 Rusunawa Kota Semarang**

No	Nama Rusunawa	Tarif Sewa	Keterangan
1	Rusunawa Kaligawe	Rp65.000– Rp110.000/bulan	Terdiri dari 7 twin blok A–G, salah satu rusun terbesar di Semarang.
2	Rusun Pekerja Jarakah	Rp140.000– Rp250.000/bulan	Diperuntukkan bagi pekerja, 1 kamar dapat dihuni 2 orang.
3	Rusun Bandarharjo	Rp55.000– Rp85.000/bulan	Memiliki fasilitas mushola dan terdiri dari Blok A–B.
4	Rusun Pekunden	Rp60.000– Rp180.000/bulan	Rusunawa lama yang berada di pusat Kota Semarang.
5	Rusun Karangroto	Rp70.000– Rp110.000/bulan	Terdiri dari Blok A–D.
6	Karangroto C Lama	Rp60.000– Rp70.000/bulan	Rusun lama bagian Karangroto.
7	Karangroto Deret	Rp60.000/bulan	Model rumah deret sederhana sewa.
8	Rusun Kudu	Rp70.000– Rp110.000/bulan	Memiliki beberapa blok hunian A–F.
9	Rumah Deret Gasemsari	Rp65.000/bulan	Rumah deret sederhana sewa untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

**Sumber: E-Rusun Disperkim Kota Semarang**

Secara regulatif, pengelolaan Rusunawa di Kota Semarang mengacu pada Peraturan Walikota Semarang Nomor 7 Tahun 2009 Tentang penghunian dan Persewaan Atas Rumah Sewa Milik Pemerintah Kota Semarang dan Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 10 Tahun 2023 tentang tarif retribusi Rusunawa Kota Semarang. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa calon penghuni Rusunawa harus memenuhi sejumlah persyaratan, antara lain merupakan warga Kota Semarang, telah berkeluarga, belum memiliki rumah, serta memiliki penghasilan maksimal setara Upah Minimum Kota (UMK). Kebijakan ini menegaskan bahwa sasaran utama Rusunawa adalah kelompok MBR.

Lebih lanjut dijelaskan bahwa kebijakan pengelolaan Rusunawa mengalami dinamika seiring perkembangan jumlah rusun dan kompleksitas permasalahan di lapangan. Peraturan yang digunakan sejak tahun 2009 dinilai sudah tidak sepenuhnya relevan dengan kondisi terkini, sehingga pemerintah daerah tengah menyusun pembaruan regulasi agar selaras dengan karakteristik Rusunawa yang semakin beragam. Selain sebagai penyedia hunian, Rusunawa juga menjadi bagian dari kebijakan penanganan kawasan kumuh. Pemerintah Kota Semarang memandang bahwa kawasan kumuh memiliki standar lingkungan yang rendah, tidak sehat, dan berpotensi menimbulkan persoalan sosial perkotaan. Oleh karena itu, pembangunan Rusunawa diposisikan sebagai salah satu bentuk intervensi struktural untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat.

Dengan demikian, kebijakan Rusunawa di Kota Semarang dapat dipahami sebagai kebijakan publik yang bersifat integratif, mencakup aspek penyediaan hunian, penataan lingkungan, serta perlindungan sosial bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

#### **2.4 Rusunawa Kaligawe**

Secara umum, Rusunawa di Kota Semarang tersebar di beberapa wilayah strategis yang dekat dengan pusat aktivitas ekonomi dan layanan publik. Salah satu Rusunawa yang menjadi fokus berbagai kajian adalah Rusunawa Kaligawe yang terletak di Kecamatan Gayamsari.

**Gambar 3.1 Rusunawa Kaligawe**



**Sumber : Dokumentasi Peneliti**

Rusunawa Kaligawe dibangun secara bertahap sejak tahun 2005 dan diresmikan sejak tahun 2009, terdiri atas tujuh twin block dengan total sekitar 684-672 KK unit hunian. Setiap unit memiliki luas sekitar 21–24 m<sup>2</sup> dan dilengkapi fasilitas dasar seperti ruang tidur, ruang tamu, dapur, kamar mandi, serta akses air bersih dan listrik. Penghuni Rusunawa mayoritas merupakan

masyarakat berpenghasilan rendah, buruh industri, pedagang kecil, serta warga relokasi dari kawasan kumuh (Octavionesti & Mardiansjah, 2017).

Lokasi Rusunawa Kaligawe tergolong strategis karena berada di kawasan pengembangan permukiman dan industri, serta memiliki aksesibilitas yang baik menuju pusat Kota Semarang dan Kabupaten Demak. Kedekatan dengan fasilitas umum seperti pasar, puskesmas, sekolah dasar, dan transportasi utama turut mendukung aktivitas penghuni sehari-hari.

Dari sisi pengelolaan, Rusunawa berada di bawah Unit Pelaksana Teknis Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pengelolaan meliputi administrasi penghunian, penarikan retribusi sewa, pemeliharaan bangunan, serta pengawasan ketertiban penghuni. Meski demikian, beberapa penelitian mencatat bahwa pelaksanaan pengelolaan belum sepenuhnya optimal, terlihat dari lambatnya penanganan kerusakan fasilitas serta belum maksimalnya program pemberdayaan sosial penghuni (Pramesta dkk., 2022).