

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM PENELITIAN**

#### **1.1 Gambaran Umum Daerah Kota Semarang**

Gambaran umum daerah Kota Semarang menjelaskan mengenai kondisi Kota Semarang dari berbagai aspek seperti letak dan kondisi geografis, kondisi penduduk, visi dan misi, dan deskripsi terkait kondisi perumahan serta instansi terkait.

##### **1.1.1 Letak dan Kondisi Geografis Kota Semarang**

Kota Semarang merupakan ibukota Provinsi Jawa Tengah yang terletak di kawasan pesisir utara Pulau Jawa. Luas wilayah Kota Semarang 373,70 km<sup>2</sup> (BPS Kota Semarang). Kota Semarang terbagi kedalam 16 kecamatan dan 177 kelurahan. Secara geografis, Kota Semarang berada pada posisi astronomi di antara garis 6<sup>0</sup>50' – 7<sup>0</sup>10' Lintang Selatan dan garis 109<sup>0</sup>35' – 110<sup>0</sup>50' Bujur Timur. Kota Semarang memiliki batas-batas wilayah administrasi sebagai berikut:

- a. Sebelah barat dengan Kabupaten Kendal;
- b. Sebelah timur dengan Kabupaten Demak;
- c. Sebelah selatan dengan Kabupaten Semarang; dan
- d. Sebelah utara dengan Laut Jawa dengan panjang garis pantai sekitar 13,6 km

##### **1.1.2 Kondisi Penduduk Kota Semarang**

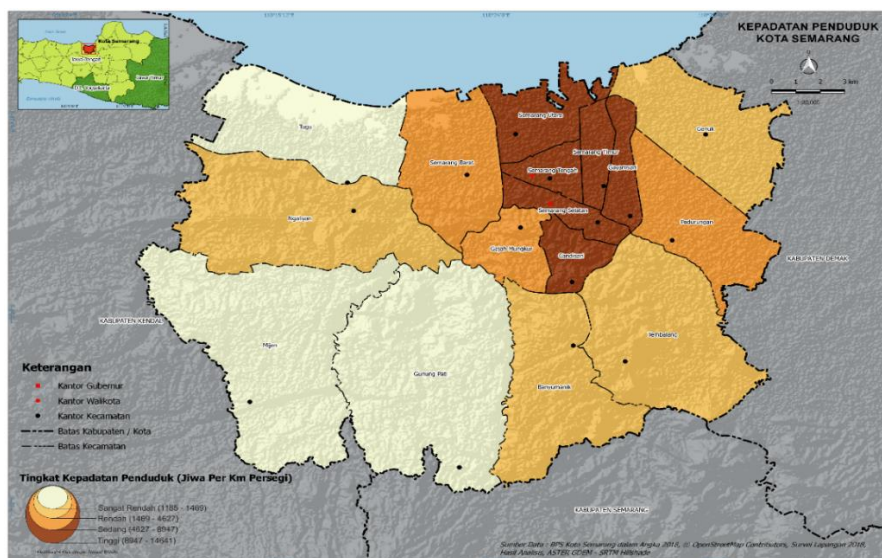
Kota Semarang merupakan salah satu kota metropolitan di Indonesia dan kota berkembang di Pulau Jawa. Kondisi kependudukan masyarakat Kota Semarang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

**Tabel 2. 1 Kondisi Kependudukan Kota Semarang**

Uraian	Tahun 2016	Tahun 2017	Tahun 2018
Jumlah penduduk (000 jiwa)	1.729	1.757	1.786
Pertumbuhan penduduk (%)	1,64	1,65	1,62
Kepadatan penduduk (jiwa/km <sup>2</sup> )	4.626	4.703	4.779

Sumber: Statistik Daerah Kota Semarang Tahun 2019

Sementara itu, tingkat kepadatan penduduk Kota Semarang tahun 2019 dapat dilihat pada gambar berikut:

**Gambar 2. 1 Peta Kepadatan Penduduk Kota Semarang**

Sumber: OpenStreetMap Indonesia

### 1.1.3 Visi dan Misi Kota Semarang

#### Visi Kota Semarang

“Semarang Kota Perdagangan dan Jasa yang Hebat Menuju Masyarakat yang Semakin Sejahtera.”

#### Misi Kota Semarang

1. Mewujudkan kehidupan masyarakat yang berbudaya dan berkualitas.
2. Mewujudkan pemerintahan yang semakin handal untuk meningkatkan pelayanan.

3. Mewujudkan Kota metropolitan yang dinamis dan berwawasan lingkungan.
4. Memperkuat ekonomi kerakyatan berbasis keunggulan lokal dan membangun iklim usaha yang kondusif.

## **1.2 Gambaran Umum/Sejarah Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang**

### **1.2.1 Visi dan Misi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang**

#### **Visi Kota Semarang**

“Semarang Kota Perdagangan dan Jasa yang Hebat Menuju Masyarakat yang Semakin Sejahtera.”

#### **Misi Kota Semarang**

1. Mewujudkan kehidupan masyarakat yang berbudaya dan berkualitas.
2. Mewujudkan pemerintahan yang semakin handal untuk meningkatkan pelayanan.
3. Mewujudkan Kota metropolitan yang dinamis dan berwawasan lingkungan.
4. Memperkuat ekonomi kerakyatan berbasis keunggulan lokal dan membangun iklim usaha yang kondusif.

### **1.2.2 Tugas dan Fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang**

#### **1.2.2.1 Tugas Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Semarang**

Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 65 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Kerja Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, maka Dinas Perumahan dan

Kawasan Permukiman mempunyai tugas membantu Walikota dalam melaksanakan urusan pemerintahan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bidang Pekerjaan Umum Dan Penataan Ruang sub urusan Permukiman yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan yang ditugaskan kepada Daerah.

#### **1.2.2.2 Fungsi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang**

Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam melaksanakan tugas berfungsi sebagai berikut:

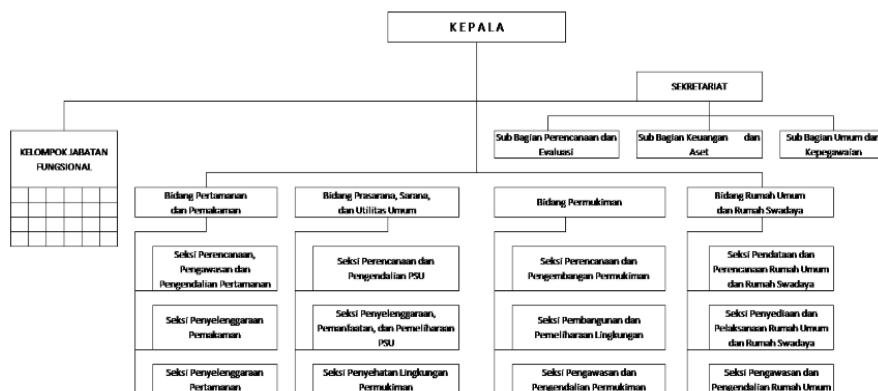
- a. Perumusan kebijakan Bidang Pertamanan dan Pemakaman, Bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, Bidang Permukiman, dan Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya;
- b. Perumusan rencana strategis sesuai dengan visi dan misi Walikota;
- c. Pengkoordinasian tugas-tugas dalam rangka pelaksanaan program dan kegiatan Kesekretariatan, Bidang Pertamanan dan Pemakaman, Bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, Bidang Permukiman, dan Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya, dan UPTD;
- d. Penyelenggaraan pembinaan kepada bawahan dalam lingkup tanggungjawabnya;
- e. Penyelenggaraan penyusunan Sasaran Kerja Pegawai;
- f. Penyelenggaraan kerjasama Bidang Pertamanan dan Pemakaman, Bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, Bidang Permukiman, dan Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya;
- g. Penyelenggaraan kesekretariatan Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman;

- h. Penyelenggaraan program dan kegiatan Bidang Pertamanan dan Pemakaman, Bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, Bidang Permukiman, Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya, dan UPTD;
- i. Penyelenggaraan penilaian kinerja pegawai;
- j. Penyelenggaraan monitoring dan evaluasi program dan kegiatan Bidang Pertamanan dan Pemakaman, Bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, Bidang Permukiman, Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya, dan UPTD;
- k. Penyelenggaraan laporan pelaksanaan program dan kegiatan; dan
- l. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.

### 1.2.3 Struktur Organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang

Susunan Organisasi Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, dapat dilihat pada bagan berikut ini:

**Gambar 2. 2 Struktur Organisasi Disperkim Kota Semarang**



Sumber: Situs resmi Disperkim Kota Semarang <http://disperkim.semarangkota.go.id/>

Secara lebih rinci berikut struktur organisasi dan pembagian bidang serta seksi yang terdapat di Disperkim Kota Semarang:

- a. Kepala Dinas
- b. Sekretariat, terdiri dari:
  1. Subbagian Perencanaan dan Evaluasi
  2. Subbagian Keuangan dan Aset
  3. Subbagian Umum dan Kepegawaian
- c. Bidang Pertamanan dan Pemakaman, terdiri dari:
  1. Seksi Perencanaan, Pengawasan dan Pengendalian Pertamanan dan Pemakaman
  2. Seksi Penyelenggaraan Pemakaman
  3. Seksi Penyelenggaraan Pertamanan
- d. Bidang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum, terdiri dari:
  1. Seksi Perencanaan dan Pengendalian Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum
  2. Seksi Penyelenggaraan, Pemanfaatan dan Pemeliharaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum
  3. Seksi Penyehatan Lingkungan Perumahan.
- e. Bidang Permukiman, terdiri dari:
  1. Seksi Perencanaan dan Pengembangan Permukiman
  2. Seksi Pembangunan dan Pemeliharaan Permukiman
  3. Seksi Pengawasan dan Pengendalian Permukiman
- f. Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya, terdiri dari:
  1. Seksi Pendataan dan Perencanaan Rumah Umum dan Rumah Swadaya

2. Seksi Penyediaan dan Pelaksanaan Rumah Umum dan Rumah Swadaya

3. Seksi Pengawasan dan Pengendalian Rumah Umum dan Rumah Swadaya

g. UPTD, terdiri dari:

1. UPTD Rumah Susun Sewa

2. UPTD Pertamanan Wilayah I - Wilayah VIII;

3. UPTD Pemakaman Wilayah I - Wilayah IV;

4. UPTD Kebun Bibit Taman

5. UPTD Penerangan Jalan Umum.

h. Jabatan Fungsional

#### **1.2.4 Bidang Rumah Susun dan Rumah Swadaya**

Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya merupakan salah satu bidang yang dalam Dinas Perumahan dan Permukiman Kota Semarang yang secara khusus mengelola, mengatur, menanggungjawab, dan merencanakan serta melaksanakan kebijakan yang berkaitan dengan rumah susun dan rumah swadaya. Bidang RURS ini dipimpin oleh seorang kepala bidang. Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya mempunyai fungsi, yaitu:

a. Perencanaan program, kegiatan dan anggaran;

b. Pendistribusian tugas kepada bawahan;

c. Pemberian petunjuk kepada bawahan;

d. Penyeliaan tugas bawahan dalam lingkup tanggungjawabnya;

e. Pelaksanaan kegiatan penyusunan Sasaran Kerja Pegawai;

f. Pelaksanaan koordinasi dengan perangkat daerah lainnya dan instansi terkait;

g. Pelaksanaan kegiatan penyusunan kebijakan di Bidang RURS;

- h. Pelaksanaan kegiatan Seksi Pendataan dan Perencanaan RURS, Seksi Penyediaan dan Pelaksanaan RURS, dan Seksi Pengawasan dan Pengendalian RURS;
- i. Pelaksanaan kegiatan penyusunan data dan informasi di Bidang RURS;
- j. Pelaksanaan kegiatan pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan di Bidang RURS;
- k. Pelaksanaan penilaian kinerja pegawai dalam lingkup tanggungjawabnya;
- l. Pelaksanaan monitoring dan evaluasi program dan kegiatan;
- m. Pelaksanaan penyusunan laporan program dan kegiatan; dan
- n. Pelaksanaan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh pimpinan sesuai tugas dan fungsinya.

Bidang Rumah Umum dan Rumah Swadaya, terdiri atas:

- a. Seksi Pendataan dan Perencanaan Rumah Umum dan Rumah Swadaya
- b. Seksi Penyediaan dan Pelaksanaan Rumah Umum dan Rumah Swadaya
- c. Seksi Pengawasan dan Pengendalian Rumah Umum dan Rumah Swadaya

### **1.3 Gambaran Umum Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD) Rumah Sewa**

Peraturan Walikota Semarang Nomor 104 Tahun 2016 tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Rumah Susun Sewa pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang mengatur bahwa untuk melaksanakan tugas teknis operasional dan/atau tugas teknis penunjang tertentu di lingkungan Dinas dapat dibentuk UPT Dinas yang dipimpin oleh Kepala UPT Dinas yang berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Dinas. Pembentukan, Tugas dan



Fungsi, Jenis dan Klasifikasi serta Tata Kerja UPT Dinas dimaksud diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota. Selain ketentuan normatif tersebut kondisi sosial dan ekonomi yang berkembang di Kota Semarang, dari urusan yang dilaksanakan oleh Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman tersebut terdapat tugas teknis operasional dan teknis penunjang tertentu yang perlu dilaksanakan oleh Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) di bawah Dinas.

### **2.3.1 Visi dan Misi UPTD Rumah Sewa**

#### **Visi UPTD Rumah Sewa**

“Menjadi Penyedia Fasilitas Hunian yang sehat dan terjangkau bagi para Masyarakat Berpenghasilan Rendah dalam rangka mewujudkan Semarang yang sejahtera.”

#### **Misi UPTD Rumah Sewa:**

“Mewujudkan Tersedianya Rumah Murah bagi Pekerja dan Masyarakat Berpenghasilan Rendah, Terwujudnya Tata Kelola yang baik dan Peningkatan Kualitas layanan Rumah Susun.”

### **2.3.2 Tugas dan Fungsi UPTD Rumah Sewa**

#### **2.3.2.1 Tugas UPTD Rumah Sewa**

Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 104 Tahun 2016 tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja UPTD Rumah Susun Sewa pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, UPTD Rumah Susun dan Sewa memiliki tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan teknis operasional meliputi pengelolaan Rumah Susun Sewa.

### **1.3.1.1 Fungsi UPTD Rumah Susun dan Sewa**

Berdasarkan Peraturan Walikota Semarang Nomor 104 Tahun 2016 tentang Pembentukan, Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja UPTD Rumah Susun Sewa pada Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, UPTD Rumah Susun dan Sewa memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. perencanaan program, kegiatan dan anggaran;
- b. pendistribusian tugas kepada bawahan;
- c. pemberian petunjuk kepada bawahan;
- d. penyeliaan tugas bawahan dalam;
- e. pelaksanaan kegiatan penyusunan Sasaran Kerja Pegawai;
- f. pelaksanaan koordinasi dengan perangkat daerah lainnya dan instansi terkait atas persetujuan pimpinan;
- g. pelaksanaan penyusunan pedoman pengelolaan Rumah Susun Sewa;
- h. pelaksanaan penyusunan rencana kebutuhan prasarana dan sarana Rumah Susun Sewa;
- i. pelaksanaan pengelolaan, pengendalian dan pengamanan teknis UPTD Rumah Sewa;
- j. pelaksanaan penyusunan jadwal rencana operasional dan pemeliharaan Rumah Susun Sederhana Sewa;
- k. pelaksanaan penyusunan daftar periksa (check list) atas komponen sarana dan prasarana gedung Rumah Sewa;
- l. pelaksanaan penyusunan dan sosialisasi tata tertib hunian Rumah Sewa;

- m. pelaksanaan sosialisasi kepada penghuni tentang rencana pemeliharaan dan perbaikan;
- n. pelaksanaan fasilitasi penanganan permasalahan dalam penghunian;
- o. pelaksanaan fasilitasi koordinasi kegiatan pemberdayaan penghuni dalam rangka peningkatan Sumber Daya Manusia;
- p. pelaksanaan pelayanan dan pemeliharaan sarana air bersih, penerangan, kebersihan, keamanan dan ketertiban gedung dan lingkungan Rumah Sewa;
- q. pelaksanaan pemeliharaan prasarana dan sarana UPTD Rumah Sewa;
- r. pelaksanaan monitoring, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan pengelolaan Rumah Susun Sewa;
- s. pelaksanaan kegiatan penyusunan dan pelayanan data dan informasi di UPTD Rumah Susun Sewa;
- t. pelaksanaan kegiatan pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan di UPTD Rumah Susun Sewa;
- u. pelaksanaan penilaian kinerja pegawai dalam lingkup tanggungjawabnya;
- v. pelaksanaan monitoring dan evaluasi program dan kegiatan;
- w. pelaksanaan penyusunan laporan program dan kegiatan dan
- x. pelaksanaan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh pimpinan sesuai tugas dan fungsinya.

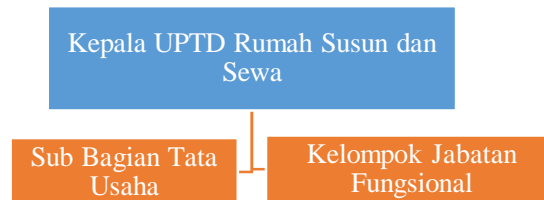
### **1.3.2 Struktur Organisasi UPTD Rumah Sewa**

Susunan Organisasi UPTD Rumah Sewa, terdiri dari:

- a. Kepala;
- b. Sub Bagian Tata Usaha; dan

c. Kelompok Jabatan Fungsional;

**Gambar 2. 3 Struktur Organisasi UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota**



Sumber: Data UPTD Rumah Susun dan Sewa Kota Semarang

#### **1.4 Rumah Susun Bandarharjo**

Rumah Susun Bandarharjo terletak di Kecamatan Semarang Utara, Kelurahan Bandarharjo. Rusun ini terbagi menjadi dua jenis yaitu Rusun Bandarharjo Lama dan Rusun Bandarharjo Blok A dan B yang masing-masing terdiri dari satu *tower* bangunan. Hendaryono (2010: 71-72) dalam tesis yang berjudul Evaluasi Pengelolaan Rusun Pekunden dan Bandarharjo Semarang menjelaskan bahwa Rusun Bandarharjo Lama dibangun pada tahun 1996 yang memiliki luas area 778,05 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 1.008 m<sup>2</sup>. Rusun ini dapat menampung kapasitas hunian 30 unit dengan tipe hunian 27 dan 36. Sementara itu, Rusun Bandarhajo Blok A dibangun pada tahun 1997 yang memiliki luas area 1.887 m<sup>2</sup> dengan luas bangunan 2.592 m<sup>2</sup>. Daya tampung rusun ini yaitu sebanyak 90 unit dengan tipe hunian 27 dan 36.