

BAB II

GAMBARAN UMUM

2.1 Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Bandarharjo

Kelurahan Bandarharjo berada di Kecamatan Semarang Utara, Kota Semarang, Provinsi Jawa Tengah, dengan cakupan area seluas 3,43 km², dan termasuk dalam BWK II (Bagian Wilayah Kota) yang mencakup kawasan perumahan, perdagangan, dan jasa. Adapun batas-batas administratif Kelurahan Bandarharjo adalah:

- Sebelah Utara : Laut Jawa
- Sebelah Selatan : Kali Semarang dan Kelurahan Dadapsari
- Sebelah Barat : Kali Semarang dan Kelurahan Kuningan
- Sebelah Barat : Jalan Empu Tantular dan Kelurahan Tanjung Mas



Gambar 2. 1 Peta Administrasi Kelurahan Bandarharjo

Sumber: <https://bandarharjo.semarangkota.go.id>

Kelurahan Bandarharjo terletak di pesisir pantai Kota Semarang dengan luas wilayah sekitar 342,68 hektar. Wilayah ini terdiri atas 12 RW dan 103 RT. Letaknya berada di kawasan pesisir menjadikan Bandarharjo merupakan salah satu kawasan hunian kumuh Kota Semarang, dengan luas kawasan kumuh mencapai 4,26 hektar.

Berdasarkan Surat Keputusan Berdasarkan Peraturan Wali Kota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021 tentang penetapan lokasi permukiman tidak layak huni di Kota Semarang, Kelurahan Bandharharjo diklasifikasikan sebagai salah satu kawasan dengan kondisi kumuh di Kecamatan Semarang Utara.



Gambar 2. 2 Peta Kawasan Kumuh Kelurahan Bandharharjo
Sumber: Peraturan Walikota Kota Semarang Nomor 19 Tahun 2023

Tabel 2. 1 Rekapitulasi Luas Permukiman Kumuh Kelurahan Bandharharjo

RT/RW	LUAS (HA)
1 / III	0,21
1 / V	0,51
2 / III	0,26
3 / III	0,36
4 / III	0,53
6 / II	0,33
7 / II	0,20
8 / II	0,65
8 / III	0,31
8 / V	0,22
11 / II	0,23
12 / II	0,45

Sumber: Peraturan Walikota Kota Semarang Nomor 19 Tahun 2023

Pola Pola sebaran kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Bandharharjo merupakan pola permukiman yang mengelompok atau terpusat dengan kondisi rumah yang padat, dilengkapi dengan infrastruktur yang kurang memadai, serta jarak antar rumah yang sangat dekat. Selain itu, kawasan ini terletak di pesisir pantai

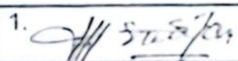
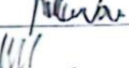
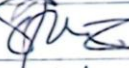
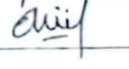
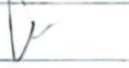
utara dan berada dekat dengan pelabuhan Tanjung Mas, sehingga menjadikannya daerah yang rawan bencana serta rentan terhadap ancaman abrasi, banjir rob, dan bencana alam yang terkait dengan perubahan iklim. Berikut merupakan karakteristik kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Bandarharjo.

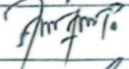
Tabel 2. 2 Karakteristik Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Bandarharjo

No.	Karakteristik Permukiman	Keterangan
1.	Bangunan Gedung	Sebanyak 422 unit bangunan tidak memenuhi ketentuan keteraturan tata letak.
		Luas permukiman dengan kepadatan penduduk yang tidak sesuai standar mencapai 0,47 hektare.
		Terdapat 118 unit bangunan yang tidak memenuhi ketentuan teknis konstruksi.
2.	Jalan Lingkungan	Jalan lingkungan sepanjang 382 meter di kawasan tersebut belum diperkeras atau mengalami kerusakan.
3.	Air Bersih	Seluruh keluarga di kawasan ini telah memiliki ketersediaan air bersih yang higienis dan memadai
		Tidak ada keluarga yang mengalami kekurangan dalam pemenuhan kebutuhan air bersih.
4.	Drainase Lingkungan	Drainase lingkungan tidak tersedia sepanjang 100 meter.
		Area seluas 1,22 hektare terhambat dalam menyalurkan air hujan secara optimal.
		Infrastruktur drainase yang kurang optimal ditemukan sepanjang 1.506 meter.
5.	Air Limbah/Sanitasi	Sebanyak 47 KK belum mendapatkan layanan sistem pengolahan air limbah yang memenuhi persyaratan teknis.
6.	Persampahan	Sebanyak 75 KK belum mendapatkan layanan pengangkutan sampah ke TPS atau TPA.
		Terdapat 494 KK yang belum memperoleh sarana dan prasarana yang memenuhi ketentuan teknis..
7.	Proteksi kebakaran	Prasarana proteksi kebakaran yang memadai belum tersedia untuk 398 unit bangunan.
		Alat proteksi kebakaran, seperti APAR dan kendaraan pemadam kebakaran, belum mencukupi kebutuhan pada 510 unit.

Sumber: Buku Profil Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang Tahun 2021

Kondisi permukiman kumuh di Kelurahan Bandarharjo, yang ditandai dengan kepadatan bangunan, keterbatasan infrastruktur dasar, serta kerentanan terhadap bencana, menunjukkan perlunya upaya peningkatan kualitas lingkungan. Dalam rangka mengatasi permasalahan tersebut, program KOTAKU hadir untuk memperbaiki kondisi permukiman agar lebih layak huni dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Penerima manfaat dari program ini adalah warga yang tinggal di lingkungan dengan jalan rusak, drainase yang tidak berfungsi optimal, akses air bersih yang terbatas, serta sistem pengelolaan sampah yang belum memadai. Berikut merupakan data kelompok masyarakat yang menerima manfaat dari program KOTAKU di Kelurahan Bandarharjo.

No.	Nama	L/P	Jabatan	Tanda Tangan
1	Ali Ichwan	L		1. 
2	SOLikin	L		2. 
3	Ananda	L		3. 
4	Selamat Riadi	L		4. 
5	Mah Jainul Ikhwan	L		5. 
6	Scandi	L		6. 
7	Su Padi	L		7. 
8	M. Ali Rubachan	L		8. 
9	Nur Khayati	L		9. 
10	Syuc Siliyo	L		10. 
11	Subiyati			11. 
12	Siti Nurjanah			12. 
13	Yuliana			13. 
14	Umi Fatma			14. 
15	A. Rizki			15. 

No.	Nama	L/P	Jabatan	Tanda Tangan
16	Rosyadi	L	RT 01 RW 2	1. 
27	S. Hariyanto	L	RT 01 / VI	2. 
38	Mashadi	L	RT 01 / II	3. 
49	M. asrofi.	L	RT 09 / II	4. 
50	Puji Hastuti	P	RT 2 / VII	5. 
21	Samud	L	KSM	6. 
22	XUCOF	L	RT 01 / 10	7. 

Gambar 2. 3 Gambar Data Penerima Manfaat Program KOTAKU Kelurahan Bandarharjo

Sumber: Dokumen Pelaksana Kegiatan Program KOTAKU Kelurahan Bandarharjo Tahun 2020

Meskipun data yang tersedia mungkin hanya mencerminkan sebagian dari penerima manfaat secara langsung, dampak program KOTAKU di Kelurahan Bandarharjo dirasakan oleh seluruh masyarakat di kawasan sasaran. Program ini tidak hanya berkontribusi pada perbaikan infrastruktur dan kualitas lingkungan permukiman, tetapi juga mendorong peningkatan kesejahteraan dan kualitas hidup warga secara keseluruhan.

2.2 Gambaran Umum Lampiran Peraturan Wali Kota Semarang No. 19 Tahun 2023 Tentang Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh Tahun 2022-2026

2.2.1 Latar Belakang Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh

Sehubungan dengan perkembangan zaman, peningkatan populasi di kawasan urban semakin meningkat, sehingga keperluan terhadap prasarana serta fasilitas permukiman juga bertambah. Penyediaan infrastruktur ini harus selaras dengan perencanaan kota agar tidak terjadi ketimpangan. Namun, dalam faktanya,

kemampuan infrastruktur dan fasilitas lingkungan mengalami penurunan, oleh karena itu mendorong munculnya kawasan permukiman kumuh. Permukiman kumuh merupakan kawasan hunian yang tidak layak ditempati akibat tata letak bangunan yang tidak teratur, tingginya tingkat kepadatan penduduk, serta kualitas bangunan dan infrastruktur yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Permukiman kumuh merupakan salah satu permasalahan utama dalam pengembangan perkotaan yang dialami oleh hampir seluruh daerah/kawasan di Indonesia, termasuk Kota Semarang. Meskipun berbagai langkah penanganan telah dilakukan, permasalahan ini tetap menjadi tantangan yang berkelanjutan.

Pemerintah menetapkan target nasional dalam penanganan permukiman kumuh melalui Peraturan Presiden Nomor 18 Tahun 2020 tentang RPJMN 2020-2024, dengan fokus pada peremajaan 10 kawasan kumuh dan peningkatan kualitas 10.000 hektare kawasan hunian tidak layak. Strategi ini juga selaras dengan isu global seperti *Sustainable Development Goals* dan *New Urban Agenda*, dalam memperkuat pengembangan nasional serta internasional. Upaya penanggulangan dimulai dengan pendataan dan penetapan wilayah melalui SK Wali Kota/Bupati, kemudian dilakukan intervensi sesuai Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, terfokus pada pemeliharaan, perbaikan, pengendalian serta perbaikan mutu hunian. Tiga strategi utama yang digunakan meliputi rehabilitasi, revitalisasi, dan relokasi.

Perancangan dokumen Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (RP2KPKPK) menjadi upaya terencana untuk menanggulangi permukiman kumuh. Dokumen ini disusun secara

komprehensif dan terintegrasi dengan berbagai perencanaan daerah, seperti SPPIP, RP2KP, dan RPKPP, serta mengacu pada regulasi Menteri PUPR Nomor 14/PRT/M/2018. Dokumen tersebut mencakup strategi, keperluan inisiatif dan pendanaan untuk mewujudkan kawasan hunian layak dan pengembangan hunian layak serta terjangkau guna mencapai target nol persen kawasan kumuh.

2.2.2 Maksud dan Tujuan Sasaran Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh

Dokumen Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (RP2KPKPK) disusun untuk meninjau kembali RP2KPKPK Kota Semarang yang telah ada. Penyusunan ini mengacu pada regulasi menteri PUPR Nomor 2 Tahun 2016 tentang Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh, sebagai acuan dalam menilai pencapaian pengurangan area hunian tidak layak serta pembaruan data permukiman kumuh guna menghindari munculnya kawasan kumuh baru di Kota Semarang. Tinjauan terhadap dokumen kemudian disesuaikan dengan regulasi Menteri PUPR Nomor 14 Tahun 2018 tentang Pengendalian dan Peningkatan Kualitas Perumahan serta Permukiman Kumuh.

Tujuan dari Dokumen Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (RP2KPKPK) adalah:

1. Memperkuat konsep, strategi, dan perencanaan dalam penanganan permukiman kumuh perkotaan guna mencapai target 0% kawasan kumuh (100-0-100).

2. Menyediakan dokumen penilaian mengenai upaya penanggulangan kawasan kumuh di Kota Semarang.
3. Berfungsi sebagai pedoman dalam pelaksanaan program penataan permukiman kumuh di Kota Semarang.
4. Instrumen dalam upaya pencegahan serta peningkatan kualitas permukiman kumuh di tingkat Kota Semarang.

2.2.3 Ruang Lingkup Wilayah Kawasan Permukiman Kumuh

Pengelolaan kawasan permukiman kumuh dilakukan berdasarkan kriteria dan indikator yang merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman Kumuh, yang mengelompokkan kawasan kumuh ke dalam tiga kategori. Selanjutnya, satu kawasan akan diprioritaskan untuk ditangani pada tahap awal pembangunan melalui kesepakatan bersama pihak terkait. Lokasi kawasan permukiman kumuh di Kota Semarang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Wali Kota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021 tentang penetapan lokasi lingkungan perumahan kumuh dan permukiman kumuh.

Tabel 2. 3 Rekapitulasi Lokasi Kumuh Kota Semarang Tahun 2021

Lokasi	Luas Permukiman (Ha)	Tingkat Kekumuhan
Kecamatan Banyumanik		
Jabungan	18,50	Kumuh Ringan
Kecamatan Gayamsari		
Kaligawe	7,86	Kumuh Ringan
Tambakrejo	5,11	Kumuh Ringan
Kecamatan Genuk		
Bangetayu Kulon	1,50	Kumuh Ringan
Bangetayu Wetan	8,35	Kumuh Ringan
Bandardowo	28,15	Kumuh Ringan
Karang Roto	5,05	Kumuh Ringan
Kudu	6,40	Kumuh Ringan
Trimulyo	2,03	Kumuh Ringan

Kecamatan Gunungpati		
Plalangan	3,19	Kumuh Sedang
Pongangan	5,81	Kumuh Ringan
Sukorejo	2,40	Kumuh Ringan
Kecamatan Mijen		
Jatibarang	25,62	Kumuh Ringan
Karangmalang	15,61	Kumuh Ringan
Kedungpani	4,74	Kumuh Ringan
Ngadirgo	10,97	Kumuh Ringan
Polaman	11,54	Kumuh Ringan
Purwosari	8,25	Kumuh Sedang
Tambangan	19,62	Kumuh Sedang
Wonolopo	11,96	Kumuh Ringan
Wonoplumbon	14,97	Kumuh Sedang
Kecamatan Ngaliyan		
Wates	8,74	Kumuh Ringan
Wonosari	18,10	Kumuh Ringan
Kecamatan Pedurungan		
Muktiharjo Kidul	8,62	Kumuh Ringan
Kecamatan Semarang Barat		
Tawangmas	2,60	Kumuh Ringan
Kecamatan Semarang Tengah		
Jagalan	0,40	Kumuh Ringan
Kauman	1,40	Kumuh Sedang
Kecamatan Semarang Timur		
Kemijen	8,99	Kumuh Ringan
Kecamatan Semarang Utara		
Bandarharjo	4,26	Kumuh Ringan
Bulu Lor	1,85	Kumuh Ringan
Dadapsari	25,32	Kumuh Ringan
Kuningan	14,10	Kumuh Ringan
Panggung Kidul	5,47	Kumuh Ringan
Plombokan	4,83	Kumuh Ringan
Purwosari	2,84	Kumuh Ringan
Tanjungmas	17,34	Kumuh Ringan
Kecamatan Tembalang		
Kedungmundu	13,30	Kumuh Ringan
Meteseh	5,71	Kumuh Sedang
Rowosari	13,75	Kumuh Ringan
Kecamatan Tugu		
Karanganyar	19,25	Kumuh Ringan
Mangkang Kulon	6,37	Kumuh Ringan
Mangkang Wetan	8,03	Kumuh Ringan
Mangunharjo	2,55	Kumuh Ringan

Randu Garut	13,90	Kumuh Ringan
Tugurejo	6,19	Kumuh Ringan
TOTAL	431,54	

Sumber: SK Walikota Semarang No. 050/275 Tahun 2021

2.2.4 Isu Permasalahan Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Masalah perkotaan sering kali berawal dari kondisi permukiman, seperti ketidakseimbangan dalam penyelenggaraan sarana dasar dan keterbatasan lingkungan hunian yang layak, yang kemudian mendorong terbentuknya kawasan kumuh di perkotaan. Keberadaan permukiman kumuh menimbulkan berbagai dampak negatif, seperti lingkungan yang tidak higienis serta pemanfaatan lahan secara tidak sah, yang tidak hanya berpengaruh terhadap area tersebut, tetapi juga berdampak pada wilayah sekitarnya serta keseluruhan sistem infrastruktur kota.

Permasalahan isu strategis perumahan dan permukiman kumuh di Kota Semarang pada skala kota yaitu:

1. Kepadatan hunian di pusat kota yang mendorong perkembangan permukiman di pinggiran, menyebabkan ketimpangan kepadatan penduduk.
2. Aspek finansial, seperti keterbatasan ekonomi dan kesulitan di wilayah pedesaan, memicu urbanisasi yang tidak terkendali.
3. Kedekatan dengan fasilitas kota membuat kelompok marginal menempati lahan kosong tanpa memperhatikan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.
4. Di kawasan pinggiran, kualitas permukiman yang rendah berpotensi menciptakan permukiman kumuh.
5. Fasilitas daerah resapan yang belum maksimal memperburuk ancaman banjir, sementara penurunan permukaan tanah di area perkotaan mengakibatkan genangan dan rob.

Berikut adalah beberapa permasalahan yang berkaitan dengan pengembangan permukiman di Kota Semarang dalam skala kawasan dan lingkungan:

1. Sektor Permukiman, masih banyak dijumpai tempat tinggal yang berdiri di lokasi tidak sah, rumah yang tidak memenuhi syarat huni, serta kawasan kumuh dengan kualitas bangunan yang rendah dan kepadatan yang tinggi. Ketidakrapihan penataan bangunan juga menjadi tantangan, terutama di kawasan lindung seperti sempadan sungai dan rel kereta api, serta di daerah rawan bencana.
2. Bidang Jalan Lingkungan, masih banyak infrastruktur yang kurang memadai, seperti jalan yang belum diperkeras, serta jalan utama di kawasan perkotaan yang mengalami kerusakan ringan hingga besar.
3. Sektor Drainase Lingkungan, terdapat kekurangan infrastruktur drainase menyebabkan terjadinya genangan di beberapa titik. Saluran drainase yang ada pun tidak berfungsi optimal karena banyaknya sampah yang menyumbat aliran air, ditambah dengan kondisi saluran yang rusak sehingga menyebabkan banjir. Kesadaran masyarakat terhadap pentingnya resapan air juga masih rendah.
4. Bidang Sanitasi, terdapat rumah tangga yang membuang air limbah langsung ke saluran drainase atau sungai. Pembangunan sistem sanitasi terpusat pada skala komunal masih sangat terbatas, terutama di daerah perkotaan dan kawasan permukiman dengan kepadatan penduduk yang

tinggi. Selain itu, jumlah keluarga yang memiliki fasilitas jamban pribadi masih sangat rendah, yang memperburuk kualitas sanitasi secara umum.

5. Bidang Air Bersih dan Air Minum, terdapat keterbatasan sumber air baku, baik dari segi kuantitas maupun kualitas, masih menjadi kendala utama. Tingginya angka kerusakan pada embung dan waduk juga memengaruhi ketersediaan air. Bahkan, hingga saat ini masih banyak wilayah di Kota Semarang yang belum terjangkau layanan PDAM.
6. Bidang Persampahan, di mana kapasitas TPA semakin berkurang dan sistem pengolahan sampah yang masih menggunakan metode open dumping memperburuk kondisi lingkungan. Masyarakat masih sering membuang sampah ke sungai atau membakarnya, menyebabkan pencemaran lingkungan yang lebih parah. Pengelolaan sampah di tingkat rumah tangga, TPST, dan TPA belum berjalan optimal, ditambah dengan kurangnya sarana dan prasarana pengelolaan sampah. Sampah rumah tangga juga belum mengalami pemilahan, sehingga konsep 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*) belum diterapkan secara maksimal.
7. Sektor Proteksi Kebakaran, masih banyak permukiman yang terletak di luar jangkauan layanan pemadam kebakaran, serta hidran yang lebih berfungsi sebagai pelengkap daripada alat yang benar-benar siap digunakan. Sosialisasi dan pelatihan respons terhadap bencana kebakaran pun masih sangat terbatas.
8. Ruang Terbuka Hijau juga masih terbatas, yang ditandai dengan meningkatnya suhu kota akibat kurangnya vegetasi. Kesadaran masyarakat

terhadap pentingnya ruang terbuka hijau privat masih rendah, dan sering kali penanaman pohon atau tanaman dilakukan tanpa mempertimbangkan fungsinya. Sabuk hijau yang ada belum mencukupi, sementara proporsi lahan beraspal dan beton lebih dominan, sehingga daya serap air menjadi sangat minim.

9. Kebencanaan, masyarakat masih belum memiliki kesadaran yang cukup terhadap mitigasi bencana. Keberadaan jalur evakuasi dan titik kumpul pun masih sangat terbatas, sementara banyak permukiman berada di kawasan rawan bencana, yang meningkatkan risiko bagi penduduk.

10. *Land subsidence* atau penurunan muka tanah masih menghadapi masalah karena pemahaman masyarakat terhadap fenomena ini masih rendah, padahal banyak permukiman yang berdiri di kawasan terdampak *land subsidence*, yang berpotensi menyebabkan berbagai risiko, seperti kerusakan infrastruktur dan peningkatan potensi banjir rob.

2.2.5 Konsep dan Strategi Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh di Kota Semarang tersebar pada berbagai wilayah, dengan kawasan utara terdampak oleh banjir, rob, dan genangan, sementara wilayah selatan menghadapi ketimpangan dalam ketersediaan infrastruktur dasar. Hampir seluruh area permukiman kumuh memiliki kepadatan struktur dan populasi yang tinggi, pola penataan bangunan yang tidak teratur, keadaan fisik tempat tinggal yang tidak sesuai dengan standar teknis. Permasalahan ini diperburuk oleh keterbatasan ekonomi masyarakat, rendahnya kesadaran akan pola hidup bersih dan sehat, serta

banyaknya permukiman yang berdiri di lahan ilegal atau tidak sesuai tata ruang. Berdasarkan SK Wali Kota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021, luas permukiman kumuh pada tahun 2021 mencapai 431,54 hektare yang meliputi 45 kelurahan dari keseluruhan 177 kelurahan. Upaya penanganan dilakukan melalui program kolaboratif yang didanai APBN dan APBD, termasuk *National Slum Upgrading Program* (NSUP) atau Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) dan *Neighborhood Upgrading and Shelter Project* (NUSP).

Penanganan dan pengembangan kawasan prioritas di Kota Semarang memerlukan tujuan, strategi, serta konsep yang sesuai dengan kondisi masing-masing wilayah. Pendekatan yang diterapkan harus mempertimbangkan potensi, permasalahan, peluang, dan tantangan yang ada. Untuk itu, diperlukan identifikasi kebutuhan dalam upaya perbaikan serta penerapan konsep penanganan yang efektif guna meningkatkan kualitas lingkungan permukiman di Kota Semarang.

	KONDISI KEKUMUHAN	KONSEP/POLA PENANGANAN	RUMUSAN STRATEGI
PENCEGAHAN	Permukiman yang Tidak Kumuh	• PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN • PEMBERDAYAAN MASYARAKAT	• Pencegahan kesesuaian perizinan • <i>Action Plan</i> program pencegahan (sosialisasi, <i>public campaign</i>, penyuluhan) • Pemeriksaan berkala kelayakan fungsi • Pendampingan dan pelayanan informasi
PENINGKATAN KUALITAS	• Ringan • Legal	PEMUGARAN	• Penyiapan lahan • Rehabilitasi/perbaikan bangunan hunian • Rehabilitasi/perbaikan infrastruktur permukiman • Rehabilitasi/perbaikan proteksi kebakaran
	• Ringan • Tidak Legal	PEMUKIMAN KEMBALI	• Penyiapan lahan • Pembangunan kembali bangunan hunian • Pembangunan/penyediaan infrastruktur permukiman • Pembangunan/penyediaan proteksi kebakaran
	• Sedang • Legal	PEREMAJAAN	• Penyiapan lahan • Peningkatan kapasitas bangunan hunian • Peningkatan kapasitas infrastruktur permukiman • Peningkatan kapasitas proteksi kebakaran
	• Sedang • Tidak Legal	PEMUKIMAN KEMBALI	• Penyiapan lahan • Pembangunan kembali bangunan hunian • Pembangunan/penyediaan infrastruktur permukiman • Pembangunan/penyediaan proteksi kebakaran
	• Berat • Legal	PEREMAJAAN	• Penyiapan lahan • Peningkatan kapasitas bangunan hunian • Peningkatan kapasitas infrastruktur permukiman • Peningkatan kapasitas proteksi kebakaran
	• Berat • Tidak Legal	PEMUKIMAN KEMBALI	• Penyiapan lahan • Pembangunan kembali bangunan hunian • Pembangunan/penyediaan infrastruktur permukiman • Pembangunan/penyediaan proteksi kebakaran

Gambar 2. 4 Skema Umum Perumusan Konsep dan Strategi Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh
Sumber: SE DJCK Nomor 30 Tahun 2020

Konsep strategis dalam penanganan perumahan dan permukiman kumuh perkotaan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mencakup beberapa pendekatan utama, yaitu pemugaran, peremajaan, dan pemukiman kembali.

1. Pemugaran merupakan upaya perbaikan atau pembangunan kembali perumahan dan permukiman agar menjadi lingkungan hunian yang lebih layak. Langkah ini bertujuan untuk meningkatkan kualitas rumah serta sarana pendukungnya guna menjamin keselamatan dan keamanan penghuni serta masyarakat sekitar. Sebelum pemugaran dilakukan, pemerintah harus menyediakan tempat tinggal sementara bagi warga terdampak.
2. Peremajaan dilakukan melalui penataan menyeluruh yang mencakup rumah, prasarana, sarana, dan utilitas umum di kawasan perumahan dan permukiman. Tujuannya adalah menciptakan lingkungan hunian yang lebih tertata, aman, dan nyaman. Sama seperti pemugaran, peremajaan juga harus didahului dengan penyediaan hunian bagi warga terdampak.
3. Pemukiman kembali diterapkan pada kawasan yang tidak memungkinkan untuk dibangun kembali, seperti daerah yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang atau berada di zona rawan bencana. Dalam proses ini, masyarakat terdampak dipindahkan ke lokasi baru yang lebih aman dan layak huni guna menghindari risiko bahaya bagi penduduk maupun aset yang dimiliki.

Tindakan penanganan kawasan kumuh di Kota Semarang dilakukan melalui tiga pendekatan utama, yaitu peningkatan kualitas, pengelolaan, dan pencegahan.

Peningkatan kualitas dilakukan melalui tiga metode, yaitu pemugaran, peremajaan, dan pemukiman kembali.

1. Peningkatan Kualitas dengan Pemugaran

- a. Bangunan gedung dilakukan rehabilitasi dan rekonstruksi agar memenuhi standar hunian layak.
- b. Jalan lingkungan dilakukan perbaikan melalui paving, rabat beton, atau perbaikan jalan yang rusak.
- c. Sistem drainase lingkungan ditingkatkan dengan pengerukan sedimentasi, perbaikan saluran yang tersumbat atau rusak, serta penambahan resapan air.
- d. Perbaikan instalasi air limbah yang mengalami sedimentasi atau kerusakan, serta peningkatan akses air minum.
- e. Pengelolaan sampah dilakukan melalui perbaikan dan pengadaan sarana persampahan yang lebih baik.
- f. Aspek pengamanan kebakaran diperkuat dengan perbaikan alat pemadam api dan hidran air.
- g. Ruang terbuka hijau (RTH) dibangun dengan skala lingkungan dengan konsep *zero run-off*.
- h. Mitigasi kebencanaan dilakukan melalui penambahan titik kumpul dan jalur evakuasi.

2. Peningkatan Kualitas dengan Peremajaan

- a. Pada bangunan gedung, dilakukan rehabilitasi, rekonstruksi, penataan kawasan, serta penyediaan sarana permukiman dan hunian sementara bagi warga terdampak.
 - b. Jalan lingkungan ditingkatkan melalui rehabilitasi dan perbaikan struktur guna meningkatkan kapasitas dan kualitasnya.
 - c. Sistem drainase diperbaiki dengan peningkatan kualitas unit drainase, penyediaan sistem baru, serta perbaikan jaringan agar terhubung dengan sistem drainase kota.
 - d. Sanitasi dan air limbah dikelola dengan penyediaan sistem sanitasi serta perbaikan instalasi pengolahan limbah.
 - e. Air minum ditingkatkan melalui rehabilitasi unit SPAM dengan penambahan jaringan perpipaan dan instalasi pengolahan.
 - f. Pengelolaan sampah diperbaiki dengan pembangunan serta rehabilitasi sarana persampahan.
 - g. Pengamanan kebakaran ditingkatkan melalui pembangunan sarana proteksi dan sistem pemadam kebakaran.
 - h. Ruang Terbuka Hijau (RTH) dikembangkan dengan konsep *zero run-off*.
 - i. Mitigasi kebencanaan diperkuat dengan penambahan titik kumpul dan jalur evakuasi.
3. Peningkatan Kualitas dengan Pemukiman Kembali
- a. Membangun tempat tinggal baru, baik di lokasi eksisting dengan konsep rumah bertingkat maupun di area lain yang lebih layak.

- b. Membangun jaringan jalan baru.
- c. Mengembangkan sistem drainase yang lebih efisien.
- d. Mendirikan fasilitas pengolahan air limbah.
- e. Menyediakan akses air bersih melalui pembangunan Sistem Penyediaan Air Minum (SPAM) baru.
- f. Membangun infrastruktur pengelolaan sampah yang lebih optimal.
- g. Mengembangkan sistem perlindungan kebakaran sederhana serta instalasi hidran air.
- h. Membangun Ruang Terbuka Hijau (RTH) dengan konsep zero run-off untuk pengelolaan air yang lebih baik.
- i. Menambah titik kumpul dan jalur evakuasi guna mendukung kesiapsiagaan bencana.

2.3 Gambaran Umum Program Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)

2.3.1 Latar Belakang Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)

Peraturan Presiden Nomor 2 Tahun 2015 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2015-2019 menekankan pentingnya pengembangan dan penataan kawasan perkotaan melalui peningkatan kualitas lingkungan permukiman. Hal ini mencakup perbaikan permukiman kumuh, pencegahan munculnya kawasan kumuh baru, serta mendukung keberlanjutan kehidupan masyarakat. Pada tahun 2016, menurut data Direktorat Jenderal Cipta Karya, tercatat seluas 35.291 hektare permukiman kumuh perkotaan yang tersebar di hampir seluruh wilayah Indonesia. Apabila tidak ada penanganan yang kreatif, komprehensif, dan terarah, maka luas area kumuh diperkirakan terus meningkat.

Permukiman kumuh masih menjadi masalah bagi pemerintah daerah. Selain dianggap sebagai tantangan, permukiman tidak layak juga berperan sebagai salah satu fondasi penopang ekonomi kota. Melihat kerumitan tugas dan luasnya pencapaian yang harus diraih, diperlukan kerja sama antara pemerintah pusat, pemerintah daerah, sektor swasta, masyarakat, dan pihak-pihak terkait. Kolaborasi ini bertujuan menjaga hasil pembangunan, menjamin keberlanjutan, dan meningkatkan kepercayaan masyarakat serta swasta terhadap pemerintah. Pelibatan kolaboratif diharapkan memperkuat keseriusan pemerintah daerah dalam menciptakan kota yang nyaman ditinggali, serta memperkuat peran serta masyarakat dalam menjaga dan mengembangkan hasil pembangunan.

Dalam rangka mendukung pencapaian sasaran RPJMN 2015-2019 untuk mewujudkan kota bebas permukiman kumuh pada tahun 2019, Direktorat Jenderal Cipta Karya mengembangkan platform kolaboratif melalui Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU). Program ini diterapkan di 271 kabupaten/kota di 34 provinsi sebagai upaya nasional dalam menangani permukiman kumuh melalui sinergi berbagai sumber daya dan pendanaan dari pemerintah pusat, pemerintah daerah, donor, sektor swasta, masyarakat, serta pemangku kepentingan lainnya. Pedoman umum program ini diatur dalam Surat Edaran Ditjen Cipta Karya Nomor 40/SE/DC/2016, sementara lokasi program ditetapkan berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Cipta Karya Nomor 110/KPTS/DC/2016. KOTAKU bertujuan membangun sistem terpadu dalam penanganan permukiman kumuh dengan melibatkan pemerintah daerah sebagai pemimpin utama yang bekerja sama dengan berbagai pihak dalam perencanaan, implementasi, serta peningkatan partisipasi

masyarakat. Salah satu strategi utamanya adalah memperkuat peran Badan Keswadayaan Masyarakat (BKM) sebagai mitra strategis dalam mendukung pemerintah daerah mewujudkan permukiman yang layak huni.

Kabupaten/kota yang menerima investasi infrastruktur perkotaan dipilih berdasarkan kriteria seperti karakteristik penduduk, luas kawasan kumuh, kebutuhan akses infrastruktur, serta komitmen pemerintah daerah dalam penanganan perumahan dan permukiman kumuh, sesuai dengan regulasi dari Ditjen Cipta Karya. Di tingkat kelurahan, peningkatan kualitas dan pencegahan kawasan kumuh didukung melalui dana stimulan yang disalurkan melalui Bantuan Dana Investasi (BDI) dan Penataan Lingkungan Permukiman Berbasis Komunitas (PLPBK). BDI kolaborasi diberikan kepada kabupaten/kota tertentu, namun pencairannya langsung dialokasikan ke kelurahan berdasarkan Petunjuk Teknis yang berlaku. Penetapan kelurahan penerima BDI kolaborasi ditentukan melalui kesepakatan antara pemerintah daerah dan masyarakat berdasarkan kriteria yang telah ditetapkan, sementara BDI dan PLPBK diberikan kepada kelurahan yang memenuhi persyaratan tertentu.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, permukiman kumuh didefinisikan sebagai kawasan yang tidak layak huni akibat ketidakteraturan bangunan, tingginya tingkat kepadatan, serta rendahnya kualitas bangunan dan fasilitas pendukung yang tidak memenuhi standar. Sementara itu, perumahan kumuh merujuk pada kawasan hunian yang mengalami degradasi kualitas, baik dari segi fisik bangunan maupun kelengkapan infrastruktur, sehingga tidak memenuhi kelayakan sebagai tempat tinggal. Dari

konsep tersebut, karakteristik fisik perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Merepresentasikan unit-unit pemukiman.
2. Bangunan tidak teratur, kepadatan yang tinggi, dan tidak memenuhi standar.
3. Fasilitas dan infrastruktur yang tersedia belum memenuhi standar yang ditetapkan, terutama dalam sektor pembangunan dasar. Cakupan infrastruktur tersebut mencakup jaringan jalan, drainase, sistem penyediaan air bersih, pengelolaan sampah, pengolahan air limbah, layanan pemadam kebakaran, serta ruang terbuka publik.

Karakteristik fisik ini menjadi acuan dalam menentukan kriteria dan indikator guna mengidentifikasi kawasan perumahan dan permukiman kumuh. Selain itu, analisis terhadap aspek non-fisik juga memiliki peran penting dalam memahami faktor-faktor penyebab kekumuhan, seperti pola perilaku masyarakat, kepastian kepemilikan tempat tinggal, stabilitas usaha, serta aspek lain yang berpengaruh.

2.3.2 Tujuan Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU)

Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) bertujuan untuk memperluas akses terhadap infrastruktur dan layanan dasar di kawasan permukiman kumuh perkotaan guna mewujudkan lingkungan hunian yang layak, produktif, dan berkelanjutan. Untuk mencapai tujuan tersebut, program ini menetapkan sejumlah sasaran yang diukur melalui indikator kinerja serta target pencapaian yang berkontribusi terhadap sasaran Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional

(RPJMN) 2015-2019. Evaluasi keberhasilan program ini dilakukan berdasarkan indikator hasil (*outcome*) berikut:

1. Penurunan luas kawasan permukiman kumuh hingga mencapai nol hektare.
2. Pembentukan Pokja PKP di tingkat kabupaten/kota yang berperan dalam pencegahan serta peningkatan kualitas permukiman kumuh.
3. Perumusan strategi pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh di tingkat kota/kabupaten dan komunitas melalui RPJMD.
4. Peningkatan kesejahteraan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) melalui pembangunan infrastruktur dan pemberdayaan ekonomi guna mendukung pencegahan serta perbaikan kualitas permukiman kumuh.
5. Implementasi kebijakan bersama untuk mendorong perubahan perilaku hidup bersih dan sehat di masyarakat serta mencegah munculnya kawasan kumuh.