



PEMERINTAH KOTA SEMARANG

NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN

PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG

NOMOR TAHUN

TENTANG

PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN

PERMUKIMAN

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, atas limpahan rahmat-Nya sehingga kami dapat menyelesaikan **Dokumen Naskah Akademik Rancangan Peraturan Daerah Kota Semarang Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Tahun Anggaran 2022** yang berisikan pendahuluan, tinjauan kebijakan, kajian teoritis, evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait, landangan filosofis, sosiologis dan yuridis, jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan, dan penutup

Terima kasih kami ucapkan atas kesempatan dan kepercayaan yang diberikan kepada kami baik pada saat ini hingga akhir pelaksanaannya nanti. Terima kasih juga kami ucapkan kepada berbagai pihak yang telah membantu merumuskan Dokumen Naskah Akademik ini. Semoga dokumen ini secara keseluruhan dapat diapresiasi oleh pengguna jasa sebagai rasa tanggung jawab penyedia jasa untuk mencapai apa yang diinginkan pada pekerjaan.

Dalam penyusunan dokumen ini, kami akui masih jauh dari sempurna. Untuk itu saran dan kritik yang membangun kearah penyempurnaan laporan ini kami terima dengan tangan terbuka. Akhir kata, besar harapan kami laporan ini dapat berguna dan membantu semua pihak.

Penyusun

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR GAMBAR.....	v
DAFTAR TABEL.....	v
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1-1
1.1 LATAR BELAKANG	1-1
1.2 IDENTIFIKASI MASALAH	1-3
1.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK.....	1-5
1.3.1 TUJUAN.....	1-5
1.3.2 KEGUNAAN.....	1-6
1.4 METODE PENULISAN	1-6
BAB 2 KAJIAN TEORITIS.....	2-1
2.1 KAJIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN	2-1
2.1.1 PENGERTIAN PERUMAHAN	2-2
2.1.1.1 Rumah Tapak.....	2-3
2.1.1.2 Rumah Tunggal.....	2-4
2.1.1.3 Rumah Deret.....	2-5
2.1.1.4 Rumah Susun	2-6
2.1.2 PENGERTIAN KAWASAN PERMUKIMAN	2-7
2.1.3 PENGERTIAN PERMUKIMAN KUMUH.....	2-12
2.2 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH.....	2-13
2.3 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH/ URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (DALAM UU NOMOR 23 TAHUN 2014)	2-14
2.4 KAJIAN TERHADAP ASAS/ PRINSIP YANG TERKAIT DENGAN PENYUSUNAN NORMA	2-16
2.5 KAJIAN IMPLIKASI PERATURAN DAERAH TERHADAP ASPEK KEHIDUPAN MASYARAKAT	2-18
2.5.1 TINJAUAN ARAHAN RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA MENENGAH KOTA SEMARANG.....	2-18
2.5.2 TINJAUAN ARAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA SEMARANG.....	2-21
2.5.3 KONDISI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KOTA SEMARANG.....	2-25
2.5.3.1 Karakteristik Permukiman Berdasarkan Klasifikasi Perkotaan dan Perdesaan	2-27
2.5.3.2 Karakteristik Permukiman Berdasarkan Kekumuhan	2-36
2.5.3.3 Karakteristik Permukiman Berdasarkan Kondisi Fisik.....	2-49
2.5.3.4 Kawasan Permukiman di Pesisir Kota Semarang.....	2-51
2.5.3.5 Kawasan Permukiman Pada Kawasan Rawan Bencana Alam.....	2-51
2.5.3.6 Kawasan Permukiman di Kota Lama	2-51
2.5.3.7 Status Kepemilikan Tempat Tinggal.....	2-52
2.5.3.8 Kondisi Rumah Susun Di Kota Semarang	2-51
2.5.3.9 Kawasan Kumuh Di Kota Semarang.....	2-52

2.5.4	KAJIAN SARANA, PRASARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KOTA SEMARANG.....	2-52
2.5.4.1	Pelayanan Jaringan Jalan.....	2-52
2.5.4.2	Pelayanan Air Bersih dan Air Minum	2-52
2.5.4.3	Pelayanan SPAL Domestik	2-54
2.5.4.4	Pelayanan Jaringan Drainase	2-55
2.5.4.5	Pelayanan Jaringan Persampahan	2-57
2.5.4.6	Pelayanan Sarana Pendidikan.....	2-58
2.5.4.7	Pelayanan Sarana Kesehatan	2-58
2.5.4.8	Pelayanan Sarana Perdagangan	2-58
2.5.4.9	Pelayanan Sarana Peribadatan	2-59
2.5.4.10	Pelayanan Ruang Terbuka Hijau	2-59
2.5.4.11	Pelayanan Utilitas Listrik.....	2-60
2.5.5	KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU	2-61
 BAB 3 EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANGAN		3-1
3.1	DASAR PEMBENTUKAN DAERAH	3-2
3.1.1	TINJAUAN TERHADAP PERATURAN PEMERINTAH NO. 13 TAHUN 2017 TENTANG PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 26 TAHUN 2008 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH NASIONAL	3-2
3.1.2	PERATURAN DAERAH NOMOR 16 TAHUN 2019 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH NOMOR 6 TAHUN 2010 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH PROVINSI JAWA TENGAH TAHUN 2009-2029.....	3-2
3.1.3	PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 60 TAHUN 2022 TENTANG RENCANA TATA RUANG KAWASAN STRATEGIS NASIONAL KAWASAN PERKOTAAN KENDAL, DEMAK, UNGARAN, SALATIGA, SEMARANG, DAN PURWODADI	3-3
3.1.4	PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 5 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 14 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA SEMARANG TAHUN 2011-2031	3-11
3.2	DASAR PERUNDANG-UNDANGAN	3-13
3.2.1	UU NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN	3-13
3.2.2	UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 2011 TENTANG PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	3-14
3.2.3	UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG	3-15
3.2.4	UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2015 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH ...	3-17
3.2.5	PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA	3-18
3.2.6	PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 88 TAHUN 2014 PEMBINAAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN	3-20
3.2.7	PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN	3-20
 BAB 4 LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS.....		4-1
4.1	LANDASAN FILOSOFIS	4-1
4.2	LANDASAN SOSIOLOGIS.....	4-2
4.3	LANDASAN YURIDIS.....	4-4

BAB 5 JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	5-1
5.1. KETENTUAN UMUM	5-1
5.2. RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH.....	5-5
BAB 6 PENUTUP	6-1
6.1. KESIMPULAN	6-1
6.2. SARAN	6-2

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.23	Apartemen di Kota Semarang	2-51
Gambar 2.1	Contoh Rumah Tapak	2-4
Gambar 2.2	Contoh Rumah Tunggal.....	2-5
Gambar 2.3	Rumah Deret Kampung Nelayan Kota Semarang.....	2-6
Gambar 2.4	Contoh Rumah Susun di Kota Semarang	2-7
Gambar 2.5	Konsepsi Hunian Berimbang.....	2-11
Gambar 2.6	Peta Penggunaan Lahan Kota Semarang.....	2-19
Gambar 2.7	Pola Perkembangan Perumahan dan Permukiman Kota Semarang.....	2-25
Gambar 2.8	Persentase Penggunaan Lahan Kota Semarang	2-28
Gambar 2.9	Persentase Rumah Tangga menurut Jenis Atap Terluas Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020	2-49
Gambar 2.10	Persentase Rumah tangga menurut Jenis Dinding Terluas Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020	2-50
Gambar 2.11	Persentase Rumah Tangga dengan Jenis Dinding Terluas berupa Tembok Kota Semarang, 2018-2020	2-50
Gambar 2.12	Persentase Rumah tangga menurut Jenis Lantai Terluas Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020	2-51
Gambar 2.13	Persentase Rumah Tangga menurut Luas Lantai Per Kapita (m ²), Kota Semarang Tahun 2020.....	2-52
Gambar 2.14	Persentase Rumah Tangga Menurut Sumber Penerangan Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020	2-53
Gambar 2.15	Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Air Minum di Kota Semarang Tahun 2020	2-54
Gambar 2.16	Persentase Rumah tangga menurut Jarak Sumber Air Minum ke Tempat Penampungan Limbah/Kotoran/Tinja Terdekat di Kota Semarang Tahun 2020 ..	2-55
Gambar 2.17	Persentase Rumah Tangga menurut Penggunaan Fasilitas Buang Air Besar di Kota Semarang 2020	2-55
Gambar 2.18	Persentase Rumah Tangga menurut Tempat Pembuangan Akhir Tinja di Kota Semarang Tahun 2020.....	2-56
Gambar 2.19	Persentase Rumah Tangga menurut Jenis Kloset di Kota Semarang Tahun 2020	2-57
Gambar 2.20	Permukiman di Kelurahan Muktiharjo Kidul Kec. Pedurungan dan di Kelurahan Latiharjo, Kec. Semarang Timur	2-51
Gambar 2.21	Persentase Rumah Tanga Menurut Status Keemilikan bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020	2-52
Gambar 2.22	Rumah Susun di Kota Semarang.....	2-51
Gambar 2.23	Apartemen di Kota Semarang	2-51

DAFTAR PETA

Peta 2.1	Kawasan Kumuh Kota Semarang.....	2-48
Peta 2.2	Nilai Lahan Kota Semarang.....	2-63
Peta 2.3	Kawasan Kumuh Kota Semarang.....	2-51

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Persentase Kualitas Rumah Tinggal di Kota Semarang Tahun 2018	1-5
Tabel 2.1	Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman	2-14
Tabel 2.2	Realisasi Kinerja Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Tahun 2016-2020.....	2-19
Tabel 2.3	Komposisi Kawasan Terbangun dan Non Terbangun.....	2-28
Tabel 2.4	Karakteristik Permukiman di Kota Semarang Menurut Kecamatan Berdasarkan Komposisi Kawasan Terbangun dan Non Terbangun.....	2-29
Tabel 2.5	Klasifikasi Desa Perkotaan dan Perdesaan di Kota Semarang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 120 Tahun 2020	2-32
Tabel 2.6	Tipologi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh.....	2-36
Tabel 2.7	Sebaran Lokasi Permukiman dan Perumahan Kumuh Berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021.....	2-38
Tabel 2.8	Ketersediaan Lahan Untuk Permukiman Baru	2-59
Tabel 2.9	Paramater Penentu Harga Lahan	2-60
Tabel 2.10	Klasifikasi dan Skor Penggunaan Lahan	2-60
Tabel 2.11	Klasifikasi dan Skor Aksesibilitas Lahan Positif.....	2-60
Tabel 2.12	Klasifikasi dan Skor Aksesibilitas Lahan Negatif	2-61
Tabel 2.13	Nilai Bobot Faktor Penentu Harga Lahan	2-62
Tabel 2.14	Data Rumah Susun di Kota Semarang Tahun 2022	2-51
Tabel 2.15	Sebaran Lokasi Apartemen Kota Semarang	2-51
Tabel 2.16	Luas Kawasan Kumuh di Kota Semarang Tahun 2021	2-52
Tabel 2.17	Panjang Jalan dan Jenis Permukaan Jalan di Kota Semarang dalam km menurut Kecamatan Tahun 2021	2-52
Tabel 2.18	Jumlah Pelanggan dan Air yang Disalurkan Menurut Kecamatan di Kota Semarang Tahun 2021.....	2-52
Tabel 2.19	Produksi Air Bersih di Kota Semarang Tahun 2021	2-53
Tabel 2.20	Jumlah Pengguna Pengolahan Limbah di Kota Semarang	2-54
Tabel 2.21	Jumlah IPAL Komunal di Kota Semarang Tahun 2011 Hingga Sekarang.....	2-55
Tabel 2.22	Sistem Drainase Mangkang	2-55
Tabel 2.23	Sistem Drainase Semarang Barat.....	2-56

Tabel 2.24	Sistem Drainase Semarang Tengah	2-56
Tabel 2.25	Sistem Drainase Semarang Timur	2-57
Tabel 2.26	Sebaran Lokasi Sarana RTH Kota Semarang.....	2-59
Tabel 2.27	Hutan Kota di Kota Semarang	2-59
Tabel 2.28	Daya Terpasang, Produksi, dan Dsitribusi Kota Semarang Tahun 2021	2-60
Tabel 3.68	Jumlah Pelanggan Listrik Menurut Rayon/ULP di Kota Semarang Tahun 2019-2021	2-60

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 LATAR BELAKANG

Perwujudan kesejahteraan masyarakat dan sumber daya manusia berkualitas dapat ditunjukkan dengan bentuk peningkatan kualitas kehidupan masyarakat yang layak. Berdasarkan Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 menyatakan, Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Dapat diartikan bahwa setiap orang memiliki hak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang sehat, kemudian menjadi kebutuhan dasar manusia serta yang memiliki peran strategis dalam pembentukan karakter dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun bangsa Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Berkaitan dengan hak bertempat tinggal, negara bertanggung jawab penuh dalam perlindungan warganya dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini bertujuan agar masyarakat mampu bertempat tinggal dalam bangunan rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan dengan lingkungan yang sehat, aman, nyaman, harmonis dan berkelanjutan. Tempat tinggal menjadi salah satu kebutuhan dasar manusia, idealnya rumah harus dimiliki oleh setiap keluarga, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan bagi masyarakat yang tinggal di daerah padat penduduk perkotaan.

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Jadi, selain berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian yang digunakan untuk berlindung dari gangguan iklim dan makhluk hidup lainnya, rumah merupakan tempat awal pengembangan kehidupan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan bentuk pandangan bangsa Indonesia dalam memposisikan nilai strategis rumah yang layak dan terjangkau didukung dengan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Ketersediaan rumah yang layak huni dan terjangkau dapat meningkatkan kualitas responsif pada kewibawaan bangsa di khalayak dunia. Jaminan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang efisien dan efektif perlu mendapat dukungan dari pihak pemerintah dan pemerintah daerah.

Hakikatnya pemerintah dan pemerintah daerah merupakan perencana, pelaksana, pengawas dan evaluator penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip

Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam UUD 1945. Penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Pemerintah dan pemerintah daerah memiliki kewenangan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui pembinaan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, Gubernur, dan/ atau Bupati/Walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Saat ini kebutuhan masyarakat terhadap pemukiman dan perumahan di berbagai daerah termasuk di Kota Semarang sangat tinggi, karena perumahan termasuk kebutuhan primer yang tidak bisa ditunda penyediaannya. Terhadap kebutuhan utama (*primer*) tersebut telah menimbulkan suatu lahan baru bagi pengusaha pengembang untuk membangun perumahan yang terjangkau dan murah. Tentu dengan banyaknya pengembang akan memberikan beragam kualitas tempat tinggal dengan bentuk fisik rumah yang menarik dan juga harga yang bervariasi dan saling berkompetisi untuk mendapatkan penghuni baru dengan menawarkan beragam tipe tempat tinggal dengan ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Perkembangan perumahan yang kemudian meluas tanpa adanya batasan atau peraturan yang mengarahkan maka akan terjadi jeterbatasan ruang hingga terjadi alih fungsi lahan menjadi permukiman. Semua ruang perkotaan telah terisi ruang permukiman dan berlangsung secara terus menerus maka akan terjadi pemadatan bangunan(Rindarjono, 2012:2)¹

Dalam rangka penyelenggaraan kewenangan daerah bidang perumahan dan kawasan permukiman serta merupakan masalah di daerah maka terkait bidang ini perlu membentuk peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dengan harapan dapat mengembangkan perumahan dan kawasan permukiman yang terencana, tertata, teratur dan terkendali. Selain itu, Peraturan daerah ini dimaksudkan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat terlaksana secara teratur, tertata, terarah dan terkendali yang didukung dengan tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang memadai. Dengan demikian, diharapkan terwujud rumah yang layak huni dan terjangkau di lingkungan perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan.

¹ Dika Ardiana Fitri. Faktor-Faktor penyebabnya munculnya permukiman kumuh daerah perkotaan di Indonesia. Fakultas Ilmu Sosial dan Hukum, Universitas Negeri Surabaya

1.2 IDENTIFIKASI MASALAH

Pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Semarang mempengaruhi aspek dasar seperti kebutuhan akan tempat tinggal. Tempat tinggal merupakan suatu ruang bagi manusia untuk berteduh, membentuk karakter, berinteraksi, beraktivitas dan pelindung dari segala macam bahaya dari luar. Dengan kebutuhan dasar ini maka dalam wilayahnya terbangun tempat tinggal yang kemudian menjadi perumahan maupun kawasan permukiman. Adanya perumahan di Kota Semarang perlu memperhatikan aspek kelayakan terutama dalam mematuhi aturan yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Adapun ketentuan dalam mengamankan pembentukan perumahan yang teratur dan tertata antara lain

Pasal 36

- (1) Dalam hal pembangunan perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam satu hamparan, pembangunan rumah umum harus dilaksanakan dalam satu daerah kabupaten/kota.
- (2) Pembangunan rumah umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- (3) Kemudahan akses sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 47 ayat (4)

"Prasarana, sarana, dan utilitas umum yang telah selesai dibangun oleh setiap orang harus diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan"

Pasal 49

- (1) Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
- (2) Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya perumahan dan lingkungan hunian.
- (3) Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.

Pasal 98

- (1) Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh wajib memenuhi persyaratan:
 - a. kesesuaian dengan rencana tata ruang wilayah nasional, rencana tata ruang wilayah provinsi, dan rencana tata ruang wilayah kabupaten/kota;
 - b. kesesuaian dengan rencana tata bangunan dan lingkungan;
 - c. kondisi dan kualitas prasarana, sarana, dan utilitas umum yang memenuhi persyaratan dan tidak membahayakan penghuni;

- d. tingkat keteraturan dan kepadatan bangunan;
 - e. kualitas bangunan; dan
 - f. kondisi sosial ekonomi masyarakat setempat.
- (2) Penetapan lokasi perumahan kumuh dan permukiman kumuh wajib didahului proses pendataan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan melibatkan peran masyarakat.
 - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah.

Adanya peraturan yang telah ditetapkan hendaknya segala segmentasi masyarakat, pemerintah dan pengusaha perlu memperhatikan secara teliti dan berkewajiban untuk mematuhi segala bentuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Negara Indonesia. Pada masa kini masih ditemukan permasalahan yang belum sepenuhnya terselsaikan yaitu penyediaan rumah layak huni bagi masyarakat, terutama penduduk dengan penghasilan rendah. Penyediaan perumahan bagi MBR menjadi permasalahan serius yang dihadapi oleh pemerintah Indonesia yang disebabkan oleh permintaan (*demand*) dan penawaran (*supply*) yang tidak sepadan. Kesenjangan ini menimbulkan *backlog* penghunian. Data Kementerian PUPR (2015) menyebutkan bahwa backlog penghunian di Indonesia mencapai angka 7,6 juta unit². Dengan kata lain, masih dibutuhkan penyediaan 7,6 juta hunian agar seluruh keluarga di Indonesia dapat menghuni rumah yang layak. Beberapa tantangan dalam penyediaan perumahan antara lain:

1. Belum lengkapnya data dan dokumentasi perencanaan sektor perumahan.
2. Harga lahan di kawasan perkotaan tidak terjangkau oleh MBR.
3. Perizinan pembangunan perumahan tidak efisien.
4. Belum terintegrasinya pembangunan perumahan dan infrastruktur.
5. Belum seimbangnyasupply dan demand perumahan, terutama untuk MBR.
6. Keterbatasan kapasitas SDM.

Berdasarkan RTRW Kota Semarang, rencana kawasan permukiman Kota Semarang memiliki luas sebesar 20.832,94 Ha. Hingga tahun 2018 luas kawasan permukiman eksisting di Kota Semarang telah mencapai 16.027,49 Ha. Hampir 76% luas kawasan permukiman telah terbangun rumah tinggal. Berdasarkan indikator rumah sehat dan layak huni sesuai standar kesehatan, kualitas bangunan tempat tinggal di Kota Semarang terbagi menjadi :

- 1) Luas lantai <50 m²
- 2) Lantai bukan tanah
- 3) Atap bangunan menggunakan beton, genteng, asbes, seng, dan lainnya.

² Kementerian PUPR

- 4) Penggunaan dinding tembok yang terbagi menjadi kayu, anyaman bambu, tembok, dan lainnya.
- 5) Penerangan listrik
- 6) Air minum yang digunakan
- 7) Jamban yang digunakan

Berdasarkan data hasil statistik perumahan Kota Semarang tahun 2018, hampir seluruh masyarakat Kota Semarang mendapatkan fasilitas rumah yang sesuai standar kesehatan. Berikut kondisi perumahan di Kota Semarang apabila dilihat dari indikator kualitas rumah sehat, yakni :

Tabel 1.1 Persentase Kualitas Rumah Tinggal di Kota Semarang Tahun 2018

No	Indikator Kualitas Rumah	Persentase
1	Luas Lantai < 50 m ²	24,84%
2	Lantai Bukan Tanah	96,63%
3	Atap Beton/Genteng	72,66%
4	Dinding Tembok	93,39%
5	Penerangan Listrik	100%
6	Air Minum Ledeng/ Air kemasan	80,83%
7	Jamban Sendiri dengan Tanki Septik	76,27%

Sumber: <http://opendata.semarangkota.go.id/>

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas maka perumusan masalah dalam penyusunan naskah akademik ini adalah:

1. Bagaimana menyusun Naskah Akademik dalam rangka penyusunan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman
2. Bagaimana materi dan substansi yang perlu dituangkan ke dalam Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman
3. Bagaimana pertimbangan filosofis, sosiologis dan yuridis atas pengaturan Perumahan dan kawasan Pemukiman
4. Bagaimana sasaran, ruang lingkup, jangkauan dan arah pengaturan dari Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan Pemukiman

1.3 TUJUAN DAN KEGUNAAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK

1.3.1 TUJUAN

Tujuan penyusunan naskah akademik penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Kota Semarang adalah untuk memberikan kajian dan kerangka filosofis, sosiologis dan yuridis terkait perlunya Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan kawasan Permukiman. Gambaran tertulis diharapkan dapat menjadi panduan bagi DPRD Kota Semarang untuk mengkaji materi Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang. Tujuan lebih rinci dari penyusunan naskah akademik ini antara lain:

1. Mengetahui perkembangan teori tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
2. Mengetahui kondisi peraturan perundang-undangan yang terkait penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
3. merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis dari pembentukan rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
4. Merumuskan sasaran, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, arah pengaturan dan materi muatan dalam rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

1.3.2 KEGUNAAN

Kegunaan penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang antara lain:

1. Memberikan landasan dan kerangka pikir bagi Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang
2. Memberikan kajian dan kerangka filosofis, sosiologis, dan yuridis setra teknis tentang perlunya Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

1.4 METODE PENULISAN

Penyusunan naskah akademik merupakan suatu rangkaian kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan yang berdasarkan metode penelitian hukum atau penelitian lainnya. Penyusunan naskah akademik ini dilakukan melalui penelitian hukum melalui metode yuridis normatif dan metode yuridis empiris (sosiolegal). Metode penelitian dalam penyusunan naskah akademik penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman Kota Semarang antara lain:

1. Kajian Pustaka yaitu pengkajian peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota Surakarta
2. Serangkaian diskusi
3. Telaah dokumen-dokumen dari berbagai media internet termasuk kaji terap pengalaman kabupaten/kota dalam usaha
4. Analisis yang terdiri atas:
 - a. Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait
 - b. Analisis landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis
5. Penyusunan Naskah Akademik

BAB 2

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

2.1 KAJIAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu. Sedangkan pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat (PP nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman bertujuan untuk:

- 1) mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan permukiman;
- 2) memberikan kepastian- hukum bagi seluruh pemangku kepentingan dalam melaksanakan -tugas dan wewening serta hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraai Perumahan dan Kawasan permukiman; dan
- 3) mewujudkan keadilarr bagi seluruh pemangku kepentingan terutama bagi MBiR dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang dilaksanakan secara terkoordinasi terpadu dan berkelanjutan. Prinsip penyelenggaraan kawasan permukiman merupakan perwujudan kegiatan pembangunan peruntukan perumahan di kawasan permukiman yang dituangkan di dalam rencana tata ruang yang mengutamakan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum kawasan sebagai pengendalian dan pengembangan perumahan dan kawasan permukiman.

Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan berdasarkan kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman, kebijakan perumahan dan kawasan permukiman sedikitnya memuat kemudahan

- 1) kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu dan berkelanjutan

2) peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman
Strategi kemudahan masyarakat untuk memperoleh hunian yang layak dan dijangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, ierpadu, dan berkelanjutan meliputi:

- 1) penyediaan kebutuhan pemenuhan perumahan dan kawasan permukiman melalui perencanaan dan pembangunan yang sesuai dengan rencana tata ruang
- 2) keterjangkauan pembiayaan dan pendayagunaan teknologi.

Strategi peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan meliputi:

- 1) pelaksanaan keterpaduan kebijakan pembangunan Perumahan dan Kawasan permukiman antar pemangku lintas sektor, lintas wilayah, dan masyarakat;
- 2) peningkatan kapasitas kelembagaan bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

2.1.1 PENGERTIAN PERUMAHAN

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari Permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah memiliki pengertian bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya. Rumah kerp dideskripsikan sebagai sesuatu yang bersifat fisik (*house, dwelling, shelter*) atau bangunan untuk tempat tinggal/ bangunan pada umumnya. Jika ditinjau secara lebih dalam rumah tidak sekedar bangunan melainkan konteks sosial dari kehidupan keluarga di mana manusia saling mencintai dan berbagi dengan orang-orang terdekatnya¹.

Dengan beberapa pemahaman tentang rumah dan perumahan, dapat dikatakan bahwa perumahan mencakup rumah atau perumahan beserta prasarana, sarana dan utilitas umum. Rumah dibedakan berdasarkan jenis dan bentuknya. Jenis Rumah dibedakan berdasarkan pelaku pembangunan dari penghunian meliputi Rumah komersial, Rumah umum, Rumah swadaya, Rumah khusus, dan Rumah negara. Sedangkan rumah menurut bentuknya dibedakan berdasarkan hubungan atau keterikatan antarbangunan meliputi Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah susun. Dalam hal penyelenggaraan perumahan bagi MBR, Pemerintah

¹ Aminudin, 2007:12

dan/atau pemerintah Daerah- dapat memberikan fasilitasi terhadap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan perumahan. Fasilitasi penyelenggaraan perumahan dilaksanakan oleh lembaga atau badan yang ditugasi oleh Pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Perencanaan perumahan menghasilkan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan yang mengacu pada dokumen RKP. Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka panjang, rencana pembangunan jangka menengah, dan rencana tahunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan disusun untuk memenuhi kebutuhan rumah serta keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan.

Dalam menentukan luas minimum rata-rata dari perpetakan tanah suatu rumah harus dipertimbangkan faktor-faktor kehidupan manusia, faktor alam, peraturan bangunan setempat. Pada daerah-daerah tertentu luas perpetakan ini perlu dibedakan dengan mempertimbangkan beberapa faktor antara lain:

1. Kepadatan penduduk yang direncanakan.
2. Kepadatan bangunan yang direncanakan.
3. Daerah pusat dan pinggiran kota yang keseluruhannya akan diatur oleh peraturan daerah sesuai dengan kondisi kota masing-masing.
4. *Building Coverage* (BC) bagian kavling yang digunakan untuk bangunan.

Dokumen rencana pembangunan dan pengembangan Perumahan mencakup:

- 1) kebijakan pembangunan dan pengembangan;
- 2) rencana kebutuhan penyediaan Rumah;
- 3) rencana keterpaduan prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
- 4) program pembangunan dan pemanfaatan.

Rencana pembangunan dan pengembangan perumahan dilakukan dalam bentuk rencana:

- 1) pembangunan dan pengembangan;
- 2) pembangunan baru; atau
- 3) pembangunan kembali.

2.1.1.1 Rumah Tapak

Rumah tapak merupakan bangunan rumah yang berada terpisah dengan rumah lain, dapat juga disebut rumah tunggal atau *detached*. Dengan kebutuhan akan ruang yang disebabkan oleh meningkatnya jumlah penduduk maka jenis hunian ini mulai berubah menjadi rumah deret yang dindingnya berdempetan satu sama lain. Seiring berjalannya waktu, semakin umum menyebut rumah-rumah yang dibangun

langsung di atas tanah. Ciri utama dari rumah tapak adalah bangunan yang menapak langsung dengan tanah dan kepemilikannya bersifat tunggal.



Sumber: www.adhyaksapersada.co.id

Gambar 2.1 Contoh Rumah Tapak

2.1.1.2 Rumah Tunggal

Rumah tunggal merupakan tipe hunian yang berdiri sendiri dan tidak menyatu dengan bangunan lainnya. Rumah tunggal memiliki kemiripan tipe dengan rumah tapak. Pemilik hunian biasanya memperluas area di sekitar rumah untuk dijadikan halaman, taman hijau atau garasi. Hak status kepemilikan rumah tunggal dapat berupa milik pribadi maupun milik perseorangan. Adapun kelebihan dari rumah tunggal, yaitu:

- 1) Menjadi tempat tinggal, rumah tunggal memberikan kenyamanan karena umumnya memiliki desain lebih komplit dan sirkulasi udaranya lebih optimal.
- 2) Pemilik rumah akan terbebas dari kebisingan sehingga lebih tenang.
- 3) Rumah tipe ini mempunyai jalan masuk dan garasi sendiri sehingga lebih mudah untuk keluar masuk rumah.
- 4) Tempat tinggal sebagai tempat singgah sementara bagi yang ingin melepaskan diri dari kepenatan setelah beraktivitas.
- 5) Memberikan privasi kepada para penghuni rumah.
- 6) Memberikan nilai investasi yang tinggi karena bisa disewakan sebagai penginapan dan sering dicari ketika hari berlibur tiba.
- 7) Hak status kepemilikan yang jelas.
- 8) Bisa memelihara hewan peliharaan sesuai keinginan pemilik rumah.
- 9) Biaya perawatan relatif lebih rendah.



Sumber: pinhome.id

Gambar 2.2 Contoh Rumah Tunggal

Namun rumah tunggal juga memiliki kekurangan, yaitu:

- 1) Harga relatif mahal.
- 2) Jarak antar rumah berjauhan sehingga sepi.
- 3) Sistem keamanan rumah tergantung dengan pengurus RT atau RW setempat.
- 4) Permasalahan teknis rumah harus diurus oleh penghuni rumah sendiri atau panggil tukang.

2.1.1.3 Rumah Deret

Rumah deret merupakan rumah tunggal (*single housing*) yang disusun secara berjajar tanpa ada jarak atau sisa lahan kosong, hanya ada dinding pemisahannya sebagai batas antara rumah satu dengan rumah sebelahnya. Rumah deret merupakan salah satu tipe rumah sederhana yang bergandengan antara satu unit dengan unit lainnya. Pada rumah deret, salah satu atau kedua dinding bangunan induknya menyatu dengan dinding bangunan induk lainnya. Dengan system rumah deret, unit-unit rumah tersebut menjadi satu kesatuan. Pada rumah deret, setiap rumah memiliki kapling sendiri-sendiri. Adapun ruang-ruang yang perlu ada dalam konsep rumah deret adalah sebagai berikut:

- 1 ruang tidur yang memenuhi persyaratan keamanan. Bagian ini merupakan ruang yang utuh sesuai dengan fungsi utamanya.
- 1 ruang serbaguna merupakan ruang kelengkapan rumah dimana didalamnya dilakukan interaksi antara keluarga dan dapat melakukan aktifitas lainnya.
- 1 kamar mandi/kakus/cuci merupakan bagian dari ruang servis yang sangat menentukan apakah rumah tersebut dapat berfungsi atau tidak, khususnya untuk kegiatan mandi cuci dan kakus.



Gambar 2.3 Rumah Deret Kampung Nelayan Kota Semarang

2.1.1.4 Rumah Susun

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.

Penyelenggaraan rumah susun memiliki tujuan sebagai berikut:

- 1) menjamin terwujudnya rumah susun yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan serta menciptakan permukiman yang terpadu guna membangun ketahanan ekonomi, sosial, dan budaya;
- 2) meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan lingkungan;
- 3) mengurangi luasan dan mencegah timbulnya perumahan dan permukiman kumuh;
- 4) mengarahkan pengembangan kawasan perkotaan yang serasi, seimbang, efisien, dan produktif;
- 5) memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi MBR;

- 6) memberdayakan para pemangku kepentingan di bidang pembangunan rumah susun;
- 7) menjamin terpenuhinya kebutuhan rumah susun yang layak dan terjangkau, terutama bagi MBR dalam lingkungan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan dalam suatu sistem tata kelola perumahan dan permukiman yang terpadu; dan h. memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah susun.

Rumah susun dapat dibangun di atas tanah:

- 1) hak milik;
- 2) hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah negara; dan
- 3) hak guna bangunan atau hak pakai di atas hak pengelolaan.

Selain dibangun di atas tanah rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:

- 1) pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- 2) pendayagunaan tanah wakaf.



Sumber: Disperkim Kota Semarang

Gambar 2.4 Contoh Rumah Susun di Kota Semarang

2.1.2 PENGERTIAN KAWASAN PERMUKIMAN

Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (PP Nomor 12 tahun 2021). Dalam kawasan permukiman terdapat lingkungan hunian yang merupakan bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman. Permukiman sendiri memiliki arti bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang

Perumahan dan kawasan Permukiman digambarkan bahwa perbedaan perumahan dan permukiman adalah sebagai berikut:

- 1) Secara definisi, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman. Sedangkan, kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan
- 2) Segi fungsi, perumahan merupakan lahan yang digunakan sebagai upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan permukiman adalah lingkungan tempat hunian dan kegiatan yang mendukung kehidupan serta penghidupan
- 3) Dilihat dari skala, permukiman adalah kawasan yang lebih besar. Pasalnya dalam satu kawasan permukiman bisa dipenuhi beberapa lahan perumahan

Penyelenggaraan kawasan permukiman dilaksanakan untuk mewujudkan wilayah yang memiliki fungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung perikehidupan yang terencana, menyeluruh, terpadu dan berkelanjutan sesuai rencana tata ruang. Tujuan penyelenggaraannya berkaitan dengan pemenuhan hak masyarakat atas hunian yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur serta terdapat kepastian bermukim.

Untuk menciptakan kawasan permukiman yang sehat, prasarana lingkungan harus memenuhi standarisasi yang sesuai. Prasarana lingkungan pada umumnya mencakup jalan, pembuangan air limbah dan sampah, patus air hujan, serta pengadaan air bersih, jaringan internet, listrik, telepon, dan gas yang memadai. Berdasarkan Keputusan Menteri Kesehatan (Kepmenkes) Nomor 829/Menkes/SK/VII/1999, persyaratan kesehatan perumahan dan lingkungan permukiman harus berdasarkan parameter sebagai berikut:

- 1) Syarat lokasi permukiman yang sehat, antara lain
 - Tidak terletak di daerah rawan bencana alam seperti bantaran sungai, aliran lahar, tanah longsor, daerah gempa, atau rawan gelombang tsunami.
 - Tidak berada di daerah bekas tempat pembuangan akhir atau TPA maupun bekas tambang.
 - Tidak berada di daerah rawan kecelakaan maupun kebakaran, misalnya alur pendaratan penerbangan.
- 2) Kualitas udara, umumnya lingkungan permukiman yang baik harus bebas dari gangguan gas beracun dan memenuhi syarat baku mutu lingkungan antara lain:
 - Tidak terdeteksi Gas H₂S dan NH₃ secara biologis.
 - Ukuran debu berdiameter kurang dari 10 mg maksimum 150 mg/m³.
 - Gas SO₂ maksimum 0,10 ppm
 - Debu maksimum 350 mm³ /m² per hari.

- Bebas dari kebisingan dan getaran. Kebisingan yang dianjurkan sekitar 45 dB.A dan maksimum 55 dB.A. Sementara, tingkat getaran maksimum 10 mm/detik.
- 3) Kualitas Tanah, syarat standar kualitas tanah yang dianjurkan antara lain:
- Kandungan Timah hitam (Pb) maksimum 300 mg/kg
 - Kandungan Arsenik (As) total maksimum 100 mg/kg
 - Kandungan Cadmium (Cd) maksimum 20 mg/kg
 - Kandungan Benzopyrene maksimum 1 mg/kg
- 4) Prasarana dan sarana lingkungan permukiman yang memadai dengan syarat yang dianjurkan antara lain:
- Memiliki taman bermain untuk anak sebagai sarana rekreasi keluarga. Pastikan konstruksi taman tersebut aman dari kecelakaan.
 - Memiliki sarana drainase yang tidak menjadi tempat perindukan vektor penyakit.
 - Jalan lingkungan tidak mengganggu kesehatan, konstruksi trotoar, atau membahayakan pejalan kaki. Jika terdapat jembatan, maka jembatan harus memiliki pagar pengaman. Selain itu, pastikan ada lampu penerangan yang tidak menyilaukan mata.
 - Persediaan air bersih yang cukup untuk sepanjang waktu.
 - Memiliki tempat MCK atau mandi cuci kakus khusus. Selain itu, pastikan pengelolaan dan pembuangan tinja serta limbah rumah tangga harus memenuhi persyaratan kesehatan.
 - Akses ke sarana pelayanan kesehatan, komunikasi, tempat kerja, tempat hiburan, tempat pendidikan, dan kesenian mudah.
 - Pengaturan instalasi listrik harus menjamin keamanan penghuninya.
 - Terakhir, tempat pengelolaan makanan (TPM) harus bersih dan tidak mengontaminasi makanan.

Pendekatan dalam pengembangan kawasan permukiman dilakukan dengan beberapa tindakan antara lain:

1. Integrasi Sistem Perkotaan dan Permukiman

Di dalam pengembangan wilayah, akan ditentukan sistem perkotaan dengan peran dan fungsi masing-masing. Dampak dari pembagian peran dan fungsi tersebut adalah distribusi penduduk dan kelengkapan fasilitas. Distribusi penduduk akan semakin tinggi pada kawasan dengan peran yang semakin tinggi. Dalam pengembangan kawasan permukiman infrastruktur menjadi jembatan antar kawasan permukiman maupun di dalam kawasan permukiman. Infrastruktur merupakan jaringan yang membentuk pola kawasan yang mana mengikuti perkembangan permukiman yang ada sehingga muncul pola-pola permukiman irregular pattern. Dengan demikian pembangunan permukiman diarahkan menjadi lebih tertata dengan skenario

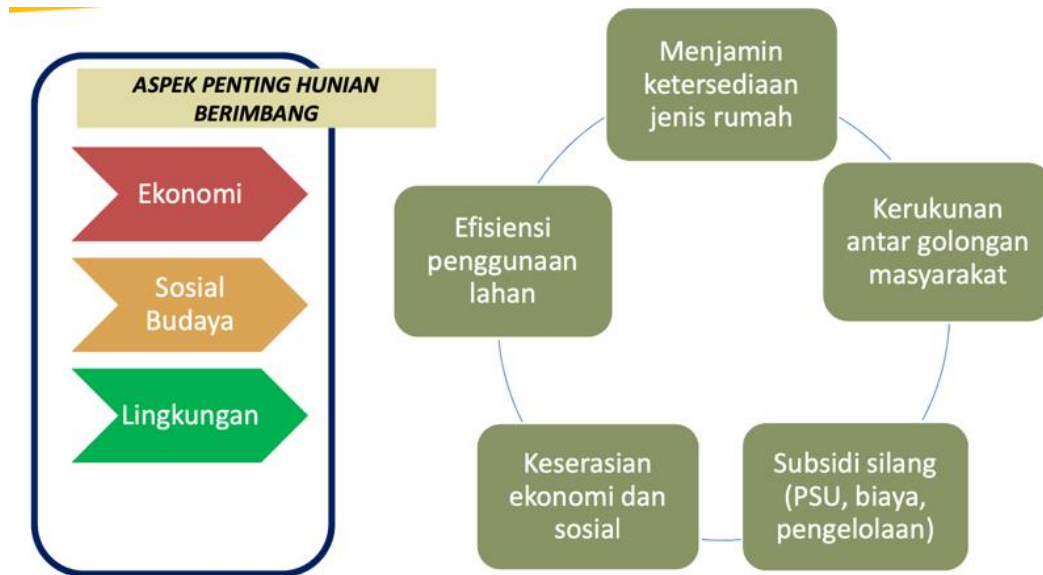
pengembangan infrastruktur berbentuk strategi pengembangan sebagai berikut:

- a. Mengarahkan pengembangan permukiman
- b. Jaminan kepada masyarakat dalam pengembangan kawasan permukiman
- c. Penarik investasi sektor permukiman
- d. Mengatur nilai lahan

Pembangunan infrastruktur menjadi pembangunan yang pertama dilakukan sebelum melaksanakan pembangunan perumahan. Perumahan diarahkan tumbuh sesuai dengan infrastruktur yang sudah terbangun. Dengan begitu bentuk kota akan semakin tertata, pelayanan infrastruktur dasar menjadi efektif dan efisien serta kawasan permukiman yang terbentuk dapat terintegrasi dengan struktur ruang kota.

2. Konsep Hunian Berimbang

Hunian berimbang didefinisikan sebagai perumahan atau lingkungan hunian yang dibangun secara berimbang antara Rumah Sederhana, Rumah Menengah dan Rumah Mewah (PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman). Persyaratan komposisi atas Hunian Berimbang didasarkan atas jumlah rumah dan luasan lahan. Komposisi berdasarkan jumlah rumah merupakan perbandingan jumlah rumah sederhana, jumlah rumah menengah dan jumlah rumah mewah. Perbandingan yang dimaksud adalah dalam skala 3:2:1, yaitu 3 (tiga) atau lebih rumah sederhana berbanding 2 (dua) rumah menengah berbanding 1 (satu) rumah mewah. Komposisi berdasarkan luasan lahan merupakan perbandingan luas lahan untuk rumah sederhana, terhadap luas lahan keseluruhan. Luasan lahan tersebut minimal 25% dari luas lahan keseluruhan dengan jumlah rumah sederhana sekurang-kurangnya sama dengan jumlah rumah mewah ditambah jumlah rumah menengah.



Gambar 2.5 Konsep Hunian Berimbang

3. Konsep Penanganan Permukiman

Penanganan permukiman digunakan dengan beberapa skenario yang disesuaikan dengan tingkat permasalahan kawasan permukiman dan aspek pendukung lainnya. Aspek lainnya antara lain legalitas lahan, nilai lahan dan kepadatan kawasan. Penanganan permukiman dapat dilakukan dengan beberapa tindakan, antara lain:

a. Peningkatan Kualitas (*Upgrading*)

Merupakan upaya peningkatan kualitas terhadap permukiman eksisting untuk menjadi lebih baik. *Upgrading* dilakukan pada kawasan permukiman yang cenderung kumuh dan memiliki kualitas lingkungan yang tidak baik. Kriteria kawasan permukiman yang dapat dilakukan upaya *upgrading* antara lain berada di atas lahan yang legal dan memiliki kepadatan kawasan sedang dan rendah.

b. Peremajaan (*Reward*)

Merupakan upaya perbaikan total kawasan permukiman sehingga akan mengalami perubahan yang sangat signifikan. Pada kegiatan renewal akan dilakukan perombakan terhadap kerangka kawasan sehingga menjadi lebih tertata. Di dalam kegiatan renewal akan dilakukan kegiatan sosialisasi, pembongkaran, *land concolidation*, *land sharing*, *siteplan*, dan pelaksanaan pembangunan. Untuk sementara dalam proses peremajaan, warga akan ditampung di suatu tempat dan akan dikembalikan saat proses pembangunan sudah selesai. Upaya Renewal dilakukan pada kawasan permukiman dengan kriteria sebagai berikut:

- Lahan Legal
- Pattern Iregular

- Kepadatan tinggi
 - Nilai strategis kawasan tinggi
- c. Relokasi (*Resettlement*)
- Relokasi merupakan upaya pemindahan kawasan permukiman yang tidak memiliki legalitas dalam kepemilikan lahan maupun legalitas secara tata ruang. Relokasi dapat dilakukan secara ex situ maupun in situ.
- d. Pembangunan Baru (*New Development*)
- Merupakan upaya pengembangan permukiman baru untuk memenuhi kebutuhan permukiman yang terus meningkat. Pembangunan baru dapat dilakukan diantaranya dengan pengembangan perumahan baru, penyiapan lahan yang sudah terakses infrastruktur dan jaminan legalitas (*site and services*) dalam bentuk kasiba dan lisiba.

2.1.3 PENGERTIAN PERMUKIMAN KUMUH

Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni yang ditandai dengan ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat². Permukiman kumuh atau slum merupakan kondisi permukiman dengan kualitas buruk dan tidak sehat, tempat perlindungan bagi kegiatan marjinal serta sumber penyakit epidemik yang akhirnya akan menular ke wilayah perkotaan (UN Habitat, 2010). Permukiman kumuh menjadi salah satu masalah sosial di negara Indonesia yang tidak mudah untuk diatasi, hal ini dikarenakan adanya permasalahan kemiskinan yang dialami oleh golongan tertentu yang memicu munculnya permukiman kumuh di kota-kota besar. Selain itu, semakin meningkatnya jumlah penduduk dan urbanisasi yang menjadi faktor konsekuensi peningkatan jumlah penduduk di kota. Dengan meningkatnya jumlah penduduk akan mempengaruhi kebutuhan akan tempat tinggal sehingga permintaan lahan akan meningkat sementara lahan perkotaan memiliki luas tetap. Karakteristik permukiman kumuh digambarkan dengan tingkat pendapatan dan tingkat pendidikan masyarakat penghuninya yang rendah³.

Dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 pasal 95 dalam pencegahan permukiman kumuh dilakukan melalui pengawasan dan pengendalian serta pemberdayaan masyarakat. Dalam peningkatan kualitas kumuh (Pasal 97 UU No. 1 tahun 2011) dapat dilaksanakan melalui pemugaran, peremajaan dan permukiman kembali.

² UU Nomor 1 Tahun 2011

³ Budiharjo, 2011

Pada PP Nomor 14 tahun 2016 tentang penyalenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam Pasal 108 menjelaskan bahwa kondisi kumuh dalam suatu permukiman dapat dilihat dari:

- bangunan gedung
- jalan lingkungan
- penyediaan air minum
- drainase lingkungan
- pengelolaan sampah
- proteksi kebakaran

Penanganan bangunan rumah yang termasuk dalam kategori kumuh pada status tanah ilegal dilakukan dengan permukiman kembali, sedangkan penanganan pada rumah dengan status tanah legal dan kumuh ringan ditangani dengan pemugaran, serta untuk bangunan rumah yang termasuk dalam kumuh sedang dan berat dapat ditangani dengan dilakukan peremajaan bangunan.

2.2 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH

Menurut Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 yang dimaksud pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah daerah, yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan, yang menjadi kewenangan daerah otonom. Menurut Pasal 18 ayat (5) UUD 1945 menyebutkan bahwa: pemerintah daerah merupakan daerah otonom yang dapat menjalankan urusan pemerintahan dengan seluas-luasnya serta mendapat hak untuk mengatur kewenangan pemerintahan kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan pemerintahan pusat. Daerah Otonom merupakan kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah tertentu dan memiliki hak, wewenang dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku⁴.

Pemerintah maupun pemerintah daerah memiliki peran strategis dalam pencapaian tujuan berbangsa dan bernegara. Peran strategis yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah adalah daerah berperan sebagai pengusaha, koordinator, fasilitator, dan stimulator⁵. Peran pemerintah sebagai pengusaha mengandung makna bahwa pemerintah dengan konsekuensinya bertanggung jawab dalam melakukan usaha sendiri untuk mengelola sumber daya ekonomi seperti pemberdayaan aset-aset daerah dan sumber daya ekonomi potensial yang dikembangkan untuk memberikan manfaat kepada masyarakat. Peran pemerintah daerah sebagai koordinator harus mampu mengkoordinasikan semua komponen masyarakat untuk ikut serta menjadi aktor pembangunan, menetapkan kebijakan

⁴ Juanda Nawawi, 2012. Desentralisasi dan Kinerja Pelayanan Publik. Menara Intan. Makassar.hal 36

⁵ Badrul Munir, 2022 : 2007-208

maupun strategi pembangunan serta mengelola ketidakgarmonisan lingkup sosial. Pemerintah daerah berperan dalam memberikan arahan dan motivasi pelaksanaan pembangunan sesuai dengan orientasi dan memusnahkan kerancuan yang bersifat statis dalam mencapai tujuan. Peran pemerintah daerah sebagai fasilitator dapat mempercepat pembangunan dengan melakukan perbaikan lingkungan yaitu perbaikan perilaku budaya masyarakat dan birokrasi sehingga dapat mewujudkan mekanisme yang lebih efektif, efisien, optimal dan terkendali. Peran pemerintah daerah sebagai stimulator harus mampu menciptakan dan mengembangkan usaha melalui keputusan yang tepat sehingga dapat menarik investor untuk menanamkan modal di daerahnya, selain itu juga dapat menjaga iklim usaha yang kondusif. Keputusan yang tepat merupakan keputusan-keputusan berupa strategi pengembangan budaya lokal, responsif dan adaptif terhadap isu-isu strategi yang telah muncul.

2.3 KAJIAN PEMERINTAH DAERAH/ URUSAN PEMERINTAHAN BIDANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (DALAM UU NOMOR 23 TAHUN 2014)

Berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, salah satu urusan pemerintahan konkuren yang bersifat wajib dan berkaitan dengan pelayanan dasar adalah urusan perumahan rakyat dan kawasan permukiman. Urusan perumahan dan kawasan permukiman tersebut meliputi beberapa sub urusan yaitu:

- 1) perumahan;
- 2) kawasan permukiman;
- 3) perumahan dan kawasan permukiman Kumuh;
- 4) Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU); dan
- 5) Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Tabel 2.1 Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Perumahan Dan Kawasan Permukiman

Sub Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten
Perumahan	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyediaan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). ▪ Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana nasional. ▪ Fasilitasi penyediaan rumah bagi 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana provinsi. ▪ Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana kabupaten/kota. ▪ Fasilitasi penyediaan rumah bagi masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah

Sub Urusan	Pemerintah Pusat	Daerah Provinsi	Daerah Kabupaten
	<p>masyarakat yang terkena relokasi program Pemerintah Pusat.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pengembangan sistem pembiayaan perumahan bagi MBR. 	Pemerintah Daerah provinsi.	<p>Daerah kabupaten/kota.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan perumahan. ▪ Penerbitan sertifikat kepemilikan bangunan gedung (SKBG).
Kawasan Permukiman	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penetapan sistem kawasan permukiman. ▪ Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 15 (lima belas) ha atau lebih. 	Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas 10 (sepuluh) ha sampai dengan di bawah 15 (lima belas) ha.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penerbitan izin pembangunan dan pengembangan kawasan permukiman. ▪ Penataan dan peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh dengan luas di bawah 10 (sepuluh) ha.
Perumahan dan Kawasan Permukiman Kumuh	-	-	Pencegahan perumahan dan kawasan permukiman kumuh pada Daerah kabupaten/kota.
Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU)	Penyelenggaraan PSU di lingkungan hunian dan kawasan permukiman.	Penyelenggaraan PSU permukiman.	Penyelenggaraan PSU perumahan.
Sertifikasi, Kualifikasi, Klasifikasi, dan Registrasi Bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman	Sertifikasi, kualifikasi, klasifikasi, dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan besar.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan PSU tingkat kemampuan menengah.	Sertifikasi dan registrasi bagi orang atau badan hukum yang melaksanakan perancangan dan perencanaan rumah serta perencanaan prasarana, sarana dan utilitas umum PSU tingkat kemampuan kecil.

Sumber: UU 23/2014

2.4 KAJIAN TERHADAP ASAS/ PRINSIP YANG TERKAIT DENGAN PENYUSUNAN NORMA

Asas-asas dalam perwujudan penyelenggaraan perumahan dan permukiman telah ditetapkan dan berada pada ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang pembentukan perundang-undangan. Asas yang bersifat formal diatur dalam Pasal 5 dan asas yang bersifat materiil diatur dalam Pasal 6. Pengertian dari masing-masing asas penyelenggaraan perumahan dan permukiman ini telah dijelaskan dalam kedua pasal tersebut. Dalam pembentukan perundang-undangan yang baik, asas yang bersifat formal memiliki pengertian yaitu dapat dikemukakan yang didasarkan pada Pasal 5 Undang-Undang nomor 12 tahun 2011 yang mana mengatur hal-hal sebagai berikut:

- 1) kejelasan tujuan
- 2) kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat
- 3) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan
- 4) dapat dilaksanakan
- 5) kedayagunaan dan kehasilgunaan
- 6) kejelasan rumusan
- 7) Keterbukaan

Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Yang Baik, Yang Bersifat Materiil diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU 12/2011 antara lain:

- 1) Pengayoman
- 2) Kemanusiaan
- 3) Kebangsaan
- 4) Kekeluargaan
- 5) Kenusantaraan
- 6) Bhinneka Tunggal Ika
- 7) Keadilan
- 8) Kesamaan Kedudukan dalam Hukum dan Pemerintahan
- 9) Ketertiban dan Kepastian Hukum
- 10) Keseimbangan, Kerasian, dan Keselarasan

Asas-asas di atas menjadi acuan dan pedoman para legislator dalam menyusun rumusan norma hukum ke dalam aturan hukum. Penyusunan ini berlangsung dengan menjadikan diri sebagai titik tolak bagi perumusan norma hukum dalam aturan hukum. Dalam

Dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perumahan dan kawasan perumahan terdapat dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2012 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- 1) Asas kesejahteraan adalah asas yang mempertimbangkan kebutuhan akan perumahan dan kawasan permukiman yang layak bagi masyarakat sehingga masyarakat dapat mengembangkan diri, beradab dan dapat melaksanakan fungsi sosial dengan baik.
- 2) Asas keadilan dan pemerataan merupakan asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dinikmati secara proporsional dan merata bagi seluruh rakyat.
- 3) Asas kenasionalan merupakan asas memberikan landasan agar hak kepemilikan tanah hanya berlaku untuk warga negara Indonesia, sedangkan hak menghuni dan menempati oleh orang asing hanya dimungkinkan dengan cara hak sewa atau hak pakai atas rumah.
- 4) Asas keefisienan dan kemanfaatan adalah asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan memaksimalkan potensi yang dimiliki berupa sumber daya tanah, teknologi rancang bangun, dan industri bahan bangunan yang sehat untuk memberikan keuntungan dan manfaat bagi kesejahteraan rakyat.
- 5) Asas keterjangkauan dan kemudahan merupakan asas yang memberikan landasan agar hasil pembangunan di bidang perumahan dan kawasan permukiman dapat dijangkau oleh seluruh lapisan masyarakat, serta mendorong terciptanya iklim kondusif dengan memberikan kemudahan bagi MBR agar setiap warga negara Indonesia mampu memenuhi kebutuhan dasar akan perumahan dan permukiman.
- 6) Asas kemandirian dan kebersamaan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman bertumpu pada prakarsa, swadaya, dan peran masyarakat untuk turut serta mengupayakan pengadaan dan pemeliharaan terhadap aspek-aspek perumahan dan kawasan permukiman sehingga mampu membangkitkan kepercayaan, kemampuan, dan kekuatan sendiri, serta terciptanya kerja sama antara pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.
- 7) Asas kemitraan adalah asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan oleh Pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan peran pelaku usaha dan masyarakat, dengan prinsip saling memerlukan, memercayai, memperkuat, dan menguntungkan yang dilakukan, baik langsung maupun tidak langsung.
- 8) Asas keserasian dan keseimbangan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilakukan dengan mewujudkan keserasian antara struktur ruang dan pola ruang, keselarasan antara kehidupan manusia dengan lingkungan,

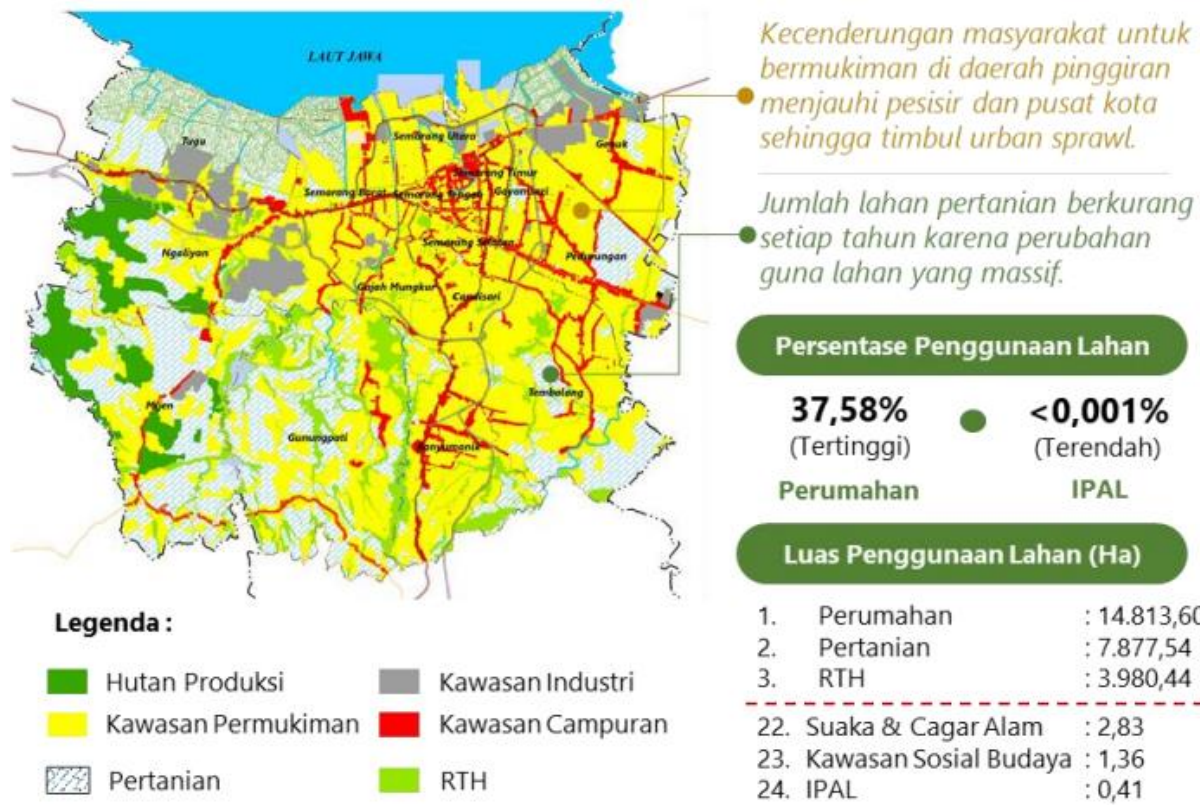
keseimbangan pertumbuhan dan perkembangan antar daerah, serta memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.

- 9) Asas keterpaduan adalah asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dilaksanakan dengan memadukan kebijakan dalam perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, dan pengendalian, baik intra- maupun antar instansi serta sektor terkait dalam kesatuan yang bulat dan utuh, saling menunjang, dan saling mengisi.
- 10) Asas kesehatan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memenuhi standar rumah sehat, syarat kesehatan lingkungan, dan perilaku hidup sehat.
- 11) Asas kelestarian dan keberlanjutan adalah asas yang memberikan dasar atau landasan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman memperhatikan kondisi lingkungan hidup, menyesuaikan dengan kebutuhan yang terus meningkat bersamaan dengan pertumbuhan penduduk dan luas kawasan secara seimbang untuk generasi sekarang hingga generasi yang akan datang.
- 12) Asas Keamanan, ketertiban, keselamatan dan keteraturan merupakan asas yang memberikan landasan agar penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman menyoroti aspek terkait keamanan dan keselamatan baik bangunan, infrastruktur, fasilitas pendukung, lingkungan dari beragam ancaman yang membahayakan penghuninya, ketertiban administrasi dan keteraturan dalam pemanfaatan perumahan dan kawasan permukiman.

2.5 KAJIAN IMPLIKASI PERATURAN DAERAH TERHADAP ASPEK KEHIDUPAN MASYARAKAT

2.5.1 TINJAUAN ARAHAN RENCANA PEMBANGUNAN JANGKA MENENGAH KOTA SEMARANG

Berdasarkan pemetaan tutupan lahan sebagaimana tercantum dalam revisi RTRW Kota Semarang menunjukkan bahwa penggunaan lahan terbesar di Kota Semarang digunakan untuk perumahan dengan luasan sebesar 14.813,60 Ha atau 37,58 persen dari luas tutupan lahan yang mencapai 39.416,84 Ha. Penggunaan lahan terbesar selanjutnya adalah lahan pertanian seluas 7.877,54 Ha atau sebesar 19,99 persen. Sedangkan penggunaan lahan dengan proporsi paling kecil adalah lindung setempat seluas 0,07 ha dan penggunaan lahan IPAL sebesar 0,41 ha.



Sumber: Dinas Penataan Ruang Kota Semarang

Gambar 2.6 Peta Penggunaan Lahan Kota Semarang

Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman

Kinerja pada penyelenggaraan pembangunan urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman pada tahun 2020 terlihat sebagaimana pada tabel berikut:

Tabel 2.2 Realisasi Kinerja Urusan Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Tahun 2016-2020

No	Uraian	Tahun					Predikat Capaian Tahun 2020 Thd Target Akhir RPJMD
		2016	2017	2018	2019	2020	
1	Rumah tangga pengguna listrik(%)	100	100	100	100	100	Tercapai
2	Luas Lingkungan permukiman kumuh (%)	0,79	0,58	0,29	0,23	0,21	Belum Tercapai
3	Rasio permukiman layak huni	96,80	97,12	97,44	97,90	98,16	Belum Tercapai
4	Rasio tempat pemakaman umum per 1000 penduduk	37,85	44,94	50,08	47,09	45,50	Tercapai
5	Backlog Penghunian	75.941	94.962	75.023	84.482	83.532	-
6	Backlog Kepemilikan	142.247	163.643	104.247	105.375	100.905	-
Indikator SPM							
1	Penyediaan & rehabilitasi rumah yg layak huni bagi korban bencana Kab/kota (%)			100	100	100 <u>2 unit</u> 2 unit	Tercapai
2	Fasilitasi Penyediaan rumah yang layak huni Bagi Masyarakat yang terkena			100	100	100 <u>97 KK</u> 97 KK	Tercapai

No	Uraian	Tahun					Predikat Capaian Tahun 2020 Thd Target Akhir RPJMD
		2016	2017	2018	2019	2020	
	Relokasi Program Pemerintah Daerah kabupaten/ kota (%)						

Sumber: Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Semarang, 2021

Berdasarkan SK Walikota Semarang No. 050/801/2014 tentang Penetapan Lokasi Lingkungan Perumahan dan Permukiman Kumuh Kota Semarang, terdapat sebesar 415,83 ha atau 4,16 km² lingkungan perumahan dan permukiman kumuh atau mencapai 1,11% dari wilayah Kota Semarang. Penanganan lingkungan kumuh yang dilaksanakan di seluruh kecamatan Kota Semarang menyisakan luas 79,60 Ha pada tahun 2020 yang realisasinya mencapai 0,21% dari luas wilayah Kota Semarang. Luas permukiman kumuh di Kota Semarang pada tahun 2020 yang telah mencapai hingga nol persen terdapat di enam kecamatan yaitu: Mijen, Gunungpati, Gajahmungkur, Candisari, Genuk, dan Ngaliyan. Perlu kerja keras dan sinergitas pendanaan untuk mencapai target 0% Kota tanpa Kumuh.

Total luas lahan pemakaman Kota Semarang pada tahun 2020 sebesar 4.244.152 m², dengan rincian lahan TPU sebesar 536.066 m², dan lahan TPBU (Tempat Pemakaman Bukan Umum) sebesar 3.708.086 m². Sedangkan ketersediaan lubang pemakaman di tahun 2020 sebanyak 76.705 lubang TPU dan 618.380 lubang TPBU, sedangkan pada tahun sebelumnya ketersediaan lubang pemakaman di tahun 2019 sebanyak 78.843 lubang TPU dan 618.380 lubang TPBU. Perlu keseriusan dalam pembebasan lahan tahap lanjut untuk keperluan pemenuhan ketersediaan lubang pemakaman di Kota Semarang.

Untuk penyediaan hunian, Kota Semarang masih menghadapi angka backlog yang cukup tinggi dari sisi backlog penghunian atau backlog kepemilikan. Di tahun 2019 masih terdapat backlog kepemilikan sebanyak 105.375 unit dan backlog penghunian sebanyak 84.482 unit. Jumlah ini berkurang di tahun 2020 menjadi 83.532 unit untuk backlog kepemilikan dan backlog penghunian sebanyak 100.905 unit. Dalam pemenuhan pelayanan dasar di bidang Sarana Prasarana Lingkungan Permukiman, pada tahun 2020 persentase jalan dan saluran permukiman dalam kondisi baik sebesar 90,82%, meningkat 2,11% dari tahun sebelumnya.

Capaian SPM di bidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman telah mencapai 100%, dimana pada tahun 2020 telah dilakukan Penyediaan & rehabilitasi sebanyak 2 unit rumah layak huni bagi korban bencana kebakaran yang diberikan masing-masing kepada Munarno jalan Karanganyar Legok, kecamatan Candisari dan Iwan Yuniarto jalan Dinar Elok F.11/6 RT 9 RW 21, Kecamatan Tembalang. Demikian pula Fasilitasi 97 rumah layak huni bagi masyarakat yang terkena relokasi Program pembangunan kampung nelayan Tambak Rejo yang diintegrasikan dengan program penanganan kumuh telah mencapai 100%.

Permasalahan Pelayanan SPM dibidang Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman diantaranya: belum terdapat lokasi khusus untuk penyediaan dan rehabilitasi rumah layak huni bagi korban bencana dan kejadian bencana yang tidak dapat diprediksi. Hal ini menyulitkan penyusunan rencana kerja penyediaan dan rehabilitasi rumah korban bencana serta belum terpetakannya lokasi-lokasi mana saja yang berpotensi untuk dilakukan penataan kawasan.

2.5.2 TINJAUAN ARAHAN RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA SEMARANG

Kawasan permukiman berdasarkan RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031 meliputi: kawasan perumahan, kawasan perdagangan dan jasa, kawasan perkantoran, kawasan pendidikan, kawasan olahraga, kawasan transportasi, kawasan kesehatan, dan kawasan peribadatan.

Kawasan perumahan dengan luas kurang lebih 15.447 (Lima belas ribu empat ratus empat puluh tujuh) hektar meliputi:

- a. Kawasan perumahan didaratan, dengan luas kurang lebih 15.360 (lima belas ribu tiga ratus enam puluh) hektar yang tersebar diseluruh kecamatan; dan
- b. Kawasan perumahan yang berdasarkan peraturan perundangundangan masih ditetapkan sebagai kawasan perairan selanjutnya disebut kawasan reklamasi perairan/kawasan perumahan dengan luas kurang lebih 87 (Delapan puluh tujuh) hektar berada di pantai utara Kecamatan Tugu.

Pengaturan kawasan perumahan meliputi:

- a. perumahan dengan kepadatan tinggi meliputi perumahan pusat kota yaitu di BWK I, BWK II, BWK III, BWK V;
- b. perumahan dengan kepadatan sedang meliputi perumahan di BWK IV, BWK VI, BWK VII, dan BWK X khusus Kecamatan Tugu; dan
- c. perumahan dengan kepadatan rendah meliputi perumahan di BWK VIII, BWK IX, dan BWK X khusus Kecamatan Ngaliyan.

Kawasan perdagangan dan jasa dengan luas kurang lebih 4.473 (Empat ribu empat ratus tujuh puluh tiga) hektar meliputi:

- a. Kawasan perdagangan dan jasa di daratan, dengan luas kurang lebih 4.428 (empat ribu empat ratus dua puluh delapan) hektar yang tersebar diseluruh kecamatan; dan
- b. Kawasan perdagangan dan jasa yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan masih ditetapkan sebagai kawasan perairan selanjutnya disebut kawasan reklamasi perairan/kawasan perdagangan dan jasa dengan luas kurang lebih 45 (empat puluh lima) hektar berada di pantai utara Kecamatan Tugu.

Pengembangan perdagangan dan jasa skala regional/ nasional/ internasional sebagaimana meliputi: BWK I, BWK II, BWK III, BWK V, BWK VII, BWK X, dan BWK lainnya yang berada dalam jangkauan jalan kolektor dan arteri primer. Pengembangan perdagangan dan jasa skala Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi: BWK I, BWK II, BWK III, BWK V, BWK VI, BWK VII, BWK IX, dan BWK X. Pengembangan perdagangan dan jasa skala pelayanan BWK berada di seluruh BWK. Pengembangan perdagangan dan jasa skala lingkungan berada di seluruh BWK.

Kawasan perkantoran dengan luas kurang lebih 483 (Empat ratus delapan puluh tiga) hektar meliputi:

- a. Kawasan perkantoran di daratan, dengan luas kurang lebih 482 (empat ratus delapan puluh dua) hektar yang tersebar diseluruh kecamatan; dan
- b. Kawasan perkantoran yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan masih ditetapkan sebagai kawasan perairan selanjutnya disebut kawasan reklamasi perairan/kawasan perkantoran dengan luas kurang lebih 1 (satu) hektar berada di pantai utara Kecamatan Tugu.

Pengembangan perkantoran pemerintah meliputi:

- a. peningkatan kawasan perkantoran Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah di Jalan Pahlawan, Jalan Madukoro, dan lokasi lainnya;
- b. peningkatan kawasan Kantor Walikota dan DPRD di Jalan Pemuda;
- c. pengembangan kawasan kantor pelayanan publik Pemerintah Daerah di Kecamatan Mijen;
- d. peningkatan kawasan perkantoran pemerintah skala kelurahan dan kecamatan di seluruh Daerah; dan
- e. peningkatan kawasan balai kota atau Kantor Walikota dan DPRD serta Kantor Gubernur Jawa Tengah dan DPRD Provinsi Jawa Tengah dengan peyediaan terbuka publik yang dapat digunakan untuk interaksi sosial.

Pengembangan perkantoran swasta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:

- a. mengarahkan dan mengembangkan kegiatan perkantoran swasta besar berlokasi di kawasan perdagangan dan jasa; dan
- b. pemenuhan sarana dan prasarana kegiatan perkantoran.

Kawasan pendidikan dengan luas kurang lebih 779 (tujuh ratus tujuh puluh sembilan) hektar yang tersebar diseluruh kecamatan. Rencana pengembangan kawasan pendidikan meliputi:

- a. peningkatan kualitas kawasan pendidikan tinggi di BWK I, BWK II, BWK IV, BWK V, BWK VI, BWK VII, BWK VIII, dan BWK X melalui pengaturan kawasan dan penataan lingkungan; dan

- b. pengembangan fasilitas pendidikan dasar sampai menengah diarahkan disetiap BWK sebagai bagian dari fasilitas lingkungan.

Kawasan olahraga dengan luas kurang lebih 381 (tiga ratus delapan puluh satu) hektar yang tersebar di seluruh kecamatan. Rencana peningkatan kawasan olahraga meliputi:

- a. peningkatan Gelanggang olahraga Jatidiri di Kecamatan Gajahmungkur;
- b. peningkatan Stadion Citarum di Kecamatan Semarang Timur;
- c. peningkatan Stadion Tri Lomba Juang di Kecamatan Semarang Tengah;
- d. peningkatan Stadion Diponegoro di Kecamatan Semarang Tengah;
- e. peningkatan Gelanggang olahraga Manunggal Jati di Kecamatan Pedurungan;
- f. pengembangan Pusat olahraga di Kecamatan Pedurungan; dan
- g. pengembangan Pusat olahraga di Kecamatan Mijen.

Kawasan olahraga beskala BWK dan lingkungan direncanakan terpadu dengan rencana ruang terbuka hijau dan ruang terbuka non hijau serta dikembangkan di setiap BWK.

Kawasan transportasi dengan luas kurang lebih 1.222 (Seribu dua ratus dua puluh dua) hektar meliputi:

- a. Kawasan transportasi di daratan, dengan luas kurang lebih 941 (Sembilan ratus empat puluh satu) hektar; dan
- b. Kawasan transportasi yang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan masih ditetapkan sebagai kawasan perairan selanjutnya disebut kawasan reklamasi perairan/kawasan transportasi dengan luas kurang lebih 281 (dua ratus delapan puluh satu) hektar berada di pantai utara Kecamatan Semarang Utara.

Kawasan kesehatan dengan luas kurang lebih 90 (sembilan puluh) hektar berada di seluruh wilayah Daerah.

Kawasan peribadatan dengan luas kurang lebih 101 (seratus satu) hektar berada di seluruh wilayah Daerah.

Peraturan zonasi

Pada ketentuan umum peraturan zonasi pada kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya berupa kawasan resapan air untuk diperbolehkan bersyarat pemanfaatan untuk permukiman dengan mempertimbangkan air yang meresap ke dalam tanah. Pada sempadan pantai diperbolehkan terbatas kegiatan permukiman yang sudah ada yang dibuktikan dengan kepemilikan tanah yang sah. Dalam ketentuan umum peraturan zonasi pada sempadan sungai diperbolehkan terbatas permukiman yang pada saat Peraturan Daerah ini ditetapkan sudah ada, sampai dengan Pemerintah Daerah atau institusi yang berwenang memindahkan. Dalam ketentuan zonasi pada

kawasan campuran untuk pemanfaatan ruang untuk perumahan dan kegiatan permukiman diperbolehkan bersyarat bersama dengan perdagangan, jasa dan kegiatan lainnya dengan mempertimbangkan dampak lingkungan.

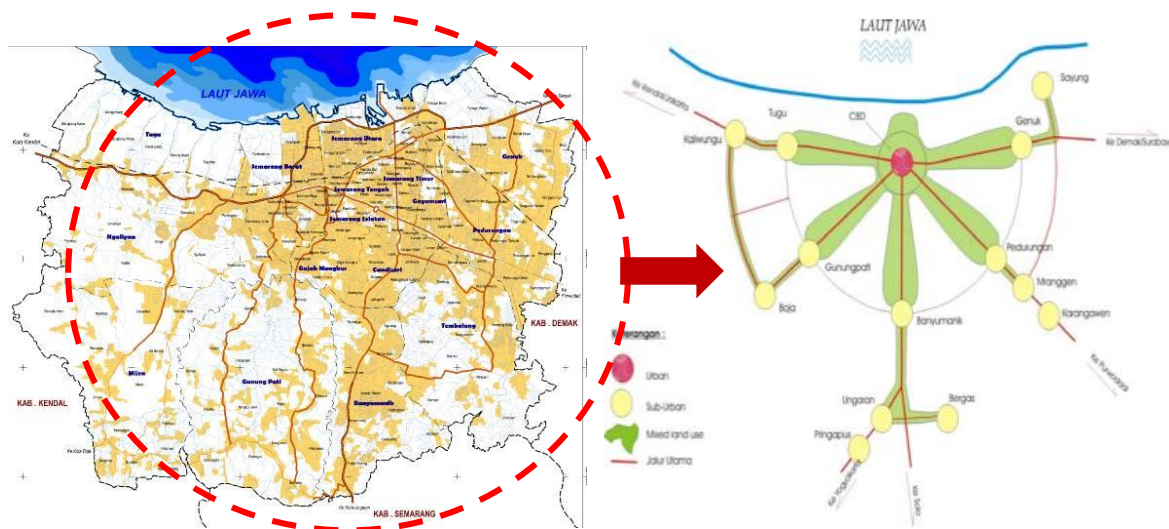
Ketentuan umum peraturan zonasi kawasan perumahan meliputi:

- a. diperbolehkan pemanfaatan untuk hunian vertikal dan fasilitas pendukungnya;
- b. diperbolehkan pembangunan fasilitas evakuasi bencana di kawasan perumahan yang terdapat potensi bencana;
- c. diperbolehkan bersyarat pemanfaatan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai skalanya;
- d. diperbolehkan pemanfaatan untuk prasarana dan utilitas;
- e. diperbolehkan bersyarat pemanfaatan untuk fasilitas umum dan fasilitas sosial sesuai skalanya;
- f. diperbolehkan bersyarat pemanfaatan untuk kegiatan usaha, perdagangan, dan jasa yang mempertimbangkan dampak lingkungan;
- g. pengembangan perumahan dengan bangunan vertikal (rumah susun/apartemen) diarahkan di kawasan pusat kota (BWK I, BWK II dan BWK III) dan kawasan lainnya yang terdapat kawasan permukiman padat dan kumuh dengan tujuan untuk menambah ruang terbuka hijau dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 80 % (delapan puluh persen);
- h. pengembangan perumahan dengan kepadatan sedang sampai dengan tinggi diarahkan di BWK IV, BWK V, BWK VI, BWK VII dan BWK X dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 60 % (enam puluh persen);
- i. pengembangan perumahan dengan kepadatan rendah diarahkan di BWK VIII, BWK IX, dan BWK X (khusus untuk Kecamatan Ngaliyan) dengan luas kapling paling sedikit 120 (seratus dua puluh) meter persegi dengan koefisien dasar bangunan paling tinggi 40 % (empat puluh persen);
- j. pengembangan rumah tinggal tunggal diizinkan paling tinggi 3 (tiga) lantai dengan mempertimbangkan daya dukung lingkungan;
- k. pengembangan perumahan di BWK IV, BWK V, BWK VI, BWK VII, BWK VIII, BWK IX, dan BWK X yang dilakukan oleh pengembang paling sedikit 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi untuk perumahan landed house sedangkan untuk pengembangan perumahan dengan luas lahan kurang dari 10.000 (sepuluh ribu) meter persegi dapat diizinkan dengan ketentuan pengembangan secara vertikal dan paling sedikit 50 (lima puluh) unit rumah dengan tetap menyediakan prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- l. pembangunan perumahan dan kavling siap bangun diwajibkan menyediakan prasarana, sarana dan utilitas, serta RTH dengan proporsi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan;

- m. pembangunan kawasan perumahan diarahkan memiliki sarana dan prasarana pengelolaan limbah; dan
- n. pembangunan kawasan perumahan diarahkan melakukan pengelolaan hidrologi untuk memperkecil dan mengatur debit limpasan air hujan ke wilayah luar disesuaikan dengan daya dukung kawasan; dan
- o. dilarang pembangunan perumahan secara tertutup dan tidak terintegrasi dengan kawasan disekitarnya.

2.5.3 KONDISI PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KOTA SEMARANG

Kecenderungan perkembangan fisik di Kota Semarang, pada hakekatnya tercermin dari bentuk struktur keruangan wilayah yang terbentuk karena posisinya secara geografis dan karakteristik tempatnya. Kota Semarang secara umum dan garis besar, pola kecenderungan perkembangan fisik perumahan dan kawasan permukimannya mengikuti kondisi prasarana khususnya kondisi jalur jalan. Laut (Kecamatan Tugu) memanjang ke arah timur (Genuk) dan membentang berkembang ke bagian tengah, selatan dan tenggara. Perkembangan ini cenderung sebagai wilayah terbangun (*built up area*) Kota Metropolitan Semarang.



Sumber: Analisis Penyusun, 2021

Gambar 2.7 Pola Perkembangan Perumahan dan Permukiman Kota Semarang

Penentuan sebaran Lingkungan Hunian berfungsi sebagai: (1) Arahkan alokasi ruang perwujudan rencana pengembangan dan pembangunan lingkungan hunian; (2) Dasar penyusunan rencana pengembangan dan pembangunan PSU sesuai hirarki kawasan permukiman; dan (3) Dasar penyusunan rencana teknis lainnya. Pendelineasian kawasan permukiman dilakukan dengan: (1) pendekatan secara formal (keseragaman/homogenitas) dimana suatu wilayah geografik yang seragam menurut kriteria tertentu, seperti kondisi fisik geografi, administratif, ekonomi, sosial dan politik; (2) pendekatan fungsional (koherensi dan interdependensi) saling

hubungan antar bagian-bagian dalam wilayah yang terdiri dari satuan-satuan yang heterogen, seperti desa-kota yang secara fungsional saling berkaitan.

Rencana sebaran lingkungan hunian (LH) yang mendukung perwujudan pusat pelayanan kota (PPK) dalam rencana sistem pusat kegiatan di wilayah kabupaten dan sub pusat pelayanan kota (SPK) dalam rencana sistem pusat kegiatan di wilayah kota. Dalam pendelineasian LH Kota Semarang, digunakan pendekatan administrasi dengan mempertimbangkan fungsi pelayanan kawasan. Adapun fungsi pelayanan kawasan seperti yang dimuat dalam Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 yaitu sebagai berikut:

- a. Pusat Pelayanan Kota, dengan lokasi BWK I, BWK II, dan BWK III
- b. Sub Pusat Pelayanan Kota, dengan lokasi BWK IV, BWK V, BWK VI, BWK VII, BWK VIII, BWK IX dan BWK X

Berdasarkan hasil pertimbangan yang telah disesuaikan dengan kriteria dan pertimbangan pendelineasian LH dan SP maka selanjutnya sebaran Lingkungan Hunian di Kota Semarang dibagi menjadi 10 (sepuluh), yaitu:

- a. LH 1 mencakup wilayah BWK I dengan wilayah meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur dan Kecamatan Semarang Selatan;
- b. LH 2 mencakup wilayah BWK II dengan wilayah meliputi Kecamatan Candisari dan Kecamatan Gajahmungkur;
- c. LH 3 mencakup wilayah BWK III dengan wilayah meliputi Kecamatan Semarang Barat dan Kecamatan Semarang Utara;
- d. LH 4 mencakup wilayah BWK IV dengan wilayah Kecamatan Genuk;
- e. LH 5 mencakup wilayah BWK V dengan wilayah meliputi Kecamatan Gayamsari dan Kecamatan Pedurungan;
- f. LH 6 mencakup wilayah BWK VI dengan wilayah Kecamatan Tembalang;
- g. LH 7 mencakup wilayah BWK VII dengan wilayah Kecamatan Banyumanik;
- h. LH 8 mencakup wilayah BWK VIII dengan wilayah Kecamatan Gunungpati;
- i. LH 9 mencakup wilayah BWK IX dengan wilayah Kecamatan Mijen; dan
- j. LH 10 mencakup wilayah BWK X dengan wilayah meliputi Kecamatan Ngaliyan dan Kecamatan Tugu

2.5.3.1 Karakteristik Permukiman Berdasarkan Klasifikasi Perkotaan dan Perdesaan

Kawasan permukiman mencakup lingkungan hunian dan tempat kegiatan pendukung, baik di perkotaan dan di perdesaan. Kawasan permukiman perkotaan adalah kawasan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan/tempat kerja yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi, yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Permukiman di perkotaan yang sering disebut sebagai daerah perumahan, memiliki keteraturan bentuk secara fisik. Artinya, sebagian besar rumah memiliki hadapan yang teratur ke arah jalan, merupakan bangunan permanen, berdinding tembok, dan dilengkapi dengan penerangan listrik. Jaringan jalannya-pun bertingkat mulai dari jalan raya, jalan penghubung hingga jalan lingkungan atau lokal. Namun, di tengah keteraturan permukiman perkotaan, ditemui wilayah perumahan penduduk kota yang termasuk dalam kelompok dengan karakteristik kawasan permukiman penduduk pedesaan, karena ditandai oleh ketidakteraturan bentuk fisik rumah.

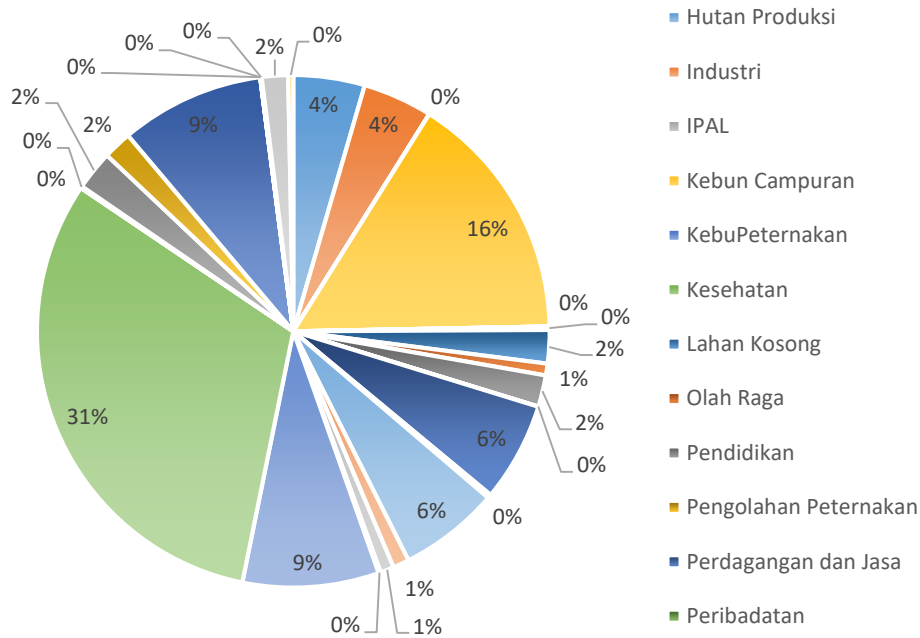
Menurut Koestoer (1997), karakteristik kawasan permukiman perdesaan ditandai oleh ketidakteraturan bentuk fisik rumah. Pola permukiman perdesaan berkelompok, membentuk perkampungan yang letaknya tidak jauh dari sumber air. Jaringan jalan di lingkungan kampung tidak beraspal dan bentuknya tidak beraturan. Sedangkan wilayah permukiman di perkotaan yang sering disebut sebagai daerah perumahan, memiliki keteraturan bentuk secara fisik. Artinya sebagian besar rumah memiliki hadapan yang teratur ke arah jalan, merupakan bangunan permanen, berdinding tembok, dan dilengkapi dengan penerangan listrik. Jaringan jalannya-pun bertingkat mulai dari jalan raya, jalan penghubung hingga jalan lingkungan atau lokal. Namun, di tengah keteraturan permukiman perkotaan, ditemui wilayah perumahan penduduk kota yang termasuk dalam kelompok dengan karakteristik kawasan permukiman penduduk pedesaan, karena ditandai oleh ketidakteraturan bentuk fisik rumah.

Adapun beberapa karakteristik yang dapat membedakan pedesaan dengan perkotaan, adalah:

a. Karakteristik pemanfaatan lahan (Bourne et al. 1984 dalam Korcelli 2008).

Karakteristik pemanfaatan lahan dapat digunakan untuk mengklasifikasi kawasan menjadi dua tipe berdasarkan bentuk pemanfaatan lahannya. Pertama, klasifikasi bentuk pemanfaatan lahan yang berkonotasi perkotaan ditunjukkan dengan bentuk pemanfaatan lahan non agraris, kedua klasifikasi bentuk pemanfaatan lahan perdesaan ditunjukkan dengan bentuk pemanfaatan lahan agraris. Bentuk pemanfaatan lahan non agraris adalah

bentuk pemanfaatan lahan yang berasosiasi dengan sektor kota dan diklasifikasi sebagai kawasan permukiman (*settlement built-up areas*), sedangkan bentuk pemanfaatan lahan agraris khususnya daerah pertanian (*vegetated area*) berasosiasi dengan sektor kedesaan.



Sumber: Analisis Penyusun, 2022

Gambar 2.8 Persentase Penggunaan Lahan Kota Semarang

Tabel 2.3 Komposisi Kawasan Terbangun dan Non Terbangun

NO	PERUNTUKAN	LUAS (HA)	%
A.	KAWASAN TIDAK TERBANGUN		
1	Hutan Produksi	1.796,14	4%
2	Kebun Campuran	6.305,22	16%
3	Lahan Kosong	838,48	2%
4	Perikanan	2.525,57	6%
5	Pertanian	3.428,08	9%
6	Rencana Reklamasi	987,46	2%
7	RTNH	719,22	2%
8	Ruang Terbuka Hijau	3.627,41	9%
	JUMLAH A	20.227,57	51%
B.	KAWASAN TERBANGUN		
1	Industri	1.757,99	4%
2	IPAL	0,41	0,0010%
3	Peternakan	0,10	0,0003%
4	Kesehatan	87,00	0,22%
5	Olah Raga	295,25	1%
6	Pendidikan	792,06	2%
7	Pengolahan Peternakan	5,96	0,01%
8	Perdagangan dan Jasa	2.501,56	6%
9	Peribadatan	94,66	0,24%

NO	PERUNTUKAN	LUAS (HA)	%
10	Perkantoran	409,67	1%
11	Pertahanan dan Keamanan	343,14	1%
12	Pertambangan	53,26	0,13%
13	Perumahan	12.481,18	31%
14	Perumahan Perdagangan dan Jasa	6,02	0,02%
15	Peternakan	41,90	0,10%
16	Sosial Budaya	1,14	0,003%
17	Suaka Alam Pelestarian Alam dan Cagar Budaya	2,83	0,007%
18	TPA	33,84	0,085%
19	Transportasi	659,23	2%
20	Wisata	128,34	0,32%
	JUMLAH B	19.695,55	49%

Sumber: Analisis Penyusun, 2022

Berdasarkan diagram dan tabel di atas, diketahui sejumlah 51% penggunaan lahan di Kota Semarang dimanfaatkan untuk kegiatan non-terbangun, namun dapat diketahui kawasan reklamasi yang ada masih memungkinkan pembangunan di masa yang akan datang sehingga luasan terbangun akan meningkat di masa yang akan datang.

Selanjutnya, untuk melihat karakteristik permukiman perkotaan/perdesaan per kecamatan dianalisis dari persentase luasan lahan terbangun dan non terbangun. Adapun komposisi kawasan terbangun dan non terbangun di Kota Semarang menurut kecamatan yaitu sebagai berikut:

Tabel 2.4 Karakteristik Permukiman di Kota Semarang Menurut Kecamatan Berdasarkan Komposisi Kawasan Terbangun dan Non Terbangun

Kecamatan	Luas Non Terbangun (Ha)	Luas Terbangun (Ha)	Luas (Ha)	% Non Terbangun	% Terbangun	Karakteristik
Banyumanik	1.132,52	2.053,25	3.185,77	36%	64%	Permukiman Perkotaan
Candisari	53,72	607,47	661,19	8%	92%	Permukiman Perkotaan
Gajahmungkur	137,61	804,15	941,75	15%	85%	Permukiman Perkotaan
Gayamsari	127,66	514,74	642,40	20%	80%	Permukiman Perkotaan
Genuk	1.150,95	1.630,78	2.781,73	41%	59%	Permukiman Perkotaan
Gunungpati	4.317,61	1.664,85	5.982,47	72%	28%	Permukiman Perdesaan
Mijen	4.143,75	1.476,18	5.619,93	74%	26%	Permukiman Perdesaan
Ngaliyan	2.460,30	2.109,75	4.570,05	54%	46%	Permukiman Perdesaan
Pedurungan	444,98	1.772,84	2.217,82	20%	80%	Permukiman Perkotaan
Rencana Reklamasi	619,00	0,00	619,00	100%	0%	Permukiman Perdesaan
Semarang Barat	1.011,97	1.770,15	2.782,12	36%	64%	Permukiman Perkotaan
Semarang Selatan	66,83	547,73	614,56	11%	89%	Permukiman Perkotaan

Kecamatan	Luas Non Terbangun (Ha)	Luas Terbangun (Ha)	Luas (Ha)	% Non Terbangun	% Terbangun	Karakteristik
Semarang Tengah	22,57	512,03	534,61	4%	96%	Permukiman Perkotaan
Semarang Timur	94,50	463,31	557,82	17%	83%	Permukiman Perkotaan
Semarang Utara	217,62	972,53	1.190,15	18%	82%	Permukiman Perkotaan
Tembalang	1.895,87	2.219,68	4.115,55	46%	54%	Permukiman Perkotaan
Tugu	2.330,10	576,00	2.906,10	80%	20%	Permukiman Perdesaan
Total	20.227,57	19.695,45	39.923,02	51%	49%	Permukiman Perdesaan

Sumber: Analisis Penyusun, 2022

KARAKTERISTIK PERMUKIMAN PERKOTAAN	KARAKTERISTIK PERMUKIMAN PERDESAAN
Banyumanik, Candisari, Gajahmungkur, Gayamsari, Genuk, Pedurungan, Semarang Barat, Semarang Selatan, Semarang Tengah, Semarang Timur, Semarang Utara, Tembalang	Gunungpati, Mijen, Ngaliyan, Tugu, Rencana Reklamasi

Sumber: Analisis Penyusun, 2022

Berdasarkan hasil analisis di atas, diketahui adanya keragaman karakteristik permukiman di Kota Semarang, yaitu permukiman dengan karakteristik permukiman perkotaan dan perdesaan. Permukiman perkotaan ditandai dengan dominasi kawasan terbangun (>50%), dan dapat dijumpai pada 12 Kecamatan di Kota Semarang, sedangkan permukiman perdesaan didominasi dengan kawasan non-terbangun (>50%) yang berada di 4 kecamatan perbatasan dan 1 kawasan reklamasi dengan kondisi eksisting belum terbangun.

b. Klasifikasi Desa Perkotaan dan Perdesaan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 120 Tahun 2020

Kriteria desa perkotaan adalah persyaratan tertentu dalam hal kepadatan penduduk per km², persentase keluarga pertanian, dan keberadaan/ akses ke fasilitas perkotaan, yang dimiliki suatu desa/ kelurahan untuk menentukan status perkotaan suatu desa/ kelurahan.

Fasilitas perkotaan yang dimaksud antara lain adalah:

- 1) Sekolah Taman Kanak-Kanak (TK);
- 2) Sekolah Menengah Pertama;
- 3) Sekolah Menengah Umum;
- 4) Pasar;

- 5) Kelompok Pertokoan;
- 6) Rumah Sakit;
- 7) Hotel/ Bilyar/ Diskotek/ Panti Pijat/ Salon;
- 8) Persentase keluarga yang menggunakan telepon kabel;
- 9) Persentase keluarga yang menggunakan listrik PLN

Penentuan nilai/ skor untuk menetapkan sebagai wilayah perkotaan/ perdesaan atas desa/ kelurahan sebagaimana dimaksud:

- a. Klasifikasi desa perkotaan, apabila dari kepadatan penduduk, persentase keluarga pertanian, dan keberadaan/ akses pada fasilitas perkotaan yang dimiliki mempunyai total nilai/ skor 9 (sembilan) atau lebih; dan
- b. Klasifikasi desa perdesaan, apabila dari kepadatan penduduk, persentase keluarga pertanian, dan keberadaan/ akses pada fasilitas perkotaan yang dimiliki mempunyai total nilai/skor di bawah 9 (sembilan).

Nilai/ skor kepadatan penduduk, persentase keluarga pertanian, dan keberadaan/ akses pada fasilitas perkotaan yang dimiliki ditetapkan sebagai berikut:

Kriteria				Keberadaan/ akses pada fasilitas perkotaan		
Kepadatan Penduduk Per Km2	Nilai/ Skor	Persentase Keluarga Pertanian	Nilai/ Skor	Fasilitas Perkotaan	Kriteria	Nilai/ Skor
< 500	1	> 70	1	a. Sekolah Taman Kanak-Kanak (TK/RA/BA Negeri dan Swasta)	<ul style="list-style-type: none"> • Ada atau ≤ 2,5 km*) • >2,5 Km 	1 0
500-1249	2	50,00-69,99	2	b. Sekolah Menengah Pertama (SMP/MTs Negeri dan Swasta)		
1250-2499	3	30,00-49,99	3	c. Sekolah Menengah Umum (SMA/SMK/MA Negeri dan Swasta)		
2500-3999	4	20,00-29,99	4	d. Pasar (Pasar Permanen dan Semi Permanen)	<ul style="list-style-type: none"> • Ada atau ≤ 2 km*) • > 2 km 	1 0
4000-5999	5	15,00-19,99	5	e. Pertokoan (Pertokoan)		
6000-7499	6	10,00-14,99	6	f. Rumah Sakit (Rumah Sakit dan Rumah Sakit Bersalin)	<ul style="list-style-type: none"> • Ada atau ≤ 5 km*) • > 5 km 	1 0
7500-8499	7	5,00-9,99	7			
>8500	8	<5,00	8	g. Hotel/Bilyar/ Pub/ Diskotek/ Tempat Karaoke/ Salon	<ul style="list-style-type: none"> • Ada • Tidak • Ada 	1 0
				h. Persentase keluarga pengguna telepon		
					<ul style="list-style-type: none"> • ≥ 2,00 • < 2,00 	1 0

Kriteria				Keberadaan/ akses pada fasilitas perkotaan		
Kepadatan Penduduk Per Km ²	Nilai/ Skor	Persentase Keluarga Pertanian	Nilai/ Skor	Fasilitas Perkotaan	Kriteria	Nilai/ Skor
				kabel (Telepon kabel untuk komunikasi/ internet)		
				i. Persentase keluarga pengguna listrik (Listrik PLN)	<ul style="list-style-type: none"> • $\geq 95,00$ • $< 95,00$ 	<p>1</p> <p>0</p>

*) Jarak diukur dari posisi kantor desa/ kelurahan

Sumber: Klasifikasi Desa Perkotaan dan Perdesaan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 120 Tahun 2020

Berdasarkan hasil analisis, diketahui klasifikasi kelurahan di masing-masing kecamatan Kota Semarang yaitu sebagai berikut:

Tabel 2.5 Klasifikasi Desa Perkotaan dan Perdesaan di Kota Semarang Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 120 Tahun 2020

No	Kecamatan	Kelurahan	Klasifikasi
1	Mijen	Cangkiran	Perkotaan
2	Mijen	Bubakan	Perkotaan
3	Mijen	Karangmalang	Perkotaan
4	Mijen	Polaman	Perkotaan
5	Mijen	Purwosari	Perkotaan
6	Mijen	Tambangan	Perkotaan
7	Mijen	Jatisari	Perkotaan
8	Mijen	Mijen	Perkotaan
9	Mijen	Jatibarang	Perkotaan
10	Mijen	Kedungpani	Perkotaan
11	Mijen	Pesantren	Perkotaan
12	Mijen	Ngadirgo	Perkotaan
13	Mijen	Wonolopo	Perkotaan
14	Mijen	Wonoplumbon	Perdesaan
15	Gunungpati	Gunungpati	Perkotaan
16	Gunungpati	Plalangan	Perkotaan
17	Gunungpati	Sumurejo	Perkotaan
18	Gunungpati	Pakintelan	Perkotaan
19	Gunungpati	Mangunsari	Perkotaan
20	Gunungpati	Patemon	Perkotaan
21	Gunungpati	Ngijo	Perkotaan
22	Gunungpati	Nongkosawit	Perkotaan
23	Gunungpati	Cepoko	Perkotaan
24	Gunungpati	Jatirejo	Perkotaan
25	Gunungpati	Kandri	Perkotaan
26	Gunungpati	Pungangan	Perkotaan
27	Gunungpati	Kalisegoro	Perkotaan
28	Gunungpati	Sekaran	Perkotaan
29	Gunungpati	Sukorejo	Perkotaan

No	Kecamatan	Kelurahan	Klasifikasi
30	Gunungpati	Sadeng	Perkotaan
31	Banyumanik	Pudakpayung	Perkotaan
32	Banyumanik	Gedawang	Perkotaan
33	Banyumanik	Jabungan	Perkotaan
34	Banyumanik	Padangsari	Perkotaan
35	Banyumanik	Banyumanik	Perkotaan
36	Banyumanik	Sron dol Wetan	Perkotaan
37	Banyumanik	Pedalangan	Perkotaan
38	Banyumanik	Sumurboto	Perkotaan
39	Banyumanik	Sron dol Kulon	Perkotaan
40	Banyumanik	Tinjomoyo	Perkotaan
41	Banyumanik	Ngesrep	Perkotaan
42	Gajahmungkur	Sampangan	Perkotaan
43	Gajahmungkur	Bendanduwur	Perkotaan
44	Gajahmungkur	Karangrejo	Perkotaan
45	Gajahmungkur	Gajahmungkur	Perkotaan
46	Gajahmungkur	Bendan Ngisor	Perkotaan
47	Gajahmungkur	Petompon	Perkotaan
48	Gajahmungkur	Bendungan	Perkotaan
49	Gajahmungkur	Lempongsari	Perkotaan
50	Semarang Selatan	Bulustalan	Perkotaan
51	Semarang Selatan	Barusari	Perkotaan
52	Semarang Selatan	Randusari	Perkotaan
53	Semarang Selatan	Mugassari	Perkotaan
54	Semarang Selatan	Pleburan	Perkotaan
55	Semarang Selatan	Wonodri	Perkotaan
56	Semarang Selatan	Peterongan	Perkotaan
57	Semarang Selatan	Lamper Kidul	Perkotaan
58	Semarang Selatan	Lamper Lor	Perkotaan
59	Semarang Selatan	Lamper Tengah	Perkotaan
60	Candisari	Jatingaleh	Perkotaan
61	Candisari	Karanganyar Gunung	Perkotaan
62	Candisari	Jomblang	Perkotaan
63	Candisari	Candi	Perkotaan
64	Candisari	Kaliwiru	Perkotaan
65	Candisari	Wonotingal	Perkotaan
66	Candisari	Tegalsari	Perkotaan
67	Tembalang	Rowosari	Perkotaan
68	Tembalang	Meteseh	Perkotaan
69	Tembalang	Kramas	Perkotaan
70	Tembalang	Tembalang	Perkotaan
71	Tembalang	Bulusan	Perkotaan
72	Tembalang	Mangunharjo	Perkotaan
73	Tembalang	Sendangmulyo	Perkotaan
74	Tembalang	Sambiroto	Perkotaan

No	Kecamatan	Kelurahan	Klasifikasi
75	Tembalang	Jangli	Perkotaan
76	Tembalang	Tandang	Perkotaan
77	Tembalang	Kedungmundu	Perkotaan
78	Tembalang	Sendangguwo	Perkotaan
79	Pedurungan	Gemah	Perkotaan
80	Pedurungan	Pedurungan Kidul	Perkotaan
81	Pedurungan	Plamongan Sari	Perkotaan
82	Pedurungan	Penggaron Kidul	Perkotaan
83	Pedurungan	Pedurungan Lor	Perkotaan
84	Pedurungan	Tlogomulyo	Perkotaan
85	Pedurungan	Pedurungan Tengah	Perkotaan
86	Pedurungan	Palebun	Perkotaan
87	Pedurungan	Kalicari	Perkotaan
88	Pedurungan	Tlogosari Kulon	Perkotaan
89	Pedurungan	Tlogosari Wetan	Perkotaan
90	Pedurungan	Muktiharjo Kidul	Perkotaan
91	Genuk	Muktiharjo Lor	Perkotaan
92	Genuk	Gebangsari	Perkotaan
93	Genuk	Genuksari	Perkotaan
94	Genuk	Bangetayu Kulon	Perkotaan
95	Genuk	Bangetayu Wetan	Perkotaan
96	Genuk	Sembungharjo	Perkotaan
97	Genuk	Penggaron Lor	Perkotaan
98	Genuk	Kudu	Perkotaan
99	Genuk	Karangroto	Perkotaan
100	Genuk	Banjardowo	Perkotaan
101	Genuk	Trimulyo	Perkotaan
102	Genuk	Terboyo Wetan	Perkotaan
103	Genuk	Terboyo Kulon	Perkotaan
104	Gayamsari	Pandean Lamper	Perkotaan
105	Gayamsari	Gayamsari	Perkotaan
106	Gayamsari	Siwalan	Perkotaan
107	Gayamsari	Sambirejo	Perkotaan
108	Gayamsari	Sawahbesar	Perkotaan
109	Gayamsari	Kaligawe	Perkotaan
110	Gayamsari	Tambakrejo	Perkotaan
111	Semarang Timur	Karangturi	Perkotaan
112	Semarang Timur	Karangtempel	Perkotaan
113	Semarang Timur	Rejosari	Perkotaan
114	Semarang Timur	Sarirejo	Perkotaan
115	Semarang Timur	Kebonagung	Perkotaan
116	Semarang Timur	Bugangan	Perkotaan
117	Semarang Timur	Mlatiharjo	Perkotaan
118	Semarang Timur	Mlatibaru	Perkotaan
119	Semarang Timur	Rejomulyo	Perkotaan

No	Kecamatan	Kelurahan	Klasifikasi
120	Semarang Timur	Kemijen	Perkotaan
121	Semarang Utara	Bulu Lor	Perkotaan
122	Semarang Utara	Plombokan	Perkotaan
123	Semarang Utara	Panggungkidul	Perkotaan
124	Semarang Utara	Panggung Lor	Perkotaan
125	Semarang Utara	Kuningan	Perkotaan
126	Semarang Utara	Purwosari	Perkotaan
127	Semarang Utara	Dadapsari	Perkotaan
128	Semarang Utara	Bandarharjo	Perkotaan
129	Semarang Utara	Tanjung Mas	Perkotaan
130	Semarang Tengah	Pekunden	Perkotaan
131	Semarang Tengah	Karangkidul	Perkotaan
132	Semarang Tengah	Jagalan	Perkotaan
133	Semarang Tengah	Brumbungan	Perkotaan
134	Semarang Tengah	Miroto	Perkotaan
135	Semarang Tengah	Gabahan	Perkotaan
136	Semarang Tengah	Kranggan	Perkotaan
137	Semarang Tengah	Purwodinatan	Perkotaan
138	Semarang Tengah	Kauman	Perkotaan
139	Semarang Tengah	Bangunharjo	Perkotaan
140	Semarang Tengah	Kembangsari	Perkotaan
141	Semarang Tengah	Pandansari	Perkotaan
142	Semarang Tengah	Sekayu	Perkotaan
143	Semarang Tengah	Pendrikan Kidul	Perkotaan
144	Semarang Tengah	Pendrikan Lor	Perkotaan
145	Semarang Barat	Kembangarum	Perkotaan
146	Semarang Barat	Manyaran	Perkotaan
147	Semarang Barat	Ngemplaksimongan	Perkotaan
148	Semarang Barat	Bongasari	Perkotaan
149	Semarang Barat	Bojongsalaman	Perkotaan
150	Semarang Barat	Cabean	Perkotaan
151	Semarang Barat	Salamanmloyo	Perkotaan
152	Semarang Barat	Gisikdrono	Perkotaan
153	Semarang Barat	Kalibanteng Kidul	Perkotaan
154	Semarang Barat	Kalibanteng Kulon	Perkotaan
155	Semarang Barat	Krapyak	Perkotaan
156	Semarang Barat	Tambak Harjo	Perkotaan
157	Semarang Barat	Tawang Sari	Perkotaan
158	Semarang Barat	Karang Ayu	Perkotaan
159	Semarang Barat	Krobokan	Perkotaan
160	Semarang Barat	Tawangmas	Perkotaan
161	Tugu	Jerakah	Perkotaan
162	Tugu	Tuugrejo	Perkotaan
163	Tugu	Karanganyar	Perkotaan
164	Tugu	Randu Garut	Perkotaan

No	Kecamatan	Kelurahan	Klasifikasi
165	Tugu	Mangkang Wetan	Perkotaan
166	Tugu	Mangunharjo	Perkotaan
167	Tugu	Mangkang Kulon	Perkotaan
168	Ngaliyan	Podorejo	Perkotaan
169	Ngaliyan	Wates	Perkotaan
170	Ngaliyan	Bringin	Perkotaan
171	Ngaliyan	Ngaliyan	Perkotaan
172	Ngaliyan	Bambankerep	Perkotaan
173	Ngaliyan	Kalipancur	Perkotaan
174	Ngaliyan	Purwoyoso	Perkotaan
175	Ngaliyan	Tambakaji	Perkotaan
176	Ngaliyan	Gondoriyo	Perkotaan
177	Ngaliyan	Wonosari	Perkotaan

Sumber: Olahan Klasifikasi Desa Perkotaan dan Perdesaan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pusat Statistik Nomor 120 Tahun 2020

Mengacu pada indikator-indikator tersebut di atas, diketahui hanya terdapat 1 kelurahan di Kota Semarang, yaitu Kelurahan Wonoplumbon Kecamatan Mijen yang termasuk dalam kategori perdesaan.

2.5.3.2 Karakteristik Permukiman Berdasarkan Kekumuhan

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh, tipologi perumahan kumuh dan permukiman kumuh dapat dijelaskan sebagai berikut:

Tabel 2.6 Tipologi Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh

No	Tipologi	Lokasi
1	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di atas air	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di atas air, baik daerah pasang surut, rawa, sungai ataupun laut.
2	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di tepi air	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada tepi badan air (sungai, pantai, danau, waduk dan sebagainya), namun berada di luar Garis Sempadan Badan Air.
3	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di dataran rendah	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran rendah dengan kemiringan lereng < 10%.
4	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di perbukitan	perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang berada di daerah dataran tinggi dengan kemiringan lereng > 10 % dan < 40%
5	perumahan kumuh dan permukiman kumuh di daerah rawan bencana	Perumahan kumuh dan permukiman kumuh yang terletak di daerah rawan bencana alam, khususnya bencana alam tanah longsor, gempa bumi dan banjir.

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 Tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh

Pada tahun 2021, Pemerintah Kota Semarang menetapkan lokasi perumahan dan permukiman kumuh seluas 431,54 Ha yang meliputi 45 (empat puluh lima) kelurahan di 13 (tiga belas) kecamatan melalui SK Walikota Semarang Nomor

050/275 Tahun 2021 tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang. Penetapan lokasi kumuh ditetapkan berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang dengan melibatkan peran serta masyarakat menggunakan Ketentuan Tata Cara Penetapan Lokasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.

Secara detail, SK Kumuh Kota Semarang dijabarkan menjadi 8 (delapan) keputusan, yaitu:

- KESATU : Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang.
- KEDUA : Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud Diktum KESATU dengan Daftar Lokasi, Peta Sebaran lokasi, dan Buku Profil Lokasi sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang tidak terpisahkan dari Keputusan ini.
- KETIGA : Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud Diktum KESATU merupakan satuan perumahan dan permukiman dalam lingkup wilayah Kota Semarang yang dinilai tidak laik huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
- KEEMPAT : Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud Diktum KESATU ditetapkan berdasarkan hasil pendataan yang dilakukan oleh Pemkot Semarang dengan melibatkan peran masyarakat menggunakan Ketentuan Tata cara Penetapan Lokasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 14/PRT/M/2018 tentang Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.
- KELIMA : Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud Diktum KESATU ditetapkan sebagai dasar penyusunan Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh di Kota Semarang yang merupakan komitmen Pemda dalam mendukung Program Nasional Pengentasan Permukiman Kumuh, termasuk dalam hal ini Target Nasional Permukiman Tanpa Kumuh.

KEENAM : Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh sebagaimana dimaksud Diktum KESATU meliputi 45 kelurahan di 13 kecamatan, dengan luas total sebesar 431,54 Ha.

KETUJUH : Berdasarkan Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang ini, maka Pemkot Semarang berkomitmen untuk melaksanakan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh secara tuntas dan berkelanjutan sebagai prioritas pembangunan daerah dalam bidang perumahan dan permukiman, bersama-sama dengan Pemprov dan Pemerintah.

KEDELAPAN : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Lokasi perumahan dan permukiman kumuh meliputi 45 (empat puluh lima) kelurahan di 13 (tiga belas) kecamatan, dengan luas total sebesar 431, 54 Ha (empat ratus tiga puluh satu koma lima puluh empat hektar). Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh di Kota Semarang menjadi acuan prioritas pembangunan daerah dalam bidang perumahan dan permukiman bersama pemerintah provinsi dan pusat.

Tabel 2.7 Sebaran Lokasi Permukiman dan Perumahan Kumuh Berdasarkan Keputusan Walikota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
1	Jabungan	3,55	1 / I	Jabungan	Banyumanik	198	<150 jiwa/Ha
2	Jabungan	2,59	2 / II	Jabungan	Banyumanik	147	<150 jiwa/Ha
3	Jabungan	1,11	2 / IV	Jabungan	Banyumanik	143	<150 jiwa/Ha
4	Jabungan	1,38	2 / V	Jabungan	Banyumanik	120	<150 jiwa/Ha
5	Jabungan	3,10	3 / II	Jabungan	Banyumanik	208	<150 jiwa/Ha
6	Jabungan	2,78	3 / III	Jabungan	Banyumanik	141	<150 jiwa/Ha
7	Jabungan	0,92	3 / IV	Jabungan	Banyumanik	108	<150 jiwa/Ha
8	Jabungan	1,14	3 / V	Jabungan	Banyumanik	70	<150 jiwa/Ha
9	Jabungan	1,93	4 / V	Jabungan	Banyumanik	16	<150 jiwa/Ha
10	Bangetayu Kulon	0,64	5 / VIII	Bangetayu Kulon	Genuk	146	>200 jiwa/Ha
11	Bangetayu Kulon	0,86	6 / VIII	Bangetayu Kulon	Genuk	178	>200 jiwa/Ha
12	Bangetayu Wetan	8,35	5 / IV	Bangetayu Wetan	Genuk	260	<150 jiwa/Ha
13	Karangroto	2,47	2 / VIII	Karangroto	Genuk	317	<150 jiwa/Ha
14	Karangroto	1,90	6 / VIII	Karangroto	Genuk	310	151-200 Jiwa/Ha
15	Karangroto	0,68	8 / VIII	Karangroto	Genuk	56	<150 jiwa/Ha
16	Kudu	1,69	6 / VII	Kudu	Genuk	97	<150 jiwa/Ha
17	Kudu	3,37	7 / VII	Kudu	Genuk	140	<150 jiwa/Ha
18	Kudu	1,34	10 / VII	Kudu	Genuk	133	<150 jiwa/Ha
19	Banjardowo	1,10	1 / II	Banjardowo	Genuk	111	<150 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
20	Banjardowo	2,40	1 / IV	Banjardowo	Genuk	256	<150 jiwa/Ha
21	Banjardowo	1,84	2 / II	Banjardowo	Genuk	152	<150 jiwa/Ha
22	Banjardowo	1,24	2 / IV	Banjardowo	Genuk	122	<150 jiwa/Ha
23	Banjardowo	3,24	3 / II	Banjardowo	Genuk	268	<150 jiwa/Ha
24	Banjardowo	2,28	3 / IV	Banjardowo	Genuk	163	<150 jiwa/Ha
25	Banjardowo	2,10	4 / II	Banjardowo	Genuk	144	<150 jiwa/Ha
26	Banjardowo	2,45	4 / IV	Banjardowo	Genuk	195	<150 jiwa/Ha
27	Banjardowo	0,77	5 / II	Banjardowo	Genuk	75	<150 jiwa/Ha
28	Banjardowo	1,77	5 / IV	Banjardowo	Genuk	205	<150 jiwa/Ha
29	Banjardowo	1,00	6 / II	Banjardowo	Genuk	177	151-200 Jiwa/Ha
30	Banjardowo	2,32	6 / IV	Banjardowo	Genuk	223	<150 jiwa/Ha
31	Banjardowo	1,32	7 / II	Banjardowo	Genuk	120	<150 jiwa/Ha
32	Banjardowo	0,78	7 / IV	Banjardowo	Genuk	110	<150 jiwa/Ha
33	Banjardowo	1,11	8 / IV	Banjardowo	Genuk	129	<150 jiwa/Ha
34	Banjardowo	2,43	9 / IV	Banjardowo	Genuk	184	<150 jiwa/Ha
35	Trimulyo	1,49	4 / II	Trimulyo	Genuk	200	<150 jiwa/Ha
36	Trimulyo	0,27	5 / IV	Trimulyo	Genuk	97	>200 jiwa/Ha
37	Trimulyo	0,27	6 / IV	Trimulyo	Genuk	100	>200 jiwa/Ha
38	Muktiharjo Kidul	0,39	1 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	220	>200 jiwa/Ha
39	Muktiharjo Kidul	0,26	2 / X	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	128	>200 jiwa/Ha
40	Muktiharjo Kidul	0,72	2 / XI	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	180	>200 jiwa/Ha
41	Muktiharjo Kidul	0,47	2 / XXIII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	93	151-200 Jiwa/Ha
42	Muktiharjo Kidul	0,98	3 / VIII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	217	>200 jiwa/Ha
43	Muktiharjo Kidul	0,26	3 / IX	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	174	>200 jiwa/Ha
44	Muktiharjo Kidul	0,80	3 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	314	>200 jiwa/Ha
45	Muktiharjo Kidul	0,35	4 / IX	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	123	>200 jiwa/Ha
46	Muktiharjo Kidul	0,20	4 / X	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	113	>200 jiwa/Ha
47	Muktiharjo Kidul	0,54	4 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	230	>200 jiwa/Ha
48	Muktiharjo Kidul	0,26	5 / X	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	68	>200 jiwa/Ha
49	Muktiharjo Kidul	1,32	5 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	187	<150 jiwa/Ha
50	Muktiharjo Kidul	0,08	6 / IX	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	144	>200 jiwa/Ha
51	Muktiharjo Kidul	0,40	6 / XI	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	133	>200 jiwa/Ha
52	Muktiharjo Kidul	1,40	6 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	146	<150 jiwa/Ha
53	Muktiharjo Kidul	0,21	8 / VIII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	94	>200 jiwa/Ha
54	Tawangmas	0,64	1 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	288	>200 jiwa/Ha
55	Tawangmas	1,12	2 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	194	151-200 Jiwa/Ha
56	Tawangmas	0,53	3 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	191	>200 jiwa/Ha
57	Tawangmas	0,31	4 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	238	>200 jiwa/Ha
58	Kemijen	0,53	1 / IV	Kemijen	Semarang Timur	132	>200 jiwa/Ha
59	Kemijen	0,72	1 / VI	Kemijen	Semarang Timur	216	>200 jiwa/Ha
60	Kemijen	0,38	1 / VII	Kemijen	Semarang Timur	477	>200 jiwa/Ha
61	Kemijen	0,28	1 / X	Kemijen	Semarang Timur	120	>200 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
62	Kemijen	1,11	2 / IV	Kemijen	Semarang Timur	119	<150 jiwa/Ha
63	Kemijen	0,64	2 / VI	Kemijen	Semarang Timur	252	>200 jiwa/Ha
64	Kemijen	0,17	2 / X	Kemijen	Semarang Timur	103	>200 jiwa/Ha
65	Kemijen	0,29	3 / V	Kemijen	Semarang Timur	163	>200 jiwa/Ha
66	Kemijen	1,06	4 / V	Kemijen	Semarang Timur	284	>200 jiwa/Ha
67	Kemijen	0,36	4 / VIII	Kemijen	Semarang Timur	97	>200 jiwa/Ha
68	Kemijen	0,92	5 / V	Kemijen	Semarang Timur	171	151-200 Jiwa/Ha
69	Kemijen	0,48	6 / V	Kemijen	Semarang Timur	192	>200 jiwa/Ha
70	Kemijen	0,37	6 / VIII	Kemijen	Semarang Timur	88	>200 jiwa/Ha
71	Kemijen	0,41	6 / X	Kemijen	Semarang Timur	158	>200 jiwa/Ha
72	Kemijen	0,66	10 / V	Kemijen	Semarang Timur	116	151-200 Jiwa/Ha
73	Kemijen	0,62	11 / V	Kemijen	Semarang Timur	186	>200 jiwa/Ha
74	Bandarharjo	0,21	1 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	198	>200 jiwa/Ha
75	Bandarharjo	0,51	1 / V	Bandarharjo	Semarang Utara	124	>200 jiwa/Ha
76	Bandarharjo	0,26	2 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	281	>200 jiwa/Ha
77	Bandarharjo	0,36	3 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	138	>200 jiwa/Ha
78	Bandarharjo	0,53	4 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	186	>200 jiwa/Ha
79	Bandarharjo	0,33	6 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	133	>200 jiwa/Ha
80	Bandarharjo	0,20	7 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	144	>200 jiwa/Ha
81	Bandarharjo	0,65	8 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	254	>200 jiwa/Ha
82	Bandarharjo	0,31	8 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	91	>200 jiwa/Ha
83	Bandarharjo	0,22	8 / V	Bandarharjo	Semarang Utara	188	>200 jiwa/Ha
84	Bandarharjo	0,23	11 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	137	>200 jiwa/Ha
85	Bandarharjo	0,45	12 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	154	>200 jiwa/Ha
86	Dadapsari	0,73	1 / II	Dadapsari	Semarang Utara	94	<150 jiwa/Ha
87	Dadapsari	0,23	1 / III	Dadapsari	Semarang Utara	119	>200 jiwa/Ha
88	Dadapsari	0,29	1 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	104	>200 jiwa/Ha
89	Dadapsari	1,10	1 / V	Dadapsari	Semarang Utara	119	<150 jiwa/Ha
90	Dadapsari	0,53	1 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	44	<150 jiwa/Ha
91	Dadapsari	0,26	1 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	117	>200 jiwa/Ha
92	Dadapsari	0,71	1 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	109	151-200 Jiwa/Ha
93	Dadapsari	0,17	1 / X	Dadapsari	Semarang Utara	98	>200 jiwa/Ha
94	Dadapsari	0,28	2 / II	Dadapsari	Semarang Utara	114	>200 jiwa/Ha
95	Dadapsari	0,13	2 / III	Dadapsari	Semarang Utara	70	>200 jiwa/Ha
96	Dadapsari	0,31	2 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	71	>200 jiwa/Ha
97	Dadapsari	1,12	2 / V	Dadapsari	Semarang Utara	106	<150 jiwa/Ha
98	Dadapsari	0,52	2 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	107	>200 jiwa/Ha
99	Dadapsari	0,67	2 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	97	<150 jiwa/Ha
100	Dadapsari	1,10	3 / I	Dadapsari	Semarang Utara	89	<150 jiwa/Ha
101	Dadapsari	0,22	3 / II	Dadapsari	Semarang Utara	132	>200 jiwa/Ha
102	Dadapsari	0,40	3 / III	Dadapsari	Semarang Utara	130	>200 jiwa/Ha
103	Dadapsari	0,20	3 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	81	>200 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
104	Dadapsari	0,92	3 / V	Dadapsari	Semarang Utara	77	<150 jiwa/Ha
105	Dadapsari	0,40	3 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	107	>200 jiwa/Ha
106	Dadapsari	0,49	3 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	159	>200 jiwa/Ha
107	Dadapsari	0,55	3 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	36	<150 jiwa/Ha
108	Dadapsari	0,97	3 / X	Dadapsari	Semarang Utara	108	<150 jiwa/Ha
109	Dadapsari	0,58	4 / I	Dadapsari	Semarang Utara	130	>200 jiwa/Ha
110	Dadapsari	0,34	4 / II	Dadapsari	Semarang Utara	60	151-200 Jiwa/Ha
111	Dadapsari	0,70	4 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	127	151-200 Jiwa/Ha
112	Dadapsari	0,88	4 / V	Dadapsari	Semarang Utara	130	<150 jiwa/Ha
113	Dadapsari	0,27	4 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	91	>200 jiwa/Ha
114	Dadapsari	0,54	4 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	81	151-200 Jiwa/Ha
115	Dadapsari	0,53	4 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	108	>200 jiwa/Ha
116	Dadapsari	0,68	4 / X	Dadapsari	Semarang Utara	77	<150 jiwa/Ha
117	Dadapsari	0,45	5 / I	Dadapsari	Semarang Utara	129	>200 jiwa/Ha
118	Dadapsari	0,40	5 / II	Dadapsari	Semarang Utara	73	151-200 Jiwa/Ha
119	Dadapsari	0,85	5 / V	Dadapsari	Semarang Utara	101	<150 jiwa/Ha
120	Dadapsari	0,33	5 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	89	>200 jiwa/Ha
121	Dadapsari	1,95	5 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	145	<150 jiwa/Ha
122	Dadapsari	0,43	6 / I	Dadapsari	Semarang Utara	216	>200 jiwa/Ha
123	Dadapsari	0,68	6 / II	Dadapsari	Semarang Utara	113	151-200 Jiwa/Ha
124	Dadapsari	0,08	6 / III	Dadapsari	Semarang Utara	91	>200 jiwa/Ha
125	Dadapsari	0,56	6 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	78	<150 jiwa/Ha
126	Dadapsari	0,74	6 / V	Dadapsari	Semarang Utara	171	>200 jiwa/Ha
127	Dadapsari	0,37	6 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	64	151-200 Jiwa/Ha
128	Dadapsari	0,48	7 / II	Dadapsari	Semarang Utara	251	>200 jiwa/Ha
129	Dadapsari	0,56	7 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	68	<150 jiwa/Ha
130	Dadapsari	0,37	9 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	135	>200 jiwa/Ha
131	Dadapsari	0,24	10 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	246	>200 jiwa/Ha
132	Kuningan	0,97	1 / I	Kuningan	Semarang Utara	201	>200 jiwa/Ha
133	Kuningan	1,29	1 / III	Kuningan	Semarang Utara	389	>200 jiwa/Ha
134	Kuningan	0,24	2 / I	Kuningan	Semarang Utara	121	>200 jiwa/Ha
135	Kuningan	0,91	2 / III	Kuningan	Semarang Utara	242	>200 jiwa/Ha
136	Kuningan	0,43	3 / I	Kuningan	Semarang Utara	132	>200 jiwa/Ha
137	Kuningan	1,09	3 / III	Kuningan	Semarang Utara	169	151-200 Jiwa/Ha
138	Kuningan	1,09	3 / X	Kuningan	Semarang Utara	170	151-200 Jiwa/Ha
139	Kuningan	0,75	4 / I	Kuningan	Semarang Utara	198	>200 jiwa/Ha
140	Kuningan	0,42	4 / III	Kuningan	Semarang Utara	125	>200 jiwa/Ha
141	Kuningan	0,29	5 / I	Kuningan	Semarang Utara	213	>200 jiwa/Ha
142	Kuningan	0,59	5 / III	Kuningan	Semarang Utara	118	151-200 Jiwa/Ha
143	Kuningan	0,98	6 / I	Kuningan	Semarang Utara	201	>200 jiwa/Ha
144	Kuningan	0,38	6 / III	Kuningan	Semarang Utara	235	>200 jiwa/Ha
145	Kuningan	0,68	7 / I	Kuningan	Semarang Utara	227	>200 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
146	Kuningan	0,49	7 / III	Kuningan	Semarang Utara	222	>200 jiwa/Ha
147	Kuningan	1,16	7 / X	Kuningan	Semarang Utara	193	151-200 Jiwa/Ha
148	Kuningan	0,67	8 / I	Kuningan	Semarang Utara	166	>200 jiwa/Ha
149	Kuningan	0,23	8 / II	Kuningan	Semarang Utara	174	>200 jiwa/Ha
150	Kuningan	0,41	9 / I	Kuningan	Semarang Utara	144	>200 jiwa/Ha
151	Kuningan	0,62	10 / I	Kuningan	Semarang Utara	145	>200 jiwa/Ha
152	Kuningan	0,41	11 / I	Kuningan	Semarang Utara	156	>200 jiwa/Ha
153	Tanjungmas	0,57	1 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	193	>200 jiwa/Ha
154	Tanjungmas	0,43	1 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	308	>200 jiwa/Ha
155	Tanjungmas	0,67	2 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	105	151-200 Jiwa/Ha
156	Tanjungmas	0,50	2 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	340	>200 jiwa/Ha
157	Tanjungmas	0,52	3 / II	Tanjungmas	Semarang Utara	195	>200 jiwa/Ha
158	Tanjungmas	0,41	3 / IV	Tanjungmas	Semarang Utara	250	>200 jiwa/Ha
159	Tanjungmas	0,83	3 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	177	>200 jiwa/Ha
160	Tanjungmas	0,22	3 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	294	>200 jiwa/Ha
161	Tanjungmas	0,45	3 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	531	>200 jiwa/Ha
162	Tanjungmas	0,44	4 / VIII	Tanjungmas	Semarang Utara	199	>200 jiwa/Ha
163	Tanjungmas	0,54	4 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	98	151-200 Jiwa/Ha
164	Tanjungmas	0,90	4 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	349	>200 jiwa/Ha
165	Tanjungmas	0,31	4 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	301	>200 jiwa/Ha
166	Tanjungmas	1,00	5 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	317	>200 jiwa/Ha
167	Tanjungmas	0,84	5 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	158	151-200 Jiwa/Ha
168	Tanjungmas	0,60	5 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	157	>200 jiwa/Ha
169	Tanjungmas	1,24	5 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	306	>200 jiwa/Ha
170	Tanjungmas	1,20	6 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	244	>200 jiwa/Ha
171	Tanjungmas	0,45	6 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	191	>200 jiwa/Ha
172	Tanjungmas	0,66	7 / VI	Tanjungmas	Semarang Utara	232	>200 jiwa/Ha
173	Tanjungmas	0,13	7 / VIII	Tanjungmas	Semarang Utara	132	>200 jiwa/Ha
174	Tanjungmas	1,14	7 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	293	>200 jiwa/Ha
175	Tanjungmas	0,43	7 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	271	>200 jiwa/Ha
176	Tanjungmas	0,12	8 / II	Tanjungmas	Semarang Utara	205	>200 jiwa/Ha
177	Tanjungmas	0,33	8 / IV	Tanjungmas	Semarang Utara	229	>200 jiwa/Ha
178	Tanjungmas	0,25	8 / VI	Tanjungmas	Semarang Utara	119	>200 jiwa/Ha
179	Tanjungmas	0,78	8 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	138	151-200 Jiwa/Ha
180	Tanjungmas	0,09	9 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	229	>200 jiwa/Ha
181	Tanjungmas	0,77	9 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	271	>200 jiwa/Ha
182	Tanjungmas	0,53	10 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	236	>200 jiwa/Ha
183	Plombokan	0,47	1 / III	Plombokan	Semarang Utara	145	>200 jiwa/Ha
184	Plombokan	2,41	2 / V	Plombokan	Semarang Utara	196	<150 jiwa/Ha
185	Plombokan	0,14	6 / V	Plombokan	Semarang Utara	143	>200 jiwa/Ha
186	Plombokan	0,94	10 / III	Plombokan	Semarang Utara	149	151-200 Jiwa/Ha
187	Plombokan	0,87	11 / III	Plombokan	Semarang Utara	214	>200 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
188	Bulu Lor	0,82	6 / X	Bulu Lor	Semarang Utara	138	151-200 Jiwa/Ha
189	Bulu Lor	0,53	7 / X	Bulu Lor	Semarang Utara	97	151-200 Jiwa/Ha
190	Bulu Lor	0,50	8 / X	Bulu Lor	Semarang Utara	109	>200 jiwa/Ha
191	Panggung Kidul	0,31	1 / I	Panggung Kidul	Semarang Utara	153	>200 jiwa/Ha
192	Panggung Kidul	0,82	1 / III	Panggung Kidul	Semarang Utara	70	<150 jiwa/Ha
193	Panggung Kidul	0,52	2 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	161	>200 jiwa/Ha
194	Panggung Kidul	0,46	3 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	83	151-200 Jiwa/Ha
195	Panggung Kidul	0,68	5 / I	Panggung Kidul	Semarang Utara	89	<150 jiwa/Ha
196	Panggung Kidul	0,65	6 / I	Panggung Kidul	Semarang Utara	138	>200 jiwa/Ha
197	Panggung Kidul	0,91	6 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	59	<150 jiwa/Ha
198	Panggung Kidul	1,12	9 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	145	<150 jiwa/Ha
199	Purwosari	0,10	1 / III	Purwosari	Semarang Utara	125	>200 jiwa/Ha
200	Purwosari	0,22	2 / II	Purwosari	Semarang Utara	84	>200 jiwa/Ha
201	Purwosari	0,65	3 / III	Purwosari	Semarang Utara	140	>200 jiwa/Ha
202	Purwosari	0,60	7 / III	Purwosari	Semarang Utara	134	>200 jiwa/Ha
203	Purwosari	0,63	9 / II	Purwosari	Semarang Utara	90	<150 jiwa/Ha
204	Purwosari	0,64	9 / III	Purwosari	Semarang Utara	85	<150 jiwa/Ha
205	Kedungmundu	3,46	3 / V	Kedungmundu	Tembalang	169	<150 jiwa/Ha
206	Kedungmundu	9,84	4 / V	Kedungmundu	Tembalang	138	<150 jiwa/Ha
207	Rowosari	2,80	1 / V	Rowosari	Tembalang	225	<150 jiwa/Ha
208	Rowosari	3,04	2 / V	Rowosari	Tembalang	184	<150 jiwa/Ha
209	Rowosari	3,74	3 / IV	Rowosari	Tembalang	418	<150 jiwa/Ha
210	Rowosari	2,44	5 / IV	Rowosari	Tembalang	274	<150 jiwa/Ha
211	Rowosari	1,74	5 / V	Rowosari	Tembalang	237	<150 jiwa/Ha
212	Meteseh	1,46	1 / IV	Meteseh	Tembalang	210	<150 jiwa/Ha
213	Meteseh	4,25	2 / IV	Meteseh	Tembalang	216	<150 jiwa/Ha
214	Mangkang Wetan	0,48	1 / II	Mangkang Wetan	Tugu	100	>200 jiwa/Ha
215	Mangkang Wetan	0,46	1 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	88	151-200 Jiwa/Ha
216	Mangkang Wetan	0,33	1 / VII	Mangkang Wetan	Tugu	130	>200 jiwa/Ha
217	Mangkang Wetan	1,34	1 / V	Mangkang Wetan	Tugu	271	>200 jiwa/Ha
218	Mangkang Wetan	0,46	2 / II	Mangkang Wetan	Tugu	88	151-200 Jiwa/Ha
219	Mangkang Wetan	1,13	2 / V	Mangkang Wetan	Tugu	171	151-200 Jiwa/Ha
220	Mangkang Wetan	0,27	2 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	98	>200 jiwa/Ha
221	Mangkang Wetan	0,47	3 / V	Mangkang Wetan	Tugu	180	>200 jiwa/Ha
222	Mangkang Wetan	0,30	3 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	81	>200 jiwa/Ha
223	Mangkang Wetan	0,91	4 / V	Mangkang Wetan	Tugu	132	<150 jiwa/Ha
224	Mangkang Wetan	0,47	4 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	72	151-200 Jiwa/Ha
225	Mangkang Wetan	0,34	5 / V	Mangkang Wetan	Tugu	97	>200 jiwa/Ha
226	Mangkang Wetan	0,50	5 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	173	>200 jiwa/Ha
227	Mangkang Wetan	0,58	6 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	120	>200 jiwa/Ha
228	Mangunharjo	1,25	1 / I	Mangunharjo	Tugu	118	<150 jiwa/Ha
229	Mangunharjo	0,42	2 / I	Mangunharjo	Tugu	93	>200 jiwa/Ha

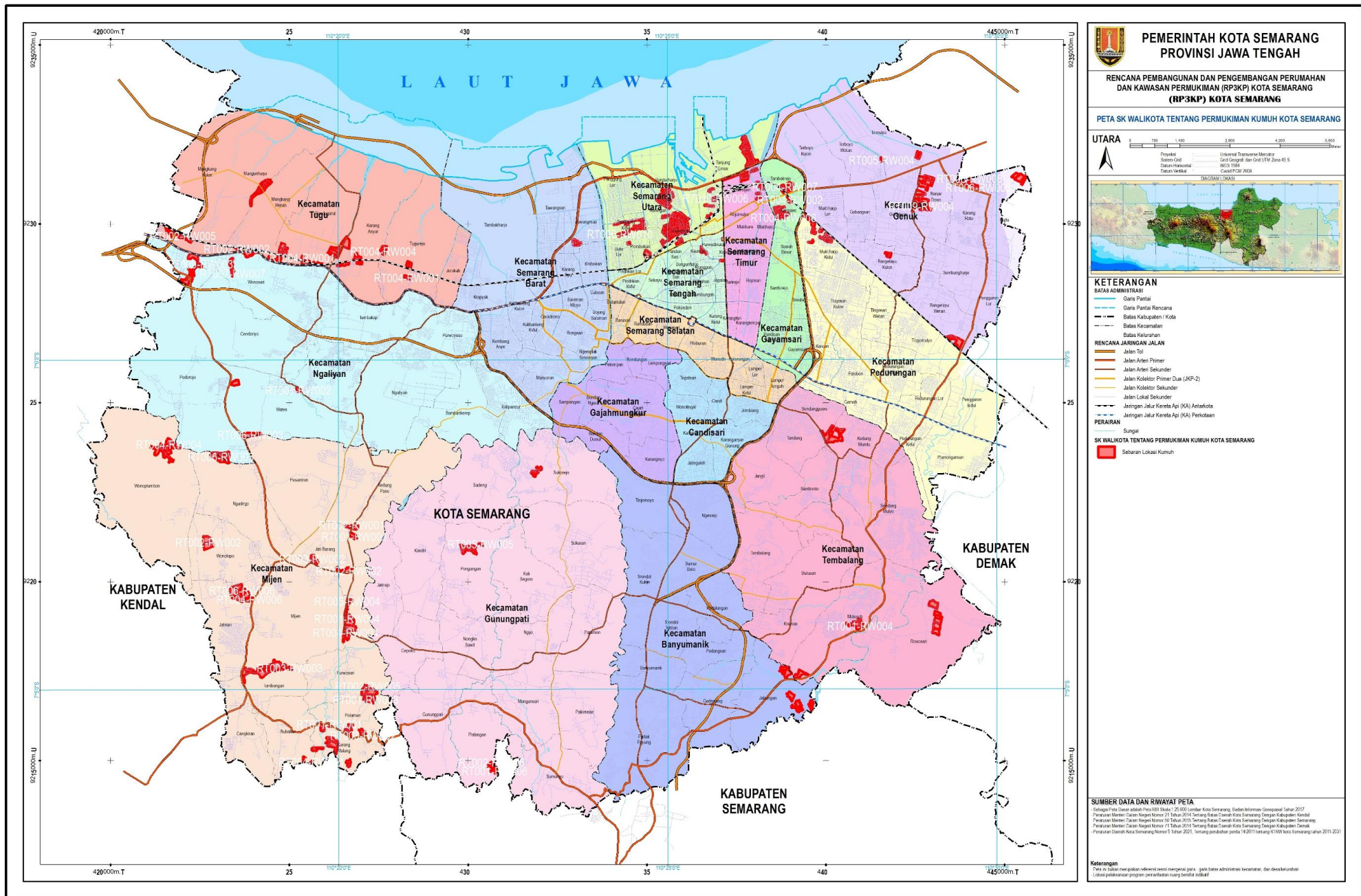
No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
230	Mangunharjo	0,87	3 / I	Mangunharjo	Tugu	175	>200 jiwa/Ha
231	Tugurejo	1,43	4 / I	Tugurejo	Tugu	108	<150 jiwa/Ha
232	Tugurejo	1,48	4 / IV	Tugurejo	Tugu	142	<150 jiwa/Ha
233	Tugurejo	0,97	5 / IV	Tugurejo	Tugu	117	<150 jiwa/Ha
234	Tugurejo	1,02	6 / I	Tugurejo	Tugu	117	<150 jiwa/Ha
235	Tugurejo	1,29	11 / I	Tugurejo	Tugu	225	151-200 Jiwa/Ha
236	Karanganyar	2,32	1 / I	Karanganyar	Tugu	221	<150 jiwa/Ha
237	Karanganyar	2,36	2 / I	Karanganyar	Tugu	190	<150 jiwa/Ha
238	Karanganyar	2,43	3 / I	Karanganyar	Tugu	217	<150 jiwa/Ha
239	Karanganyar	2,15	4 / I	Karanganyar	Tugu	268	<150 jiwa/Ha
240	Karanganyar	4,21	6 / I	Karanganyar	Tugu	149	<150 jiwa/Ha
241	Karanganyar	0,51	1 / II	Karanganyar	Tugu	88	151-200 Jiwa/Ha
242	Karanganyar	1,93	1 / III	Karanganyar	Tugu	178	<150 jiwa/Ha
243	Karanganyar	2,14	5 / III	Karanganyar	Tugu	166	<150 jiwa/Ha
244	Karanganyar	1,21	8 / III	Karanganyar	Tugu	106	<150 jiwa/Ha
245	Mangkang Kulon	1,27	1 / V	Mangkang Kulon	Tugu	137	<150 jiwa/Ha
246	Mangkang Kulon	1,40	2 / V	Mangkang Kulon	Tugu	196	<150 jiwa/Ha
247	Mangkang Kulon	1,77	3 / V	Mangkang Kulon	Tugu	97	<150 jiwa/Ha
248	Mangkang Kulon	1,93	4 / V	Mangkang Kulon	Tugu	214	<150 jiwa/Ha
249	Randugarut	0,52	1 / I	Randugarut	Tugu	111	>200 jiwa/Ha
250	Randugarut	2,94	1 / II	Randugarut	Tugu	158	<150 jiwa/Ha
251	Randugarut	1,10	2 / I	Randugarut	Tugu	174	151-200 Jiwa/Ha
252	Randugarut	0,67	2 / II	Randugarut	Tugu	170	>200 jiwa/Ha
253	Randugarut	0,84	3 / I	Randugarut	Tugu	297	>200 jiwa/Ha
254	Randugarut	1,10	3 / II	Randugarut	Tugu	232	>200 jiwa/Ha
255	Randugarut	5,22	4 / I	Randugarut	Tugu	188	<150 jiwa/Ha
256	Randugarut	1,51	4 / II	Randugarut	Tugu	231	151-200 Jiwa/Ha
257	Polaman	2,17	1 / II	Polaman	Mijen	192	<150 jiwa/Ha
258	Polaman	1,45	3 / III	Polaman	Mijen	145	<150 jiwa/Ha
259	Polaman	1,10	1 / III	Polaman	Mijen	140	<150 jiwa/Ha
260	Polaman	2,26	2 / II	Polaman	Mijen	263	<150 jiwa/Ha
261	Polaman	2,28	2 / III	Polaman	Mijen	187	<150 jiwa/Ha
262	Polaman	2,28	3 / II	Polaman	Mijen	259	<150 jiwa/Ha
263	Wonolopo	3,34	1 / II	Wonolopo	Mijen	194	<150 jiwa/Ha
264	Wonolopo	1,49	2 / II	Wonolopo	Mijen	129	<150 jiwa/Ha
265	Wonolopo	2,54	3 / II	Wonolopo	Mijen	125	<150 jiwa/Ha
266	Wonolopo	2,27	6 / VI	Wonolopo	Mijen	177	<150 jiwa/Ha
267	Wonolopo	2,32	7 / VI	Wonolopo	Mijen	165	<150 jiwa/Ha
268	Jatibarang	1,00	1 / IV	Jatibarang	Mijen	198	151-200 Jiwa/Ha
269	Jatibarang	3,29	2 / II	Jatibarang	Mijen	197	<150 jiwa/Ha
270	Jatibarang	3,00	2 / IV	Jatibarang	Mijen	132	<150 jiwa/Ha
271	Jatibarang	2,66	3 / II	Jatibarang	Mijen	163	<150 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
272	Jatibarang	3,86	3 / IV	Jatibarang	Mijen	223	<150 jiwa/Ha
273	Jatibarang	2,73	4 / IV	Jatibarang	Mijen	114	<150 jiwa/Ha
274	Jatibarang	4,27	5 / IV	Jatibarang	Mijen	251	<150 jiwa/Ha
275	Jatibarang	1,50	6 / IV	Jatibarang	Mijen	142	<150 jiwa/Ha
276	Jatibarang	3,31	7 / IV	Jatibarang	Mijen	264	<150 jiwa/Ha
277	Karangmalang	2,57	1 / I	Karangmalang	Mijen	197	<150 jiwa/Ha
278	Karangmalang	2,23	2 / I	Karangmalang	Mijen	194	<150 jiwa/Ha
279	Karangmalang	1,76	2 / II	Karangmalang	Mijen	123	<150 jiwa/Ha
280	Karangmalang	2,23	3 / I	Karangmalang	Mijen	219	<150 jiwa/Ha
281	Karangmalang	4,18	3 / II	Karangmalang	Mijen	202	<150 jiwa/Ha
282	Karangmalang	1,20	4 / I	Karangmalang	Mijen	153	<150 jiwa/Ha
283	Karangmalang	1,44	4 / II	Karangmalang	Mijen	208	<150 jiwa/Ha
284	Kedungpane	2,00	1 / I	Kedungpane	Mijen	145	<150 jiwa/Ha
285	Kedungpane	2,74	2 / I	Kedungpane	Mijen	161	<150 jiwa/Ha
286	Ngadirgo	1,60	1 / III	Ngadirgo	Mijen	189	<150 jiwa/Ha
287	Ngadirgo	1,87	2 / III	Ngadirgo	Mijen	135	<150 jiwa/Ha
288	Ngadirgo	2,18	3 / III	Ngadirgo	Mijen	234	<150 jiwa/Ha
289	Ngadirgo	1,72	4 / III	Ngadirgo	Mijen	115	<150 jiwa/Ha
290	Ngadirgo	2,40	5 / III	Ngadirgo	Mijen	201	<150 jiwa/Ha
291	Ngadirgo	1,20	6 / III	Ngadirgo	Mijen	151	<150 jiwa/Ha
292	Purwosari	2,62	1 / V	Purwosari	Mijen	157	<150 jiwa/Ha
293	Purwosari	1,26	2 / V	Purwosari	Mijen	152	<150 jiwa/Ha
294	Purwosari	4,37	3 / V	Purwosari	Mijen	305	<150 jiwa/Ha
295	Tambangan	7,40	1 / III	Tambangan	Mijen	205	<150 jiwa/Ha
296	Tambangan	5,18	3 / II	Tambangan	Mijen	276	<150 jiwa/Ha
297	Tambangan	3,21	1 / II	Tambangan	Mijen	292	<150 jiwa/Ha
298	Tambangan	1,90	2 / II	Tambangan	Mijen	269	<150 jiwa/Ha
299	Tambangan	1,93	3 / III	Tambangan	Mijen	201	<150 jiwa/Ha
300	Wonoplumbon	2,08	1 / IV	Wonoplumbon	Mijen	202	<150 jiwa/Ha
301	Wonoplumbon	1,56	2 / IV	Wonoplumbon	Mijen	124	<150 jiwa/Ha
302	Wonoplumbon	1,92	3 / IV	Wonoplumbon	Mijen	149	<150 jiwa/Ha
303	Wonoplumbon	1,18	4 / IV	Wonoplumbon	Mijen	95	<150 jiwa/Ha
304	Wonoplumbon	1,49	5 / IV	Wonoplumbon	Mijen	138	<150 jiwa/Ha
305	Wonoplumbon	2,87	6 / IV	Wonoplumbon	Mijen	126	<150 jiwa/Ha
306	Wonoplumbon	3,87	7 / IV	Wonoplumbon	Mijen	131	<150 jiwa/Ha
307	Jagalan	0,19	3 / VII	Jagalan	Semarang Tengah	166	>200 jiwa/Ha
308	Jagalan	0,21	4 / VII	Jagalan	Semarang Tengah	90	>200 jiwa/Ha
309	Kauman	0,73	1 / IV	Kauman	Semarang Tengah	227	>200 jiwa/Ha
310	Kauman	0,11	2 / V	Kauman	Semarang Tengah	103	>200 jiwa/Ha
311	Kauman	0,10	4 / IV	Kauman	Semarang Tengah	85	>200 jiwa/Ha
312	Kauman	0,34	2 / IV	Kauman	Semarang Tengah	159	>200 jiwa/Ha
313	Kauman	0,12	3 / IV	Kauman	Semarang Tengah	96	>200 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
314	Kaligawe	0,24	1 / III	Kaligawe	Gayamsari	82	>200 jiwa/Ha
315	Kaligawe	0,60	1 / IV	Kaligawe	Gayamsari	158	>200 jiwa/Ha
316	Kaligawe	0,50	1 / V	Kaligawe	Gayamsari	155	>200 jiwa/Ha
317	Kaligawe	0,41	1 / VI	Kaligawe	Gayamsari	121	>200 jiwa/Ha
318	Kaligawe	0,90	2 / III	Kaligawe	Gayamsari	102	<150 jiwa/Ha
319	Kaligawe	0,67	2 / V	Kaligawe	Gayamsari	112	151-200 Jiwa/Ha
320	Kaligawe	0,40	2 / VI	Kaligawe	Gayamsari	168	>200 jiwa/Ha
321	Kaligawe	0,47	3 / VI	Kaligawe	Gayamsari	97	>200 jiwa/Ha
322	Kaligawe	0,94	4 / II	Kaligawe	Gayamsari	191	>200 jiwa/Ha
323	Kaligawe	0,39	4 / V	Kaligawe	Gayamsari	71	151-200 Jiwa/Ha
324	Kaligawe	0,47	4 / VI	Kaligawe	Gayamsari	107	>200 jiwa/Ha
325	Kaligawe	0,40	5 / V	Kaligawe	Gayamsari	96	>200 jiwa/Ha
326	Kaligawe	0,84	6 / V	Kaligawe	Gayamsari	106	<150 jiwa/Ha
327	Kaligawe	0,43	7 / III	Kaligawe	Gayamsari	50	<150 jiwa/Ha
328	Kaligawe	0,20	8 / III	Kaligawe	Gayamsari	66	>200 jiwa/Ha
329	Tambakrejo	0,66	1 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	152	>200 jiwa/Ha
330	Tambakrejo	0,90	2 / II	Tambakrejo	Gayamsari	105	<150 jiwa/Ha
331	Tambakrejo	0,45	2 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	257	>200 jiwa/Ha
332	Tambakrejo	0,58	3 / II	Tambakrejo	Gayamsari	147	>200 jiwa/Ha
333	Tambakrejo	0,35	3 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	188	>200 jiwa/Ha
334	Tambakrejo	0,26	4 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	113	>200 jiwa/Ha
335	Tambakrejo	0,47	5 / II	Tambakrejo	Gayamsari	143	>200 jiwa/Ha
336	Tambakrejo	0,46	5 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	161	>200 jiwa/Ha
337	Tambakrejo	0,70	6 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	203	>200 jiwa/Ha
338	Tambakrejo	0,28	7 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	95	>200 jiwa/Ha
339	Plalangan	1,22	1 / VI	Plalangan	Gunung Pati	175	<150 jiwa/Ha
340	Plalangan	1,97	2 / VI	Plalangan	Gunung Pati	120	<150 jiwa/Ha
341	Pongangan	0,94	1 / V	Pongangan	Gunung Pati	165	151-200 Jiwa/Ha
342	Pongangan	0,84	3 / V	Pongangan	Gunung Pati	140	151-200 Jiwa/Ha
343	Pongangan	0,58	4 / V	Pongangan	Gunung Pati	190	>200 jiwa/Ha
344	Pongangan	0,50	5 / V	Pongangan	Gunung Pati	202	>200 jiwa/Ha
345	Pongangan	1,30	8 / V	Pongangan	Gunung Pati	130	<150 jiwa/Ha
346	Pongangan	1,65	2 / V	Pongangan	Gunung Pati	201	<150 jiwa/Ha
347	Sukorejo	0,41	1 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	96	>200 jiwa/Ha
348	Sukorejo	0,83	3 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	115	<150 jiwa/Ha
349	Sukorejo	0,80	9 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	101	<150 jiwa/Ha
350	Sukorejo	0,36	11 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	102	>200 jiwa/Ha
351	Wates	1,00	1 / II	Wates	Ngaliyan	122	<150 jiwa/Ha
352	Wates	5,00	6 / III	Wates	Ngaliyan	170	<150 jiwa/Ha
353	Wates	2,74	10 / III	Wates	Ngaliyan	90	<150 jiwa/Ha
354	Wonosari	1,00	1 / VII	Wonosari	Ngaliyan	156	151-200 Jiwa/Ha
355	Wonosari	2,52	2 / VII	Wonosari	Ngaliyan	223	<150 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
356	Wonosari	0,95	5 / VII	Wonosari	Ngaliyan	289	>200 jiwa/Ha
357	Wonosari	1,23	6 / VII	Wonosari	Ngaliyan	164	<150 jiwa/Ha
358	Wonosari	5,98	7 / III	Wonosari	Ngaliyan	176	<150 jiwa/Ha
359	Wonosari	0,66	7 / VII	Wonosari	Ngaliyan	159	>200 jiwa/Ha
360	Wonosari	4,91	8 / III	Wonosari	Ngaliyan	436	<150 jiwa/Ha
361	Wonosari	0,85	9 / III	Wonosari	Ngaliyan	143	151-200 Jiwa/Ha

Sumber: Keputusan Walikota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021 Tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang



2.5.3.3 Karakteristik Permukiman Berdasarkan Kondisi Fisik

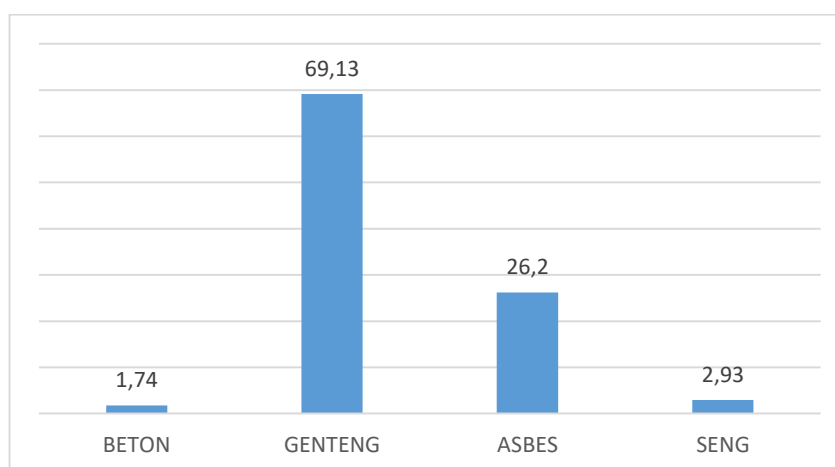
Rumah merupakan tempat berlindung terhadap gangguan dari luar serta tempat berkumpul dan berinteraksi bagi anggota rumah tangga. Agar menjadi tempat yang nyaman dan sehat, rumah hendaknya sesuai standar kesehatan sehingga saat pembangunan rumah dimulai dengan pemilihan kualitas bahan bangunannya, seperti pemilihan jenis atap, dinding dan lantai. Sebagai catatan, kualitas bangunan tempat tinggal yang dimaksud lebih ditekankan pada kualitas dari sisi kesehatan.

2.5.3.3.1 Atap Terluis Bangunan Tempat Tinggal

Atap merupakan salah satu bagian penting dari sebuah tempat tinggal mengingat fungsinya sebagai pelindung bagi penghuni rumah dari hujan maupun panas. Melihat pentingnya fungsi yang dimiliki oleh atap, maka jenis atap biasanya dipilih dari bahan yang mampu memberi perlindungan optimal. Atap tidak selalu mencerminkan tingkat kesejahteraan dari suatu rumah tangga karena pemilihan jenis atap juga menyesuaikan dengan kondisi geografis suatu wilayah.

Di daerah dataran rendah, biasanya rumah tinggal memakai atap jenis genteng dengan tujuan untuk mengurangi suhu panas dalam rumah, sedangkan untuk daerah dataran tinggi, biasanya jenis atap seng banyak dipakai agar panas matahari yang diterima dapat disimpan sehingga dapat menghangatkan bagian dalam rumah.

Gambar di bawah memperlihatkan bahwa sebagian besar rumah tangga, yaitu sekitar 69,13% dari total rumah tangga di Kota Semarang tinggal dirumah dengan atap terluis berjenis genteng. Sedangkan yang tinggal di rumah dengan atap terluis jenis asbes sekitar 26,20%; 2,93% menggunakan atap jenis seng; 1,74% rumah tangga yang menggunakan beton sebagai atap untuk bangunan tempat tinggalnya.



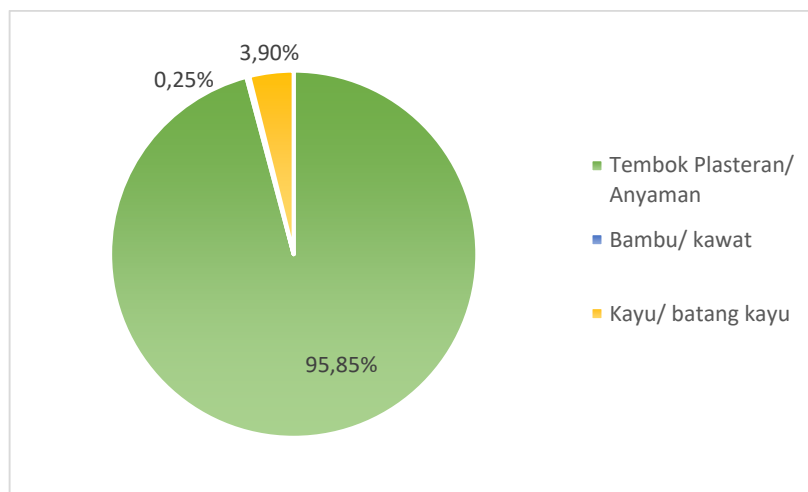
Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.9 Persentase Rumah Tangga menurut Jenis Atap Terluis Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020

2.5.3.3.2 Jenis Dinding Bangunan Tempat Tinggal Terluis

Agar memenuhi standar kesehatan, jenis dinding yang baik adalah dinding dari bahan yang kedap air sehingga terhindar dari basah dan lembab, serta tidak

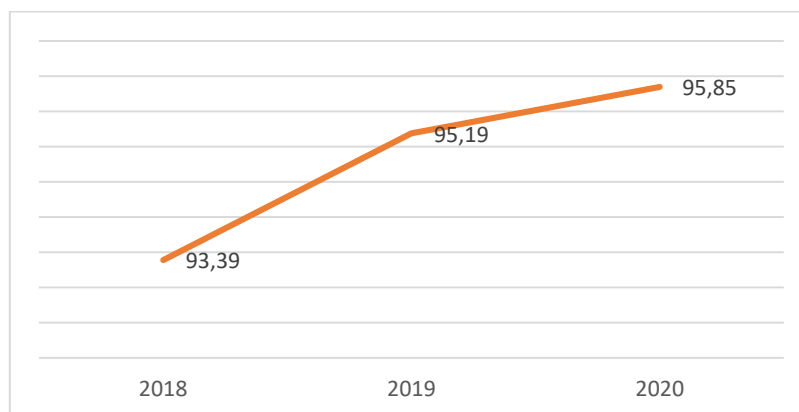
berlumut. Dari data yang tersedia, sebagian besar rumah tangga di Kota Semarang sudah menggunakan jenis dinding tembok yakni tercatat sekitar 95,85%. Sedangkan sisanya menggunakan jenis dinding kayu/batang kayu (3,90%) dan plesteran/anyaman bambu/ kawat (0,25%).



Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.10 Persentase Rumah tangga menurut Jenis Dinding Terluas Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020

Jika dilihat persentase rumah tangga berdinding tembok selama tahun 2018 hingga 2020 cenderung meningkat. Gambar di bawah ini menunjukkan persentase pada tahun 2018 adalah sebesar 93,39% kemudian naik menjadi 95,19% di tahun 2019 dan 95,85% pada tahun 2020. Di tahun 2019 masih terdapat sekitar 4,15% rumah tangga di Kota Semarang yang menggunakan dinding selain tembok, sebab tidak menutup kemungkinan pada daerah tertentu masyarakat lebih cenderung memilih dinding berjenis bukan tembok untuk tempat tinggalnya, seperti menggunakan kayu, bambu dan lainnya meskipun dari segi keamanan, jenis dinding tembok lebih memberikan rasa aman dibandingkan jenis bukan tembok.



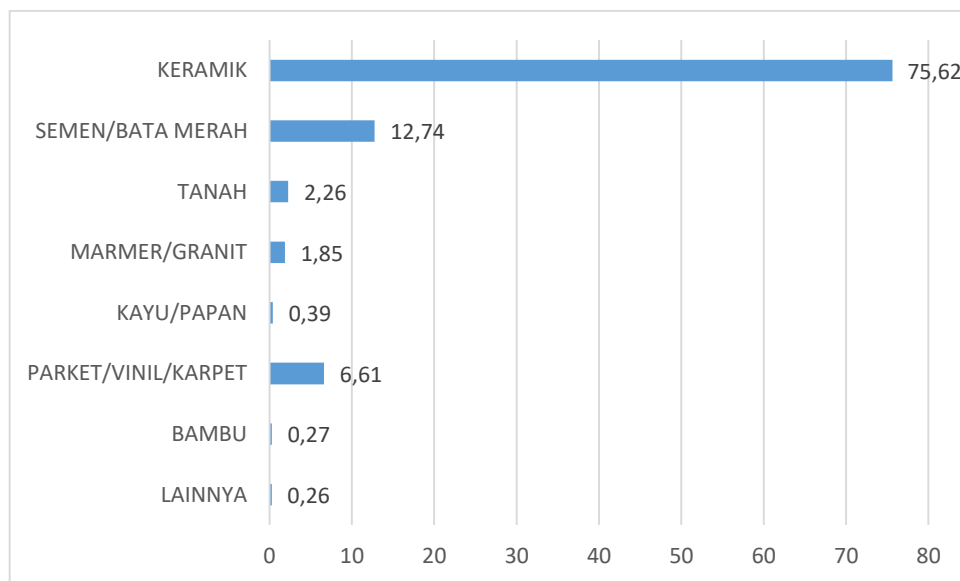
Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.11 Persentase Rumah Tangga dengan Jenis Dinding Terluas berupa Tembok Kota Semarang, 2018-2020

2.5.3.3.3 Jenis Lantai Terluas

Ditinjau dari sisi kesehatan, lantai bukan tanah dianggap lebih baik dibandingkan lantai tanah, bahkan rumah berlantai tanah dianggap sebagai salah satu kategori rumah tidak layak huni. Urutan dari yang paling baik untuk lantai bukan tanah menurut kualitasnya adalah keramik/marmer/granit, ubin/tegel/teraso, semen/bata merah, kayu/papan, bambu dan lainnya.

Jenis lantai terluas sebagian besar tempat tinggal di Kota Semarang adalah keramik sebesar 75,62%. Sedangkan sisanya sebesar 12,74% menggunakan jenis lantai semen/bata merah, tanah (2,26%), marmer/granit (1,85%), kayu/papan (0,39%), parket/vinil/karpet (6,61%), bambu (0,27%) dan lainnya (0,26%).

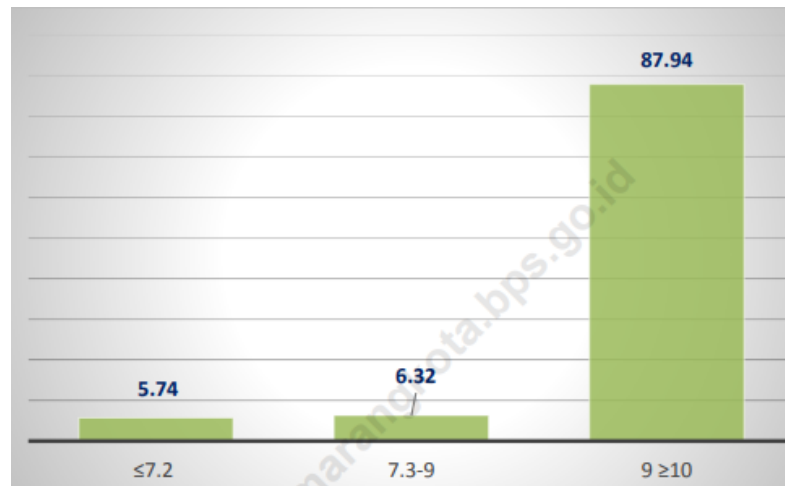


Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.12 Persentase Rumah tangga menurut Jenis Lantai Terluas Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020

2.5.3.3.4 Luas Lantai

Luas lantai rumah seringkali dianggap sebagai gambaran untuk menilai kemampuan sosial ekonomi masyarakat. Selain itu, luas lantai juga menentukan tingkat kesehatan penghuninya. Luas lantai yang sempit dapat mengurangi konsumsi oksigen penghuni rumah serta mempercepat proses penularan penyakit. Selama ini alat ukur yang dipakai adalah luas lantai perkapita, yaitu rata-rata luas lantai untuk setiap anggota rumah tangga atau dengan Bahasa matematisnya adalah keseluruhan luas lantai dibagi total penduduk.



Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.13 Persentase Rumah Tangga menurut Luas Lantai Per Kapita (m²), Kota Semarang Tahun 2020

Menurut Kementerian Kesehatan, ukuran luas lantai yang ideal digunakan per orang minimal adalah 8 meter persegi, sedangkan menurut *World Health Organization* (WHO) serta *American Public Health Association* (APHA) yang telah disesuaikan dengan kondisi di Indonesia, ukuran luas lantai yang ideal digunakan per orang minimal adalah 10 meter persegi.

Gambar di atas menyajikan persentase rumah tangga menurut luas lantai per kapita. Sebagian besar rumah tangga di Kota Semarang mempunyai luas lantai per kapita 10 meter persegi atau lebih (87,94%). Namun demikian, masih ada sekitar 12,06% rumah tangga yang masih menempati rumah yang belum memenuhi ukuran luas lantai perkapita ideal menurut klasifikasi Kementerian Kesehatan.

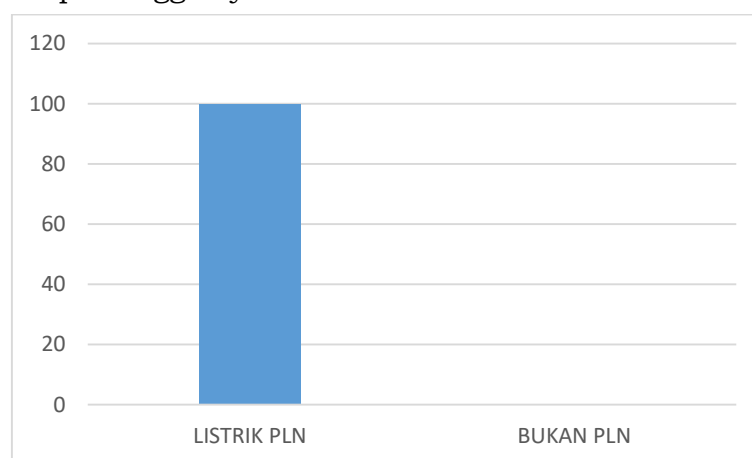
2.5.3.3.5 Kelengkapan Fasilitas Perumahan

Fasilitas rumah tidak hanya penting dari sisi kenyamanan penghuninya, namun yang tidak kalah penting adalah dari sisi kesehatan. Dengan fasilitas yang memadai diharapkan dapat menunjang segala aktivitas penghuninya serta membantu penghuninya untuk hidup sehat. Berikut ini akan dibahas fasilitas-fasilitas dasar yang semestinya tersedia dalam setiap rumah untuk menunjang kenyamanan dan kesehatan para penghuninya. Fasilitas-fasilitas dasar tersebut adalah penerangan, air minum/air bersih, tempat buang air besar.

1. Sumber Penerangan

Rumah yang baik harus memiliki fasilitas penerangan yang cukup. Karena dengan penerangan yang cukup, manusia bisa hidup sehat dan nyaman beraktivitas. Pada siang hari umumnya masyarakat memanfaatkan cahaya matahari sebagai sumber penerangan. Namun bila di malam hari, masyarakat menggunakan beberapa alternatif sumber penerangan seperti listrik, petromak dan obor.

Sumber penerangan yang dicakup dalam publikasi ini adalah listrik dan bukan listrik. Listrik meliputi listrik yang bersumber dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) maupun non PLN, seperti sumber penerangan dari accu (aki), generator, pembangkit listrik tenaga surya (yang tidak dikelola oleh PLN) dan pembangkit listrik tenaga air (yang tidak dikelola oleh PLN). Sedangkan, sumber penerangan bukan listrik meliputi petromak/lampu aladin, pelita/sentir/obor, dan lainnya. Seiring perkembangan jaman, listrik semakin menjadi kebutuhan mendasar bagi masyarakat, sehingga tidak mengherankan jika hampir semua rumah tangga sudah menggunakan listrik, baik yang dikelola oleh pemerintah maupun swadaya sendiri. Terlihat pada gambar di bawah ini. Semua masyarakat di Kota Semarang sudah dapat menikmati listrik sebagai sumber penerangan tempat tinggalnya.



Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.14 Persentase Rumah Tangga Menurut Sumber Penerangan Bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020

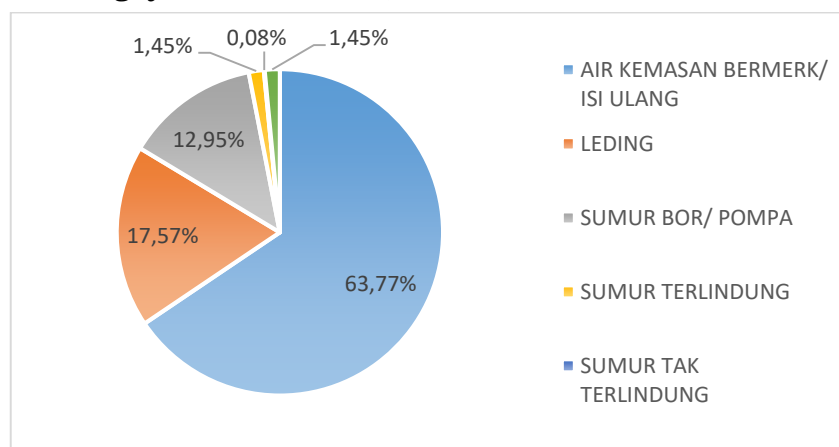
2. Sumber Air Minum

Air bersih merupakan kebutuhan manusia yang paling mendasar, terutama untuk kebutuhan minum dan memasak. Dalam satu hari seseorang membutuhkan air minum rata-rata 1,5 liter (sekitar 8 gelas). Di samping pemenuhan kebutuhan akan air harus mencukupi, tentunya harus diperhatikan pula faktor kebersihan dan kesehatan air yang digunakan. Ketiadaan air bersih dapat mengakibatkan berbagai penyakit, seperti diare dan cacangan.

Ketersediaan air bersih kini menjadi salah satu prioritas utama program pembangunan mengingat ketersediaan air bersih yang semakin tidak berimbang dengan pertambahan jumlah penduduk. Ketersediaan air bersih dalam rumah tangga dapat dilihat dari sumber air minum yang digunakan serta jarak sumber air minum ke tempat penampungan limbah/kotoran/tinja terdekat. Air bersih dikatakan tersedia dalam rumah tangga jika sumber air minumannya terlindung, seperti diperoleh dari air kemasan bermerk, air isi ulang, leding meteran, leding eceran, sumur bor/pompa, dan sumur

terlindung. Sumber air minum terlindung tersebut dianggap merupakan sumber air bersih dengan catatan sumur bor/pompa dan sumur terlindung memiliki jarak lebih dari 10 meter ke tempat penampungan limbah/kotoran/tinja terdekat. Bukan air bersih disini mencakup sumber air minum tidak terlindung seperti sumur tak terlindung, mata air tak terlindung, air sungai, air hujan, dan lainnya.

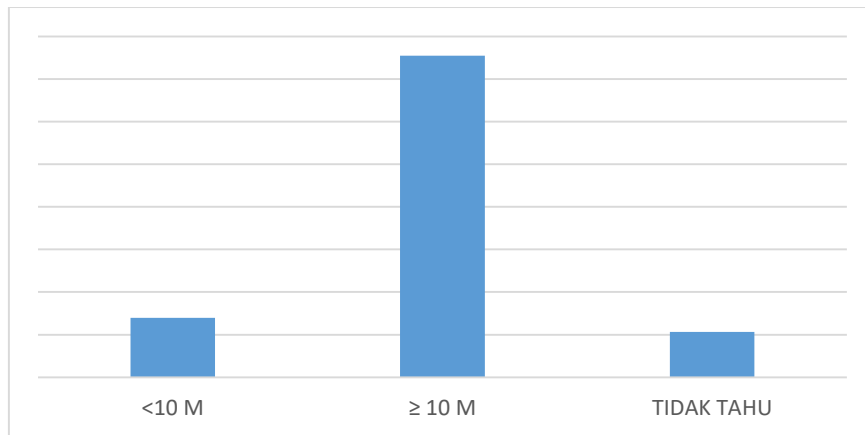
Pada tahun 2020, (98,48%) rumah tangga di Kota Semarang menggunakan sumber air minum terlindung, sedangkan sisanya (1,52%) menggunakan sumber air minum dari sumber tak terlindung (gambar di bawah). Dari sumber air minum terlindung yang digunakan oleh rumah tangga, sebagian besar rumah tangga menggunakan sumber air minum yang berasal dari air kemasan bermerk/isi ulang, yaitu sebesar 63,77%.



Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.15 Persentase Rumah Tangga menurut Sumber Air Minum di Kota Semarang Tahun 2020

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, jarak sumber air minum ke tempat penampungan tinja juga menjadi syarat ketersediaan air bersih. Menurut Kementerian Kesehatan, agar tidak mencemari sumber air minum, maka lubang penampungan tinja sebaiknya berjarak 10-15 meter dari sumber air bersih. Berdasarkan gambar di bawah ini, tercatat bahwa sekitar 75,47% rumah tangga sudah memiliki sumber air minum yang berjarak lebih dari 10 meter dari tempat penampungan tinja terdekat. Sementara itu, rumah tangga yang tidak mengetahui jarak sumber air minumnya ke tempat penampungan tinja sebesar 10,61%.

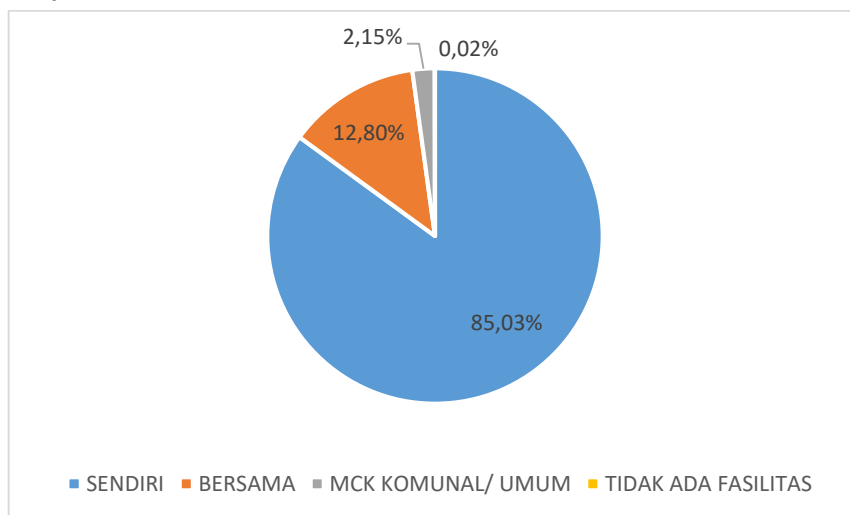


Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.16 Persentase Rumah tangga menurut Jarak Sumber Air Minum ke Tempat Penampungan Limbah/Kotoran/Tinja Terdekat di Kota Semarang Tahun 2020

3. Fasilitas Buang Air Besar

Selain sarana air bersih, sarana pembuangan kotoran (jamban) merupakan sarana sanitasi lain yang semestinya terdapat dalam rumah. Jamban termasuk kelompok sarana sanitasi yang ada dalam 3 komponen penilaian rumah sehat berdasarkan Keputusan Menteri Kesehatan Nomor 829/Menkes/SK/VII/1999. Rumah tangga akan cenderung memilih tempat tinggal yang memiliki tempat buang air besar sendiri dengan alasan bahwa fasilitas milik sendiri bisa terjaga kebersihannya.



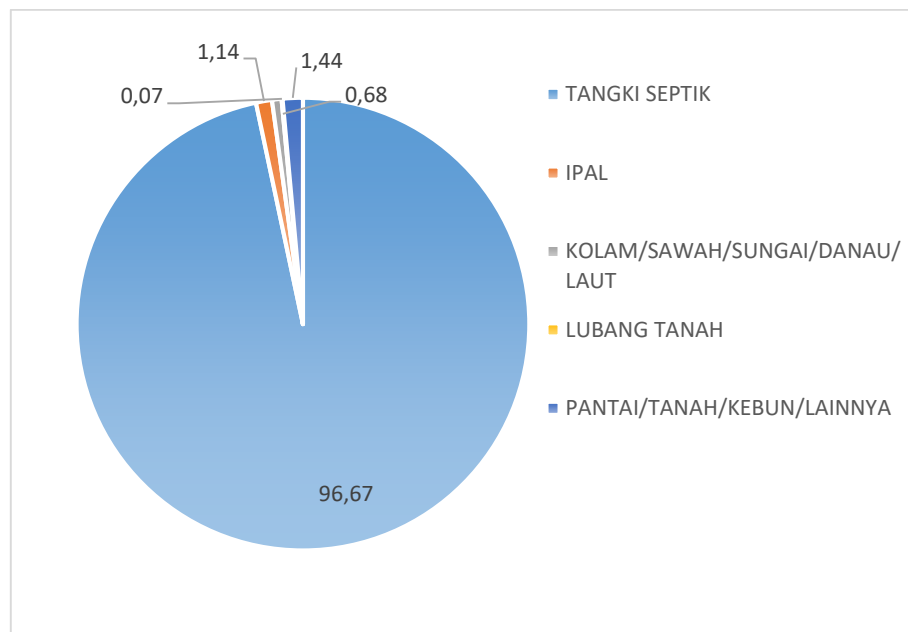
Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.17 Persentase Rumah Tangga menurut Penggunaan Fasilitas Buang Air Besar di Kota Semarang 2020

Gambar di atas menunjukkan bahwa persentase rumah tangga di Kota Semarang yang telah menggunakan fasilitas tempat buang air besar mencapai 99,98%, baik fasilitas buang air besar tersebut milik sendiri (85,03%), bersama (12,80%) maupun dengan fasilitas MCK umum (2,15%). Namun masih ada sekitar 0,02% rumah tangga yang tidak memiliki fasilitas buang air besar yang

kemungkinan membuang kotorannya langsung di kebun, sungai, sawah atau tempat tertentu lainnya.

Masih adanya rumah tangga yang tinggal di rumah tanpa jamban patut mendapat perhatian dari pemerintah. Hal tersebut berkaitan dengan masalah kesehatan penghuni rumah maupun lingkungan sekitar tempat tinggalnya. Kotoran yang dibuang sembarangan dapat menimbulkan berbagai penyakit yang disebarkan oleh vektor penyakit seperti lalat maupun serangga lain. Di samping itu, perilaku membuang kotoran secara sembarangan juga dapat mengganggu kenyamanan penduduk di sekitarnya akibat bau yang ditimbulkannya.



Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.18 Persentase Rumah Tangga menurut Tempat Pembuangan Akhir Tinja di Kota Semarang Tahun 2020

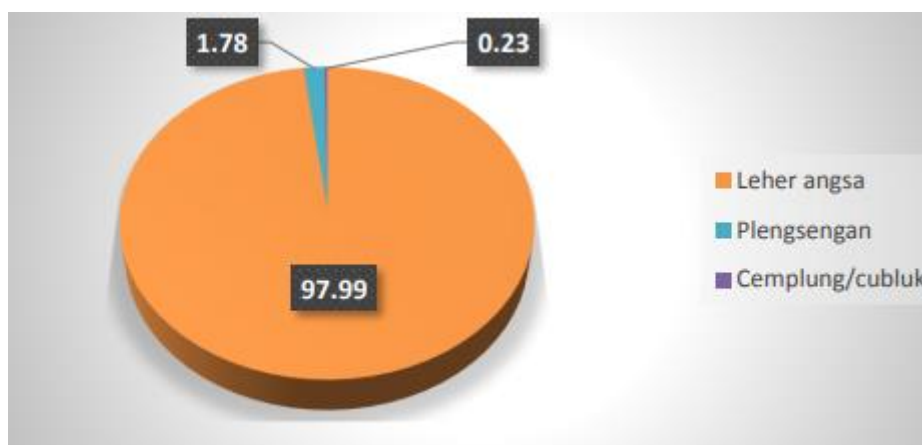
Aspek yang paling penting dari fasilitas pembuangan buang air besar adalah tempat pembuangan akhir tinja. Tempat pembuangan akhir tinja yang tidak tertutup akan menimbulkan bau dan dapat menyebarkan kuman penyakit di sekitar tempat tinggal. Dari beberapa jenis tempat pembuangan akhir tinja, Tangki/IPAL merupakan tempat pembuangan yang paling memenuhi standar kesehatan karena mengurangi tercemarnya sumber air minum rumah tangga dari resapan limbah tinja. Tempat pembuangan akhir tinja di tempat terbuka rentan menjadi penyebab penyakit, khususnya jika dalam tinja terkandung kuman penyakit, seperti disentri selain juga mengurangi nilai estetika lingkungan.

Gambar di bawah ini memperlihatkan bahwa sekitar 96,67% rumah tangga di Kota Semarang menggunakan tangki septik dan 1,14 persen rumah tangga menggunakan IPAL sebagai tempat pembuangan akhir tinja. Namun demikian masih ada sekitar 2,19% dari total rumah tangga di Kota Semarang yang

tempat pembuangan akhir tinjanya di kolam/sawah/sungai/danau/laut, pantai/tanah lapang/kebun lainnya atau menggunakan lubang tanah.

Komponen penting lain dari jamban adalah kloset. Kloset adalah tempat duduk/jongkok yang digunakan di WC/kakus yang dibedakan menjadi leher angsa, plengsengan tertutup/tanpa tutup dan cemplung/cubluk. Kakus leher angsa merupakan salah satu jenis jamban/kakus yang memenuhi persyaratan kesehatan, seperti diantaranya menghindari pencemaran pada sumber-sumber air minum dan permukaan tanah yang ada di sekitar jamban, menghindari atau mencegah timbulnya bau serta tidak memungkinkan berkembang biaknya lalat.

Gambar di bawah menunjukkan bahwa sebagian besar (97,99%) rumah tangga di Kota Semarang sudah menggunakan kloset jenis leher angsa. Sedangkan rumah tangga yang menggunakan kloset jenis plengsengan dan jenis cemplung/ cubluk masing-masing sebanyak 1,78% dan 0,23%.



Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.19 Persentase Rumah Tangga menurut Jenis Kloset di Kota Semarang Tahun 2020

2.5.3.3.6 Ketersediaan dan Kebutuhan Perumahan (*Backlog*)

Backlog Rumah adalah salah satu indikator yang digunakan untuk mengukur jumlah kebutuhan rumah. *Backlog* rumah dari perspektif kepenghunian dihitung dengan mengacu pada konsep perhitungan ideal: 1 keluarga menghuni 1 rumah. Rumus yang digunakan untuk menghitung backlog rumah dari perspektif kepenghunian adalah:

$$\text{Backlog} = \sum \text{Keluarga} - \sum \text{Rumah}$$

Data dasar yang digunakan sebagai acuan proyeksi yaitu sebagai berikut:

Kecamatan	Jumlah KK 2022	Jumlah Rumah 2022	Backlog
Banyumanik	46.606	46.720	-114
Candisari	27.879	18.727	9.152

Kecamatan	Jumlah KK 2022	Jumlah Rumah 2022	Backlog
Gajahmungkur	19.984	16.958	3.026
Gayamsari	24.080	17.658	6.422
Genuk	36.580	37.113	-533
Gunungpati	31.364	33.185	-1.821
Mijen	24.620	27.389	-2.769
Ngaliyan	44.804	44.492	312
Pedurungan	62.372	58.321	4.051
Semarang Barat	52.518	40.407	12.111
Semarang Selatan	24.098	19.703	4.395
Semarang Tengah	22.985	19.388	3.597
Semarang Timur	25.710	19.981	5.729
Semarang Utara	43.115	29.417	13.698
Tembalang	57.635	57.873	-238
Tugu	11.383	10.454	929
Kota Semarang	555.733	497.786	57.947

Selanjutnya, dihitung hasil proyeksi hingga tahun akhir perencanaan yaitu 2043, didapatkan hasil sebagai berikut:

Kecamatan	Jumlah KK 2043	Jumlah Rumah 2043	Backlog
Banyumanik	46.606	56.788	-861
Candisari	27.879	22.763	10.692
Gajahmungkur	19.984	20.613	3.368
Gayamsari	24.080	21.463	7.433
Genuk	36.580	45.111	-1.215
Gunungpati	31.364	40.337	-2.700
Mijen	24.620	33.292	-3.748
Ngaliyan	44.804	54.080	-316
Pedurungan	62.372	70.890	3.957
Semarang Barat	52.518	49.115	13.907
Semarang Selatan	24.098	23.949	4.968
Semarang Tengah	22.985	23.566	4.016
Semarang Timur	25.710	24.287	6.565
Semarang Utara	43.115	35.757	15.981
Tembalang	57.635	70.345	-1.183
Tugu	11.383	12.707	953
Kota Semarang	555.733	605.062	61.818

2.5.3.3.7 Ketersediaan Lahan Untuk Permukiman Baru

Ketersediaan lahan untuk permukiman baru di Kota Semarang diperoleh dari selisih luasan rencana pola ruang kawasan peruntukan permukiman dengan penggunaan

lahan kawasan permukiman eksisting. Berdasarkan hasil perhitungan, maka diperoleh hasil sebagai berikut:

Tabel 2.8 Ketersediaan Lahan Untuk Permukiman Baru

Kecamatan	Luas Rencana Permukiman (Pola Ruang RTRW Kota Semarang 2021-2041)	Luas Permukiman Eksisting (Berdasarkan Penggunaan Lahan)	Selisih
Banyumanik	2.357,18	1.738,45	618,74
Candisari	611,04	518,28	92,76
Gajahmungkur	800,63	736,13	64,51
Gayamsari	526,16	396,16	130,01
Genuk	1.697,54	950,37	747,16
Gunungpati	2.932,04	1.471,31	1.460,73
Mijen	2.340,32	1.237,84	1.102,49
Ngaliyan	1.952,38	1.240,77	711,61
Pedurungan	1.988,55	1.417,80	570,75
Semarang Barat	1.719,68	1.413,75	305,93
Semarang Selatan	414,79	445,46	-30,68
Semarang Tengah	401,91	273,35	128,56
Semarang Timur	384,42	313,13	71,29
Semarang Utara	882,93	869,66	13,27
Tembalang	3.354,49	1.944,98	1.409,51
Tugu	1.404,27	235,77	1.168,51
Total	23.768,33	15.203,20	8.565,14

Sumber: Olahan Data Perda 5/2021 Peraturan Daerah (PERDA) tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031 dan Analisis Penyusun 2022

2.5.3.3.8 Nilai Lahan

Sebagai salah satu sumber daya, lahan memiliki potensi dan kekuatan ekonomi, sehingga memiliki nilai dan harga tertentu. Nilai lahan atau *land value* adalah suatu penilaian atas lahan didasarkan pada kemampuan lahan secara ekonomi dalam hubungannya dengan produktivitas dan strategi ekonominya. Secara teoritis nilai lahan (*Land Value*) ditentukan oleh karakteristik fisik lahan meliputi keadaanlingkungan sekitar, bentuk, ukuran, kegunaan dan pemandangan.

Selain dari faktor fisik dan lingkungannya, lahan dapat dinilai berdasarkan faktor lokasi keberadaannya, semakin tinggi aksesibilitas suatu lokasi semakin tinggi nilai lahannya, atau semakin strategis lokasi lahan yangdinilai dari kedekatannya dengan perkotaan atau pusat perdagangan (*central business district*) semakin tinggi nilai lahan tersebut. Hubungan antara nilai lahan dengan jarak ke CBD adalah berbanding terbalik, sehingga semakin jauh jarak suatu lahan dengan CBD maka semakin rendah nilai lahannya begitu pula sebaliknya, semakin dekat jarak suatu lahan dengan CBD maka semakin tinggi nilai lahannya. Berbagai parameter penentu harga lahan dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 2.9 Paramater Penentu Harga Lahan

No	Paramater Penentu Harga Lahan	Keterangan
1	Penggunaan Lahan	Perdagangan dan Jasa Permukiman dan Industri Lahan Kosong Sawah dan Tegalan
2	Aksesibilitas Lahan Positif	Jarak Terhadap Jalan Arteri Jarak terhadap Jalan Kolektor Jarak terhadap Lembaga Pendidikan Jarak Terhadap Kantor Pemerintahan
3	Aksesibilitas Lahan Negatif	Jarak Terhadap Sungai Jarak terhadap Sumber Polusi Jarak terhadap Kuburan
4	Kelengkapan Fasilitas Umum	Jumlah bank pemerintah dan swasta Jumlah pasar umum Tempat Ibadah Jumlah Swalayan Jumlah Koperasi Pelayanan Kesehatan Hotel Wartel

Sumber: Hidayati, 2011⁶

Tahapan analisis menggunakan skoring untuk memudahkan dalam analisis. Pembobotan dilakukan berdasarkan peran masing-masing parameter yang ada.

Klasifikasi Penggunaan Lahan

Penggunaan lahan merujuk pada bagaimana luasan potongan (parcel) lahan yang digunakan oleh manusia (Jensen, 2005 & 2007; Sabins, 1987) yang ditekankan pada fungsi ekonomisnya (Campbell, 2002; Lillesand et al., 2008). Penggunaan lahan dikelompokkan menjadi 4 klasifikasi seperti tabel berikut:

Tabel 2.10 Klasifikasi dan Skor Penggunaan Lahan

No	Penggunaan Lahan	Kelas	Skor
1	Perdagangan dan jasa	I	4
2	Permukiman dan industri	II	3
3	Lahan kosong	III	2
4	Sawah dan tegalan	IV	1

Sumber: Hidayati, 2011

Aksesibilitas Lahan Positif

Aksesibilitas lahan positif berarti bahwa daerah-daerah yang terletak disekitar jalan ini mempunyai nilai lahan yang lebih tinggi dibandingkan dengan daerah yang lebih jauh dibandingkan dengan beberapa penggunaan lahan yang tergabung dalam aksesibilitas lahan positif. Adapun parameter yang termasuk dalam aksesibilitas lahan positif seperti pada tabel berikut.

Tabel 2.11 Klasifikasi dan Skor Aksesibilitas Lahan Positif

No	Penggunaan Lahan	Kriteria (m)	Kelas	Skor
1	Jarak terhadap jalan arteri	< 50	I	4
		50 – 150	II	3
		150 – 500	III	2
		>500	IV	1

⁶ Hidayati, 2011. Analisis Harga Lahan Berdasarkan Citra Penginderaan Jauh Resolusi Tinggi. Jurnal Pendidikan Geografi. Fakultas Geografi Universitas Gadjah Mada. Yogyakarta.

No	Penggunaan Lahan	Kriteria (m)	Kelas	Skor
2	Jarak terhadap jalan kolektor	< 50	I	4
		50 – 150	II	3
		150 – 500	III	2
		>500	IV	1
3	Jarak terhadap jalan lokal	< 50	I	4
		50 – 150	II	3
		150 – 500	III	2
		>500	IV	1
4	Jarak terhadap lembaga pendidikan	< 200	I	3
		200- 500	II	2
		>500	III	1
5	Jarak terhadap kantor pemerintahan	< 200	I	3
		200- 500	II	2
		>500	III	1

Sumber: Hidayati, 2011

Aksesibilitas Lahan Negatif

Variabel yang termasuk dalam aksesibilitas lahan negatif merupakan variabel yang menurunkan harga lahan, diantaranya sungai, kuburan, sumber polusi, sampah, pembuangan limbah, dan sebagainya. Adapun pengharkatan untuk aksesibilitas lahan negatif seperti pada tabel berikut.

Tabel 2.12 Klasifikasi dan Skor Aksesibilitas Lahan Negatif

No	Penggunaan Lahan	Kriteria (m)	Kelas	Skor
1	Jarak terhadap sungai	<200	I	2
		>200	II	1
2	Jarak terhadap sumber polusi	<200	I	2
		>200	II	1
3	Jarak terhadap kuburan	<200	I	2
		>200	II	1

Sumber: Hidayati, 2011

Kelengkapan Fasilitas Umum

Fasilitas umum merupakan salah satu parameter yang menjadikan harga lahan itu semakin tinggi. Keberadaan fasilitas kesehatan dan pendidikan ataupun fasilitas ekonomi menjadi incaran bagi warga masyarakat untuk menjual maupun membeli lahan dengan harga yang lebih variatif. Sehingga dalam penelitian ini kelengkapan fasilitas kota menjadi salah satu parameter yang digunakan dalam perhitungan harga lahan. Kelengkapan fasilitas umum ini dihitung berdasarkan jumlah kelengkapan fasilitas per satuan wilayah. Hal ini dikenal dengan nama intensitas kelengkapan fasilitas umum. Rumus untuk menghitung kelengkapan fasilitas umum adalah sebagai berikut:

$$\text{Intensitas Kelengkapan Umum} = \frac{\text{Jumlah kelengkapan fasilitas umum}}{\text{Luas wilayah kelurahan}}$$

Analisis tumpang susun dilakukan dalam penelitian ini untuk memperoleh hasil sementara sebelum dilakukan cek lapangan. Data atribut hasil overlay tersebut kemudian dikalikan berdasarkan faktor pembobot dari setiap parameter penentu harga lahan seperti yang tertuang pada tabel di bawah ini.

Tabel 2.13 Nilai Bobot Faktor Penentu Harga Lahan

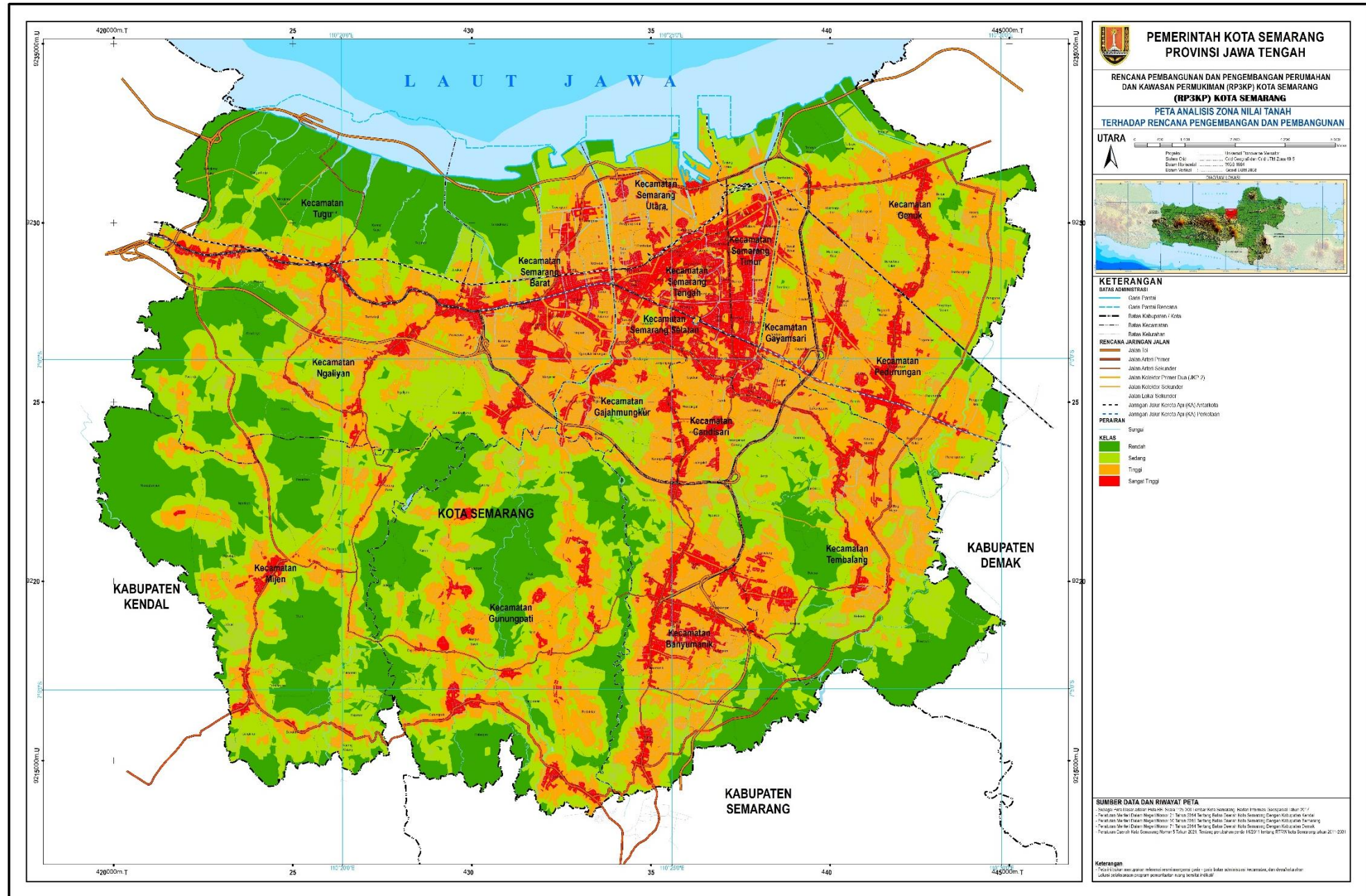
No	Paramater Penentu Harga Lahan	Keterangan
1	Penggunaan Lahan	3
2	Aksesibilitas Lahan Positif	2
3	Aksesibilitas Lahan Negatif	-1
4	Kelengkapan Fasilitas Umum	1

Sumber: Hidayati, 2011

Total skor penentu harga lahan diperoleh dari perkalian dan penjumlahan nilai skor penentu harga lahan dengan faktor pembobot menggunakan formula sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 & \text{Nilai Harga Lahan} \\
 & = (3 \times PL) + (2 \times \text{Aksesibilitas Lahan Positif}) + \text{Fasilitas Umum} \\
 & \quad - \text{Aksesibilitas Lahan Negatif}
 \end{aligned}$$

Berdasarkan hasil analisis, diketahui, sebaran nilai lahan tertinggi berada di pusat Kota Semarang, hal ini dikarenakan pusat kota merupakan pusat kegiatan dan memiliki aksesibilitas yang sangat mudah sehingga harga lahan sangat tinggi. Nilai lahan tinggi ini terutama dijumpai pada kawasan dengan kepadatan tinggi yang meliputi Kecamatan Semarang Tengah, Semarang Tengah, Semarang Selatan. Selanjutnya pada nilai lahan sedang dijumpai pada hampir seluruh bagian kecamatan yang dekat dengan pusat kota, sedangkan nilai lahan di pinggiran atau perbatasan kota cenderung lebih rendah misalnya dapat dijumpai pada Kecamatan Tugu bagian utara dan Kecamatan Mijen bagian barat perbatasan.



2.5.3.4 Kawasan Permukiman di Pesisir Kota Semarang

Jenis-jenis penggunaan lahan budidaya yang berada di kawasan pesisir Kota Semarang adalah kawasan permukiman (kawasan permukiman nelayan dan permukiman perkotaan), kawasan pertanian lahan basah, kawasan pertanian lahan kering, kawasan perikanan budidaya, kawasan pariwisata, kawasan industri, kawasan pelabuhan perikanan, kawasan perhubungan darat, kawasan pelabuhan niaga, kawasan bandara, dan kawasan perdagangan produksi perikanan. Bagian Kota Semarang bawah yang dikenal sekarang ini dahulu merupakan laut. Pelabuhanya diperkirakan berada di daerah Pasar Bulu sekarang dan memanjang masuk ke Pelabuhan Simongan, tempat armada Laksamana Cheng Ho bersandar pada tahun 1405 M.

2.5.3.5 Kawasan Permukiman Pada Kawasan Rawan Bencana Alam

Kawasan permukiman yang rawan terhadap bencana Banjir berada di Kecamatan Tugu, Kecamatan Semarang Barat, Kecamatan Semarang Utara, Kecamatan Semarang Tengah, Kecamatan Semarang Timur, Kecamatan Kecamatan Selatan, dan Kecamatan Genuk. Kawasan permukiman yang rawan gerakan tanah berada di Kecamatan Gunungpati. Kemudian Kawasan permukiman yang rawan terhadap amblesan tanah berada di Kecamatan Semarang Utara dengan tingkat amblesan >8 cm/tahun.



Sumber: Penyusun, 2022

Gambar 2.20 Permukiman di Kelurahan Muktiharjo Kidul Kec. Pedurungan dan di Kelurahan Latiharjo, Kec. Semarang Timur

2.5.3.6 Kawasan Permukiman di Kota Lama

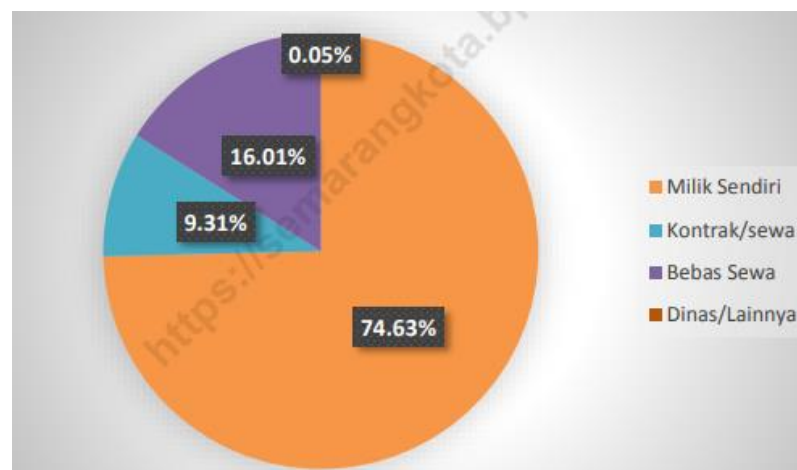
Kota Lama Semarang yang sering disebut sebagai *outstadt* atau *Little Netherland* mencakup setiap daerah dimana gedung-gedung yang dibangun sejak zaman Belanda. Namun seiring berjalannya waktu istilah kota lama sendiri terpusat untuk daerah dari sungai Mberok hingga menuju daerah Terboyo. Secara umum karakter bangunan di wilayah ini mengikuti bangunan-bangunan di benua Eropa sekitar tahun 1700-an. Hal ini bisa dilihat dari detail bangunan yang khas dan ornamen-ornamen yang identik dengan gaya Eropa. Wilayah ini dibuat memusat dengan gereja Blenduk dan kantor-kantor pemerintahan sebagai pusatnya. Di Kota Lama terdapat kawasan kampung Kauman yang terdiri dari kampung-kampung kecil

Bangunharjo, Patihan, Kepatihan, Book, Jonegeran, Getekan, Mustaram, Glondong, Butulan, Pompo, Krendo, Masjid, Kemplongan, Pungkuran, Suromenggalan, dan Kadipaten. Selain itu terdapat pula Kampung Melayu yang terdiri dari kampung-kampung kecil seperti Pecinan, Kampung Banjar, Kampung Kali Cilik, Kampung Melayu Darat, Kampung Cirebonan, Kampung Melayu Besar, dan Kampung Pranakan. Kampung Melayu ini memiliki ciri-ciri kampung multi-etnis, seperti Cina, Banjar, dan Arab. Di Kampung Melayu terdapat dua bangunan bersejarah yaitu Masjid Menara dan Kelenteng.

2.5.3.7 Status Kepemilikan Tempat Tinggal

Tempat tinggal merupakan kebutuhan yang sangat mendasar bagi kehidupan setiap orang atau suatu rumah tangga. Dalam pemenuhan kebutuhan tersebut tidak semua orang dapat memenuhinya dengan mudah. Kondisi ekonomi akan sangat memberikan pengaruh. Penduduk yang berpenghasilan lebih tinggi akan mempunyai kesempatan untuk memiliki rumah dengan mudah dibanding dengan penduduk yang berpenghasilan rendah. Berikut disajikan gambaran status kepemilikan bangunan tempat tinggal di Kota Semarang Tahun 2020.

Menurut hasil Susenas 2020, sebagian besar rumah tangga di Kota Semarang menempati rumah berstatus milik sendiri (74,63%) sedangkan 16,01% menempati rumah berstatus bebas sewa, sisanya sebesar 9,31% rumah tangga menempati rumah berstatus sewa/kontrak dan 0,05% menempati rumah berstatus rumah dinas. Selain bangunan tempat tinggal milik sendiri, persentase yang cukup besar adalah status kepemilikan bangunan bebas sewa. Hal ini terkait dengan wilayah Kota Semarang yang merupakan wilayah perkotaan yang biasanya mempunyai fasilitas yang lebih lengkap dan sebagai pusat kegiatan ekonomi berimbas pada tingginya harga tempat tinggal di daerah perkotaan sehingga rumah tangga lebih memilih tinggal di rumah milik orang tua (status kepemilikan bebas sewa).



Sumber: Profil Tempat Tinggal Kota Semarang Tahun 2020

Gambar 2.21 Persentase Rumah Tangga Menurut Status Kepemilikan bangunan Tempat Tinggal di Kota Semarang Tahun 2020

2.5.3.8 Kondisi Rumah Susun Di Kota Semarang

Hunian vertikal di Kota Semarang terdiri atas Rumah Susun dan Apartemen. Rumah susun di Kota Semarang tidak hanya diperuntukkan bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) tetapi memiliki sasaran penghuni yang bervariasi diantaranya adalah rusun untuk mahasiswa, PNS, TNI/POLRI, dan Pondok Pesantren. Berikut ini data Rumah Susun yang ada di Kota Semarang baik yang sudah dihuni maupun masih dalam tahap pembangunan.

Tabel 2.14 Data Rumah Susun di Kota Semarang Tahun 2022

NO	NAMA RUSUN/RUSUS	ALAMAT	SASARAN	TIPE RUSUN/RUSUS	JUMLAH TOWER	JUMLAH UNIT	TELAH DIHUNI
1	Rusun PP. Al Madani	Ponpes Al Madani, Gunung Pati, T. Barak / 3 Lt	PONPES	Barak/3 LT	1	30	
2	Rusun Kodam IV/DIP	Yon Arhanudse 15/DBY, Jl. Kesatrian Jatingaleh Jati	TNI/Polri	T 45/3 LT	1	35	
3	Rusun PEMKOT SEMARANG (RusunAWA KSP)	Jl. Stasiun Raya, Kelurahan Jerakah, Kecamatan Tugu	MBR	T 24/5 LT	1	104	104
4	Rusun Polda Jateng Kota Semarang	Jl Jend Anton Sudjarwo No 218 Sronol	TNI/Polri	T 36/3 LT	1	48	
5	Rusun IKIP Veteran Semarang	Jl. Pawiyatan Luhur IV No. 17	PENDIDIKA N	Kecil / 2 LT	1	9	
6	Rusun Institut Agama Islam Negeri walisongo Semarang	Jl. Walisongo No.3-5	PENDIDIKA N	Kecil / 2 LT	1	9	
7	Rusun PP. Darunnajah Semarang	Jl. Widoro II Glagah Wangi Sembung Harjo Kec. Genuk	PONPES	Sangat Kecil / 3 LT	1	3	
8	Rusun Asrama Polri Rejomulyo	Aspol Rejomulyo, Jl Purwosari Raya, Kel Rejosari, Kec Semarang Timur	TNI/Polri	Panjang/3 LT	1	59	
9	Rusun Komp. Perumahan Polda Jateng	Komp Perm POLDA Jateng, Jl Hadisuboen, RT 03/03, Bukit Semarang Baru (BSB)	TNI/Polri	Panjang/3 LT	1	59	
10	Rusun Univ. Katholik Soegijapranata	Jl Payiyatan Luhur IV/1, Bendan Duwur, Kel Bendang Duwur, Kec Gajah Mungkur	PENDIDIKA N	Panjang/3 LT	1	71	

NO	NAMA RUSUN/RUSUS	ALAMAT	SASARAN	TIPE RUSUN/RUSUS	JUMLAH TOWER	JUMLAH UNIT	TELAH DIHUNI
11	Rusun Reguler Kota Semarang 1 2011	Jl. Kudus Banjardowo, Banjardowo	MBR	T 24/5 LT	2	198	198
12	Rusun Reguler Kota Semarang 2 2011	Kel. Kudu Kec. Genuk	MBR	T 24/5 LT	1	198	198
13	Rusun Reguler Kota Semarang 1 2012	Kel. Kudu Kec. Genuk	MBR	T 24/5 LT	1	198	198
14	Rusun Reguler Kota Semarang 2013	Kec. Kudu, Genuk	MBR	T 24/5 LT	1	198	198
15	Rusun MBR Dukuh Sambiroto	Dukuh Sambiroto, RT 001 RW 006, Kelurahan Kudu, Kecamatan Genuk	MBR	T 36/ 5 LT	3	70	70
16	Pemkot Semarang (BKT)	Jl. Ki Dalem Raya, Kel. Kudu, Kec. Genuk, Kota Semarang	MBR	36-4 lt	2	296	296
17	Rusun Reguler Kota Semarang 2 2012	Karangroto	MBR	T 24/5 LT	4	384	384
18	Rusun KODAM IV Diponegoro Semarang	Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah	TNI/Polri	T 36/ 5 LT	1	70	
19	Rusun Univ. Wahid Hasyim	Semarang, Kota Semarang, Jawa Tengah	PENDIDIKAN	T 24/5 LT	1	99	
20	Rusun Asrama Rejomulyo	Asrama Rejomulyo, Jl. Purwosari Raya RT 05 RW 02 Kec. Semarang Timur (T.36, L.3)	TNI/Polri	T 36/3 LT	1	47	
21	Rusun Universitas Diponegoro	Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Sudarso, Kel. Bulusan, Kec. Tembalang	PENDIDIKAN	T 24/5 LT	1	114	
22	Universitas PGRI Semarang	Jl. Sidodadi Timur No 24, Kota Semarang	PENDIDIKAN	24-4	1	50	
23	Pemkot Semarang (Tower 1)	Sawah Besar, Kec. Gayamsari, Kota Semarang	PEKERJA	3 lt	1	47	47
24	Univ. Diponegoro Semarang	Jl. Stadion LPPU, Kel. Tembalang, Kec. Banyumanik. Semarang.	PENDIDIKAN		1	84	
25	Univ. Islam Sultan Agung	Jl. Kaligawe Raya Km. 04. Semarang	PENDIDIKAN		1	98	
26	IAIN Walisongo, Semarang (UIN)	Jl. Walisongo No. 3-5 Tambakaji Ngalian	PENDIDIKAN		1	95	

NO	NAMA RUSUN/RUSUS	ALAMAT	SASARAN	TIPE RUSUN/RUSUS	JUMLAH TOWER	JUMLAH UNIT	TELAH DIHUNI
27	Univ. Wahid Hasyim Semarang	Jl. Menoreh Tengah X/22 Sampangan, Semarang	PENDIDIKAN		0,5	48	
28	Univ. Negeri Semarang	Kampus UNNES, Sekaran Gunungpati, Semarang	PENDIDIKAN		1	98	
29	Univ. Muhammadiyah, Semarang	Jl. Kedungmundu Raya No. 18. Kel. Kedung Munduh Kec. Tembalang. Semarang	PENDIDIKAN		1	99	
30	Univ. 17 Agustus 1945, Semarang	Jl. Pawiyatan Luhur Bendan Dhuwur, Semarang Selatan	PENDIDIKAN		0,5	48	
31	Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)	Jl. Raya Kaligawe Km 4, Kota Semarang	PENDIDIKAN	24-4	1	50	
32	Rusun Kaligawe	Sawah Besar, Kec. Gayamsari, Kota Semarang	MBR	24/ 4 Lt	3	288	288
33	Rusun Kaligawe	Sawah Besar, Kec. Gayamsari, Kota Semarang	MBR	24/5 Lt	4	384	384
34	Rusun Pekunden	Kec. Semarang Tengah, Kel. Pekunden	MBR	27/54/81 4 Lt	5	38	38
35	Rusun Bandarharjo	Kec. Semarang Utara, Kel. Bandarharjo	MBR	27/36 4 Lt	3	180	180
36	Rusun Plamongan Sari	Kec. Pedurungan, Kel. Plamongansari	MBR	27/ 2 lt	1	208	208
37	Rusun Mangunharjo	Kel. Mangunharjo. Kec. Tugu, Kota Semarang	MBR		1	47	47
38	Rusun BBWS Pemali Juwana/ 45-8	Jln. Ngesrep Timur V, Kelurahan Sumurboto, Kecamatan Banyumanik	ASN PUPR		1		
39	Rusun MBR Sawah Besar Kota Semarang	Kel. Sawah Besar, Kec. Gayamsari Kota Semarang	MBR		1	42	42
40	Rusun MBR Sawah Besar Kota Semarang	Kel. Sawah Besar, Kec. Gayamsari Kota Semarang	MBR		1	42	42
41	Rusun UNDIP Semarang	Jl. Prof. Soedarto, Kel. Bulusan, Kec. Tembalang, Kota Semarang	PENDIDIKAN		1	43	
42	Rusun UPGRIS Semarang	Jl. Gajah Raya No. 40 Kec. Gayamsari, Kota Semarang	PENDIDIKAN		1	43	

NO	NAMA RUSUN/RUSUS	ALAMAT	SASARAN	TIPE RUSUN/RUSUS	JUMLAH TOWER	JUMLAH UNIT	TELAH DIHUNI
43	Rusun UNNES Semarang	Jl. Sekaran Raya, Kel. Sekaran, Kec. Gunungpati, Kota Semarang	PENDIDIKAN		1	43	
44	Rusun POLTEK PU (JTGRSN21-04)	Muktiharjo Kidul, Kec. Pedurungan Kota Semarang	PENDIDIKAN		2	65	
45	Rusun MBR Sawah Besar Kota Semarang	Kel. Sawah Besar, Kec. Gayamsari Kota Semarang	MBR	36/3 Lt	1	42	Proses Pembangunan
46	Rusun MBR Sawah Besar Kota Semarang	Kel. Sawah Besar, Kec. Gayamsari Kota Semarang	MBR	36/3 Lt	1	42	Proses Pembangunan
47	Rusun MBR Sawah Besar Kota Semarang	Kelurahan Sawah Besar, Kec. Gayamsari Kota Semarang	MBR	36/3 Lt	2	84	

Sumber: Data Disperkim Kota Semarang



Gambar 2.22 Rumah Susun di Kota Semarang

Selain rumah susun, di Kota Semarang juga terdapat beberapa apartemen. Berikut ini adalah apartemen yang ada di Kota Semarang:

Tabel 2.15 Sebaran Lokasi Apartemen Kota Semarang

No	Nama Apartemen	Alamat
1	Best Western Overview	Jl. MT Haryono No.974, Wonodri
2	Apartemen Cendikia	Jl. Durian Raya No. 77 Pedalangan, Kec. Banyumanik
3	The Pinnacle	Jl. Pandanaran No.18
4	The Alton Apartemen/ Paltrow City	Jl. Prof. Sudarto No.10 Pedalangan, Kec. Banyumanik
5	The Promenade Apartemen	Jl. Pemuda No.35 Pandansari Kec. Semarang Tengah
6	Candiland Apartements	Jl. Diponegoro No. 24B Tegalsari, Candisari
7	Mutiara Garden Suite	Jl. Gajahmada No.294 Kembangsari Kec. Semarang Tengah
8	Cordova Edupark	Jl. Bukit Sari Raya, Sumurboto, Banyumanik
9	Gumaya Tower Hotel	Jl. Gajahmada No. 59-61, Kembangsari, Kec. Semarang Tengah
10	Hotel Tentrem	Jl. Gajahmada No.123 Pekunden Kec. Semarang Tengah
11	Marquis de lafayette	Jl. Pemuda, Kota Semarang
12	Warhol Residence Overview	Jl. Ahmad Yani No.137 Pleburan
13	Payon Amarta Overview	Kompleks Permata Puri, Jl. Prof. Dr. Hamka, Ngaliyan



Gambar 2.23 Apartemen di Kota Semarang

2.5.3.9 Kawasan Kumuh Di Kota Semarang

Berdasarkan SK Walikota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021 tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang, Lokasi perumahan dan permukiman kumuh di Kota Semarang meliputi 45 (empat puluh lima) kelurahan di 13 (tiga belas) kecamatan, dengan luas total sebesar 431, 54 Ha. Penetapan lokasi perumahan dan permukiman kumuh di Kota Semarang menjadi acuan prioritas pembangunan daerah dalam bidang perumahan dan permukiman bersama pemerintah provinsi dan pusat.

Tabel 2.16 Luas Kawasan Kumuh di Kota Semarang Tahun 2021

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Administratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
1	Jabungan	3,55	1 / I	Jabungan	Banyumanik	198	<150 jiwa/Ha
2	Jabungan	2,59	2 / II	Jabungan	Banyumanik	147	<150 jiwa/Ha
3	Jabungan	1,11	2 / IV	Jabungan	Banyumanik	143	<150 jiwa/Ha
4	Jabungan	1,38	2 / V	Jabungan	Banyumanik	120	<150 jiwa/Ha
5	Jabungan	3,10	3 / II	Jabungan	Banyumanik	208	<150 jiwa/Ha
6	Jabungan	2,78	3 / III	Jabungan	Banyumanik	141	<150 jiwa/Ha
7	Jabungan	0,92	3 / IV	Jabungan	Banyumanik	108	<150 jiwa/Ha
8	Jabungan	1,14	3 / V	Jabungan	Banyumanik	70	<150 jiwa/Ha
9	Jabungan	1,93	4 / V	Jabungan	Banyumanik	16	<150 jiwa/Ha
10	Bangetayu Kulon	0,64	5 / VIII	Bangetayu Kulon	Genuk	146	>200 jiwa/Ha
11	Bangetayu Kulon	0,86	6 / VIII	Bangetayu Kulon	Genuk	178	>200 jiwa/Ha
12	Bangetayu Wetan	8,35	5 / IV	Bangetayu Wetan	Genuk	260	<150 jiwa/Ha
13	Karangroto	2,47	2 / VIII	Karangroto	Genuk	317	<150 jiwa/Ha
14	Karangroto	1,90	6 / VIII	Karangroto	Genuk	310	151-200 Jiwa/Ha
15	Karangroto	0,68	8 / VIII	Karangroto	Genuk	56	<150 jiwa/Ha
16	Kudu	1,69	6 / VII	Kudu	Genuk	97	<150 jiwa/Ha
17	Kudu	3,37	7 / VII	Kudu	Genuk	140	<150 jiwa/Ha
18	Kudu	1,34	10 / VII	Kudu	Genuk	133	<150 jiwa/Ha
19	Banjardowo	1,10	1 / II	Banjardowo	Genuk	111	<150 jiwa/Ha
20	Banjardowo	2,40	1 / IV	Banjardowo	Genuk	256	<150 jiwa/Ha
21	Banjardowo	1,84	2 / II	Banjardowo	Genuk	152	<150 jiwa/Ha
22	Banjardowo	1,24	2 / IV	Banjardowo	Genuk	122	<150 jiwa/Ha
23	Banjardowo	3,24	3 / II	Banjardowo	Genuk	268	<150 jiwa/Ha
24	Banjardowo	2,28	3 / IV	Banjardowo	Genuk	163	<150 jiwa/Ha
25	Banjardowo	2,10	4 / II	Banjardowo	Genuk	144	<150 jiwa/Ha
26	Banjardowo	2,45	4 / IV	Banjardowo	Genuk	195	<150 jiwa/Ha
27	Banjardowo	0,77	5 / II	Banjardowo	Genuk	75	<150 jiwa/Ha
28	Banjardowo	1,77	5 / IV	Banjardowo	Genuk	205	<150 jiwa/Ha
29	Banjardowo	1,00	6 / II	Banjardowo	Genuk	177	151-200 Jiwa/Ha
30	Banjardowo	2,32	6 / IV	Banjardowo	Genuk	223	<150 jiwa/Ha
31	Banjardowo	1,32	7 / II	Banjardowo	Genuk	120	<150 jiwa/Ha
32	Banjardowo	0,78	7 / IV	Banjardowo	Genuk	110	<150 jiwa/Ha
33	Banjardowo	1,11	8 / IV	Banjardowo	Genuk	129	<150 jiwa/Ha
34	Banjardowo	2,43	9 / IV	Banjardowo	Genuk	184	<150 jiwa/Ha
35	Trimulyo	1,49	4 / II	Trimulyo	Genuk	200	<150 jiwa/Ha
36	Trimulyo	0,27	5 / IV	Trimulyo	Genuk	97	>200 jiwa/Ha
37	Trimulyo	0,27	6 / IV	Trimulyo	Genuk	100	>200 jiwa/Ha
38	Muktiharjo Kidul	0,39	1 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	220	>200 jiwa/Ha
39	Muktiharjo Kidul	0,26	2 / X	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	128	>200 jiwa/Ha
40	Muktiharjo Kidul	0,72	2 / XI	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	180	>200 jiwa/Ha
41	Muktiharjo Kidul	0,47	2 / XXIII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	93	151-200 Jiwa/Ha
42	Muktiharjo Kidul	0,98	3 / VIII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	217	>200 jiwa/Ha
43	Muktiharjo Kidul	0,26	3 / IX	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	174	>200 jiwa/Ha
44	Muktiharjo Kidul	0,80	3 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	314	>200 jiwa/Ha
45	Muktiharjo Kidul	0,35	4 / IX	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	123	>200 jiwa/Ha
46	Muktiharjo Kidul	0,20	4 / X	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	113	>200 jiwa/Ha
47	Muktiharjo Kidul	0,54	4 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	230	>200 jiwa/Ha
48	Muktiharjo Kidul	0,26	5 / X	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	68	>200 jiwa/Ha
49	Muktiharjo Kidul	1,32	5 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	187	<150 jiwa/Ha
50	Muktiharjo Kidul	0,08	6 / IX	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	144	>200 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
51	Muktiharjo Kidul	0,40	6 / XI	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	133	>200 jiwa/Ha
52	Muktiharjo Kidul	1,40	6 / XII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	146	<150 jiwa/Ha
53	Muktiharjo Kidul	0,21	8 / VIII	Muktiharjo Kidul	Pedurungan	94	>200 jiwa/Ha
54	Tawangmas	0,64	1 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	288	>200 jiwa/Ha
55	Tawangmas	1,12	2 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	194	151-200 Jiwa/Ha
56	Tawangmas	0,53	3 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	191	>200 jiwa/Ha
57	Tawangmas	0,31	4 / VI	Tawangmas	Semarang Barat	238	>200 jiwa/Ha
58	Kemijen	0,53	1 / IV	Kemijen	Semarang Timur	132	>200 jiwa/Ha
59	Kemijen	0,72	1 / VI	Kemijen	Semarang Timur	216	>200 jiwa/Ha
60	Kemijen	0,38	1 / VII	Kemijen	Semarang Timur	477	>200 jiwa/Ha
61	Kemijen	0,28	1 / X	Kemijen	Semarang Timur	120	>200 jiwa/Ha
62	Kemijen	1,11	2 / IV	Kemijen	Semarang Timur	119	<150 jiwa/Ha
63	Kemijen	0,64	2 / VI	Kemijen	Semarang Timur	252	>200 jiwa/Ha
64	Kemijen	0,17	2 / X	Kemijen	Semarang Timur	103	>200 jiwa/Ha
65	Kemijen	0,29	3 / V	Kemijen	Semarang Timur	163	>200 jiwa/Ha
66	Kemijen	1,06	4 / V	Kemijen	Semarang Timur	284	>200 jiwa/Ha
67	Kemijen	0,36	4 / VIII	Kemijen	Semarang Timur	97	>200 jiwa/Ha
68	Kemijen	0,92	5 / V	Kemijen	Semarang Timur	171	151-200 Jiwa/Ha
69	Kemijen	0,48	6 / V	Kemijen	Semarang Timur	192	>200 jiwa/Ha
70	Kemijen	0,37	6 / VIII	Kemijen	Semarang Timur	88	>200 jiwa/Ha
71	Kemijen	0,41	6 / X	Kemijen	Semarang Timur	158	>200 jiwa/Ha
72	Kemijen	0,66	10 / V	Kemijen	Semarang Timur	116	151-200 Jiwa/Ha
73	Kemijen	0,62	11 / V	Kemijen	Semarang Timur	186	>200 jiwa/Ha
74	Bandarharjo	0,21	1 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	198	>200 jiwa/Ha
75	Bandarharjo	0,51	1 / V	Bandarharjo	Semarang Utara	124	>200 jiwa/Ha
76	Bandarharjo	0,26	2 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	281	>200 jiwa/Ha
77	Bandarharjo	0,36	3 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	138	>200 jiwa/Ha
78	Bandarharjo	0,53	4 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	186	>200 jiwa/Ha
79	Bandarharjo	0,33	6 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	133	>200 jiwa/Ha
80	Bandarharjo	0,20	7 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	144	>200 jiwa/Ha
81	Bandarharjo	0,65	8 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	254	>200 jiwa/Ha
82	Bandarharjo	0,31	8 / III	Bandarharjo	Semarang Utara	91	>200 jiwa/Ha
83	Bandarharjo	0,22	8 / V	Bandarharjo	Semarang Utara	188	>200 jiwa/Ha
84	Bandarharjo	0,23	11 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	137	>200 jiwa/Ha
85	Bandarharjo	0,45	12 / II	Bandarharjo	Semarang Utara	154	>200 jiwa/Ha
86	Dadapsari	0,73	1 / II	Dadapsari	Semarang Utara	94	<150 jiwa/Ha
87	Dadapsari	0,23	1 / III	Dadapsari	Semarang Utara	119	>200 jiwa/Ha
88	Dadapsari	0,29	1 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	104	>200 jiwa/Ha
89	Dadapsari	1,10	1 / V	Dadapsari	Semarang Utara	119	<150 jiwa/Ha
90	Dadapsari	0,53	1 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	44	<150 jiwa/Ha
91	Dadapsari	0,26	1 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	117	>200 jiwa/Ha
92	Dadapsari	0,71	1 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	109	151-200 Jiwa/Ha
93	Dadapsari	0,17	1 / X	Dadapsari	Semarang Utara	98	>200 jiwa/Ha
94	Dadapsari	0,28	2 / II	Dadapsari	Semarang Utara	114	>200 jiwa/Ha
95	Dadapsari	0,13	2 / III	Dadapsari	Semarang Utara	70	>200 jiwa/Ha
96	Dadapsari	0,31	2 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	71	>200 jiwa/Ha
97	Dadapsari	1,12	2 / V	Dadapsari	Semarang Utara	106	<150 jiwa/Ha
98	Dadapsari	0,52	2 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	107	>200 jiwa/Ha
99	Dadapsari	0,67	2 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	97	<150 jiwa/Ha
100	Dadapsari	1,10	3 / I	Dadapsari	Semarang Utara	89	<150 jiwa/Ha
101	Dadapsari	0,22	3 / II	Dadapsari	Semarang Utara	132	>200 jiwa/Ha
102	Dadapsari	0,40	3 / III	Dadapsari	Semarang Utara	130	>200 jiwa/Ha
103	Dadapsari	0,20	3 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	81	>200 jiwa/Ha
104	Dadapsari	0,92	3 / V	Dadapsari	Semarang Utara	77	<150 jiwa/Ha
105	Dadapsari	0,40	3 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	107	>200 jiwa/Ha
106	Dadapsari	0,49	3 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	159	>200 jiwa/Ha
107	Dadapsari	0,55	3 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	36	<150 jiwa/Ha
108	Dadapsari	0,97	3 / X	Dadapsari	Semarang Utara	108	<150 jiwa/Ha
109	Dadapsari	0,58	4 / I	Dadapsari	Semarang Utara	130	>200 jiwa/Ha
110	Dadapsari	0,34	4 / II	Dadapsari	Semarang Utara	60	151-200 Jiwa/Ha
111	Dadapsari	0,70	4 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	127	151-200 Jiwa/Ha
112	Dadapsari	0,88	4 / V	Dadapsari	Semarang Utara	130	<150 jiwa/Ha
113	Dadapsari	0,27	4 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	91	>200 jiwa/Ha
114	Dadapsari	0,54	4 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	81	151-200 Jiwa/Ha
115	Dadapsari	0,53	4 / VIII	Dadapsari	Semarang Utara	108	>200 jiwa/Ha
116	Dadapsari	0,68	4 / X	Dadapsari	Semarang Utara	77	<150 jiwa/Ha
117	Dadapsari	0,45	5 / I	Dadapsari	Semarang Utara	129	>200 jiwa/Ha

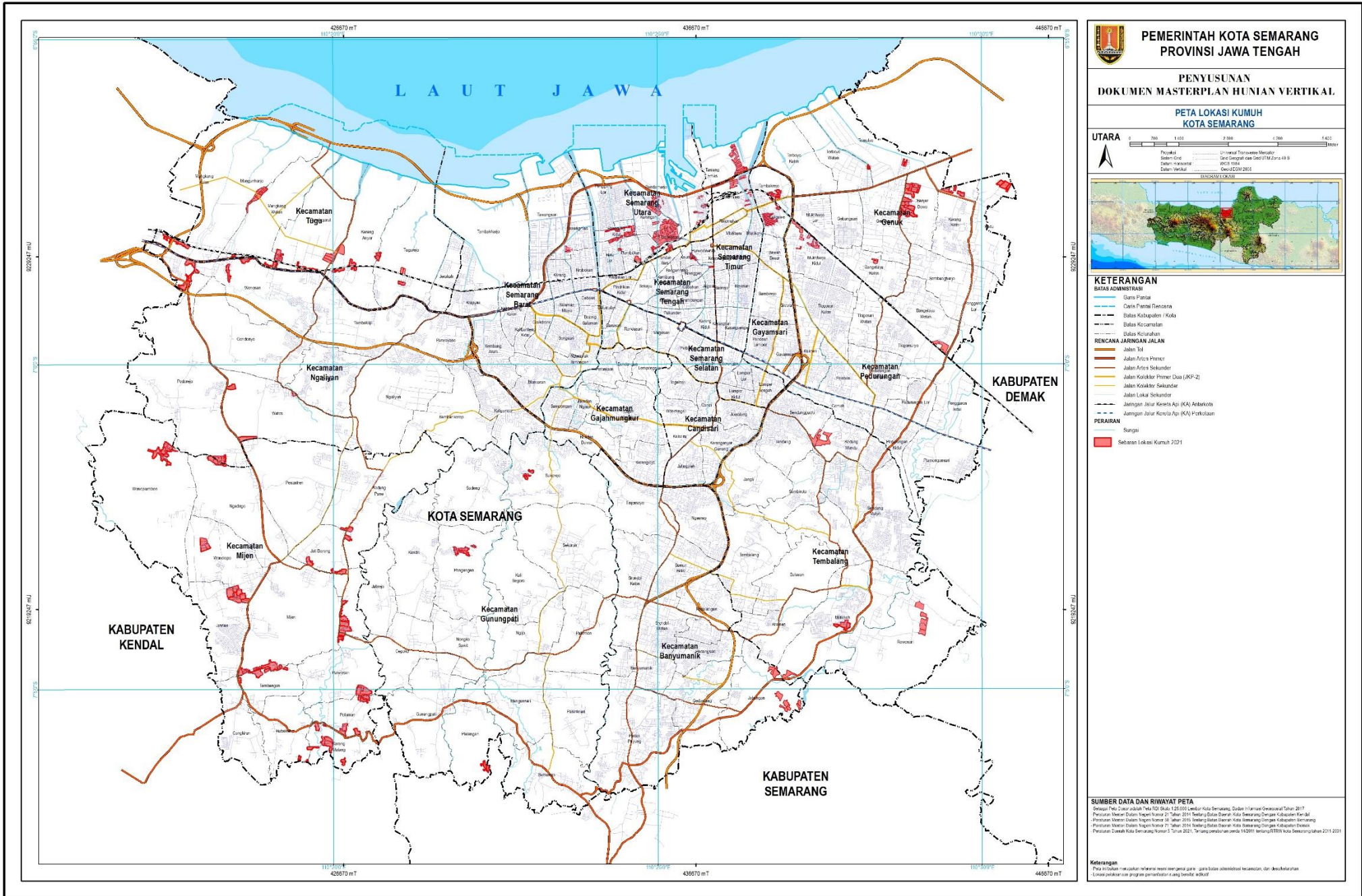
No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
118	Dadapsari	0,40	5 / II	Dadapsari	Semarang Utara	73	151-200 Jiwa/Ha
119	Dadapsari	0,85	5 / V	Dadapsari	Semarang Utara	101	<150 jiwa/Ha
120	Dadapsari	0,33	5 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	89	>200 jiwa/Ha
121	Dadapsari	1,95	5 / VII	Dadapsari	Semarang Utara	145	<150 jiwa/Ha
122	Dadapsari	0,43	6 / I	Dadapsari	Semarang Utara	216	>200 jiwa/Ha
123	Dadapsari	0,68	6 / II	Dadapsari	Semarang Utara	113	151-200 Jiwa/Ha
124	Dadapsari	0,08	6 / III	Dadapsari	Semarang Utara	91	>200 jiwa/Ha
125	Dadapsari	0,56	6 / IV	Dadapsari	Semarang Utara	78	<150 jiwa/Ha
126	Dadapsari	0,74	6 / V	Dadapsari	Semarang Utara	171	>200 jiwa/Ha
127	Dadapsari	0,37	6 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	64	151-200 Jiwa/Ha
128	Dadapsari	0,48	7 / II	Dadapsari	Semarang Utara	251	>200 jiwa/Ha
129	Dadapsari	0,56	7 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	68	<150 jiwa/Ha
130	Dadapsari	0,37	9 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	135	>200 jiwa/Ha
131	Dadapsari	0,24	10 / VI	Dadapsari	Semarang Utara	246	>200 jiwa/Ha
132	Kuningan	0,97	1 / I	Kuningan	Semarang Utara	201	>200 jiwa/Ha
133	Kuningan	1,29	1 / III	Kuningan	Semarang Utara	389	>200 jiwa/Ha
134	Kuningan	0,24	2 / I	Kuningan	Semarang Utara	121	>200 jiwa/Ha
135	Kuningan	0,91	2 / III	Kuningan	Semarang Utara	242	>200 jiwa/Ha
136	Kuningan	0,43	3 / I	Kuningan	Semarang Utara	132	>200 jiwa/Ha
137	Kuningan	1,09	3 / III	Kuningan	Semarang Utara	169	151-200 Jiwa/Ha
138	Kuningan	1,09	3 / X	Kuningan	Semarang Utara	170	151-200 Jiwa/Ha
139	Kuningan	0,75	4 / I	Kuningan	Semarang Utara	198	>200 jiwa/Ha
140	Kuningan	0,42	4 / III	Kuningan	Semarang Utara	125	>200 jiwa/Ha
141	Kuningan	0,29	5 / I	Kuningan	Semarang Utara	213	>200 jiwa/Ha
142	Kuningan	0,59	5 / III	Kuningan	Semarang Utara	118	151-200 Jiwa/Ha
143	Kuningan	0,98	6 / I	Kuningan	Semarang Utara	201	>200 jiwa/Ha
144	Kuningan	0,38	6 / III	Kuningan	Semarang Utara	235	>200 jiwa/Ha
145	Kuningan	0,68	7 / I	Kuningan	Semarang Utara	227	>200 jiwa/Ha
146	Kuningan	0,49	7 / III	Kuningan	Semarang Utara	222	>200 jiwa/Ha
147	Kuningan	1,16	7 / X	Kuningan	Semarang Utara	193	151-200 Jiwa/Ha
148	Kuningan	0,67	8 / I	Kuningan	Semarang Utara	166	>200 jiwa/Ha
149	Kuningan	0,23	8 / II	Kuningan	Semarang Utara	174	>200 jiwa/Ha
150	Kuningan	0,41	9 / I	Kuningan	Semarang Utara	144	>200 jiwa/Ha
151	Kuningan	0,62	10 / I	Kuningan	Semarang Utara	145	>200 jiwa/Ha
152	Kuningan	0,41	11 / I	Kuningan	Semarang Utara	156	>200 jiwa/Ha
153	Tanjungmas	0,57	1 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	193	>200 jiwa/Ha
154	Tanjungmas	0,43	1 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	308	>200 jiwa/Ha
155	Tanjungmas	0,67	2 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	105	151-200 Jiwa/Ha
156	Tanjungmas	0,50	2 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	340	>200 jiwa/Ha
157	Tanjungmas	0,52	3 / II	Tanjungmas	Semarang Utara	195	>200 jiwa/Ha
158	Tanjungmas	0,41	3 / IV	Tanjungmas	Semarang Utara	250	>200 jiwa/Ha
159	Tanjungmas	0,83	3 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	177	>200 jiwa/Ha
160	Tanjungmas	0,22	3 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	294	>200 jiwa/Ha
161	Tanjungmas	0,45	3 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	531	>200 jiwa/Ha
162	Tanjungmas	0,44	4 / VIII	Tanjungmas	Semarang Utara	199	>200 jiwa/Ha
163	Tanjungmas	0,54	4 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	98	151-200 Jiwa/Ha
164	Tanjungmas	0,90	4 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	349	>200 jiwa/Ha
165	Tanjungmas	0,31	4 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	301	>200 jiwa/Ha
166	Tanjungmas	1,00	5 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	317	>200 jiwa/Ha
167	Tanjungmas	0,84	5 / XIII	Tanjungmas	Semarang Utara	158	151-200 Jiwa/Ha
168	Tanjungmas	0,60	5 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	157	>200 jiwa/Ha
169	Tanjungmas	1,24	5 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	306	>200 jiwa/Ha
170	Tanjungmas	1,20	6 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	244	>200 jiwa/Ha
171	Tanjungmas	0,45	6 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	191	>200 jiwa/Ha
172	Tanjungmas	0,66	7 / VI	Tanjungmas	Semarang Utara	232	>200 jiwa/Ha
173	Tanjungmas	0,13	7 / VIII	Tanjungmas	Semarang Utara	132	>200 jiwa/Ha
174	Tanjungmas	1,14	7 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	293	>200 jiwa/Ha
175	Tanjungmas	0,43	7 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	271	>200 jiwa/Ha
176	Tanjungmas	0,12	8 / II	Tanjungmas	Semarang Utara	205	>200 jiwa/Ha
177	Tanjungmas	0,33	8 / IV	Tanjungmas	Semarang Utara	229	>200 jiwa/Ha
178	Tanjungmas	0,25	8 / VI	Tanjungmas	Semarang Utara	119	>200 jiwa/Ha
179	Tanjungmas	0,78	8 / XII	Tanjungmas	Semarang Utara	138	151-200 Jiwa/Ha
180	Tanjungmas	0,09	9 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	229	>200 jiwa/Ha
181	Tanjungmas	0,77	9 / XV	Tanjungmas	Semarang Utara	271	>200 jiwa/Ha
182	Tanjungmas	0,53	10 / XIV	Tanjungmas	Semarang Utara	236	>200 jiwa/Ha
183	Plombokan	0,47	1 / III	Plombokan	Semarang Utara	145	>200 jiwa/Ha
184	Plombokan	2,41	2 / V	Plombokan	Semarang Utara	196	<150 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
185	Plombokan	0,14	6 / V	Plombokan	Semarang Utara	143	>200 jiwa/Ha
186	Plombokan	0,94	10 / III	Plombokan	Semarang Utara	149	151-200 Jiwa/Ha
187	Plombokan	0,87	11 / III	Plombokan	Semarang Utara	214	>200 jiwa/Ha
188	Bulu Lor	0,82	6 / X	Bulu Lor	Semarang Utara	138	151-200 Jiwa/Ha
189	Bulu Lor	0,53	7 / X	Bulu Lor	Semarang Utara	97	151-200 Jiwa/Ha
190	Bulu Lor	0,50	8 / X	Bulu Lor	Semarang Utara	109	>200 jiwa/Ha
191	Panggung Kidul	0,31	1 / I	Panggung Kidul	Semarang Utara	153	>200 jiwa/Ha
192	Panggung Kidul	0,82	1 / III	Panggung Kidul	Semarang Utara	70	<150 jiwa/Ha
193	Panggung Kidul	0,52	2 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	161	>200 jiwa/Ha
194	Panggung Kidul	0,46	3 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	83	151-200 Jiwa/Ha
195	Panggung Kidul	0,68	5 / I	Panggung Kidul	Semarang Utara	89	<150 jiwa/Ha
196	Panggung Kidul	0,65	6 / I	Panggung Kidul	Semarang Utara	138	>200 jiwa/Ha
197	Panggung Kidul	0,91	6 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	59	<150 jiwa/Ha
198	Panggung Kidul	1,12	9 / II	Panggung Kidul	Semarang Utara	145	<150 jiwa/Ha
199	Purwosari	0,10	1 / III	Purwosari	Semarang Utara	125	>200 jiwa/Ha
200	Purwosari	0,22	2 / II	Purwosari	Semarang Utara	84	>200 jiwa/Ha
201	Purwosari	0,65	3 / III	Purwosari	Semarang Utara	140	>200 jiwa/Ha
202	Purwosari	0,60	7 / III	Purwosari	Semarang Utara	134	>200 jiwa/Ha
203	Purwosari	0,63	9 / II	Purwosari	Semarang Utara	90	<150 jiwa/Ha
204	Purwosari	0,64	9 / III	Purwosari	Semarang Utara	85	<150 jiwa/Ha
205	Kedungmundu	3,46	3 / V	Kedungmundu	Tembalang	169	<150 jiwa/Ha
206	Kedungmundu	9,84	4 / V	Kedungmundu	Tembalang	138	<150 jiwa/Ha
207	Rowosari	2,80	1 / V	Rowosari	Tembalang	225	<150 jiwa/Ha
208	Rowosari	3,04	2 / V	Rowosari	Tembalang	184	<150 jiwa/Ha
209	Rowosari	3,74	3 / IV	Rowosari	Tembalang	418	<150 jiwa/Ha
210	Rowosari	2,44	5 / IV	Rowosari	Tembalang	274	<150 jiwa/Ha
211	Rowosari	1,74	5 / V	Rowosari	Tembalang	237	<150 jiwa/Ha
212	Meteseh	1,46	1 / IV	Meteseh	Tembalang	210	<150 jiwa/Ha
213	Meteseh	4,25	2 / IV	Meteseh	Tembalang	216	<150 jiwa/Ha
214	Mangkang Wetan	0,48	1 / II	Mangkang Wetan	Tugu	100	>200 jiwa/Ha
215	Mangkang Wetan	0,46	1 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	88	151-200 Jiwa/Ha
216	Mangkang Wetan	0,33	1 / VII	Mangkang Wetan	Tugu	130	>200 jiwa/Ha
217	Mangkang Wetan	1,34	1 / V	Mangkang Wetan	Tugu	271	>200 jiwa/Ha
218	Mangkang Wetan	0,46	2 / II	Mangkang Wetan	Tugu	88	151-200 Jiwa/Ha
219	Mangkang Wetan	1,13	2 / V	Mangkang Wetan	Tugu	171	151-200 Jiwa/Ha
220	Mangkang Wetan	0,27	2 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	98	>200 jiwa/Ha
221	Mangkang Wetan	0,47	3 / V	Mangkang Wetan	Tugu	180	>200 jiwa/Ha
222	Mangkang Wetan	0,30	3 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	81	>200 jiwa/Ha
223	Mangkang Wetan	0,91	4 / V	Mangkang Wetan	Tugu	132	<150 jiwa/Ha
224	Mangkang Wetan	0,47	4 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	72	151-200 Jiwa/Ha
225	Mangkang Wetan	0,34	5 / V	Mangkang Wetan	Tugu	97	>200 jiwa/Ha
226	Mangkang Wetan	0,50	5 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	173	>200 jiwa/Ha
227	Mangkang Wetan	0,58	6 / VI	Mangkang Wetan	Tugu	120	>200 jiwa/Ha
228	Mangunharjo	1,25	1 / I	Mangunharjo	Tugu	118	<150 jiwa/Ha
229	Mangunharjo	0,42	2 / I	Mangunharjo	Tugu	93	>200 jiwa/Ha
230	Mangunharjo	0,87	3 / I	Mangunharjo	Tugu	175	>200 jiwa/Ha
231	Tugurejo	1,43	4 / I	Tugurejo	Tugu	108	<150 jiwa/Ha
232	Tugurejo	1,48	4 / IV	Tugurejo	Tugu	142	<150 jiwa/Ha
233	Tugurejo	0,97	5 / IV	Tugurejo	Tugu	117	<150 jiwa/Ha
234	Tugurejo	1,02	6 / I	Tugurejo	Tugu	117	<150 jiwa/Ha
235	Tugurejo	1,29	11 / I	Tugurejo	Tugu	225	151-200 Jiwa/Ha
236	Karanganyar	2,32	1 / I	Karanganyar	Tugu	221	<150 jiwa/Ha
237	Karanganyar	2,36	2 / I	Karanganyar	Tugu	190	<150 jiwa/Ha
238	Karanganyar	2,43	3 / I	Karanganyar	Tugu	217	<150 jiwa/Ha
239	Karanganyar	2,15	4 / I	Karanganyar	Tugu	268	<150 jiwa/Ha
240	Karanganyar	4,21	6 / I	Karanganyar	Tugu	149	<150 jiwa/Ha
241	Karanganyar	0,51	1 / II	Karanganyar	Tugu	88	151-200 Jiwa/Ha
242	Karanganyar	1,93	1 / III	Karanganyar	Tugu	178	<150 jiwa/Ha
243	Karanganyar	2,14	5 / III	Karanganyar	Tugu	166	<150 jiwa/Ha
244	Karanganyar	1,21	8 / III	Karanganyar	Tugu	106	<150 jiwa/Ha
245	Mangkang Kulon	1,27	1 / V	Mangkang Kulon	Tugu	137	<150 jiwa/Ha
246	Mangkang Kulon	1,40	2 / V	Mangkang Kulon	Tugu	196	<150 jiwa/Ha
247	Mangkang Kulon	1,77	3 / V	Mangkang Kulon	Tugu	97	<150 jiwa/Ha
248	Mangkang Kulon	1,93	4 / V	Mangkang Kulon	Tugu	214	<150 jiwa/Ha
249	Randugarut	0,52	1 / I	Randugarut	Tugu	111	>200 jiwa/Ha
250	Randugarut	2,94	1 / II	Randugarut	Tugu	158	<150 jiwa/Ha
251	Randugarut	1,10	2 / I	Randugarut	Tugu	174	151-200 Jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
252	Randugarut	0,67	2 / II	Randugarut	Tugu	170	>200 jiwa/Ha
253	Randugarut	0,84	3 / I	Randugarut	Tugu	297	>200 jiwa/Ha
254	Randugarut	1,10	3 / II	Randugarut	Tugu	232	>200 jiwa/Ha
255	Randugarut	5,22	4 / I	Randugarut	Tugu	188	<150 jiwa/Ha
256	Randugarut	1,51	4 / II	Randugarut	Tugu	231	151-200 Jiwa/Ha
257	Polaman	2,17	1 / II	Polaman	Mijen	192	<150 jiwa/Ha
258	Polaman	1,45	3 / III	Polaman	Mijen	145	<150 jiwa/Ha
259	Polaman	1,10	1 / III	Polaman	Mijen	140	<150 jiwa/Ha
260	Polaman	2,26	2 / II	Polaman	Mijen	263	<150 jiwa/Ha
261	Polaman	2,28	2 / III	Polaman	Mijen	187	<150 jiwa/Ha
262	Polaman	2,28	3 / II	Polaman	Mijen	259	<150 jiwa/Ha
263	Wonolopo	3,34	1 / II	Wonolopo	Mijen	194	<150 jiwa/Ha
264	Wonolopo	1,49	2 / II	Wonolopo	Mijen	129	<150 jiwa/Ha
265	Wonolopo	2,54	3 / II	Wonolopo	Mijen	125	<150 jiwa/Ha
266	Wonolopo	2,27	6 / VI	Wonolopo	Mijen	177	<150 jiwa/Ha
267	Wonolopo	2,32	7 / VI	Wonolopo	Mijen	165	<150 jiwa/Ha
268	Jatibarang	1,00	1 / IV	Jatibarang	Mijen	198	151-200 Jiwa/Ha
269	Jatibarang	3,29	2 / II	Jatibarang	Mijen	197	<150 jiwa/Ha
270	Jatibarang	3,00	2 / IV	Jatibarang	Mijen	132	<150 jiwa/Ha
271	Jatibarang	2,66	3 / II	Jatibarang	Mijen	163	<150 jiwa/Ha
272	Jatibarang	3,86	3 / IV	Jatibarang	Mijen	223	<150 jiwa/Ha
273	Jatibarang	2,73	4 / IV	Jatibarang	Mijen	114	<150 jiwa/Ha
274	Jatibarang	4,27	5 / IV	Jatibarang	Mijen	251	<150 jiwa/Ha
275	Jatibarang	1,50	6 / IV	Jatibarang	Mijen	142	<150 jiwa/Ha
276	Jatibarang	3,31	7 / IV	Jatibarang	Mijen	264	<150 jiwa/Ha
277	Karangmalang	2,57	1 / I	Karangmalang	Mijen	197	<150 jiwa/Ha
278	Karangmalang	2,23	2 / I	Karangmalang	Mijen	194	<150 jiwa/Ha
279	Karangmalang	1,76	2 / II	Karangmalang	Mijen	123	<150 jiwa/Ha
280	Karangmalang	2,23	3 / I	Karangmalang	Mijen	219	<150 jiwa/Ha
281	Karangmalang	4,18	3 / II	Karangmalang	Mijen	202	<150 jiwa/Ha
282	Karangmalang	1,20	4 / I	Karangmalang	Mijen	153	<150 jiwa/Ha
283	Karangmalang	1,44	4 / II	Karangmalang	Mijen	208	<150 jiwa/Ha
284	Kedungpane	2,00	1 / I	Kedungpane	Mijen	145	<150 jiwa/Ha
285	Kedungpane	2,74	2 / I	Kedungpane	Mijen	161	<150 jiwa/Ha
286	Ngadirgo	1,60	1 / III	Ngadirgo	Mijen	189	<150 jiwa/Ha
287	Ngadirgo	1,87	2 / III	Ngadirgo	Mijen	135	<150 jiwa/Ha
288	Ngadirgo	2,18	3 / III	Ngadirgo	Mijen	234	<150 jiwa/Ha
289	Ngadirgo	1,72	4 / III	Ngadirgo	Mijen	115	<150 jiwa/Ha
290	Ngadirgo	2,40	5 / III	Ngadirgo	Mijen	201	<150 jiwa/Ha
291	Ngadirgo	1,20	6 / III	Ngadirgo	Mijen	151	<150 jiwa/Ha
292	Purwosari	2,62	1 / V	Purwosari	Mijen	157	<150 jiwa/Ha
293	Purwosari	1,26	2 / V	Purwosari	Mijen	152	<150 jiwa/Ha
294	Purwosari	4,37	3 / V	Purwosari	Mijen	305	<150 jiwa/Ha
295	Tambangan	7,40	1 / III	Tambangan	Mijen	205	<150 jiwa/Ha
296	Tambangan	5,18	3 / II	Tambangan	Mijen	276	<150 jiwa/Ha
297	Tambangan	3,21	1 / II	Tambangan	Mijen	292	<150 jiwa/Ha
298	Tambangan	1,90	2 / II	Tambangan	Mijen	269	<150 jiwa/Ha
299	Tambangan	1,93	3 / III	Tambangan	Mijen	201	<150 jiwa/Ha
300	Wonoplumbon	2,08	1 / IV	Wonoplumbon	Mijen	202	<150 jiwa/Ha
301	Wonoplumbon	1,56	2 / IV	Wonoplumbon	Mijen	124	<150 jiwa/Ha
302	Wonoplumbon	1,92	3 / IV	Wonoplumbon	Mijen	149	<150 jiwa/Ha
303	Wonoplumbon	1,18	4 / IV	Wonoplumbon	Mijen	95	<150 jiwa/Ha
304	Wonoplumbon	1,49	5 / IV	Wonoplumbon	Mijen	138	<150 jiwa/Ha
305	Wonoplumbon	2,87	6 / IV	Wonoplumbon	Mijen	126	<150 jiwa/Ha
306	Wonoplumbon	3,87	7 / IV	Wonoplumbon	Mijen	131	<150 jiwa/Ha
307	Jagalan	0,19	3 / VII	Jagalan	Semarang Tengah	166	>200 jiwa/Ha
308	Jagalan	0,21	4 / VII	Jagalan	Semarang Tengah	90	>200 jiwa/Ha
309	Kauman	0,73	1 / IV	Kauman	Semarang Tengah	227	>200 jiwa/Ha
310	Kauman	0,11	2 / V	Kauman	Semarang Tengah	103	>200 jiwa/Ha
311	Kauman	0,10	4 / IV	Kauman	Semarang Tengah	85	>200 jiwa/Ha
312	Kauman	0,34	2 / IV	Kauman	Semarang Tengah	159	>200 jiwa/Ha
313	Kauman	0,12	3 / IV	Kauman	Semarang Tengah	96	>200 jiwa/Ha
314	Kaligawe	0,24	1 / III	Kaligawe	Gayamsari	82	>200 jiwa/Ha
315	Kaligawe	0,60	1 / IV	Kaligawe	Gayamsari	158	>200 jiwa/Ha
316	Kaligawe	0,50	1 / V	Kaligawe	Gayamsari	155	>200 jiwa/Ha
317	Kaligawe	0,41	1 / VI	Kaligawe	Gayamsari	121	>200 jiwa/Ha
318	Kaligawe	0,90	2 / III	Kaligawe	Gayamsari	102	<150 jiwa/Ha

No	Nama Lokasi	Luas (Ha)	Lingkup Adminstratif			Kependudukan	
			RT/ RW	Kelurahan/ Desa	Kecamatan/ Distrik	Jumlah	Kepadatan
319	Kaligawe	0,67	2 / V	Kaligawe	Gayamsari	112	151-200 Jiwa/Ha
320	Kaligawe	0,40	2 / VI	Kaligawe	Gayamsari	168	>200 jiwa/Ha
321	Kaligawe	0,47	3 / VI	Kaligawe	Gayamsari	97	>200 jiwa/Ha
322	Kaligawe	0,94	4 / II	Kaligawe	Gayamsari	191	>200 jiwa/Ha
323	Kaligawe	0,39	4 / V	Kaligawe	Gayamsari	71	151-200 Jiwa/Ha
324	Kaligawe	0,47	4 / VI	Kaligawe	Gayamsari	107	>200 jiwa/Ha
325	Kaligawe	0,40	5 / V	Kaligawe	Gayamsari	96	>200 jiwa/Ha
326	Kaligawe	0,84	6 / V	Kaligawe	Gayamsari	106	<150 jiwa/Ha
327	Kaligawe	0,43	7 / III	Kaligawe	Gayamsari	50	<150 jiwa/Ha
328	Kaligawe	0,20	8 / III	Kaligawe	Gayamsari	66	>200 jiwa/Ha
329	Tambakrejo	0,66	1 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	152	>200 jiwa/Ha
330	Tambakrejo	0,90	2 / II	Tambakrejo	Gayamsari	105	<150 jiwa/Ha
331	Tambakrejo	0,45	2 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	257	>200 jiwa/Ha
332	Tambakrejo	0,58	3 / II	Tambakrejo	Gayamsari	147	>200 jiwa/Ha
333	Tambakrejo	0,35	3 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	188	>200 jiwa/Ha
334	Tambakrejo	0,26	4 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	113	>200 jiwa/Ha
335	Tambakrejo	0,47	5 / II	Tambakrejo	Gayamsari	143	>200 jiwa/Ha
336	Tambakrejo	0,46	5 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	161	>200 jiwa/Ha
337	Tambakrejo	0,70	6 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	203	>200 jiwa/Ha
338	Tambakrejo	0,28	7 / VII	Tambakrejo	Gayamsari	95	>200 jiwa/Ha
339	Plalangan	1,22	1 / VI	Plalangan	Gunung Pati	175	<150 jiwa/Ha
340	Plalangan	1,97	2 / VI	Plalangan	Gunung Pati	120	<150 jiwa/Ha
341	Pongangan	0,94	1 / V	Pongangan	Gunung Pati	165	151-200 Jiwa/Ha
342	Pongangan	0,84	3 / V	Pongangan	Gunung Pati	140	151-200 Jiwa/Ha
343	Pongangan	0,58	4 / V	Pongangan	Gunung Pati	190	>200 jiwa/Ha
344	Pongangan	0,50	5 / V	Pongangan	Gunung Pati	202	>200 jiwa/Ha
345	Pongangan	1,30	8 / V	Pongangan	Gunung Pati	130	<150 jiwa/Ha
346	Pongangan	1,65	2 / V	Pongangan	Gunung Pati	201	<150 jiwa/Ha
347	Sukorejo	0,41	1 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	96	>200 jiwa/Ha
348	Sukorejo	0,83	3 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	115	<150 jiwa/Ha
349	Sukorejo	0,80	9 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	101	<150 jiwa/Ha
350	Sukorejo	0,36	11 / VII	Sukorejo	Gunung Pati	102	>200 jiwa/Ha
351	Wates	1,00	1 / II	Wates	Ngaliyan	122	<150 jiwa/Ha
352	Wates	5,00	6 / III	Wates	Ngaliyan	170	<150 jiwa/Ha
353	Wates	2,74	10 / III	Wates	Ngaliyan	90	<150 jiwa/Ha
354	Wonosari	1,00	1 / VII	Wonosari	Ngaliyan	156	151-200 Jiwa/Ha
355	Wonosari	2,52	2 / VII	Wonosari	Ngaliyan	223	<150 jiwa/Ha
356	Wonosari	0,95	5 / VII	Wonosari	Ngaliyan	289	>200 jiwa/Ha
357	Wonosari	1,23	6 / VII	Wonosari	Ngaliyan	164	<150 jiwa/Ha
358	Wonosari	5,98	7 / III	Wonosari	Ngaliyan	176	<150 jiwa/Ha
359	Wonosari	0,66	7 / VII	Wonosari	Ngaliyan	159	>200 jiwa/Ha
360	Wonosari	4,91	8 / III	Wonosari	Ngaliyan	436	<150 jiwa/Ha
361	Wonosari	0,85	9 / III	Wonosari	Ngaliyan	143	151-200 Jiwa/Ha

Sumber: Keputusan Walikota Semarang Nomor 050/275 Tahun 2021 Tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Semarang



2.5.4 KAJIAN SARANA, PRASARANA DAN UTILITAS PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KOTA SEMARANG

2.5.4.1 Pelayanan Jaringan Jalan

Panjang jaringan Kota Semarang adalah 839,90 km dengan kondisi jalan yang diaspal sepanjang 288,07 km, jalan kerikil sepanjang 5,81 km, jalan tanah sepanjang 19,27 dan jalan beton sepanjang 299,5 km. Berikut panjang jalan berdasarkan jenis permukaan jalan di Kota Semarang

Tabel 2.17 Panjang Jalan dan Jenis Permukaan Jalan di Kota Semarang dalam km menurut Kecamatan Tahun 2021

No	Kecamatan	Aspal	Beton	Kerikil	Tanah	Jumlah
1	Mijen	56,77	17,24	0,30	1,69	76,01
2	Gunungpati	73,78	9,27	0,50	0,00	83,54
3	Banyumanik	58,41	8,91	0,00	0,00	67,32
4	Gajah Mungkur	30,77	0,20	0,00	0,00	30,97
5	Semarang Selatan	40,97	2,94	0,00	0,00	43,90
6	Candisari	21,91	0,20	0,00	0,00	22,11
7	Tembalang	55,33	39,47	2,86	0,00	98,26
8	Pedurungan	22,64	43,63	0,00	0,00	66,27
9	Genuk	5,55	48,40	0,20	12,02	66,17
10	Gayamsari	11,92	13,00	0,00	0,25	25,17
11	Semarang Timur	13,60	18,42	0,20	0,00	32,22
12	Semarang Utara	1,58	34,65	1,55	1,45	39,23
13	Semarang Tengah	40,55	12,68	0,20	0,00	53,43
14	Semarang Barat	45,66	15,94	0,00	3,26	64,86
15	Tugu	6,07	11,92	0,00	0,00	17,99
16	Ngaliyan	41,25	11,21	0,00	0,00	52,46
	Total	526,74	288,07	5,81	19,27	839,90

Sumber: BPS Kota Semarang, 2022

2.5.4.2 Pelayanan Air Bersih dan Air Minum

Jumlah pelanggan PDAM di Kota Semarang terus mengalami peningkatan dari tahun ke tahun. Tahun 2021 tercatat sebanyak 177.929 pelanggan PDAM di Kota Semarang meningkat 1,07 persen dibanding jumlah pelanggan PDAM tahun 2020. Jumlah air yang disalurkan oleh PDAM Kota Semarang sepanjang tahun 2021 sebanyak 51.100.925 m³ atau senilai Rp 295.643.678.705 rupiah. Jumlah ini meningkat dari tahun sebelumnya yang tercatat sebesar 51.155.176 m³ atau senilai 276.735.110.573 rupiah.

Tabel 2.18 Jumlah Pelanggan dan Air yang Disalurkan Menurut Kecamatan di Kota Semarang Tahun 2021

No	Kecamatan	Pelanggan	Air Disalurkan	Nilai
1	Mijen	813	1.169.612	4.828.493.831
2	Gunungpati	6.704	1.691.961	8.080.948.731

No	Kecamatan	Pelanggan	Air Disalurkan	Nilai
3	Banyumanik	19.989	6.263.426	36.413.240.280
4	Gajah Mungkur	11.078	3.526.291	19.138.610.790
5	Semarang Selatan	10.345	3.761.942	21.922.240.777
6	Candisari	7.141	2.012.789	10.594.688.414
7	Tembalang	22.975	5.573.374	27.282.886.123
8	Pedurungan	23.701	5.573.374	27.946.129.342
9	Genuk	3.635	5.608.647	5.642.133.269
10	Gayamsari	5.834	1.510.042	7.266.676.305
11	Semarang Timur	7.614	1.886.649	9.267.066.320
12	Semarang Utara	14.306	4.100.036	22.430.868.287
13	Semarang Tengah	8.214	2.997.412	23.134.727.739
14	Semarang Barat	23.991	7.206.245	39.387.358.890
15	Tugu	495	115.854	728.527.766
16	Ngaliyan	8.903	2.361.216	11.796.336.298

Sumber: BPS Kota Semarang, 2022

Berikut ini adalah produksi Air Bersih di Kota Semarang Tahun 2021 berdasarkan sumber produksi:

Tabel 2.19 Produksi Air Bersih di Kota Semarang Tahun 2021

No	Sumber Produksi	Produksi (l/detik)
1	Instalasi Pengolahan Air	
	IPA Kaligarang I	611,81
	IPA Kaligarang II	40,68
	IPA Kaligarang III	292,26
	IPA Kaligarang IV	258,90
	IPA Pucanggading	54,45
	IPA Kudu	954,96
	IPA Meteseh	-
	IPA Jatibarang	312,84
2	Sumber Alam (Mata Air)	
	Kalidoh Besar	24,01
	Seledes	28,62
	Ancar	23,55
	Mudal Besar	119,05
	Mudal Kecil	42,32
	Lawang	40,50
	Abimanyu	0,20
	Lawang II (Eks Tks)	37,09
3	Sumur Artetis	
A	Sumur Artetis 1 (Kota)	
	Jl. Manyaran	2,83
	Jl. Ngesrep	3,62
	Jl. Jangli	0,98
	Jl. Sendang Mulyo	4,01
	Jl. Beringin 1	4,10
	Jl. Beringin 2	2,42
	Jl. Beringin 3	1,79
	Jl. Beringin 4	1,70
	Total Beringin (1-4)	10,01

No	Sumber Produksi	Produksi (l/detik)
B	Sumur Artetis II (Pegunungan)	21,45
	Barat	
	W 1 Grajegan	14,66
	W 2 Tampingan	12,97
	W 3 Kalilongas	8,50
	W 4 Campurejo	13,35
	W 5 Kali Lengko	9,99
	W 7 Gowok Medini	15,24
	W 6 Cangkiran II	9,81
	W 8 Jati Kalangan	12,04
	W 9 Cangkiran I	5,25
	W 11 Rejosari	7,12
	W 12 Kuncen	17,02
	W 13 peramasan	20,74
	W 14 Ngabean	2,48
	Timur	
	E 1 Kalidoh	117,70
	E 2 Kd.Babi II	9,62
	E 3 Sicepit	38,38
	E 4 Gowongan	70,08
	E 5 Ngablak	20,14
	E 6 Genuk	9,31
	E 7 Blanten	6,78
	E 8 Sembungan	6,58
	E 9 Karangbolo	20,84
	E 10 Kretek	32,80
	E 11 Kaligarang	3,07
	E 12 Sumur Jurang	4,20
	E 14 Jurang Dampit	11,52
	E 15 Pengkol	13,19

Sumber: PDAM Tirta Moedal Kota Semarang, 2021

2.5.4.3 Pelayanan SPAL Domestik

Masyarakat di Kota Semarang dalam pengelolaan air limbah rumah tangga telah memiliki jaringan air limbah rumah tangga dengan memiliki jamban pribadi dan sistem pengolahan air limbah yang dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2.20 Jumlah Pengguna Pengolahan Limbah di Kota Semarang

No	Kecamatan	Jamban (KK)	SPAL (KK)
1	Mijen	13.938	19.108
2	Gunungpati	19.761	9.892
3	Banyumanik	29.928	29.978
4	Gajahmungkur	13.219	13.480
5	Semarang Selatan	19.566	21.807
6	Candisari	16.896	16.899
7	Tembalang	36.729	35.708
8	Pedurungan	22.696	22.976
9	Genuk	22.494	22.499
10	Gayamsari	17.528	15.334
11	Semarang Timur	14.885	14.883

No	Kecamatan	Jamban (KK)	SPAL (KK)
12	Semarang Utara	23.378	25.423
13	Semarang Tengah	14.430	14.864
14	Semarang Barat	39.566	570
15	Tugu	9.878	9.878
16	Ngaliyan	28.030	27.960
	Total	342.922	301.259

Sumber: BPS Kota Semarang, 2021

Tabel 2.21 Jumlah IPAL Komunal di Kota Semarang Tahun 2011 Hingga Sekarang

No	Kecamatan	Kelurahan	Jumlah (Unit)
1	Banyumanik	Banyumanik	26
2	Candisari	Karanganyar Gunung	6
3	Gajah Mungkur	Gajah Mungkur	4
4	Gayamsari	Sawahbesar	10
5	Genuk	Banjardowo	43
6	Semarang Timur	Kemijen	3
7	Mijen	Jatibarang	21
8	Ngaliyan	Bambankerep	21
9	Pedurungan	Palebun	10
10	Semarang Barat	Karangayu	5
11	Semarang Selatan	Lamper Lor	2
12	Tembalang	Jangli	22
13	Semarang Utara	Kuningan	5
14	Semarang Tengah	Sekayu	3
15	Tugu	Tugurejo	11
	TOTAL		202

Sumber: Disperkim Kota Semarang, 2021

2.5.4.4 Pelayanan Jaringan Drainase

Dalam skala permukiman, untuk sistem drainase di Kota Semarang secara umum terbagi menjadi 4 wilayah yaitu Sistem Drainase Mangkang, Drainase Kota Semarang Barat, Sistem Drainase Kota Semarang Tengah dan Sistem Drainase Kota Semarang Timur. Berikut daerah yang termasuk dalam keempat kawasan sistem drainase Kota Semarang

a. Sistem Drainase Mangkang

Tabel 2.22 Sistem Drainase Mangkang

Sub Sistem	Kali
Kali Mangkang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mangkang Kulon 2. Mangkang Wetan 3. Plumbon
Kali Bringin	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bringin 2. Randugarut 3. Karanganyar

	4. Tapak
--	----------

Sumber: Perda Kota Semarang No 7 Tahun 2014 Tentang Rencana Induk Sistem Drainase Kota Semarang Tahun 2011-2031

b. Sistem Drainase Kota Semarang Barat

Tabel 2.23 Sistem Drainase Semarang Barat

Sub Sistem	Kali
Kali Tugurejo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Tugurejo 2. Jumbling 3. Buntu 4. Tambakrojo 5. Sal. Gendong
Kali Silandak	<ol style="list-style-type: none"> 1. Silandak
Kali Siangker	<ol style="list-style-type: none"> 1. Siangker 2. Madukoro 3. Karangayu 4. Ronggolawe
Bandara A. Yani	<ol style="list-style-type: none"> 1. Selinga 2. Simangu 3. Tawang 4. Banteng 5. Sal Lingkar Selatan
Saluran Semarang Indah dan Arteri Yos Sudarso	<ol style="list-style-type: none"> 1. Saluran Lingkar Selatan 2. Saluran Yos Sudarso

Sumber: Perda Kota Semarang No 7 Tahun 2014 Tentang Rencana Induk Sistem Drainase Kota Semarang Tahun 2011-2031

c. Sistem Drainase Kota Semarang Tengah

Tabel 2.24 Sistem Drainase Semarang Tengah

Sub Sistem	Kali
Kali Kanal Banjir Barat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kripik 2. Kreo 3. Garang 4. KBB
Kali Bulu	<ol style="list-style-type: none"> 1. K. Bali 2. Drainase Bulu
Kali Asin	<ol style="list-style-type: none"> 1. K. Baru
Kali Semarang	<ol style="list-style-type: none"> 1. Kali Semarang
Kali Baru	<ol style="list-style-type: none"> 1. K. Baru
Kali Bandarharjo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sub-Sub S. Bandarharjo

Sub Sistem	Kali
Kali Simpang Lima	1. Sub-Sub S. Simpang Lima 2. Sub-sub S. Kampung Kali 3. Sub-Sub S. Kartini
Kali Banger	1. Sub-sub K. Banger
Tambak Lorok	2. Sub-Sub K. Tambak Lorok

Sumber: Perda Kota Semarang No 7 Tahun 2014 Tentang Rencana Induk Sistem Drainase Kota Semarang Tahun 2011-2031

d. Sistem Drainase Kota Semarang Timur

Tabel 2.25 Sistem Drainase Semarang Timur

Sub Sistem	Kali
Kali Kanal Banjir Timur	1. Candi 2. Bajak 3. Kedungmundu 4. Es 5. Sodor
Kali Tenggang	1. Tenggang 2. Pacar 3. Bugen 4. Kaligawe 5. Sal. Majapahit
Kali Sringin	1. Sub-sub Kali Sringin
Kali Babon	1. Gede 2. Meteseh 3. Jetak 4. Sedoro
Kali Pedurungan	1. K. Pedurungan
Kali Banger	3. Sub-sub K. Banger
Tambak Lorok	4. Sub-Sub K. Tambak Lorok

Sumber: Perda Kota Semarang No 7 Tahun 2014 Tentang Rencana Induk Sistem Drainase Kota Semarang Tahun 2011-2031

2.5.4.5 Pelayanan Jaringan Persampahan

Kota Semarang menerapkan 3 macam pola pengumpulan sampah yaitu pola komunal tidak langsung, individual tidak langsung, dan individual langsung. Sampah rumah tangga atau permukiman setiap kecamatan di Kota Semarang menerapkan pola pengumpulan sampah individual tidak langsung, masyarakat membuang sampah

rumah tangga atau permukiman ke gerobak untuk diangkut ke TPS terdekat sebelum truk mengangkut sampah yang berada di TPS ke TPA Jatibarang. Sedangkan pola pengumpulan sampah fasilitas umum seperti pertokoan, perhotelan, sarana kesehatan, rumah makan, tempat hiburan, sekolah dan kantor selain menerapkan sistem individual tidak langsung juga menerapkan sistem individual langsung yaitu *dump truck* mengambil sampah secara *door to door*. Sistem komunal tidak langsung yaitu masyarakat membawa sampah menuju ke lokasi TPS terdekat. Sistem jaringan persampahan yang ada di Kota Semarang mayoritas adalah diangkut dari unit terkecil (rumah tangga) sampai dengan ke TPA Jatibarang. Berdasarkan jumlah produksi sampah dan jumlah sampah yang terangkut, rata-rata di atas 80% sudah terangkut sehingga jaringan persampahan di Kota Semarang dapat dikatakan baik.

2.5.4.6 Pelayanan Sarana Pendidikan

Sarana pendidikan merupakan salah satu sarana yang berperan penting dalam aspek pendidikan bagi masyarakat Kota Semarang. Sarana pendidikan di Kota Semarang meliputi SD, MI, SMP, MTs, SMA, MA dan Perguruan Tinggi. Kota Semarang sebagai ibukota Provinsi diharuskan untuk memberikan ketersediaan sarana dengan pelayanan yang terbaik sehingga dapat mendidik masyarakat Kota Semarang menjadi masyarakat yang berpotensi dan memiliki skill untuk kebutuhan pengembangan wilayah. Setiap kecamatan di seluruh wilayah Kota Semarang telah menyediakan sarana pendidikan untuk akses pendidikan bagi anak atau penduduk Kota Semarang.

2.5.4.7 Pelayanan Sarana Kesehatan

Sarana kesehatan di Kota Semarang terdiri dari rumah sakit, rumah sakit bersalin, poliklinik/ Balai Pengobatan, puskesmas dan Apotek. Kota Semarang sebagai kota metropolitan untuk penyediaan sarana kesehatan diwajibkan untuk dapat melayani seluruh wilayah Kota hingga perbatasan dengan daerah lain. Setiap kecamatan di Kota Semarang telah menyediakan beragam sarana kesehatan yang mampu melayani masyarakat Kota Semarang.

2.5.4.8 Pelayanan Sarana Perdagangan

Kegiatan ekonomi dapat bergerak dengan berkembangnya sarana perdagangan atau sarana perekonomian di Kota Semarang. Kota Semarang tercatat memiliki beragam jenis sarana penunjang aktivitas perekonomian yaitu pertokoan, pasar dengan bangunan permanen, semi permanen dan tanpa bangunan, minimarket/ swalayan, toko/ warung kelontong, restoran, warung makan, hotel dan sejenisnya. Beragam jenis sarana perdagangan untuk kepentingan masyarakat yaitu memenuhi kebutuhannya dapat diwujudkan dengan menyediakan sarana perdagangan tersebut. Kota Semarang telah menyediakan sarana perdagangan dan memadai.

2.5.4.9 Pelayanan Sarana Peribadatan

Sarana peribadatan yang tersedia di Kota Semarang adalah masjid, mushola, gereja dan pura serta vihara. Sarana peribadatan terbanyak di kota Semarang adalah masjid. Bangunan peribadatan berupa masjid sejumlah 1.308 unit, mushola sebanyak 1.304 unit sedangkan untuk gereja protestan sebanyak 260 unit, gereja katolik 14 unit, pura 5 unit dan vihara sedikitnya 8 unit. Sebaran sarana peribadatan masjid, mushola dan gereja tersebar merata di setiap kecamatan, namun untuk sarana peribadatan vihara masih banyak terdapat di Kecamatan Semarang Timur.

2.5.4.10 Pelayanan Ruang Terbuka Hijau

Total luas ruang terbuka hijau di Kota Semarang berdasarkan RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031 seluas 4.351,33 ha. Berikut luasan RTH Kota Semarang menurut Kecamatan:

Tabel 2.26 Sebaran Lokasi Sarana RTH Kota Semarang

No	Kecamatan	Luas (Ha)
1	Banyumanik	471,07
2	Candisari	46,26
3	Gajahmungkur	114,87
4	Gayamsari	70,61
5	Genuk	167,63
6	Gunungpati	1224,58
7	Mijen	499,52
8	Ngaliyan	380,55
9	Pedurungan	119,85
10	Semarang Barat	203,24
11	Semarang Selatan	60,61
12	Semarang Tengah	12,4
13	Semarang Timur	48,69
14	Semarang Utara	77,3
15	Tembalang	439,52
16	Tugu	414,63
	Total	4.351,33

Sumber: Revisi RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031

Berdasarkan SK Walikota no 522/410/2012 Di Kota Semarang juga terdapat hutan kota yang penetapannya. Berikut ini adalah hutan kota yang ada di Kota Semarang:

Tabel 2.27 Hutan Kota di Kota Semarang

No	Hutan Kota	Luas (Ha)	Pengelola
1	HK Tlogosari	0,25	DLH
2	HK Tegalsari	1,5	DLH
3	HK Undip Tembalang	81,46	Undip

No	Hutan Kota	Luas (Ha)	Pengelola
4	HK Krobokan	1	DLH
5	HK Gunung Talang	4	
6	HK Masjid Agung Jateng	1,8	MAJT
7	HK Unissula	4	Unissula
8	Hk Sukorejo	76,28	
Total			169,74

Sumber: SK Walikota Semarang No. 522/410/2012

2.5.4.11 Pelayanan Utilitas Listrik

. Tercatat pada tahun 2021 jumlah produksi listrik PLN mencapai 4.261.932,38 MWh dengan daya terpasang sebesar 2.420,82 MVA dan MWh terjual hingga 4.007.835,61 MWh. Berikut kebutuhan energi listrik Kota Semarang berdasarkan golongan tarif tahun 2021.

Tabel 2.28 Daya Terpasang, Produksi, dan Dstribusi Kota Semarang Tahun 2021

Rayon/ULP	Daya Terpasang (MVA)	Produksi Listrik (MWh)	Listrik Terjual (MWh)	Dipakai Sendiri (MWh)	Susut/ Hilang (MWh)
Semarang Tengah	505,18	890.871,87	855.291,73	20,64	35.580,14
Semarang Barat	526,44	879.697,12	837.886,58	18,72	41.810,54
Semarang Timur	253,56	969.152,09	888.559,73	22,44	80.592,37
Semarang Selatan	313,63	380.996,98	361.717,44	19,56	19.279,54
Kota Semarang	1.598,81	3.120.718,06	2.943.455,47	81,36	177.262,58

Sumber: Kota Semarang Dalam Angka, Tahun 2022

Tabel 2.29 Jumlah Pelanggan Listrik Menurut Rayon/ULP di Kota Semarang Tahun 2019-2021

Rayon/ULP	2019	2020	2021
Semarang Tengah	129.785	133.166	135.912
Semarang Barat	104.784	108.038	111.386
Semarang Timur	218.899	228.706	237.994
Semarang Selatan	88.303	93.642	97.767
Kota Semarang	541.771	563.552	583.059

Sumber: Kota Semarang Dalam Angka, Tahun 2022

2.5.5 KAJIAN IMPLIKASI PENERAPAN SISTEM BARU

Adanya Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang memberikan amanat untuk menyusun peraturan pemerintah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman maka pelaksanaannya harus dilakukan oleh para pelaku pembangunan sesuai dengan tugas dan wewenangnya masing-masing. Tujuan dari penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang aman, nyaman, sehat, harmonis, dan berkelanjutan. Penyelenggaraan ini mendukung kemandirian dan produktifitas masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal yang termasuk dalam kategori layak huni. Perumahan dan kawasan permukiman idealnya harus didukung dengan lingkungan permukiman yang berkualitas sebagai satu kesatuan hunian yang tidak terpisahkan untuk mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat mengupayakan kondisi yang mampu mengatasi tarikan urbanisasi yang mana dapat mendukung keterkaitan kawasan perkotaan dengan tepat serta mewujudkan permukiman di kawasan perkotaan yang mendukung pembangunan sosial, ekonomi dan lingkungan. Selain itu, penyelenggaraan perumahan dan permukiman merupakan suatu dorongan untuk meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang menghuni di perumahan dan/atau kawasan permukiman. Berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang mana menjamin hak bagi setiap bangsa untuk menempati, memiliki dan menikmati hunian atau tempat tinggal yang dilakukan bersamaan dengan kebijakan dalam penyediaan tanah untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.

BAB 3

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Isi dari perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan isi perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Menurut Amiroeddin Syarif (1997: 78). berdasarkan asas dapat diperinci hal-hal sebagai berikut:

- 1) Perundang-undangan yang rendah derajatnya tidak dapat mengubah atau mengenyampingkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi, tetapi yang sebaliknya dapat.
- 2) Perundang-undangan hanya dapat dicabut, diubah atau ditambah oleh atau dengan perundang-undangan yang sederajat atau yang lebih tinggi tingkatannya.
- 3) Ketentuan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat apabila bertentangan dengan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dan ketentuan-ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi tetap berlaku dan mempunyai kekuatan hukum serta mengikat, walaupun diubah, ditambah, diganti atau dicabut oleh perundang-undangan yang lebih tinggi.
- 4) Materi yang seharusnya diatur oleh perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya tidak dapat diatur oleh perundang-undangan yang lebih rendah.

Dalam proses Pembentukan Peraturan Daerah, terdapat beberapa asas yang menjadi landasan yuridis yang perlu diperhatikan, yakni:

- 1) Lex superior derogat lex inferiori dan lex superior lex inferiori; yang berarti hukum yang dibuat oleh kekuasaan yang lebih tinggi kedudukannya mengesampingkan hukum yang lebih rendah
- 2) Asas lex spesialis derogat lex generalis; yang berarti bahwa hukum yang khusus mengesampingkan hukum yang umum,
- 3) Asas lex posteriori derogat lex priori; yang artinya hukum yang baru mengesampingkan hukum yang lama.
- 4) Asas delegata potestas non potest delegari; yang berarti penerima delegasi tidak berwenang mendelegasikan lagi tanpa persetujuan pemberi delegasi.

3.1 DASAR PEMBENTUKAN DAERAH

3.1.1 TINJAUAN TERHADAP PERATURAN PEMERINTAH NO. 13 TAHUN 2017 TENTANG PERATURAN PEMERINTAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 26 TAHUN 2008 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH NASIONAL

Penataan ruang wilayah nasional bertujuan untuk mewujudkan:

- a. ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan;
- b. keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- c. keterpaduan perencanaan tata ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota;
- d. keterpaduan pemanfaatan ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- e. keterpaduan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah nasional, provinsi, dan kabupaten/kota dalam rangka perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang;
- f. pemanfaatan sumber daya alam secara berkelanjutan bagi peningkatan kesejahteraan masyarakat;
- g. keseimbangan dan keserasian perkembangan antarwilayah;
- h. keseimbangan dan keserasian kegiatan antarsektor;
- i. pertahanan dan keamanan negara yang dinamis serta integrasi nasional

Kota Semarang termasuk dalam Kawasan Perkotaan Kendal-Semarang-Salatiga-Demak-Ungaran-Purwodadi (Kedungsepur) tergolong dalam kategori Pusat Kegiatan Nasional yaitu II/C/3, yang merupakan pengembangan pada tahap II dengan fokus revitalisasi dan percepatan pengembangan kota-kota pusat pertumbuhan nasional yang diwujudkan dengan cara revitalisasi kota-kota yang telah berfungsi.

3.1.2 PERATURAN DAERAH NOMOR 16 TAHUN 2019 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH PROVINSI JAWA TENGAH NOMOR 6 TAHUN 2010 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH PROVINSI JAWA TENGAH TAHUN 2009-2029

Sistem pelayanan perkotaan di Provinsi Jawa Tengah didasarkan pada dua aspek, yaitu potensi dan permasalahan yang berkembang di lapangan dan arahan kebijakan yang

tertuang dalam RTRWN. Rencana sistem pelayanan perkotaan di Provinsi Jawa Tengah untuk lebih lengkapnya dapat dilihat sebagai berikut:

- PKN : a. Kawasan perkotaan Semarang – Kendal – Demak – Ungaran – Purwodadi (Kedungsepur);
b. Semarang, meliputi Kota Semarang dan sekitarnya; dan
c. Cilacap, meliputi kawasan perkotaan Cilacap dan sekitarnya
- PKW : Purwokerto, Kebumen, Wonosobo, Boyolali, Klaten, Cepu, Kudus, Kota Magelang, Kota Pekalongan, Kota Tegal, dan Kota Salatiga.
- PKL : Kroya, Majenang, Wangon, Ajibarang, Banyumas, Purbalingga, Bobotsari, Sokaraja, Banjarnegara, Klampok, Gombong, Karanganyar Kebumen, Prembun, Kutoarjo, Purworejo, Mungkid, Muntilan, Mertoyudan, Borobudur, Secang, Ampel, Sukoharjo, Kartasura, Wonogiri, Karanganyar, Sragen, Jaten, Delanggu, Prambanan, Tawangmangu, Blora, Purwodadi, Gubug, Godong, Rembang, Pati, Juwana, Tayu, Jepara, Pecangaan, Demak, Mranggen, Ungaran, Ambarawa, Temanggung, Parakan, Kendal, Boja, Kaliwungu, Weleri, Sukorejo, Batang, Kajen, Wiradesa, Comal, Pemalang, Slawi-Adiwerna, Ketanggungan-Kersana, Bumiayu, Brebes, Kedungwuni, Karangobar, Gemolong, Bangsri, Limpung.

Berdasarkan sistem pelayanan perkotaan di Provinsi Jawa Tengah, Kota Semarang merupakan PKN (Pusat Kegiatan Nasional). Dengan ditunjuknya Kota Semarang sebagai PKN, maka beberapa fungsi Kota Semarang adalah sebagai berikut:

1. Sebagai simpul utama kegiatan ekspor-impor atau pintu gerbang menuju kawasan internasional;
2. Sebagai pusat kegiatan industri dan jasa skala nasional atau yang melayani beberapa provinsi; dan/atau

Sebagai simpul utama transportasi skala nasional atau melayani beberapa provinsi.

3.1.3 PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 60 TAHUN 2022 TENTANG RENCANA TATA RUANG KAWASAN STRATEGIS NASIONAL KAWASAN PERKOTAAN KENDAL, DEMAK, UNGARAN, SALATIGA, SEMARANG, DAN PURWODADI

Kawasan Perkotaan Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, Semarang, dan Purwodadi yang selanjutnya disebut Kawasan Perkotaan Kedungsepur merupakan KSN dari sudut

kepentingan pertumbuhan ekonomi. Rencana sistem pusat permukiman dalam KSN ini terdiri atas:

A. Pusat Kegiatan di Kawasan Perkotaan Inti

Pusat kegiatan di Kawasan Perkotaan Inti ditetapkan sebagai pusat kegiatan utama dan pendorong pengembangan Kawasan Perkotaan di sekitarnya. Pusat kegiatan di Kawasan Perkotaan Inti berada di Kota Semarang, meliputi:

- 1) pusat pemerintahan provinsi;
- 2) pusat pemerintahan kota;
- 3) pusat perdagangan barang dan/ atau jasa skala internasional, nasional, dan regional;
- 4) pusat pelayanan pendidikan tinggi;
- 5) pusat pelayanan olahraga skala internasional, nasional, dan regional;
- 6) pusat pelayanan kesehatan skala internasional, nasional, dan regional;
- 7) pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang dan angkutan barang regional;
- 8) pusat pelayanan transportasi laut nasional;
- 9) pusat pelayanan transportasi udara internasional dan nasional;
- 10) pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara;
- 11) pusat kegiatan industri;
- 12) pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif;
- 13) pusat pertumbuhan kelautan berupa sentra industri maritim; dan
- 14) pusat kegiatan pertemuan, pameran, dan sosial budaya.

B. Pusat Kegiatan di Kawasan Perkotaan Sekitarnya

Pusat kegiatan di Kawasan Perkotaan di sekitarnya ditetapkan sebagai penyeimbang perkembangan Kawasan Perkotaan Inti. Pusat kegiatan di Kawasan Perkotaan di sekitarnya meliputi:

Tabel 3.1 Pusat Kegiatan di Kawasan Perkotaan Sekitarnya

No	Pusat Kegiatan di Kawasan Perkotaan Sekitarnya	Fungsi
1	Kawasan Perkotaan Kendal di Kabupaten Kendal	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; - pusat kegiatan industri;

No	Pusat Kegiatan di Kawasan Perkotaan Sekitarnya	Fungsi
		<ul style="list-style-type: none"> - pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif; - pusat kegiatan pertanian; - pusat kegiatan perdagangan barang dan/atau jasa; dan - pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara.
2	Kawasan Perkotaan Kaliwungu di Kabupaten Kendal	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; - pusat kegiatan industri; - pusat kegiatan perdagangan barang dan/atau jasa; dan - pusat kegiatan pertanian.
3	Kawasan Perkotaan Weleri di Kabupaten Kendal	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pertahanan dan keamanan negara; - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; - pusat kegiatan perikanan; dan - pusat kegiatan pertanian.
4	Kawasan Perkotaan Boja di Kabupaten Kendal	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; - pusat kegiatan pertanian; dan - pusat kegiatan industri.
5	Kawasan Perkotaan Sukorejo di Kabupaten Kendal	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; dan - pusat kegiatan pertanian
6	Kawasan Perkotaan Demak di Kabupaten Demak	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; - pusat perdagangan barang dan/atau jasa; - pusat pertumbuhan kelautan dan perikanan berupa sentra kegiatan usaha perikanan;

No	Pusat Kegiatan di Kawasan Perkotaan Sekitarnya	Fungsi
		<ul style="list-style-type: none"> - pusat kegiatan pertanian; - pusat kegiatan industri; - pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif; dan - pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara.
7	Kawasan Perkotaan Mranggen di Kabupaten Demak	<ul style="list-style-type: none"> - pusat kegiatan industri; dan - pusat kegiatan pertanian
8	Kawasan Perkotaan Sayung di Kabupaten Demak,	<ul style="list-style-type: none"> - pusat kegiatan industri; - pusat pertumbuhan kelautan dan perikanan berupa sentra kegiatan perikanan tangkap dan/atau perikanan budi daya; dan - pusat kegiatan pertanian
9	Kawasan Perkotaan Ungaran di Kabupaten Semarang	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang dan angkutan barang regional; - pusat kegiatan industri; - pusat kegiatan pertanian; - pusat kegiatan perdagangan barang dan/atau jasa regional; dan - pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif.
10	Kawasan Perkotaan Ambarawa di Kabupaten Semarang	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang dan angkutan barang regional; - pusat perdagangan barang dan/atau jasa skala regional; - pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara; - pusat kegiatan pertanian; - pusat kegiatan perikanan; dan

No	Pusat Kegiatan di Kawasan Perkotaan Sekitarnya	Fungsi
		<ul style="list-style-type: none"> - pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif
11	Kawasan Perkotaan Bawen di Kabupaten Semarang	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; - pusat kegiatan perdagangan barang dan/ atau jasa; - pusat kegiatan industri; - pusat kegiatan pertanian; dan - pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif
12	Kawasan Perkotaan Salatiga di Kota Salatiga	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang dan angkutan barang regional; - pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara; - pusat kegiatan perdagangan barang dan/ atau jasa; - pusat kegiatan kesehatan; dan - pusat pelayanan pendidikan tinggi
13	Kawasan Perkotaan Purwodadi di Kabupaten Grobogan	<ul style="list-style-type: none"> - pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional; - pusat kegiatan perdagangan barang dan/atau jasa; - pusat kegiatan industri; - pusat kegiatan pertanian; dan - pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara
14	Kawasan Perkotaan Gubug di Kabupaten Grobogan	<ul style="list-style-type: none"> - pusat kegiatan industri; dan - pusat kegiatan pertanian.

Sumber: Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 60 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Kawasan Perkotaan Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, Semarang, dan Purwodadi

C. Pusat Pertumbuhan Kelautan

Pusat pertumbuhan kelautan terdiri atas:

- 1) Pusat pertumbuhan kelautan dan perikanan meliputi: sentra kegiatan perikanan tangkap dan/ atau perikanan budidaya dan sentra kegiatan usaha perikanan. Sentra kegiatan perikanan tangkap dan/atau perikanan budi daya sebagaimana dimaksud pada berada di Kecamatan Bonang pada Kabupaterr Dernak. Sentra kegiatan usaha perikanan berada di Kecamatan Wedung dan Kecamatan Karangtengah pada Kabupaten Demak.
- 2) Pusat industri kelautan, meliputi: sentra industri maritim berada di Kecamatan Semarang Utara pada Kota Semarang.

Indikasi program utama perwujudan Struktur Ruang Kawasan Perkotaan Kedungsepur terdiri atas:

- a. pengembangan, peningkatan, dan/atau pemantapan fungsi Kawasan Perkotaan Inti sebagai pusat pemerintahan daerah provinsi, pusat pemerintahan daerah kota, pusat perdagangan barang dan/atau jasa skala intemasional, nasional, dan regional, pusat pelayanan pendidikan tinggi, pusat pelayanan olahraga skala internasional, nasional, dan regional, pusat pelayanan kesehatan skala internasional, nasional, dan regional, pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang dan angkutan barang regional, pusat pelayanan transportasi laut nasional, pusat pelayanan transportasi udara internasional dan nasional, pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara, pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif, pusat pertumbuhan kelautan dan perikanan, pusat kegiatan industri serta pusat kegiatan pertemuan, pameran, dan sosial budaya, serta penyusunan dan penetapan rencana detail tata ruang kabupaten/kota;
- b. pengembangan, peningkatan, dan/atau pemantapan fungsi Kawasan Perkotaan di Sekitarnya sebagai pusat perdagangan barang dan/atau jasa, pusat pelayanan pendidikan tinggi, pusat pelayanan kesehatan, pusat kegiatan industri, pusat pertumbuhan kelautan dan perikanan, pusat kegiatan pertanian, pusat kegiatan pertahanan dan keamanan negara, pusat kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif, pusat pelayanan sistem angkutan umum penumpang regional, pusat kegiatan perikanan serta penyusunan dan penetapan rencana detail tata ruang kabupaten/kota;
- c. pengembangan, peningkatan, dan/atau pemantapan kualitas sistem jaringan transportasi yang meliputi sistem jaringan jalan, sistem jaringan transportasi sungai dan penyeberangan, sistem jaringan perkeretaapian, sistem jaringan transportasi laut, dan sistem jaringan transportasi udara;

- d. pengembangan, peningkatan, dan/atau pemantapan sistem jaringan energi yang meliputi jaringan pipa minyak dan gas bumi, jaringan gas kota, pembangkitan tenaga listrik, dan jaringan transmisi tenaga listrik;
- e. pengembangan, peningkatan, dan/atau pemantapan sistem jaringan telekomunikasi yang meliputi jaringan tetap dan jaringan bergerak;
- f. pengembangan, peningkatan, dan/atau pemantapan sistem jaringan sumber daya air yang meliputi sungai, waduk, CAT, sistem pengendalian banjir dan kenaikan paras muka air laut/rob, sistem jaringan irigasi, dan sistem pengamanan pantai;
- g. pengembangan, peningkatan, dan/atau pemantapan sistem jaringan prasarana perkotaan yang meliputi SPAM, sistem jaringan drainase, sistem jaringan air limbah, sistem pengelolaan persampahan; dan
- h. pembangunan, peningkatan, dan/atau pemantapan jalur evakuasi untuk kawasan rawan bencana.

Indikasi program utama perwujudan Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Kedungsepur terdiri atas:

Tabel 3.2 Indikasi Program Utama Rencana Pola Ruang Kawasan Perkotaan Kedungsepur

No	Pola Ruang Kawasan	Fungsi
1	Kawasan Lindung	Zona Lindung diprioritaskan untuk pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi lindung pada kawasan yang memberikan perlindungan terhadap kawasan bawahannya, kawasan perlindungan setempat, kawasan konservasi, Kawasan Lindung geologi, dan Kawasan Lindung lainnya.
2	Kawasan Budidaya	Zona Budi Daya diprioritaskan untuk: <ul style="list-style-type: none"> - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan permukiman teratur dengan kepadatan tinggi, kepadatan sedang, dan kepadatan rendah; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan pemerintahan daerah provinsi, kabupaten, kota, dan/atau kecamatan; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan

No	Pola Ruang Kawasan	Fungsi
		<p>perdagangan barang dan/atau jasa skala internasional, nasional, dan regional;</p> <ul style="list-style-type: none"> - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan pelayanan pendidikan tinggi; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan pelayanan olahraga skala internasional, nasional, regional, dan lokal; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan pelayanan kesehatan skala internasional, nasional, regional, dan lokal; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan pelayanan sistem angkutan umum penumpang dan angkutan barang regional; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan pelayanan transportasi laut internasional, nasional, dan regional; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan pelayanan transportasi udara internasional, nasional, dan regional; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan kegiatan pertahanan dan keamanan negara; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan kegiatan Pariwisata dan ekonomi kreatif; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan kegiatan pertanian, perkebunan, dan peternakan;

No	Pola Ruang Kawasan	Fungsi
		<ul style="list-style-type: none"> - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan perikanan; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan industri skala nasional baik berupa Kawasan Industri maupun pusat kegiatan industri; - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan kegiatan hutan produksi tetap; dan - pengembangan, rehabilitasi, revitalisasi, dan peningkatan fungsi kawasan peruntukan kegiatan pertemuan, pameran, dan sosial budaya

Sumber: Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 60 Tahun 2022 Tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Kawasan Perkotaan Kendal, Demak, Ungaran, Salatiga, Semarang, dan Purwodadi

3.1.4 PERATURAN DAERAH KOTA SEMARANG NOMOR 5 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 14 TAHUN 2011 TENTANG RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA SEMARANG TAHUN 2011-2031

Tujuan penataan ruang adalah terwujudnya Kota Semarang sebagai pusat perdagangan dan jasa berskala internasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan. Adapun fungsi RTRW kota sebagai berikut:

- 1) acuan dalam penyusunan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) dan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD).
- 2) acuan dalam pemanfaatan ruang/pengembangan wilayah kota;
- 3) acuan untuk mewujudkan keseimbangan pembangunan dalam wilayah kota;
- 4) acuan lokasi investasi dalam wilayah kota yang dilakukan pemerintah, masyarakat, dan swasta;
- 5) pedoman untuk penyusunan rencana rinci tata ruang di wilayah kota;
- 6) dasar pengendalian pemanfaatan ruang dalam penataan/pengembangan wilayah kota yang meliputi penetapan peraturan zonasi, perijinan, pemberian insentif dan disinsentif, serta pengenaan sanksi; dan
- 7) acuan dalam administrasi pertanahan.

Dalam mewujudkan tujuan rencana tata ruang wilayah dan kaitannya dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, pada dokumen RTRW Kota Semarang Tahun 2011-2031, terdapat kebijakan yang telah ditetapkan yaitu:

- 1) pemantapan pusat pelayanan kegiatan yang memperkuat kegiatan perdagangan dan jasa berskala internasional;
- 2) peningkatan aksesibilitas dan keterkaitan antar pusat kegiatan;
- 3) peningkatan kualitas dan jangkauan pelayanan sistem prasarana sarana umum.
- 4) peningkatan pengelolaan kawasan yang berfungsi lindung;
- 5) pelestarian kawasan cagar budaya; dan
- 6) peningkatan dan penyediaan ruang terbuka hijau yang proporsional di seluruh wilayah Kota.
- 7) pengaturan pengembangan kawasan budi daya sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup;
- 8) pengembangan ruang kota yang kompak dan efisien; dan
- 9) pengelolaan dan pengembangan kawasan pantai.
- 10) pengembangan kawasan strategis pertumbuhan ekonomi;
- 11) pengembangan kawasan strategis daya dukung lingkungan hidup; dan
- 12) pengembangan kawasan strategis sosial budaya.

Berkaitan dengan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas umum untuk perumahan dan kawasan permukiman dalam RTRW Kota Semarang telah ditetapkan beberapa hal sebagai berikut:

- 1) Jalan yang menjadi kewenangan kota yaitu jalan lokal sekunder berupa jalan penghubung antar kawasan perumahan berada di seluruh Kecamatan.
- 2) Sistem pembuangan air limbah rumah tangga (sewerage) individual diarahkan pada kawasan perumahan kepadatan rendah, sedangkan sistem pembuangan air limbah rumah tangga komunal diarahkan pada kawasan perumahan kepadatan sedang dan kepadatan tinggi di seluruh wilayah daerah

Kawasan permukiman termasuk kawasan peuntukan budidaya yang terdiri dari:

- 1) kawasan perumahan;
- 2) kawasan perdagangan dan jasa;
- 3) kawasan perkantoran;
- 4) kawasan pendidikan;
- 5) kawasan olahraga;
- 6) kawasan transportasi;
- 7) kawasan kesehatan; dan
- 8) kawasan peribadatan.

Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kota Semarang merupakan arahan lokasi investasi penyelenggaraan pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah, masyarakat dan dunia usaha berdasar Undang-Undang Nomor 26 tahun 2007 dengan jangka waktu perencanaannya adalah 20 tahun.

3.2 DASAR PERUNDANG-UNDANGAN

3.2.1 UU NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Undang-undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU-PPK) merupakan peraturan perundang-undangan yang membahas perumahan memerintahkan pembentukan Peraturan Daerah terkait upaya pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan. Dalam Pasal 98 ayat 3 telah dirumuskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan lokasi dilaksanakan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah. Pasal ini jelas mengamanatkan bahwa proses serta berbagai komponen pendukung dalam penetapan lokasi harus dimuat di dalam suatu Peraturan Daerah.

Tujuan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

- 1) memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- 2) mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- 3) meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- 4) memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- 5) menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- 6) menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Ruang lingkup penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman meliputi:

- 1) pembinaan;
- 2) tugas dan wewenang;
- 3) penyelenggaraan perumahan;
- 4) penyelenggaraan kawasan permukiman;

- 5) pemeliharaan dan perbaikan;
- 6) pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh;
- 7) penyediaan tanah;
- 8) pendanaan dan pembiayaan;
- 9) hak dan kewajiban; dan
- 10) peran masyarakat.

3.2.2 UNDANG-UNDANG NOMOR 12 TAHUN 2011 TENTANG PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, yang meliputi:

- 1) kejelasan tujuan;
- 2) kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
- 3) kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
- 4) dapat dilaksanakan;
- 5) kedayagunaan dan kehasilgunaan;
- 6) kejelasan rumusan; dan g. keterbukaan.

Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus mencerminkan asas:

- 1) pengayoman;
- 2) kemanusiaan;
- 3) kebangsaan;
- 4) kekeluargaan;
- 5) kenusantaraan;
- 6) bhinneka tunggal ika;
- 7) keadilan;
- 8) kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
- 9) ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
- 10) keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi. Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dapat memuat ancaman pidana kurungan atau pidana denda selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya.

Ketentuan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota diberlakukan seperti dalam penyusunan peraturan daerah provinsi yang mana rancangan peraturan daerah dapat berasal dari Pemerintah Kota/Daerah atau Walikota/Bupati. Rancangan Peraturan Daerah kabupaten/kota disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau Naskah Akademik. Penyusunan peraturan daerah menjelaskan terkait anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten/kota, pencabutan peraturan peratur daerah kabupaten/kota, dan perubahan peraturan daerah kabupaten/kota yang hanya terbatas mengubah beberapa materi disertai dengan keteraan yang memuat pokok pikiran dan materi muatan yang diatur. Ketentuan mengenai penyusunan peraturan daerah kabupaten/kota berlaku secara mutatis mutandis. Mutatis Mutandis adalah asas yang menyatakan bahwa pada dasarnya sesuai dengan prosedur yang terdapat dalam ketentuan Peraturan Kepala ini tetapi memiliki kewenangan melakukan perubahan prosedur pada hal-hal yang diperlukan atau penting sesuai dengan kondisi yang mendesak¹.

3.2.3 UNDANG-UNDANG NOMOR 26 TAHUN 2007 TENTANG PENATAAN RUANG

Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang. Penyelenggaraan penataan ruang adalah kegiatan yang meliputi pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang.

Penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan:

- 1) terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- 2) terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- 3) terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Penataan ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, fungsi utama kawasan, wilayah administratif, kegiatan kawasan, dan nilai strategis kawasan. Penataan ruang

¹ Pasal 1 angka 11 Peraturan Kepaa Arsip Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Pembentukan Produk Hukum di Lingkungan Arsip Nasional Republik Indonesia

berdasarkan sistem terdiri atas sistem wilayah dan sistem internal perkotaan. Penataan ruang berdasarkan fungsi utama kawasan terdiri atas kawasan lindung dan kawasan budi daya. Penataan ruang berdasarkan wilayah administratif terdiri atas penataan ruang wilayah nasional, penataan penataan ruang wilayah provinsi, dan penataan ruang wilayah kabupaten/kota. Penataan ruang berdasarkan kegiatan kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan perkotaan dan penataan ruang kawasan perdesaan. Penataan ruang berdasarkan nilai strategis kawasan terdiri atas penataan ruang kawasan strategis nasional, penataan ruang kawasan strategis provinsi, dan penataan ruang kawasan strategis kabupaten/kota.

Penataan ruang diselenggarakan dengan memperhatikan:

- 1) kondisi fisik wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang rentan terhadap bencana;
- 2) potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan; kondisi ekonomi, sosial, budaya, politik, hukum, pertahanan keamanan, lingkungan hidup, serta ilmu pengetahuan dan teknologi sebagai satu kesatuan; dan
- 3) geostrategi, geopolitik, dan geoekonomi.

Berkaitan dengan kebijakan otonomi daerah tersebut, wewenang penyelenggaraan penataan ruang oleh Pemerintah dan pemerintah daerah, yang mencakup kegiatan pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang, didasarkan pada pendekatan wilayah dengan batasan wilayah administratif. Dengan pendekatan wilayah administratif tersebut, penataan ruang seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia terdiri atas wilayah nasional, wilayah provinsi, wilayah kabupaten, dan wilayah kota, yang setiap wilayah tersebut merupakan subsistem ruang menurut batasan administratif. Di dalam subsistem tersebut terdapat sumber daya manusia dengan berbagai macam kegiatan pemanfaatan sumber daya alam dan sumber daya buatan, dan dengan tingkat pemanfaatan ruang yang berbeda-beda, yang apabila tidak ditata dengan baik dapat mendorong ke arah adanya ketidakseimbangan pembangunan antarwilayah serta ketidaksinambungan pemanfaatan ruang.

Berkaitan dengan penataan ruang wilayah kota, Undang-Undang ini secara khusus mengamanatkan perlunya penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau, yang proporsi luasannya ditetapkan paling sedikit 30 (tiga puluh) persen dari luas wilayah kota, yang diisi oleh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.

3.2.4 UNDANG-UNDANG NOMOR 9 TAHUN 2015 TENTANG PERUBAHAN KEDUA ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH

Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Daerah provinsi selain berstatus sebagai Daerah juga merupakan Wilayah Administratif yang menjadi wilayah kerja bagi gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat dan wilayah kerja bagi gubernur dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan umum di wilayah Daerah provinsi. Daerah kabupaten/kota selain berstatus sebagai Daerah juga merupakan Wilayah Administratif yang menjadi wilayah kerja bagi bupati/wali kota dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan umum di wilayah Daerah kabupaten/kota.

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- 1) pendidikan;
- 2) kesehatan;
- 3) pekerjaan umum dan penataan ruang;
- 4) perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- 5) ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- 6) sosial.

Berdasarkan prinsip kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah provinsi atau lintas negara;
- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Pemerintah Pusat; dan/atau
- 5) Urusan Pemerintahan yang peranannya strategis bagi kepentingan nasional.

Berdasarkan prinsip kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah provinsi adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya lintas Daerah kabupaten/kota;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya lintas Daerah kabupaten/kota;

- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya lintas Daerah kabupaten/kota; dan/atau
- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah Provinsi.

Berdasarkan prinsip kriteria Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah kabupaten/kota adalah:

- 1) Urusan Pemerintahan yang lokasinya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 2) Urusan Pemerintahan yang penggunaannya dalam Daerah kabupaten/kota;
- 3) Urusan Pemerintahan yang manfaat atau dampak negatifnya hanya dalam Daerah kabupaten/kota; dan/atau
- 4) Urusan Pemerintahan yang penggunaan sumber dayanya lebih efisien apabila dilakukan oleh Daerah kabupaten/kota.

3.2.5 PERATURAN PEMERINTAH PENGGANTI UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 2 TAHUN 2022 TENTANG CIPTA KERJA

Cipta Kerja adalah upaya penciptaan kerja melalui usaha kemudahan, perlindungan, dan pemberdayaan koperasi dan usaha mikro, kecil, dan menengah, peningkatan ekosistem investasi dan kemudahan berusaha, dan investasi Pemerintah Pusat dan percepatan proyek strategis nasional. Berdasarkan tujuan peraturan ini yaitu [melakukan penyesuaian berbagai aspek pengaturan yang berkaitan dengan peningkatan ekosistem investasi, kemudahan dan percepatan proyek strategis nasional yang berorientasi pada kepentingan nasional yang berlandaskan pada ilmu pengetahuan dan teknologi nasional dengan berpedoman pada haluan ideologi Pancasila, dapat dikaitkan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah dengan mengembangkan perumahan dan kawasan permukiman untuk memudahkan masyarakat mendapatkan akses tempat tinggal di suatu wilayah atau daerah. Adapun ruang lingkup yang mengatur kebijakan strategis cipta kerja yaitu peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha; ketenagakerjaan; kemudahan, perlindungan, serta pemberdayaan Koperasi dan UMK-M; kemudahan berusaha; dukungan riset dan inovasi; pengadaan tanah; kawasan ekonomi; investasi Pemerintah Pusat dan percepatan proyek strategis nasional; pelaksanaan administrasi pemerintahan; dan penerapan sanksi. Dalam peraturan ini perumahan dan kawasan permukiman termasuk dalam perencanaan untuk perizinan berusaha yang menjadi urusan dari sektor pekerjaan umum dan perumahan rakyat. Dalam peraturan ini terdapat beberapa pasal yang menyangkut tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, yaitu

Pasal 33 ayat (1)

Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah wajib memberikan kemudahan Perizinan Berusaha bagi Badan Hukum yang mengajukan rencana pembangunan Perumahan untuk MBR.

Pasal 35

Pembangunan Perumahan skala besar dengan hunian berimbang meliputi Rumah sederhana, Rumah menengah, dan Rumah mewah.

Pasal 36

- Ayat (1) : Dalam hal pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang tidak dalam I (satu) hamparan, pembangunan Rumah Umum harus dilaksanakan dalam 1 (satu) daerah kabupaten/kota.
- Ayat (2) : Dalam hal Rumah sederhana tidak dapat dibangun dalam bentuk Rumah tunggal atau Rumah deret, dapat dikonversi dalam:
 - a. bentuk Rumah susun umum yang dibangun dalam satu hamparan yang sama; atau
 - b. bentuk dana untuk pembangunan Rumah Umum.
- Ayat (3) : Pengelolaan dana dari konversi dilaksanakan oleh badan percepatan penyelenggaraan Perumahan.
- Ayat (4) : Pembangunan Rumah Umum harus mempunyai akses menuju pusat pelayanan atau tempat kerja.
- Ayat (5) : Pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang dilakukan oleh Badan Hukum yang sama.
- Ayat (6) : Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan Perumahan dengan hunian berimbang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 42 Ayat (1)

Rumah tunggal, Rumah deret, dan/ atau Rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 53

Pengendalian Perumahan dilakukan mulai dari tahap: a. perencanaan; b. pembangunan; dan c. pemanfaatan.

Pasal 55 ayat (1)

Orang perseorangan yang memiliki Rumah Umum dengan kemudahan yang diberikan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah hanya dapat menyewakan dan/atau mengalihkan kepemilikannya atas Rumah kepada pihak lain dalam hal: a. pewarisan; atau b. penghunian setelah jangka waktu paling sedikit 5 (lima) tahun.

Dalam percepatan penyelenggaraan perumahan pemerintah daerah membentuk badan dengan tujuan untuk mempercepat penyediaan rumah umum, menjamin bahwa rumah umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR, menjamin tercapainya asas rumah umum, melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah umum dan rumah khusus.

3.2.6 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 88 TAHUN 2014 PEMBINAAN PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman merupakan upaya yang dilakukan oleh Menteri, gubernur, dan/atau bupati/walikota untuk mewujudkan tercapainya tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan dilakukan dalam lingkup perencanaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan. Tanggung jawab pemerintah dilakukan melalui koordinasi; sosialisasi peraturan perundang-undangan; bimbingan, supervisi dan konsultasi; pendidikan dan pelatihan; penelitian dan pengembangan; pendampingan dan pemberdayaan; serta pengembangan sistem informasi dan komunikasi.

Pengaturan Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman akan memberikan kemudahan dalam mewujudkan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman melalui peningkatan kapasitas terkait sumber daya manusia, prasarana dan sarana, kelembagaan, dan pendanaan dengan mengikutsertakan peran pemangku kepentingan di bidang perumahan dan kawasan permukiman, antara lain kalangan pelaku pembangunan, perbankan, profesional, akademisi, maupun masyarakat. Hal ini akan menciptakan keseimbangan dalam penyusunan, pelaksanaan, maupun pengawasan kebijakan yang dibuat oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah sehingga mewujudkan manajemen pemerintahan yang kuat dengan berpedoman pada tata pemerintahan yang baik.

3.2.7 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Peraturan pemerintah ini mengatur tentang penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan keterpaduan prasarana, sarana dan utilitas umum, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh, konsolidasi tanah dan sanksi administratif. Dalam penyusunan kebijakan strategi tingkat provinsi maupun kabupaten/kota mengacu pada peraturan pemerintah mengatur kebijakan dan strategi nasional di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan Strategi Nasional di bidang Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi arahan dasar yang memuat kebijakan kemudahan masyarakat untuk memperoleh tempat tinggal yang layak huni dan terjangkau, juga memuat kebijakan yang berkaitan dengan peningkatan koordinasi dan sinkronisasi kebijakan

antar pemangku kepentingan dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kebijakan dan strategi ini harus dijabarkan secara rinci dan lebih operasional oleh pihak berkepentingan di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, sehingga tujuan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dapat tercapai. Pada wilayah kabupaten/kota, kebijakan dan strategi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman diacu dalam penyusunan Rencana Kawasan Permukiman (RKP) dan Rencana Pengembangan dan Pembangunan Perumahan (RP3).

Perencanaan Kawasan Permukiman menghasilkan produk berupa dokumen Rencana Kawasan Permukiman (RKP) yang diacu dalam penyusunan dokumen rencana pembangunan dan pengembangan perumahan (RP3). Dokumen RKP merupakan instrumen yang wajib disusun oleh daerah dalam melaksanakan pembangunan 128 kawasan permukiman serta keterpaduan prasarana, sarana, dan utilitas umum (PSU). Dalam RPP ini, PSU menjadi komponen penting untuk menjamin pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang teratur dan sesuai dengan daya dukung dan daya tampung lingkungan. Pembangunan perumahan maupun pembangunan kawasan permukiman dilaksanakan melalui kegiatan pengembangan, pembangunan baru, maupun pembangunan kembali untuk mewujudkan kawasan permukiman yang layak huni dan terpadu.

BAB 4

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS DAN YURIDIS

4.1 LANDASAN FILOSOFIS

Landasan filosofis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Falsafah hidup suatu bangsa berisi mengenai nilai moral dan etika dari bangsa tersebut. Falsafah hidup merupakan suatu landasan untuk membentuk hukum, sehingga, dalam pembentukan peraturan perundang-undangan termasuk peraturan daerah harus mencerminkan nilai dan moral yang tumbuh di masyarakat bersangkutan. Semua nilai yang berkembang di Indonesia merupakan cermin dari Pancasila, karena Pancasila merupakan cermin dari pandangan hidup, cita-cita bangsa, dan jalan kehidupan bangsa. Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjiwa diri, mandiri, dan produktif. Untuk itu, negara melalui Pemerintah dan Pemerintahan Daerah bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.

Pemerintah dan Pemerintah Daerah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat, sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Kebijakan umum pembangunan perumahan diarahkan untuk:

- 1) memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung prasarana, sarana, dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia;
- 2) ketersediaan dana murah jangka panjang yang berkelanjutan untuk pemenuhan kebutuhan rumah, perumahan, permukiman, serta lingkungan hunian perkotaan dan perdesaan;
- 3) mewujudkan perumahan yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata ruang serta tata guna tanah yang berdaya guna dan berhasil guna;
- 4) memberikan hak pakai dengan tidak mengorbankan kedaulatan negara; dan mendorong iklim investasi asing.

Dengan demikian, pembentukan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman harus mencerminkan nilai-nilai Pancasila dan menjunjung tinggi norma beserta tujuan pembangunan nasional serta berdasarkan pada visi-misi Pemerintah Kota Semarang. Keberadaan regulasi tersebut nantinya harus mampu memberikan kontribusi bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat Kota Semarang secara menyeluruh.

4.2 LANDASAN SOSIOLOGIS

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara.

Penyusunan peraturan perundang-undangan harus sesuai dengan kenyataan, fenomena, kesadaran dan kebutuhan hukum masyarakat serta perkembangan sosial-ekonomi-politik. Perubahan kebiasaan dan adanya tren di masyarakat dalam suatu wilayah berubah terjadi maka dapat mempengaruhi perubahan nilai-nilai kehidupan bermasyarakat. Peraturan perundangan harus mencerminkan kehidupan sosial masyarakat yang ada. Hukum yang dibuat dan disusun harus mudah dipahami dan sesuai dengan kondisi yang dihadapi oleh masyarakat. Jika hal-hal tersebut telah sesuai, maka peraturan perundangan yang telah dibuat implementasinya tidak akan banyak mengalami kendala dan hukum dapat ditegakkan. Secara aktual, bahwa masih banyak para pengembang di Kota Semarang dalam pemenuhan penyelenggaraan belum sepenuhnya memenuhi tuntutan kebutuhan kehidupan perumahan dan permukiman yang layak huni karena kurangnya ketersediaan lahan, prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang memadai. Perhatian terhadap penyediaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial pada lingkungan perumahan dan

permukiman yang dikembangkan belum menyeluruh, sehingga masyarakat lebih banyak dirugikan karena kondisi lingkungan perumahan yang tidak layak huni. Pada sisi lain, beberapa lingkungan perumahan sudah disediakan prasarana, sarana, dan utilitas oleh pengembang, namun permasalahan yang dihadapi yaitu belum dilakukan penyerahan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah. Kejadian ini menyebabkan munculnya permasalahan selanjutnya seperti masalah pemeliharaan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial tersebut.

Persoalan tanggung jawab dalam pemeliharaan atau pengembangan sarana prasarana umum jika dibebankan kepada penghuni perumahan maka menjadi beban yang berat karena menyangkut biaya yang cukup besar, namun jika dibebankan kepada pengembang maka juga akan memberatkan pengembang. Dengan permasalahan seperti ini harus dibenturkan suatu arahan-arahan yang menjadi jalan keluar dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Jika tidak dilakukan solusi berupa arahan tersebut maka sarana, prasarana, fasilitas umum dan fasilitas sosial berpotensi tidak terawat atau terbengkalai karena tidak ada yang bertanggung jawab untuk permasalahan pemeliharaan dan perbaikan.

Pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan seluas-luasnya bagi masyarakat untuk ikut berperan. Seiring dengan peran masyarakat di dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman, Pemerintah dan pemerintah daerah mempunyai tanggung jawab untuk menjadi fasilitator, memberikan bantuan dan kemudahan kepada masyarakat, serta melakukan penelitian dan pengembangan yang meliputi berbagai aspek yang terkait, antara lain, tata ruang, pertanahan, prasarana lingkungan, industri bahan dan komponen, jasa konstruksi dan rancang bangun, pembiayaan, kelembagaan, sumber daya manusia, kearifan lokal, serta peraturan perundangundangan yang mendukung. Sejalan dengan arah kebijakan umum tersebut, penyelenggaraan perumahan dan permukiman, baik di daerah perkotaan yang berpenduduk padat maupun di daerah perdesaan yang ketersediaan lahannya lebih luas perlu diwujudkan adanya ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah dan pemerintah daerah perlu memberikan kemudahan perolehan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui program perencanaan pembangunan perumahan secara bertahap dalam bentuk pemberian kemudahan pembiayaan dan/atau pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum di lingkungan hunian. Selama ini landasan hukum Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman belum secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan di daerah. Maka untuk menjamin ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas pada masyarakat penghuni perumahan perlu ada pengaturan yang tegas.

4.3 LANDASAN YURIDIS

Landasan yuridis merupakan landasan untuk mempertimbangkan peraturan yang dibentuk sebagai dasar penyelesaian permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ditetapkan, yang akan diubah ataupun yang akan dicabut sehingga dapat menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Landasan yuridis berkaitan dengan substansi atau materi yang diatur sehingga perlu membentuk peraturan perundangan-undangan yang baru. Beberapa persoalan menyangkut landasan yuridis meliputi peraturan yang sudah ketinggalan, peraturan yang tidak harmonis atau tumpang tindih, jenis peraturan yang lebih rendah dari Undang-Undang sehingga daya berlakunya lemah, sudah ada namun tidak memadai, atau memang belum disusun peraturannya.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) menyatakan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Tempat tinggal menjadi suatu ruang atau wadah yang memiliki peran penting dalam pembentukan karakter serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa kebutuhan tempat tinggal menjadi kebutuhan dasar bagi setiap manusia, yang akan terus ada dan berkembang sesuai dengan siklus kehidupan manusia.

Landasan yuridis adalah landasan hukum yang memberikan perintah untuk membentuk suatu peraturan perundang-undangan, landasan yuridis ini meliputi:

- 1) terkait dasar kewenangan pembuatan Peraturan Perundangundangan Tingkat Daerah;
- 2) undang-undang yang menjadi dasar pembentukan peraturan daerah yang bersangkutan; dan
- 3) peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi peraturan perundang-undangan yang harus dibuat. Peraturan perundang-undangan harus mempunyai dasar hukum yang terdapat dalam ketentuan yang levelnya lebih tinggi.

Terkait dengan penyusunan Raperda tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman terdapat beberapa peraturan perundangan yang dijadikan dasar dalam penyusunannya. Peraturan perundang-undangan tersebut antara lain:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

- 2) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Djawa Timur Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821);
- 4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1247);
- 5) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
- 6) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
- 7) Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
- 8) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
- 9) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
- 10) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
- 11) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
- 12) Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);

- 13) Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- 14) Peraturan Pemerintah nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
- 15) Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5615);
- 16) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
- 17) Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004)
- 18) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
- 19) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;
- 20) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2011 tentang Persyaratan Teknis Jalan Dan Kriteria Teknis Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 900);
- 21) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2013 tentang Penyelenggaraan Prasarana dan Sarana Persampahan dalam Penanganan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 470);
- 22) Peraturan Menteri Perumahan Rakyat No 12 Tahun 2014 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Kawasan Permukiman Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 1490);
- 23) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2016 tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 172);

- 24) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 176);
- 25) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 13/PRT/M/2016 tentang Bantuan Stimulan Perumahan Swadaya (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 664).
- 26) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892) sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 26/PRT/M/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2016 tentang Kemudahan dan/atau Bantuan Perolehan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 892);
- 27) Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 16 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2019 Nomor 121);
- 28) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Bangunan Gedung (Lembaran daerah Kota Semarang Tahun 2009 Nomor 10);
- 29) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2016 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Semarang Tahun 2016-2021 (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2016 Nomor 6); dan
- 30) Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 tentang Perubahan Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang 2011-2031.

BAB 5

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

Naskah Akademik pada akhirnya berfungsi mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi yang akan dibentuk. Dalam Bab ini, sebelum menguraikan ruang lingkup materi muatan, dirumuskan sasaran yang akan diwujudkan, arah danjangkauan pengaturan. Materi didasarkan pada ulasan yang telahdikemukakan dalam bab sebelumnya. Selanjutnya mengenai ruang lingkup materi pada dasarnya mencakup:

- a. ketentuan umum memuat rumusan akademik mengenai pengertianistilah, dan frasa;
- b. materi yang akan diatur;
- c. ketentuan sanksi; dan
- d. ketentuan peralihan.

5.1 KETENTUAN UMUM

Pengkajian terhadap materi pokok pengaturan dalam ketentuan umum ini, akan dibahas tentang pengertian atau definisi yang akan menjadi acuan pada beberapa istilah dalam Rancangan Peraturan Daerah. Adapun beberapa istilah yang digunakan adalah sebagai berikut:

1. Daerah adalah Kota Semarang.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom Kota Semarang.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Semarang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Semarang.
5. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Semarang.
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Semarang.

7. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah Dinas Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan Kota Semarang
8. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
9. Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk didalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu
10. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
11. Badan Hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
12. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan sarana, prasarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
13. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
14. Lingkungan Hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
15. Permukiman adalah bagian dari Lingkungan Hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan Perumahan yang mempunyai sarana, prasarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan
16. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat, serta aset bagi pemiliknya.
17. Rumah Komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
18. Rumah Swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
19. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
20. Rumah Khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.

21. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
22. Rumah Mewah adalah rumah komersial dengan harga jual di atas harga jual rumah menengah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
23. Rumah Menengah adalah rumah komersial dengan harga jual di atas harga jual rumah sederhana dan di bawah harga jual rumah mewah dengan perhitungan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
24. Rumah Sederhana adalah Rumah Umum yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 60 m² (enam puluh meter persegi) sampai dengan 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan harga jual sesuai ketentuan Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
25. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagianbagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masingmasing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
26. Rumah Layak Huni adalah Rumah yang memenuhi syarat kesehatan, kenyamanan dan keselamatan penghuninya.
27. Hunian Berimbang adalah perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun secara berimbang dengan komposisi tertentu dalam bentuk rumah tunggal dan rumah deret antara rumah sederhana, rumah menengah dan rumah mewah, atau dalam bentuk rumah susun antara rumah susun umum dan rumah susun komersial.
28. Perumahan Swadaya adalah suatu Rumah dan atau Perumahan yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat, baik sendiri atau berkelompok, yang meliputi perbaikan, pemugaran/ perluasan, atau pembangunan Rumah baru beserta lingkungan.
29. Perumahan Kumuh adalah Perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.
30. Permukiman Kumuh adalah Permukiman yang tidak layak huni karena ketidak teraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
31. Kaveling Tanah Matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk Rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.

32. Kawasan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai rencana tata ruang.
33. Lingkungan Siap Bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
34. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja Daerah dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
35. Sarana adalah fasilitas dalam Lingkungan Hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
36. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik Lingkungan Hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman dan nyaman.
37. Utilitas Umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan Lingkungan Hunian.
38. Infrastruktur pendukung adalah sistem fisik yang menyediakan sarana drainase, pengairan, transportasi, bangunan gedung dan fasilitas publik lainnya dimana sarana tersebut dibutuhkan untuk dapat memenuhi berbagai macam kebutuhan dasar manusia baik itu kebutuhan sosial maupun kebutuhan ekonomi.
39. Konsolidasi Tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan Perumahan dan Permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
40. Kawasan adalah Wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
41. Kawasan Lindung adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
42. Kawasan Budidaya adalah Wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
43. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susuna fungsi kawasan sebagai tempat permukiman

- perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
44. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana kawasan permukiman melalui pelaksanaan konstruksi.
 45. Pemanfaatan Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk memanfaatkan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan rencana yang ditetapkan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
 46. Pengendalian Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah suatu proses untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan permukiman yang dilaksanakan pada tahap perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan.
 47. Masyarakat adalah perseorangan yang kegiatannya di bidang perumahan dan kawasan permukiman, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
 48. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR, adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh Rumah.
 49. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman
 50. Siteplan yang selanjutnya disebut rencana tapak adalah peta rencana peletakan bangunan/kaveling dengan segala unsur penunjangnya dalam skala dan batas luas lahan tertentu.
 51. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.
 52. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
 53. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.

54. Rencana Kawasan Permukiman yang selanjutnya disingkat RKP adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan Lingkungan Hunian di perkotaan dan perdesaan serta tempat kegiatan pendukung yang dituangkan dalam rencana jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang.
55. Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan yang selanjutnya disingkat RP3 adalah dokumen rencana sebagai pedoman dalam memenuhi kebutuhan penyediaan Perumahan beserta Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagai bagian dari perwujudan pemanfaatan tata ruang yang mengacu pada RKP.
56. Rencana Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh yang selanjutnya disingkat RP2KPKPK adalah dokumen rencana aksi penanganan dan pencegahan permukiman kumuh perkotaan dengan lingkup/skala kabupaten/kota, kawasan, dan lingkungan yang bersifat menyeluruh (komprehensif) dan terpadu, tidak hanya berupa rencana kegiatan penanganan bersifat fisik namun mencakup juga kegiatan-kegiatan yang bersifat non-fisik (peningkatan kapasitas/pemberdayaan, sosial dan ekonomi).
57. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Amdal, adalah kajian mengenai dampak penting suatu Usaha dan/atau Kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan.
58. Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap Usaha dan/atau Kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan Usaha dan/atau Kegiatan
59. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang, yang selanjutnya disingkat Rencana Tata Ruang Wilayah adalah rencana tata ruang yang bersifat umum dari wilayah Kota Semarang, yang merupakan penjabaran dan Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah, dan yang berisi tujuan, kebijakan, strategi penataan ruang wilayah Kota Semarang, rencana struktur wilayah Kota Semarang, rencana pola ruang wilayah Kota Semarang, penetapan kawasan strategis Kota Semarang, arahan pemanfaatan ruang wilayah Kota Semarang, dan ketentuan pengendalian pemanfaatan ruang wilayah Kota Semarang.
60. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

5.2 RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

Ruang lingkup materi muatan dan susunan Peraturan Daerah Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman antara lain:

1. Konsideran terdiri dari menimbang dan mengingat, yang memuat landasar filosofis, yuridis, sosiologis.
2. Desideratum yang memuat pernyataan bahwa wakil-wakil rakyat Daerah Kota Semarang yang duduk di DPRD Kota Semarang yang telah menyetujui Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman
3. Materi muatan meliputi:
 - Bab I Ketentuan Umum
 - Bab II Penyelenggaraan Rumah Dan Perumahan
 - Bab III Penyelenggaraan Kawasan Perumahan
 - Bab IV Keterpaduan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Umum Perumahan Dan Kawasan Permukiman
 - Bab V Pemeliharaan Dan Perbaikan
 - Bab VI Pencegahan Dan Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh Dan Permukiman Kumuh
 - Bab VII Kepadatan Lingkungan Perumahan
 - Bab VIII Penyediaan Lahan
 - Bab IX Kemudahan Dan/Atau Bantuan Pembangunan dan Perolehan Rumah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah
 - Bab X Hak, Kewajiban dan Peran Masyarakat
 - Bab XI Kerjasama
 - Bab XII Pembinaan dan Pengawasan
 - Bab XIII Larangan
 - Bab XIV Pendanaan
 - Bab XV Ketentuan Pidana
 - BAB XVI Ketentuan Peralihan
 - BAB XVII Ketentuan Penutup

BAB 6

PENUTUP

6.1 KESIMPULAN

Pemerintah Kota Semarang memiliki kewajiban untuk melaksanakan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman dalam keterkaitan batasan dan perencanaan pembangunan kawasan tempat tinggal untuk masyarakat harus disusun dengan ditetapkan kebijakan ketertiban dan kepastian hukum dalam pengelolaannya. Pemerintah Kota Semarang harus memberikan kemudahan perolehan rumah untuk semua segmentasi masyarakat. Didasarkan pada landasan filosofis, sosiologis dan yuridis bahwa penyusunan rancangan peraturan daerah perlu dilaksanakan guna menetapkan arahan dan pengaturan dalam pembangunan perumahan yang mana persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraannya adalah

- 1) Tempat tinggal menjadi wadah untuk membangun suatu karakter warga negara sehingga perlu adanya penetapan penyediaan perumahan dan kawasan permukiman yang sesuai dengan aturan hukum yang telah berlaku juga membentuk peraturan baru yang disesuaikan dengan budaya, kebiasaan, tren masyarakat
- 2) Terkait permasalahan dalam peran dari masing-masing pihak harus segera ditemukan solusi terbaik dan tepat agar tidak merugikan pihak tertentu dan memberikan sanksi kepada pihak yang melakukan pelanggaran dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
- 3) Penyusunan rencana peraturan daerah hendaknya berlandaskan pada peraturan-peraturan terdahulu agar tidak keluar dari lingkup materi untuk menyusun aturan dengan kepastian hukum yang legal dan terarah.

Masyarakat ikut berperan dalam penyusunan, pengawasan dan pelaksanaan rencana peraturan ini karena masyarakat merupakan pelaku utama dalam pertumbuhan kawasan permukiman. Pemerintah dan pemerintah daerah sebagai koordinator harus mampu mengkoordinasi segala sesuatu yang berhubungan dengan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Pemerintah dan pemerintah daerah memiliki peran sebagai fasilitator diharuskan untuk menyediakan beragam kebutuhan yang tepat bagi masyarakat dalam pemenuhan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang baik.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pencegahan terjadinya tidak terkendalinya pertumbuhan kawasan permukiman yang tidak sesuai dengan peraturan di atasnya maka sangat penting dan wajib untuk disusun peraturan daerah tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sehingga dapat meningkatkan kualitas lingkungan, meningkatkan pertumbuhan ekonomi, meningkatkan kualitas sumber daya sosial yang membentuk karakteristik yang tepat dan baik dan dapat menjaga serta menyeimbangkan antara aspek-aspek tersebut sehingga penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman ini dapat mendukung pembangunan wilayah yang berkelanjutan.

6.2 SARAN

Saran yang tepat bagi penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di Kota Semarang adalah segera disusun peraturan daerah Kota Semarang agar memiliki kepastian hukum sebagai dasar mengatur perumahan dan kawasan permukiman di Kota Semarang

BAB 7

DAFTAR PUSTAKA

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945;
- b. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
- c. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang Yang Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Karya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
- e. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244m Tambahan Lembaran Negara Nmor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 TaHUN 2014 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679)
- f. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725)
- g. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 320, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Npmpr 5616)
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22)
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26)

- k. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 tahun 2009 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Semarang Tahun 2009 Nomor 10)
- l. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 5 Tahun 2021 Tentang Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Semarang Tahun 2011-2031
- m. Peraturan Daerah Kota Semarang Nomor 6 Tahun 2021 tentang Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Tahun 2021-2026.