



TUGAS AKHIR - RP 141501

**PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH
KELURAHAN SIDOTOPO MELALUI PENDEKATAN
MANAJEMEN LAHAN**

**NOERITA AULIA SAFIRA
0821144000032**

**Dosen Pembimbing
Dian Rahmawati, ST., MT.**

**Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2018**



TUGAS AKHIR - RP 141501

**PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH
KELURAHAN SIDOTOPO MELALUI PENDEKATAN
MANAJEMEN LAHAN**

**NOERITA AULIA SAFIRA
0821144000032**

**Dosen Pembimbing
Dian Rahmawati, ST., MT.**

**Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2018**



FINAL PROJECT - RP 141501

HANDLING OF KELURAHAN SIDOTOPO SLUMS AREA THROUGH LAND MANAGEMENT APPROACH

**NOERITA AULIA SAFIRA
0821144000032**

**Supervisor
Dian Rahmawati, ST., MT.**

**Department of Urban and Regional Planning
Faculty of Architecture, Design and Planning
Sepuluh Nopember Institute of Technology
2018**

LEMBAR PENGESAHAN
PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN
KELURAHAN SIDOTOPO MELALUI PENDEKATAN
MANAJEMAN LAHAN

TUGAS AKHIR

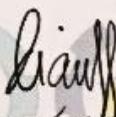
Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Teknik
Pada

Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota
Fakultas Arsitektur Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Oleh :

NOERITA AULIA SAFIRA
NRP. 0821144000032

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



Dian Rahmawati, ST., MT.
NIP. 198206 072009 122002



SURABAYA, JULI 2018

Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo melalui Pendekatan Manajemen Lahan

Nama Mahasiswa : Noerita Aulia Safira
NRP : 0821144000032
Dosen Pembimbing : Dian Rahmawati, ST, MT

ABSTRAK

Kelurahan Sidotopo merupakan salah satu kelurahan yang ditetapkan sebagai kawasan kumuh di Kota Surabaya melalui SK Walikota Surabaya Tahun 2015 serta pada Program KOTAKU milik Pemerintah Pusat. Urgensitas penanganan kawasan mengacu kepada kondisi rendahnya kepemilikan status dan legalitas lahan bangunan pada kawasan yang diakui oleh pemerintah. Upaya peningkatan kualitas permukiman kumuh dapat dilakukan melalui kegiatan peremajaan dengan pendekatan konsep manajemen lahan yang terdiri dari *land readjustment*, *land pooling*, dan *land sharing*. Penelitian ini dilakukan untuk merumuskan model manajemen lahan yang sesuai sebagai upaya penanganan kawasan permukiman kumuh Sidotopo.

Pada sasaran pertama penelitian dilakukan identifikasi karakteristik kumuh menggunakan analisis *skoring overlay* pada *software ArcGIS* untuk mendapatkan RW tingkat kumuh tinggi sebagai fokus wilayah penelitian selanjutnya. Sasaran kedua ialah identifikasi jenis kepemilikan lahan bangunan pada RW kumuh tinggi dengan metode deskriptif kualitatif berdasarkan wawancara kepada *stakeholder* terkait. Selanjutnya, pada sasaran ketiga dilakukan perumusan model manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan RW kumuh tinggi Sidotopo melalui metode deskriptif kualitatif berdasarkan hasil kuesioner dan wawancara.

Hasil penelitian didapatkan rumusan model manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan kawasan permukiman kumuh Sidotopo

adalah model *land sharing* dengan komposisi luasan lahan total untuk digunakan penghuni dan sistem kontrak sewa oleh penghuni. Skema penerapan pada model manajemen lahan ini dirumuskan berdasarkan kepada persepsi penghuni lahan dengan persetujuan dari PT. KAI sebagai pemilik lahan.

Kata Kunci : *Permukiman Kumuh, Kepemilikan Lahan, Manajemen Lahan*

Handling of Kelurahan Sidotopo Slums Area through Land Management Approach

Name : Noerita Aulia Safira
NRP : 0821144000032
Supervisor : Dian Rahmawati, ST, MT

ABSTRACT

Sidotopo is one of the sub-districts that declared as slum area in Surabaya through the Decree of the Mayor of Surabaya in 2015, as well as by the Central Government's KOTAKU Program. The urgency of slum handling refers to condition of low land ownership status and legality of the building. In its handling, the efforts to improve the quality of slums can be done through rejuvenation activities with land management concept which consist of land readjustment, land pooling, and land sharing. This research is conducted to formulate the appropriate land management model as an effort to handle slum area in Sidotopo.

The first objective of this research was to identify the slum characteristics by using scoring overlay analysis in ArcGIS software to obtain the highest slum level of the neighborhood as the focus of the next research area. The second objective was to identify type of land and building ownership through qualitative descriptive method in that neighborhood based on interviews conducted to relevant stakeholders. Furthermore, the third objective was to formulate a suitable land management model for the handling that neighborhood in Sidotopo through qualitative descriptive method based on the result of questionnaire and interview.

The result show that the formulation of the land management model which suitable for handling the slum area of Sidotopo is through land sharing model with total composition of land for

residents and rent contract system by residents. This implementation scheme on land management model formulated based on the perception of the residents with the approval of PT.KAI as the owner of the land.

Keywords : Slums, Land Ownership, Land Management

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul “**Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo melalui Pendekatan Manajemen Lahan**” dengan tepat waktu. Pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terima kasih banyak kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian seminar diantaranya:

1. Allah SWT berkat rahmat dan kasih sayang-Nya beserta junjungan besar Nabi Muhammad SAW sehingga saya dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan tepat waktu dan dimudahkan selama proses pengerjaan.
2. Papa, mama dan Audi yang selalu memberikan semangat dan menjadi tempat berkeluh kesah selama proses penyusunan Tugas Akhir.
3. Ibu Dian Rahmawati, ST., MT selaku dosen pembimbing yang selalu memberikan masukan serta motivasi selama penyusunan Tugas Akhir.
4. Bapak Ir. Putu Rudy Setiawan, M.Sc. dan Bapak Dr. Ir. Eko Budi Santoso, Lic.Rer.Reg. selaku dosen penguji pada sidang Tugas Akhir atas masukan yang diberikan pada sidang pembahasan.
5. KOTAKU OSP 6 Jawa Timur atas waktu dan kesempatan untuk wawancara terkait program dan perencanaan program pada wilayah penelitian, serta menjadi penguji dalam sidang Tugas Akhir.
6. Apisdorsata yang selalu menyemangati satu sama lainnya selama proses penyusunan Tugas Akhir.
7. SEBAT tersayang, trimakasih untuk selalu ada disaat dibutuhkan.
8. M. Adhen Bagus Perdana sebagai teman terbaik selama 4 tahun kuliah di Surabaya dan dalam proses penyusunan.
9. Kru ITS TV dan BPH ITS TV Ceria, terkhusus kak Gede, semoga segala urusan akademik dan pengabdian visualnya lancar ya kawan semua.

10. Masyarakat dan pejabat setempat RW 03, 07, 08, 10 dan 12 Kelurahan Sidotopo sudah mau membantu dalam proses pengumpulan data.
11. Dinas CKTR, BAPPEKO, KAIDAOP 8 Surabaya sebagai pihak-pihak lain yang turut membantu untuk proses pengumpulan dan analisis data Tugas Akhir.

Surabaya, Juli 2018

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	ix
KATA PENGANTAR.....	xi
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR TABEL	xvii
DAFTAR GAMBAR.....	xix
DAFTAR LAMPIRAN	xxi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	4
1.3.1 Tujuan.....	4
1.3.2 Sasaran.....	4
1.4 Ruang Lingkup Penelitian	4
1.4.1 Ruang Lingkup Kawasan.....	4
1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan	7
1.4.3 Ruang Lingkup Substansi.....	7
1.5 Manfaat Penelitian.....	7
1.5.1 Manfaat Praktis.....	7
1.5.2 Manfaat Teoritis	8
1.6 Sistematika Penulisan.....	8
1.7 Kerangka Berpikir	9

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Perumahan dan Permukiman di Perkotaan	13
2.2 Permukiman Kumuh.....	15
2.2.1 Pengertian Permukiman Kumuh.....	15
2.2.2 Karakteristik Permukiman Kumuh	16
2.3 Teori Hak Atas Tanah.....	19
2.4 Konsep Manajemen Lahan	21
2.4.1 Konsep Land Consolidation	22
2.4.1.1 Land Readjustment	23
2.4.1.2 Land Pooling	25
2.4.2 Konsep Land Sharing	27
2.5 Studi Terkait	32
2.6 Sintesa Pustaka	34
BAB III METODE PENELITIAN	37
3.1 Pendekatan Penelitian.....	37
3.2 Jenis Penelitian	37
3.3 Variabel Penelitian	38
3.4 Populasi dan Sampel.....	41
3.5 Metode Pengumpulan Data	44
3.5.1 Metode Pengumpulan Data Primer.....	44
3.5.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder	45
3.6 Teknik Analisis Data	47
3.6.1 Analisis Identifikasi Tingkat Kekumuhan Kawasan Kumuh Kelurahan Sidotopo	47
3.6.2 Analisis Jenis Kepemilikan Lahan Bangunan Kawasan Kumuh Kelurahan Sidotopo	51

3.6.3	Analisis Perumusan Model Manajemen Lahan untuk Penanganan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo.....	51
3.7	Tahapan Penelitian	51
3.8	Kerangka Penelitian.....	55
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....		57
4.1	Gambaran Umum Wilayah Studi	57
4.1.1	Demografi Kelurahan Sidotopo.....	61
4.1.2	Kondisi Lingkungan Permukiman Kelurahan Sidotopo 63	
4.1.2.1	Prasarana Air Bersih.....	63
4.1.2.2	Prasarana Persampahan	64
4.1.2.3	Prasarana Drainase	65
4.1.2.4	Prasarana Jalan Lingkungan	66
4.1.2.5	Prasarana Sanitasi	66
4.1.3	Kepemilikan Lahan dan Bangunan Permukiman Kelurahan Sidotopo	67
4.2	Hasil Analisis.....	69
4.2.1	Analisis Tingkat Kekumuhan Kawasan Kumuh Sidotopo 69	
A.	Variabel Tata Letak Bangunan	69
B.	Variabel Kepadatan Bangunan	73
C.	Variabel Konstruksi Bangunan.....	77
D.	Variabel Prasarana Air Bersih.....	81
E.	Variabel Prasarana Persampahan.....	85
F.	Variabel Prasarana Drainase.....	89
G.	Variabel Prasarana Jalan Lingkungan	93
H.	Variabel Prasarana Sanitasi	97

I.	Variabel Status Legalitas Lahan	101
J.	Variabel Kepemilikan Lahan	105
K.	Tingkat Kekumuhan Kelurahan Sidotopo	109
4.2.2	Analisis Jenis Kepemilikan Lahan dan Bangunan Kawasan Kumuh Sidotopo	113
4.2.3	Analisis Perumusan Model Manajemen Lahan sebagai Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Sidotopo.....	119
A.	Persepsi Pemilik Lahan	119
B.	Persepsi Penghuni Lahan	120
BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....		125
5.1	Kesimpulan.....	125
5.2	Rekomendasi	126
DAFTAR PUSTAKA.....		127
LAMPIRAN		131

DAFTAR TABEL

Tabel II. 1 Indikator Teori Permukiman Kumuh.....	17
Tabel II. 2 Sintesa Pustaka Teori Hak Atas Tanah.....	21
Tabel II. 3 Tabel Indikator Konsep Manajemen Lahan.....	28
Tabel II. 4 Sintesa Pustaka	35
Tabel III. 1 Definisi Operasional Variabel Penelitian	38
Tabel III. 2 Jumlah Sampel Wilayah Penelitian Sasaran 1.....	42
Tabel III. 3 Jumlah Sampel Wilayah Penelitian Sasaran 3.....	43
Tabel III. 4 Kriteria Responden Stakeholder Penghuni Lahan.....	43
Tabel III. 5 Kriteria dan Kepakaran Stakeholder Pemilik dan Pengelola Lahan	43
Tabel III. 6 Metode Pengumpulan Data Penelitian	46
Tabel III. 7 Teknik Analisis dalam Penelitian	47
Tabel III. 8 Pembobotan Kriteria Variabel Permukiman Kumuh....	49
Tabel IV. 1 Jumlah Penduduk berdasarkan Jenis Kelamin	61
Tabel IV. 2 Skoring Variabel Tata Letak Bangunan	69
Tabel IV. 3 Skoring Variabel Kepadatan Bangunan	73
Tabel IV. 4 Skoring Variabel Konstruksi Bangunan.....	77
Tabel IV. 5 Skoring Variabel Prasarana Air Bersih	81
Tabel IV. 6 Skoring Variabel Prasarana Persampahan.....	85
Tabel IV. 7 Skoring Variabel Prasarana Drainase.....	89
Tabel IV. 8 Skoring Variabel Prasarana Jalan Lingkungan	93
Tabel IV. 9 Skoring Variabel Prasarana Sanitasi	97
Tabel IV. 10 Skoring Variabel Status Legalitas Lahan	101
Tabel IV. 11 Skoring Variabel Kepemilikan Lahan.....	105
Tabel IV. 12 Hasil Overlay Tingkat Kumuh Kawasan Kumuh Sidotopo.....	110
Tabel IV. 13 Jenis Penggunaan Lahan RW 07 berdasarkan Jenis Bukti Kepemilikan	114
Tabel IV. 14 Rekapitulasi Kuisisioner Model Manajemen Lahan Penghuni.....	121

“Halanan ini Sengaja Dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar I. 1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian.....	5
Gambar IV. 1 Peta Batas Wilayah Penelitian.....	59
Gambar IV. 2 Grafik Presentasi Jumlah Penduduk Kelurahan Sidotopo dan Kawasan Kumuh Sidotopo.....	61
Gambar IV. 3 Grafik Jumlah Penduduk berdasarkan Komposisi Umur	62
Gambar IV. 4 Grafik Jumlah Penduduk berdasarkan Komposisi Umur	62
Gambar IV. 5 Grafik Jumlah Penduduk berdasarkan Komposisi Umur	63
Gambar IV. 6 Penggunaan Sumur pada Kawasan.....	64
Gambar IV. 7 Kondisi Prasarana Persampahan Kawasan	65
Gambar IV. 8 Kondisi Prasarana Drainase Kawasan	65
Gambar IV. 9 Kondisi Prasarana Jalan Lingkungan Kawasan	66
Gambar IV. 10 Kondisi Prasarana Sanitasi Kawasan.....	67
Gambar IV. 11 Jenis Bukti Kepemilikan oleh Masyarakat Pada Kawasan	68
Gambar IV. 12 Peta Bobot Tata Letak Bangunan	71
Gambar IV. 13 Peta Bobot Kepadatan Bangunan	75
Gambar IV. 14 Peta Bobot Konstruksi Bangunan.....	79
Gambar IV. 15 Peta Bobot Prasarana Air Bersih	83
Gambar IV. 16 Peta Bobot Prasarana Persampahan.....	87
Gambar IV. 17 Peta Bobot Prasarana Drainase.....	91
Gambar IV. 18 Peta Bobot Prasarana Jalan Lingkungan	95
Gambar IV. 19 Peta Bobot Prasarana Sanitasi	99
Gambar IV. 20 Peta Bobot Status Legalitas Lahan	103
Gambar IV. 21 Peta Bobot Kepemilikan Lahan.....	107
Gambar IV. 22 Peta Hasil Overlay Tingkat Kumuh Kawasan Kumuh Sidotopo.....	111
Gambar IV. 23 Peta Deliasi RW Kumuh Tinggi.....	112
Gambar IV. 24 Peta Jenis Bukti Kepemilikan oleh Masyarakat	115

“Halanan ini Sengaja Dikosongkan”

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran A	131
Lampiran B	133
Lampiran C	136
Lampiran D	137
Lampiran E	141

“Halanan ini Sengaja Dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Permukiman dalam Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dijelaskan sebagai bagian dari lingkungan hunian yang terdiri lebih dari satu satuan perumahan meliputi prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain baik di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Rumah sebagai bagian dari permukiman memiliki peran penting bagi setiap individunya, melalui rumah proses sosialisasi bagi seorang individu diperkenalkan kepada norma dan adat kebiasaan yang berlaku didalam suatu masyarakat (Sarwono dalam Budiharjo, 1998:148).

Indonesia merupakan negara berkembang dengan laju pertumbuhan penduduk mencapai 1,3% pada kurun waktu 2010-2015 (Buku Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035, BPS 2013). Pertumbuhan penduduk yang pesat menuntut kepada ketersediaan perumahan yang didukung dengan sarana dan prasarana yang terjangkau dan memadai (Arini, 2004). Pada kondisi eksisting, pertumbuhan penduduk yang pesat tidak diimbangi dengan pemenuhan kebutuhan lahan, sehingga menimbulkan beberapa permasalahan di perkotaan seperti munculnya daerah permukiman kumuh (*slum area*) pada lahan-lahan seperti bantaran rel kereta api atau sepanjang bantaran sungai (Malau, 2013). Permukiman kumuh menjadi masalah yang dihadapi oleh hampir seluruh kota besar di Indonesia, pada tahun 2014 terdapat 3.550 kawasan yang tersebar di 390 kabupaten/kota dengan luas 38.431 Ha teridentifikasi sebagai kawasan kumuh di Indonesia (Kementrian PUPR, 2015).

Surabaya menjadi kota metropolitan dengan tingkat pertumbuhan kota serta laju pertumbuhan penduduk yang pesat. Dalam kurun waktu 2000-2010, pertumbuhan penduduk di Surabaya mencapai angka 0,63%, dengan jumlah penduduk datang tahun 2016 mencapai 43.495

jiwa (BPS Kota Surabaya, 2017). Tingginya laju pertumbuhan di Kota Surabaya menuntut kepada ketediaan lahan untuk tempat tinggal yang senantiasa meningkat. Kota Surabaya pada tahun 2002 tercatat memiliki 37 titik lokasi permukiman kumuh (RTRW Tahun 2003-2013) yang hampir tersebar di seluruh kawasan kota dengan domiasi pada bagian Utara Surabaya (Andini, 2013). Barbara dan Umilia (2014) menyebutkan wilayah pusat Kota Surabaya memiliki fenomena permukiman kumuh dengan karakteristik hunian padat, luas persil yang kecil dengan pemanfaatan ruang yang besar.

Kelurahan Sidotopo dengan dominasi bangunan permukiman menjadi salah satu lokasi kumuh Kota Surabaya (Barbara dan Umilia, 2014). Pemerintah Kota melalui Surat Keputusan (SK) Walikota Surabaya Tahun 2015 tentang Kawasan Prioritas Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman di Kota Surabaya dan pada Pemerintah Pusat dalam Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) tahun 2016 menyebutkan Kelurahan Sidotopo sebagai kawasan kumuh di Kota Surabaya. Tercatat sejumlah 3.246 unit bangunan merupakan bangunan kumuh yang tersebar di RW 3, RW 7, RW 8, RW 10 dan RW 12 (KOTAKU, 2016).

Persoalan kepemilikan status dan legalitas lahan/bangunan hunian yang tidak diakui pemerintah pada permukiman kumuh Sidotopo menjadi urgensi dalam penelitian (KOTAKU, 2016). Status legalitas lahan/bangunan menjadi komponen penting sebagai pertimbangan dalam penentuan pola-pola penanganan kawasan permukiman kumuh (UU No. 1 Tahun 2011), selain itu keberadaan sertifikat dapat menjadi bukti kepemilikan yang kuat terhadap hak atas tanah dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah (Aulia dan Udiana, 2016). Dalam *Dokumen Penyusunan Review Kawasan Perkmukiman Kumuh Perkotaan (RKP-KP) Kota Surabaya Tahun 2016* disebutkan sejumlah 1.786 bangunan kumuh tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan) dan 1.780 unit rumah tangga tidak memiliki surat status/legalitas lahan yang diakui oleh pemerintah. Selain itu tercatat sejumlah 1.655 bangunan tidak

teratur dengan 1.607 bangunannya tidak memiliki kesesuaian dengan persyaratan teknis.

Upaya peningkatan kualitas permukiman kumuh dalam UU No. 1 Tahun 2011 salah satunya dapat dilakukan melalui kegiatan peremajaan yang turut melibatkan komponen lahan pada konsep penanganannya. Peremajaan dilakukan dengan mewujudkan permukiman melalui penyediaan tempat tinggal yang lebih baik guna melindungi keselamatan dan keamanan masyarakat. Pola penanganan dalam kegiatan peremajaan sendiri dapat dilakukan dengan beberapa pendekatan, diantaranya melalui konsep manajemen lahan dengan model *land sharing* dan model *land consolidation* (Dokumen Pedoman Pelaksanaan Peremajaan Lingkungan Permukiman, 2001). Berdasarkan urgensi persoalan kepemilikan lahan pada kawasan, maka melalui penelitian ini akan dirumuskan model manajemen lahan yang sesuai sebagai upaya penanganan kawasan kumuh di Kelurahan Sidotopo.

1.2 Rumusan Masalah

Kelurahan Sidotopo dinyatakan sebagai salah satu lokasi kumuh di Surabaya dengan urgensi penanganan terhadap persoalan sebanyak 1.780 unit rumah tangga tidak memiliki surat status/legalitas lahan yang diakui oleh pemerintah. Kegiatan peremajaan melalui konsep manajemen lahan diusung sebagai upaya penanganan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo terutama terkait persoalan legalitas kepemilikan lahan.

Berdasarkan rumusan masalah diatas, pertanyaan dalam penelitian yang dilakukan adalah “Model manajemen lahan seperti apa yang sesuai untuk digunakan sebagai upaya dalam penanganan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo?”

1.3 Tujuan dan Sasaran

1.3.1 Tujuan

Tujuan dalam penelitian adalah untuk mengetahui model manajemen lahan yang sesuai sebagai upaya penanganan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo berdasarkan preferensi pemilik dan penghuni lahan.

1.3.2 Sasaran

Untuk mencapai tujuan tersebut, maka dirumuskan sasaran penelitian sebagai berikut:

1. Mengidentifikasi tingkat kekumuhan di kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo.
2. Mengidentifikasi jenis kepemilikan lahan/bangunan di kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo.
3. Merumuskan model manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan permukiman kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo.

1.4 Ruang Lingkup Penelitian

1.4.1 Ruang Lingkup Kawasan

Ruang lingkup kawasan yang digunakan dalam penelitian adalah kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo dengan batas administrasi wilayah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Kelurahan Pegirian
- Sebelah Timur : Kelurahan Simolawang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Simokerto
- Sebelah Barat : Kelurahan Ampel



Gambar I. 1 Peta Ruang Lingkup Wilayah Penelitian

Sumber: Hasil Analisis, 2017

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

1.4.2 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ialah terkait bentuk yang sesuai dari model manajemen lahan yang merupakan pendekatan dari permukiman sebagai upaya dalam penanganan kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo. Pembahasan yang dilakukan adalah dengan mengidentifikasi tingkat kekumuhan dan memetakan jenis kepemilikan lahan/bangunan hunian di kawasan kumuh Sidotopo, sehingga selanjutnya dirumuskan bentuk model manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan permukiman kumuh Sidotopo.

1.4.3 Ruang Lingkup Substansi

Dalam mencapai tujuan dan sasaran dalam penelitian substansi yang dijadikan pedoman meliputi beberapa pusataka atau teori yang berkaitan, yaitu:

- a. Teori Permukiman Kumuh, definisi dan karakteristik dalam permukiman kumuh.
- b. Teori Hak Atas Tanah, menjelaskan jenis-jenis hak atas tanah yang ada di Indonesia.
- c. Teori Manajemen Lahan, penjelasan, pengertian serta bentuk-bentuk dari model manajemen lahan.

1.5 Manfaat Penelitian

1.5.1 Manfaat Praktis

Manfaat praktis dari penelitian ini yakni sebagai bahan kajian bagi pihak Pemerintah, baik daerah maupun pusat. Kaitannya untuk penanganan kawasan permukiman kumuh melalui pendekatan manajemen lahan, melalui identifikasi tingkatan kumuh kawasan dengan kriteria permasalahan kumuh yang sama dengan studi kasus yaitu berada pada lahan milik PT. KAI.

1.5.2 Manfaat Teoritis

Secara teoritis manfaat dari penelitian ialah berupa bahan referensi perihal penanganan kawasan permukiman kumuh dari sisi lahan yang dilakukan melalui pendekatan model manajemen lahan berdasarkan preferensi pemilik dan penghuni lahan.

1.6 Sistematika Penulisan

Dalam penulisan laporan penelitian digunakan sistematika penulisan sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini memaparkan mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran penelitian, manfaat teoritis dan praktis, serta ruang lingkup penelitian secara wilayah studi, substansi, serta pembahasan. Selain itu juga berisikan sistematika penulisan serta kerangka berfikir yang digunakan untuk mencapai tujuan dan sasaran dalam penelitian.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini berisikan kajian pustaka berupa teori dan kebijakan yang berkaitan dengan penelitian. Secara umum substansi yang dibahas adalah mengenai permukiman kumuh, jenis hak tanah, serta karakteristik dari setiap bentuk manajemen lahan dalam peremajaan untuk penanganan kawasan permukiman kumuh.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan metode yang digunakan peneliti dalam mencapai tujuan dan sasaran penelitian, penjelasan metode yang digunakan akan dimulai dengan pemaparan metode dalam mengumpulkan data serta melakukan analisa yang digunakan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjabarkan gambaran umum wilayah studi dan hasil dari pengumpulan data serta proses analisis dalam

penelitian, secara rinci akan dibahas bentuk manajemen lahan yang sesuai dalam penganganan permukiman kumuh berdasarkan preferensi pemilik dan penghuni lahan.

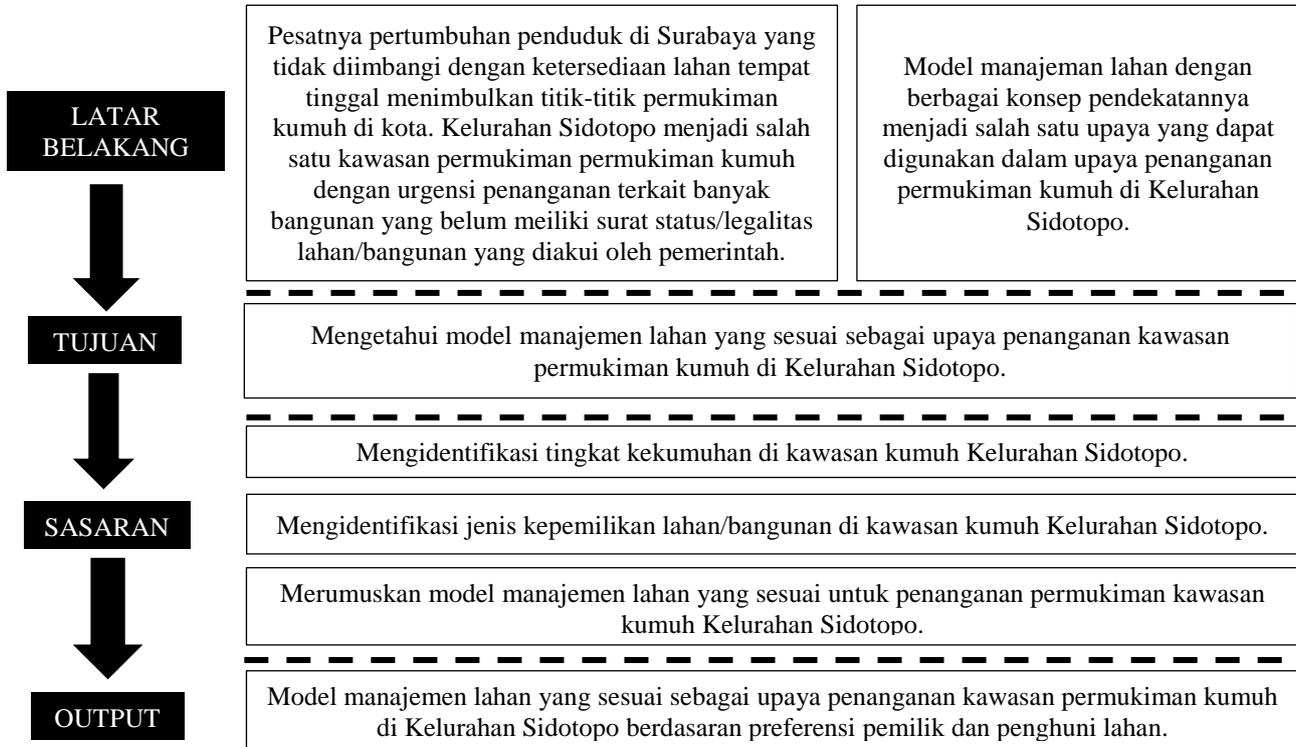
BAB V PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan serta usulan rekomendasi dari hasil analisa yang dilakukan terkait bentuk manajemen lahan yang sesuai untuk menjawab karakteristik persoalan permukiman kumuh Sidotopo terkait kepemilikan lahan.

1.7 Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir menggambarkan bagaimana alur berpikir peneliti dalam mencapai tujuan penelitian dengan latar belakang masalah yang sudah diidentifikasi.

"Halaman ini Sengaja Dikosongkan"



“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Perumahan dan Permukiman di Perkotaan

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, permukiman dijelaskan sebagai bagian dari lingkungan hunian pada kawasan perkotaan dan perdesaan yang terdiri lebih dari satu satuan perumahan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain. Mangkusoebroto (1993:5) menjelaskan perumahan dan permukiman sebagai tempat atau daerah penduduk bertempat tinggal atau hidup bersama membangun sekelompok rumah yang layak huni dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan.

Menurut Sinulingga (1999:187) permukiman merupakan gabungan dari 4 elemen pembentuknya, diantaranya lahan, prasarana, rumah dan fasilitas umum. Lahan sebagai lokasi untuk permukiman, dimana harga rumah dapat dipengaruhi oleh kondisi tanah, dengan prasarana permukiman seperti jalan lokal, drainase, air bersih, listrik, saluran telepon, serta fasilitas umum sebagai pendukung dalam aktivitas bermukim. Dalam pedoman RP4D, permukiman dijelaskan sebagai satuan ruang yang dibentuk oleh 5 elemen yaitu *nature*, *shells*, *network*, dan melibatkan adanya jalinan ekonomi, sosial, politik dan budaya yang terkait dengan perkehidupan dan penghidupan didalamnya. Istilah perumahan dan permukiman sendiri dalam RP4D dipergunakan dalam satu kesatuan pengertian yang tidak terpisahkan.

Permukiman yang terpadu disebutkan Widyo (2013) harus dilandasi dengan kebijakan permukiman pada Agenda 21 Nasional, yaitu rumah yang layak dan permukiman berkelanjutan dalam lingkup perkotaan. Diantaranya pembiayaan perumahan yang efisien, efektif dan terjangkau, kesempatan yang sama untuk kebutuhan sarana dan prasarana, keterpaduan rumah dengan pembangunan ekonomi, permukiman yang aman, sehat, menyatu dengan lingkungan dan

mendukung integrasi sosial, serta sistem transportasi yang aman, nyaman, terjangkau dan efisien.

Dalam pembangunan permukiman, Silas (1985) memberikan kriteria bagi permukiman yang baik dengan memenuhi aspek fisik dan non fisik sebagai berikut.

1. Aspek Fisik

- a. Letak Geografis (menentukan keberhasilan dan perkembangan dari suatu kawasan).
- b. Lingkungan Alam dan Binaan (mempengaruhi kondisi permukiman serta kehidupan penghuninya).
- c. Sarana dan Prasarana Lingkungan (mendukung kegiatan dan kehidupan masyarakat dalam permukiman).

2. Aspek Non Fisik

- a. Politik (kebijaksanaan yang mengatur kawasan permukiman).
- b. Ekonomi (kegiatan yang berkaitan dengan mata pencaharian).
- c. Sosial (kehidupan sosial masyarakat, bertetangga, dan sebagainya)
- d. Budaya (kehidupan adat istiadat, beragama, dan kebiasaan bekerja)

Dari pemaparan diatas diketahui bahwa istilah perumahan dan permukiman merupakan satu kesatuan pengertian yang tidak terpisahkan, yaitu merupakan tempat untuk bertempat tinggal yang didukung dengan sarana dan prasarana perkotaan yang memadai baik. Kawasan perumahan dan permukiman yang disebut layak huni dijelaskan dengan didukung keberadaan interaksi sosial, ekonomi dan budaya yang baik dari masyarakatnya.

2.2 Permukiman Kumuh

2.2.1 Pengertian Permukiman Kumuh

Kawasan kumuh dijelaskan sebagai kawasan dengan tingkat kepadatan populasi tinggi yang umumnya dihuni oleh masyarakat miskin. Tumbuh akibat adanya pembangunan perumahan dan permukiman yang kurang terpadu, terencana, dan kurang memperhatikan kelengkapan prasarana dan sarana dasar sehingga cenderung mengalami degradasi kualitas lingkungan (Hariyanto, 2007). Dalam UU No. 1 Tahun 2011 permukiman kumuh disebutkan sebagai permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan dan tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dengan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.

Selanjutnya permukiman kumuh dijelaskan oleh Sadyohutomo (2008) sebagai tempat tinggal penduduk miskin di pusat kota dengan permukiman padat tidak teratur di pinggiran kota yang penghuninya umumnya berasal dari para migran luar daerah. Lingkungan permukiman kumuh menurut Komaruddin dalam Kurniati (2014) merupakan lingkungan permukiman yang memiliki kepadatan penduduk lebih 500 jiwa/Ha. Dalam permukiman kumuh terdiri dari beberapa aspek yaitu tanah, perumahan, komunitas, sarana dan prasarana dasar yang terjalin dalam satu kesatuan sistem sosial, ekonomi dan budaya (Suparno dalam Mardhanie, 2013).

Berdasarkan uraian pengertian permukiman kumuh menurut beberapa ahli, disimpulkan bahwa permukiman kumuh merupakan kawasan permukiman tidak teratur yang tumbuh dari adanya pembangunan yang kurang terpadu dan terencana sehingga cenderung mengalami penurunan kualitas lingkungan permukiman.

2.2.2 Karakteristik Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh perkotaan dijelaskan Malau (2013) ditandai oleh sejumlah ciri-ciri diantaranya lingkungan permukiman tidak sehat dan tidak beraturan dengan bangunan rumah yang mayoritasnya bangunan semi permanen, fasilitas publik yang tidak memadai, dengan penghuni yang didominasi oleh penduduk imigran dengan tingkat penghasilan rendah dan pekerjaan sebagai pekerja kasar atau serabutan.

Departemen Dalam Negeri melalui Ditjen Bina Bangda DepDagri menyebutkan beberapa ciri-ciri permukiman kumuh dipandang dari segi sosial ekonomi sebagai berikut.

1. Sebagian besar penduduknya berpenghasilan dan berpendidikan rendah, serta memiliki sistem sosial yang rentan.
2. Sebagian besar penduduknya bekerja di sektor informal.
3. Lingkungan permukiman, fasilitas dan prasarananya berada di bawah standar minimal dari tempat bermukim, seperti contohnya:
 - a. Kepadatan penduduk yang tinggi >200 jiwa/km²
 - b. Kepadatan bangunan >100 bangunan/Ha
 - c. Kondisi prasarana buruk (air bersih, persampahan, listrik, drainase)
 - d. Kondisi fasilitas lingkungan terbatas dan buruk, terbangun <20% dari luas persampahan
 - e. Kondisi rumah tidak permanen dan tidak memenuhi syarat minimal untuk standar tempat tinggal
 - f. Termasuk pada kawasan rawan bencana seperti banjir, kebakaran, tanah longsor dan lain-lain
 - g. Kawasan permukiman dapat atau berpotensi menimbulkan ancaman baik dari segi fisik dan non fisik bagi manusia dan lingkungannya

Selanjutnya Surtiani (2006) dalam tesisnya membagi permukiman kumuh kedalam 3 karakter yaitu sebagai berikut.

1. Karakter fisik yang merupakan karakter dari sarana prasarana fisik permukiman seperti suplai air bersih, sanitasi, listrik dan jalan lingkungan.
2. Karakter sosial, umumnya masyarakat yang menempati area permukiman kumuh merupakan masyarakat dengan pendapatan rendah (MBR) yang bekerja sebagai buruh atau pada sektor informal.
3. Kepemilikan tanah, pada umumnya masyarakat menempati tanah-tanah illegal milik pemerintah atau swasta dan mereka tidak memiliki sertifikat tanda kepemilikan tanah.

Karakteristik permukiman kumuh berdasarkan uraian diatas secara umum dapat dilihat dari 4 komponen, yaitu diantaranya komponen fisik, sosial, ekonomi dan lahan. Komponen fisik menekankan kepada kondisi bangunan dan sarana prasarana lingkungan yang buruk dan tidak memadai, komponen sosial menunjukkan karakter kumuh yang didominasi penduduk imigran kepadatan tinggi dengan status pendidikan yang umumnya rendah. Komponen ekonomi menunjukkan dominasi MBR yang bekerja pada sektor informal, dan pada komponen lahan yang mengkaracterkan lokasi permukiman berdiri pada lahan illegal, tidak memiliki sertifikasi lahan atau jenis pihak yang terlibat.

Tabel II. 1 Indikator Teori Permukiman Kumuh

Sub Pustaka	Teori	Pokok Bahasan	Indikator
Pengertian Permukiman Kumuh	Heriyanto (2007)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kepadatan populasi tinggi ▪ Dihuni oleh masyarakat miskin 	Sosial
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarana prasarana tidak lengkap 	Sarana dan Prasarana
	UU No. 1 Tahun 2011	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bangunan tidak teratur dan kepadatan tinggi 	Fisik Bangunan
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarana prasarana tidak memenuhi syarat 	Sarana dan Prasarana

	Sadyohutomo (2008)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pusat kota ▪ Pinggiran kota 	Lokasi
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penduduk imigran 	Sosial
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman padat tidak teratur 	Fisik Bangunan
	Komaruddin dalam Kurniati (2014)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kepadatan penduduk >500 jiwa/Ha 	Sosial
Karakteristik Permukiman Kumuh	Malau (2013)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman tidak beraturan ▪ Bangunan semi permanen 	Fisik Bangunan
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fasilitas publik tidak memadai 	Sarana dan Prasarana
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman tidak sehat ▪ Penduduk imigran 	Sosial
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penghasilan penduduk rendah ▪ Pekerjaan sebagai pekerja kasar atau serabutan 	Ekonomi
	Ditjen Bina Bangda DepDagri	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penduduk berpenghasilan rendah ▪ Penduduk bekerja di sektor informal 	Ekonomi
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pendidikan penduduk rendah ▪ Sistem sosial rentan ▪ Kepadatan penduduk >200 jiwa/km² 	Sosial
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kepadatan bangunan >100 bangunan/Ha ▪ Kondisi rumah tidak permanen dan 	Fisik Bangunan

		tidak memenuhi standar minimal	
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kondisi fasilitas lingkungan dan prasarana buruk 	Sarana dan Prasarana
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan rawan bencana ▪ Kawasan berpotensi menimbulkan ancaman fisik non fisik 	Lokasi
	Surtiani (2006)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarana prasarana fisik 	Sarana dan Prasarana
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ MBR ▪ Bekerja sebagai buruh atau pada sektor informal 	Ekonomi
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanah illegal ▪ Tidak memiliki sertifikat 	Lahan

Sumber: Hasil Analisis, 2017

2.3 Teori Hak Atas Tanah

Kebutuhan akan tanah pada masa ini meningkat seiring dengan pertambahan jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan yang berkaitan dengan tanah, melihat begitu pentingnya kegunaan tanah menuntut kepada jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut (Hasanah, 2013). Sejarah dualisme hukum pertanahan dijelaskan Hasanah (2013) sebelum tahun 1960 berlaku hukum-hukum tanah hak kolonial belanda dimana penguasaan tanah yang dipunyai penduduk setempat sering disebut tanah adat seperti tanah hak ulayat, tanah milik adat, tanah Yasan, tanah gogolan dan lain sebagainya. Merasa tidak relevan dengan kondisi terkini, pada 24 Septembet 1960 ditetapkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disingkat UUPA, seiring dengan penetapan perundangan tersebut pemerintah

menindaklanjuti dengan penyediaan perangkat tertulis dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mendukung kepastian dan penegakan hukum berupa penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Hak atas tanah dalam UUPA merupakan hak yang menjelaskan wewenang dari pihak yang bersangkutan untuk mempergunakan tanah demikian pula bumi, air serta ruang yang ada di atasnya. Pada Pasal 16 disebutkan hak-hak atas tanah diantaranya terdiri dari:

- a. Hak milik, merupakan hak turun temurun yang menjadi hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah.
- b. Hak guna usaha, merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara untuk perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan dalam jangka waktu maksimal 25 tahun.
- c. Hak guna bangunan, merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu maksimal 30 tahun.
- d. Hak pakai, adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau milik orang lain dengan wewenang dan kewajiban yang diberikan oleh pemilik tanah kepada pengguna. Hak pakai dapat diberikan selama waktu yang ditentukan secara cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.
- e. Hak sewa, merupakan hak dari seseorang atau badan hukum yang mempergunakan tanah milik orang lain untuk suatu keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sebagai uang sewa.
- f. Hak membuka tanah
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara

Berdasarkan pemaparan diatas diketahui bahwa pengakuan atas tanah menjadi penting sebagai bentuk kekuatan terhadap wewenang seseorang pada suatu tanah. Di Indonesia UUPA menjadi perundangan yang mengatur dan menjelaskan tentang status hak kepemilikan tanah.

Tabel II. 2 Sintesa Pustaka Teori Hak Atas Tanah

Sub Pustaka	Teori	Pokok Bahasan	Indikator
Hak Atas Tanah	Hasanah (2013)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tanah hak ulayat ▪ Tanah milik adat ▪ Tanah Yasan ▪ Tanah gogolan 	Jenis Hak atas Tanah
	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hak milik ▪ Hak guna usaha ▪ Hak guna bangunan ▪ Hak pakai ▪ Hak sewa ▪ Hak membuka tanah ▪ Hak memungut hasil hutan ▪ Hak-hak lain bersifat sementara yang akan ditetapkan dengan undang-undang 	

Sumber: Hasil Analisa, 2017

2.4 Konsep Manajemen Lahan

Seperti yang sudah disebutkan dalam Dokumen Pedoman Pelaksanaan Peremajaan Lingkungan Permukiman (2001) dan penelitian terkait sebelumnya yang merumuskan pola penanganan kawasan kumuh, maka beberapa konsep manajemen lahan yang dapat digunakan sebagai alternatif penanganan kawasan kumuh diantaranya adalah dengan model *land consolidation* dan model *land sharing*.

2.4.1 Konsep Land Consolidation

Konsolidasi tanah menurut Yurmansah (2016) merupakan salah satu metode yang digunakan dalam penanganan kawasan kumuh melalui penataan kembali. Dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah, konsolidasi tanah dijelaskan sebagai bentuk kebijakan pertanahan di wilayah perkotaan dan pinggiran kota mengenai penataan kembali penguasaan dan penggunaan tanah sesuai dengan rencana tata ruang serta usaha pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan guna peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan partisipasi masyarakat.

Model konsolidasi lahan sebagai konsep dari manajemen lahan menjadi salah satu model yang dapat dilakukan dalam proses peremajaan suatu kawasan. Model ini dapat diterapkan pada kawasan kumuh baik diatas tanah legal maupun diatas tanah tidak legal (Dokumen Petunjuk Umum Pelaksanaan Peremajaan Lingkungan Permukiman Kumuh di Perkotaan dan Perdesaan, 2001). Pada pelaksanaan konsolidasi lahan prinsipnya bahwa setiap pemilik tanah harus menyumbangkan sekitar 30% dari total kepemilikan tanahnya untuk dialokasikan kepada pembuatan fasilitas umum seperti jalan, taman, dan untuk tanah cadangan (Sorensen dalam Yurmansah, 2016). Sedangkan Rahmawati (2017) menyebutkan prinsip dasar pemikiran yang digunakan dalam konsolidasi lahan adalah penggunaan tanah secara optional untuk permukiman, perusahaan, dan lainnya tanpa memerlukan penyediaan model dalam jumlah besar karena dibiayai dari hasil pengembangan itu sendiri.

Melalui pelaksanaan konsolidasi tanah menurut Mulyanti (2015) tujuan yang ingin dicapai diantaranya adalah tercapainya pemanfaatan tanah secara optimal, meningkatnya partisipasi aktif masyarakat dalam pembangunan, meningkatnya efisiensi penggunaan tanah serta pemantapan kepastian hukum pemilik tanah melalui penataan penggunaan dan penguasaan tanah. Model

konsolidasi lahan memiliki 2 (dua) jenis pendekatan dalam penanganan yang diantaranya adalah *land readjustment* dan *land pooling* (Rahwamati, 2017) sebagai berikut.

2.4.1.1 Land Readjustment

Land Readjustment (LR) dijelaskan sebagai suatu teknik dalam membangun atau mengembangkan fasilitas publik seperti jalan, taman, dan saluran limbah, dimana rumah individu dibuat lebih mudah untuk digunakan dengan membagi lahannya ke dalam bentuk yang lebih teratur (NPCB dalam Yomralioglu, 1993). Lebih singkatnya Yomralioglu (1993) menjelaskan LR sebagai proses reformasi lahan karena mengubah lokasi asli dari paket tanah dan penggunaan lahan di dalam area tersebut, dimana tujuan yang ingin dicapai adalah untuk mengalokasikan kembali lahan perkotaan yang tidak teratur untuk penggunaan fasilitas publik maupun permukiman yang sesuai dengan rencana ruang kota. Model *land readjustment* disebutkan Ginting (2010) pada umumnya dilakukan pada suatu lingkungan atau kawasan dimana individu yang menempatnya memiliki bidang tanah yang tidak bertaturan dan tidak terdapat sarana prasarana yang memadai, sehingga melalui LR diharapkan terciptanya kawasan permukiman yang beraturan dengan didukung ketersediaan sarana dan prasarana yang memadai.

Bentuk *land readjustment* merupakan model manajemen lahan yang telah banyak dipraktekkan di berbagai negara (Doebele, Hong dan Needham dalam Hong dan Brain, 2012), dimana LR menekankan kepada integrasi ekonomi perkotaan, perencanaan kota, hukum dan pemerintahan dengan melakukan manajemen lahan sebagai strategi pembangunan kota yang lebih komperhensif. Prinsip dasarnya adalah mengatur pemilik tanah untuk bertindak kolektif dalam bekerjasama dengan pemerintah kota atau swasta untuk mengumpulkan lahan mereka sebagai bentuk pembangunan kembali (Hong dan Brain, 2012). Archer (1987) menjelaskan dalam pendekatan LR merupakan

perencanaan terpadu terhadap penataan lahan perkotaan dalam satu kemitraan, dimana dapat dikelola bersama ataupun dikelola sepihak oleh pihak swasta, pemerintah ataupun swadaya masyarakat.

Pada model *land readjustment* Ginting (2010) menyebutkan metode yang dilakukan adalah dengan memotong bagian lahan dari setiap individu pemilik kavling dengan hitungan presentase mempertimbangkan ukuran dan kualitas yang dimiliki oleh setiap individunya, dari bagian potongan tersebut yang kemudian akan dialokasikan untuk pengadaan atau pengembangan sarana prasarana umum pada kawasan. Pada modulnya, World Bank Group (2015) menyebutkan bahwa dalam model LR (penyesuaian kembali lahan) tidak melibatkan transfer hukum kepemilikan lahan atau dilakukan dengan model pemilik lahan menyerahkan hak atas tanah mereka untuk sementara selama proses pelaksanaan LR yang akan dikembalikan pada saat setelah proses LR. Doebele (1982) menjelaskan pengaturan lahan secara keseluruhan yang dilakukan pada model LR disesuaikan dengan proposi 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk fasilitas dan lahan cadangan. Dimana lahan cadangan yang dijual pada akhir proyek digunakan untuk membayar biaya dari perencanaan, administrasi dan konstruksi selama proyek LR berlangsung (Sorensen, 2000).

Dari pelaksanaan LR hasil akhir yang didapatkan oleh pemilik lahan adalah berupa ukuran/luas lahan yang lebih kecil dibandingkan sebelum proses LR, namun dengan nilai lahan yang lebih besar. Hal tersebut terjadi karena adanya pembangunan dan pengembangan infrastruktur pada area tersebut. Bahkan dari pelaksanaan LR dapat memberikan kepastian hukum kepada pemilik bangunan/lahan terkait legitimasi hak kepemilikan lahan mereka (Turk dan Altes, 2009). Namun hasil yang demikian akan sulit diimplementasikan ketika partisipasi masyarakat tidak dilibatkan dan diintegrasikan dalam perencanaan kota, serta

keterbatasan dalam menyelesaikan persoalan kepemilikan lahan yang ada (Hong dan Brain, 2012).

2.4.1.2 Land Pooling

Land Pooling (LP) merupakan metode dimana kepemilikan tanah yang tersebar dan tidak beraturan dikumpulkan untuk pembangunan jalan dan infrastruktur utama lainnya dengan kemudian dibagi lagi menjadi plot yang baru, pada bentuk LP prinsipnya adalah penggabungan lahan sebagai bentuk penyediaan lahan untuk infrastruktur lingkungan perkotaan (Whalen, 2006). Oli (2003) menjelaskan konsep LP terdiri dari akuisisi (pengambilan kepemilikan) sebidang tanah yang terbagi menjadi banyak jumlah paket kecil milik sejumlah pemilik lahan untuk dialokasikan sebagai penyediaan infrastruktur perkotaan. Pada model LP disebutkan oleh World Bank Group (2015) setiap pemilik lahan secara resmi mengalihkan atau menyerahkan hak kepemilikan tanahnya kepada pemerintah setempat setelah proses pembangunan kembali.

Oli (2003) menyebutkan konsep *land pooling* dapat dijelaskan dengan kata kunci penggabungan (*unification*) dan kemitraan (*partnership*). Kata penggabungan menunjukkan konsolidasi dari bidang tanah yang terpisah di desain disatukan untuk penyediaan infrastruktur dan pembagian paket dibawah manajemen tunggal, sedangkan kata kemitraan menunjukkan kerjasama antara pemerintah, swasta dan masyarakat kaitannya dalam pengembangan lahan perkotaan.

Dalam bentuk *land pooling* disebutkan (Whalen, 2006 dan Oli, 2003) pemilik lahan umumnya memberikan sekitar 30% dari jumlah keseluruhan kepemilikan lahannya kepada penyediaan ruang untuk jalan, taman dan ruang publik lainnya serta lahan cadangan. Dari jumlah tersebut, pada akhirnya pemilik lahan akan diberikan kembali 12-30% bagian tanah yang lebih kecil

dengan bentuk geometris baru yang beraturan. Sedangkan Puspasari,dkk (2015) menjelaskan dalam LP prinsipnya adalah menggabungkan bidang tanah yang sempit ke dalam 1 (satu) area bidang tanah untuk menjadi 1 (satu) bangunan bertingkat bersama sehingga kepemilikan lahan merupakan milik bersama dengan bukti sertifikat *strata title* (hak kepemilikan bersama atas satuan rumah susun atau kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang pribadi serta hak bersama atas ruang publik).

Selain pemilik lahan memberikan kontribusi lahannya, dalam konsep LP ini biaya dari proses pelaksanaan dilakukan tanpa adanya investasi eksternal, dalam arti biaya perencanaan dan penyediaan infrastruktur disumbangkan oleh masing-masing pemilik tanah yang ada pada area LP. Adapun biaya yang harus disumbangkan oleh pemilik lahan disebutkan Oli (2003) akan bergantung pada total biaya proses implementasi LP dibagi dengan semua pemilik lahan. Pembiayaan proyek juga dapat dilakukan melalui penjualan tanah terutama dari lahan cadangan yang dialokasikan pada awal pembagian lahan (Whalen, 2006).

Dari apa yang diberikan oleh masyarakat dalam hal pembiayaan, keuntungan yang bisa didapatkan dari model LP disebutkan Puspasari,dkk (2015) diantaranya adalah menambah RTH (Ruang Terbuka Hijau) milik bersama, tempat parkir, lahan semi publik serta peningkatan KDB (Koefisien Dasar Bangunan). Disamping keuntungan, salah satu bentuk kekurangan dari pelaksanaan LP adalah pada proses LP ini tidak mempertimbangkan kepada penduduk miskin atau penduduk yang tidak memiliki kepemilikan tanah, karena pada proses LP ini hanya menghitung dari penduduk yang memiliki kepemilikan tanah (Oli, 2003).

Dari penjelasan terkait pengembangan konsolidasi lahan diketahui bahwa terdapat 2 istilah pengembangan konsolidasi lahan yaitu *land readjustment* dan *land pooling*, dimana pada

kedua model diatas tujuan yang ingin dicapai adalah penanganan kawasan kumuh dengan pengadaan lahan untuk permukiman yang beraturan atau sesuai dengan rencana tata ruang didukung dengan penyediaan sarana dan prasarana lingkungan yang memadai. Pada model LR metode yang dilakukan adalah dengan memotong bagian dari lahan individu yang tidak beraturan untuk dialokasikan menjadi infrastruktur, sedangkan pada model LP adalah dengan menggabungkan bidang tanah yang kecil/sempit milik individu untuk dialokasikan sebagai penyediaan infrastruktur perkotaan.

2.4.2 Konsep Land Sharing

Land sharing (LS) dalam Dokumen Pedoman Pelaksanaan Peremajaan Lingkungan Permukiman (2001) disebutkan sebagai model penanganan kawasan kumuh tingkat tinggi dengan ketersediaan lahan yang memadai untuk pengadaan prasarana dan sarana dasar, serta yang berlokasi diatas lahan yang dalam RUTR diperuntukkan sebagai zona perumahan. Dalam modulnya, World Bank Group (2015) menjelaskan latar belakang penggunaan kata *sharing* dalam konsep ini adalah mencerminkan situasi penghuni bangunan yang tidak memiliki bukti sertifikat tanah, dalam arti penghuni memiliki klaim atas bangunan tapi tidak atas tanah yang mereka tempati. Sehingga dalam konsep ini, menjabarkan kemungkinan penghuni untuk tetap tinggal pada kawasan dengan meminta kesediaan pemilik lahan untuk membagikan (*share*) sebagian dari tanah mereka kepada penghuni.

Yosita dan Surahman (2007) menjelaskan LS sebagai salah satu strategi dari manajemen lahan dengan membagi lahan menjadi dua bagian, dimana satu bagian digunakan oleh pemilik lahan dan satunya lagi oleh penghuni lahan. LS disebutkan sebagai alternatif bagi penghuni untuk memiliki lahan yang selama ini ditempati meskipun dengan konsekuensi terjadi reduksi lahan dan rekonstruksi hunian baik dalam bentuk pemadatan lahan atau pembangunan hunian secara vertikal (rumah susun). Untuk pembiayaan dalam

proses LS sendiri dijelaskan untuk tidak bergantung kepada subsidi pemerintah, melainkan dari subsidi antara pemlik dan penghuni lahan.

Pada penelitian sebelumnya, Yukeiko dan Rahmawati (2015) merumuskan arahan penataan permukiman dengan konsep *land sharing* melalui beberapa faktor diantaranya tata letak bangunan, luas lahan, kondisi fisik bangunan dan status kepemilikan lahan. Aspek tata letak bangunan menjelaskan bahwa bangunan sebagai objek LS akan mengalami rekonstruksi, sedangkan pada aspek luas lahan pembagian yang digunakan umumnya menggunakan 2 (dua) opsi yaitu opsi 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk penghuni serta opsi 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk penghuni lahan. Aspek kondisi fisik bangunan mengarahkan kepada rekonstruksi bangunan menjadi semi permanen atau permanen menyesuaikan dari finansial masyarakat, serta aspek status kepemilikan lahan bagi penghuni yang berdasarkan kesepakatan dengan opsi kepemilikan yang berupa sewa atau beli dengan cicilan.

Tabel II. 3 Tabel Indikator Konsep Manajemen Lahan

Sub Pustaka	Teori	Pokok Bahasan	Indikator
Karakteristik <i>Land Consolidation</i>	Yurmansyah (2016)	▪ Penataan kembali permukiman	Metode
	Peraturan Kepala BPN No. 4 Tahun 1991	▪ Penataan kembali ▪ Pengadaan tanah ▪ Partisipasi masyarakat	Metode
	Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (2001)	▪ Kawasan kumuh ▪ Tanah legal ▪ Tanah tidak legal	Lokasi
	Sorensen dalam Yurmansyah (2016)	▪ Lahan	Input
		▪ Menyumbangkan kepemilikan lahan ▪ Fasilitas umum	Metode Output
	Rahmawati (2017)	▪ Penggunaan tanah	Metode
		▪ Hasil pengembangan	Biaya
Mulyanti (2015)	▪ Fasilitas publik	Output	

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bentuk lahan teratur 	
Karakteristik <i>Land</i> <i>Readjustment</i>	NPCB dalam Yomralioglu (1993)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Membangun fasilitas publik ▪ Membagi lahan 	Metode
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarana prasarana ▪ Permukiman 	Output
	Yomralioglu (1993)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mengubah lokasi paket tanah dan penggunaan lahan 	Metode
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fasilitas publik dan permukiman sesuai rencana ruang kota 	Output
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bangunan baru sesuai zonasi ▪ Sistem administrasi informasi persil tanah 	Output
	Ginting (2010)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan tidak beraturan ▪ Kawasan minim sarana prasarana 	Lokasi
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Permukiman beraturan ▪ Sarana prasarana 	Output
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Memotong bagian lahan individu 	Proses
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Presentase lahan 	Input
	Hong dan Brain (2012)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Manajemen lahan ▪ Partisipasi masyarakat 	Metode
Archer (1987)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kerjasama pemilik lahan dengan pemerintah/swasta 	Kemitraan	
Doebele (1982)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penataan permukiman ▪ Fasilitas ▪ Lahan cadangan 	Output	

	World Bank Group (2015)	▪ Tanpa transfer kepemilikan lahan	Hak atas Tanah
	Sorensen (2000)	▪ Lahan cadangan	Biaya
	Turk dan Altes (2009)	▪ Luas lahan kecil nilai lahan besar ▪ Pengembangan infrastruktur	Output
Karakteristik <i>Land Pooling</i>	Whalen (2006)	▪ Penyediaan lahan	Proses
		▪ Penggabungan lahan	
		▪ Kawasan tersebar tidak beraturan	Lokasi
		▪ Presentase lahan	Input
		▪ Sarana dan infrastruktur ▪ Bagian tanah lebih kecil ▪ Bentuk geometris beraturan kawasan	Output
		▪ Lahan cadangan	
	Oli (2003)	▪ Akuisisi bidang tanah ▪ Konsolidasi bidang tanah terpisah	Metode
		▪ Lahan kepemilikan tidak beraturan	Input
		▪ Infrastruktur ▪ Plot lahan baru	Output
		▪ Kerjasama pemerintah, swasta dan masyarakat	Kemitraan
		▪ Investasi internal ▪ Pemilik lahan	Biaya
	World Bank Group (2015)	▪ Transfer kepemilikan lahan	Hak atas Tanah
	Puspasari, dkk (2015)	▪ Penggabungan tanah	Metode
		▪ Kawasan bidang tanah sempit	Lokasi

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Menggabungkan bidang tanah ke dalam 1 area 	Proses
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bagunan tingkat bersama ▪ RTH ▪ Tempat parkir ▪ Lahan semi publik ▪ Peningkatan KDB 	Output
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kepemilikan lahan milik bersama (<i>strata title</i>) 	Hak atas Tanah
Karakteristik <i>Land Sharing</i>	Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (2001)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kawasan kumuh tingkat tinggi ▪ Kawasan rencana permukiman 	Lokasi
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kesiadaan lahan sarana prasarana 	Input
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hak atas bangunan oleh penghuni 	Input
	World Bank Group (2015)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Penghuni tinggal ▪ Pemilik lahan membagi lahan 	Poses
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Membagi lahan ▪ Reduksi lahan ▪ Rekonstruksi hunian 	Proses
	Yosita dan Surahman (2015)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pemadatan lahan ▪ Hunian vertikal 	Output
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Subsidi pemilik dan penghuni lahan 	Biaya
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rekonstruksi bangunan ▪ Penataan letak bangunan 	Proses
	Yukeiko dan Rahmawati (2015)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Presentase pemilik lahan dan penghuni 	Output
		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kesepakatan penghuni pemilik 	Metode

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sewa/beli ▪ Penghuni dan pemilik sama 	Hak Atas Tanah
--	--	--	----------------

Sumber: Hasil Analisis, 2017

2.5 Studi Terkait

Pada penelitian sebelumnya dengan judul ” Konsolidasi Lahan Kawasan Permukiman Kumuh Sungai Kurau Klaster 1 Desa Kurau” menjelaskan penerapan konsep konsolidasi lahan sebagai model majemen lahan dalam upaya penangan kawasan permukiman kumuh di Bangka Tengah. Bertepatan di Desa Kurau Kecamatan Koba terdapat permukiman kumuh nelayan yang tumbuh pada bantaran sungai, kawasan dibagi menjadi 4 klaster dengan fokus pada penelitian pada klaster 1. Kondisi permukiman dinilai kumuh dengan kondisi rumah yang berbentuk rumah panggung dan menjorok ke sungai. Infrastruktur lingkungan pada kawasan permukiman juga dirasa belum optimal dan tidak tersedianya ruang publik serta fasilitas umum yang memadai. Selain dari kondisi bangunan dan infrastruktur, tanah yang digunakan untuk permukiman belum memiliki kekuatan hukum yang tetap.

Pada tahun 2012, Pemerintah Kabupaten Bangka Tengah melaksanakan revitalisasi kawasan kumuh di bantaran Sungai Kurau Klaster 1 melalui metode konsolidasi tanah dengan arahan yang dilakukan adalah untuk pengembangan layanan infrastruktur tingkat mikro seperti akses jalan, air bersih, saluran pembuangan dan fasilitas umum lainnya. Proses konsolidasi tanah pada klaster 1 Desa Karau dilakukan melalui 10 tahapan utama sebagai berikut.

1. Sosialisasi

Pada proses konsolidasi tanah di klaster 1 Desa Kurau, sosialisasi dilaksanakan sebanyak 2 (dua) kali pada tahun 2012 yang dihadiri oleh Bupati Bangka Tengah dan pada tahun 2014 yang agendanya difokuskan pada persiapan pelaksanaan meliputi pengukuran pembuatan sertifikat, pemantapan skema

pembiayaan dan pelaksanaan realokasi, serta penataan dan pembangunan rumah.

2. Penjajakan Kesepakatan

Hasil yang didapatkan adalah masyarakat sepakat untuk tetap tinggal di wilayah dengan dilaksanakan penataan permukiman melalui konsolidasi tanah dengan mempertimbangkan beberapa hal seperti aksesibilitas, kenyamanan, kondisi sarana dan prasarana serta lokasi kavling permukiman yang tidak jauh dari pinggiran sungai sebagai akses untuk bekerja.

3. Identifikasi Subjek/objek

4. Pengukuran dan Pemetaan Awal

5. Pembuatan Master Plan/Block Plan

Kesepakatan akhir tahun 2014 menyepakati setiap pemilik lahan memperoleh luas tanah sebesar 75 m² dengan ukuran 6 x 12,5 m dengan pembangunan rumah dapat dilakukan vertikal atas persetujuan tim teknis. Dan untuk pembangunan sarana prasarana umum dan lingkungan adalah seluas 1.736 m² serta tidak terdapat tanah cadangan untuk biaya pemulihan infrastruktur dan perumahan.

6. Pembuatan Desain (bentuk, ukuran, letak dan posisi) Kavling

7. Musyawarah Desain Kavling Baru dan Skema Pembiayaan

Dalam hal pembiayaan dari proses konsolidasi lahan Klaster 1 Desa Karau mendapatkan dukungan tinggi dari Pemerintah Daerah.

8. Realokasi

Tahun 2014 akhir pelaksanaan realokasi baru dilaksanakan sebanyak 5 (lima) rumah warga dengan tipe 41,25 spesifikasi rumah panggung dengan pondasi beton bertulang, dinding kayu/papan dan calsiboard/GRC dan atap asbes.

9. Sertifikasi

Sertifikasi tanah hasil proses konsolidasi diterbitkan pada Oktober 2014 dengan anggaran bersumber dari APBD-P Kab. Bangka Tengah.

Dari pelaksanaan konsolidasi lahan pada klaster 1 Desa Karau dinyatakan berhasil karena dapat berjalan setara dan adil, hal tersebut terlihat dari persepsi masyarakat yang menyatakan biaya dan manfaat dari proses konsolidasi lahan ini dapat didistribusikan dengan merata dan adil kepada peserta konsolidasi lahan. Melalui pelaksanaan konsolidasi lahan ini peserta konsolidasi lahan mendapatkan sertifikasi atau bukti kepemilikan terhadap lahan yang sebelumnya bukan merupakan kepemilikan mereka serta kondisi permukiman yang baik didukung dengan sarana prasarana lingkungan yang memadai.

2.6 Sintesa Pustaka

Berdasarkan paparan dari beberapa kajian teori, konsep dan perundangan yang digunakan untuk mencapai tujuan dan sasaran dalam penelitian, selanjutnya disusun sintesa pustaka dengan perumusan indikator dan variabel yang memiliki keterkaitan dengan proses penelitian. Melihat dari kebutuhan penelitian, indikator yang akan digunakan dan dijabarkan ke dalam variabel berasal diantaranya dari sintesa teori **karakteristik permukiman kumuh**, teori **hak atas tanah**, teori **konsolidasi lahan**, teori **karakteristik *land readjustment***, dan teori **karakteristik *land pooling***, serta teori **karakteristik *land sharing***.

Adapun dalam penjabarannya untuk sintesa teori karakteristk permukiman kumuh indikator yang digunakan adalah indikator yang berkaitan dengan kondisi fisik lingkungan permukiman seperti fisik bangunan, sarana prasarana, lokasi serta kepemilikan lahan/bangunan. Sedangkan pada teori konsolidasi lahan untuk indikator yang digunakan adalah model, waktu, input, output, lokasi, outcome, biaya serta metode. Pada tabel sintesa konsep manajemen lahan untuk variabel dari masing-masing indikator merupakan rumusan atau gabungan dari masing-masing model manajemen lahan yaitu *land*

consolidation dengan penjabarannya *land readjustment* dan *land pooling*, serta *land sharing*. Indikator dan variabel penelitian dijabarkan dalam tabel berikut.

Tabel II. 4 Sintesa Pustaka

Sintesa Teori	Indikator	Variabel
Karakteristik Permukiman Kumuh	Fisik Bangunan	Tata letak bangunan
		Kepadatan bangunan
		Konstruksi bangunan
	Sarana dan Prasarana	Prasarana air bersih
		Prasarana persampahan
		Prasarana drainase
		Prasarana jalan lingkungan
	Lahan	Prasarana sanitasi
		Status sertifikat lahan
Hak Atas Tanah	Jenis Hak Tanah	Status kepemilikan tanah
		Hak milik
		Hak guna bangun
		Hak pakai
Karakteristik Manajemen Lahan	Lokasi	Hak sewa
		Kawasan bangunan tidak teratur
		Kawasan bangunan sempit
	Proses	Kawasan tingkat kumuh tinggi
		Memotong lahan
		Menggabung lahan
	Output	Membagi lahan
		Luas lahan kecil nilai lahan tinggi
		Peningkatan KDB
	Biaya	Komposisi luas lahan
		Penjualan lahan cadangan
		Swadaya oleh pemilik lahan
	Hak atas Tanah	Swadaya penghuni dan pemilik
		Kepemilikan lahan tetap
		Kepemilikan lahan bersama (<i>strata title</i>)
		Penghuni sewa atau beli

Sumber: Hasil Analisis, 2017

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah metode ilmiah rasionalistik dimana peneliti bertindak sebagai instrument utama. Pada pendekatan ini dilakukan proses interview secara mandalam dan mendetail secara berulang untuk mengetahui perkembangan serta perubahan yang mungkin terjadi (Moehadjir, 1996). Pendekatan rasionalistik dijelaskan sebagai suatu pendekatan dengan asumsi bahwa ilmu berasal dari pemahaman intelektual yang terbangun dari kemampuan argumentasi secara logis dengan metode indeksikalitas dan komparatif, dimana desain penelitian rasionalistik disebutkan Rahpas (2010) mengacu pada kerangka teoritik yang dibangun dari hasil penelitian terdahulu, teori-teori buah pikir pakar yang dibentuk menjadi sesuatu dengan sejumlah problematik yang perlu diteliti lebih lanjut.

3.2 Jenis Penelitian

Peneliti menggunakan jenis penelitian kuantitatif dan kualitatif yang berfokus kepada kecenderungan masyarakat dalam memilih model manajemen lahan yang sesuai sebagai upaya penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo. Somantri (2005) secara epistemologis, peneliti kuantitatif bersifat independen dan menjaga jarak dengan ralitas yang ditelitinya, sedangkan peneliti kualitatif umumnya menjalin interaksi secara intens dengan realitas yang ditelitinya. Jenis penelitian kuantitatif dilakukan untuk mendapatkan sasaran pertama, sedangkan jenis kualitatif digunakan untuk mencapai sasaran kedua dan ketiga.

3.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian menurut Aditya (2010) merupakan suatu atribut yang mempunyai variasi tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya. Indikator dan variabel yang digunakan untuk mencapai sasaran diantaranya adalah sebagai berikut.

Tabel III. 1 Definisi Operasional Variabel Penelitian

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
Mengidentifikasi tingkat kekumuhan di kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo	Fisik Bangunan	Tata letak bangunan	Kondisi keberaturan tata letak bangunan
		Kepadatan bangunan	Angka kepadatan bangunan kawasan kumuh
		Konstruksi bangunan	Jumlah bangunan permanen, semi permanen dan non permanen
	Sarana dan Prasarana	Prasarana air bersih	Tingkat pelayanan air bersih diukur melalui persepsi pengguna
		Prasarana persampahan	Tingkat pelayanan prasarana persampahan diukur melalui persepsi pengguna
		Prasarana drainase	Kondisi drainase diukur melalui persepsi pengguna
		Prasarana jalan lingkungan	Kondisi jalan lingkungan diukur melalui persepsi pengguna

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
	Lahan	Prasarana sanitasi	Tingkat pelayanan prasarana sanitasi diukur melalui persepsi pengguna
		Status Legalitas Lahan	Dominasi sertifikat lahan yang dimiliki
		Status Kepemilikan Tanah	Domiasi kepemilikan tanah kawasan
Mengidentifikasi jenis kepemilikan lahan/bangunan di kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo	Jenis Hak Tanah	Hak Milik	Status tanah terkuat sepenuhnya milik seseorang
		Hak Guna Bangunan	Status untuk mendirikan bangunan pada tanah milik orang lain atau Negara
		Hak Pakai	Status tanah untuk menggunakan tanah milik Negara
		Hak Sewa	Status menyewa tanah milik orang lain bukan Negara
Merumuskan model manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan permukiman kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo	Lokasi	Kawasan Bangunan Tidak Teratur	Permukiman dengan kondisi tata letak bangunan tidak beraturan
		Kawasan Bangunan Sempit	Permukiman dengan kondisi luas setiap hunian yang tidak layak
		Kawasan Tingkat	Permukiman dengan tingkat kekumuhan tinggi

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
		Kumuh Tinggi	
	Proses	Memotong Lahan	Mengambil sebagian kepemilikan lahan individu untuk proses LR
		Menggabung Lahan	Menggabungkan tanah individu kedalam satu kavling tanah
		Membagi Lahan	Pemilik lahan membagi lahannya kepada penghuni
	Output	Luas Lahan Kecil Nilai Lahan Tinggi	Kepemilikan luas lahan akan lebih kecil dibandingkan sebelum proses LR
		Peningkatan KDB	Membangun bangunan tingkat untuk hunian bersama (Rumah Susun)
		Komposisi Luas Lahan	Luasan 60% pemilik 40% penghuni atau 70% pemilik 30% penghuni
	Biaya	Penjualan Lahan Cadangan	Menjual lahan cadangan sebagai sumber pembiayaan
		Swadaya Oleh Pemilik Lahan	Sumbangan dari pemilik lahan sebagai sumber pembiayaan

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
	Hak atas Tanah	Swadaya Penghuni dan Pemilik	Biaya rekonstruksi dari penghuni dan pemilik lahan
		Kepemilikan Lahan Tetap	Hak kepemilikan tetap setelah proses LR
		Kepemilikan Lahan Bersama (<i>Strata Tittle</i>)	Hak tanah setelah proses LP adalah berupa kepemilikan bersama
		Penghuni Sewa atau Beli	Status kepemilikan pemilik pada hasil LS tetap dengan penghuni sewa atau beli kredit

Sumber: Penulis, 2017

3.4 Populasi dan Sampel

Populasi menurut Sugiyono (1997:57) merupakan wilayah yang terdiri dari objek atau subjek yang menjadi kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulannya. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah jumlah total penduduk di RW 3, 7, 8, 10 dan 12 yang diwakilkan oleh setiap KK dengan asumsi setiap KK mewakili setiap bangunan hunian yaitu sejumlah 3506 KK.

Setelah mengetahui populasi, ditentukan sampel yang merupakan sebagian dari populasi yang dianggap dapat menggambarkan karakteristik populasinya (Fraenkel, 1990:84). Teknik pengambilan sampel yang digunakan adalah *proportional stratified random sampling* untuk sasaran satu dan dua, sedangkan *purposive sampling* untuk sasaran ketiga.

a. Proportional Random Sampling

Pemilihan responden dilakukan dengan menggunakan teknik *proportional random sampling* yang dilakukan di wilayah penelitian pada setiap RW kumuhnya. Dalam menentukan ukuran sampel formula yang digunakan adalah rumus Slovin dengan angka tingkat kesalahan sebesar 10%. Maka jumlah sampel berdasarkan perhitungan rumus Slovin adalah sebagai berikut.

$$n = \frac{3506}{1 + 3506 (0.1^2)} = 97 \text{ KK}$$

Pada wilayah penelitian dengan jumlah RW yang teridentifikasi kumuh sejumlah 5 RW, didapatkan jumlah populasi sejumlah 3506 KK dengan jumlah sampel 97 KK. Adapun distribusi jumlah sampel berdasarkan perhitungan pada masing-masing RW wilayah penelitian adalah sebagai berikut.

Tabel III. 2 Jumlah Sampel Wilayah Penelitian Sasaran 1

RW	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel
03	718	20
07	460	13
08	858	24
10	697	19
12	774	21

Sumber: Penulis, 2017

Teknik sampling selanjutnya digunakan pada sasaran 3 untuk mendapatkan rumusan konsep manajemen lahan pada RW kumuh tinggi wilayah penelitian. Populasi yang digunakan adalah bangunan permukiman dengan sampel yang didistribusikan berdasarkan jenis bukti kepemilikan yang terdapat pada RW kumuh tinggi wilayah penelitian. Dengan jumlah populasi 114 bangunan maka jumlah sampel dilakukan menggunakan rumus *slovin* dengan angka tingkat kesalahan sebesar 10% adalah sebagai berikut.

$$n = \frac{114}{1 + 114 (0.1^2)} = 53 \text{ bangunan}$$

Tabel III. 3 Jumlah Sampel Wilayah Penelitian Sasaran 3

Jenis Bukti Kepemilikan	Jumlah Populasi	Jumlah Sampel
Surat Kesaksian	9	4
Tanpa Bukti Kepemilikan	105	49

Sumber: Penulis, 2017

b. Purposive Sampling

Teknik *purposive sampling* digunakan pada sasaran kedua untuk mengetahui jenis kepemilikan lahan dan bangunan yang ada pada RW kumuh tinggi terpilih dari sasaran satu. Responden yang digunakan adalah dari sisi *stakeholder* penghuni dengan kriteria sebagai berikut.

Tabel III. 4 Kriteria Responden Stakeholder Penghuni Lahan

	Kriteria Responden
Penghuni	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tinggal pada wilayah minimal 5 tahun ▪ Memahami kondisi eksisting lingkungan permukiman secara keseluruhan. ▪ Mewakili aspirasi masyarakat yang terlibat.

Sumber: Penulis, 2017

Pada proses mengidentifikasi jenis kepemilikan lahan serta merumuskan konsep manajemen lahan turut melibatkan responden dari *stakeholder* PT.KAI (Kereta Api Indonesia) sebagai pemilik lahan dan pemerintah sebagai pengelola lahan.

Tabel III. 5 Kriteria dan Kepakaran Stakeholder Pemilik dan Pengelola Lahan

Pihak	Kriteria	Kepakaran
KAI DAOP 8 Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekerja pada institusi terkait minimal 5 tahun ▪ Memahami terkait kepemilikan lahan 	KAI DAOP 8 Surabaya merupakan bagian dari PT.KAI sebagai pemilik lahan yang bertanggungjawab terhadap asset dan aktivitas perkeretaapian di

	dan kondisi perkembangan lahan wilayah penelitian	Kota Surabaya termasuk wilayah penelitian.
Kelurahan Sidotopo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekerja pada institusi terkait minimal 5 tahun ▪ Memahami terkait isu kepemilikan lahan yang ada pada wilayah penelitian 	Aparat Kelurahan Sidotopo sebagai pihak yang memiliki keterkaitan langsung dengan isu dan lingkungan wilayah penelitian, sehingga lebih paham terkait kondisi kekinian di wilayah penelitian.
BAPPEKO Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bekerja pada dinas terkait minimal 5 tahun ▪ Memahami terkait isu serta kondisi kumuh pada wilayah penelitian ▪ Memahami tentang konsep manajemen lahan untuk penanganan permukiman kumuh 	BAPPEKO Surabaya sebagai penyusun dan pelaksana kebijakan daerah, sehingga dapat memahami terkait konsep manajemen lahan yang sesuai sebagai kebijakan penanganan permukiman kumuh di Kota Surabaya.

Sumber: Penulis, 2017

3.5 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperlukan untuk mencapai sasaran dalam penelitian, metode yang digunakan pada penelitian terdiri dari metode pengumpulan data primer dan metode pengumpulan data sekunder.

3.5.1 Metode Pengumpulan Data Primer

Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan melakukan survey ke wilayah penelitian untuk mengetahui kondisi eksisting dan data faktual wilayah penelitian. Pengumpulan data primer diantaranya dilakukan dengan metode berikut.

a. Observasi

Observasi merupakan metode pengumpulan data dengan melakukan pengamatan langsung pada wilayah penelitian. Pada penelitian ini observasi dilakukan untuk mendapatkan gambaran karakteristik permukiman kumuh pada wilayah penelitian.

b. Kuisisioner

Kuisisioner merupakan metode pengumpulan data dengan pengajuan pertanyaan bersifat tertutup. Kuisisioner ditujukan untuk mengetahui karakteristik permukiman kumuh dan rumusan konsep manajemen lahan pada RW terpilih wilayah penelitian.

c. Wawancara

Wawancara merupakan metode yang dilakukan dengan pengajuan pertanyaan terbuka. Metode wawancara ini dilakukan kepada *stakeholder* masyarakat dan pemerintah untuk mengetahui jenis kepemilikan lahan dan bangunan pada RW terpilih di wilayah penelitian serta konsep manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan kumuh di wilayah penelitian.

3.5.2 Metode Pengumpulan Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan survey sekunder melalui survey instansi dan studi literature yang memiliki keterkaitan dengan penelitian.

a. Survey Instansi

Pengumpulan data sekunder salah satunya dilakukan melalui survey instansi. Survey instansi dilakukan diantaranya kepada Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jendral Cipta Karya terkait profil kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo.

b. Studi Literatur

Pengumpulan data melalui studi literature dilakukan untuk mendapatkan kajian teori dengan sumber diantaranya buku,

perundangan, dan hasil penelitian. Studi literatur dilakukan terkait karakteristik permukiman kumuh, hak atas tanah serta karakteristik dari konsolidasi lahan dan model manajemen lahan berupa *land readjustment*, *land pooling* dan *land sharing*.

Tabel III. 6 Metode Pengumpulan Data Penelitian

Data	Sumber Data	Metode Pengumpulan Data
Kondisi fisik bangunan wilayah penelitian	Hasil kuisisioner	Kuisisioner
Kondisi sarana prasarana wilayah penelitian		
Karakter kepemilikan lahan wilayah penelitian		
Jenis kepemilikan lahan bangunan RW kumuh terpilih wilayah penelitian	Hasil wawancara	Wawancara
Rumusan konsep manajemen lahan berdasarkan preferensi masyarakat	Hasil kuisisioner, Hasil wawancara	Kuisisioner, Wawancara
Profil kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo	Dokumen Penyusunan Review Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan (RKP-KP) Kota Surabaya Tahun 2016, KOTAKU, Kementrian PUPR Direktorat Jendral Cipta Karya	Survey Instansi

Sumber: Penulis, 2017

3.6 Teknik Analisis Data

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian adalah *mix method* antara teknik analisa kuantitatif dan teknik analisa kualitatif. Teknik analisa kuantitatif digunakan untuk mendapatkan karakteristik permukiman wilayah penelitian pada sasaran pertama. Sedangkan teknik analisa kualitatif digunakan untuk mencapai sasaran dua dan tiga, yaitu mengetahui jenis kepemilikan lahan dan model manajemen lahan terpilih berdasarkan preferensi masyarakat yang dilakukan pada RW dengan tingkat kumuh berat dari sasaran pertama.

Tabel III. 7 Teknik Analisis dalam Penelitian

No	Sasaran	Teknik Analisis	Output
1	Mengidentifikasi tingkat kekumuhan di kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo.	Analisis Skoring dan <i>Overlay</i>	Karakteristik dan tingkat kumuh masing-masing RW kumuh Kelurahan Sidotopo
2	Mengidentifikasi jenis kepemilikan lahan/bangunan di kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo.	Analisis Deskriptif	Jenis kepemilikan lahan pada RW kumuh berat Kelurahan Sidotopo
3	Merumuskan model manajemen lahan untuk penanganan kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo.	Analisis Deskriptif	Konsep manajemen lahan untuk penanganan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo berdasarkan preferensi pemilik dan penghuni lahan

Sumber: Penulis, 2017

3.6.1 Analisis Identifikasi Tingkat Kekumuhan Kawasan Kumuh Kelurahan Sidotopo

Identifikasi terhadap karakteristik permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo dianalisis dengan metode skoring dan *overlay*

yang dilakukan di wilayah penelitian. Data yang digunakan dalam proses analisis didapatkan melalui rekapitulasi hasil kuisioner pada masing-masing RW kumuh. Hasil pada sasaran ini adalah tingkat kumuh setiap RW di wilayah penelitian berdasarkan kriteria, skor dan bobot yang melihat kepada Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan oleh Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum tahun 2006 dan Penilaian Kualitas Permukiman menurut Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum tahun 1980 dalam Yuniawan (2011).

Berdasarkan pedoman tersebut, penggunaan ketentuan skor dan pengertiannya serta bobot indikator menyesuaikan kepada kebutuhan penelitian. Maka penggunaan pedoman selanjutnya dijelaskan sebagai berikut, skor 1 menjelaskan nilai tinggi (kondisi baik), skor 2 untuk nilai sedang (kondisi sedang), dan skor 3 menjelaskan nilai rendah (kondisi buruk) dari setiap variabel permukiman kumuh. Sedangkan untuk nilai bobot, mengingat urgensi dalam penelitian adalah terkait lahan maka pengembangan ketentuan bobot dalam penelitian adalah menggunakan nilai bobot 2 untuk indikator fisik bangunan dan saran prasarana, dan nilai bobot 3 untuk indikator lahan.

Tabel III. 8 Pembobotan Kriteria Variabel Permukiman Kumuh

Indikator	Bobot	Variabel	Kriteria	Skor
Fisik Bangunan	2	Tata Letak Bangunan	>50% bangunan yang ada pada unit permukiman tertata teratur	1
			25 – 50% bangunan yang ada pada unit permukiman tertata teratur	2
			<25% bangunan yang ada pada unit permukiman tertata teratur	3
		Kepadatan Bangunan	Kepadatan bangunan <40%	1
			Kepadatan bangunan 40 – 60%	2
			Kepadatan bangunan >60 %	3
		Konstruksi Bangunan	Kawasan dengan bangunan temporer <25%	1
			Kawasan dengan bangunan temporer 25 – 50%	2
			Kawasan dengan bangunan temporer >50%	3
Sarana dan Prasarana	2	Prasarana Air Bersih	Tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih >60%	1
			Tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih 30 – 60%	2
			Tingkat pelayanan sistem perpipaan air bersih <30%	3
		Prasarana Persampahan	Tingkat pelayanan persampahan >70%	1
			Tingkat pelayanan persampahan 50 – 70%	2
			Tingkat pelayanan persampahan <50%	3
		Prasarana Drainase	Tingkat volume genangan air <25%	1
			Tingkat volume genangan air 25 – 50%	2

			Tingkat volume genangan air >50%	3		
		Prasarana Jalan Lingkungan	>50% jalan lingkungan diperkeras dengan aspal atau semen	1		
			25 – 50% jalan lingkungan diperkeras dengan aspal atau semen	2		
			<25% jalan lingkungan diperkeras dengan aspal atau semen	3		
		Prasarana Sanitasi	Tingkat pelayanan air limbah >60%	1		
			Tingkat pelayanan air limbah 30 – 60%	2		
			Tingkat pelayanan air limbah <30%	3		
		Kepemilikan Lahan	3	Status Legalitas Lahan	Kawasan dengan jumlah status SHM >50%	1
					Kawasan dengan jumlah status sertifikat HGB >50%	2
					Kawasan dengan jumlah status tidak bersertifikat >50%	3
Kepemilikan Lahan	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik masyarakat >50%			1		
	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik masyarakat adat >50%			2		
	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik Negara >50%			3		

Sumber: Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum (2006) dan Ditjen Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum (1980) dalam Yuniawan (2011) dengan modifikasi

3.6.2 Analisis Jenis Kepemilikan Lahan Bangunan Kawasan Kumuh Kelurahan Sidotopo

Dalam sasaran pertama didapatkan tingkat kumuh pada masing-masing RW wilayah penelitian, RW dengan nilai kumuh tertinggi merupakan RW terpilih yang menjadi deliniasi baru pada sasaran dua untuk diidentifikasi jenis kepemilikan lahannya. Identifikasi jenis kepemilikan lahan pada RW terpilih dilakukan dengan analisis deskriptif melalui metode wawancara kepada *stakeholder* penghuni setempat.

Penggunaan analisis deskriptif pada sasaran ini bersifat konfirmasi dari hasil skoring indikator kepemilikan lahan dan eksplorasi terhadap jenis hak atas tanah yang dimiliki oleh setiap bangunan di RW terpilih. Hasil dari analisis pada sasaran ini menghasilkan jenis bukti kepemilikan bangunan dan lahan dari RW kumuh tinggi wilayah penelitian.

3.6.3 Analisis Perumusan Model Manajemen Lahan untuk Penanganan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo

Dalam merumuskan model manajemen lahan didapatkan melalui teknik analisis deskriptif yang dilakukan dengan metode penyebaran kuisioner kepada penghuni berdasarkan masing-masing jenis bukti kepemilikan yang ada pada wilayah penelitian. Pada analisis ini ditujukan untuk mendapatkan rumusan konsep manajemen lahan berdasarkan persepsi pemilik dan penghuni lahan di RW terpilih wilayah penelitian.

3.7 Tahapan Penelitian

Untuk mencapai tujuan dari penelitian ini ditempuh melalui beberapa tahapan yaitu diantaranya perumusan masalah, tinjauan pustaka dan identifikasi variabel penelitian, pengumpulan data, tahap analisis data, serta penarikan kesimpulan dan rekomendasi.

1. Perumusan Masalah

Pada tahap perumusan masalah merupakan tahapan untuk mengidentifikasi permasalahan yang melatar belakangi penelitian ini serta mengidentifikasi urgensitas dari dilakukannya penelitian ini. Pesatnya pertumbuhan penduduk di Surabaya tidak dapat diimbangi dengan ketersediaan lahan hunia yang berdampak pada munculnya permukiman kumuh salah satunya di Kelurahan Sidotopo, dengan urgensitas persoalan kepemilikan lahan bangunan. Perumusan model manajemen lahan yang sesuai berdasarkan preferensi masyarakat perlu dilakukan sebagai penanganan permukiman kumuh.

2. Tinjuana Pustaka dan Identifikasi Variabel

Selanjutnya merupakan tahap kajian pustaka baik dari teori-teori maupun dokumen perundangan yang memiliki keterkaitan dengan teori permukiman kumuh, jenis hak kepemilikan tanah, dan teori model manajemen lahan yaitu *land readjustmen*, *land pooling* dan *land sharing*. Dari hasil sintes pustaka kemudian dirumuskan variabel terukur dalam penelitian ini, dimana variabel tersebut dapat membantu dalam pendetailan penelitian.

3. Pengumpulan Data

Berikutnya merupakan tahap pengumpulan data terkait dengan karakteristik permukiman kumuh Sidotopo dan model manajemen lahan pilihan masyarakat. Pada tahap ini pengumpulan data disesuaikan dengan variabel yang didasarkan dari sintesis pustaka. Pengumpulan data dilakukan melalui survey primer berupa observasi dan kuisisioner serta survey sekunder berupa survey literatur dan survey instansi. Hasil dari pengumpulan data merupakan input dalam proses analisis.

4. Analisis Data

Data yang sudah didapatkan kemudian diolah untuk dilakukan analisa, pada penelitian teknik analisa yang digunakan yaitu skoring dan *overlay* untuk sasaran satu, serta analisis deskriptif untuk sasaran dua dan tiga. Proses analisis data merupakan

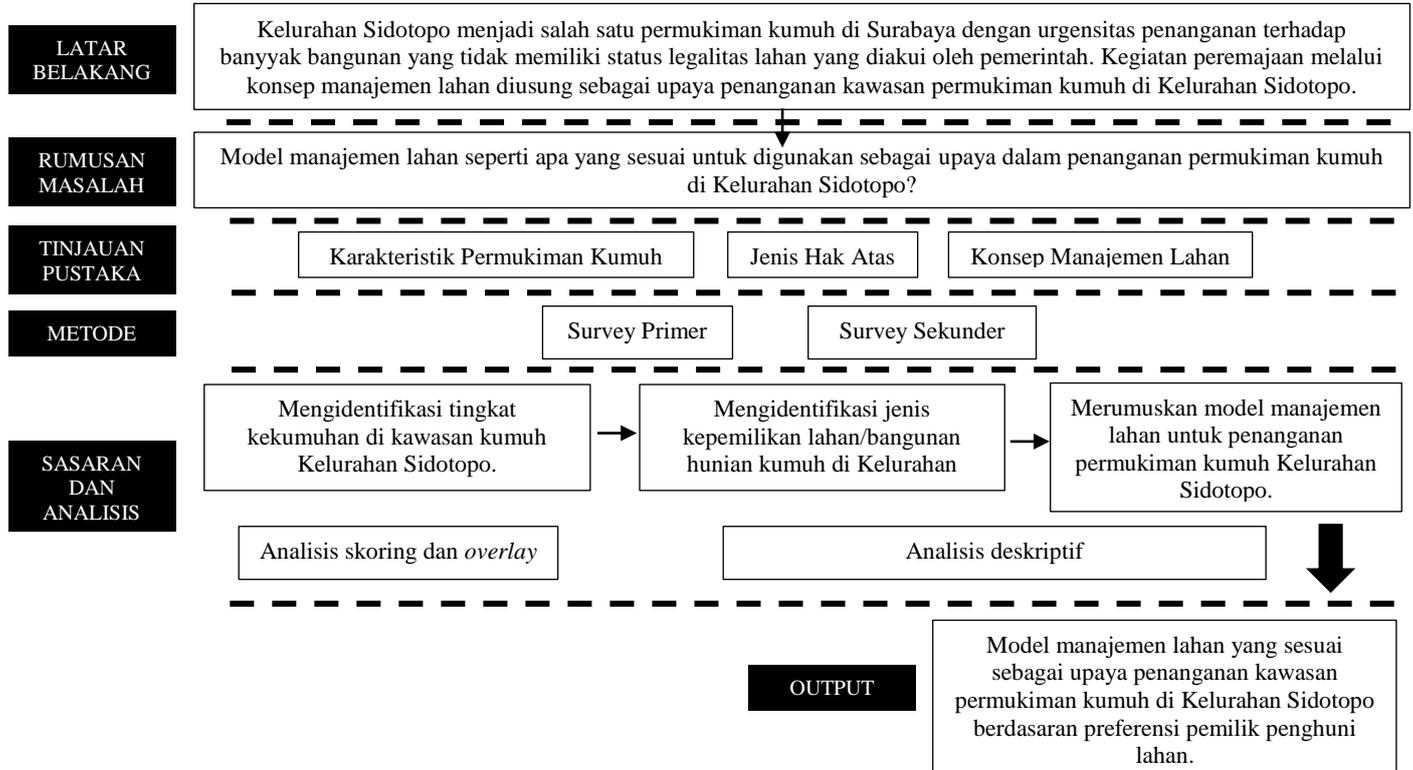
tahapan penting dalam penelitian karena dari tahapan ini dapat menjawab tujuan dari penelitian.

5. Penarikan Kesimpulan dan Rekomendasi

Tahap terakhir merupakan tahap penarikan kesimpulan dari penelitian ini yang menjawab dari perumusan masalah dan tujuan yaitu berupa model manajemen lahan terpilih oleh masyarakat RW kumuh terpilih Kelurahan Sidotopo. Selanjutnya perumusan rekomendasi dibuat sebagai saran dan bahan dalam penelitian selanjutnya.

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

3.8 Kerangka Penelitian



“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

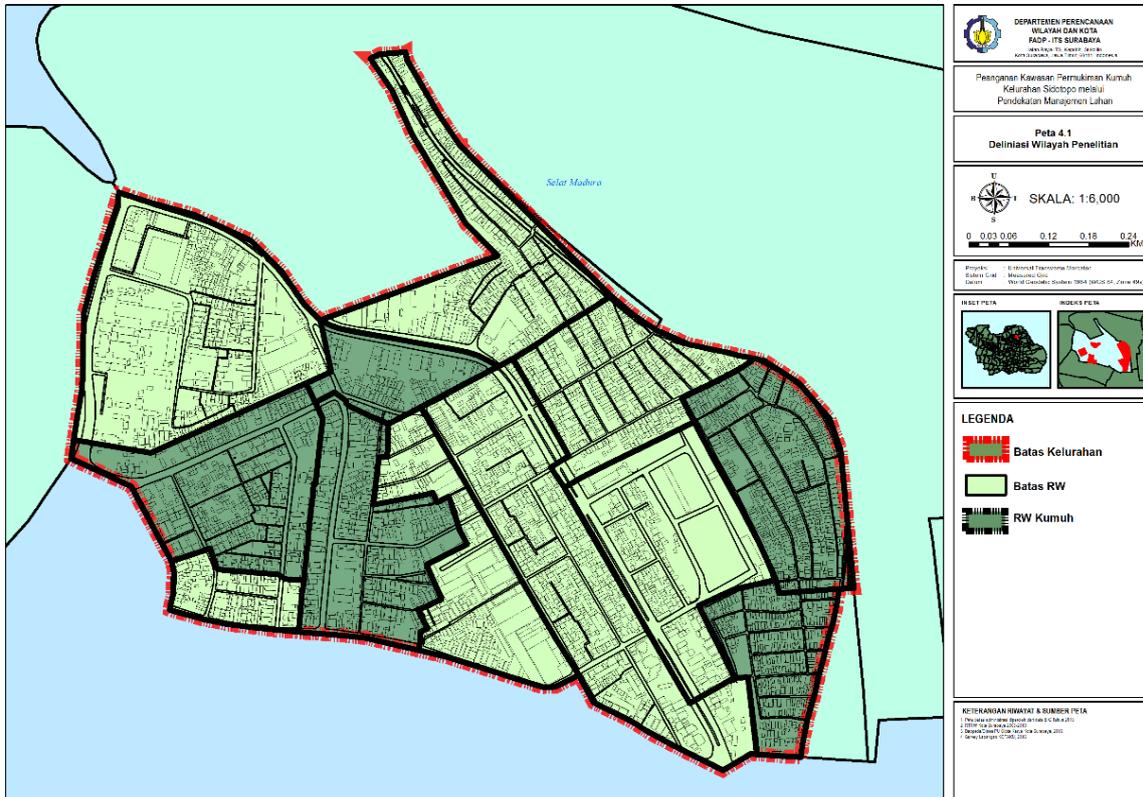
4.1 Gambaran Umum Wilayah Studi

Kelurahan Sidotopo secara administrasi terletak di Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur. Kelurahan Sidotopo memiliki luas wilayah sebesar 40 Ha yang terbagi kedalam 12 RW dan 96 RT. Batasan wilayah RW kumuh yang selanjutnya disebut wilayah penelitian terdiri dari 5 RW yaitu RW 3, RW 7, RW 8, RW 10, dan RW 12 yang memiliki luas wilayah seluas 12,7 Ha. Batasan RW yang digunakan dalam penelitian mengacu diantaranya kepada lingkup wilayah yang disebutkan pada RKP-KP Surabaya yang disepakati dalam SK Kumuh Surabaya serta hasil identifikasi RW kumuh Sidotopo pada Profil Kawasan Kumuh Kelurahan Sidotopo. Kelurahan Sidotopo sendiri memiliki batasan administrasi wilayah sebagai berikut.

- Sebelah Utara : Kelurahan Pegirian
- Sebelah Timur : Kelurahan Simolawang
- Sebelah Selatan : Kelurahan Simokerto
- Sebelah Barat : Kelurahan Ampel

Berdasarkan penjelasan tersebut selanjutnya peta batas ruang lingkup wilayah penelitian dapat dilihat pada **Gambar IV.1**

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”



Gambar IV. 1 Peta Batas Wilayah Penelitian

Sumber: Hasil Analisa, 2018

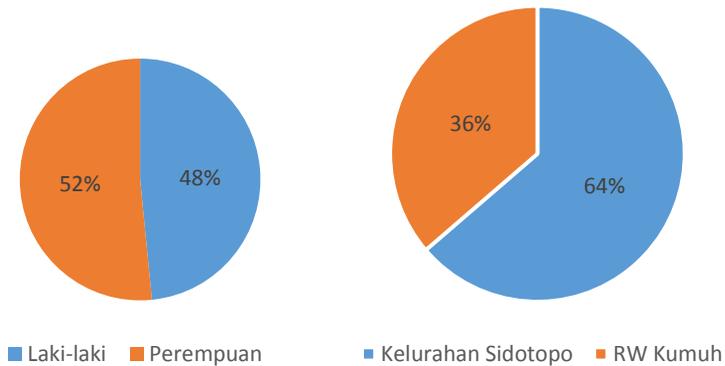
“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

4.1.1 Demografi Kelurahan Sidotopo

Kelurahan Sidotopo memiliki jumlah penduduk total 31064 jiwa dengan 9076 KK. Adapun komposisi jumlah penduduk pada wilayah berdasarkan jenis kelamin serta jumlah penduduk pada RW kumuh Sidotopo dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 1 Jumlah Penduduk berdasarkan Jenis Kelamin

Jumlah Penduduk	Kelurahan Sidotopo		RW Kumuh
	Laki-laki	Perempuan	
		15043	16021
	31064		

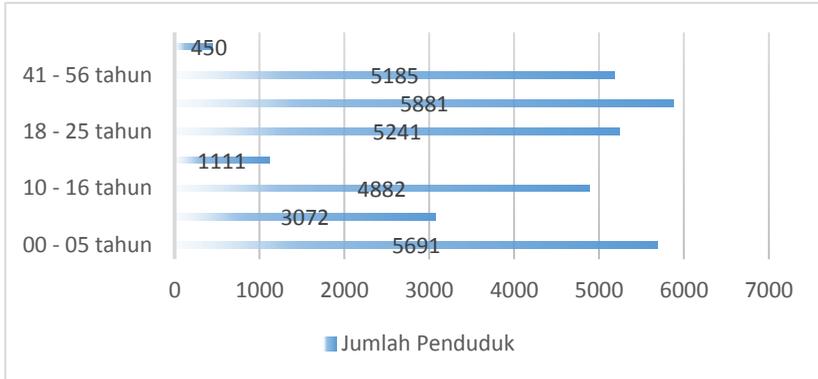


Gambar IV. 2 Grafik Presentasi Jumlah Penduduk Kelurahan Sidotopo dan Kawasan Kumuh Sidotopo

Sumber: Survey Sekunder, 2018

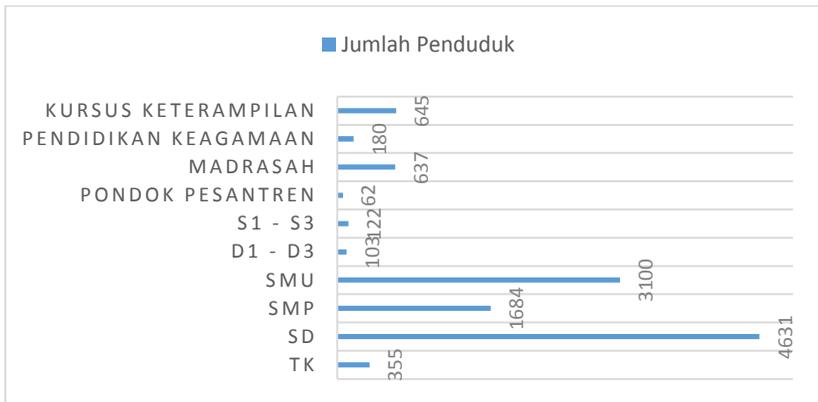
Berdasarkan data tersebut diketahui bahwa jumlah penduduk di RW kumuh Sidotopo sejumlah 36% dari total jumlah penduduk Kelurahan Sidotopo. Sedangkan secara luas diketahui bahwa luas RW kumuh Sidotopo adalah 4,3% dari total luas Kelurahan Sidotopo, sehingga pada RW kumuh Sidotopo didapatkan hasil kepadatan penduduk yang tergolong tinggi yaitu 1,41 jiwa/Ha.

Selain berdasarkan jenis kelamin dan melakukan perbandingan jumlah penduduk pada Kelurahan Sidotopo dengan RW kumuh, berikut merupakan data jumlah penduduk Kelurahan Sidotopo berdasarkan beberapa kategori berikut.



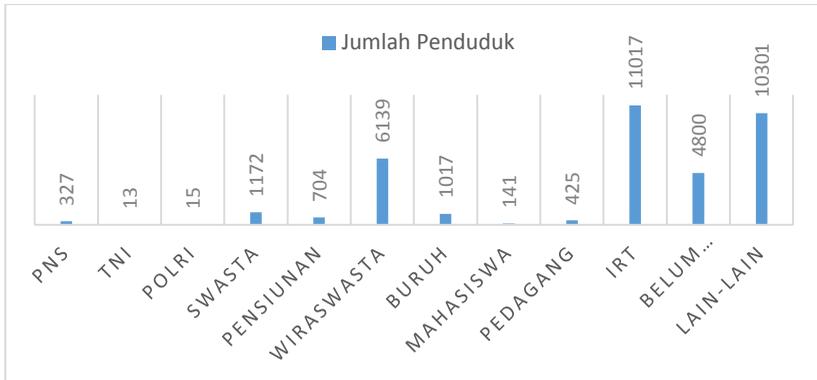
Gambar IV. 3 Grafik Jumlah Penduduk berdasarkan Komposisi Umur

Sumber: Survey Sekunder, 2018



Gambar IV. 4 Grafik Jumlah Penduduk berdasarkan Komposisi Umur

Sumber: Survey Sekunder, 2018



Gambar IV. 5 Grafik Jumlah Penduduk berdasarkan Komposisi Umur

Sumber: Survey Sekunder, 2018

Secara tingkat pendidikan terakhir, penduduk Kelurahan Sidotopo tergolong kepada penduduk yang minim mengenyam bangku pendidikan, terlihat dari tingginya angka penduduk dengan tingkat pendidikan antara SD, SMP dan SMA. Sedangkan dilihat dari mata pencaharian, penduduk Kelurahan Sidotopo dominan bekerja pada bidang wiraswasta, buruh dan swasta.

4.1.2 Kondisi Lingkungan Permukiman Kelurahan Sidotopo

4.1.2.1 Prasarana Air Bersih

Kebutuhan air bersih pada Kelurahan Sidotopo secara umum sudah terlayani oleh jaringan PDAM, namun sebagian penduduknya masih menggunakan sumur untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Pada wilayah penelitian sendiri tercatat sejumlah 2.614 unit rumah tangga sudah terlayani cakupan air bersih yang aman dan layak sedangkan 990 unit rumah tangganya belum terpenuhi kebutuhan air bersihnya. Masih terdapatnya penggunaan sumur sebagai sumber air umumnya digunakan untuk kegiatan MCK (mandi, cuci, kakus) yang merupakan kebutuhan air

diluar konsumsi, meski demikian pada beberapa rumah yang hanya menggunakan sumur sebagai sumber air menyebutkan kualitas dan ketersediaan air dari sumur pada dasarnya juga dapat digunakan untuk kebutuhan sehari-hari.



Gambar IV. 6 Penggunaan Sumur pada Kawasan
Sumber: Survey Primer, 2018

4.1.2.2 Prasarana Persampahan

Kondisi prasarana persampahan pada wilayah penelitian diketahui pada setiap rumahnya secara umum juga sudah terdapat fasilitas penampungan sampah berupa bak sampah baik dalam bentuk permanen maupun non permanen. Selain itu beberapa wilayahnya tercatat sejumlah 2.217 unit rumah tangga sudah terlayani oleh fasilitas pemungutan sampah secara rutin yang dikelola oleh pihak RT/RW setempat, sedangkan pada wilayah yang belum terlayani oleh fasilitas pemungutan sampah berjumlah 1.029 unit rumah tangga umumnya masyarakat melakukan pembuangan sampah secara mandiri ke TPS (Tempat Pembuangan Sementara) Pegirian.



Gambar IV. 7 Kondisi Prasarana Persampahan Kawasan

Sumber: Survey Primer, 2018

4.1.2.3 Prasarana Drainase

Secara umum pada wilayah penelitian sudah tersedia untuk pembuangan air melalui prasarana drainase dengan dominasi jenis drainase tertutup yang diantaranya merupakan program dari Pemerintah Kota setempat. Keberadaan yang cukup dan pembersihan yang rutin pada setiap drainase wilayah kumuh Sidotopo berdampak pada minimnya kemungkinan terdampak banjir pada wilayah, tercatat sejumlah lebih dari 9 Ha wilayah kumuh Sidotopo menjadi kawasan yang bebas genangan dan banjir.



Gambar IV. 8 Kondisi Prasarana Drainase Kawasan

Sumber: Survey Primer, 2018

4.1.2.4 Prasarana Jalan Lingkungan

Kondisi jalan lingkungan pada wilayah penelitian tercatat sudah memiliki kondisi yang baik, terlihat dari konstruksi jalan yang sudah didominasi oleh penggunaan aspal pada jalan lokal dan dominasi penggunaan paving pada jalan lingkungan wilayah kumuh Sidotopo. Meski demikian jika ditinjau dari luas perkerasan baik pada jalan lokal maupun lingkungan, pada beberapa wilayahnya terbilang kurang mampu untuk menampung aktivitas pergerakan yang ada, adanya kondisi tersebut juga terjadi dikarenakan masyarakat yang masih menggunakan bagian bahu jalan untuk beberapa aktivitas maupun untuk parkir *off street*.



Gambar IV. 9 Kondisi Prasarana Jalan Lingkungan Kawasan
Sumber: Survey Primer, 2018

4.1.2.5 Prasarana Sanitasi

Dominasi penggunaan lahan permukiman pada wilayah penelitian menuntut kepada ketersediaan sistem pengelolaan limbah rumah tangga pada setiap huniannya. Penggunaan *septictank* menjadi dominasi sistem pengelolaan limbah yang digunakan pada wilayah, namun masih terdapat penggunaan sistem pengelolaan limbah yang digunakan secara bersama bahkan masih terdapat hunian yang tidak memiliki sistem pengelolaan limbah melainkan langsung melakukan pembuangan ke aliran drainase terdekat.



Gambar IV. 10 Kondisi Prasarana Sanitasi Kawasan

Sumber: Survey Primer, 2018

4.1.3 Kepemilikan Lahan dan Bangunan Permukiman Kelurahan Sidotopo

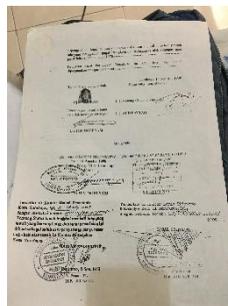
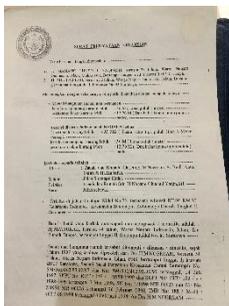
Kelurahan Sidotopo memiliki luas wilayah sebesar 40 Ha yang didalamnya terbagi menjadi 12 RW dan 96 RT, dengan dominasi penggunaan lahan untuk permukiman yaitu seluas 20,5 Ha tercatat bahwa kepemilikan lahan di Kelurahan Sidotopo secara umum terbagi menjadi lahan milik Pemerintah Kota Surabaya dan PT. KAI dengan dominasi kepemilikan oleh PT. KAI. Dominasi kepemilikan tanah oleh Pemerintah Kota Surabaya terletak di RW 01 dengan 80% tanahnya merupakan milik pemerintah. Selain pada RW 01, keberadaan tanah milik Pemerintah Kota diantaranya terdapat di RW 05 berupa fasilitas pendidikan, RW 06 pada Jl. Pragoto, RW 08 dan RW 09 berupa sarana MCK umum milik PDAM serta permukiman.

Pada bukti kepemilikan masyarakat wilayah penelitian didominasi oleh *surat kesaksian* dengan masing-masing format surat pada setiap RWnya. Surat kesaksian menjelaskan bukti kepemilikan terhadap bangunan yang diketahui oleh Ketua RT, Ketua RW, Lurah dan Camat setempat dengan keterangan bangunan tersebut berdiri pada tanah milik Negara. Sedangkan pada bangunan hunian yang berdiri pada tanah milik Pemerintah Kota bukti atau hak yang dimiliki masyarakat berupa *hak sewa* dalam bentuk *surat putih* atau

yang saat ini lebih dikenal dengan sebutan *surat hijau* yang pada dasarnya memiliki tingkat legalitas lebih tinggi secara kepemilikan baik terhadap bangunan maupun lahan.

Selanjutnya pada bangunan yang berdiri pada tanah PT. KAI, dengan kondisi penghuni pernah melakukan pengajuan sertifikat tanah, serta bangunan berada pada lahan potensi komersial tinggi, maka mereka diwajibkan untuk membayar sewa kepada PT. KAI. Kondisi tersebut terdapat di RW 02, RW 04, serta pada bangunan dengan luas bangunan yang cukup besar. Selain bentuk kepemilikan tersebut, hasil wawancara menyebutkan pada Kelurahan Sidotopo sudah terdapat bangunan dengan bukti kepemilikan yang cukup tinggi yaitu *sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan)*.

Pada wilayah penelitian, baik pada bangunan yang berdiri di tanah PT.KAI maupun Pemerintah Kota, penghuni sebagai Wajib Pajak memiliki kewajiban untuk membayar hutang terhadap objek pajak berupa SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan). SPPT PBB merupakan bukti kepemilikan oleh subjek hanya terhadap objek pajak, sehingga pada wilayah penelitian terdapat kondisi dimana nama yang terdapat pada SPPT PBB berbeda dengan nama yang tertera pada sertifikat tanah.



Gambar IV. 11 Jenis Bukti Kepemilikan oleh Masyarakat Pada Kawasan

Sumber: Survey Primer, 2018

4.2 Hasil Analisis

4.2.1 Analisis Tingkat Kekumuhan Kawasan Kumuh Sidotopo

Untuk mengetahui tingkat kumuh pada wilayah penelitian yaitu setiap RW kumuh Kelurahan Sodotopo dilakukan dengan teknik pembobotan, skoring dan *overlay* untuk setiap variabel kumuh. Proses identifikasi tingkat kumuh dilakukan dengan menggunakan teknik *weighted sum* pada software ArcGIS dengan hasil berupa tingkatan kumuh pada setiap RW kumuh Kelurahan Sidotopo berdasarkan hasil *overlay*.

A. Variabel Tata Letak Bangunan

Variabel tata letak bangunan merupakan bagian dari indikator fisik bangunan dimana pada penanganan kawasan permukiman kumuh kondisi variabel ini dapat menjelaskan kelayakan suatu hunian berdasarkan intensitas bangunan dan tata letaknya sebagai kawasan permukiman. Adapun hasil skoring dan keterangan pada variabel tata letak bangunan dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 2 Skoring Variabel Tata Letak Bangunan

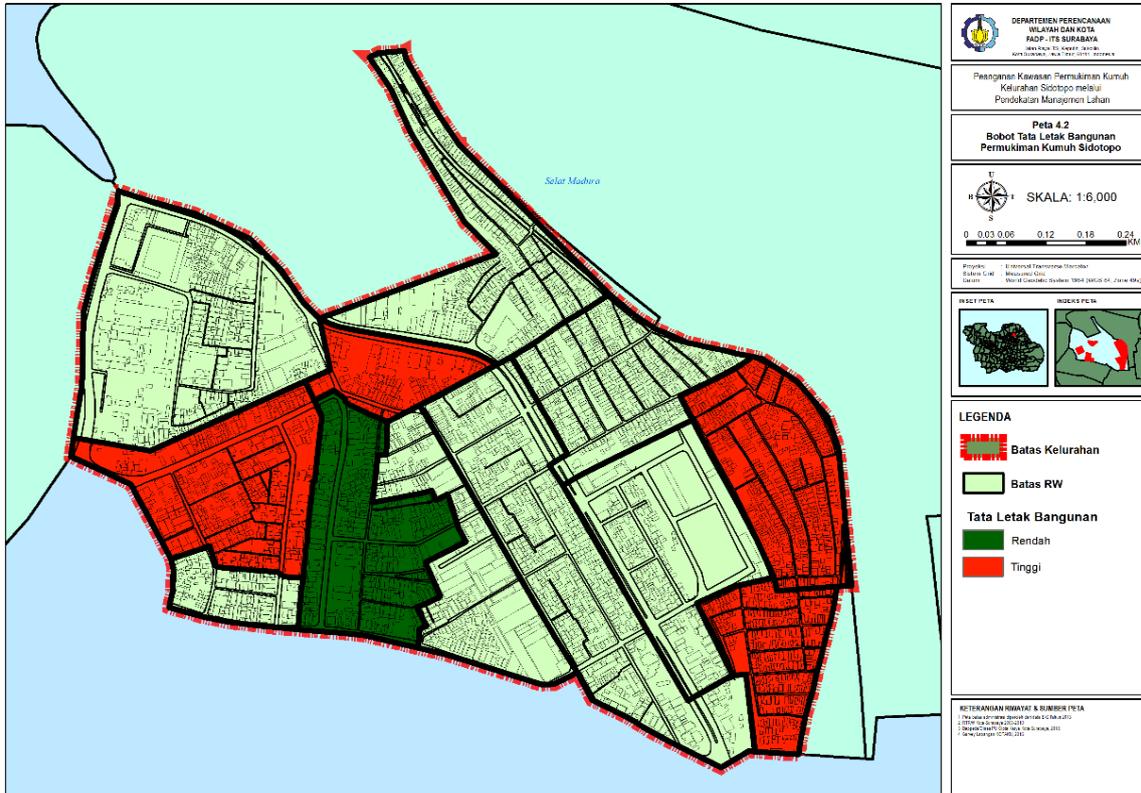
RW	SKOR	Keterangan
3	3	<25% bangunan yang ada tertata dan teratur
7	3	<25% bangunan yang ada tertata dan teratur
8	3	<25% bangunan yang ada tertata dan teratur
10	1	>50% bangunan yang ada tertata dan teratur
12	3	<25% bangunan yang ada tertata dan teratur

Sumber: Hasil Analisa, 2018

Kondisi tata letak bangunan pada wilayah penelitian berdasarkan hasil survey terdiri atas 2 tingkatan, yaitu dengan dominasi tata letak bangunan tidak teratur tinggi dengan skor 3 berada pada RW 03, 07, 08, dan 12, sedangkan tata letak bangunan tidak teratur rendah dengan skor 1 terdapat pada RW 10.

Kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo dilihat dari tata letak bangunan secara umum masih tergolong buruk, dimana kondisi dominan pada kawasan berada pada tingkatan kumuh berat yaitu <25% bangunan yang sudah teratur secara luas dan tata letak. Pada kondisi eksisting skor tersebut dibuktikan dengan kondisi luasan bangunan satu dan lainnya yang ada pada kawasan dominan tidak sama, setiap persilnya tidak memiliki standar panjang dan lebar yang sama. Selain dari luas bangunan, kondisi kumuh beraat pada kawasan terlihat dari tidak berpolanya tata letak antar satu bangunan dengan lainnya yang menimbulkan kesan padat dan tidak teratur pada kawasan.

Sedangkan pada tingkatan kumuh ringan dijelaskan dengan kondisi >50% bangunan sudah memiliki keteraturan luas dan tata letak bangunan. Pada skor dengan tingkat kumuh ringan dijelaskan dengan kondisi luasan bangunan yang masih tergolong buruk namun dengan tata letak yang sudah memiliki keteraturan. Kondisi yang menggambarkan skor tersebut dilihat dari ketimpangan luasan bangun antar satu dan yang lainnya, yaitu tidak terdapat standar panjang dan lebar yang sama antar bangunannya. Sedangkan untuk tata letak bangunan sudah tergolong baik dengan teridentifikasinya batasan terluar dari hunian deret yang ada pada kawasan. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel tata letak bangunan dapat dilihat pada **Gambar IV.12**.



Gambar IV. 12 Peta Bobot Tata Letak Bangunan

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

B. Variabel Kepadatan Bangunan

Variabel kepadatan bangunan merupakan bagian dari indikator fisik bangunan pada penanganan kawasan permukiman kumuh. Kondisi variabel kepadatan bangunan dapat menggambarkan kelayakan suatu kawasan hunian berdasarkan intensitas bangunan terutama dalam hal kepadatan antar bangunannya. Hasil skoring dan keterangan untuk variabel kepadatan bangunan selanjutnya dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 3 Skoring Variabel Kepadatan Bangunan

RW	SKOR	Keterangan
3	3	Kepadatan bangunan yang ada >60%
7	3	Kepadatan bangunan yang ada >60%
8	3	Kepadatan bangunan yang ada >60%
10	3	Kepadatan bangunan yang ada >60%
12	3	Kepadatan bangunan yang ada >60%

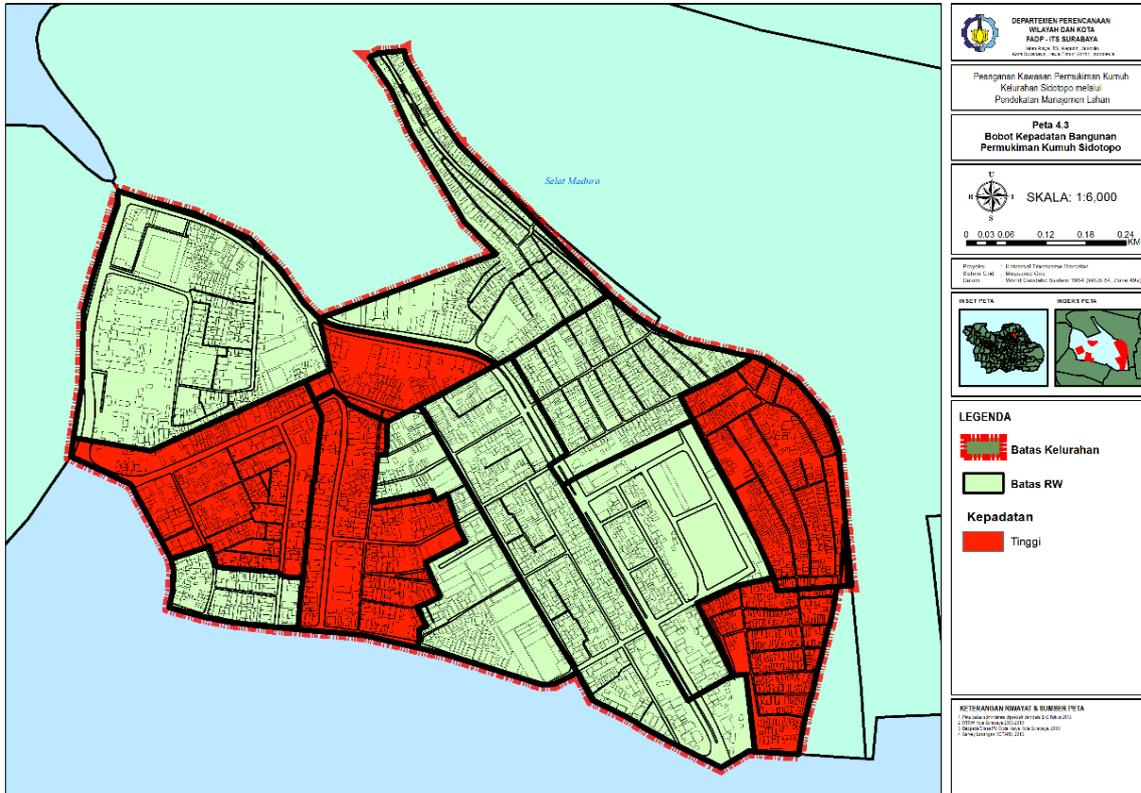
Sumber: Hasil Analisa, 2018

Kondisi kepadatan bangunan pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo berdasarkan hasil survey secara dominan merujuk kepada tingkatan kumuh tinggi dengan skor 3 yang menjelaskan kepadatan bangunan tinggi. Kondisi demikian secara menyeluruh terdapat di wilayah penelitian atau seluruh RW kumuh Sidotopo yaitu RW 03, 07, 08, 10 dan RW 12.

Kepadatan bangunan yang terdapat pada kawasan kumuh Sidotopo tergolong kepada kepadatan tinggi yaitu dengan kepadatan bangunan >60% atau digambarkan dengan kondisi kepadatan bangunan >100 unit/Ha. Pada kondisi eksisting kawasan terlihat bahwa kepadatan bangunan satu dengan yang lainnya di wilayah penelitian tergolong tinggi, kondisi yang demikian menggambarkan dari sedikit atau tidak terdapatnya jarak antar bangunan rumah satu dengan lainnya. Dominasi kepadatan tinggi pada kawasan secara umum terletak pada bangunan-bangunan yang berada di jalan lokal dan lingkungan kawasan.

Secara merinci kepadatan bangunan tertinggi terdapat di RW 03 dan 12, dimana kedua RW tersebut merupakan RW yang berlokasi di dan sekitar rel kereta api dan Stasiun Sidotopo. Tingkat kepadatan penduduk yang tinggi pada kedua RW ini secara tidak langsung berdampak kepada kepadatan bangunan yang tinggi pada kawasan. Kondisi hunian deret secara nyata mendominasi jenis permukiman kawasan, pada kondisi tertentu bahkan ditemukan terdapat penggunaan 1 tembok sebagai pondasi untuk 2 bangunan rumah.

Dominasi jenis penggunaan lahan untuk permukiman jenis hunian deret pada kawasan serta keterbatasan lahan dengan kebutuhan yang tinggi untuk hunian menjadi salah satu kemungkinan latar belakang tingginya kepadatan bangunan yang ada pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo. Kondisi kepadatan bangunan yang tinggi serta tata letak bangunan tidak teratur semakin menambah kesan padat dan kumuh pada kawasan. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel kepadatan bangunan dapat dilihat pada **Gambar IV.13**.



Gambar IV. 13 Peta Bobot Kepadatan Bangunan

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

C. Variabel Konstruksi Bangunan

Variabel konstruksi bangunan disebutkan sebagai bagian dari indikator fisik bangunan. Dalam kaitannya untuk penanganan kawasan permukiman kumuh kondisi konstruksi bangunan dapat menggambarkan kelayakan suatu kawasan permukiman dari kekuatan dan kelayakan konstruksi bangunan yang ada. Hasil skoring dan keterangan untuk variabel konstruksi bangunan selanjutnya dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 4 Skoring Variabel Konstruksi Bangunan

RW	SKOR	Keterangan
3	2	Kawasan dengan bangunan temporer 25 – 50%
7	2	Kawasan dengan bangunan temporer 25 – 50%
8	1	Kawasan dengan bangunan temporer <25%
10	2	Kawasan dengan bangunan temporer 25 – 50%
12	2	Kawasan dengan bangunan temporer 25 – 50%

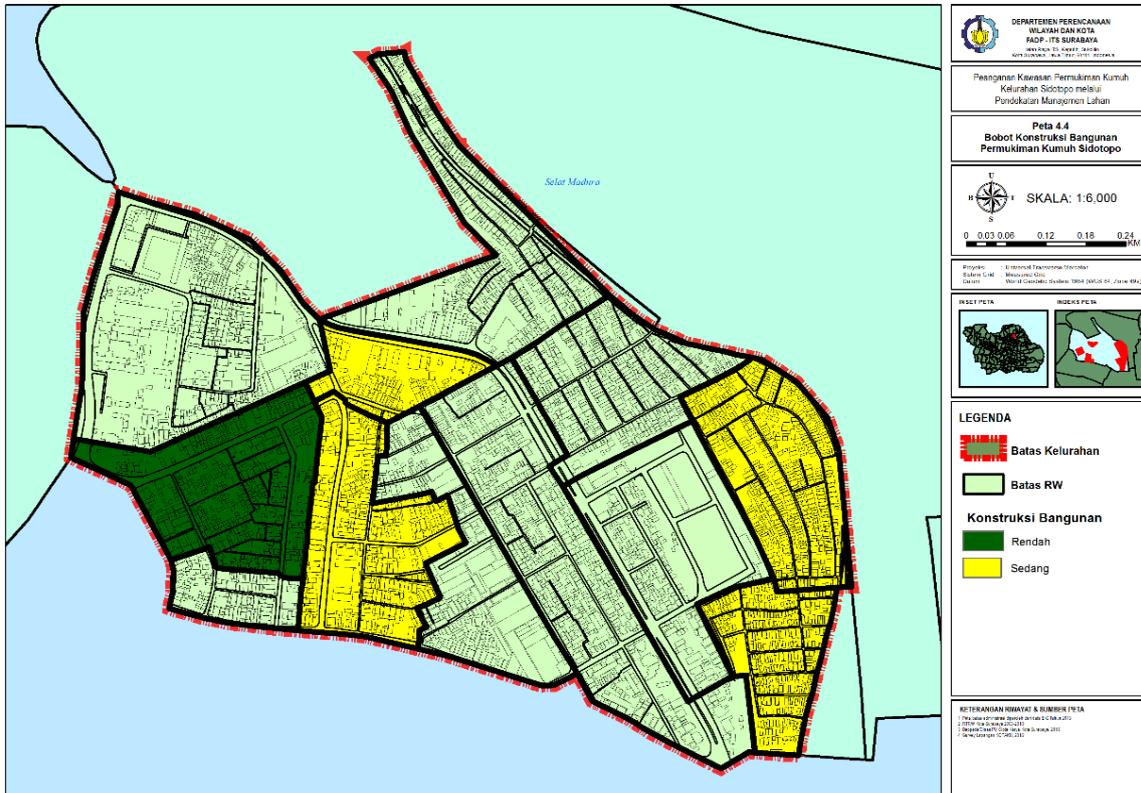
Sumber: Hasil Analisa, 2018

Berdasarkan hasil survey pada variabel konstruksi bangunan di kawasan permukiman kumuh Sidotopo terdiri atas 2 tingkatan, yaitu tingkatan kumuh sedang dan kumuh rendah. Pada tingkatan kumuh sedang merupakan kawasan dengan jumlah konstruksi bangunan temporer sedang, terdapat pada RW 03, 07, 10 dan 12 dengan nilai skor 2, sedangkan untuk tingkatan kumuh rendah dijelaskan sebagai kawasan dengan jumlah konstruksi bangunan temporer rendah dengan skor 1 dan hanya terdapat di RW 08.

Secara umum pada hunian yang terdapat di kawasan permukiman kumuh Sidotopo masih didominasi oleh penggunaan konstruksi bangunan temporer atau semi permanen, seperti terdapatnya penggunaan kayu sebagai pondasi bangunan dan seng sebagai atap bangunan. Namun demikian pada setiap RW kumuhnya juga sudah ditemukan beberapa bangunan dengan konstruksi permanen, seperti dominasi penggunaan beton sebagai pondasi bangunan dan genteng sebagai atap bangunan.

Lebih rincinya dijelaskan bahwa pada RW 03, 07, 10 dan 12 merupakan kawasan RW dengan dominasi penggunaan bangunan temporer sejumlah 25 – 50% dari total kawasan, kondisi tersebut tergambarkan dari kondisi eksisting yang menunjukkan bangunan semi permanen masih mendominasi terhadap konstruksi bangunan pada kawasan. Bangunan semi permanen digambarkan dengan penggunaan kayu 50% dan beton 50% sebagai pondasi bangunannya. Pada RW dengan tingkat ini, tidak ditemukan bangunan dengan konstruksi non permanen, namun terdapat beberapa bangunan dengan penggunaan konstruksi permanen.

Sedangkan pada RW 08 secara umum sudah didominasi oleh bangunan dengan konstruksi permanen, yaitu dengan dominasi penggunaan beton pada setiap bangunannya. Kondisi tingkatan tersebut terlihat dari hanya terdapat <25% dari total bangunan pada kawasan yang merupakan bangunan temporer. Namun demikian, pada kawasan tingkat ini masih ditemukan beberapa bangunan semi permanen dengan penggunaan kayu sebagai pondasi bangunannya. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel konstruksi bangunan dapat dilihat pada **Gambar IV.14**.



Gambar IV. 14 Peta Bobot Konstruksi Bangunan

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

D. Variabel Prasarana Air Bersih

Variabel prasarana air bersih merupakan bagian dari indikator atau kriteria kondisi sarana dan prasarana dalam penentuan lokasi kawasan permukiman kumuh. Dalam kaitannya untuk penanganan kawasan permukiman kumuh kondisi prasarana air bersih dapat menggambarkan keterjangkauan dan keterlayanan suatu kawasan permukiman terhadap prasarana terkait. Hasil skoring beserta keterangan pada variabel prasarana air bersih dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 5 Skoring Variabel Prasarana Air Bersih

RW	SKOR	Keterangan
3	1	Ketersediaan dan kualitas air bersih >60%
7	1	Ketersediaan dan kualitas air bersih >60%
8	1	Ketersediaan dan kualitas air bersih >60%
10	1	Ketersediaan dan kualitas air bersih >60%
12	1	Ketersediaan dan kualitas air bersih >60%

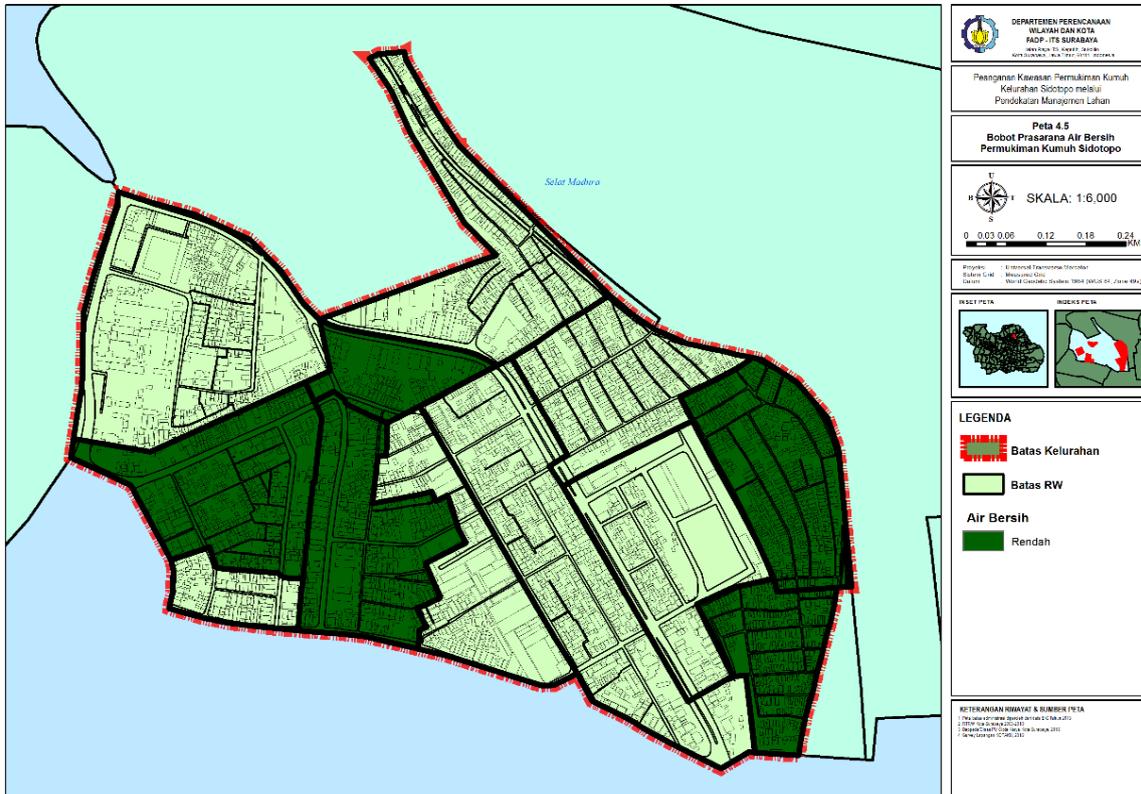
Sumber: Hasil Analisa, 2018

Variabel prasarana air bersih menjelaskan terkait ketersediaan dan kualitas air bersih yang terdapat dan melayani kawasan, berdasarakan hasil survey yang dilakukan pada wilayah penelitian diketahui bahwa tingkatan kumuh wilayah penelitian mengacu kepada kumuh ringan berdasarkan variabel prasarana air bersih. Pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo untuk ketersediaan dan kualitas air bersih secara mayoritas sudah menunjukkan keterlayanan masyarakat dengan ketersediaan dan kualitas air bersih yang baik dengan skor 1 pada keseluruhan wilayah penelitian atau pada seluruh RW kumuh Sidotopo, skor tersebut menjelaskan bahwa >60% bagian dari total kawasan sudah terlayani oleh ketersediaan dan kualitas air bersih yang baik.

Kondisi yang sudah baik terkait air bersih pada kawasan didukung dengan penggunaan jaringan PDAM sebagai sumber air bersih yang pada kondisi eksistingnya dapat melayani keseluruhan

titik lokasi pada kawasan. Ketersediaan dan kualitas yang dihasilkan dari jaringan PDAM tersebut disebutkan sudah dalam kondisi yang baik secara keseluruhan, namun pada beberapa waktu ditemukan kondisi dimana ketersediaan dan kualitas air bersih dari PDAM tergolong kurang baik, seperti halnya ketika air hanya bisa didapatkan di jam-jam tertentu, atau ketika air mengandung bau yang tidak sedap dan warna air kecoklatan.

Kondisi yang kurang baik dari kualitas PDAM kemudian disiasati masyarakat dengan menggunakan sumur sebagai pengganti sementara sumber air bersih untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya. Kualitas dan ketersediaan air yang dihasilkan oleh sumur setempat disebutkan dapat menjawab kekurangan dari air yang dihasilkan PDAM, meski diperlukan proses lebih lanjut dalam hal penggunaan air sumur untuk kebutuhan makan dan minum. Berdasarkan paparan tersebut, disimpulkan bahwa penggunaan air bersih pada kawasan didominasi oleh penggunaan PDAM dan sumur sebagai sumber dengan kondisi keterlayanan air bersih yang sudah cukup pada wilayah penelitian. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel prasarana air bersih dapat dilihat pada **Gambar IV.15**.



Gambar IV. 15 Peta Bobot Prasarana Air Bersih

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

E. Variabel Prasarana Persampahan

Variabel prasarana persampahan disebutkan sebagai bagian indikator kondisi sarana dan prasarana dalam penentuan lokasi kawasan permukiman kumuh. Dalam kaitannya untuk penanganan permukiman kumuh kondisi prasarana persampahan memberikan gambaran terkait ketersediaan sarana penampungan sampah dan keterlayanan suatu kawasan permukiman terhadap sistem pengangkutan persampahan. Hasil skoring beserta keterangan untuk prasarana persampahan dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 6 Skoring Variabel Prasarana Persampahan

RW	SKOR	Keterangan
3	1	Tingkat pelayanan persampahan >70%
7	1	Tingkat pelayanan persampahan >70%
8	3	Tingkat pelayanan persampahan <50%
10	1	Tingkat pelayanan persampahan >70%
12	1	Tingkat pelayanan persampahan >70%

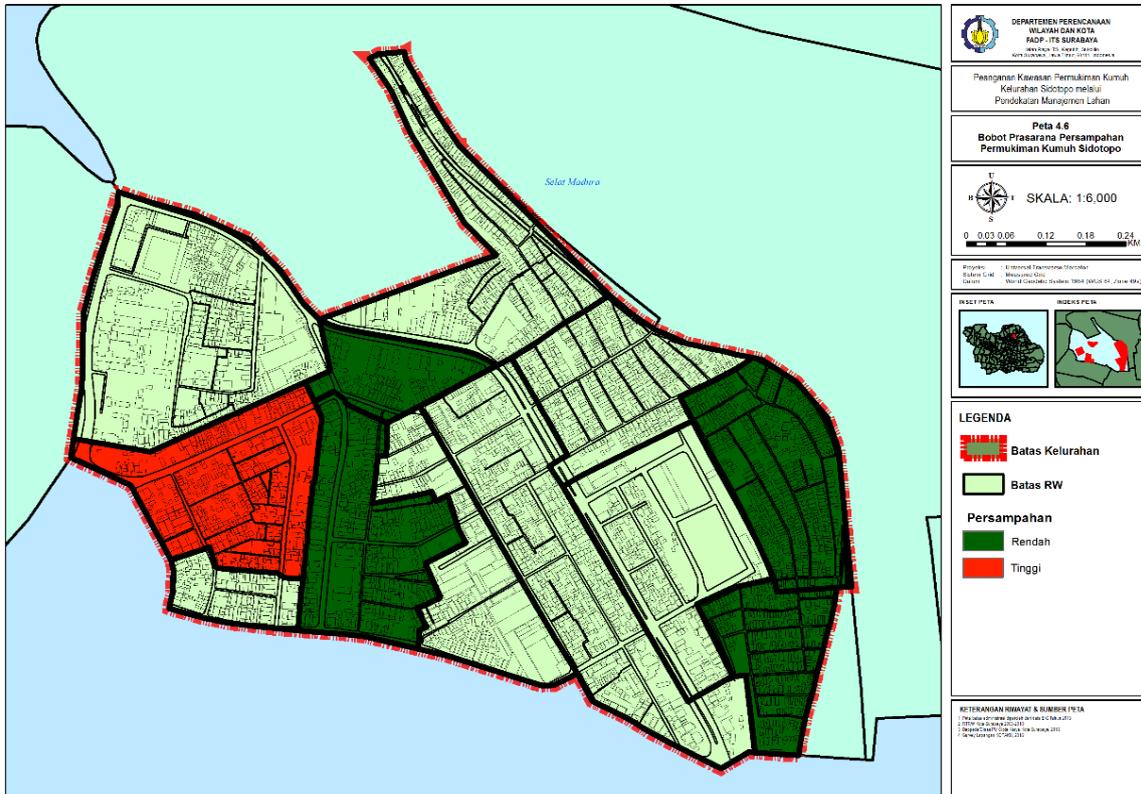
Sumber: Hasil Analisa, 2018

Kondisi prasarana persampahan pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo terbagi kedalam 2 tingkatan, yaitu kumuh ringan berdasarkan tingkat pelayanan persampahan yang tinggi dengan skor 1. Selanjutnya kumuh berat berdasarkan tingkat pelayanan persampahan rendah dengan skor 3. Kondisi kawasan dengan tingkat pelayanan persampahan tinggi terdapat pada beberapa wilayah penelitian diantaranya RW 03, 07, 10, dan 12, sedangkan kawasan dengan tingkat pelayanan persampahan rendah terdapat hanya pada RW 08.

Kondisi pelayanan prasarana persampahan pada kawasan mayoritas sudah tergolong pada kondisi yang baik, yaitu dengan tingkat pelayanan untuk persampahan >70% pada setiap kawasannya. Kondisi yang demikian menggambarkan diantaranya dari sudah tersedianya fasilitas penampungan sampah pada hampir seluruh rumah baik dalam bentuk bak sampah permanen maupun

non permanen, selain itu sudah terdapat sistem pemungutan sampah yang dikordinasikan oleh RT/RW setempat dengan sistem pembayaran iuran bulanan oleh masyarakat. Penetapan jumlah iuran sendiri pada umumnya berbeda antar lingkungannya, namun secara umum untuk pengambilan sampah dilakukan oleh petugas yang diamanahi oleh RT/RW setempat dalam kurun waktu maksimal seminggu sekali.

Sedangkan pada kondisi tingkat pelayanan rendah yaitu pada RW 08 ditunjukkan dengan angka pelayanan persampahan $<50\%$, kondisi pelayanan rendah tersebut diantaranya digambarkan dengan minimnya ketersediaan bak sampah pada masing-masing rumah serta tidak terdapatnya sistem pemungutan secara rutin, sehingga menimbulkan tumpukan sampah pada beberapa tempat tanpa ada pengelolaan secara cepat. Terkait kumpulan sampah yang ada pada RW 08 disiasati masyarakat dengan melakukan pengolahan sendiri terhadap sampah atau melakukan pembuangan secara mandiri ke TPS Pegirian. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel prasarana persampahan dapat dilihat pada **Gambar IV.16**.



Gambar IV. 16 Peta Bobot Prasarana Persampahan

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

F. Variabel Prasarana Drainase

Variabel prasarana drainase menjadi salah satu bagian dalam indikator kondisi sarana dan prasarana dalam penentuan lokasi kawasan permukiman kumuh. Dalam kaitannya untuk penanganan permukiman kumuh kondisi prasarana drainase menjelaskan terkait kemampuan prasarana drainase pada kawasan permukiman dalam menampung volume genangan air yang berpotensi terdapat pada kawasan. Hasil skoring dan keterangan prasarana drainase dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 7 Skoring Variabel Prasarana Drainase

RW	SKOR	Keterangan
3	1	Tingkat volume genangan air <25%
7	2	Tingkat volume genangan air 25 – 50%
8	1	Tingkat volume genangan air <25%
10	1	Tingkat volume genangan air <25%
12	1	Tingkat volume genangan air <25%

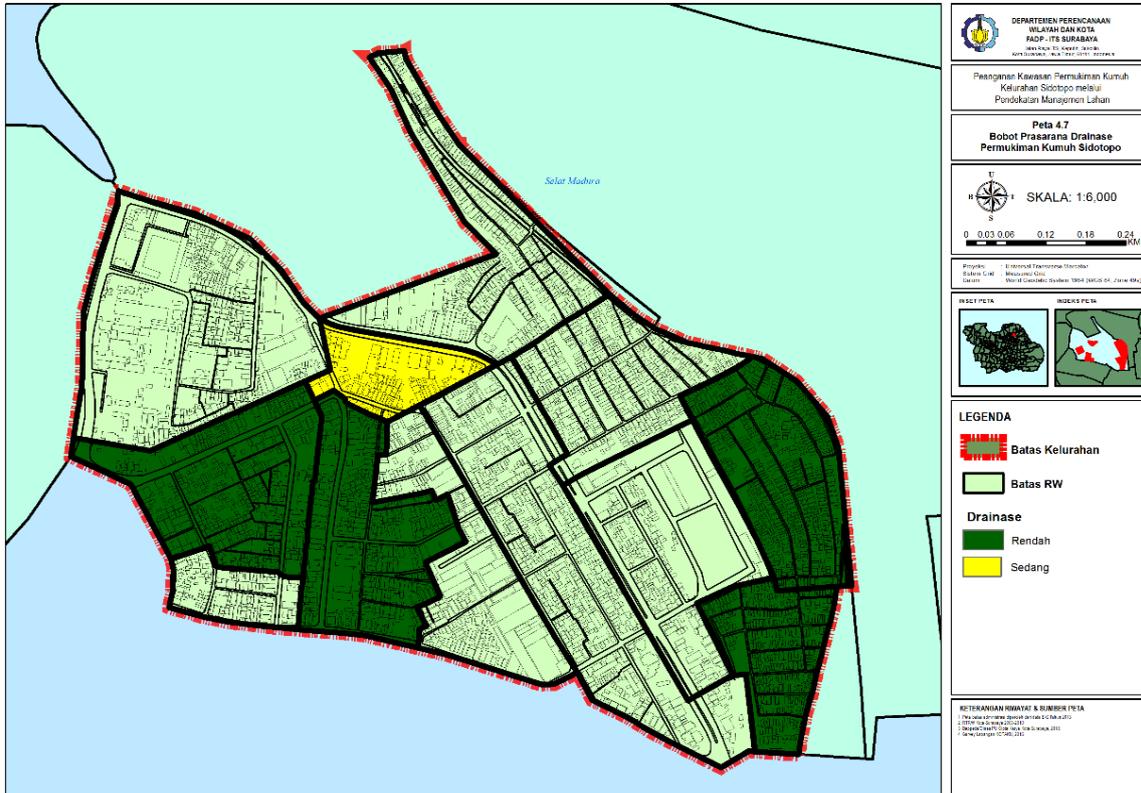
Sumber: Hasil Analisa, 2018

Kondisi prasarana drainase pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo menunjukkan kawasan tergolong kedalam 2 tingkatan dengan dominasi dari wilayah penelitian adalah kepada tingkat kumuh rendah berdasarkan kondisi drainase. Pada RW 03, 08, 10 dan 12 memiliki tingkat pelayanan drainase tinggi dengan skor 1, menjelaskan pada kawasan drainase dapat menampung air hingga pada kondisi dampak volume genangan air sejumlah <25% dari total kawasan. Sedangkan pada RW 07 memiliki tingkat pelayanan drainase sedang yang ditunjukkan dengan skor 2, menjelaskan kawasan dengan kemampuan drainase mampu menampung air hingga pada dampak volume genangan air sejumlah 25 – 50% dari total kawasan.

Berdasarkan penjelasan diatas disebutkan bahwa kondisi prasarana drainase yang ada pada wilayah penelitian sudah tergolong baik, kondisi tersebut terlihat dengan dominasi

keberadaan drainase pada kawasan berupa gorong-gorong tertutup. Selain terdapatnya gorong-gorong pada setiap titik kawasan, kondisi yang baik dari gorong-gorong juga didukung dari rutinnnya pembersihan yang dilakukan oleh penduduk setempat sehingga menimbulkan aliran yang lancar antar saluran gorong-gorong kawasan dengan saluran drainase perkotaan. Kondisi drainase yang pada kawasan berdampak kepada kemampuan yang maksimal dari drainase dalam menampung volume air yang ada, sehingga meminimalisir dampak volume genangan air yang mungkin terjadi mempersingkat lama waktu genangan untuk kembali surut.

Sedangkan pada RW 07 dengan tingkat pelayanan drainase sedang tergambarakan dari ketersediaan prasarana drainase pada kawasan yang tidak sesuai dengan aturan teknis, minimnya keberadaan prasarana drainase baik dalam bentuk gorong-gorong ataupun saluran drainase terbuka seperti got menjelaskan tingkat pelayanan tersebut. Sehingga pada kawasan lebih memiliki potensi yang besar dibandingkan RW lainnya untuk timbulnya volume genangan air dalam jumlah besar, dan lebih membutuhkan waktu yang lama untuk mengembalikan genangan air atau untuk kembali kepada kondisi surut. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel prasarana drainase dapat dilihat pada **Gambar IV.17**.



Gambar IV. 17 Peta Bobot Prasarana Drainase

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

G. Variabel Prasarana Jalan Lingkungan

Variabel prasarana jalan lingkungan menjadi salah satu variabel dalam indikator kondisi sarana dan prasarana yang mempengaruhi suatu kawasan permukiman menjadi kumuh. Dalam kaitannya untuk penanganan permukiman kumuh kondisi jalan lingkungan memberikan gambaran terkait ketersediaan dan kualitas perkerasan pada kawasan permukiman. Hasil skoring dan keterangan prasarana jalan lingkungan dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 8 Skoring Variabel Prasarana Jalan Lingkungan

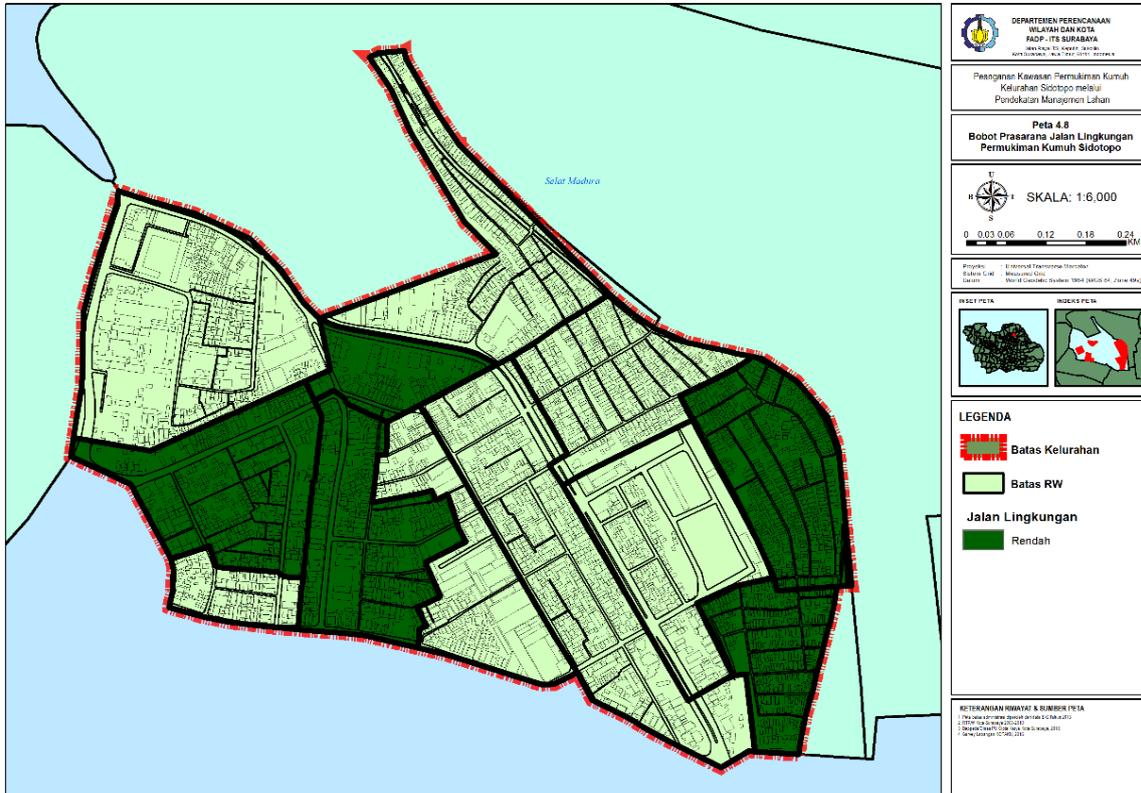
RW	SKOR	Keterangan
3	1	Jalan lingkungan kawasan diperkeras aspal >50%
7	1	Jalan lingkungan kawasan diperkeras aspal >50%
8	1	Jalan lingkungan kawasan diperkeras aspal >50%
10	1	Jalan lingkungan kawasan diperkeras aspal >50%
12	1	Jalan lingkungan kawasan diperkeras aspal >50%

Sumber: Hasil Analisa, 2018

Prasarana jalan lingkungan yang terdapat pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo secara keseluruhan di wilayah penelitian masuk kedalam tingkatan kumuh ringan berdasarkan kondisi jalan lingkungan. Adapun pada tingkatan tersebut ditunjukkan dengan skor 1 yang menjelaskan kondisi jalan yang sudah baik pada kawasan terutama dari segi perkerasan yang digunakan, yaitu sejumlah >50% dari total kawasan sudah menggunakan aspal untuk perkerasan jalan lingkungannya.

Wilayah penelitian secara keseluruhan dilalui oleh kelas Jalan Nasional yaitu Jl. Sidotopo Raya, jalan lokal yang menghubungkan antar RW seperti Jl. Bolodewo, Jl. Kunti, dan Jl. Pragoto, serta jalan lingkungan yang terdapat hampir di setiap titik wilayah penelitian. Berdasarkan hasil survey untuk kawasan permukiman kumuh Sidotopo memiliki kondisi prasarana jalan lingkungan yang sudah tergolong baik secara keseluruhan, yaitu dengan kondisi

jalan lingkungan sudah diperkeras dengan aspal pada jalan kolektor dan lokal sekitar kawasan, serta paving pada hampir setiap jalan lingkungan kawasan. Disamping jenis perkerasan yang sudah baik pada kawasan, terdapat beberapa kendala untuk fungsi jalan dan kondisi jalan. Pada beberapa wilayah seperti pada RW 07 dan RW 08 mengalami sedikit kerusakan karena terdapatnya kendaraan berat yang aktif melintas akibat aktivitas pergudangan yang ada di sekitar kawasan, selain itu masih ditemukan penambahan fungsi jalan yang ada yaitu untuk parkir kendaraan, sehingga mengurangi fungsi maksimal dari jalan dan menambah potensi kemacetan kawasan. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel prasarana jalan lingkungan dapat dilihat pada **Gambar IV.18**.



Gambar IV. 18 Peta Bobot Prasarana Jalan Lingkungan

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

H. Variabel Prasarana Sanitasi

Variabel prasarana sanitasi atau air limbah disebutkan sebagai salah satu variabel dalam indikator kondisi sarana dan prasarana yang mempengaruhi suatu kawasan permukiman menjadi kumuh. Dalam penanganan permukiman kumuh kondisi prasarana sanitasi yang ada pada kawasan memberikan gambaran terkait ketersediaan dan keterlayanan terhadap sistem pengelolaan air limbah pada kawasan permukiman. Hasil skoring dan keterangan prasarana sanitasi pada wilayah penelitian dijelaskan pada tabel berikut.

Tabel IV. 9 Skoring Variabel Prasarana Sanitasi

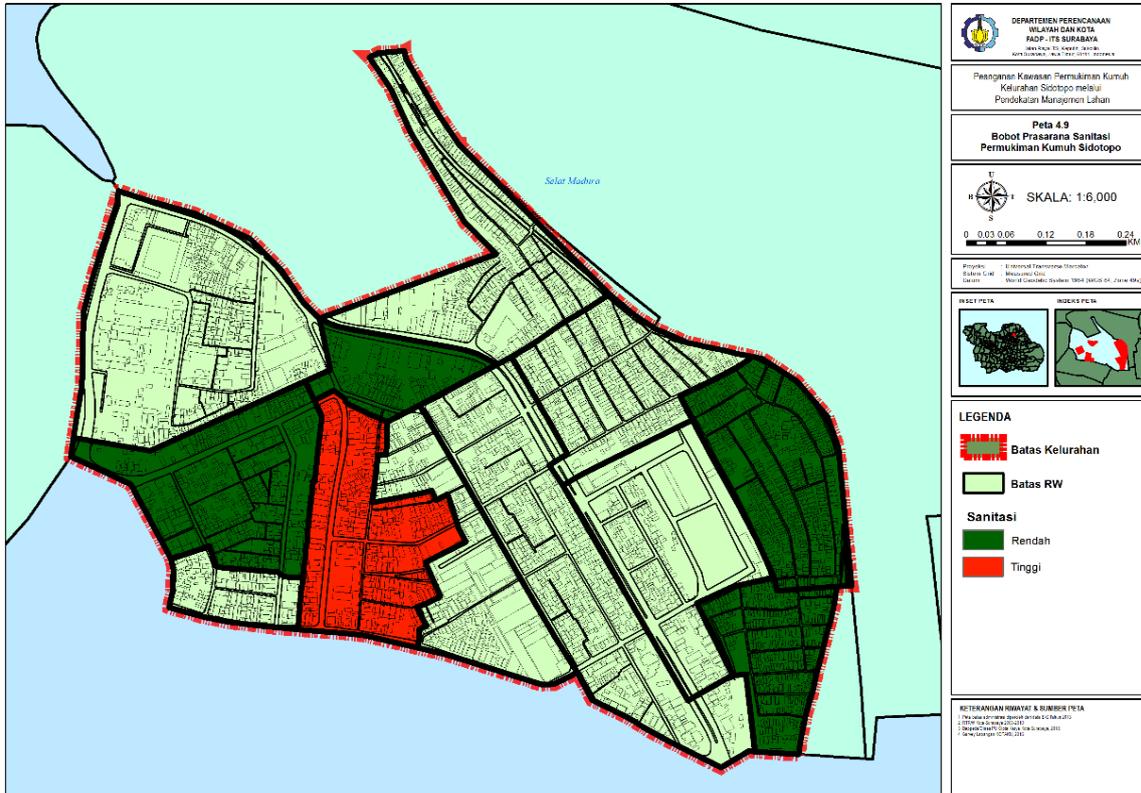
RW	SKOR	Keterangan
3	1	Kawasan dengan ketersediaan sistem pengelolaan air limbah >60%
7	1	Kawasan dengan ketersediaan sistem pengelolaan air limbah >60%
8	1	Kawasan dengan ketersediaan sistem pengelolaan air limbah >60%
10	3	Kawasan dengan ketersediaan sistem pengelolaan air limbah <30%
12	1	Kawasan dengan ketersediaan sistem pengelolaan air limbah >60%

Sumber: Hasil Analisa, 2018

Berdasarkan hasil survey pada kondisi prasarana sanitasi kawasan permukiman kumuh Sidotopo terbagi kedalam 2 tingkatan dengan kondisi mayoritas kawasan sudah tersedia dan terlayani sistem pengelolaan air limbahnya. Tingkatan pertama yang ada pada wilayah penelitian adalah kumuh ringan pada RW 03, 07, 08, dan 12 yang dilihat berdasarkan ketersediaan prasarana sanitasi yang sudah mendominasi di kawasan. Kondisi tersebut ditunjukkan dengan skor 1 dimana ketersediaan sistem pengelolaan air limbah sejumlah >60% dari total kawasan. Tingkatan selanjutnya yang ada pada kawasan adalah kumuh berat yang dilihat berdasarkan ketersediaan prasarana sanitasi yang masih

minim, yaitu terdapat pada RW 10. Kondisi pada tingkatan tersebut ditunjukkan dengan skor 3, yaitu ketersediaan sistem pengelolaan air limbah sejumlah <30% dari total kawasan.

Pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo diketahui mayoritas penduduknya sudah menggunakan *septic tank* untuk pengelolaan air limbah rumah tangganya, baik untuk pengelolaan secara individu maupun bersama. Penggunaan sistem pengelolaan air limbah bersama diantaranya digunakan oleh penduduk yang tinggal bukan pada rumah dengan kepemilikan pribadi (kontrak), atau pada kawasan yang pada daerahnya tersedia toilet umum bersama milik PDAM seperti yang ada pada RW 08. Sedangkan untuk ketersediaan prasarana sanitasi yang disebutkan masih tergolong minim terutama pada RW 10, maka air limbah dari rumah tangga tidak mengalami pengelolaan lebih lanjut, dimana pada kondisi tersebut umumnya didasari atas kedekatan lokasi rumah dengan aliran drainase atau sungai yang ada disekitar kawasan. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel prasarana sanitasi dapat dilihat pada **Gambar IV.19**.



Gambar IV. 19 Peta Bobot Prasarana Sanitasi

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

I. Variabel Status Legalitas Lahan

Variabel status legalitas lahan disebutkan sebagai bagian dari indikator atau kriteria status tanah yang merupakan hal penting untuk kelancaran dan kemudahan pengelolaan proses permukiman kumuh. Dalam kaitannya untuk penanganan kumuh status sertifikat yang ada pada kawasan dapat memberikan kemudahan dalam pengurusan masalah status tanah sehingga berdampak kepada ketertarikan investasi dalam suatu kawasan perkotaan. Hasil skoring dan penjelasan untuk variabel status legalitas lahan dijelaskan pada tabel berikut.

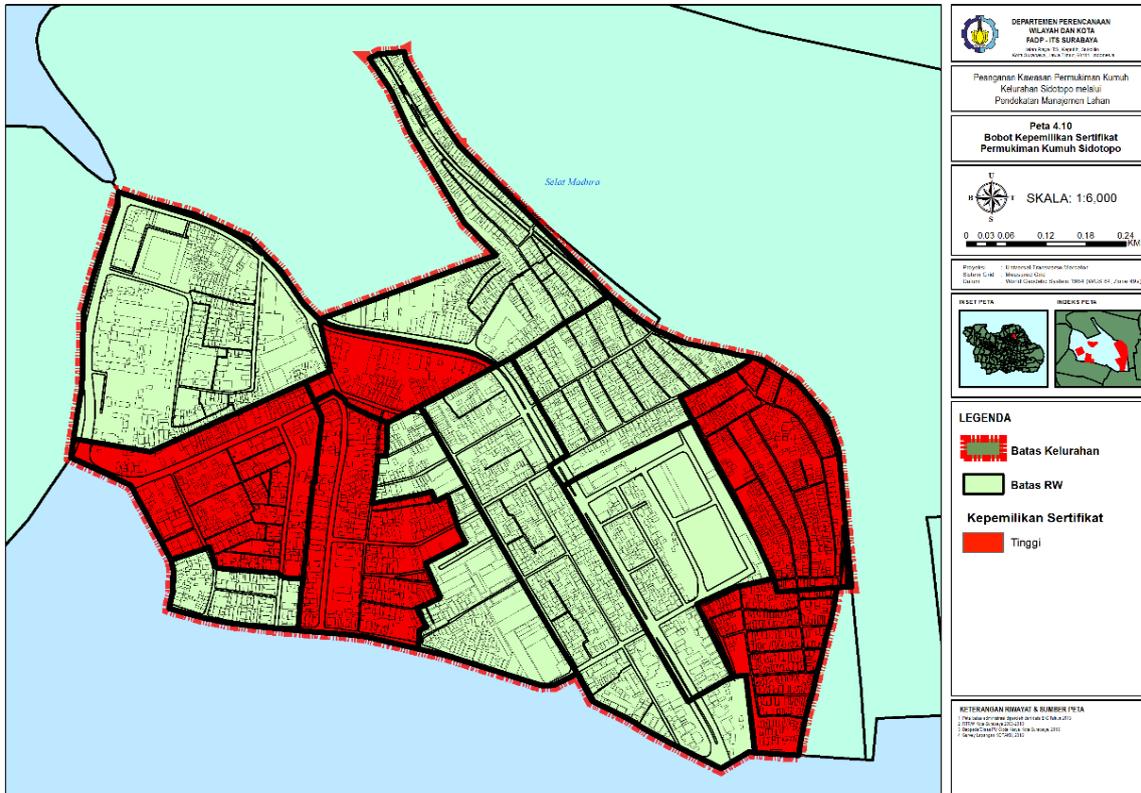
Tabel IV. 10 Skoring Variabel Status Legalitas Lahan

RW	SKOR	Keterangan
3	3	Kawasan dengan jumlah status tidak memiliki sertifikat hak milik >50%
7	3	Kawasan dengan jumlah status tidak memiliki sertifikat hak milik >50%
8	3	Kawasan dengan jumlah status tidak memiliki sertifikat hak milik >50%
10	3	Kawasan dengan jumlah status tidak memiliki sertifikat hak milik >50%
12	3	Kawasan dengan jumlah status tidak memiliki sertifikat hak milik >50%

Sumber: Hasil Analisa, 2018

Jenis kepemilikan sertifikat yang ada pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo secara menyeluruh pada wilayah penelitian merujuk kepada tingkatan kumuh tinggi, dengan skor 3 yang menjelaskan kawasan dengan jumlah memiliki status sertifikat tanah berupa hak milik masih rendah. Bangunan kumuh pada Kelurahan Sidotopo dapat disimpulkan mayoritasnya belum memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik, sehingga hasil skoring menunjukkan sejumlah >50% dari kawasan tidak memiliki sertifikat hak milik.

Pada wilayah penelitian secara umum dijelaskan dengan bentuk kepemilikan yang dimiliki masyarakat hanya sebatas kepada bangunan yang ditempati dengan bukti kepemilikan diantaranya berupa *surat persaksian pemilik rumah*, *surat putih (sewa)*, dan *sertifikat HGB* serta bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi Bangunan) yang dilakukan setiap tahun oleh penghuni atau pemilik bangunan. Dari jenis bukti kepemilikan yang terdapat pada wilayah penelitian, beberapa jenis bukti kepemilikannya tidak memiliki pengakuan yang sah oleh pemerintah baik pusat maupun daerah. Seperti pada jenis *surat persaksian* yang mana didalamnya hanya menjelaskan luasan rumah yang menjadi hak pemilik rumah atau bangunan dengan diketahui oleh RT/RW setempat dan ditandatangani oleh dua saksi dan pemilik rumah dialamnya. Kondisi tersebut semakin menjelaskan rendahnya pengakuan terhadap bentuk bukti kepemilikan sertifikat yang ada pada wilayah penelitian. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel kepemilikan sertifikat dapat dilihat pada **Gambar IV.20**.



Gambar IV. 20 Peta Bobot Status Legalitas Lahan

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

J. Variabel Kepemilikan Lahan

Variabel kepemilikan lahan menjadi variabel dari dalam bagian indikator atau kriteria status tanah yang juga memiliki dampak untuk kelancaran dan kemudahan pengelolaan proses permukiman permukiman kumuh. Dalam kaitannya untuk penanganan kumuh status kepemilikan lahan kawasan permukiman dapat memberikan kemudahan dalam pengurusan masalah status tanah. Hasil skoring dan penjelasan untuk variabel kepemilikan lahan dijelaskan pada tabel berikut.

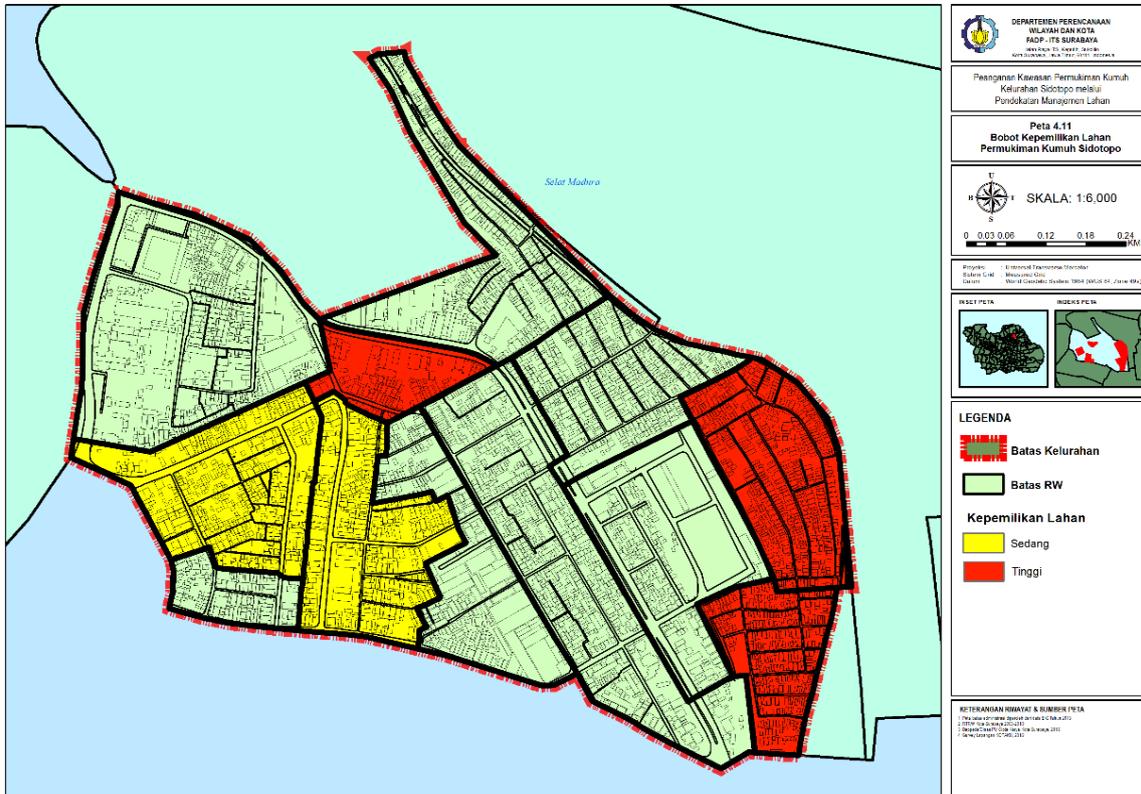
Tabel IV. 11 Skoring Variabel Kepemilikan Lahan

RW	SKOR	Keterangan
3	3	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik PT. KAI >50%
7	3	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik PT. KAI >50%
8	2	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik Pemerintah >50%
10	2	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik Pemerintah >50%
12	3	Kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik PT. KAI >50%

Sumber: Hasil Analisa, 2018

Berdasarkan hasil survey untuk variabel kepemilikan lahan pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo terbagi kedalam 2 tingkatan. Tingkatan pertama dengan skor 3 pada RW 03, 07 dan 12 merupakan tingkat kumuh tinggi dengan skor 3 berdasarkan dominasi kepemilikan lahan rendah yang ditunjukkan dengan dominasi kepemilikan oleh non masyarakat dan non pemerintah kota. Selanjutnya pada RW 08 dan 10 merupakan kawasan tingkat kumuh sedang dengan skor 2 yang menunjukkan kepemilikan lahan sedang atau dominasi kepemilikan oleh pemerintah kota pada kawasan.

Kondisi terkait dominasi kepemilikan lahan pada kawasan permukiman kumuh Sidotopo secara umum terbagi menjadi kepemilikan lahan milik Pemerintah Kota Surabaya dan lahan milik PT. KAI. Dominasi kepemilikan lahan milik pemerintah termasuk kedalam tingkat sedang dikarenakan masih terdapatnya peluang dari pemilik bangunan untuk pengajuan terhadap surat kepemilikan berupa sertifikat hak milik. Sedangkan pada kawasan dengan dominasi kepemilikan lahan milik PT. KAI termasuk kedalam tingkat kumuh tinggi karena tidak terdapatnya peluang bagi masyarakat untuk mengurus terhadap kepemilikan lahan yang mereka tempati dalam bentuk sertifikat hak milik. Adapun visualisasi terhadap skoring variabel kepemilikan lahan dapat dilihat pada **Gambar IV.21**.



Gambar IV. 21 Peta Bobot Kepemilikan Lahan

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

K. Tingkat Kekumuhan Kelurahan Sidotopo

Pada proses analisis untuk mendapatkan tingkat kumuh di wilayah penelitian dilakukan dengan menggunakan teknik *weighted sum* pada software ArcGis. Dalam proses *overlay* terlebih dahulu dilakukan pembobotan pada masing-masing variabel dengan ketentuan yang berbeda setiap indikatornya.

Pada indikator fisik bangunan diberikan bobot 2 dengan variabel didalamnya terdiri dari tata letak bangunan, kepadatan bangunan dan konstruksi bangunan, selanjutnya pada indikator sarana prasarana diberikan bobot 2 dengan variabel yang terdiri dari air bersih, persampahan, drainase, jalan lingkungan dan sanitasi. Sedangkan pada indikator terakhir yaitu lahan yang merupakan urgensi dalam penelitian diberikan bobot 3 dengan rincian variabel didalamnya adalah status legalitas lahan dan status kepemilikan lahan. Berdasarkan ketentuan pembobotan tersebut didapatkan hasil *overlay* dengan nilai tertinggi pada wilayah penelitian adalah 46 dengan nilai terendah adalah 41. Rekapitulasi skor dari masing-masing variabel di setiap RW kumuh selanjutnya dapat dilihat pada **Lampiran E**.

Selanjutnya dilakukan pengkelasan terhadap nilai yang didapatkan dari proses *overlay* tersebut dengan perhitungan untuk mendapatkan interval kelas sebagai berikut.

$$\text{Interval kelas} = \frac{\text{Nilai tertinggi} - \text{nilai terendah}}{\text{Jumlah kelas yang diinginkan}} = \frac{46 - 41}{3} = 1,67 = 2$$

Berdasarkan perhitungan tersebut maka didapatkan hasil pada kawasan terbagi menjadi 3 tingkatan kumuh, yaitu (i) kumuh ringan dengan nilai kelas 41 – 42, (ii) kumuh sedang dengan nilai kelas 43 – 44, dan (iii) kumuh berat dengan nilai kelas 45 – 46. Penjelasan dan visualisasi terhadap nilai dan kelas dari wilayah penelitian dapat dilihat pada **Tabel IV.12** dan **Gambar IV.22** berikut.

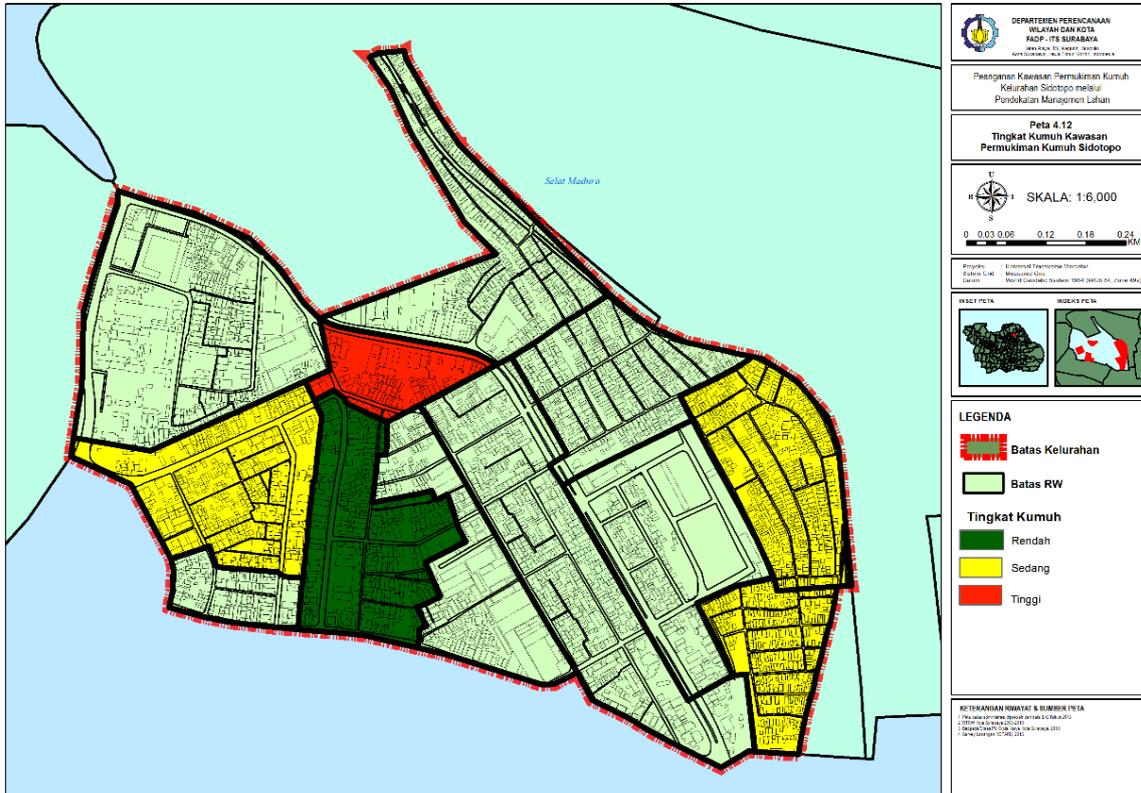
Tabel IV. 12 Hasil Overlay Tingkat Kumuh Kawasan Kumuh Sidotopo

RW	NILAI	Keterangan
3	44	Kumuh Sedang
7	46	Kumuh Berat
8	43	Kumuh Sedang
10	41	Kumuh Ringan
12	44	Kumuh Sedang

Sumber: Hasil Analisa, 2018

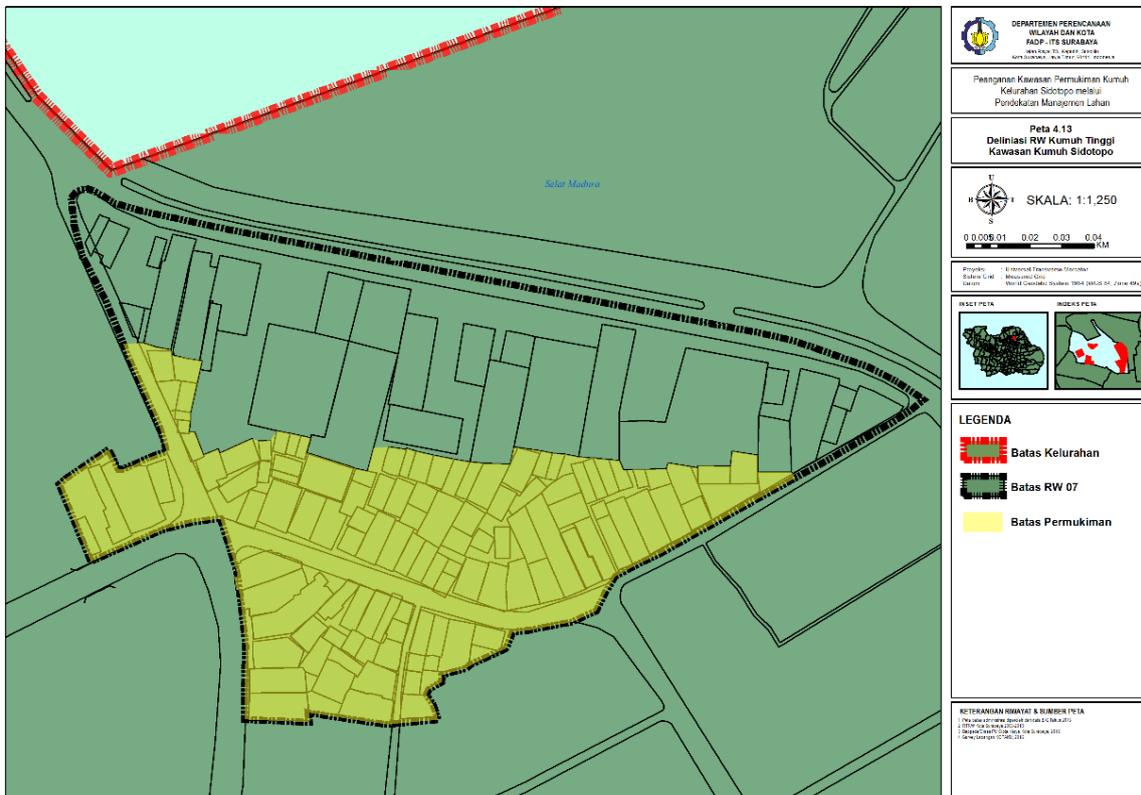
Pada proses analisis *skoring overlay* ini ditujukan untuk mengetahui karakteristik kumuh dari masing-masing RW dan mendapatkan tingkatan kumuh yang ada pada kawasan. Adapun RW dengan nilai kumuh tertinggi akan menjadi batasan baru dalam analisis selanjutnya, berdasarkan kondisi tersebut dan hasil analisis maka diketahui **proses analisis selanjutnya akan difokuskan pada RW 07** dengan visualisasi kawasan dapat dilihat pada **Gambar IV.23**.

Secara umum karakteristik permukiman di RW 07 masih tergolong kepada kondisi yang buruk, terutama ditinjau dari beberapa variabel. Pada kondisi fisik bangunan permukiman cenderung padat serta tidak berpola, karakter kumuh berat tersebut didukung dengan kemampuan daya tampung drainase yang belum mampu menampung volume genangan air secara maksimal. Melihat dari karakteristik kepemilikan lahan pada RW 07 dominan kepada milik PT. KAI sehingga tidak terdapat bangunan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik.



Gambar IV. 22 Peta Hasil Overlay Tingkat Kumuh Kawasan Kumuh Sidotopo

Sumber: Hasil Analisis, 2018



Gambar IV. 23 Peta Deliniasi RW Kumuh Tinggi

Sumber: Hasil Analisis, 2018

4.2.2 Analisis Jenis Kepemilikan Lahan dan Bangunan Kawasan Kumuh Sidotopo

Pada proses identifikasi pola kepemilikan lahan dan bangunan kawasan akan difokuskan kepada RW 07 yang merupakan RW dengan karakteristik permukiman kumuh tinggi. Dari proses analisis ini akan dijelaskan jenis-jenis bukti kepemilikan yang dimiliki masyarakat RW 07 terhadap lahan dan bangunan yang mereka tempati serta dominasi kepemilikan lahan pada kawasan berdasarkan hasil survey.

Berdasarkan hasil survey diketahui secara umum pada kawasan kumuh RW 07 memiliki 3 (tiga) jenis bukti kepemilikan bangunan dengan penjelasan sebagai berikut.

1. Sertifikat HGB

Sertifikat HGB merupakan salah satu jenis sertifikat yang diakui oleh pemerintah sesuai yang tertera dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA. Pada jenis sertifikat ini, pemilik bangunan berhak memiliki dan mendirikan bangunan atau keperluan lain yang berdiri di atas tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maupun tanah yang dikuasai oleh perorangan atau badan hukum. Pemegang sertifikat umumnya memiliki hak atas bangunan dalam jangka waktu 30 tahun dan dapat diperpanjang sampai dengan jangka waktu maksimum 20 tahun.

Sertifikat HGB sendiri secara resmi diterbitkan oleh BPN (Badan Pertanahan Nasional) dengan tata cara prosedur yang sudah ditetapkan. Pada umumnya jenis sertifikat HGB ini dimiliki oleh bangunan atau *property* yang dikembangkan menjadi sesuatu yang bersifat komersial, seperti fungsi kegiatan perdagangan jasa atau industri pergudangan.

2. Surat Kesaksian

Surat kesaksian menjadi salah satu jenis bukti kepemilikan yang dimiliki masyarakat RW 07, dimana pemegang surat

memiliki kuasa atas bangunan yang ditempati yang disebutkan berdiri pada sebidang tanah milik NEGARA. Dalam surat kesaksian, kepemilikan bangunan dibuktikan dengan bentuk kesaksian dari sejumlah perwakilan warga setempat dan dalam penerbitannya diketahui oleh jajaran pemerintah setempat yaitu RT setempat, RW 07, Lurah Sidotopo dan Camat Semampir.

3. Tanpa Bukti Kepemilikan

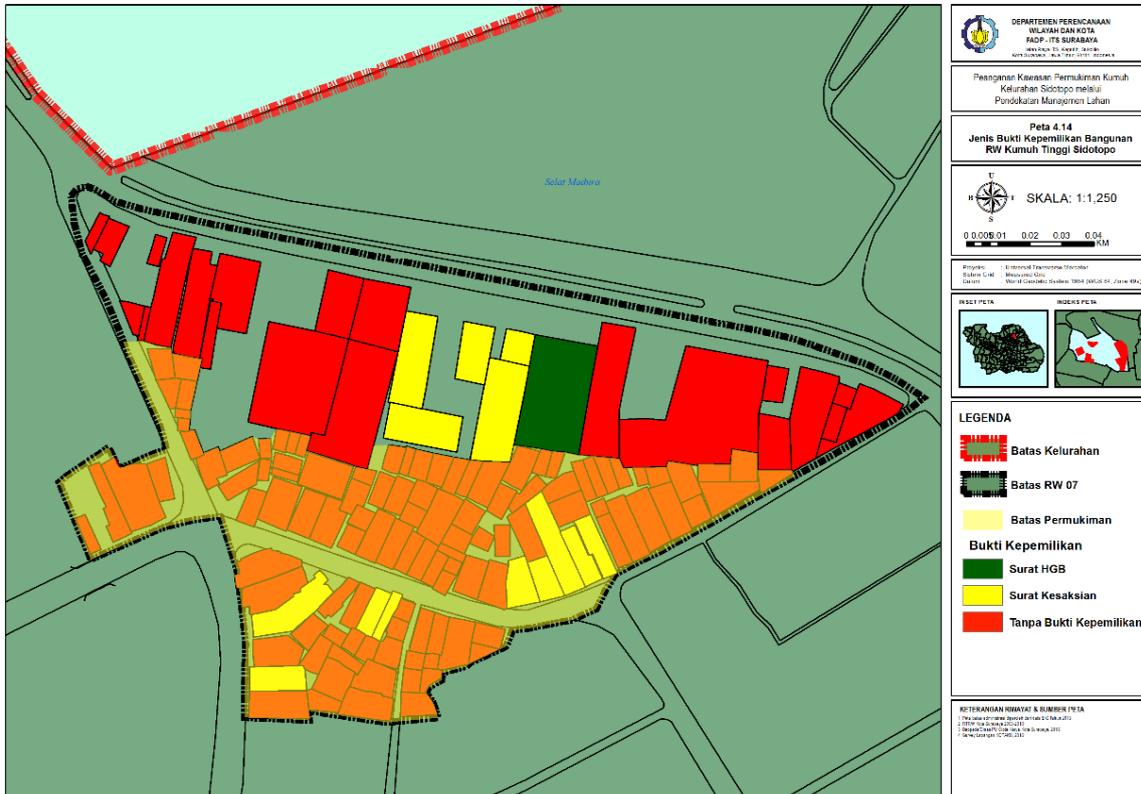
Masyarakat dengan keterangan tanpa bukti kepemilikan terhadap bangunan cukup mendominasi jenis bentuk kepemilikan pada kawasan. Pada masyarakat yang tidak memiliki bukti kepemilikan, bentuk penguatan terhadap kepemilikan bangunan yang ditempati adalah atas sepengetahuan RT dan RW setempat. Kondisi tersebut menjelaskan pada bangunan yang tidak memiliki bukti kepemilikan sama halnya dengan tidak memiliki bukti fisik sebagai bentuk kepemilikan pada bangunan yang ditempati.

Pada RW 07 memiliki jenis penggunaan lahan yang beragam, seperti industri pergudangan, permukiman serta *mixed use* (perdagangan jasa dan permukiman). Dari total sejumlah 130 kavling dan bangunan, berikut merupakan jenis penggunaan lahan pada kawasan berdasarkan setiap jenis bukti kepemilikan.

Tabel IV. 13 Jenis Penggunaan Lahan RW 07 berdasarkan Jenis Bukti Kepemilikan

Jenis Bukti Kepemilikan	Jenis Penggunaan Lahan	Jumlah Bangunan
Sertifikat HGB	Industri pergudangan	1 kavling
Surat Kesaksian	Industri pergudangan	2 kavling
	Permukiman	8 bangunan
	Mixed Use	1 bangunan
Tanpa Bukti Kepemilikan	Industri Pergudangan	13 kavling
	Permukiman	103 bangunan
	Mixed Use	2 bangunan

Sumber: Survey Primer, 2018



Gambar IV. 24 Peta Jenis Bukti Kepemilikan oleh Masyarakat

Sumber: Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini Sengaja Dikosongkan”

Terkait kepemilikan lahan, dilihat dari jenis bukti kepemilikan bangunan yang dimiliki oleh masyarakat menunjukkan bahwa bangunan hunian di RW 07 tidak didominasi dengan kepemilikan lahan oleh masyarakat. Berdasarkan hasil wawancara dan kuisisioner menunjukkan masih terdapat perbedaan persepsi terkait kepemilikan lahan yang secara umum terbagi kedalam beberapa pendapat berikut.

1. Berdasarkan hasil penyebaran kuisisioner pada RW 07, terkait variabel kepemilikan lahan menunjukkan modus variabel ada pada skor 3 yaitu kawasan dengan jumlah kepemilikan lahan milik PT. KAI >50%. Berdasarkan data tersebut menunjukkan bahwa mayoritas masyarakat berpaham jika lahan yang mereka tempati ialah milik PT. KAI.
2. Berdasarkan hasil wawancara kepada Ketua RW 07 selaku *stakeholder* dari sisi masyarakat menjelaskan bahwa kepemilikan lahan kawasan dikatakan merupakan milik PT.KAI, namun pada kondisi saat ini kepemilikan lahan condong kepada milik Pemerintah Kota Surabaya. Hal tersebut dilatarbelakangi faktor letak keberadaan RW 07 yang secara fisik memiliki jarak cukup jauh dengan jaringan rel kereta api yang ada di jalur Stasiun Sidotopo.
3. Berdasarkan hasil wawancara kepada Kepala Satgas (Satuan Tugas) Sidotopo selaku *stakeholder* dari sisi pemerintahan setempat menyebutkan bahwa dominasi kepemilikan lahan di Kelurahan Sidotopo adalah milik PT. KAI. Persebaran lahan milik Pemerintah Kota Surabaya yang ada di Sidotopo hanya terdapat di beberapa RW dengan total luasan yang kecil, yaitu pada RW 01, 05, 08, 09 serta 10 dengan fungsi kegiatan yang ada pada lahan tersebut dominan untuk sarana prasarana umum.

Melihat dari kondisi ketidaksepahaman terkait kepemilikan lahan yang terdapat pada kawasan, selanjutnya

dilakukan konfirmasi kepada pihak terkait yaitu PT. KAI terkhusus DAOP 8 Surabaya. Berdasarkan hasil wawancara dikonfirmasi bahwa kepemilikan lahan yang ada di Kelurahan Sidotopo terkhusus pada RW 07 merupakan aset milik PT.KAI yang diuraikan dalam *grondkaart*. *Grondkaart* merupakan peta tanah yang ada sejak zaman penjajahan Belanda dimana didalamnya menjelaskan secara konkret mengenai batas-batas tanah sebagai salah satu tanda bukti penguasaan oleh instansi atau departemen yang bersangkutan dalam hal ini adalah PT.KAI. Kedudukan dari *grondkaart* sendiri dapat dijelaskan sebagai bukti penguasaan atas tanah perkeretaapian berdasarkan ketentuan Undang-Undang Perbendaharaan dengan ketentuan untuk tetap melakukan pendaftaran *grondkaart* dalam bentuk sertifikat hak atas tanah yang diakui oleh Negara seperti yang tertuang dalam UUPA.

Kendati demikian, pada kawasan sendiri diketahui terdapat pengadaan serta perbaikan rutin prasarana lingkungan seperti gorong-gorong untuk drainase kawasan. Serta terdapatnya rencana peruntukan kawasan sebagai permukiman dan perdagangan jasa yang terdapat pada *C-Map Surabaya* yang merupakan peta peruntukan guna lahan Kota Surabaya. Dari kondisi tersebut diketahui bahwa terdapat perencanaan peruntukan dan pengelolaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Surabaya pada lahan milik PT. KAI tersebut.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa **jenis kepemilikan yang dimiliki secara umum oleh masyarakat** pada permukiman kumuh RW 07 hanya **terhadap bangunan yang ditempati** dengan bukti kepemilikan berupa *surat kesaksian* atau sepengetahuan oleh RT dan RW setempat, sedangkan **dominasi kepemilikan lahan adalah milik PT.KAI** dengan keterlibatan **Pemerintah dalam pengelolaan lahan** kaitannya untuk penataan permukiman kota melalui pengembangan prasarana lingkungan.

4.2.3 Analisis Perumusan Model Manajemen Lahan sebagai Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Sidotopo

Pada proses mencapai tujuan penelitian yaitu perumusan model manajemen lahan sebagai upaya penanganan permukiman kumuh Sidotopo, dialokasikan bentuk-bentuk manajemen lahan diantaranya adalah *land readjustment*, *land pooling* dan *land sharing*. Pada setiap pendekatan yang digunakan dalam model manajemen lahan memiliki skema pelaksanaan yang berbeda-beda dengan tujuan utama yaitu untuk penataan permukiman yang didukung dengan sarana prasarana melalui proses manajemen lahan. Dalam merumuskan model manajemen lahan dihipunkan berdasarkan persepsi dari penghuni dan pemilik lahan.

A. Persepsi Pemilik Lahan

Pada Peraturan Menteri BUMN (Badan Usaha Milik Negara) No.PER-13/MBU/09/2014 tentang Pedoman Pendayagunaan Aset Tetap BUMN, disebutkan bahwa BUMN diperbolehkan untuk melakukan pendayagunaan aset tetap mereka salah satunya dengan cara sewa. Pendayagunaan aset tetap dijelaskan sebagai upaya optimalisasi pemanfaatan aset tetap BUMN melalui kerjasama mitra. PT.KAI sebagai BUMN memiliki hak untuk menyewakan aset mereka dalam studi kasus ini berupa tanah yang tetap mengacu kepada garis sempadan jalan rel kereta api dengan ketentuan waktu penyewaan sampai 5 (lima) tahun.

Berdasarkan peraturan tersebut serta konfrimasi dari hasil wawancara, PT.KAI pada prinsipnya **mengizinkan untuk penggunaan aset tanah dengan sistem sewa oleh pengguna tanah**. Pada wilayah penelitian dapat diwujudkan **dalam bentuk kontrak sewa antara PT.KAI dengan penghuni lahan**. Terkait bentuk manajemen lahan yang disepakati oleh pemilik lahan, PT.KAI menyebutkan untuk menyesuaikan

kepada perencanaan penanganan permukiman di lokasi oleh Pemerintah Kota Surabaya.

Pemerintah Kota Surabaya melalui BAPPEKO menjelaskan bahwa pendekatan manajemen lahan merupakan langkah tepat sebagai upaya penanganan permukiman kumuh secara umum. Terkait permukiman RW 07 merupakan lahan milik PT.KAI, pemerintah menjelaskan perlu dilakukan rekonsiliasi. Rekonsiliasi dalam kasus ini dijelaskan sebagai proses untuk menyelesaikan perbedaan, terkait kesepakatan bentuk hubungan hukum terhadap lahan milik PT.KAI yang saat ini digunakan oleh penghuni lahan. Terkait rencana penggunaan lahan kawasan, menyesuaikan kepada rencana peruntukan kawasan sebagai permukiman dengan konsep hunian bertingkat atau hunian vertikal. Berdasarkan kondisi tersebut disimpulkan bahwa **Pemerintah Kota Surabaya** memiliki kesepakatan untuk penanganan kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo melalui pendekatan manajemen lahan dengan *output rumah susun* sebagai bentuk hunian melalui kesepakatan hubungan hukum penghuni dengan PT.KAI.

B. Persepsi Penghuni Lahan

Dalam perumusan bentuk manajemen lahan dari sisi penghuni dilakukan dengan penyebaran kuisioner terkait penjelasan dan skema pelaksanaan dari setiap bentuk manajemen lahan. Penyebaran kuisioner dilakukan kepada setiap jenis bukti kepemilikan bangunan yang terdapat pada kawasan permukiman RW 07 yaitu sejumlah 53 responden yang didapatkan berdasarkan perhitungan rumus *slovin* dengan teknik *random sampling*. Adapun komposisi responden berdasarkan perhitungan adalah 4 responden dari jenis kepemilikan lahan berupa surat kesaksian dan sejumlah 49 responden dari jenis tanpa bukti kepemilikan.

Berdasarkan hasil kuisioner diketahui bahwa kecondongan masyarakat terkait **bentuk manajemen lahan yang digunakan untuk penataan permukiman RW 07 adalah dengan model *land sharing*** dengan total responden pada pilihan model *land sharing* sejumlah 30 responden.

Tabel IV. 14 Rekapitulasi Kuisioner Model Manajemen Lahan Penghuni

Jenis Bukti Kepemilikan	LR	LP	LS
Surat Kesaksian	2	-	2
Tanpa Bukti Kepemilikan	14	7	28
Total	16	7	30

Sumber: Survey Primer, 2018

Berdasarkan tabel tersebut diketahui bahwa pada dasarnya penghuni RW 07 memiliki perspektif yang beragam dari setiap model manajemen lahan yang ada. Pada jenis kepemilikan surat kesaksian menghasilkan pilihan yang seimbang antara *land readjustment* dengan *land sharing*. Sedangkan pada jenis tanpa bukti kepemilikan dominan kepada pilihan *land sharing* dengan jumlah pilihan 28 responden, *land readjustment* 14 responden dan *land pooling* sejumlah 7 responden.

Dominasi pilihan bentuk *land sharing* berdasarkan hasil wawancara dilatarbelakangi karena penghuni yang sudah merasa nyaman dengan kondisi lingkungan permukiman setempat. Secara umum penghuni sudah merasa terlayani dengan prasarana eksisting yang ada pada kawasan, sehingga lebih menekankan pada kejelasan kepemilikan lahan kawasan. Kondisi yang terjadi adalah dominan penghuni mengetahui tentang lahan yang mereka tempati adalah milik PT. KAI, sehingga penghuni menuntut pada kesekapakatan antara pemerintah dengan PT. KAI agar PT.KAI dapat membagikan (*sharing*) lahannya kepada penghuni RW 07 agar penghuni memiliki kekuatan terhadap lahan yang ditempati.

Terkait skema penerapan konsep *land sharing* kawasan didapatkan hasil sejumlah 22 responden memilih untuk *output* komposisi lahan 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk penghuni dan sejumlah 8 responden untuk *output* komposisi lahan 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk penghuni. Selanjutnya untuk sistem pembiayaan sejumlah 20 responden memilih untuk sistem beli kredit dan sejumlah 10 responden untuk sistem sewa kepada pemilik lahan. Berdasarkan hasil tersebut maka skema penerapan yang disepakati dari sisi penghuni lahan untuk konsep *land sharing* pada kawasan adalah *output* 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk penghuni lahan dengan sistem sewa yang dilakukan penghuni kepada pemilik lahan. Lampiran kuisisioner perumusan model manajemen lahan dan skema penerapannya dapat dilihat pada **Lampiran E**.

Berdasarkan kepada persepsi pemilik dan penghuni lahan didapatkan bahwa bentuk manajemen lahan yang dirumuskan untuk penanganan permukiman kumuh RW 07 Kelurahan Sidotopo adalah bentuk *land sharing* dengan skema penerapan yang menyesuaikan kepada ketentuan pemilik lahan sebagai BUMN. Skema penerapan *land sharing* pada kawasan ditetapkan dengan ketentuan luas total lahan milik PT. KAI di RW 07 dapat dimanfaatkan untuk aktivitas permukiman sesuai dengan rencana peruntukan kawasan oleh Pemerintah Kota Surabaya. Adapun untuk sistem pembiayaan, mengacu kepada peraturan yang berlaku terhadap aset PT.KAI yaitu dengan sistem sewa penghuni kepada pemilik lahan.

Kesepakatan hubungan hukum antara PT.KAI dengan penghuni permukiman RW 07 diwujudkan dalam ikatan legal aset melalui kontrak sewa dalam bentuk buku kontrak. Dalam penentuan biaya sewa lahan diantaranya dipengaruhi oleh beberapa faktor, yaitu jenis peruntukan lahan, luas lahan yang digunakan, serta lokasi lahan antara kota dan desa. Bagi setiap

penghuni yang memiliki buku kontrak berkewajiban untuk membayar biaya sewa melalui BRI (Bank Rakyat Indonesia) sebagai mitra dari PT.KAI, dimana sewa dapat diperpanjang setiap 5 tahun sekali. Selain kewajiban, hak yang diantaranya akan didapatkan dari kontrak tersebut diantaranya

1. Kemudahan Pengurusan Akses Bermukim

Bagi penghuni yang memiliki buku kontrak dapat memiliki IMB, PBB, akses air bersih PDAM dan listrik PLN dengan adanya ijin rekomendasi dari PT.KAI yang dapat diteruskan kepada masing-masing instansi terkait.

2. Kompensasi dari Penggunaan Lahan oleh Negara

Adanya kontrak sewa juga menjelaskan bahwa penghuni harus bersedia mengembalikan lahan sewa tersebut untuk digunakan sebagai kebutuhan Negara. Pada kondisi tersebut, setiap penghuni yang memiliki buku kontrak akan mendapatkan kompensasi ganti rugi yang layak dari PT.KAI.

Pada kawasan permukiman kumuh RW 07 karakteristik persoalan kumuh diantaranya ditunjukkan dengan kondisi kepadatan bangunan yang tinggi, tata letak bangunan yang tidak teratur, konstruksi bangunan dominan semi permanen, serta persoalan prasarana drainase kawasan yang masih buruk. Berkaitan dengan kondisi tersebut, maka penerapan konsep *land sharing* diupayakan untuk dapat menyelesaikan persoalan pada kawasan permukiman kumuh RW 07.

1. Tata letak bangunan

Berdasarkan kondisi eksisting, tata letak bangunan permukiman RW 07 masih menunjukkan kondisi yang tidak berpola baik secara luas maupun tata letak bangunannya. Dalam penerapan konsep *land sharing* kawasan, diarahkan untuk penggunaan kombinasi pola linier dan pola grid yang dilakukan dengan adanya rekonstruksi bangunan yang merupakan implementasi konsep *land sharing* (Yukeiko dan

Dian, 2015). Pola linear dipilih atas dasar eksisting pola permukiman kawasan yang cenderung mengikuti perkembangan struktur jalan, dimana keberadaan permukiman terdapat memanjang sepanjang jalan. Sedangkan pola grid digunakan dengan menimbulkan kesan monoton pada bangunan untuk menciptakan pola permukiman yang teratur dari sisi luas maupun letak bangunan (Ching, 2000).

2. Kepadatan Bangunan

Kondisi kepadatan bangunan tergolong tinggi pada kawasan yaitu >100 unit/Ha, pada penerapan konsep *land sharing* kepadatan bangunan diarahkan untuk tetap kepada kepadatan tinggi melihat dari ketersediaan lahan dan kebutuhan bermukim yang ada pada kawasan. Melalui adanya penataan dari tata letak bangunan diharapkan dapat mengurangi atau menghilangkan kesan padat yang ada pada kawasan.

3. Konstruksi Bangunan

Kondisi eksisting kawasan adalah dengan dominasi bangunan semi permanen, pada konsep *land sharing* bangunan rumah akan dibangun mengikuti dari kemampuan setiap penghuni dengan konstruksi minimum adalah semi permanen atau penggunaan kayu 50% dan beton 50% sebagai pondasi bangunannya.

4. Prasarana Drainase

Kondisi prasarana drainase yang masih tidak sesuai dengan aturan teknis seringkali berdampak pada mudah dan tingginya frekuensi untuk timbul genangan pada kawasan. Pada penerapan konsep *land sharing* kawasan akan dilakukan pengadaaan atau pembaharuan drainase kawasan dalam bentuk gorong-gorong dengan ketentuan jenis drainase sekunder maupun tersier mengikuti struktur jalan sebagai acuan pola perkembangan permukiman kawasan.

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Penyusunan penelitian ini bertujuan untuk merumuskan model manajemen lahan untuk penanganan kawasan permukiman kumuh Sidotopo berdasarkan persepsi pemilik dan penghuni lahan. Dalam mencapai tujuan tersebut terlebih dahulu dilakukan identifikasi tingkatan kumuh kawasan dan pola kepemilikan lahan bangunan pada kawasan tingkat kumuh tinggi. Berdasarkan proses analisis yang sudah dilakukan maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Tingkat kekumuhan pada kawasan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo berdasarkan hasil *overlay* skoring dan pembobotan memiliki 3 tingkatan kumuh dengan nilai terendah adalah 41 dan nilai tertinggi adalah 46. RW 07 merupakan RW dengan nilai *overlay* tertinggi, dengan nilai *overlay* terendah pada RW 10 dan RW 03, 08, dan 12 merupakan RW dengan nilai *overlay* sedang. Berdasarkan kondisi tersebut RW 07 merupakan RW dengan tingkat kumuh paling tinggi, dengan kondisi kekumuhan lebih tinggi pada faktor fisik bangunan, variabel prasarana drainase, kepemilikan sertifikat dan kepemilikan lahan. Sehingga pada proses analisis selanjutnya penelitian difokuskan kepada RW 07.
2. Pola kepemilikan lahan dan bangunan yang ada pada kawasan permukiman RW 07 secara umum terbagi menjadi 2 jenis kepemilikan, yaitu 9 persil bangunan dengan jenis surat kesaksian dan sejumlah 105 persil bangunan tanpa bukti kepemilikan. Sedangkan untuk kepemilikan lahan pada kawasan permukiman RW 07 adalah dominan oleh PT.KAI.
3. Bentuk manajemen lahan yang dirumuskan untuk penanganan kawasan permukiman kumuh RW 07 Kelurahan Sidotopo berdasarkan persepsi penghuni dan pemilik lahan adalah *land sharing* dengan skema penerapan komposisi lahan total dapat

digunakan untuk penghuni dan sistem sewa dari penghuni kepada pemilik lahan yang diwujudkan dalam bentuk kontrak.

5.2 Rekomendasi

Berdasarkan hasil yang didapatkan selama penyusunan tugas akhir maka rekomendasi yang dapat diberikan dari hasil penelitian adalah sebagai berikut:

1. Perlu adanya penelitian lebih lanjut terkait penerapan konsep *land sharing* sebagai rumusan model manajemen lahan yang sudah didapatkan untuk penanganan kawasan permukiman kumuh Sidotopo.
2. Perlu dilakukannya rekonsiliasi lahan antara pemerintah dengan PT.KAI sebagai wujud pendekatan untuk penanganan permukiman kumuh pada lahan PT.KAI di Kelurahan Sidotopo.
3. Perlu ditingkatkannya peran aktif masyarakat setempat, terutama dalam proses penyusunan dan pelaksanaan konsep penanganan permukiman kumuh selanjutnya di Kelurahan Sidotopo.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Budiharjo, Eko. 1998. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota (Cetakan III)*. Bandung: Alurni.
- Ching, Francis D.K. 2000. *Arsitektur: Bentuk, Ruang dan Tatanan*, Edisi Kedua. Jakarta: Airlangga.
- Noeng, Muhadjir. 1996. *Metodologi Penelitian Kualitatif pendekatan Positivistik, Rasionalistik, Phenomenologik, dan Realisme Metaphisik Telaah Studi Teks dan Penelitian Agama*. Yogyakarta: PT Bayu Indra Grafika.
- Rahmawati, Dian. dkk. 2017. *Buku Ajar Mata Kuliah Perumahan dan Permukiman*. Surabaya: Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, ITS.
- Sadyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Yomralioglu, Tahsin. 1993. *A Nominal Asset Value-Based Approach For Land Readjustment and Its Implementation Using GIS*. University of Newcastle.
- Yosita dan Surahman. 2007. *Strategi Penataan dan Pengembangan Kampung Kota: Kajian Prospek dan Permodelan "Land Sharing" sebagai Suatu Alternatif terhadap Pendekatan Konvensional*. Laporan Penelitian HIBAH PAKERTI: UPI.

PERUNDANGAN

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kota Surabaya. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2003-2013
- Badan Perencanaan Pembangunan Nasional. 2013. *Proyeksi Penduduk Indonesia 2010-2035*. Jakarta: Badan Pusat Statistik
- Badan Pusat Statistika Kota Surabaya. 2017. *Kota Surabaya dalam Angka*. Surabaya: Badan Pusat Statistik Kota Surabaya.
- Direktorat Jendral Cipta Karya. 2015. *Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh*. Volume 1 Panduan Penyelenggaraan Infrastruktur Permukiman. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

- Direktorat Jendral Cipta Karya. 2016. *Penyusunan Review Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Perkotaan (RKP-KP) Kota Surabaya Tahun 2016*. KOTAKU. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.
- Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah. 2001. *Petunjuk Umum Pelaksanaan Peremajaan Lingkungan Permukiman Kumuh di Perkotaan dan Perdesaan*. Jakarta: Direktorat Jendral Perumahan dan Permukiman.
- Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman.
- Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1991 tentang Konsolidasi Tanah.

PROYEK AKHIR

- Arini, Nur. 2004. *Identifikasi Kebutuhan dan Lokasi Fasilitas Penunjang Permukiman di Kecamatan Banyumanik Kota Semarang*. Proyek Akhir Program Diploma III Perencanaan Wilayah dan Kota. Semarang: Universitas Diponegoro.

JURNAL ILMIAH

- Andini, Ika. 2013. *Sikap dan Peran Pemerintah Kota Surabaya terhadap Perbaikan Daerah Kumuh di Kelurahan Tanah Kalikedinding Kota Surabaya*. Jurnal Kebijakan dan Manajemen Publik, Vol.1, No,1, hlm.36-47
- Aulia, Annisa dan I Made Udiana. 2016. *Perlindungan Hukum bagi Pemegang Sah Hak atas Tanah dengan Adanya Sertifikat Ganda Hak atas Tanah*. Fakultas Hukum Univerisat Udayana
- Barbara, Patricia Bela dan Ema Umilia. 2014. *Clustering Permukiman Kumuh di Kawasan Pusat Kota Surabaya*. Jurnal Teknik POMITS, Vol.3, No.2,hlm.C-172-C-177
- Hariyanto, Asep. 2071. *Strategi Penanganan Kawasan Kumuh sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan dan Permukiman yang Sehat*. Jurnal PWK Unisba.

- Hasanah, Ulfia. *Status Kepemilikan Tanah Hasil Konversi Hak Barat Berdasarkan UU No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Dihubungkan Dengan Pp No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*. Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3, No. 1, hlm. 3-19
- Hong, Yu-Hung and Isabel Brain. 2012. *Land Readjustment for Urban Development and Post-Disaster Reconstruction*. Lincoln Institute of Land Policy.
- Kurniati, Aryani. 2014. *Kajian Persebaran Permukiman Kumuh di Surabaya Pusat*. Surabaya: Unesa
- Malau, Waston. 2013. *Dampak Urbanisasi terhadap Permukiman Kumuh (Slum Area) di Daerah Perkotaan*. Jurnal Pendidikan Ilmu-ilmu Sosial, Vol.5, No.2, hlm.39-47
- Mardhanie, Afif Bizrie. 2013. *Penelitian Pemetaan Kawasan Kumuh Permukiman Kecamatan Tanjung Selor-Kabupaten Bulungan*. Jurnal Inersia Vol.V, No.1.
- Mulyanti, Wuri. 2015. *Pengaruh Konsolidasi Lahan Perkotaan terhadap Harga Tanah di Ringintelu, Kelurahan Kalipancur – Kota Semarang*. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota, Vol.11.hlm.63-75. Biro Penerbit Planologi Undip.
- Oli, P.P. 2003. *Land Pooling: The Public Private Participatory Urban Development in Nepal*. Morocco: FIG Regional Conference.
- Somantri, Gumilar Rusliwa. 2005. *Memahami Metode Kualitatif*. Makara, Sosial Humaniota. Vol.9, No.2, hlm.57-56.
- Turk, Sevkiye Sence and Willem K. Korthals Altes. 2009. *Applicability of Land Readjustment Method in Urban Renewal: An Examination of Three Cases in Turkey*.
- Whalen, John P. 2006. *“Pros” and “Cons” of Land Pooling Programs*. PlanPacific: FAICP.
- Yukeiko dan Rahmawati. 2015. *Konsep Land Sharing sebagai Alternatif Penataan Permukiman Nelayan di Kelurahan Gunung Anyar Tambak Surabaya*. Jurnal Teknik POMITS ITS Vol. 4, No. 2

Yurmansyah dan Mussadun, 2016. *Evaluasi Proses Konsolidasi Tanah Kawasan Permukiman Kumuh Bantaran Sungai Kurau Klaster 1 Desa Kurau berdasarkan Persepsi Masyarakat*. Jurnal Pembangunan Wilayah dan Kota. Vol.12

WEBSITE

- Ginting, Salmina W. 2010. *Masalah Tanah Perkotaan*. [tka 576 slide masalah tanah perkotaan.pdf](#)
- Rizki. *Land Readjustment Kawasan Perkotaan*. 31 Oktober 2010. <http://what-news-about.blogspot.co.id/2010/10/land-readjustment-kawasan-perkotaan.html>
- Puspasari, dkk. *Manajemen Lahan dalam Pengelolaan dan Pendayagunaan Lahan Perkotaan*. 14 April 2015. <https://www.slideshare.net/ameliapuspasari52/manajemen-lahan-dalam-pengelolaan-dan-pendayagunaan-lahan-perkotaan>
- Rahpas, S. 2010 *Penelitian Deskriptif Kualitatif dengan Metode Rasionalistik*. <http://digilib.uinsby.ac.id/8444/5/Bab3.pdf>

LAMPIRAN

Lampiran A Desain Survey Penelitian

Sasaran	Data yang Dibutuhkan	Metode Pengumpulan Data	Sumber Data	Instansi Penyedia Data	Teknik Analisis
Sasaran 1: Mengidentifikasi karakteristik permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo	Kondisi fisik bangunan wilayah penelitian	Survey Primer, Observasi, Kuisioner	Hasil pengamatan, Hasil kuisioner	-	Analisis skoring dan <i>overlay</i> dengan ArcGis
	Kondisi sarana prasarana wilayah penelitian				
	Karakter kepemilikan lahan wilayah penelitian				
	Profil kawasan kumuh Kelurahan Sidotopo	Survey Sekunder, Survey Instansi	Dokumen Penyusunan Review RKP-KP Kota Surabaya Tahun	Ditjen Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum	

			2016, KOTAKU		
Sasaran 2: Menganalisis jenis kepemilikan lahan bangunan hunian kumuh di Kelurahan Sidotopo.	Data kepemilikan lahan bangunan RW kumuh terpilih Sidotopo	Survey Primer, Wawancara	Hasil wawancara	-	Analisis Deskriptif
Sasaran 3: Merumuskan model manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan permukiman kumuh Kelurahan Sidotopo.	Rumusn konsep manajemen lahan berdasarkan preferensi pemilik dan penghuni lahan	Survey Primer, Kuisisioner dan Wawancara	Hasil kuisisioner, Hasil wawancara	-	Analisis Deskriptif

Sumber: Penulis, 2017

Lampiran B

KUISIONER TINGAT KUMUH KELURAHAN SIDOTOPO (Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo melalui Pendekatan Manajemen Lahan)

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,
Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya selaku mahasiswa/i Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, memohon kesediaan Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian dengan judul “**Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo melalui Pendekatan Manajemen Lahan**”. Tujuan dari kuisisioner adalah mengetahui karakteristik permukiman kumuh RW Saudara/I untuk mendapat tingkatan kumuh dari setiap RW sehingga dapat ditentukan model manajemen lahan yang sesuai untuk penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo berdasarkan preferensi masyarakat.

Identitas Peneliti

Nama : Noerita Aulia Safira
NRP : 08211440000032
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Perguruan Tinggi : Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Identitas Responden

Nama : _____
Usia : _____
Pekerjaan : _____
Alamat : _____

Terimakasih atas waktu dan tempat yang sudah diluangkan oleh Saudara/i untuk turut berpartisipasi dalam penelitian ini.

Hormat saya,
Peneliti
Noerita Aulia Safira

Petunjuk Pengisian

Pada setiap pertanyaan diberikan 3 (tiga) pilihan yang menggambarkan kondisi kawasan, **lingkari** pada pilihan yang menurut Bapak/Ibu/Saudara/i sesuai dengan kondisi pada kawasan.

No	Variabel	Penilaian
1	Tata Letak Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> a. Ukuran bangunan beda, letak bangunan teratur b. Ukuran bangunan sama, letak bangunan tidak teratur c. Ukuran bangunan beda, letak bangunan tidak teratur
2	Kepadatan Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> a. Jarak antar bangunan >1 m b. Jarak antar bangunan 0,5 – 1 m c. Tidak terdapat jarak antar bangunan (jarak 0 m)
3	Konstruksi Bangunan	<ul style="list-style-type: none"> a. Bangunan dominan permanen (kokoh, atap baja, 75% beton) b. Bangunan dominan semi permanen (kokoh, atap kayu, 50% beton) c. Bangunan dominan non permanen (tidak kokoh, atap kayu, 0% beton)
4	Prasarana Air Bersih	<ul style="list-style-type: none"> a. Kualitas dan ketersediaan air cukup b. Kualitas dan ketersediaan air kurang c. Kualitas dan ketersediaan air buruk
5	Prasarana Persampahan	<ul style="list-style-type: none"> a. Terdapat bak sampah pada setiap rumah b. Tidak terdapat bak sampah dengan sampah dikelola masing-masing individu c. Tidak terdapat bak sampah pada setiap rumah dan tidak ada pengelolaan atau pengangkutan
6	Prasarana Drainase	<ul style="list-style-type: none"> a. Saluran drainase kondisi air tidak mengalir (mampet) b. Saluran drainase tidak dapat menampung hingga menimbulkan genangan c. Tidak terdapat saluran hingga timbul genangan ketika hujan

No	Variabel	Penilaian
7	Prasarana Jalan Lingkungan	a. >50% jalan diperkeras aspal/semen b. 25 – 50% jalan diperkeras aspal/semen c. <25% jalan diperkeras aspal/semen
8	Prasarana Sanitasi	a. Terdapat fasilitas pengelolaan air limbah (<i>septic tank</i>) individu b. Terdapat fasilitas pengelolaan air limbah bersama c. Tidak terdapatnya fasilitas pengelolaan air limbah
9	Status Legalitas Lahan	a. Kawasan dengan jumlah status tidak memiliki sertifikat >50% b. Kawasan dengan jumlah status sertifikat HGB >50% c. Kawasan dengan jumlah status sertifikat hak milik >50%
10	Status Kepemilikan Tanah	a. Kawasan dengan jumlah kepemilikan tanah milik pemerintah >50% b. Kawasan dengan jumlah kepemilikan tanah milik PT. KAI >50% c. Kawasan dengan jumlah dominasi kepemilikan tanah milik masyarakat >50%

Lampiran C
Rekapitulasi Kuisisioner Tingkat Kumuh Kelurahan Sidotopo

Indikator	Variabel	RW				
		03	07	08	10	12
Fisik Bangunan	Tata Letak Bangunan	3	3	3	1	3
	Kepadatan Bangunan	3	3	3	3	3
	<i>Konstruksi Bangunan</i>	2	2	1	2	2
Sarana Prasarana	<i>Air Bersih</i>	1	1	1	1	1
	<i>Persampahan</i>	1	1	3	1	1
	<i>Drainase</i>	1	2	1	1	1
	<i>Jalan Lingkungan</i>	1	1	1	1	1
	Sanitasi	1	1	1	2	1
Kepemilikan Lahan	<i>Status Legalitas Lahan</i>	3	3	3	3	3
	<i>Kepemilikan Lahan</i>	3	3	2	2	3
<i>Nilai Overlay</i>		44	46	43	41	44

Sumber: Survey Primer, 2018

Lampiran D

KUISIONER KONSEP MANAJEMEN LAHAN *(Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo melalui Pendekatan Manajemen Lahan)*

Bapak/Ibu/Saudara/i yang saya hormati,
Sehubungan dengan penyusunan tugas akhir, saya selaku mahasiswa/i Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota ITS Surabaya, memohon atas kesediaan dari Saudara/i untuk berkenan menjadi responden dalam penelitian dengan judul “**Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo melalui Pendekatan Manajemen Lahan**”. Tujuan dari kuisisioner wawancara ini adalah mengetahui pertimbangan Saudara/i sebagai penghuni terkait perumusan konsep manajemen lahan sebagai upaya penanganan permukiman kumuh di Kelurahan Sidotopo.

Identitas Peneliti

Nama : Noerita Aulia Safira
NRP : 08211440000032
Departemen : Perencanaan Wilayah dan Kota
Perguruan Tinggi : Institut Teknologi Sepuluh Nopember

Identitas Responden

Nama : _____
Usia : _____
Pekerjaan : _____
Alamat : _____

Terimakasih atas waktu dan tempat yang sudah diluangkan oleh Saudara/i untuk turut berpartisipasi dalam penelitian ini.

Hormat saya,
Peneliti
Noerita Aulia Safira

Naskah Pertanyaan

1. Sudah berapa lama Anda tinggal di Kelurahan Sidotopo?
 - a. <5 tahun
 - b. 5 – 20 tahun
 - c. >20 tahun
2. Apa jenis bukti kepemilikan yang Anda miliki saat ini?
 - a. Sertifikat HGB
 - b. Surat Kesaksian
 - c. Tanpa Bukti Kepemilikan
3. Berdasarkan hasil analisis, diketahui bahwa permukiman RW 07 termasuk kedalam kawasan kumuh tinggi. Dalam penelitian diberikan 3 konsep manajemen lahan bertujuan untuk penataan permukiman beserta sarana prasarana permukimannya. Adapun jenis manajemen lahan adalah sebagai berikut.
 - a. **Konsep *land readjustemt***, dimana Anda menyerahkan sejumlah luasan lahan Anda untuk dibangun sarana prasarana umum dengan *output* yang didapatkan berupa peningkatan nilai lahan Anda dan penetapan terhadap status kepemilikan lahan yang anda tempati.
 - b. **Konsep *land pooling***, dimana sejumlah lahan Anda akan dikumpulkan untuk dibangun sarana prasarana umum dan pemindahan bangunan hunian anda kepada bangunan Rumah Susun dan penetapan terhadap status kepemilikan lahan berupa *strata tittle* atau kepemilikan bersama.
 - c. **Konsep *land sharing***, kosep penataan permukiman melalui kesepakatan antara pemilik lahan dan penghuni lahan dengan pemilik lahan memiliki posisi paling strategis dalam hal kepemilikan lahan selanjutnya. Penatan permukiman lengkap dengan fasilitas didapatkan dengan penghuni lahan

membayar sewa atau dalam bentuk kredit kepada pemilik bergantung kepada hasil kesepakatan.

Berdasarkan opsi-opsi konsep tersebut, maka opsi konsep mana yang akan Anda pilih dan sebutkan alasan Anda memilih konsep tersebut?

4. Setelah menentukan konsep manajemen lahan tersebut, seperti apa bentuk penerapan yang Anda inginkan dari konsep tersebut.
 - a. Jika Anda memilih *land readjustment*,
 - (i) Berapa persentase lahan yang akan Anda alokasikan untuk dikelola bersama dari total lahan yang anda tempati
 - (ii) Sistem pembiayaan seperti apa yang Anda inginkan dalam proses ini
 - (iii) Sarana/prasarana apa yang Anda utamakan untuk ditunjang keberadaannya
 - b. Jika Anda memilih *land pooling*,
 - (i) Sistem pembiayaan seperti apa yang Anda inginkan dalam proses ini
 - (ii) Sarana/prasarana apa yang Anda utamakan untuk ditunjang keberadaannya
 - c. Jika Anda memilih *land sharing*,
 - (i) Bagaimana komposisi pemanfaatan lahan yang Anda inginkan?
 - a. 60% pemilik lahan 40% penghuni lahan
 - b. 70% pemilik lahan 30% penghuni lahan
 - (ii) Steperti apa satu lahan yang Anda inginkan setelah proses?
 - a. Beli dengan kredit
 - b. Sewa perbulan

Lampiran E
Rekapitulasi Kuisisioner Rumusan Konsep Manajemen Lahan

No	Lama Tinggal	Jenis Bukti	Manajemen Lahan						
			LR			LP		LS	
			Input	Biaya	Output	Biaya	Output	Output	Biaya
1	3	2						1	1
2	2	2						1	1
3	3	2	2 meter	1	Sarana				
4	2	3				1	Sarana		
5	3	3	2 meter	1	Sarana				
6	3	3						1	1
7	3	3						1	1
8	2	3						1	1
9	3	3						2	1
10	3	3				1	Sarana		
11	3	3						1	1
12	3	3	2 meter	1	Sarana				
13	3	3						1	2

14	3	3	1 meter	1	Sarana				
15	3	3						1	2
16	3	3						2	1
17	1	3						1	1
18	3	3						1	2
19	3	3						1	1
20	3	3				1	Sarana		
21	3	3						1	1
22	3	3						1	1
23	3	3						1	1
24	3	3	2 meter	1	Sarana				
25	3	3	2 meter	2	Sarana				
26	3	3	2 meter	1	Sarana				
27	3	3	1 meter	1	Sarana				
28	2	3	1 meter	1	Sarana				
29	3	3	1 meter	1	Sarana				
30	3	3	1 meter	1	Sarana				
31	2	3	1 meter	1	Sarana				
32	3	3						1	2

33	3	3						1	2
34	3	3						1	2
35	3	3				1	Sarana		
36	3	3						2	1
37	3	3	>2 meter	1	Sarana				
38	3	2	2 meter	1	Prasarana				
39	2	3						2	1
40	3	3						1	1
41	2	3						2	2
42	3	3						1	1
43	3	3				1	Sarana		
44	1	3				2	Prasarana		
45	2	3						2	1
46	1	3				2	Prasarana		
47	3	3	2 meter	1	Sarana				
48	3	3						2	2
49	3	3						1	1
50	3	3						2	2
51	3	3						1	1

52	3	3	2 meter	2	Prasarana				
53	3	3						1	2

Sumber: Survey Primer, 2018

LR-LP/Biaya:

1 = Pemerintah

2 = Pemerintah+masyarakat

LS/Output:

1 = 60% pemilik lahan 40% penghuni lahan

2 = 70% pemilik lahan 30% penghuni lahan

LR-LP/Output:

Sarana = Taman dan masjid

Prasarana = Listrik, jalan dan drainase

LS/Biaya:

1 = Beli dengan kredit

2 = Sewa bulanan

BIODATA PENULIS



Penulis memiliki nama lengkap Noerita Aulia Safira, lahir di Jakarta pada tanggal 31 Januari 1997. Penulis memulai pendidikan sekolah dasar di SD 1 Bani Saleh, dilanjutkan di SMPN 1 Kota Bekasi dan selanjutnya SMAN 13 Jakarta. Penulis melanjutkan jenjang pendidikan sarjana pada tahun 2014 di Institut Teknologi Sepuluh Nopember pada Departemen Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan.

Selama masa perkuliahan penulis aktif untuk bergabung dalam organisasi yang ada di lingkungan kampus. Penulis tergabung sebagai Sekretaris Divisi Big Event HMPL 2016/2017 dan Wakil Ketua ITS TV 2017/2018. Selain berorganisasi, penulis pernah melakukan kerja praktek di Dinas Cipta Karya dan Pertanahan Prov. DKI Jakarta dengan tugas membantu staff dalam pengerjaan Peninjauan Kembali RDTR dan PZ DKI Jakarta.

Ketertarikan penulis pada bidang permukiman menjadikan penulis memilih untuk menyusun Tugas Akhir dengan judul Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Kelurahan Sidotopo melalui Pendekatan Manajemen Lahan. Kritik dan saran kepada penulis dapat disampaikan di noeritaauliasafira@gmail.com.