



TUGAS AKHIR - RP 141501

**ARAHAN PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH DI
KELURAHAN KEDUNGCOWEK SURABAYA
MENGUNAKAN KONSEP *LAND READJUSTMENT***

**AMIRUL ARDI
0821144000045**

Dosen Pembimbing
Dian Rahmawati, ST, MT

Departemen Desain Produk
Fakultas Arsitektur, Desain dan Perencanaan
Institut Teknologi Sepuluh Nopember
2018



TUGAS AKHIR - RP 141501

**ARAHAN PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH DI
KELURAHAN KEDUNGCOWEK SURABAYA
MENGUNAKAN KONSEP *LAND READJUSTMENT***

**AMIRUL ARDI
08121144000045**

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

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

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



FINAL PROJECT - RP 141501

**DIRECTION OF HOUSING ARRANGEMENT IN
KEDUNGCOWEK SURABAYA USING
LAND READJUSTMENT CONCEPT**

**AMIRUL ARDI
08121144000045**

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

**Department Of Urban And Regional Planning
Fakulty Of Architecture, Design and Planning
Sepuluh Nopember Institute Of Technology
2018**

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

LEMBAR PENGESAHAN
Arahan Penataan Permukiman Kumuh Di Kelurahan
Kedungcowek Surabaya Menggunakan
Konsep *Land Readjustment*

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 :

AMIRUL ARDI
NRP. 08211440000045

Disetujui oleh Pembimbing Tugas Akhir :



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



SURABAYA, JULI 2018

ARAHAN PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH DI KELURAHAN KEDUNGCOWEK SURABAYA MENGGUNAKAN KONSEP *LAND READJUSTMENT*

Nama Mahasiswa : Amirul Ardi
NRP : 3614100045
Jurusan : Perencanaan Wilayah Dan Kota FADP-
ITS
Dosen Pembimbing : Dian Rahmawati ST.MT.

Abstrak

Salah satu kawasan prioritas kumuh di Kota Surabaya yaitu permukiman nelayan yang berada di Pantai Utara Surabaya, tepatnya di Kelurahan Kedungcowek. Kekumuhan permukiman Kedungcowek ditunjukkan dengan belum jelasnya legalitas lahan hunian, buruknya kondisi fisik bangunan serta masih kurangnya ketersediaan sarana umum kebutuhan permukiman nelayan yang berdampak pada kondisi prasarana dasar yang tidak sesuai dengan standar teknis penunjang permukiman. Tujuan dari penelitian ini adalah merumuskan skenario penataan permukiman kumuh dengan konsep Land Readjustment.

Penelitian ini melalui tiga tahap analisis. Tahap pertama dengan analisis statistik deskriptif dan mapping untuk menganalisis karakteristik permukiman kumuh nelayan di Kedungcowek. Selain itu teknik analisis Skoring dan *Theoretical Descriptive* digunakan untuk menganalisis faktor-faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep land readjustment. Selanjutnya hasil analisis dari dua tahap sebelumnya digunakan untuk perumusan arahan penataan permukiman kumuh nelayan dengan konsep land readjustment dengan analisis deskriptif.

Hasil penelitian ini yaitu skenario pembagian lahan atas kesepakatan pemilik lahan terkait kontribusi lahan yang terdiri dari tiga pilihan yang didapatkan dari kesepakatan dengan pemilik lahan. Adapun ketiga opsi tersebut 75% untuk pemilik lahan dan 25% untuk kepentingan umum, 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk kepentingan umum, serta 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk kepentingan umum. Dengan kontribusi lahan dari masyarakat, maka akan tercukupinya kebutuhan sarana umum penunjang permukiman nelayan, selain itu juga didapatnya lahan cadangan yang nantinya dapat dimanfaatkan. Tata letak bangunan menjadi lebih proposional dan kondisi fisik bangunan menjadi permanen serta kejelasan status kepemilikan lahan menjadi sertifikat hak milik.

Kata Kunci : konsep *land readjustment*, penataan permukiman kumuh, skenario pembagian lahan

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DIRECTION OF HOUSING ARRANGEMENT IN KEDUNGCOWEK SURABAYA USING *LAND READJUSTMENT* CONCEPT

Nama Mahasiswa : Amirul Ardi
NRP : 3614100045
Jurusan : Perencanaan Wilayah Dan Kota FADP-ITS
Dosen Pembimbing : Dian Rahmawati ST.MT.

Abstract

One of the slum priority areas in Surabaya is a fisherman settlement located in the North Coast of Surabaya, precisely in Kelurahan Kedungcowek. Kedungcowek settlement has been demonstrated by the unclear legality of residential land, poor physical condition of the building and the lack availability of public facilities for fishermen's settlements that affect basic infrastructure conditions that are not in accordance with the technical standards supporting settlements. The purpose of this research is to formulate a scenario of settlement arrangement with land readjustment concept.

This research is conducted through three stages of analysis. The first stage is mapping and descriptive statistic analysis that is used to analyze the characteristic of fisherman slum settlement in Kedungcowek. In addition, Scoring and Theoretical Descriptive analysis techniques are used to analyze the factors that affect the application of the land readjustment concept. Furthermore, the two previous stages of the analysis results are used for the formulation of fisherman slum settlement directives with land readjustment concept using descriptive analysis.

The result of this research are the land distribution scenarios of land ownership agreements related to land contributions consisting of three options obtained from agreements with the landowners. The three options are 75% for landowners and 25% for public interest, 70% for landowners and 30% for public interest, and 60% for landowners and 40% for public interest. With the contribution of land from the society, it will fulfill the need of public facilities supporting fishermen's settlement, but also the acquisition of reserve land which later can be utilized. The layout of the building becomes more proportional and the physical condition of the building

becomes permanent as well as clarity of the land ownership status becomes the certificate of property rights.

Keyword : *land readjustment concept*, housing arrangement, Scenario land contribution

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul “**Arahan Penataan Permukiman Kumuh Di Kelurahan Kedungcowek Surabaya Menggunakan Konsep *Land Readjustment***” dengan baik, lancar, dan tepat waktu.

Selama proses penulisan laporan, penulis banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak. Pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan banyak terima kasih kepada pihak-pihak tersebut, yaitu :

1. Tuhan Yang Maha Esa.
2. Dian Rahmawati, ST., MT. selaku dosen pembimbing Tugas Akhir.
3. Keluarga besar penulis yang selalu memberikan doa dan dukungan selama ini.
4. Saudara seperjuangan angkatan PWK ITS 2014.

Serta semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan laporan ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa makalah ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang bersifat membangun sangat diharapkan penulis demi perbaikan di masa mendatang. Semoga laporan ini dapat bermanfaat kedepannya serta dapat dijadikan suatu referensi dalam menyusun rekomendasi pengembangan wilayah selanjutnya.

Surabaya, 27 Juli 2018

Penulis

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR	xi
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR GAMBAR	xvii
DAFTAR TABEL	xix
DAFTAR PETA	xxi

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Sasaran.....	6
1.4 Ruang Lingkup.....	6
1.4.1 Ruang Lingkup Pembahasan	6
1.4.2 Ruang Lingkup Substansi	6
1.4.3 Ruang Lingkup Wilayah	7
1.5 Manfaat.....	7
1.5.1 Manfaat Teoritis	7
1.5.2 Manfaat Praktis	7
1.6 Sistematika Penulisan.....	7
1.7 Kerangka Pemikiran.....	11

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Teori Permukiman.....	13
2.1.1 Pengertian Permukiman.....	13
2.1.2 Pengertian Permukiman Kumuh.....	13
2.1.3 Faktor Penyebab Timbulnya Permukiman Kumuh.....	14
2.1.4 Kriteria Permukiman Kumuh.....	15
2.2 Teori Permukiman Nelayan	19
2.1.1 Permukiman Nelayan	19
2.1.2 Karakteristik Permukiman Nelayan.....	20

2.3 Sejarah dan Konsep <i>Land Readjustment</i>	23
2.3.1 Pengertian Konsep <i>Land Readjustment</i>	23
2.3.2 Penelitian Mengenai <i>Land Readjustment</i>	25
2.3.2.1 Penelitian <i>Land Readjustment</i> di Jepang	25
2.3.2.2 Penerapan <i>Land Readjustment</i> di Indonesia.....	28
2.3 Sintesa Kajian Pustaka	29
2.3.1 Teori Permukiman Kumuh.....	29
2.3.2 Teori Permukiman Nelayan	30
2.3.3 Konsep <i>Land Readjustment</i>	31

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Pendekatan Penelitian	33
3.2 Jenis Penelitian.....	34
3.3 Variabel Penelitian	34
3.4 Populasi dan Sampel	37
3.4.1 Populasi	37
3.4.2 Sampel.....	37
3.5 Metode Penelitian	41
3.5.1 Metode Pengumpulan Data.....	41
3.5.1.1 Data Primer	41
3.5.1.2 Data Sekunder	42
3.5.2 Metode Analisis.....	43
3.6 Tahapan Penelitian	47

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Gambaran Umum Permukiman.....	51
4.1.1 Orientasi Wilayah Studi	51
4.1.2 Kondisi Fisik Wilayah	55
4.1.3 Kondisi Sosial Kependudukan.....	55
4.2 Analisis Karakteristik Permukiman Kumuh	57
4.2.1 Identifikasi Karakteristik Permukiman Kumuh....	58
4.2.2 Pemetaan Karakteristik Permukiman Kumuh ..	70
4.3 Analisis Faktor-Faktor yang Berpengaruh Dalam Penerapan <i>Land Readjustment</i>	75

4.4 Arahan Penataan Permukiman Kumuh Dengan Konsep <i>Land Readjustment</i>	82
--	----

BAB V KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan	107
5.2 Rekomendasi	109

DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN 1	112
LAMPIRAN 2	114
LAMPIRAN 3	118
LAMPIRAN 4	122
LAMPIRAN 5	124
LAMPIRAN 6	128
LAMPIRAN 7	132
LAMPIRAN 8	137
LAMPIRAN 9	139
LAMPIRAN 10	145

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR GAMBAR

Gambar I.1 Diagram Kerangka Penilitan.....	11
Gambar III.1 Diagram Kerangka Tahapan Penelitian	50
Gambar IV.1 Grafik Perubahan Jumlah Penduduk.....	57
Gambar IV.2 Diagram Jumlah Statis Kepemilikan Lahan Permukiman Kumuh Kelurahan Kedungcowek	59
Gambar IV.3 Diagram Perbandingan Kondisi Jenis Bangunan di Permukiman Kumuh Kedungcowek.....	60
Gambar IV.4 Diagram Luas Persil Lahan di Permukiman Kumuh Kedungcowek	61
Gambar IV.5 Diagram Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di Permukiman Kumuh Kedungcowek	62
Gambar IV.6 Tempat Sampah	63
Gambar IV.7 Drainase Tertutup	63
Gambar IV.8 Balai RW.....	64
Gambar IV.9 Diagram Jumlah Sumber Air Bersih di Permukiman Nelayan Kedungcowek.....	65
Gambar IV.10 Hambatan Samping	66
Gambar IV.11 Peralatan Tangkap Nelayan di Pinggir Pantai	67
Gambar IV.12 Penjemuran Ikan Pada Bahu Jalan	68
Gambar IV.13 Peta Rencana Penggunaan Lahan RDTRK UP Tambak Wedi	69
Gambar IV.14 Diagram Aspirasi Mengenai Mekanisme Pembagian Lahan	87

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR TABEL

Tabel II.1 Hasil Kajian Pustaka Teori Permukiman Kumuh	19
Tabel II.2 Hasil Kajian Pustaka Teori Permukiman Nelayan	23
Tabel II.3 Distribusi Lahan Pada Konsep Land Readjustment di Jepang	27
Tabel II.4 Kenaikan Nilai Lahan Pada Konsep LR di Jepang	27
Tabel II.5 Variabel yang Digunakan Dalam Penelitian.....	32
Tabel III.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional...	35
Tabel III.2 Identifikasi Stakeholder yang terlibat	38
Tabel III.3 Matriks Pemetaan Stakeholders.....	40
Tabel III.4 Kelompok Stakeholders Kunci.....	40
Tabel III.5 Survei Lapangan Dalam Perolehan Data Primer.....	41
Tabel III.6 Survei Instansi Dalam Perolehan Data Sekunder	43
Tabel III.7 Metode Analisis Di Tiap Sasaran Dalam Penelitian.....	43
Tabel III.8 Skala Pengukuran Pada Variabel.....	46
Tabel IV.1 Tabel Analisa Kepadatan Penduduk	56
Tabel IV.2 Perubahan Jumlah Penduduk.....	56
Tabel IV.3 Status Kepemilikan Lahan Permukiman Kumuh Kedungcowek Berdasarkan Hasil Rekapitulasi.....	58
Tabel IV.4 Perbandingan Tingkat Kekuatan Bangunan....	59
Tabel IV.5 Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di Permukiman Kumuh Kedungcowek.....	62
Tabel IV.6 Jumlah Rumah Penduduk Berdasarkan Ketersediaan Sumber Air Bersih di Permukiman Kumuh Kedungcowek	64
Tabel IV.7 Karakteristik Masing-Masing Klaster Permukiman Kumuh Kelurahan Kedungcowek	70
Tabel IV.8 Anggota Klaster Permukiman Kumuh	70
Tabel IV.9 Hasil Skoring Variabel yang Berpengaruh	

Dalam Penerapan Konsep <i>Land Readjustment</i>	75
Tabel IV.10 Perumusan Faktor yang Berpengaruh Dalam Penerapan Konsep <i>Land Readjustment</i>	77
Tabel IV.11 Pembagian Lahan untuk Sarana Penunjang Permukiman Sebelum dan Sesudah Proses LR	92
Tabel IV.12 Skenario Pembagian Lahan Pada Konsep <i>Land Readjustment</i>	103

DAFTAR PETA

Peta I.1 Orientasi Wilayah Studi.....	9
Peta IV.1 Batas Wilayah Studi	53
Peta IV.2 Pemetaan Klaster Permukiman Kumuh Kelurahan Kedungcowek	73
Peta IV.3 Preferensi Masyarakat Terhadap Pembagian Lahan Kontribusi.....	88
Peta IV.4 Luas Persil Lahan Permukiman Hasil <i>Land Readjustment</i>	89
Peta IV.5 Fasilitas Umum Permukiman Kumuh Kedungcowek sebelum <i>Land Readjustment</i>	96
Peta IV.6 Fasilitas Umum Permukiman Kumuh Kedungcowek sesudah <i>Land Readjustment</i>	97
Peta IV.7 Simulasi Pembagian Lahan Pada Konsep <i>Land Readjustment</i>	102

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Menurut UU No 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan permukiman, permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Sementara permukiman kumuh adalah lingkungan hunian yang tidak layak huni, cirinya berupa ketidaksesuaian penggunaan lahan dengan peruntukan/tata ruang, terbatas, rawan penyakit sosial dan penyakit lingkungan, serta kualitas bangunan yang rendah, tidak terlayani prasarana lingkungan yang memadai dan membahayakan keberlangsungan kehidupan dan penghidupan penghasilnya (Budiharjo, 1997). Penyebab dari permukiman kumuh adalah karakter bangunan yaitu umur bangunan yang sudah terlalu tua, tata letak bangunan yang tidak teratur, ventilasi, pencahayaan dan sanitasi yang tidak memenuhi syarat, karakter lingkungan yaitu tidak ada ruang terbuka hijau, kepadatan penduduk yang tinggi dan sarana prasarana yang tidak terencana dengan baik (Nawagamuwa dan Viking, 2003).

Permukiman kumuh merupakan salah satu permasalahan yang dihadapi oleh kota-kota berkembang di dunia termasuk Indonesia, permukiman kumuh merupakan bagian yang terabaikan dalam pembangunan perkotaan. Pada tahun 2015, kawasan permukiman kumuh di Indonesia telah mencapai luas 38.341 Ha atau sekitar 10% dari total kawasan permukiman. Tahun 2015 juga tercatat terdapat angka kebutuhan hunian yang belum terpenuhi mencapai 11,4 juta rumah tangga sedangkan jumlah rumah tidak layak huni mencapai 2,51 juta unit dengan rincian rumah yang rawan layak huni sebesar 2,18 juta dan RTLH 0,33 juta. Jika kondisi

ini tidak segera ditangani, maka dengan kecepatan pertambahan yang konstan, kebutuhan akan perumahan hingga tahun 2025 diperkirakan mencapai lebih dari 30 juta unit baru yang apabila tidak terpenuhi akan menyebabkan permukiman kumuh yang meningkat akibat kepadatan penduduk. (Kementrian Perumahan dan Permukiman, 2015).

Sebagai kota metropolitan terbesar kedua di Indonesia sekaligus pusat ekonomi di Provinsi Jawa Timur, kota Surabaya dengan luas wilayah sebesar 33.306,30 km² yang terbagi dalam 31 kecamatan dan 160 kelurahan tentunya memiliki daya tarik untuk menimbulkan tingkat laju pertumbuhan dan angka migrasi selalu meningkat tiap tahunnya. Jumlah penduduk Kota Surabaya pada tahun 2014 sebesar 2.833.924 jiwa dan pada tahun 2015 mencapai 2.848.582 jiwa. Kota Surabaya memiliki angka laju pertumbuhan penduduk per tahun sebesar 0,52%. (BPS JATIM, 2016). Tingginya laju pertumbuhan dan kepadatan penduduk di Kota Surabaya tidak diimbangi dengan ketersediaan tempat tinggal yang memadai, khususnya bagi masyarakat yang berpendapatan rendah. Sehingga dengan permasalahan tersebut menimbulkan adanya permukiman kumuh (Barbara, 2014).

Permukiman kumuh yang ada di Kota Surabaya mengalami perkembangan, berdasarkan Surat Keputusan Walikota Surabaya Nomor : 188.45/ 143/ 436.1.2/ 2015 Tentang Kawasan Prioritas Peningkatan Kualitas Perumahan dan Permukiman tahun 2015, Di Kota Surabaya ditetapkan 26 Kelurahan dari 18 Kecamatan dengan total luasan 145, 89 Ha menjadi kawasan permukiman kumuh, sedangkan di tahun 2017 menjadi 299 Ha (KOTAKU, 2017). Dari semua kawasan kumuh yang ada, pemerintah Kota Surabaya menetapkan kawasan prioritas peningkatan kualitas perumahan dan permukiman di Kota Surabaya didasarkan pada Kajian Penentuan Kawasan Prioritas Penataan dan Peningkatan

Kualitas Lingkungan Perumahan dan Permukiman Di Kota Surabaya yang telah dilakukan oleh Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota Surabaya. Kawasan prioritas ini merupakan kawasan permukiman yang terdapat di Kota Surabaya karena potensi, persoalan, dan karakteristik yang dimilikinya perlu untuk ditangani terlebih dahulu (RKP-KP Kota Surabaya, 2015).

Salah satu kawasan prioritas kumuh di Kota Surabaya yaitu permukiman nelayan yang berada di Pantai Utara Surabaya, tepatnya di Kelurahan Kedungcowek Kecamatan Bulak. Kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek berdasarkan SK Walikota 2015 berada di RW 1 RT 4, namun kawasan tersebut sudah tidak lagi kumuh sehingga lokasi permukiman kumuh ini mengalami perubahan yaitu terletak di RW 2 dan RW 3 (RKP-KP Kota Surabaya, 2015). Jumlah penduduk pada kawasan permukiman nelayan Kedungcowek pada RW 2 sebanyak \pm 300 Jiwa dengan jumlah KK sebanyak \pm 50 KK. Sedangkan pada RW 3 sebanyak \pm 1.200 Jiwa dengan jumlah KK sebanyak \pm 400 KK. Kepadatan penduduk pada kawasan ini tinggi yaitu 201 - 400 Jiwa/ Ha. Mata pencaharian sebagian besar penduduk pada kawasan ini adalah nelayan dan pedagang. Hasil tangkapan ikan dari nelayan sebagian besar dijual dan dikonsumsi sendiri untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari (RKP-KP Kota Surabaya, 2015).

Diidentifikasi dari kondisi fisik permukiman Kedungcowek, Jumlah bangunan pada kawasan permukiman Kedung Cowek berjumlah \pm 400 Unit, dengan jumlah rumah yang tidak layak huni \pm 30 Unit. Kondisi fisik Bangunan di kawasan ini 80% sudah permanen, namun terdapat 20% unit rumah masih dalam kondisi rumah berupa papan/anyaman bambu khususnya rumah didekat pantai. Kepadatan bangunan di kawasan ini dikategorikan sedang $<$ 300 unit/ha. Sedangkan kondisi keteraturan bangunan eksisting 342 Unit

bangunan terindikasi tidak teratur, berdasarkan KDB di kawasan ini berkisar antara 90 % - 100 % dan GSB berkisar antara 0 - 1 meter. Mayoritas masyarakat hanya memiliki surat keterangan pemilikan tanah dari kepala kelurahan dan camat setempat serta tidak memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (RKP-KP Kota Surabaya, 2015). Jumlah bangunan yang memiliki izin surat mendirikan bangunan (IMB) berjumlah 142 unit bangunan sedangkan 317 lainnya tidak memiliki IMB. Kondisi prasarana di permukiman Kedungcowek masuk kategori buruk terlihat dari adanya 77 unit rumah tangga yang tidak terpenuhi kebutuhan air (minum, mandi, cuci) minimal 60 Liter/Orang/Hari), 147 Unit Rumah Tangga juga tidak sesuai dengan persyaratan teknis (closet leher angsa dan septic tank) prasarana air limbah (KOTAKU, 2017). Kondisi saluran drainase pada beberapa saluran yang terbuka maupun tertutup terdapat banyak sampah didalamnya. Saluran drainase pada kawasan ini langsung bermuara ke laut. Kondisi permukaan jalan lingkungan di kawasan ini 80% bagus dengan jenis perkerasan paving, namun untuk jalan yang dekat dengan pantai kondisinya buruk. Lebar jalan di kawasan ini yaitu $\pm 1,5$ meter (RKP-KP Kota Surabaya, 2015). Selain itu adanya masalah kurangnya lahan terkait rencana pembangunan pangkalan pendaratan ikan (PPI) pada lokasi studi menjadi salah satu perhatian yang perlu diselesaikan.

Urgensi dari penataan permukiman kumuh adalah dampak-dampak yang ditimbulkan adanya permukiman kumuh dari segi lingkungan, kesehatan, dan keamanan. Kekumuhan di permukiman Kedungcowek ditunjukkan dengan belum jelasnya legalitas lahan hunian, buruknya kondisi fisik bangunan serta masih kurangnya ketersediaan sarana umum kebutuhan permukiman nelayan yang berdampak pada kondisi prasarana dasar yang tidak sesuai dengan standar teknis penunjang permukiman, maka dari itu perlunya penataan kembali permukiman kumuh menggunakan konsep *land readjustment*.

Model *land readjustment* adalah teknik di mana sekelompok pemilik lahan yang ada di perkotaan, digabungkan dalam satu kemitraan untuk perencanaan terpadu. Pelayanan dan pembagian tanah dilakukan dengan membagi seluruh biaya dan keuntungan antara pemilik tanah (Archer, 1987). Penataan permukiman kumuh menggunakan metode *land readjustment* lahan menjadikan pemilik tanah merelakan sebahagian lahannya untuk untuk diatur, dibangun sarana dan prasarana dasar agar lingkungan lebih tertata dan dipakai untuk fasilitas lingkungan atau fasilitas umum untuk memenuhi kelayakan suatu kawasan permukiman. Pengaturan lahan secara keseluruhan disesuaikan dengan proporsi yaitu 60% untuk pemilik dan 40% untuk fasilitas umum ataupun proporsi lain sesuai kesepakatan, dalam proses perencanaannya dilakukan bersama-sama dengan persetujuan semua pihak (Doebele, 1982). Maka dari itu skenario penataan permukiman kumuh menggunakan metode *land readjustment* diharapkan dapat memperbaiki kehidupan masyarakat Kedungcowek.

1.2 Rumusan Masalah

Kekumuhan permukiman Kedungcowek ditunjukkan dengan belum jelasnya legalitas lahan hunian, buruknya kondisi fisik bangunan serta masih kurangnya ketersediaan sarana umum kebutuhan permukiman nelayan yang berdampak pada kondisi prasarana dasar yang tidak sesuai dengan standar teknis penunjang permukiman. Maka dari itu, perlu adanya rumusan skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek menggunakan konsep *land readjustment*. Adapun pertanyaan penelitian adalah sejauh mana konsep *land readjustment* dapat diaplikasikan sebagai skenario penataan permukiman di Kelurahan Kedungcowek?

1.3 Tujuan dan Sasaran

Tujuan dari penelitian ini ialah merumuskan skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek Surabaya dengan konsep *land readjustment*.

Adapun sasaran penelitian ini antara lain :

1. Menganalisis karakteristik permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek.
2. Menganalisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land Readjustment* di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.
3. Merumuskan skenario penataan permukiman kumuh dengan konsep *Land Readjustment*.

1.4 Ruang Lingkup

1.4.1 Ruang Lingkup Pembahasan

Ruang lingkup pembahasan dalam penelitian ini adalah analisis karakteristik permukiman kumuh, analisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land Readjustment* dan merumuskan skenario penataan permukiman dengan konsep *Land Readjustment* di Kelurahan Kedungcowek.

1.4.2 Ruang Lingkup Substansi

Dalam penelitian ini, teori yang digunakan yaitu:

1. Teori Permukiman Kumuh
2. Teori Permukiman Nelayan
3. Teori Konsep *Land Readjustment*
4. Studi Kasus Penataan Permukiman

1.4.3 Ruang Lingkup Wilayah

Ruang lingkup wilayah penelitian meliputi permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek RW II/RT 3. berdasarkan sintesa data dari tim Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) 2016 dan SK Walikota Surabaya 2015. Batas Administratif permukiman kumuh di Kelurahan KedungCowek yaitu :

Sebelah Utara	: Kelurahan Kedungcowek RW II/RT 02
Sebelah Timur	: Selat Madura
Sebelah Selatan	: Kelurahan Kenjeran
Sebelah Barat	: Kelurahan Tanah Kali Kedinding

1.5 Manfaat

1.5.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis yang didapatkan dari penelitian ini adalah sumbangsih ilmu mengenai skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek dengan konsep *land readjustment*.

1.5.2 Manfaat Praktis

Manfaat praktis yang didapatkan dari penelitian ini adalah masukan mengenai penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek dengan konsep *land readjustment* bagi pihak terkait yang ingin mengembangkan wilayah ini.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penyusunan tugas akhir dengan judul peningkatan kualitas permukiman kumuh menggunakan konsep *land readjustment* di Kelurahan Kedungcowek adalah :

Bab I Pendahuluan

Bab Pendahuluan berisi deskripsi singkat mengenai latar belakang penyusunan, rumusan masalah, tujuan penelitian, sasaran penelitian, ruang lingkup dan manfaat penelitian.

Bab II Kajian Pustaka

Bab Kajian Pustaka berisi paparan mengenai kajian teori dan metode yang digunakan dalam penyelesaian masalah penelitian dan teknik atau metode yang digunakan.

Bab III Metode Penelitian

Bab Metode Penelitian berisi paparan mengenai langkah-langkah yang akan dilaksanakan dalam penelitian, yaitu penetapan variabel penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis dan teknik penentuan sampel atau responden sehingga dapat merumuskan skenario penataan berdasarkan konsep yang digunakan.

BAB IV Hasil Dan Pembahasan

Bab hasil dan pembahasan berisi paparan mengenai gambaran umum wilayah studi berupa data-data yang nantinya akan digunakan dalam membantu analisis penelitian. Bab ini juga berisikan hasil analisis yang telah dilaksanakan untuk menjawab sasaran penelitian sehingga dapat dirumuskan arahan penataan berdasarkan konsep.

BAB V Kesimpulan Dan Rekomendasi

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, saran yang diberikan oleh penulis, serta rekomendasi untuk penataan permukiman kumuh nelayan.



Peta I.1. Orientasi Wilayah Studi
Sumber : Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

1.7 Kerangka Pemikiran



Gambar I.1. Diagram Kerangka Penelitian

Sumber : Hasil Analisis, 2018

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

BAB II KAJIAN PUSTAKA

2.1 Teori Permukiman Kumuh

2.1.1 Pengertian Permukiman

Perumahan didefinisikan sebagai kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang telah dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil pemenuhan rumah yang layak huni. Sedangkan permukiman didefinisikan sebagai bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan. Maka pada undang-undang ini, perumahan dan permukiman merupakan satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikann, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem peniayaan, serta peran masyarakat (UU No 1 tahun 2011). Permukiman juga merupakan bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Akil,2003).

2.1.2 Pengertian Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh adalah lingkungan yang ditempati memiliki kualitas yang tidak layak huni, memiliki ciri-ciri antara lain terletak pada lahan yang tidak sesuai dengan peruntukan/tata ruang, kepadatan bangunan uang sangat tinggi dengan terbatasnya lahan yang ada, rawan penyakit sosial dan penyakit lingkungan, serta kualitas bangunan yang

sangat rendah, tidak terlayani prasarana lingkungan yang memadai dan membahayakan keberlangsungan kehidupan dan penghidupan penghuninya (Budiharjo, 1997).

Permukiman kumuh merupakan sebuah kawasan dengan kondisi bangunan, lingkungan, prasarana dan sarana yang buruk dan tidak sesuai dengan standar yang berlaku. Standar tersebut adalah standar kebutuhan. Keadaan bangunan, persyaratan rumah sehat, kebutuhan sarana air bersih, sanitasi, maupun standar kelengkapan prasarana jalan, ruang terbuka dan fasilitas sosial lainnya (Suparlan, 2004)

2.1.3 Faktor Penyebab Timbulnya Permukiman Kumuh

Permukiman kumuh atau *slum* terjadi karena ketidakmampuan penduduk pada kawasan permukiman untuk merubah lingkungannya kearah yang lebih baik sehingga terjadi penurunan kualitas. Berkembangnya permukiman kumuh di perkotaan disebabkan oleh 2 faktor (Sadyohutomo, 2008), yaitu:

- a) Pertumbuhan penduduk kota yang tinggi, yang tidak diimbangi oleh tingkat pendapatan yang cukup karena lapangan pekerjaan yang terbatas serta persaingan yang ketat.
- b) Ketidaktanggapan Pemerintah kota dalam merencanakan dan membangun prasarana (terutama jalan) ada daerah perkembangan permukiman baru. Hal tersebut menyebabkan perilaku masyarakat yang secara swadaya membangun permukiman tanpa didasari dengan perencanaan tapak yang memadai dan akhirnya bentuk serta tata letak kavling tanah menjadi tidak teratur dan tidak dilengkapi dengan prasarana dasar permukiman.

Pertumbuhan permukiman kumuh juga dapat dipengaruhi oleh beberapa faktor (Doxiadis, 1968), yaitu :

a) *Growth Of Density* (pertambahan penduduk)

Dengan adanya pertambahan jumlah penduduk yaitu dari kelahiran dan adanya pertambahan jumlah keluarga maka akan membawa masalah baru. Secara manusiawi mereka ingin menempati rumah milik mereka sendiri. Dengan demikian semakin bertambahlah jumlah hunian yang ada di kawasan permukiman tersebut yang menyebabkan pertumbuhan perumahan permukiman.

b) *Urbanization* (Urbanisasi)

Dengan adanya daya tarik pusat kota maka akan menyebabkan arus migrasi desa ke kota maupun dari luar kota ke pusat kota. Kaum urbanisasi yang berkerja di pusat kota ataupun masyarakat yang membuka usaha di pusat kota, tentu saja memilih untuk tinggal di permukiman di sekitar pusat kota. Hal ini juga akan menyebabkan pertumbuhan perumahan permukiman di kawasan pusat kota.

2.1.4 Kriteria Permukiman Kumuh

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan, dijelaskan bahwa permukiman kumuh merupakan permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta prasarana dan sarana yang tidak memenuhi syarat. Adapun karakteristik permukiman kumuh berdasarkan undang-undang tersebut adalah sebagai berikut :

- a) Ketidakteraturan dan kepadatan bangunan yang tinggi
- b) Ketidaklengkapan sarana, prasarana dan utilitas umum
- c) Penurunan kualitas rumah, perumahan dan permukiman serta prasaranan, sarana, dan utilitas umum
- d) Pembangunan rumah, perumahan dan permukiman yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang

Ciri-ciri permukiman kumuh dapat ditinjau dari beberapa sudut pandang. Menurut Silas (1985), kriteria permukiman kumuh yaitu :

- a) Keadaan persil lahan atau rumah pada permukiman kumuh terpaksa dibawah standar, rata-rata 6 m² /orang. Sedangkan fasilitas kota secara langsung tidak terlayani karena tidak tersedia. Namun karena lokasinya dekat dengan permukiman yang ada, maka fasilitas lingkungan tersebut tak sulit mendapatkannya.
- b) Masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh mendapat manfaat pokok, yaitu dekat tempat mencari nafkah dan harga rumah juga murah, baik membeli atau menyewa.
- c) Manfaat permukiman disamping pertimbangan lapangan kerja dan harga murah adalah kesempatan mendapatkannya atau aksesibilitas tinggi. Hampir setiap penghuni dapat dengan mudah mendirikan bangunan rumah di daerah permukiman kumuh.

Kriteria permukiman kumuh yang akan dipakai juga untuk mengetahui faktor-faktor tingkat kekumuhan di lokasi studi didukung oleh data dari Kimpraswil (2002), yaitu :

- a) Kriteria berdasarkan lokasi, antara lain :
 - ✓ Status legalitas tanah adalah perbandingan jumlah rumah yang dibangun diatas lahan yang diperuntukkan bukan sebagai perumahan dan permukiman sesuai dengan rencana umum tata ruang (RUTR)
 - ✓ Frekuensi kebakaran adalah banyaknya kejadian kebakaran di permukiman, semakin sering terjadi kebakaran maka tingkat kerawanan bencana kebakaran pun tinggi diwilayah tersebut.

- b) Kriteria Kependudukan, antara lain :
- ✓ Tingkat kepadatan penduduk adalah perbandingan jumlah penduduk dengan luas wilayah dalam satuan hektar (ha) dalam batas administrasi tertentu
 - ✓ Rata-rata anggota rumah tangga adalah banyaknya rata-rata anggota keluarga pada setiap kepala keluarga
 - ✓ Jumlah KK per rumah adalah perbandingan antara jumlah KK pada suatu wilayah dengan jumlah bangunan rumah
- c) Kriteria berdasarkan kondisi bangunan antara lain :
- ✓ Tingkat kualitas bangunan
 - ✓ Tingkat kepadatan bangunan
 - ✓ Tingkat kesehatan dan kenyamanan bangunan
- d) Kriteria berdasarkan variabel kondisi prasarana dan sarana, antara lain :
- ✓ Tingkat pelayanan air bersih
 - ✓ Kondisi sanitasi lingkungan
 - ✓ Kondisi Persampahan
 - ✓ Kondisi Saluran air hujan
 - ✓ Kondisi Jalan
 - ✓ Keberadaaan Ruang Terbuka
- e) Kriteria berdasarkan kondisi ekonomi, antara lain :
- ✓ Tingkat pendapatan, kriteria yang digunakan adalah upah minimum kota. Pendapatan rendah dan beban pengeluaran yang besar membuat sumber daya masyarakat sangat lemah untuk merawat sarana dan prasarana lingkungan. Memburuknya kualitas lingkungan menjadi terlayani secara maksimal.
 - ✓ Tingkat pekerjaan, presentase besar KK bekerja disektor informal.

- ✓ Tingkat kerawanan keamanan ditunjukkan oleh banyaknya kejadian kriminalitas mempengaruhi kenyamanan bertempat tinggal.

Kriteria kualitas permukiman kumuh didasarkan pada beberapa indikator kawasan permukiman kumuh yang telah diadopsi dari buku panduan identifikasi kawasan kumuh yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya (2002) :

- a. Keteraturan Bangunan
>50% bangunan tidak memiliki keteraturan bangunan (KDB eksisting mendekati 100%)
- b. Kepadatan Bangunan
>250 unit/Ha (luas per unit \pm 24-30 m²)
- c. Kondisi Fisik Bangunan
>60% bangunan semipermanen (1/2 dinding bata, 1/2 material lain)
- d. Jalan Lingkungan
>50% kondisi permukaan jalan buruk/rusak
- e. Saluran Air Hujan (Drainase Lingkungan)
 - ✓ <60% kawasan terlayani saluran air hujan (drainase tersier/sekunder)
 - ✓ >60% jalan tidak dilengkapi saluran
 - ✓ >40% saluran tidak berfungsi dengan baik
 - ✓ >40% kawasan tergenang pada musim hujan
- f. Pembuangan Air Limbah
>50% rumah tidak memiliki jamban /septic-tank
- g. Penyediaan Air Bersih dan Air Minum
>40% kawasan tidak terlayani jaringan air minum
- h. Pengelolaan Sampah
>40% kawasan tidak terlayani oleh sistem pengelolaan persampahan (setiap RT ada sistem/pengangkutan sampah)

Tabel II.1 Hasil Kajian Pustaka Teori Permukiman Kumuh

Sumber	Indikator	Variabel			
Dirjen Cipta Karya (2002)	Fisik Bangunan	Keteraturan Bangunan			
		Kepadatan Bangunan			
		Kondisi Bangunan			
	Sarana Prasarana	Jalan			
		Drainase			
		Air Limbah			
		Air Bersih			
Sadyohutomo (2008)	Sosial Ekonomi	Tingkat Pendapatan			
	Sarana Prasarana	Jalan			
		Silas (1985)	Lahan	Luas Persil Lahan	
			Doxiadis (1968)	Sosial dan Ekonomi	Pertambahan penduduk
				Migrasi penduduk	
			Kimpraswil (2002)	Lahan	Kepemilikan Lahan
Kesesuaian Peruntukan					
Fisik Bangunan	Kepadatan Bangunan				
	Struktur Bangunan				
Sarana Prasarana	Sumber Air Bersih				
	Sanitasi				
	Persampahan				
	Jalan				
	Drainase				
	RTH				
Sosial dan Ekonomi	Kepadatan penduduk				
	Tingkat Pendapatan				

Sumber : Hasil Kajian Teori 2018

2.2 Teori Permukiman Nelayan

2.2.1 Permukiman Nelayan

Permukiman nelayan adalah lingkungan tempat tinggal yang sebagian besar penduduknya merupakan masyarakat yang memiliki mata pencaharian sebagai nelayan dan memiliki

akses dan keterikatan erat dengan kawasan perairan karena mempertimbangkan kedekatan dengan lokasi mencari nafkah, meskipun demikian sebagian aktivitas mereka juga masih terikat dengan daratan (Khadija, 2013). Perumahan nelayan merupakan kelompok rumah pada suatu kawasan, dengan luasan tertentu yang dihuni oleh masyarakat yang sebagian besar mempunyai mata pencaharian dengan menangkap ikan, minimal 60% dari jumlah penduduk yang tinggal di permukiman tersebut berprofesi sebagai nelayan (Dinas PU Cipta Karya, 2001).

2.2.2 Karakteristik Permukiman Nelayan

Karakteristik permukiman nelayan berdasarkan studi pengembangan penataan kawasan permukiman nelayan kota dan desa oleh Dinas PU Cipta Karya (2000) adalah :

1. Merupakan permukiman yang terdiri atas satuan-satuan perumahan, yang memiliki berbagai sarana dan prasarana yang mendukung kehidupan dan penghidupan penghuninya.
2. Lokasi geografis permukiman ini berdekatan atau berbatasan langsung dengan perairan, dan memiliki akses yang tinggi terhadap kawasan perairan.
3. Presentasi pekerjaan penduduk yang tinggal di permukiman ini adalah 60% merupakan nelayan dan pekerjaan lainnya yang terkait dengan pengolahan dan penjualan ikan.
4. Permukiman ini memiliki sarana dan prasarana yang mendukung kehidupan dan penghidupan penduduknya sebagai nelayan, khususnya dikaitkan dengan kegiatan-kegiatan eksplorasi dan pengolahan ikan.

Karakteristik permukiman nelayan dilihat dari sarana prasarannya ditinjau dari kondisi lingkungan permukiman nelayan dengan pola tertentu, dengan ada unsur utama yaitu:

1. Tempat Pelelangan Ikan (TPI)

Tempat Tempat pelelangan ikan (TPI) adalah tempat jual beli ikan dengan sistem lelang dimana terdapat kegiatan menimbang, menempatkan pada keranjang-keranjang dengan jenis-jenisnya atau digelar di lantai siap untuk dilelang, kemudian pelelangan lalu pengepakan dengan es untuk keranjang/peti ikan yang sudah beku. Lokasi TPI sebaiknya dekat dengan dermaga sehingga memudahkan pengangkutannya dari kapal-kapal. Kegiatan ini banyak menggunakan air, oleh karena itu sebaiknya dekat dengan air bersih kondisi saluran drainase di lokasi TPI harus baik agar air tidak tergenang sehingga tidak menimbulkan bau yang menyengat

2. Tambatan Perahu

Tempat penambatan perahu adalah tempat perahu-perahu bersandar / parkir sebelum dan sesudah bongkar muat ikan. Biasanya berdekatan dengan TPI. Fungsi tambatan perahu sebagai tempat untuk mengikat perahu saat berlabuh dan tempat penghubung antara dua tempat yang dipisahkan oleh laut, sungai maupun danau. Terdapat dua tipe tambatan perahu terdiri dari :

- a. Tambatan tepi, digunakan apabila dasar tepi sungai atau pantai cukup dalam, dibangun searah tepi sungai atau pantai.
- b. Tambatan dermaga, digunakan apabila dasar sungai atau pantai cukup landai sehingga dibangun menjalar ketengah.

3. Tempat Penjemuran Ikan

Tempat penjemuran ikan berfungsi untuk mengeringkan ikan sebagai proses pengawetan.

Adapun syarat-syarat tempat penjemuran ikan sebagai berikut :

- a. Tempat penjemuran ikan sebaiknya berupa lapangan terbuka atau terkena sinar matahari
- b. Wadah penjemuran ikan sebaiknya berlubang agar air dapat turun supaya cepat kering dan tidak berkarat.
- c. Tempat penjemuran ikan disuhakan bersih dengan membuat saluran pembuangan.
- d. Sebaiknya ada jaringan drainase supaya tidak ada air yang tergenang sehingga tidak menimbulkan bau.
- e. Lokasi penjemuran ikan sebaiknya mudah diawasi.

4. Gudang Penyimpanan

Tempat Gudang penyimpanan adalah tempat peralatan tangkap nelayan atau hasil olahan tangkapan nelayan disimpan. Lokasi gudang penyimpanan sebaiknya dekat dengan tempat permukiman nelayan agar dapat diawasi serta memudahkan pengangkutan peralatan tangkap dan hasil tangkapan nelayan.

Menurut Yulianti (2006), permukiman dibagi menjadi tipologi-tipologi berdasarkan program penataan dan pembinaan perumahan nelayan, diantaranya :

1. Kelompok permukiman nelayan yang terbelakang atau kritis, kondisi sosial, ekonomi masyarakat nelayan ini pada umumnya memiliki keadaan fisik rumah dan lingkungan yang tidak memenuhi syarat baik teknis maupun kesehatan, selain itu tingkat partisipasi masyarakat dalam pembangunan tergolong rendah bahkan tidak memungkinkan sama sekali.
2. Kelompok permukiman nelayan sedang atau dalam masa transisi dari segi kondisi sosial, ekonomi dan fisik

lingkungannya. Sumber daya manusia yang cukup baik menjadikan partisipasi dari masyarakat yang meningkat dari kelompok sebelumnya ditinjau dari segi tenaga, kemampuan finansial dan faktor lain.

3. Kelompok permukiman nelayan maju baik kondisi sosial, ekonomi dan fisik lingkungannya menjadikan kelompok ini menjadi yang paling berkembang dari pada yang lainnya. Namun tetap perlu adanya pengarahan dan pengendalian dalam perkembangannya, seperti prasarana lingkungan serta bangunan-bangunan baru yang akan muncul.

Tabel II.2 Hasil Kajian Pustaka Teori Permukiman Nelayan

Sumber	Indikator	Variabel
Dinas Cipta Karya (2000)	Sarana Dan Prasarana	Ketersediaan sarana dan prasarana permukiman nelayan
Yulianti (2006)	Sosial Ekonomi	Tingkat Mata Pencaharian

Sumber : Hasil Kajian Teori 2018

2.3 Sejarah dan Konsep *Land Readjustment*

2.3.1 Pengertian Konsep *Land Readjustment*

Konsep *land readjustment* ini diprakarsai oleh Presiden Amerika Serikat, yaitu George Washington untuk membangun Kota Washington pada tahun 1791. Konsep ini bermula ketika beliau membentuk suatu kesepakatan dengan para tuan tanah yang tanahnya akan dikembangkan. Sedangkan sebuah kerangka hukum yang berkaitan dengan *land readjustment* tersebut pertama kali diperkenalkan oleh Lex Addickes di Frankfurt-am-Main, Jerman, pada tahun 1902. Konsep *land readjustment* juga telah sukses diterapkan di Jepang tahun 1870 yang digunakan pada penyesuaian lahan untuk mengkonsolidasikan lahan pertanian yang terfragmentasi untuk perbaikan sirkulasi ruang jalan dan irigasi, sehingga dapat meningkatkan efisiensi agraria.

Sekarang metode ini banyak diterapkan di berbagai negara seperti Korea Selatan, Taiwan, Thailand dan sebagainya.

Land readjustment merupakan salah satu penataan lahan yang berbasis pada peningkatan nilai lahan itu sendiri. Maksudnya adalah lahan yang semula kurang dioptimalkan, kemudian diadakan penataan terhadap lahan tersebut agar dapat lebih bermanfaat. Penataan yang dilakukan tidak hanya terbatas pada penataan lahannya saja, melainkan beserta manajemen, aktivitas, dan bangunan yang berada di atas lahan itu. *Land readjustment* dapat dikelola secara bersama-sama atau dikelola secara sepihak oleh pihak swasta maupun pihak pemerintah. *Land readjustment* awalnya dilakukan terhadap lahan yang semula pertanian, namun seiring perkembangan konsep ini dapat di terapkan dalam beberapa kasus terkait pengembangan permukiman perkotaan (World Bank Group, 2017).

Metode yang digunakan dalam *Land Readjustment* ini adalah menata kembali batas-batas peruntukan lahan berdasarkan arahan zonasi dalam rencana tata ruang. Kemudian, dengan menyesuaikan batas-batas kepemilikan tanah, maka dapat diperoleh lahan yang dapat dikontribusikan untuk ruang publik atau prasarana kepentingan umum lainnya. Maka dari itu, prinsip dasar metode ini adalah :

- **Replotting (penyesuaian batas lahan)**

Teknik replotting adalah kemampuan dasar yang harus dimiliki dalam penyusunan neraca penatagunaan lahan, karena akan mengalokasikan peruntukan ruang untuk berbagai jenis aktivitas pemanfaatan ruang. Teknik replotting dalam metode *Land Readjustment* memperhatikan sepenuhnya kaidah-kaidah penataan ruang, khususnya aspek perubahan nilai lahan. Dalam teknik replotting ini dilakukan pengukuran batas luas lahan, penilaian lokasi serta aspek eksternalitasnya, penerapan standar dan model perencanaan, proporsi peruntukan lahan, serta arahan untuk penyediaan ruang publik.

- **Reshuffle (penyesuaian lokasi)**

Dalam teknik *replotting* selanjutnya dapat dirancang batas-batas kepemilikan tanah secara rapi dan bentuk-bentuk persil yang lebih teratur dengan menggunakan teknik *reshuffle*. Teknik *reshuffle* memiliki pengertian realokasi batas-batas kepemilikan dan bentuk persil berdasarkan perubahan nilai lahan secara berkeadilan. Perubahan nilai lahan ini disesuaikan dengan jenis-jenis peruntukan dalam pemanfaatan ruang, berdasarkan kondisi awal sebelum pelaksanaan program.

- **Contribution (kontribusi lahan)**

Adapun ketentuan dalam penentuan kontribusi pembagian lahan didasari atas:

- ✓ 30% dari total lahan digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan ruang publik lainnya.
- ✓ 10% dari total lahan digunakan untuk lahan cadangan yang nantinya bermanfaat untuk mengganti biaya relokasi sementara, rekonstruksi dan legalisasi.
- ✓ 60% dari total lahan dikembalikan kepada pemilik lahan.

Lahan kontribusi diperoleh dari tanah masyarakat, dan bila menggunakan metode *land readjustment*, maka 40% lahan tersebut dapat diperoleh melalui teknik *replotting* dan *reshuffle*. Kontribusi lahan dihitung secara proporsional sesuai dengan kondisi asal dan perubahan nilai lahan untuk setiap persil. Dengan demikian pemilik tanah tidak akan dirugikan walaupun telah mengkontribusikan sebagian lahannya, karena mendapatkan keuntungan dari peningkatan nilai lahannya.

2.3.2 Penelitian Mengenai *Land Readjustment*

2.3.2.1 Penelitian *Land Readjustment* di Jepang

Asal mula *Land Readjustment* (LR) di Jepang dimulai lebih dari 100 tahun yang lalu. Sistem pengelolaan lahan modern dan *Agricultural Land Consolidation* (ALC) didirikan pada akhir abad ke-19. ALC adalah metode pengembangan lahan pertanian dengan menata kembali lahan pertanian dan

mengembangkan saluran irigasi guna meningkatkan produktivitas pertanian. Seiring waktu metode ini berkembang dan diimplementasikan juga dalam penataan kawasan perkotaan yang padat. Selama periode 1920an sampai 1950an metode ini diimplementasikan pemerintah Jepang untuk memulihkan kota dari bencana gempa dan Perang Dunia II. Setelah berbagai penyempurnaan maka dibuatlah Undang-Undang mengenai metode LR pada tahun 1954. Setelah itu sudah banyak proyek-proyek pengembangan kota menggunakan cara ini. Meskipun jumlah proyek LR yang sedang berjalan telah menurun saat ini, LR telah memainkan peran yang sangat penting dalam pembangunan perkotaan di Jepang dengan mendukung berbagai tujuan pembangunan.

Di Jepang metode LR telah digunakan untuk mencapai beberapa tujuan pembangunan seperti :

- Pembangunan kota baru di daerah pinggiran
- Rekonstruksi kota pasca bencana
- Pengembangan pusat kota dan stasiun
- Perbaikan daerah pemukiman kayu yang padat
- Land Readjustment yang terintegrasi dengan pengembangan perkeretaapian
- Land Readjustment skala kecil untuk konsolidasi lahan di daerah perkotaan

Salah satu contoh penerapan *Land Readjustment* dalam pembangunan kota yaitu pada Kota Nagakute yang merupakan kota terbesar ketiga di Jepang. Penyusunan proyek LR ini dimulai sejak tahun 1990 dan rencana pelaksanaan disetujui pada tahun 1998. Sampai saat ini, sembilan proyek LR telah dilaksanakan secara bertahap. Total area proyek adalah 599 ha dengan konsep "People and Nature-friendly Town". Biaya proyek sebesar 20,8 miliar JPY (208 juta USD) ditutupi oleh subsidi pemerintah pusat, subsidi kota dan penjualan lahan cadangan. Penjualan lahan cadangan merupakan sumber keuangan utama yang

mencapai 67 persen dari total pendapatan. Sekitar 40 persen dari total luas lahan pribadi digunakan untuk fasilitas umum dan lahan cadangan melalui kontribusi lahan. Nilai lahan juga meningkat setelah adanya penataan kembali peruntukan lahan. Proyek ini selesai pada tahun 2015. Sebagai hasil dari LR kota ini menjadi kota layak huni ketiga di Jepang.

Tabel II.3 Distribusi Lahan Pada Konsep *Land Readjustment* di Jepang

Items	Original (Before Project)		Plan (After Project)	
	Area (m2)	Rate (%)	Area (m2)	Rate (%)
Public Facility Lands	38,790.59	3.95	311,336.15	31.72
Private Lands and non-administrative lands	863,887.15	87.99	567,148.57	57.76
Reserve Lands	-	-	103,332.01	10.52
Difference Between Registration And Measurement	79,168.99	8.06	-	-
TOTAL	981,864.73	100.00	981,864.73	100.00

Sumber : World Bank Group, 2018

Tabel II.4 Kenaikan Nilai Lahan Pada Konsep LR di Jepang

Total Land Value		Average Land Price	
Before Project (JPY)	After Project (JPY)	Before project (JPY/m2)	After Project (JPY/m2)
75,464,528,840	93,062,704,504	80,000	138,800

Sumber : World Bank Group, 2018

2.3.2.2 Penerapan Land Readjustment di Indonesia

Di Indonesia, konsep *land readjustment* telah diimplementasikan di beberapa proyek di daerah perkotaan dan pedesaan sejak tahun 1980an dalam bentuk konsolidasi lahan, konsep ini baru menjadi undang-undang pada tahun 1988 yang dikaji oleh Badan Pertanahan Negara (BPN). Konsolidasi lahan pertama diimplementasikan sebagai proyek percontohan di Renon (Denpasar, Bali) pada tahun 1982 seluas 77 hektar (ha). Konsolidasi lahan yang diprakarsai oleh pemerintah ini melibatkan 589 pemilik lahan dan didanai oleh anggaran negara. Proyek ini ditujukan untuk pembebasan lahan guna pengembangan kantor pemerintah provinsi di daerah pinggiran kota. Proyek percontohan ini dianggap berhasil meski ada beberapa masalah yang masih timbul sampai tahun 1990an. Saat proyek dimulai, harga lahan di daerah tersebut kurang dari Rp 500.000/100m². Pada 2015 harga tanahnya meingkat lebih dari Rp 800 juta/100m². Kawasan ini sekarang menjadi salah satu daerah yang paling mahal dan terencana di Denpasar. Keberhasilan proyek percontohan di Bali kemudian diikuti oleh proyek lain di berbagai provinsi.

Pada tahun 2001 telah ada inisiatif yang dilaksanakan di 27 Provinsi yang melibatkan lebih dari 100.000 pemilik lahan dan lebih dari 17.400 hektar lahan. Sedangkan baru-baru ini, proyek konsolidasi lahan telah dilaksanakan di Gampong Lambung Aceh dan Denpasar Barat. Konsolidasi lahan di Gampong Lambung Aceh bertujuan untuk memperbaiki dan membangun kembali daerah yang telah tersapu oleh tsunami tahun 2004, sedangkan konsolidasi lahan di Denpasar Barat bertujuan untuk penataan kembali pembangunan spasial di daerah yang terletak di Denpasar Barat terutama pada pembangunan jalur Teuku Umar Batu Belig Road (timur-barat) dan Western Ring Road (utara-selatan).

2.4 Sintesa Kajian Pustaka

Berdasarkan hasil kajian pustaka dari teori-teori terkait, didapatkan beberapa indikator dan variabel yang relevan dalam penelitian ini, sehingga dapat membantu dalam perumusan skenario penataan permukiman dengan konsep *land readjustment*.

2.4.1 Teori Permukiman Kumuh

Melalui kajian teori terkait permukiman kumuh, dapat diidentifikasi karakteristik permukiman kumuh. Dari kajian tersebut dapat disintesa variabel dan indikator yang digunakan dalam penelitian.

✓ Lahan

Awal dari kekumuhan suatu permukiman dapat dikarenakan legalitas kepemilikan lahan yang ditempati serta kesesuaian peruntukan lahan tersebut terhadap kebijakan pada rencana tata ruang kota. Dari sintesa teori yang ada status kepemilikan dan kesesuaian peruntukan tiap persil lahan menjadi variabel yang masuk dalam indikator permukiman kumuh.

✓ Fisik Bangunan

Karakteristik kekumuhan suatu permukiman dapat dilihat dari kondisi fisik bangunan yang ada. Variabel yang disintesa dari teori dan indikatornya seperti kondisi bangunan serta kepadatan bangunan.

✓ Sarana Prasarana

Karakteristik permukiman kumuh dapat dilihat dari ketersediaan sarana prasarana pendukung permukiman seperti air bersih, persampahan, sanitasi, drainase, ruang terbuka hijau dan jalan. Apabila aspek sarana prasarana tersebut tidak tercukupi maka timbullah dampak lain yang menyebabkan kualitas lingkungan menurun.

✓ Sosial Dan Ekonomi

Kondisi sosial ekonomi penduduk juga dapat berdampak pada kualitas lingkungan permukiman. Tingginya tingkat pertumbuhan penduduk serta arus urbanisasi yang pesat menyebabkan kepadatan penduduk di kawasan perkotaan. Dengan terbatasnya lapangan pekerjaan yang tersedia, upah yang tidak seberapa serta persaingan yang ketat semakin meningkatkan angka kemiskinan. Tingkat pendapatan yang rendah dari masyarakat akan menyebabkan munculnya kawasan permukiman kumuh.

2.4.2 Teori Permukiman Nelayan

Dari Kajian pustaka mengenai teori permukiman nelayan, didapatkan indikator yang sesuai untuk mengidentifikasi karakteristik permukiman nelayan dan digunakan dalam penelitian, yaitu :

✓ Sarana dan Prasarana

Karakteristik permukiman nelayan ditunjukkan dengan adanya sarana prasarana yang mendukung permukiman nelayan, seperti tempat penjemuran hasil tangkapan ikan, tempat menambatkan perahu, tempat penjualan ikan atau pelelangan ikan. Tidak tersedianya salah satu diantaranya maka dapat diidentifikasi bahwa permukiman nelayan tersebut belum layak. Variabel yang didapatkan dari teori dan indikator ini yaitu variabel sarana dan prasarana pendukung permukiman nelayan.

✓ Sosial dan Ekonomi

Karakteristik sosial dan ekonomi permukiman nelayan ditunjukkan dengan kondisi masyarakatnya 60% merupakan penduduk dengan pekerjaan sebagai nelayan. Dari teori dan indikator ini didapatkan variabel mengenai mata pencaharian.

2.4.3 Konsep *Land Readjustment*

Melalui sintesa teori mengenai konsep *land readjustment*, dapat disintesis indikator dan variabel yang digunakan dalam penelitian, yang sesuai dalam membantu merumuskan arah penataan permukiman dengan konsep *land readjustment*.

- ✓ Lahan
Metode yang digunakan dalam *land readjustment* ini ialah penataan kembali batas-batas peruntukan lahan berdasarkan arahan zonasi pada rencana tata ruang sehingga nilai lahan dapat meningkat. Maka lahan merupakan indikator penting yang menjadi pertimbangan dalam implementasi. Dari teori dan indikator terkait dapat disintesis beberapa variabel diantaranya status kepemilikan lahan, distribusi penggunaan lahan, tata letak bangunan dan luasan persil bangunan.
- ✓ Sarana Prasarana
Penerapan konsep *land readjustment* juga membutuhkan aspek pendukung sebagai upaya meningkatkan kualitas permukiman. Selain penataan lahan, ketersediaan sarana prasarana akan menaikkan nilai lahan wilayah. Dari teori dan indikator terkait dapat disintesis beberapa variabel sarana prasarana seperti persampahan, air bersih, sanitasi, drainase, ruang terbuka hijau dan jalan.

Dalam proses mensintesis teori mengenai konsep *land readjustment*, terdapat variabel pembiayaan yang juga penting. Namun karena ruang lingkup penelitian ini berfokus pada perencanaan fisik, maka variabel pembiayaan dan proses manajemen dalam penerapan metode *land readjustment* diabaikan.

Setelah semua proses sintesa didapatkanlah beberapa indikator dan variabel yang digunakan dalam penelitian untuk mencapai sasaran dalam penelitian ini yang sesuai dengan teori terkait. Berikut indikator dan variabel yang digunakan :

Tabel II.5 Variabel yang Digunakan dalam Penelitian

Indikator	Variabel	Penjelasan
Sarana Prasarana	Jalan	Kondisi perkerasan jalan, lebar jalan serta jalur sirkulasi
	Drainase	Kondisi saluran pembuangan air limbah
	Sanitasi	Pengolahan Air Limbah
	Air Bersih	Penyediaan kebutuhan air bersih/minum
	Persampahan	Ketersediaan sistem pengelolaan sampah
	Sarana Penunjang permukiman nelayan	Ketersediaan sarana pendukung permukiman nelayan (tempat penjemuran ikan, penjualan dan pelelangan ikan dan tempat penambatan perahu)
Sosial dan Ekonomi	Mata Pencaharian	Jenis mata pencaharian
Fisik Bangunan	Kepadatan Bangunan	Tingkat kepadatan bangunan permukiman
	Kondisi Bangunan	Keberadaan bangunan semi permanen
Lahan	Kepemilikan Lahan	Status legalitas lahan permukiman
	Kesesuaian Peruntukan	Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan
	Luas Persil Lahan	Luas persil masing-masing lahan

Sumber : Analisis Penulis, 2018

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan mengenai metode penelitian yang digunakan dalam merumuskan skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek Surabaya dengan konsep *Land Readjustment*. Hal-hal yang dibahas dalam bab ini meliputi : pendekatan penelitian, jenis penelitian, variabel penelitian, penentuan populasi dan sampel, metode pengumpulan data, penentuan stakeholder kunci, teknik analisis, dan tahapan penelitian.

3.1 Pendekatan Penelitian

Penelitian yang menghasilkan arahan terkait dengan skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek ini merupakan penelitian yang menggunakan pendekatan rasionalistik yakni pendekatan yang digunakan dengan jalan memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai dimensi dan hubungan interaktif antara instrumen dan tujuan penelitian yang kemudian akan diabstraksi ke dalam model konseptual terkait dengan hubungan keduanya (Bloom dalam Muhadjir, 2000).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deduktif dimana secara teoritik metode penelitian ini digunakan untuk mendapatkan konfirmasi berdasarkan hipotesis dan observasi yang telah dilakukan sebelumnya. Suatu hipotesis lahir dari sebuah teori, lalu hipotesis ini diuji dengan melakukan beberapa observasi. Hasil observasi ini akan dapat memberikan konfirmasi tentang sebuah teori yang semula dipakai untuk menghasilkan hipotesis. Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwa pada dasarnya metode penelitian deduktif merupakan satu metode penelitian untuk merumuskan sebuah konsep.

3.2 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian terapan dengan jenis penelitian *mixed method* yaitu kualitatif dan kuantitatif. Penelitian terapan menkankan pada aktivitas untuk menemukan kebenaran yang obyektif (Masyhuri dan Zainuddin, 2008). Kebenaran tersebut harus didukung dengan data empiris, baik yang bersifat konkret maupun abstrak yang nantinya ditransformasikan menjadi data yang konkret. Selain itu, penelitian terapan juga menggunakan teori-teori yang bersifat terpakai.

Penelitian terapan dengan jenis penelitian kualitatif secara teoritik tidak bersifat menguji hipotesis dari suatu teori melainkan mengeksplorasi suatu permasalahan yang sedang terjadi dengan memanfaatkan teori-teori yang telah ada. Selain itu data yang digunakan merupakan data yang telah ada, bukan merupakan data-data yang didapat secara eksperimental. Dengan menggunakan jenis metode studi kasus, penelitian ini akan mendapat banyak data detail mengenai penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek. Sedangkan pendekatan kuantitatif digunakan untuk menunjukkan hubungan antar variabel dengan metode statistik (Sarwono,2006).

3.3 Variabel Penelitian

Variabel penelitian merupakan instrumen penjelas dari faktor-faktor yang dihasilkan dari sintesa tinjauan pustaka. Dari faktor-faktor tersebut selanjutnya akan diturunkan lagi menjadi kumpulan variabel. Variabel memiliki sifat yang dapat diukur sehingga dapat bersifat kuantitatif maupun kualitatif. Variabel penelitian inilah yang akan menjadi gambaran awal dari proses penelitian. Berdasarkan hasil sintesa pada tinjauan pustaka, didapat beberapa indikator dan variabel yang sesuai untuk digunakan dalam penelitian ini.

Tabel III.1 Variabel Penelitian dan Definisi Operasional

Sasaran	Indikator	Variabel	Definisi Operasional
Menganalisis karakteristik permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek.	Sarana Prasarana	Jalan	Kondisi perkerasan jalan, lebar jalan serta jalur sirkulasi
		Drainase	Kondisi saluran pembuangan air limbah
		Sanitasi	Kondisi Pengolahan Air Limbah
		Air Bersih	Kualitas Penyediaan kebutuhan air bersih/minum
		Persampahan	Ketersediaan sistem pengelolaan sampah
		Sarana Penunjang permukiman nelayan	Ketersediaan sarana pendukung permukiman nelayan (tempat penjemuran ikan, penjualan dan pelelangan ikan dan tempat penambatan perahu)
	Sosial Dan Ekonomi	Mata Pencaharian	Jenis mata pencaharian
	Fisik Bangunan	Kepadatan Bangunan	Tingkat kepadatan bangunan permukiman
		Kondisi Bangunan	Keberadaan bangunan permanen, semi permanen, non permanen
	Lahan	Kepemilikan Lahan	Status legalitas lahan permukiman
		Kesesuaian Peruntukan	Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan
		Luas Persil Lahan	Luas persil masing-masing lahan

Menganalisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep <i>Land Readjusment</i> di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.	Sarana Prasarana	Sarpras Penunjang Permukiman nelayan	Ketersediaan sarana prasarana penunjang permukiman seperti kondisi saluran pembuangan air limbah, pengolahan Air Limbah, penyediaan kebutuhan air bersih/minum, ketersediaan sistem pengelolaan sampah dan sarana pendukung permukiman nelayan
	Sosial Dan Ekonomi	Mata Pencaharian	Jenis mata pencaharian
	Fisik Bangunan	Kepadatan Bangunan	Tingkat kepadatan bangunan permukiman
		Kondisi Bangunan	Kondisi bangunan terdiri dari permanen, semi permanen, dan non permanen
	Lahan	Kepemilikan Lahan	Status legalitas lahan permukiman
		Kesesuaian Peruntukan	Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan
		Luas Persil Lahan	Luas persil masing-masing lahan
Merumuskan skenario penataan permukiman kumuh dengan konsep <i>Land Readjusment</i>	Seusai Output Sasaran 1 dan 2	Seusai Output Sasaran 1 dan 2	Definisi Operasional dari sasaran 1 dan 2

Sumber : Analisis Penulis 2018

3.4 Populasi dan Sampel

3.4.1 Populasi

Populasi merupakan keseluruhan pengamatan yang menjadi perhatian kita. Populasi terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan ditarik kesimpulan. Dalam penelitian ini, populasi yang terlibat dalam penelitian terbagi menjadi pihak para ahli yang berpengaruh terhadap permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek dan seluruh masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.

3.4.2 Sampel

Sampel merupakan suatu himpunan bagian dari populasi. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik *sensus sampling/ sampling jenuh* dan *purposive sampling*. *Sensus Sampling* adalah teknik penentuan sampel apabila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel (Sugiyono, 2012). Hal ini dilakukan karena jumlah populasi relatif kecil, penelitian ini ingin membuat generalisasi dengan kesalahan yang sangat kecil. Istilah lain *sensus sampling* ialah *sampling jenuh*, dimana semua anggota populasi dijadikan sampel. Pengambilan responden dari masyarakat menggunakan metode *sensus sampling* merupakan seluruh masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.

Purposive sampling dilakukan dengan cara mengambil subjek bukan didasarkan atas strata, random atau daerah tetapi didasarkan atas adanya tujuan tertentu. Teknik ini biasanya dilakukan karena beberapa pertimbangan seperti alasan keterbatasan waktu, tenaga, dan dana sehingga tidak dapat mengambil sampel yang besar dan jauh (Arikunto, 2010). Langkah-langkah yang dilakukan untuk melakukan analisis stakeholder ialah sebagai berikut :

- 1) Mengidentifikasi stakeholder yang terlibat
- 2) Menganalisis kepentingan dan pengaruh stakeholder terhadap kebijakan, program atau project terkait.
- 3) Menilai dan menentukan tingkat kepentingan dan pengaruh dari masing-masing kelompok stakeholder.
- 4) Menentukan kelompok stakeholder kunci, yaitu kelompok yang memiliki tingkat kepentingan dan tingkat pengaruh paling tinggi.

Tabel III.2 Identifikasi Stakeholder yang terlibat

Stakeholder	Alasan
Kelompok /Pemerintah/Regulator	
Bappeko Surabaya	Melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah dalam bidang perencanaan pembangunan. Sehingga, Bappeko Surabaya mampu memberi pertimbangan dalam suatu perencanaan penataan permukiman kumuh
Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Surabaya	Dinas cipta karya dan tata ruang Kota Surabaya mempunyai tugas dan fungsi merumuskan kebijakan teknis di bidang tata kota dan permukiman, sehingga mampu memberi pertimbangan dalam suatu perencanaan penataan permukiman kumuh
Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya	Dinas pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya mempunyai tugas dan fungsi menyetujui izin membuka lahan, izin pemakaian tanah, bangunan dan rumah, berkaitan dengan lahan aset milik pemerintah, sehingga mampu memberi pertimbangan dalam suatu perencanaan permukiman, khususnya aspek lahan.
Dinas PU dan Bina Marga Kota Surabaya	Dinas yang mempunyai tugas dan fungsi untuk penyusunan kebijakan teknis di bidang pembangunan fisik dan infrastruktur permukiman, sehingga mampu memberi pertimbangan dalam perencanaan permukiman, khususnya dari segi infrastruktur.

Badan Pertanahan Nasional	Badan Pertanahan Nasional memiliki tugas dan fungsi dalam bidang penataan pertanahan sehingga mampu memberi pertimbangan dalam suatu perencanaan penataan permukiman kumuh.
Kelompok Akademisi	
Pakar Perumahan dan Permukiman	Kelompok bidang ahli perumahan dan permukiman disini memiliki tugas dan fungsi dalam memberikan sudut pandang keilmuan terkait penanganan masalah permukiman kumuh.
Kelompok Terdampak	
Aparat Kecamatan Dan Kelurahan Setempat	Pihak Kelurahan Dan Kecamatan merupakan stakeholder yang terlibat langsung dengan masyarakat setempat, sehingga mampu memberi informasi dan pertimbangan dalam penilitan ini.
Masyarakat penghuni lahan permukiman	Masyarakat yang bermukiman dilokasi studi tentunya mengerti dan memahami mengenai lingkungan tempat tinggalnya, sehingga mampu memberi informasi dan pertimbangan dalam penelitan ini.

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Setelah dilaksanakan proses identifikasi stakeholder yang terlibat, selanjutnya dilaksanakan pemetaan tingkat kepentingan dan tingkat pengaruh stakeholder dalam melaksanakan pembobotan. Skala yang digunakan dalam pembobotan adalah 1-5 dari kategori tidak berpengaruh atau tidak berkepentingan, hingga sangat berpengaruh, dan sangat berkepentingan. Proses analisis stakeholder dapat dilihat pada lampiran. Sedangkan kriteria dari stakheloder terpilih juga ada di Lampiran

Tabel III.3 Matriks Pemetaan Stakeholders

1-5	1-5		
		Pengaruh Rendah	Pengaruh Tinggi
	Kepentingan Rendah	Kelompok stakeholder prioritas paling rendah	Kelompok stakeholder yang bermanfaat untuk membantu merumuskan skenario dan menjembatani keputusan dan opini masyarakat
	Kepentingan Tinggi	Kelompok Stakeholder penting namun berpengaruh rendah	Kelompok stakeholder paling kritis

Sumber : UNCHS Habitat, 2001

Setelah dilakukan analisis stakeholder didapat kelompok stakeholder yang merupakan *critical player* atau disebut juga stakeholder kunci. Stakeholder kunci akan sangat berpengaruh dalam proses penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek. Berikut paparan stakeholder kunci yang digunakan dalam penelitian ini.

Tabel III.4 Kelompok Stakeholder Kunci

No	Stakeholder
1	Badan Perencanaan Pembangunan Kota Surabaya
2	Dinas Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya
3	Penghuni Lahan di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek

Sumber : Hasil Analisis, 2018

3.5 Metode Penelitian

3.5.1 Metode Pengumpulan Data

3.5.1.1 Data Primer

Pengumpulan data primer merupakan data yang menggambarkan kondisi faktual wilayah studi yang menjadi obyek penelitian. Teknik yang digunakan untuk mendapatkan data primer antara lain adalah menggunakan kuesioner, observasi lapangan dan wawancara. Jenis Observasi yang digunakan dalam pengambilan data penelitian ini ialah observasi non partisipan dimana observer tidak ikut di dalam kehidupan orang yang akan diobservasi. Di dalam hal ini observer berada di luar objek yang diamati atau hanya bertindak sebagai penonton saja. Observasi dilakukan untuk mengamati lokasi studi secara langsung terkait kondisi kekumuhannya. Untuk penyebaran kuesioner dilaksanakan untuk mengidentifikasi opini masyarakat terkait dengan permasalahan penelitian dan data terkait karakteristik permukiman kumuh. Selain itu, penyebaran kuesioner juga dilaksanakan untuk mengetahui kesepakatan masyarakat mengenai mekanisme implementasi konsep *Land Readjustment*. Wawancara juga dilakukan dengan menyusun daftar pertanyaan untuk memperoleh jawaban yang sifatnya terbuka sehingga dapat melengkapi informasi dan data yang dibutuhkan.

Tabel III.5 Survei Lapangan Dalam Perolehan Data Primer

Sasaran	Metode	Keterangan
Menganalisis karakteristik Permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek.	Kuesioner	Menyebarkan Kuesioner mengenai karakteristik permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek
	Observasi	Melakukan pengamatan mengenai kondisi permukiman kumuh

	Mapping	Melakukan mapping sebagai visualisasi hasil pendataan karakteristik permukiman kumuh
Menganalisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep <i>Land Readjusment</i> di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.	Kuesioner	Melakukan penyebaran kuesioner untuk mengidentifikasi faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep <i>Land Readjustment</i> kepada stakeholder kunci
Merumuskan skenario penataan permukiman kumuh dengan konsep <i>Land Readjusment</i>	Kuesioner	Menyebarkan kuesioner mengenai opini masyarakat dalam penerapan konsep <i>land readjustment</i> .
	Wawancara	Melakukan interview untuk mendapat informasi pendukung konsep <i>Land Readjustment</i>

Sumber : Analisis Penulis, 2018

3.5.1.2 Data Sekunder

Selain data primer yang didapat melalui pengambilan data langsung sesuai dengan kondisi faktual di lapangan, data sekunder juga diperlukan dengan mengumpulkan data dari instansi-instansi terkait. Selain itu juga dilaksanakan studi pustaka untuk mendapat data pendukung terutama kaitannya dengan penelitian sebelumnya.

Tabel III.6 Survei Instansi Dalam Perolehan Data Sekunder

Instansi	Dokumen	Jenis Data
<ul style="list-style-type: none"> • BPS Kota Surabaya • Kelurahan Kedungcowek 	<ul style="list-style-type: none"> • Kecamatan Dalam Angka • Monografi Kelurahan Kedungcowek 	Data kependudukan seperti jumlah penduduk, tingkat kepadatan penduduk, tingkat pendapatan, tingkat pendidikan, dll
<ul style="list-style-type: none"> • Bapekko Kota Surabaya • Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Surabaya 	<ul style="list-style-type: none"> • RDTRK UP Tambak Wedi 2010 • Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Kota Surabaya 2015 	<ul style="list-style-type: none"> • Data Penggunaan Lahan • Profil Kawasan Kumuh Kota Surabaya • Strategi pengembangan permukiman dan Infrastruktur Perkotaan (SPIPP) Kota Surabaya

Sumber : Analisis Penulis, 2018

3.5.2 Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini untuk menacapai tujuan dan sasaran dijelaskan pada tabel dibawah ini.

Tabel III.7 Metode analisis di tiap sasaran dalam penelitian

Sasaran	Alat Analisis	Input	Output
Menganalisis karakteristik Permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek.	<ul style="list-style-type: none"> • Statistik Deskriptif • Analisis Klaster 	<ul style="list-style-type: none"> • Jalan • Drainase • Sanitasi • Air Bersih • Persampahan • Sarana penunjang permukiman nelayan • Mata Pencaharian 	Pengelompokan permukiman permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek

		<ul style="list-style-type: none"> • Kepadatan Bangunan • Kondisi Bangunan • Luas Persil Lahan • Kepemilikan Lahan • Peruntukan Kesesuaian 	
Menganalisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep <i>Land Readjusment</i> di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.	<ul style="list-style-type: none"> • Analisis Scoring • Analisis theoritical descriptive 	<ul style="list-style-type: none"> • Ketersediaan Sarana Prasarana penunjang permukiman nelayan • Mata Pencaharian • Kepadatan Bangunan • Kondisi Bangunan • Luas persil lahan • Kepemilikan Lahan 	Faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep <i>land readjustment</i> di permukiman kumuh
Merumuskan skenario penataan permukiman kumuh dengan konsep <i>Land Readjusment</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Deskriptif Kuantitatif 	Hasil Analisis Sasaran 1 dan 2	Skema penataan permukiman kumuh dengan konsep <i>land readjustment</i>

Sumber : Analisis Penulis, 2018

A. Menganalisis karakteristik Permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek

Untuk mencapai sasaran metode analisis yang digunakan ialah analisis statistik deskriptif dan analisis kluster. Analisis deskriptif bertujuan untuk mendeskripsikan subjek penelitian berdasarkan data dari variabel yang diperoleh (Azwar, 1998). Hasil dari analisis statistik deskriptif ini disajikan dalam bentuk presentase, proporsi, atau frekuensi yang digambarkan melalui grafik atau diagram. Dengan adanya grafik dan diagram bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai deskripsi subjek menurut kategori-kategori nilai variabel. Pengumpulan data dilakukan melalui proses observasi lapangan mengenai kondisi faktual yang ada. Data lainnya juga diperoleh dari penyebaran kuesioner kepada masyarakat penghuni permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.

Setelah teridentifikasinya karakteristik permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek. Selanjutnya dilakukan analisis kluster, analisis ini bertujuan untuk pengelompokan berdasarkan kesamaan karakteristik yang dimiliki sehingga memudahkan dalam melakukan analisis selanjutnya. Pengelompokan kesamaan karakteristik persil lahan ini dilaksanakan menggunakan hasil perhitungan SPSS. Selain itu, dalam analisis ini juga dilaksanakan pemetaan. Pemetaan bertujuan untuk memudahkan dalam melakukan interpretasi. Adapun output dari analisis ini yaitu peta pembagian kluster permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek.

B. Menganalisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep Land Readjusment di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek

Dalam mencapai arahan ini dilakukan penyebaran kuesioner ke responden guna menskoring variabel-variabel yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land*

Readjustment di Permukiman Kumuh Kelurahan Kedungcowek. Responden dalam analisa ini merupakan hasil dari analisis stakeholder dengan teknik purposive sampling, dimana stakeholder terpilih telah mempunyai kapasitas untuk memberi informasi sesuai kebutuhan. Input data pada kuesioner sendiri dikonversikan dalam skala 1-3, yaitu :

Tabel III.8. Skala Pengukuran pada variabel

Skala Nilai	Pengertian Skala Nilai
1	Variabel tidak mempengaruhi
2	Variabel Netral
3	Variabel Mempengaruhi

Sumber : Rangkuti, 2002

Setelah mentabulasi dan menghitung hasil skoring masing-masing variabel berdasarkan kuesioner, selanjutnya nilai bobot variabel yang dihasilkan akan dijadikan faktor yang berpengaruh pada penerapan konsep *land readjustment* di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek. Proses diskusi variabel menjadi faktor dilakukakn dengan proses analisis *theoretical descriptive*. Analisis *theoretical descriptive* merupakan analisis yang dilaksanakan guna memberikan gambaran mengenai objek studi secara mendalam disertai dengan pembahasan yang disesuaikan dengan teori terkait (Redman-Maclaren, 2015).

C. Merumuskan skenario penataan permukiman kumuh dengan konsep *Land Readjusment* di Kelurahan Kedungcowek

Dari hasil analisis sasaran pertama yaitu berupa klaster permukiman kumuh dan hasil analisis skoring dari sasaran kedua, diketahui faktor-faktor apa yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land Readjustment* sehingga dapat dilakukan perumusan skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek dengan yang dilakukan dengan teknik analisis deskriptif kuantitatif. Analisis deskriptif

kuantitatif yaitu analisis yang dinyatakan dengan kata-kata dan kalimat menurut data pengambilan kesimpulan (Sugiyono,2009).

Dari faktor-faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land Readjustment* dapat diidentifikasi aspek apa saja yang akan dirumuskan dalam arahan penataan permukiman kumuh yang selanjutnya akan dilakukan penjarangan kesepakatan dengan pemilik lahan mengenai mekanisme implementasi konsep *Land Readjustment* sendiri. Proses penjarangan kesepakatan sendiri dilakukan dengan menyebarkan kuesioner mengenai pilihan-pilihan mekanisme implementasi konsep yang diterapkan. Dari kuesioner tersebut masyarakat pemilik lahan dapat memilih opsi yang diinginkan dalam penerapan konsep ini, diperkuat juga dengan hasil wawancara maka dapat dirumuskanlah penataan permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek menggunakan konsep *Land Readjustment*.

3.6 Tahapan Penelitian

Tahapan dari penelitian ini terdiri dari tahap penyusunan rumusan masalah penelitian, kajian pustaka, pengumpulan data, analisis, dan kesimpulan terhadap permasalahan terkait. Berikut penjelasan masing-masing dari tahapan penelitian tersebut :

1. Perumusan Masalah

Tahapan pertama dalam penelitian ini adalah penyusunan rumusan masalah. Perumusan masalah merupakan identifikasi permasalahan utama yang diangkat yaitu kekumuhan permukiman Kelurahan Kedungcowek.

2. Kajian Pustaka

Tahapan kedua dalam penelitian ini adalah kajian pustaka, tahapan ini dilakukan dengan mengumpulkan informasi yang relevan dengan permasalahan dan objek penelitian. Informasi yang diidentifikasi berupa teori-teori dan konsep-konsep bersumber dari beberapa literatur seperti jurnal, buku, dan penelitian yang telah dilaksanakan sebelumnya. Proses selanjutnya yaitu pengkajian teori yang ada disesuaikan dengan permasalahan, sehingga didapatkan landasan teori untuk penelitian.

3. Pengumpulan Data

Dalam sebuah penelitian, data menjadi input yang penting dimana kelengkapan dan keakuratan data akan mempengaruhi proses analisis dan hasil dari penelitian. Data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data untuk primer melalui wawancara dengan stakeholder terkait, penyebaran kuesioner dan observasi langsung ke wilayah studi. Data sekunder didapatkan melalui literatur dan instansi terkait.

4. Analisis

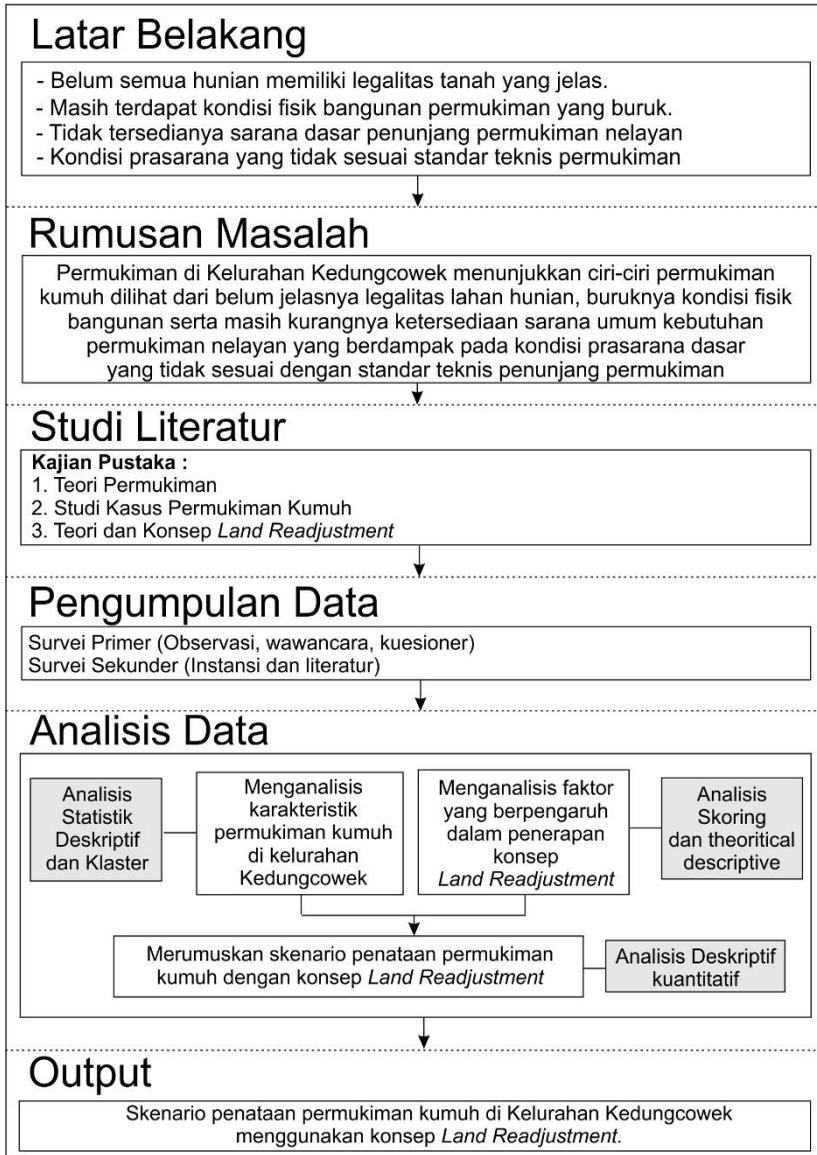
Analisis yang dilaksanakan dalam penelitian terdiri dari analisis statistik deskriptif dan kluster mapping, analisis skoring, dan analisis deskriptif.

a. Analisis Statistik Deskriptif dan Analisis kluster mapping

Analisis yang digunakan untuk mencapai sasaran pertama yaitu menganalisis karakteristik permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek dengan output berupa mapping tipologi berdasarkan kesamaan karakteristik .

- b. Analisis skoring dan analisis *theoretical descriptive*
Analisis yang digunakan untuk mengetahui faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land Readjustment* di permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek.
 - c. Analisis Deskriptif Kuantitatif
Analisis ini digunakan untuk mencapai sasaran ketiga yaitu perumusan skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek menggunakan konsep *Land Readjustment*.
5. Kesimpulan Dan Rekomendasi
Kesimpulan yang didapatkan setelah penelitian merupakan jawaban atas rumusan masalah yang telah dipaparkan sebelumnya. Selain itu, juga akan menghasilkan suatu arahan berupa skenario penataan permukiman kumuh di Kelurahan Kedungcowek menggunakan konsep *Land Readjustment*.

Adapun tahapan penelitian secara keseluruhan dapat dilihat pada gambar III.1.



Gambar III.1. Diagram Kerangka Tahapan Penelitian

Sumber : Hasil Analisis, 2018

BAB IV GAMBARAN UMUM

4.1 Gambaran Umum Permukiman

4.1.1 Orientasi Wilayah Studi

Fokus studi terdapat di permukiman daerah pesisir Kenjeran, Kelurahan Kedung Cowek, Kecamatan Bulak, Surabaya. Permukiman yang terletak di Surabaya Timur ini berbatasan langsung dengan selat Madura. Mayoritas penduduk di permukiman Kedungcowek ini bermata pencaharian sebagai nelayan. Penduduk permukiman Kedungcowek tersebut bertempat tinggal secara mengelompok. Luas wilayah permukiman kumuh tersebar di tiga gang pada RW 02, tepatnya di RT 03. Batas wilayah permukiman Kelurahan Kedungcowek adalah :

Sebelah Utara	: Kelurahan Kedungcowek RW 02/RT 02
Sebelah Timur	: Selat Madura
Sebelah Selatan	: Kelurahan Kenjeran
Sebelah Barat	: Kelurahan Tanah Kali Kedinding

Peta batas wilayah kumuh di Kelurahan Kedungcowek dapat dilihat pada gambar IV.1.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Peta IV.1. Batas Wilayah Studi
 Sumber : Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

4.1.2 Kondisi Fisik Wilayah

Kondisi fisik wilayah permukiman Kelurahan Kedungcowek berada di dataran rendah dengan ketinggian 1 meter di atas permukaan laut. Sedangkan untuk kondisi klimatologi, tidak berbeda dengan Kota Surabaya, yaitu kelembapan maksimum mencapai 98% di Bulan Mei, sedangkan kelembapan minimum sebesar 39% di Bulan September. Temperatur rata-rata yang tercatat sebesar 36°C (Mongrafi Kelurahan, 2014).

Kondisi geologi dan jenis tanah di permukiman Kelurahan Kedungcowek tergolong kedalam formasi kabuh. Formasi kabuh memiliki karakteristik kandungan batu pasir dan kerikil, berwarna kelabu tua, berbutir kasar, bestruktur perairan dan silang siur, konglomerat, terpilah buruk, kemas terbuka dan struktur lapisan bersusun, Orbitasi permukiman Kedungcowek yaitu 1 Km dari pusat Pemerintahan Kecamatan dan 15 Km dari pusat pemerintahan Kota (Kecamatan Bulak Dalam Angka, 2014)

Kondisi hidrogologi dilihat dengan kondisi kemiringan permukaan yang berbatasan dengan air laut di sebelah Timur pada umumnya araha lain jaringan saluran drainase mengalir dari barat ke timur dan bermuara ke laut. Tetapi elevasi permukiman Kelurahan Kedungcowek kadang lebih rendah dengan tinggi pasang air laut, akan dari itu terjadi genangan di beberapa titik. Sedangkan mata air di permukiman Kedungcowek ialah payau atau asin sehingga potensinya untuk digunakan rendah (RDTRK UP.Tambak Wedi, 2010).

4.1.3 Kondisi Sosial Kependudukan

Tingkat kepadatan penduduk ditinjau berdasarkan jumlah penduduk dalam satuan luas hektar. Dalam penelitian ini, tingkat kepadatan penduduk dapat diketahui dengan menggunakan jumlah penduduk dan luas permukiman yang ada pada kawasa penelitian. Berdasarkan SNI 03-1733-2004 tentang tata cara perencanaan lingkungan perumahan di

perkotaan tingkat kepadatan penduduk dapat dikategorikan dalam 4 klasifikasi yaitu :

- a) Rendah : <150 jiwa/Ha
- b) Sedang : 151-200 jiwa/Ha
- c) Tinggi : 201-400 jiwa/Ha
- d) Sangat Tinggi : >400 jiwa/Ha

Tabel IV.1 Tabel Analisa Kepadatan Penduduk

Jumlah Penduduk	Luas (Ha)	Kepadatan Penduduk (jiwa/Ha)	Kategori Kepadatan
352	0,67	525	Sangat Tinggi

Sumber : Hasil Analisis, 2018

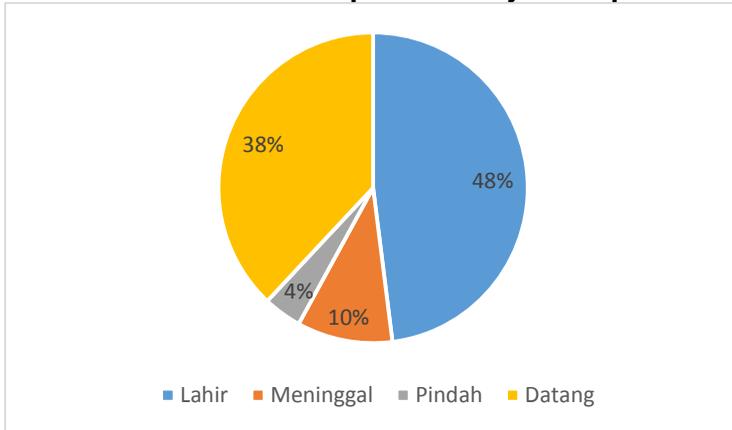
Berdasarkan pada tabel tersebut, bahwa permukiman kumuh yang berada di Kedungcowek termasuk dalam kategori tingkat kepadatan penduduk sangat tinggi.

Dalam merencanakan suatu lokasi, penting juga untuk mengidentifikasi struktur kependudukan yang ada pada wilayah studi. Angka Migrasi penduduk dapat dilihat dari jumlah penduduk yang masuk/datang dan pindah/keluar dari wilayah studi. Selain itu, perubahan jumlah penduduk juga dilihat dari kelahiran dan kematian.

Tabel IV.2 Perubahan Jumlah Penduduk

Perubahan Jumlah Penduduk	Jumlah Penduduk
Lahir	24
Meninggal	5
Pindah	2
Datang	19

Sumber : Monografi Kelurahan Kedungcowek 2014

Gambar IV.1 Grafik perubahan jumlah penduduk

Sumber : Monografi Kelurahan Kedungcowek 2014

4.2 Analisis Karakteristik Permukiman Kumuh

Analisis ini diawali dengan mengidentifikasi karakteristik permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek. Identifikasi karakteristik dilakukan dengan observasi lapangan dan kuisisioner ke masyarakat penghuni permukiman nelayan Kedungcowek. Selanjutnya dilaksanakan pengelompokkan persil-persil permukiman berdasarkan kesamaan karakteristik dari masing-masing persil menggunakan SPSS 17.0. Pengelompokkan persil permukiman dilihat dari karakteristik yaitu kondisi bangunan yang terdiri dari, bangunan permanen, semi permanen, dan non permanen, status kepemilikan lahan, luas persil lahan dan kondisi prasarana air bersih. Output dari analisis ini yaitu peta klaster permukiman nelayan berdasarkan kesamaan karakteristik.

4.2.1 Identifikasi Karakteristik Permukiman Kumuh

1. Kepemilikan Lahan

Kepemilikan lahan ditinjau berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 yang mengkategorikan tujuh kategori utama kepemilikan lahan yang terdiri dari hak milik, hak pakai, hak sewa, hak guna bangunan, hak guna usaha hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan. Tetapi dalam mengidentifikasi karakteristik permukiman nelayan berdasarkan kepemilikan lahan, ditemui persil yang berstatus petok D, bersertifikat hak milik (SHM), dan masih ada yang belum bersertifikat.

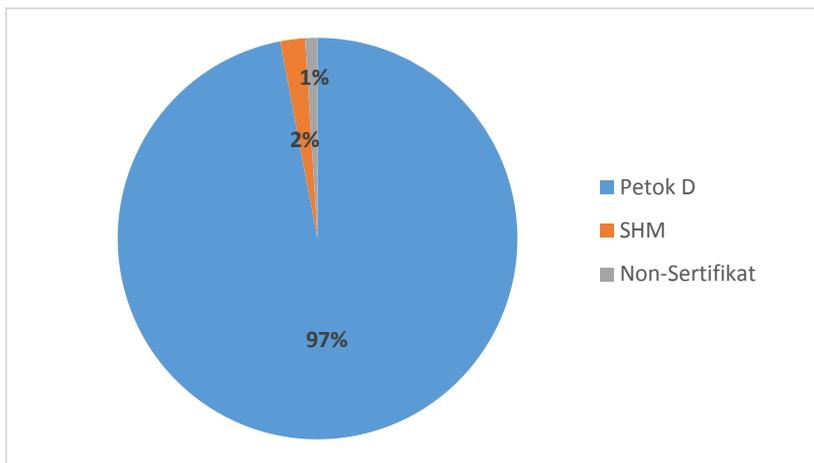
Hasil wawancara dengan masyarakat setempat bahwa lahan yang mereka tempati sekarang merupakan warisan dari leluhur serta ada beberapa yang menjadi tangan kedua setelah membelinya dari orang lain. Faktor finansial yang rendah menjadi hambatan bagi mereka untuk mengurus sertifikat hak milik (SHM). Adanya ketidakpastian hukum mengenai isu penggusuran daerah permukiman nelayan ini juga menjadikan masyarakat menjadi lebih enggan untuk mengurus sertifikat tersebut. Berdasarkan hasil kuesioner diidentifikasi bahwa sebanyak 85 persil merupakan lahan berstatus Petok D, sedangkan 2 persil memiliki sertifikat hak milik (SHM) dan 1 persil tidak memiliki sertifikat.

Tabel IV.3 Status Kepemilikan Lahan Permukiman kumuh Kedungcowek Berdasarkan Hasil Rekapitulasi

No	Status Kepemilikan Lahan	Jumlah Persil
1	Petok D	85
2	Sertifikat Hak Milik (SHM)	2
3	Tidak Bersertifikat	1

Sumber : Survei Primer, 2018

Gambar IV.2 Diagram Jumlah Status Kepemilikan Lahan permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek



Sumber : Survei Primer, 2018

2. Kondisi Fisik Bangunan

Jumlah rumah yang berada di RT 03 RW 02 yaitu 88 persil bangunan. Kondisi fisik bangunan permukiman nelayan Kedungcowek terdiri dari rumah permanen, semi permanen, dan non permanen, yang ditinjau dari peraturan Walikota Surabaya No. 62 Tahun 2006.

Tabel IV.4 Perbandingan Tingkat Kekuatan Bangunan

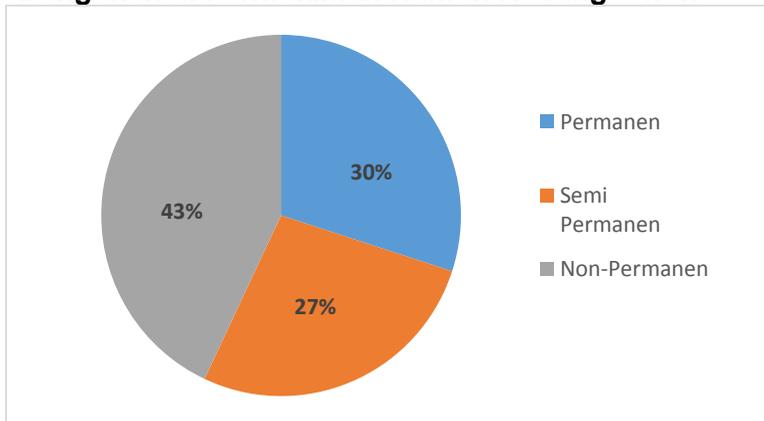
Aspek	Permanen	Semi Permanen	Non Permanen
Dinding	<ul style="list-style-type: none"> Pasangan Beton Bata Merah 	Setengah bagian dan atasnya terdiri dari triplek atau papan atau bahan sejenisnya	<ul style="list-style-type: none"> Triplek Papan Sesek/Gedek
Atap	<ul style="list-style-type: none"> Genting Beton 	<ul style="list-style-type: none"> Genting Biasa Seng 	<ul style="list-style-type: none"> Genting Biasa

	<ul style="list-style-type: none"> • Karang Pilang • Sirap 	<ul style="list-style-type: none"> • Eternit Gelombang 	<ul style="list-style-type: none"> • Seng Eternit Gelombang
Lantai	<ul style="list-style-type: none"> • Tegel • Teraso • Keramik • Marmer • Granit 	<ul style="list-style-type: none"> • Tegel • Plesteran Semen 	Tanah
Konstruksi	Memenuhi peraturan teknik bangunan	Memenuhi peraturan teknik bangunan	Tidak memenuhi peraturan teknik bangunan

Sumber : Peraturan Walikota Surabaya No. 62 Tahun 2006

Berdasarkan hasil rekapitulasi kuesioner, diidentifikasi bahwa dari 88 persil, sebanyak 27 persil (30%) merupakan bangunan permanen, 23 persil (27%) tergolong semi permanen dan 38 persil (43%) lainnya terindikasi bangunan non permanen. Perbandingan jenis rumah dapat dilihat pada diagram berikut :

Gambar IV.3 Diagram Perbandingan Kondisi Jenis Bangunan di Permukiman Kumuh Kedungcowek



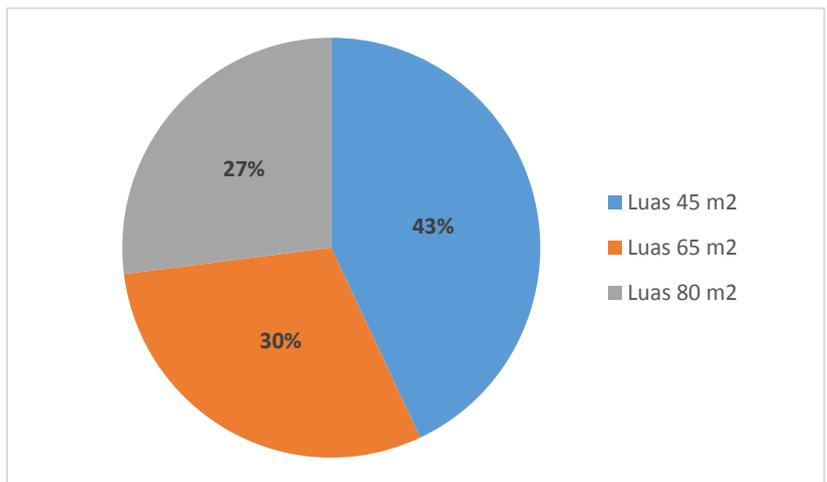
Sumber : Survei Primer, 2018

Dapat dilihat bahwa karakteristik jenis kondisi bangunan rumah di permukiman nelayan Kelurahan Kedungcowek tidak beda jauh antara bangunan permanen dan semi permanen, sedangkan untuk bangunan non-permanen masih tergolong banyak.

3. Luas Persil Lahan

Luas persil lahan di permukiman nelayan Kelurahan Kedungcowek bervariasi dari 45 m² hingga 80 m². Sebanyak 38 persil memiliki luas 45 m², 26 persil dengan luas 65 m², 24 persil lainnya dengan luas 80 m².

Gambar IV.4 Diagram Luas Persil Lahan di Permukiman Kumuh Kedungcowek



Sumber : Survei Primer, 2018

4. Mata Pencaharian Penduduk

Data mengenai mata pencaharian dapat dijadikan salah satu parameter ekonomi masyarakat. Selain itu, dalam penelitian ini data mata pencaharian digunakan untuk

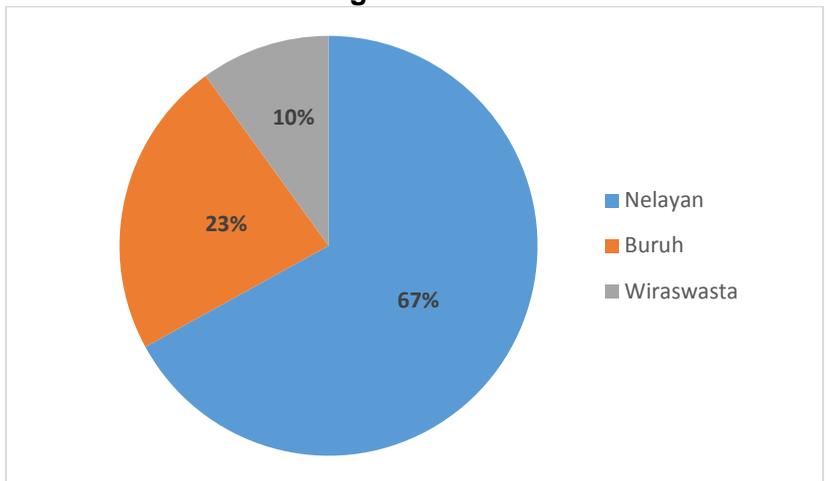
mengidentifikasi jumlah nelayan yang tinggal di Kelurahan Kedungcowek, berkaitan dengan penataan permukiman kumuh. Selain nelayan, pada permukiman Kedungcowek ini ditemukan penduduk dengan mata pencaharian buruh dan wiraswasta. Berikut jumlah perbandingannya :

Tabel IV.5 Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian di Permukiman Kumuh Kelurahan Kedungcowek

Mata Pencaharian	Jumlah KK
Nelayan	59
Buruh	20
Wiraswasta	9
Jumlah	88

Sumber : Survei Primer, 2018

Gambar IV.5 Diagram Jumlah penduduk berdasarkan Mata Pencaharian di Permukiman Kumuh Kedungcowek



Sumber : Survei Primer, 2018

5. Persampahan

Sistem pembuangan sampah di permukiman nelayan Kedungcowek sudah baik, hampir semua rumah sudah memiliki tempat sampah pribadi. Pengangkutan sampahnya pun rutin selama 2-3 hari sekali.



Gambar IV.6 Tempat Sampah

Sumber : Survei Primer, 2018

6. Drainase

Kondisi drainase di lingkungan permukiman Kedungcowek sudah cukup baik, dengan sistem drainase tertutup sudah mampu mengalirkan limbah air dengan baik menuju laut.



**Gambar IV.7
Drainase Tertutup**

*Sumber : Survei
Primer, 2018*

7. Sanitasi

Kebutuhan sanitasi di permukiman nelayan Kedungcowek sudah baik. Meskipun ada yang masih menggunakan sumur, namun mayoritas rumah penduduk sudah memiliki MCK pribadi. Bagi rumah yang belum memiliki MCK pribadi biasanya untuk memenuhi kebutuhan sanitasi mereka menggunakan fasilitas MCK umum yang berada di Balai RW atau pun menumpang di tetangga mereka.



Gambar IV.8 Balai RW

Sumber : Survei Primer, 2018

8. Air Bersih

Kebutuhan air bersih untuk masyarakat yang tinggal di permukiman nelayan Kedungcowek dipenuhi melalui sumber air PDAM dan sumur.

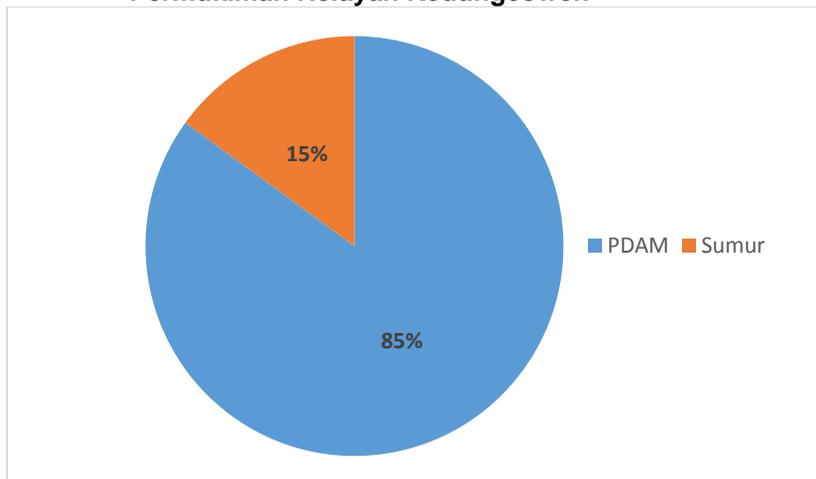
Tabel IV.6 Jumlah Rumah Penduduk Berdasarkan Ketersediaan sumber Air Bersih di Permukiman Kumuh Kedungcowek

Sumber Air Bersih	Jumlah Rumah
PDAM	74
Sumur	14

Sumber : Survei Primer, 2018

Berdasarkan hasil rekaputilasi kuesioner, diidentifikasi bahwa 74 rumah menggunakan air yang dari PDAM, sedangkan 14 rumah lainnya menggunakan air sumur.

Gambar IV.9 Diagram Jumlah Sumber Air Bersih di Permukiman Nelayan Kedungcowek



Sumber : Survei Primer, 2018

Permukiman nelayan Kedungcowek telah dilewati pipa PDAM, tetapi terdapat beberapa rumah yang memilih tidak memasang instalasi PDAM karena keterbatasan biaya. Dalam memenuhi kebutuhan mandi dan cuci, masyarakat mengandalkan air sumur. Air sumur di Kedungcowek kondisinya jernih, tidak berbau dan tidak berasa. Maka darinya masyarakat yang belum menggunakan PDAM merasa masih belum terdesak untuk berganti sumber air bersih ke PDAM.

9. Jalur Sirkulasi

Kondisi perkerasan jalan di lingkungan permukiman nelayan Kedungcowek seluruhnya merupakan perkerasan paving. Namun terkait lebar jalan terutama pada gang musholla dan gang 10 yang hanya sekitar 1,5-2 meter menyulitkan arus sirkulasi barang dan orang. Ditambah lagi adanya hambatan samping seperti terpakirnya motor

penduduk, penyimpanan barang-barang nelayan dan penjemuran ikan sehingga makin membuat sempit badan jalan.

Gambar IV.10 (a).Hambatan samping adanya barang-barang nelayan (b).Hambatan samping parkir motor penduduk pada bahu jalan



Sumber : Survei Primer, 2018

10. Sarana Penunjang Profesi Nelayan

Sarana penunjang profesi nelayan terdiri dari tambatan perahu, tempat pelelangan ikan, tempat penjemuran ikan dan tempat penyimpanan peralatan tangkap nelayan. Dari sarana yang disebutkan tadi, masih terdapat sarana dasar permukiman nelayan yang masih belum mencukupi kebutuhan nelayan. Di Surabaya sendiri tempat pelelangan ikan masih belum terbangun, hanya ada berupa pasar atau sentra ikan. Tempat pelelangan ikan di Surabaya sendiri masih dalam proses untuk penentuan titik lokasi pembangunan bersamaan dengan penentuan pangkalan pendaratan ikan (PPI). Belum adanya tempat pelelangan ikan berdampak pada distribusi penjualan hasil tangkapan nelayan yang harus melalui perantara pihak ketiga untuk menjual hasil tangkapan dan olahan ikan. Hal itu tentunya merugikan nelayan yang tidak memiliki akses langsung dalam menjual hasil tangkapan dan olahan ikan.

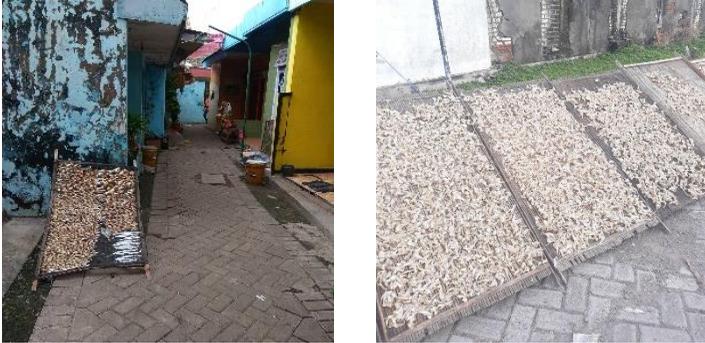
Sarana penunjang permukiman nelayan lain yang belum terpenuhi yaitu tempat penjemuran ikan, keterbatasan lahan kosong menjadi faktor utama mengapa nelayan akhirnya terpaksa menjemur hasil tangkapan ikannya di bahu jalan ataupun di atap rumah. Selain mengganggu arus sirkulasi jalan, dampak dari penjemuran ikan pada sembarang tempat yaitu bibit penyakit yang dapat timbul diakibatkan banyaknya alat pada sekitar lokasi penjemuran.

Selain hal diatas, sarana tempat penyimpanan peralatan tangkap nelayan juga belum memenuhi kebutuhan keseluruhan nelayan Kedungcowek, sarana umum tempat penyimpanan penyimpanan peralatan tangkap di Kelurahan Kedungcowek hanya terletak di balai RW, itupun tidak semua penyimpanan peralatan tangkap dapat tertampung akibat dari terbatasnya gudang penyimpanan. Hal itu menyebabkan nelayan biasa menyimpan peralatan tangkapnya di depan atau samping rumah dikarenakan keterbatasan ruang di dalam rumah nelayan tersebut. Selain menyimpan dekat dengan rumah, beberapa nelayan juga menaruh peralatan tangkapnya di sepanjang jalan dekat pinggir pantai. Hal itu tentunya menjadi masalah karena menyebabkan adanya hambatan samping pada jalan tersebut.



Gambar IV.11 (a) Peralatan tangkap nelayan di pinggir pantai
(b) Kondisi Gudang Penyimpanan

Sumber : Survei Primer, 2018



Gambar IV.12 Penjemuran Ikan Pada Bahu Jalan

Sumber : Survei Primer, 2018

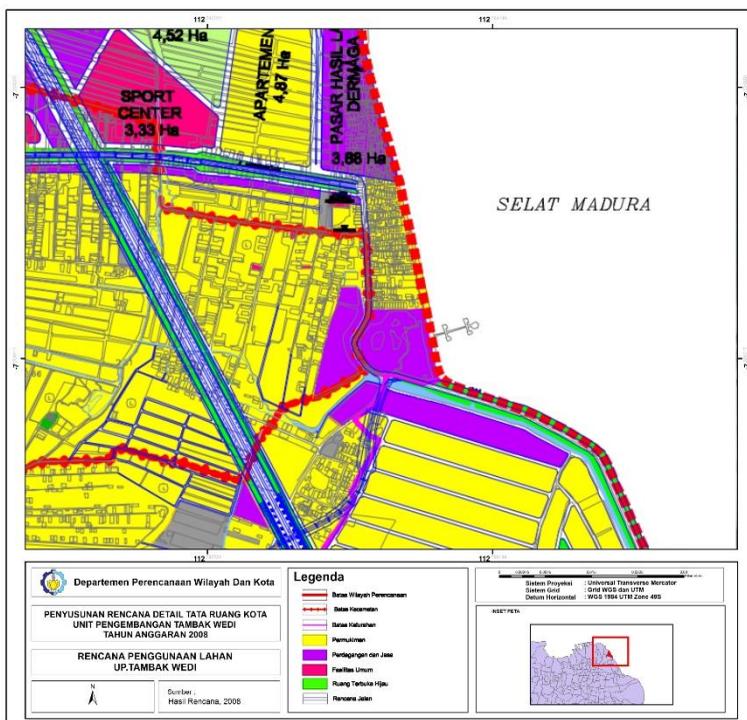
11. Kepadatan Bangunan

Standar yang digunakan untuk perbandingan luas kavling lahan terbangun dan terbuka yaitu 70% : 30%, yaitu 70% dari luas kavling untuk luas tutupan bangunan dan 30% untuk ruang terbuka/ruang terbuka hijau. Semakin rendah angka presentase luas tutupan lahan maka tingkat kepadatan area tersebut semakin rendah. Dengan luas total area lokasi permukiman nelayan Kedungcowek yaitu 0,67 ha. Lahan yang tertutup yaitu 5728 m² atau 87% dari total keseluruhan area sehingga hanya menyisakan 13% saja untuk ruang terbuka. Hal itu mengindikasikan bahwa lokasi tersebut termasuk area berkepadatan tinggi.

Selain itu dilihat dari standar kepadatan bangunan berdasarkan jumlah unit bangunan per hektarnya. Bila unit bangunan lebih dari 100 unit/ha, maka disimpulkan bahwa kepadatan bangunan di area tersebut tergolong tinggi, begitupun sebaliknya. Pada permukiman nelayan Kedungcowek kepadatan bangunan per unitnya yaitu 155 unit/ha. Hal itu semakin menguatkan indikasi bahwa lokasi permukiman ini tergolong berkepadatan tinggi.

12. Kesesuaian Peruntukan Lahan

Kesesuaian peruntukan lahan menjadi salah satu hal yang perlu diidentifikasi, dengan mengetahui peruntukan lahan pada dokumen rencana terkait maka nantinya dapat diketahui kesesuaian peruntukan lahan eksisting dengan peruntukan lahan rencana. Dalam dokumen RDTRK UP Tambak Wedi, daerah permukiman nelayan Kelurahan Kedungcowek pada lokasi studi direncanakan untuk peruntukan permukiman. Sehingga status hukum terkait fungsi peruntukan sudah sesuai.



Gambar IV.13. Peta Rencana Penggunaan Lahan RDTRK UP Tambak Wedi

Sumber : Survei Sekunder, 2018

4.2.2 Pemetaan Karakteristik Permukiman Kumuh

Selanjutnya dilakukan pengelompokan permukiman nelayan Kedungcowek berdasarkan kesamaan karakteristik. Dalam pemetaan ini beberapa variabel hanya diidentifikasi dan tidak dimasukkan dalam proses analisis cluster dikarenakan pada kondisi eksisting memiliki kondisi yang sama. Berdasarkan hasil identifikasi karakteristik masing-masing persil lahan di permukiman nelayan Kedungcowek, variabel yang digunakan dalam pemetaan yaitu karakteristik luas persil lahan, status kepemilikan lahan, kondisi bangunan dan ketersediaan sumber air bersih. Berdasarkan hasil analisis menggunakan SPSS pengelompokan terdiri dari dua klaster. Berikut anggota per klaster berdasarkan hasil SPSS.

Tabel IV.7 Karakteristik Masing-Masing Klaster Permukiman Kumuh Kelurahan Kedungcowek

No	Karakteristik	Klaster 1	Klaster 2
1	Luas Persil Lahan	45 m ²	65 m ² dan 80 m ²
2	Status Kepemilikan Lahan	Petok D atau belum jelas	Petok D atau SHM
3	Kondisi Bangunan	Non Permanen	Permanen dan Semi Permanen
4	Prasarana Air Bersih	Sumur atau PDAM	PDAM
5	Prasana Jalan	Buruk	Buruk
6	Sarana Penunjang Permukiman Nelayan	Belum Memenuhi	Belum Memenuhi
7	Kepadatan Bangunan	Kepadatan Tinggi	Kepadatan Tinggi

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Tabel IV.8 Anggota Klaster Permukiman Kumuh

Klaster 1		Klaster 2	
Gang	Nomor	Gang	Nomor
Gang 10 Kiri	1-17, 19-20	Haji Ulum	1-16
Gang 10 Kanan	13-15	Gang 10 kiri	18
Gang Musholla kiri	1-8, 10, 16-17	Gang 10 Kanan	1-13, 16, 18

Gang kanan	Musholla	1,2, 5-7	Gang kiri	Musholla	9, 11-15, 18,19
			Gang kanan	Musholla	3,4, 8-15

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Untuk lebih jelasnya mengenai hasil identifikasi karakteristik masing-masing persil dapat dilihat pada lampiran. Berikut dibawah deksripsi dari masing-masing klaster.

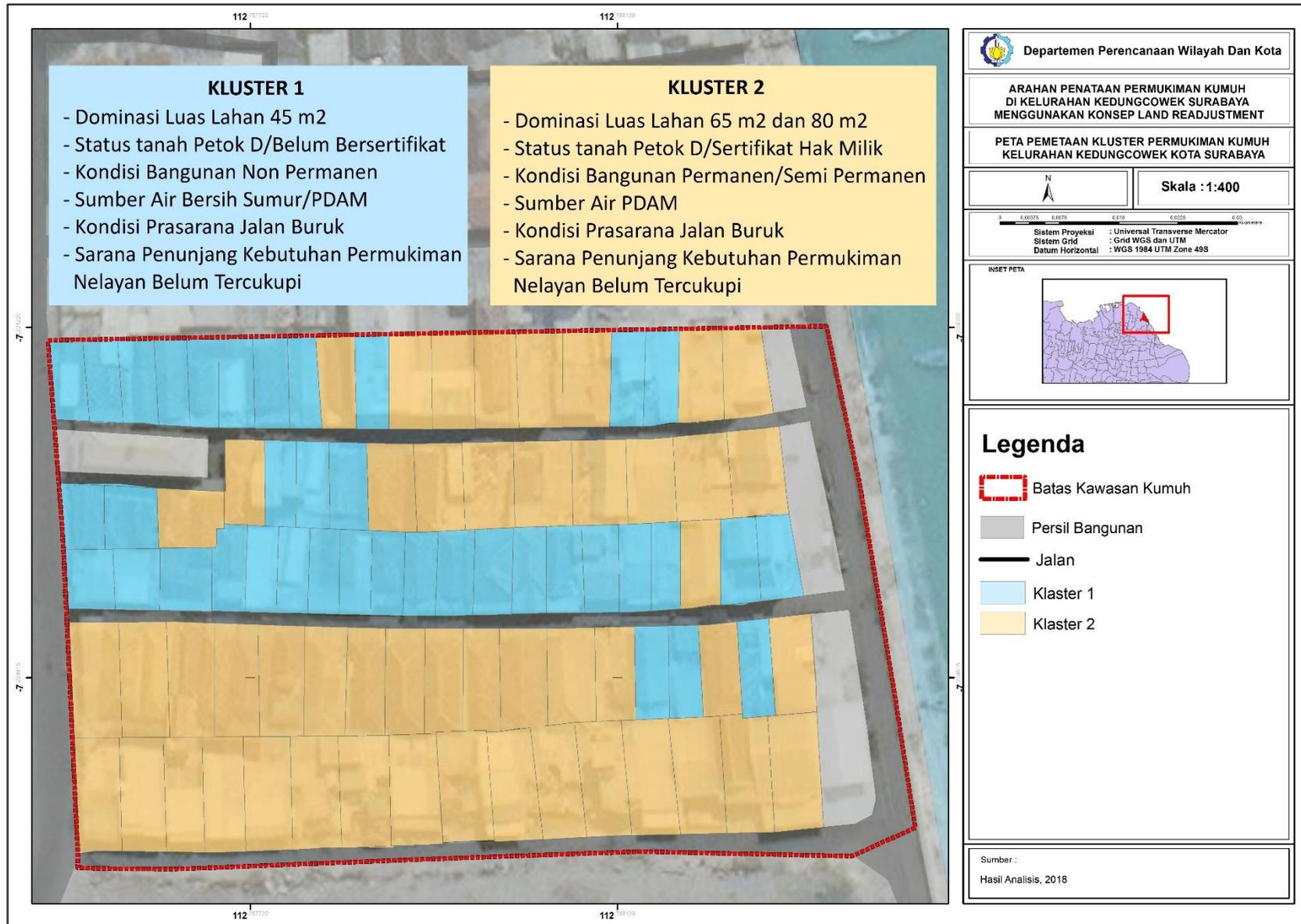
1. Klaster 1

Pada klaster ini karakteristik kondisi bangunan didominasi bangunan non permanen dengan kontruksi bangunan beratap seng, berdinding papan dan berlantai semen atau tanah. Mayoritas penduduk di klaster 1 menempati lahan dengan status kepemilikan petok D, namun masih ada juga rumah yang belum bersertifikat. Luas persil lahan di klaster ini didominasi lahan persil seluas 45m². Kondisi prasarana dasar seperti sanitasi, drainase sudah cukup baik namun untuk penyediaan sumber air bersih masih ada yang menggunakan sumur karena ketidakmampuan memasang sambungan PDAM. Bahkan masih ada yang belum mempunyai MCK pribadi.

2. Klaster 2

Klaster ini memiliki luas persil lahan pada 65 m² dan 80m². Kondisi prasarana dasarnya pun tergolong baik, dilihat dari darinase, sanitasi, persampahan, dan sumber air bersih yang sudah tersambung dengan PDAM secara merata. Karakteristik kondisi bangunan sendiri di dominasi bangunan permanen dengan kontruksi bangunan beratap genteng atau sebagian seng, berdinding batu bata, dan berlantai keramik. Untuk status kepemilikan lahannya didominasi dengan Petok D namun ada juga yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM). Mata pencaharian penduduk sendiri mayoritas bekerja sebagai nelayan.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Peta IV.2 Pemetaan Klaster Permukiman Kumuh Kedungcowek
 Sumber : Hasil Analisis, 2018

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

4.3 Analisis Faktor-faktor yang Berpengaruh Dalam Penerapan *Land Readjustment*

Dalam menganalisis faktor-faktor diawali dengan menskoring variabel-variabel terpilih dalam kajian pustaka yang berpengaruh dalam penelitian. Variabel-variabel yang digunakan yaitu ketersediaan prasarana penunjang permukiman, ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan, mata pencaharian, kondisi bangunan permukiman, tingkat kepadatan bangunan permukiman, status kepemilikan lahan permukiman, kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan dan luas persil lahan.

Analisis yang dilaksanakan berdasarkan hasil kuisisioner dimana variabel-variabel yang ada dibobotkan. Berikut adalah tabel hasil rekapitulasi dan persentase nilai variabel yang dianggap berpengaruh oleh para stakeholder.

Tabel IV.9 Hasil Skoring Variabel yang Berpengaruh dalam Penerapan Konsep *Land Readjustment*

Variabel	Tingkat Pengaruh			Total	Modus
	1	2	3		
Ketersediaan prasarana penunjang permukiman	0	2	1	3	2
	0%	67%	33%	100%	
Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan	0	1	2	3	3
	0%	33%	67%	100%	
Mata Pencaharian Penduduk	2	0	1	3	1
	67%	0%	33%	100%	
Kondisi bangunan permukiman	0	2	1	3	2
	0%	67%	33%	100%	
Tingkat Kepadatan bangunan permukiman	0	1	2	3	3
	0%	33%	67%	100%	
Status kepemilikan lahan permukiman	0	0	3	3	3
	0%	0%	100%	100%	
Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana peuntukan	0	1	2	3	3
	0%	33%	67%	100%	
Luas Persil Lahan	0	0	3	3	3
	0%	0%	100%	100%	

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Dari tabel IV.9 dapat dilihat bahwa terdapat beberapa variabel dengan skor 3 yang paling sering muncul, variabel

tersebut merupakan variabel yang memiliki pengaruh terhadap perumusan arahan penataan permukiman kumuh dengan konsep *land readjustment* di Kedungcowek. Untuk lebih jelasnya perhitungan skoring dapat dilihat pada lampiran.

Variabel-variabel yang berpengaruh berdasarkan hasil berdasarkan hasil skoring yaitu ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan, tingkat kepadatan bangunan permukiman, status kepemilikan lahan permukiman, kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan dan luas persil lahan. Selanjutnya variabel-variabel tersebut akan dirumuskan menjadi faktor-faktor. Perumusan variabel menjadi faktor menggunakan teknik analisis *theoretical descriptive*, berdasarkan kondisi eksisting, kajian pustaka dan hasil wawancara dengan stakeholder.

**Tabel IV.10 Perumusan Faktor yang Berpengaruh
Dalam Penerapan Konsep *Land Readjustment***

Variabel	Kondisi Eksisting	Kajian Pustaka dan Stakeholder	Faktor
Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan	<p>Kurangnya ketersediaan lahan untuk penjemuran ikan sehingga membuat nelayan terpaksa menjemur hasil tangkapan ikannya di bahu jalan ataupun di atap rumah.</p> <p>Sarana tempat penyimpanan peralatan tangkap juga belum memenuhi kebutuhan akibat keterbatasan lahan untuk gudang penyimpanan sehingga nelayan biasa menyimpan peralatan tangkap di depan atau samping rumah serta di sepanjang jalan dekat pinggir pantai dikarenakan keterbatasan ruang di dalam rumah nelayan tersebut.</p> <p>Belum terbangunnya tempat pelelangan ikan yang berdampak pada distribusi penjualan hasil tangkapan yang harus melalui perantara pihak ketiga untuk menjual hasil tangkapan dan olahan ikan yang tentunya merugikan bagi nelayan.</p>	<p>Karakteristik permukiman nelayan dilihat dari sarana penunjang yaitu dengan adanya unsur utama seperti tempat pelelangan ikan (TPI), tempat tambatan perahu, gudang penyimpanan dan tempat penjemuran ikan.</p> <p>(Dinas PU Cipta Karya, 2000)</p>	<p>Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan sangat penting mengingat mayoritas mata pencaharian di permukiman kedungcowek yaitu nelayan, melihat kondisi sarana penunjang untuk permukiman nelayan seperti tempat pelelangan ikan, penjemuran ikan dan gudang penyimpanan alat tangkap nelayan yang masih belum tersedia maka dari itu dalam penerapan konsep <i>land readjustment</i> faktor sarana ini menjadi pertimbangan</p>
Tingkat Kepadatan bangunan permukiman	<p>Kepadatan bangunan yang teridentifikasi yaitu 155 unit/ha. Mengindikasikan bahwa lokasi permukiman ini tergolong kepadatan tinggi.</p>	<p>Ciri-ciri daerah permukiman kumuh yaitu kepadatan bangunan > 110 bangunan/Ha (Ditjen Bangda Depdagri, 2008)</p>	<p>Kepadatan bangunan yang tinggi pada lokasi permukiman menyebabkan terganggunya arus sirkulasi maupun susahnya penyediaan akses sarana prasarana permukiman sehingga kepadatan bangunan pada penerapan <i>land readjustment</i> menjadi salah satu faktor yang berpengaruh</p>

Status kepemilikan lahan permukiman	Status kepemilikan lahan didominasi oleh Petok D (97%), sedangkan sisanya ada yang sudah berstatus sertifikat hak milik (SHM) dan ada juga yang tidak bersertifikat.	Salah satu prasyarat untuk penanganan dengan konsep <i>Land Readjustment</i> yaitu peningkatan status kepemilikan lahan (Responden Bappekko)	Sebelum dilaksanakan penataan lahan, terlebih dahulu harus diidentifikasi status kepemilikan lahan sehingga dalam penerapan konsep <i>land readjustment</i> nantinya dapat terimplementasikan dengan prinsip saling menguntungkan. Maka dari itu penerapan konsep <i>Land Readjustment</i> berkaitan dengan status kepemilikan lahan di lokasi studi.
Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan	Pemanfaatan lahan pada area studi didominasi sebagai area permukiman.	Berdasarkan dokumen rencana zona kawasan ini memang diperuntukkan untuk permukiman (RDTRK UP Tambak Wedi)	Pada lokasi studi mayoritas pemanfaatan lahan kegiatan digunakan sebagai area permukiman, hal ini sejalan dengan dokumen rencana terkait. Kesesuaian kegiatan berdasarkan arahan zonasi menjadi faktor penting penerapan konsep <i>land readjustment</i> mengingat pengaruhnya terhadap legalitas lahan serta perizinan dalam pembangunan
Luas Persil Lahan	Luas persil lahan di permukiman nelayan Kelurahan Kedungcowek bervariasi dari 45 m ² hingga 80 m ² .	Luas persil lahan menjadi pertimbangan dalam menata kembali batas-batas peruntukan lahan. Dengan menyesuaikan batas-batas kepemilikan lahan, maka dapat diperoleh persentase lahan yang berkontribusi untuk kepentingan umum lainnya. (World Bank, 2017)	Dalam penerapan konsep <i>land readjustment</i> , salah satu hal yang dipertimbangkan yaitu pembagian luas lahan, maka dari itu harus diidentifikasi terlebih dahulu luas masing-masing persil lahan. Dengan luas persil lahan yang bervariasi, maka luas persil lahan menjadi faktor yang berpengaruh dalam implementasi <i>land readjustment</i>

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Faktor-faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *land readjustment* di permukiman nelayan Kelurahan Kedungcowek yaitu :

a. Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan

Faktor ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan mempunyai pengaruh dalam penerapan konsep *land readjustment*, dimana nantinya akan dialokasikan lahan untuk sarana tempat penjemuran ikan serta gudang penyimpanan hasil tangkapan dan olahan ikan. Belum tersedianya sarana penjemuran ikan di permukiman Kedungcowek dikarenakan keterbatasan lahan yang ada sehingga masyarakat nelayan menjemur ikan di pinggir jalan atau diatas rumah. Hal itu tentunya mengganggu kenyamanan umum seperti terganggunya arus sirkulasi akibat penyempitan badan jalan, selain itu bau dan adanya lalat yang dapat menyebabkan bibit penyakit. Selain itu sarana tempat penyimpanan peralatan tangkap nelayan yang belum memenuhi kebutuhan akibat keterbatasan lahan untuk gudang penyimpanan menyebabkan nelayan biasa menyimpan peralatan tangkap di depan atau samping rumah serta di sepanjang jalan dekat pinggir pantai. Maka dari itu perlunya alokasi lahan khusus sebagai tempat penjemuran ikan serta gudang penyimpanan peralatan tangkap nelayan.

b. Tingkat Kepadatan bangunan permukiman

Kepadatan bangunan yang tergolong tinggi pada permukiman kumuh Kedungcowek menyebabkan terganggunya arus sirkulasi maupun susahnya penyediaan akses sarana prasarana permukiman. Adapun semakin rendah kepadatan bangunan pada suatu area akan semakin meningkatkan nilai lahan dari

daerah tersebut. Sehingga kepadatan bangunan pada penerapan *land readjustment* menjadi salah satu faktor yang berpengaruh.

c. Status kepemilikan lahan permukiman

Faktor kepemilikan lahan menjadi pertimbangan dalam penerapan konsep *land readjustment* dimana nantinya akan adanya peningkatan status lahan yang semula masih petok D atau belum tersertifikasi akan berstatus Sertifikat Hak Milik (SHM), sehingga masyarakat penghuni permukiman kumuh Kedungcowek semua telah memiliki kejelasan mengenai status kepemilikan tanah yang mereka huni.

d. Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan

Kesesuaian antara pemanfaatan lahan eksisting dengan rencana zonasi pada dokumen perencanaan menjadi faktor yang berpengaruh pada penerapan konsep *land readjustment*, Kelurahan Kedungcowek yang mayoritas pemanfaatannya sebagai area permukiman sudah sesuai dengan apa yang tertuang pada dokumen rencana RDTRK UP Tambak Wedi. Dengan adanya kesesuaian peruntukan maka status lahan masyarakat permukiman Kedungcowek memiliki legalitas yang kuat untuk menjadikan lahan yang mereka punya bebas dari isu pengurusan.

e. Luas Persil Lahan

Dalam penerapan konsep *land readjustment*, hal yang perlu dipertimbangkan yaitu persentase pembagian lahan yang akan dikontribusikan oleh pemilik lahan pada tiap persil lahannya, maka dari itu

harus diidentifikasi terlebih dahulu luas masing-masing batas persil lahan. Dengan kondisi permukiman dengan luas persil lahan yang bervariasi antara 45m²-80m², berdasarkan studi literatur maka mekanisme pembagian lahan berupa 30% dari total lahan untuk ruang publik seperti kebutuhan infrastruktur penunjang permukiman nelayan, 10% lahan sebagai lahan cadangan untuk menutupi biaya relokasi sementara, rekonstruksi dan sertifikasi, sedangkan sisa 60% dari total lahan dikembalikan ke pemilik lahan. Persentase kontribusi lahan dapat berubah sesuai dengan kesepakatan dari masyarakat.

4.4 Arahan Penataan Permukiman Kumuh dengan konsep *Land Readjustment*

Arahan penataan permukiman kumuh dirumuskan berdasarkan hasil kajian pustaka mengenai konsep *land readjustment*, karakteristik permukiman kumuh nelayan dan hasil penjarangan aspirasi masyarakat mengenai implementasi konsep *land readjustment*. Dalam merumuskan arahan penataan permukiman kumuh dengan konsep *land readjustment* di permukiman kumuh Kedungcowek, metode yang digunakan adalah analisis deskriptif. Perumusan arahan difokuskan per klaster hasil dari pemetaan karakteristik, yaitu klaster 1 dan klaster 2.

Karakteristik permukiman kumuh di klaster 1 didominasi oleh bangunan non permanen dengan konstruksi bangunan beratap seng, berdinding papan dan berlantai semen atau tanah. Mayoritas penduduk di klaster 1 menempati lahan dengan status kepemilikan petok D, namun masih ada juga rumah yang belum bersertifikat. Luas persil lahan di klaster ini didominasi lahan persil seluas 45m². Sedangkan karakteristik permukiman kumuh di klaster 2 yaitu memiliki luas persil lahan pada 65 m² dan 80m². Kondisi bangunan sendiri di dominasi bangunan permanen dengan konstruksi bangunan beratap genteng atau sebagian seng, berdinding batu bata, dan berlantai keramik. Untuk status kepemilikan lahannya didominasi dengan Petok D namun ada juga yang sudah memiliki Sertifikat Hak Milik (SHM).

Dari karakteristik diatas, dapat disimpulkan bahwa penataan permukiman kumuh Kedungcowek menggunakan konsep *land readjustment* pada kedua kluster memiliki penanganan yang berbeda. Dengan keterbatasan lahan yang dimiliki pada persil lahan kluster 1 maka pada kluster ini tidak diberlakukan kontribusi lahan, mekanisme kontribusi lahan lebih tepat diterapkan di klaster 2 dengan kondisi lahan yang lebih luas sehingga memungkinkan

dikontribusikannya sebagian lahan untuk kepentingan umum seperti kebutuhan sarana prasarana penunjang.

Hal-hal yang diperhatikan dalam merumuskan arahan dengan konsep *land readjustment* yaitu kejelasan status dan batas-batas persil kepemilikan lahan, adanya kesepakatan antara pemilik lahan dan pihak inisiator proyek baik dari pemerintah maupun swasta mengenai pembagian persentase kontribusi lahan serta perhitungan perbedaan nilai lahan sebelum dan sesudah rekonstruksi yang nantinya akan disesuaikan melalui mekanisme perhitungan dari nilai lahan yang dikontribusikan, kenaikan nilai lahan yang masih dimiliki pemilik lahan serta biaya sertifikasi/legalisasi, relokasi sementara dan rekonstruksi. Hal itu berkaitan dengan kompensasi yang menjunjung asas keadilan dalam penerapan *Land Readjustment* sendiri.

Salah satu hal utama dalam perumusan arahan penataan permukiman dengan konsep *land readjustment* yaitu terjadinya kesepakatan antara pemilik lahan dan pihak inisiator proyek baik dari pemerintah maupun swasta mengenai pembagian persentase kontribusi lahan. Untuk mencapai hal tersebut telah dilaksanakan penjarangan preferensi masyarakat terhadap mekanisme persentase kontribusi lahan. Survey ini hanya ditujukan kepada masyarakat pemilik lahan di klaster 2.

Menurut Peraturan Menteri Perumahan Rakyat no.648-384 tahun 1992, no.739/KPTS/1992, no.09/KPTS/1992, tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Lingkungan Hunian Berimbang tentang komposisi fasilitas umum dan permukiman adalah 60% untuk rumah dan 40% fasilitas umum. Meski begitu, perbandingan persentase tersebut tergantung luas kompleks permukiman yang ada. Untuk permukiman skala

kecil, lahan fasilitas umum bisa 20-30 % dari total lahan. Melihat pembagian lahan pada konsep *land readjustment* yang berorientasi pada pembagian lahan akhir 60% untuk permukiman, 30% fasilitas umum dan 10% sisanya untuk lahan cadangan, maka dalam penjarangan kesepakatan masyarakat mengenai pembagian lahan dilaksanakan dengan menyebarkan kuesioner yang didalamnya terdapat pilihan skema pembagian persentase kontribusi lahan yang nantinya masyarakat dapat memilih sesuai dengan kehendak mereka, berikut ketiga pilihan tersebut:

- ✓ Pilihan 1 : 75% untuk pemilik lahan dan 25% untuk kepentingan umum

Diasumsikan apabila semua pemilik lahan memilih pilihan 1, maka prosentase akhir dari hasil pembagian lahan yaitu 4450 m² atau 67% menjadi permukiman dan 2150 m² atau 33% dialokasikan untuk fasilitas umum. Maka dapat diartikan bahwa hasil skema 1 ini sudah sesuai standar dengan 30% kebutuhan fasilitas umum yang akan tercukupi, namun pilihan ini hanya menyisakan lahan cadangan sebesar 3%.

- ✓ Pilihan 2 : 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk kepentingan umum

Diasumsikan apabila semua pemilik lahan memilih pilihan 2, maka prosentase akhir dari hasil pembagian lahan yaitu 4200 m² atau 64% menjadi permukiman dan 2400 m² atau 36% dialokasikan untuk fasilitas umum. Maka dapat diartikan bahwa hasil skema 2 ini sudah sesuai standar dengan 30% kebutuhan fasilitas umum yang akan tercukupi dan menyisakan 6% lahan cadangan.

- ✓ Pilihan 3 : 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk kepentingan umum.

Diasumsikan apabila semua pemilik lahan memilih pilihan 3, maka prosentase akhir dari hasil pembagian lahan yaitu 3830 m² atau 58% menjadi permukiman

dan 2770 m² atau 42% sisanya dialokasikan untuk fasilitas umum. Maka dapat diartikan bahwa hasil skema 3 ini sudah sesuai standar dengan pemenuhan 30% dari total lahan untuk failitas umum. Sedangkan dilihat dari prosentase sisa cadangan lahan yang mencapai 12%, hasil skema 3 ini sudah mencukupi standar minimal untuk cadangan lahan sebesar 10% dari total lahan.

Dari hasil penjaringan aspirasi, diidentifikasi bawah 12 % pemilik lahan memilih opsi pertama yaitu dengan persentase pembagian lahan 75% untuk pemilik lahan dan 25% untuk dikontribusikan, 40 % pemilik lahan memilih opsi kedua dengan pembagian 70% dari total lahan untuk pemilik lahan dan 30% untuk dikontribusikan, sedangkan 48 % lainnya memilih opsi ketiga dimana 60% dari total lahan untuk pemilik lahan dan 40% sisanya untuk kepentingan umum. Dari hasil penjaringan pendapat juga diketahui bahwa masyarakat cenderung memilih bentuk rencana pola permukiman dibangun secara horizontal daripada vertikal. Hasil dari penjaringan pendapat masyarakat dapat dilihat di lampiran.

4.4.1 Arahan Implementasi Penataan Permukiman dengan Konsep *Land Readjustment* di Permukiman Kumuh Kelurahan Kedungcowek.

a. Luas Persil Lahan

Arahan yang dirumuskan dalam aspek ini yaitu mekanisme persentase pembagian lahan yang akan dikontribusikan oleh pemilik lahan pada tiap persil lahannya. Selain memperhatikan kebutuhan luas lahan untuk fasilitas umum, persentase pembagian lahan mengikuti studi-studi yang telah dikaji sebelumnya, dimana persentase lahan yang dikontribusikan pada umumnya berkisar dari 20%-40% dari total keseluruhan tiap persil lahan yang dimiliki.

Sebelumnya diketahui bahwa penataan permukiman kumuh Kedungcowek menggunakan konsep *land readjustment* pada kedua kluster memiliki penanganan yang berbeda. Dengan keterbatasan lahan yang dimiliki pada persil lahan kluster 1 maka pada kluster ini tidak diberlakukan kontribusi lahan, mekanisme kontribusi lahan lebih tepat diterapkan di kluster 2 dengan kondisi lahan yang lebih luas sehingga memungkinkan dikontribusikannya sebagian lahan untuk kepentingan umum seperti kebutuhan sarana prasarana umum.

Dari hasil penjarangan aspirasi, diidentifikasi bawah 12% pemilik lahan memilih opsi pertama yaitu dengan persentase pembagian lahan 75% untuk pemilik lahan dan 25% untuk dikontribusikan, 40 % pemilik lahan memilih opsi kedua dengan pembagian 70% dari total lahan untuk pemilik lahan dan 30% untuk dikontribusikan, sedangkan 48 % lainnya memilih opsi ketiga dimana 60% dari total lahan untuk pemilik lahan dan 40% sisanya untuk kepentingan umum. Jadi dapat dilihat bahwa masyarakat lebih banyak memilih opsi pilihan 3.

Gambar IV.14 Diagram Aspirasi Mengenai Mekanisme Pembagian Lahan

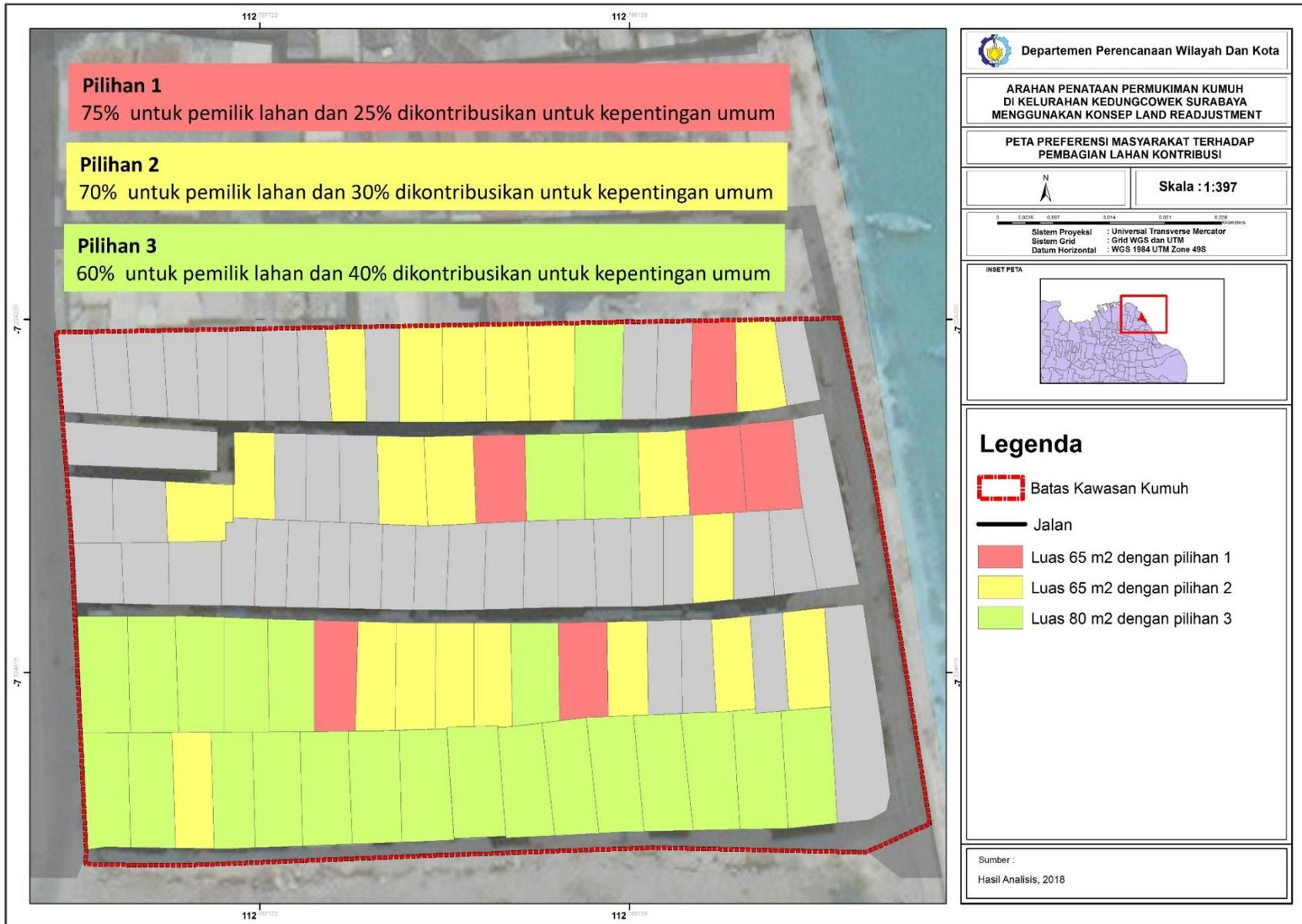


Sumber : Hasil Analisis, 2018

Luas persil lahan di permukiman kumuh Kelurahan Kedungcowek klaster 2 terdiri dari luas 65 m² dan 80 m². Pada lahan 65 m² untuk pilihan 1 pemilik lahan mendapatkan lahan seluas 50 m², untuk pilihan 2 mendapat lahan seluas 45 m² sedangkan untuk pilihan 3 pemilik lahan hanya mendapat lahan seluas 40 m².

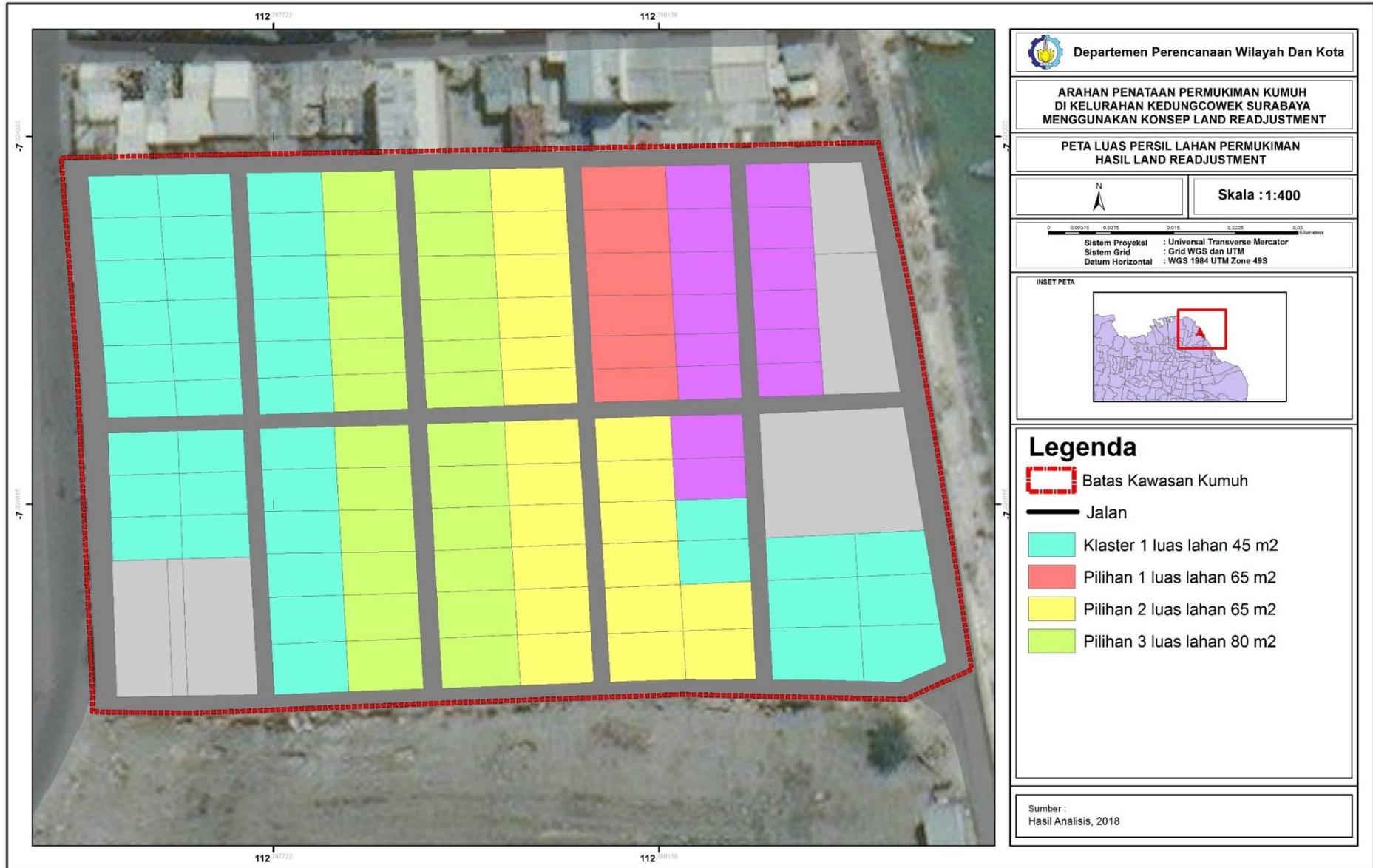
Sedangkan pada lahan seluas 80 m² untuk pilihan 1 pemilik lahan mendapatkan lahan seluas 60 m², untuk pilihan 2 mendapat lahan seluas 55 m² sedangkan untuk pilihan 3 pemilik lahan hanya mendapat lahan seluas 45 m².

"Halaman ini sengaja dikosongkan"



Peta IV.3 Preferensi Masyarakat Terhadap Pembagian Lahan Kontribusi
 Peta Sumber : Hasil Analisis, 2018

"Halaman ini sengaja dikosongkan"



Peta IV.4 Luas Persil Lahan Permukiman Hasil *Land Readjustment*

Sumber : Hasil Analisis, 2018

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

b. Ketersediaan Sarana Penunjang Permukiman Nelayan

Pada identifikasi kondisi awal didapat fakta bahwa sarana penunjang permukiman nelayan masih belum memenuhi kebutuhan. Keterbatasan lahan yang menyebabkan kebutuhan sarana nelayan seperti tempat penjemuran ikan dan gudang penyimpanan alat tangkap nelayan menjadi tidak tercukupi. Berdasarkan hasil identifikasi lapangan diketahui bahwa rata-rata kebutuhan lahan untuk tempat penjemuran ikan satu KK yaitu 3-4 meter. Dengan jumlah penduduk yang bermata pencaharian sebagai nelayan sebanyak 59 KK, maka seharusnya kebutuhan tempat penjemuran ikan yang tersedia minimal seluas 177m². Selain itu sarana gudang penyimpanan alat tangkap nelayan seluas 80m² yang ada juga masih belum cukup mampu menampung semua peralatan tangkap ikan masyarakat Kedungcowek.

Maka dari itu arahan yang dirumuskan terkait masalah ini yaitu penyediaan lahan sarana prasarana umum yang dapat dialokasikan dari sebagian lahan yang sudah di kontribusikan oleh para pemilik lahan. Selain pengalokasian untuk kebutuhan sarana penunjang profesi nelayan yang disebutkan tadi, pembagian lahan juga mempertimbangkan kebutuhan sarana prasarana umum lain seperti prasarana jalan, fasilitas sosial, sarana peribadatan dan ruang terbuka hijau. Berikut adalah hasil pembagian luas lahan berdasarkan pemenuhan kebutuhan fasilitas sarana prasarana penunjang permukiman kumuh Kedungcowek.

Tabel IV.11 Pembagian Lahan Untuk Sarana Penunjang Permukiman Sebelum dan Sesudah Proses *Land Readjustment*

Nama	Sebelum Land Readjustment		Sesudah Land Readjustment	
	Area (m ²)	Rate (%)	Area (m ²)	Rate (%)
Fasilitas Umum				
Jalan	872	13,2	1440	21,8
Ruang Terbuka Hijau	-	-	75	1,1
Balai RW	117	1,7	80	1,2
Gudang	80	1,2	100	1,5
Musholla	80	1,2	-	-
Toilet Umum	25	0,4	30	0,5
Tempat Penjemuran Ikan	-	-	210	3,2
Masjid	96	1,5	105	1,6
Total	1270	19,2	2040	30,9

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Dari hasil analisis diatas dapat dilihat peningkatan luas lahan yang diperuntukkan untuk fasilitas umum yang semula seluas 1270 m² dengan presentasi 19,2% dari keseluruhan total lahan menjadi seluas 2040 m² dengan presentasi 30,9% dari seluruh total lahan. Peningkatan luas lahan untuk fasilitas umum tersebut berbanding lurus dengan tercukupinya kebutuhan sarana umum menunjang permukiman nelayan (tempat penjemuran ikan dan gudang penyimpanan peralatan tangkap nelayan) mengingat sarana ini menjadi poin penting sehingga tidak ada lagi dampak samping dari ketidakterseediannya. Selain itu dengan alokasi pembagian lahan fasilitas umum lain yang lebih proposional, menjadikan permukiman kumuh Kedungcowek ini mengalami peningkatan kualitas lingkungan permukiman.

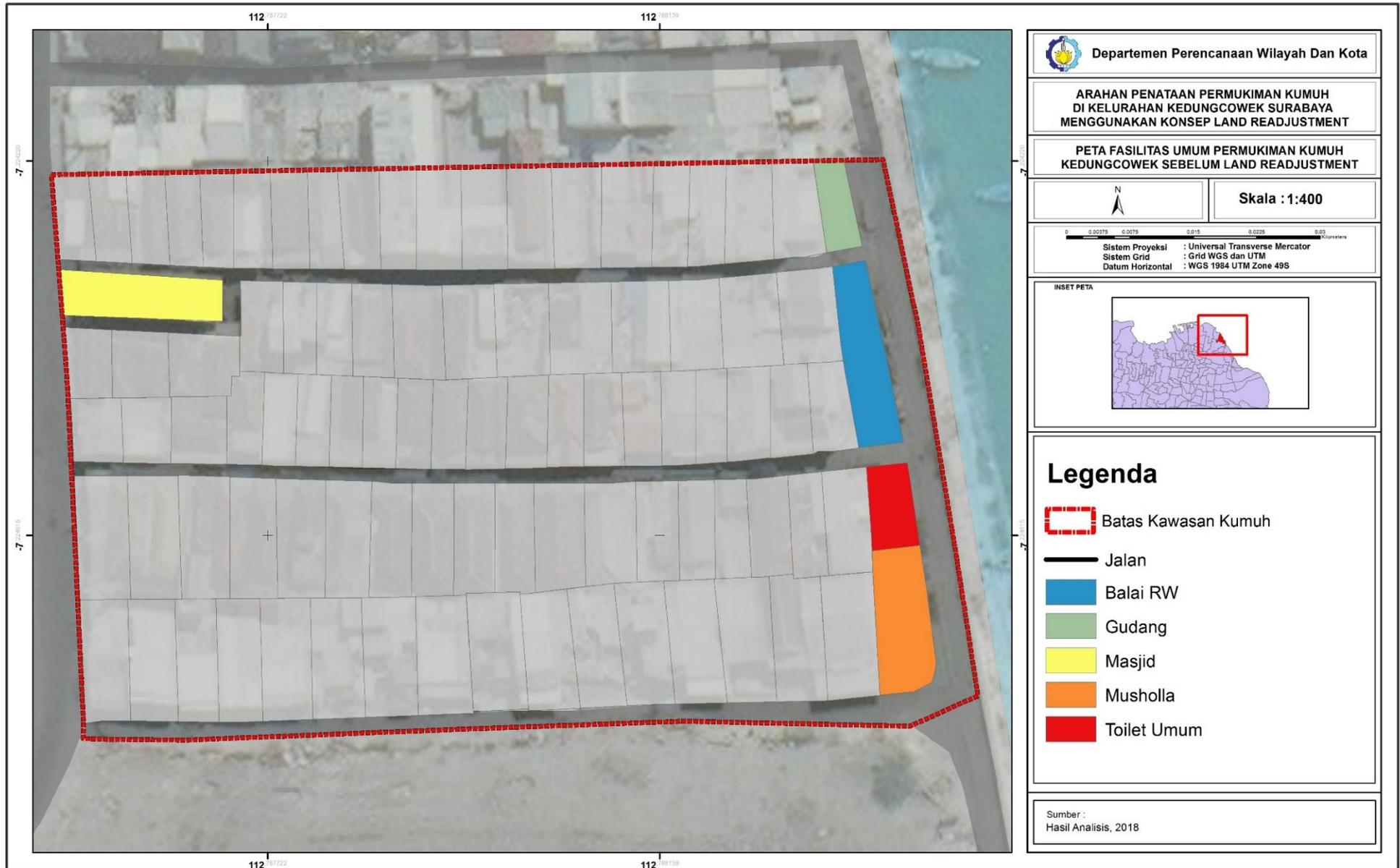
Pemilihan lokasi pada rencana sarana prasarana juga mempertimbangkan karakteristik aktivitas masyarakat yang ada di lokasi penelitian. Mata pencaharian masyarakat yang mayoritas bermata pencaharian sebagai nelayan membuat aktivitas sehari-hari berpusat pada pesisir pantai timur.

Maka dari itu pada arahan penempatan lokasi, fasilitas umum penunjang profesi nelayan seperti tempat penjemuran ikan dan gudang penyimpanan alat tangkap ikan maupun hasil tangkapan berada berdekatan dengan bibir pantai, mengingat juga perlunya kedekatan dengan dermaga tambatan perahu nelayan.

Selain itu dari hasil pengamatan, aktivitas sosial masyarakat untuk berinteraksi banyak berada di sepanjang jalan di timur sehingga penempatan lokasi balai RW yang berada di timur lokasi permukiman sangat menunjang aktivitas masyarakat untuk berkumpul dan bermain. Untuk memaksimalkan fungsi sarana peribadatan yang sebelumnya terbagi dua, pada rencana penempatan sarana peribadatan di tempatkan di pinggir jalan utama, dengan luas lahan yang lebih besar dari sebelumnya dan lokasi yang mudah dijangkau dari taman surabaya, sentra ikan bulak maupun masyarakat nelayan kedungcowek, maka lokasi ini sangat strategis untuk dibangun fasilitas peribadatan, toilet umum dan ruang terbuka hijau yang juga berfungsi sebagai ruang publik tambahan.

Dilihat dari arus pergerakan orang dan barang. Masyarakat nelayan kedungcowek menjadikan setiap jalan dari timur ke barat menjadi tumpuan pergerakan karena jalur ini menghubungkan antara jalan timur yang menjadi pusat kegiatan ke jalan utama yang berada di sisi barat, maka dari itu tiga jalan yang melintang dari timur ke barat tetap ada, namun dalam rencana perlunya penambahan jalan dari utara ke selatan, selain itu juga adanya pelebaran gang haji ulum menjadi 3,5 meter sesuai standar teknis manajemen proteksi bencana kebakaran sehingga jalan tersebut akan lebih mengefisienkan arus pergerakan serta akan lebih memudahkan jalur evakuasi dan penanganan jika terjadi bencana.

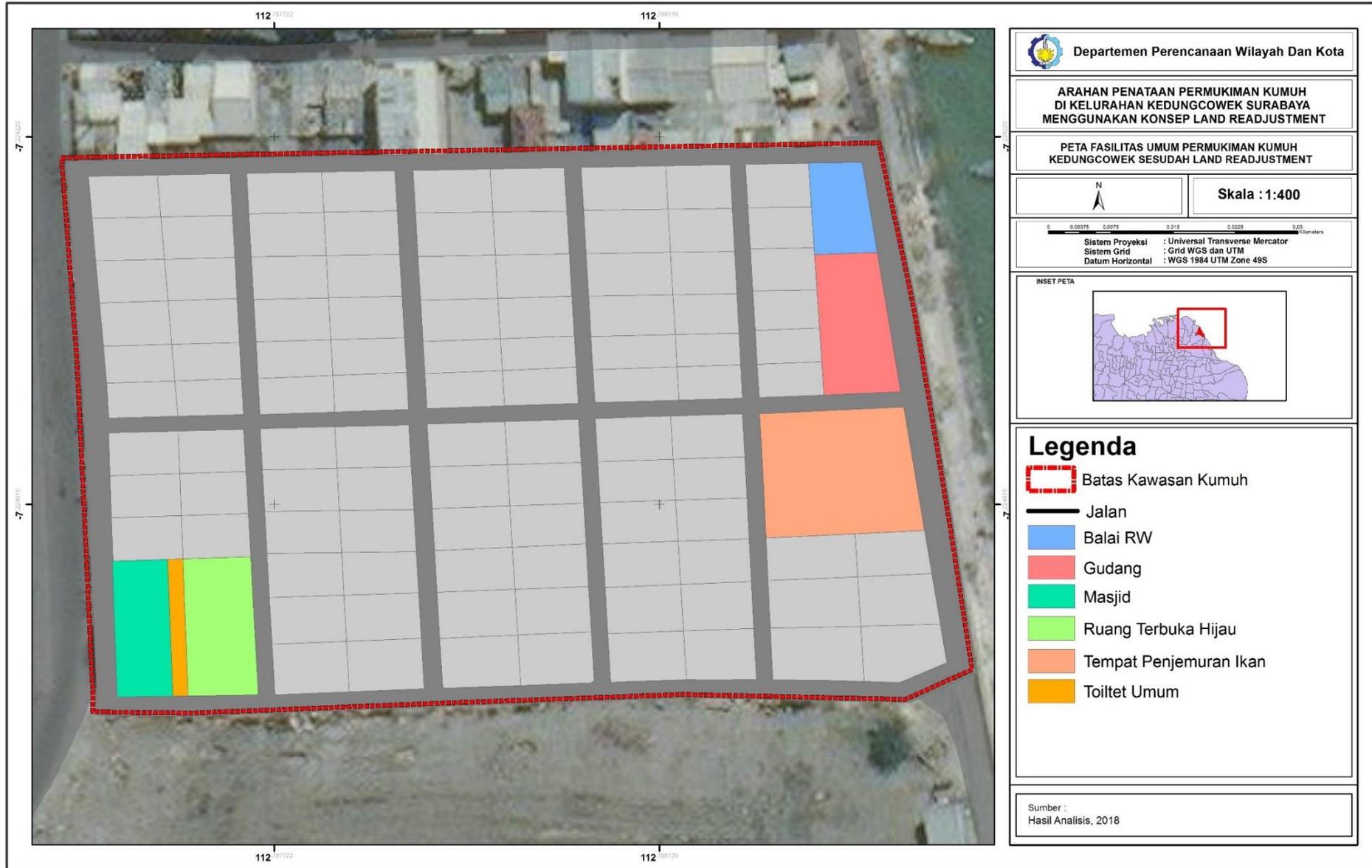
“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Peta IV.5 Fasilitas Umum Permukiman Kumuh Kedungcowek Sebelum *Land Readjustment*

Sumber : Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Peta IV.6 Fasilitas Umum Permukiman Kumuh Kedungcowek Sesudah Land Readjustment

Sumber : Hasil Analisis, 2018

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

c. Kepadatan Bangunan

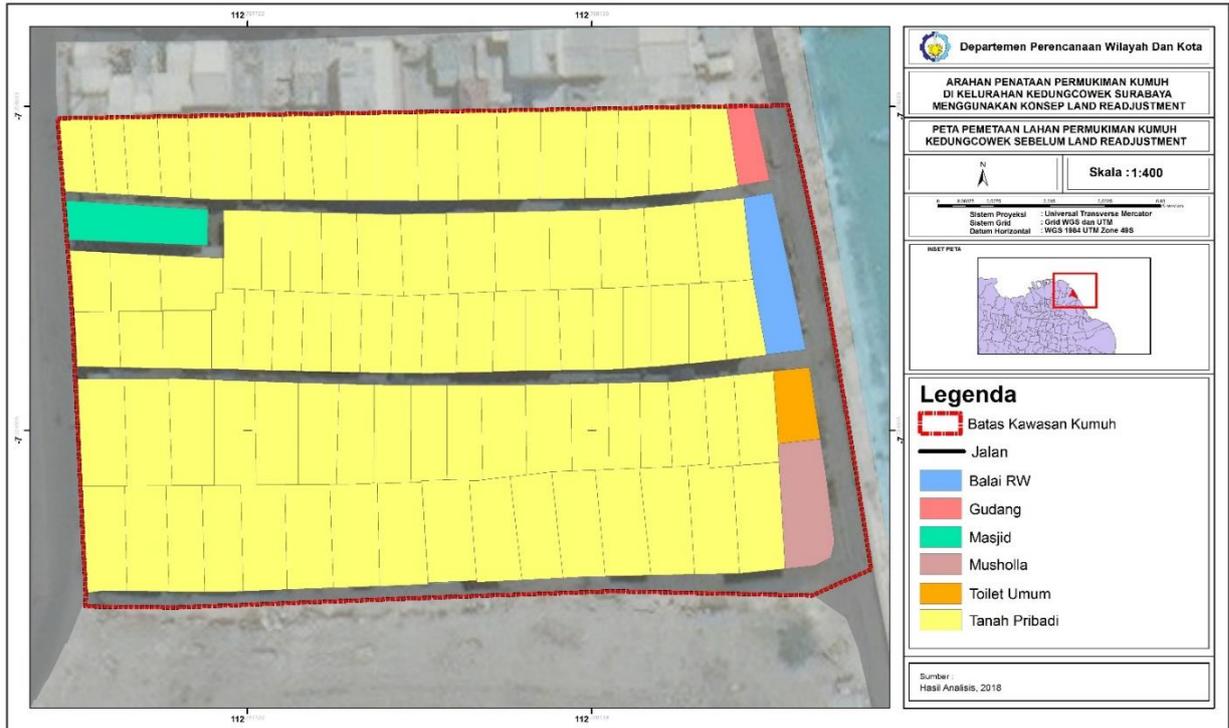
Arahan yang dirumuskan pada aspek ini yaitu rekonstruksi tata letak bangunan yang akan dibangun diatas lahan permukiman kumuh Kedungcowek. Dengan luas total area lokasi permukiman nelayan Kedungcowek yaitu 0,67 ha. Tutupan lahan yang sebelumnya mencapai 5728m² atau 87% dari total keseluruhan area. Setelah proses *land readjustment*, bangunan di rekonstruksi sehingga tutupan lahannya menjadi 4860m² atau hanya 73% dari total keseluruhan lahan sehingga presentase ruang terbuka meningkat menjadi 27% atau seluas 1740m².

Selain itu pada kondisi faktual permukiman nelayan Kedungcowek teridentifikasi memiliki kepadatan bangunan mencapai 155 unit/ha. Setelah dilakukannya rekonstruksi, kepadatan bangunan pada area permukiman tetap dalam angka 155 unit/ha tetapi tata letak bangunan menjadi lebih proposional dan kondisi fisik bangunannya juga sudah permanen semua. Berdasarkan hasil penjarangan pendapat diketahui bahwa masyarakat cenderung memilih bentuk rencana pola permukiman dibangun secara horizontal daripada vertikal, sehingga berdampak pada jumlah bangunan per hektar yang tetap, tetapi perlu diingat bahwa pemanfaatan lahan menjadi lebih efektif dan efisien.

d. Status Kepemilikan Lahan

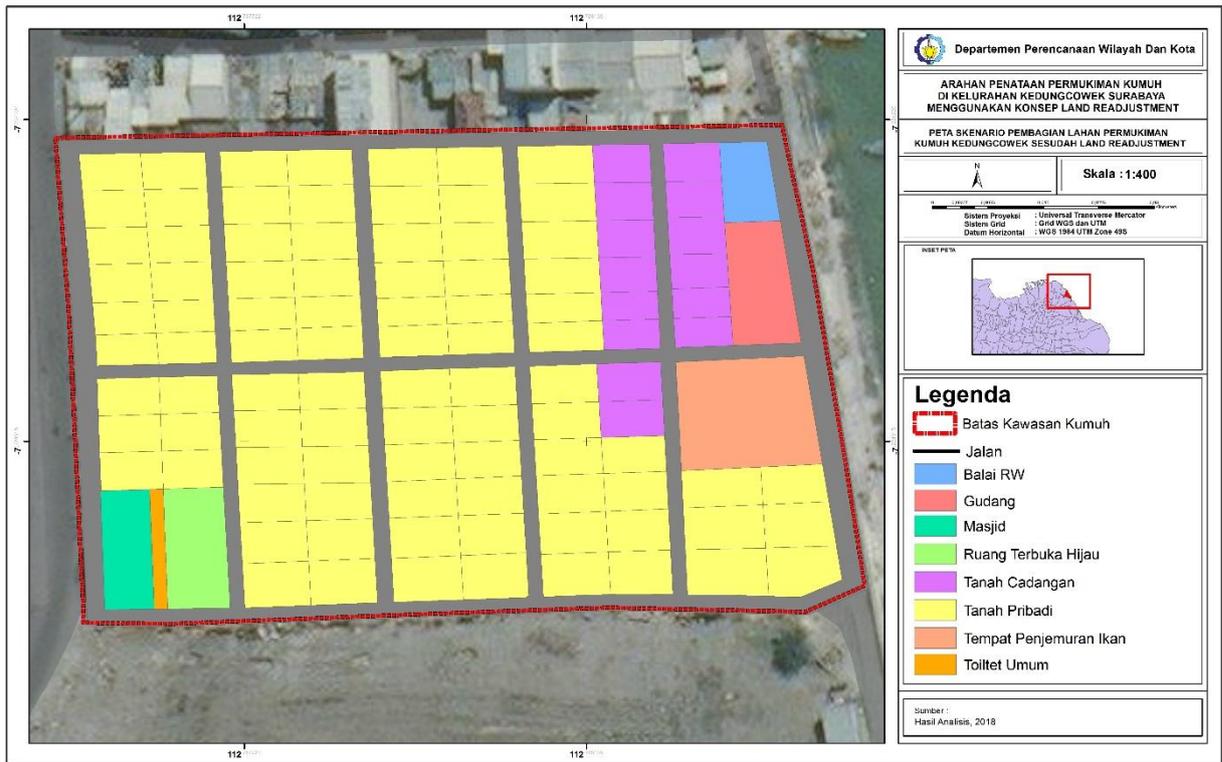
Arahan yang dirumuskan pada aspek ini yaitu mengenai status kepemilikan lahan hasil *land readjustment*. Lahan yang ditempati oleh pemilik lahan semua akan berstatus sertifikat hak milik (SHM). Biaya sertifikasi sendiri nantinya dimasukkan dalam skema perhitungan perbedaan antara nilai lahan sebelum dan sesudah rekonstruksi yang akan disesuaikan dengan mekanisme perhitungan dari nilai lahan yang dikontribusikan dan kenaikan nilai lahan yang masih dimiliki oleh para pemilik lahan.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”



Kondisi Faktual Lahan Sebelum Penerapan *Land Readjustment*

Skenario Pembagian Lahan Sesudah Penerapan *Land Readjustment*



Peta IV.7 Simulasi Pembagian Lahan Pada Konsep *Land Readjustment*

Sumber : Hasil Analisis, 2018

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

**Tabel IV.12 Skenario Pembagian Lahan Pada Konsep
Land Readjustment**

Nama	Sebelum Land Readjustment		Sesudah Land Readjustment	
	Area (m ²)	Rate (%)	Area (m ²)	Rate (%)
Fasilitas Umum				
Jalan	872	13,2	1440	21,8
Ruang Terbuka Hijau	-	-	75	1,1
Balai RW	117	1,7	80	1,2
Gudang	80	1,2	100	1,5
Musholla	80	1,2	-	-
Toilet Umum	25	0,4	30	0,5
Tempat Penjemuran Ikan	-	-	210	3,2
Masjid	96	1,5	105	1,6
Total	1270	19,2	2040	30,9
Lahan Pribadi	(A) 5320	80,6	(B) 3990	60,5
Lahan Cadangan	-	-	(R) 570	8,6
Lahan Tidak Ter-Registrasi	(s) 10	0,2	-	-
Total	6600	100	6600	100

Total Lahan Pribadi (Sebelum LR) (m ²)	Total Lahan Pribadi Termasuk Lahan Tidak Ter-Registrasi (m ²)	Total Lahan Pribadi (Setelah LR) (m ²)	
		Termasuk Lahan Cadangan (m ²)	Tidak Termasuk Lahan Cadangan (m ²)
A	$A' = A + s$	$D = B + R$	B
5320	5330	4560	3990

Total Area Kontribusi Lahan			Rasio Kontribusi Lahan		
Untuk Fasilitas Umum (m ²)	Untuk Lahan Cadangan (m ²)	Total (m ²)	Untuk Fasilitas Umum (%)	Untuk Lahan Cadangan (%)	Total Rata-Rata (%)
$P = A' - D$	R	$E = P + R$	P/A'	R/A'	E/A'
770	570	1340	14,4	10,7	25,1

Sumber : Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

5.1 Kesimpulan

Rumusan masalah dilakukannya penelitian ini yaitu Kekumuhan permukiman Kedungcowek yang ditunjukkan dengan belum jelasnya legalitas lahan hunian, buruknya kondisi fisik bangunan serta masih kurangnya ketersediaan sarana umum penunjang kebutuhan permukiman nelayan yang berdampak pada kondisi prasarana dasar yang tidak sesuai dengan standar teknis penunjang permukiman. Maka dari itu perlunya penataan kembali permukiman kumuh menggunakan konsep *land readjustment*.

Berdasarkan analisis-analisis yang telah dilaksanakan, dapat dirumuskan arahan penataan permukiman kumuh di Kedungcowek dengan menggunakan konsep Land Readjustment. Berikut arahan yang dapat dirumuskan :

1. Lahan baru yang akan ditempati oleh pemilik lahan semua akan berstatus sertifikat hak milik (SHM). Biaya sertifikasi sendiri nantinya dimasukkan dalam skema perhitungan perbedaan antara nilai lahan sebelum dan sesudah rekonstruksi serta relokasi sementara yang akan disesuaikan dengan mekanisme perhitungan dari nilai lahan yang dikontribusikan dan kenaikan nilai lahan yang masih dimiliki oleh para pemilik lahan.
2. Rekonstruksi bangunan yang membuat tutupan lahan menjadi 4860m² atau hanya 73% dari total keseluruhan area, hal itu berdampak pada presentase ruang terbuka meningkat menjadi 27% atau seluas 1740m². Berdasarkan hasil penjarangan pendapat diketahui juga bahwa masyarakat cenderung memilih bentuk rencana pola

3. permukiman dibangun secara horizontal daripada vertikal, sehingga berdampak pada jumlah bangunan per hektar yang tetap. Meskipun kepadatan bangunan pada area permukiman tetap dalam angka 155 unit/ha tetapi tata letak bangunan menjadi lebih proposional dan kondisi fisik bangunannya sudah permanen semua.
4. Mekanisme pembagian lahan terdiri dari tiga pilihan yang didapatkan dari kesepakatan dengan pemilik lahan. Adapun ketiga opsi tersebut 75% untuk pemilik lahan dan 25% untuk kepentingan umum, 70% untuk pemilik lahan dan 30% untuk kepentingan umum, serta 60% untuk pemilik lahan dan 40% untuk kepentingan umum.
5. Setelah adanya kontribusi lahan dari masyarakat, terjadi peningkatan luas lahan yang diperuntukkan untuk fasilitas umum yang semula seluas 1270 m² seluas 2040 m² dengan presentasi 30,9% dari seluruh total lahan. Peningkatan luas lahan untuk fasilitas umum tersebut berbanding lurus dengan tercukupinya kebutuhan sarana umum menunjang permukiman nelayan (tempat penjemuran ikan dan gudang penyimpanan peralatan tangkap nelayan) mengingat sarana ini menjadi poin penting sehingga tidak ada lagi dampak samping dari ketidakterselesaiannya.
6. Dari hasil skenario pembagian lahan juga didapat lahan cadangan seluas 8,6% dari total lahan yang nantinya dapat dimanfaatkan untuk dijual atau disewakan, keuntungan dari hasil tersebut diharapkan dapat menutup biaya keseluruhan pembangunan.

5.2 Rekomendasi

Rekomendasi yang dapat dirumuskan dari penelitian ini adalah:

1. Perlu adanya penelitian lebih lanjut mengenai perhitungan perbedaan nilai lahan sebelum dan sesudah rekonstruksi yang nantinya akan disesuaikan melalui mekanisme perhitungan dari nilai lahan yang dikontribusikan, kenaikan nilai lahan yang masih dimiliki pemilik lahan serta biaya sertifikasi/legalisasi, relokasi sementara dan rekonstruksi.
2. Penelitian ini juga tidak membahas secara detail mengenai model bangunan dengan karakteristik yang mencerminkan permukiman nelayan. Sehingga perlu ada penelitian yang lebih dalam mengenai bentuk dan gaya dari bangunan permukiman nelayan tersebut.

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

DAFTAR PUSTAKA

- Akil, Sjarifuddin. (2003), Pengembangan Wilayah dan Penataan Ruang di Indonesia: Tinjauan Teoritis dan Prsktis, Makalah Kuliah Terbuka Program Magister KAPET, Universitas Hasanuddin, Makassar.
- Anonim. (2015). RKP-KP Kota Surabaya, Badan Perencanaan dan Pembangunan Kota. Surabaya.
- Anonim. (2015). Kementrian Perumahan dan Permukiman. Indonesia.
- Anonim. (2016). Provinsi Jatim Dalam Angka, Badan Pusat Statistik. Jawa Timur.
- Anonim. (2017). Kota Tanpa Kumuh, Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Direktorat Jenderal Cipta Karya.
- Arawinda Nawagamuwa and Nils Viking. (2003), Slum, Squatter Areas and Informal Settlement. 9thInternational Conference On Sri Lanka Studies. Matara. Sri Lanka.
- Archer, R.W.(1992), Introducing the urban land pooling/readjustment technique into Thailand to improve urban development and land supply, Thailand.
- Barbara, Patricia. (2014), Clustering Permukiman Kumuh di Kawasan Pusat Kota Surabaya. JURNAL TEKNIK POMITS Vol. 3, No. 2. Surabaya.
- Budiharjo, Eko. (1997), Arsitektur dan Kota di Indonesia, PT. Alumni, Bandung.

Budiharjo, Eko. (1997). *Arsitektur Sebagai Warisan Budaya*. Semarang: Karya Unipress.

Doebele, William A. (1982). *Land readjustment: A different approach to financing urbanization*. Lexington, MA: Lexington Books.

Doxiadis, Constantinos A. (1968). *An Introduction To The Science Of Human Settlements-Ekistics*. London: Hutchinson of London.

Keputusan Menteri Kimpraswil No.403/KPTS/2002

Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh Daerah Penyangga Kota Metropolitan, 2002.

Permen Perumahan Rakyat no.648-384 tahun 1992, no.739/KPTS/1992, no.09/KPTS/1992. Tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan Lingkungan Hunian Berimbang

Sadyohutomo, M. (2008). *Manajemen Kota Dan Wilayah*. Jakarta : Bumi Aksara.

Silas, Johan. (1985). *Perumahan dan Permukiman Surabaya* : Jurusan Arsitektur, FTSP-ITS.

Suparlan, Parsudi. 2004. *Masyarakat dan Kebudayaan Perkotaan : Perspektif Antropologi Perkotaan*. Jakarta : Pengembangan Kajian Ilmu Kepolisian.

Undang-Undang nomor 1 tahun 2001. Tentang perumahan dan kawasan permukiman.

World Bank Group (2015). *Land Readjustment E-Learning Course*.

Lampiran 1. Tabel Desain Survei

Indikator	Definisi Operasional	Sumber Data	Jenis Data
Kualitas Jalan	Kondisi perkerasan jalan	SPIPP Kota Surabaya/kuesioner/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Kualitas Drainase	Kondisi saluran pembuangan air limbah	SPIPP Kota Surabaya/kuesioner/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Kualitas Sanitasi	Pengolahan Air Limbah	SPIPP Kota Surabaya/kuesioner/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Kualitas Air Bersih	Penyediaan kebutuhan air bersih/minum	SPIPP Kota Surabaya/kuesioner/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Kualitas Persampahan	Ketersediaan sistem pengelolaan sampah	SPIPP Kota Surabaya/kuesioner/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Sarana Penunjang permukiman nelayan	Ketersediaan sarana pendukung permukiman nelayan (tempat penjemuran ikan, gudang penyimpanan, tempat pelelangan ikan dan tempat penambatan perahu)	RDTRK UP Tambak Wedi 2010/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer

Kondisi Kepadatan Bangunan	Tingkat kepadatan antar bangunan permukiman	Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Kota Surabaya 2015/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Kondisi Bangunan	Keberadaan bangunan semi permanen	Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Kota Surabaya 2015/observasi/kuesioner	Survei Sekunder/Survei Primer
Luas Persil Lahan	Luas persil masing-masing lahan	Rencana Kawasan Permukiman Kumuh Kota Surabaya 2015/observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Kepemilikan Lahan	Status legalitas lahan permukiman	Badan Pertanahan Nasional/Kuesioner	Survei Sekunder/Survei Primer
Kesesuaian Peruntukan	Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan	RDTRK UP Tambak Wedi 2010/Observasi	Survei Sekunder/Survei Primer
Jumlah Penduduk	Tingkat Kepadatan	Kecamatan Dalam Angka/Monografi Kelurahan Kedungcowek	Survei Sekunder/Survei Primer
Mata Pencaharian	Jenis Mata Pencaharian	Kecamatan Dalam Angka/Monografi Kelurahan Kedungcowek	Survei Sekunder/Survei Primer

Sumber : Analisis Penulis, 2018

Lampiran 2. Analisis Stakeholders

Tabel 1.a. Proses Analisis Stakeholder

Kelompok Stakeholder	Kepentingan (interest) stakeholders terhadap skenario penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep Land Readjustment	Pengaruh (influence) stakeholder terhadap skenario penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep Land Readjustment	Dampak terhadap skenario penataan Permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep Land Readjustment	Kepentingan stakeholders terhadap skenario penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep Land Readjustment	Pengaruh stakeholders terhadap skenario penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep Land Readjustment
Bappeko Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> Bertanggung jawab terhadap pengawasan dan pengendalian permukiman kumuh Menjadi regulator dalam perencanaan pembangunan kota termasuk perencanaan permukiman 	Sebagai pihak yang berwenang dalam menyusun rogram dan melaksanakan pengawasan serta pengendalian di bidang perencanaan kota khususnya permukiman	(+)	5	5
Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Surabaya	<ul style="list-style-type: none"> Bertanggung jawab terhadap pengendalian pemanfaatan ruang kota Terlibat dalam penyusunan peraturan daerah tentang pencegahan timbulnya permukiman kumuh di kota Sebagai perencana penanganan kawasan kumuh perkotaan 	<ul style="list-style-type: none"> Menyetujui kebijakan atau peraturan daerah tentang pencegahan dan penanganan kawasan kumuh Sebagai pemberi peringatan dan penertiban terhadap pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan peruntukannya 	(+)	5	5
Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya	Bertanggungjawab terhadap penyediaan lahan guna pembangunan permukiman	Berwenang menyetujui izin membuka tanah, izin pemakaian tanah dan penataan persi bangunan dan rumah	(+))	3	3
Dinas PU dan Bina Marga Kota Surabaya	Penyusunan kebijakan teknis di bidang pembangunan fisik dan infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> Penyusunan rencana dan program dan petunjuk teknis di bidang infrastruktur permukiman. 	(+)	3	4

		<ul style="list-style-type: none"> • Pelaksanaan program dan teknis di bidang pembangunan fisik dan infrastruktur 			
Badan Pertanahan Nasional	Bertanggungjawab terhadap penyediaan dan penataan lahan guna pembangunan permukiman	Berwenang memberi izin membuka tanah, pemakaian tanah, dan penataan persil-persil lahan	(+)	3	4
Pakar Perumahan dan Permukiman	Pakar bidang perumahan dan permukiman	Berkepentingan memberikan sudut pandang keilmuan terkait penanganan permukiman dan perumahan	(+)	3	4
Aparat Kecamatan Dan Kelurahan Setempat	Berwenang untuk mengatur kepentingan masyarakat dalam kondisi sosial dan budaya terhadap permukiman.	Memberi penyuluhan, penertiban, dan peringatan secara persuasif kepada masyarakat setempat dalam menjaga kualitas permukiman	(+)	4	5
Masyarakat penghuni lahan permukiman	Memiliki hak untuk menempati lahan yang ditinggali oleh penghuni lahan, baik menjadi tempat tinggal maupun kegiatan lain	Sebagai pemilik lahan yang ditempati oleh penghuni	(+)	5	5

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Keterangan :

Kolom Dampak :

- (+) = dampak positif
- (0) = tidak berdampak
- (-) = dampak negatif

Kolom Kepentingan :

1. Kecil/tidak penting
2. Agak penting
3. Penting
4. Sangat penting
5. Program sangat tergantung padanya

Kolom Pengaruh :

1. Kecil/tidak berpengaruh
2. Sedikit berpengaruh
3. Agak berpengaruh
4. Berpengaruh
5. Sangat berpengaruh

Tabel 1.b. Pemetaan Tingkat Kepentingan dan Tingkat Pengaruh Stakeholder

Pengaruh Stakeholder		Kepentingan Aktivitas terhadap Stakeholders				
		Kecil/Tidak Penting	Agak Penting	Penting	Sangat Penting	Program Sangat Terkait Tergantung Padanya
		1	2	3	4	5
Kecil/tidak berpengaruh	1					
Sedikit Berpengaruh	2					
Agak Berpengaruh	3			Dinas Pengelolaan Bangunan dan Tanah Kota Surabaya		
Berpengaruh	4			<ul style="list-style-type: none"> - Dinas PU dan Bina Marga Kota Surabaya - Badan Pertanahan Nasional - Pakar Perumahan dan Permukiman 		
Sangat Berpengaruh	5				Aparat Kecamatan Dan Kelurahan Setempat	<ul style="list-style-type: none"> - Bappeko Surabaya - Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang Surabaya - Masyarakat penghuni lahan permukiman

Sumber : Hasil Analisis, 2018

“Halaman ini sengaja dikosongkan”

Lampiran 3. Kuesioner Identifikasi Karakteristik Permukiman Kumuh

KONSEP LAND READJUSTMENT SEBAGAI ALTERNATIF PENATAAN PERMUKIMAN DI KELURAHAN KEDUNGCOWEK SURABAYA

A. Latar Belakang

Bapak/Ibu yang saya hormati, saya selaku mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota sedang mengadakan penelitian tentang arahan penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep *Land Readjustment*. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis karakteristik permukiman Kelurahan Kedungcowek. Dengan mengidentifikasi karakteristik permukiman diharapkan peneliti dapat merumuskan arahan penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep *Land Readjustment*. Dengan ini saya ucapkan terimakasih akan kesediaan Bapak/Ibu untuk meluangkan waktu guna mengisi kuesioner ini.

Hormat Saya,
Amirul Ardi (3614100045)
Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota-FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

B. Identitas Responden :

1. Nama :
2. Alamat :
3. No Telp :
4. Pekerjaan :
 - a. Nelayan
 - b. Pedagang
 - c. Lainnya

C. Kondisi Tempat Tinggal

1. Status Bapak/Ibu sebagai penghuni rumah :
 - a. Pemilik Lahan
 - b. Penyewa lahan

2. Jenis Kontruksi Rumah

Atap	: a. Genteng	b. Genteng dan Seng	c. Seng
Dinding	: a. Tembok	b. Tembok dan Papan	c. Papan
Lantai	: a. Keramik	b. Semen	c. Tanah
3. Jumlah Lantai Rumah :
4. Berapa ukuran tempat tinggal Bapak/Ibu tempati sekarang:
 - a. Luas Tanah :m²
 - b. Luas Bangunan :m²
5. Status kepemilikan tanah yang Bapak/Ibu tempati :
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM)
 - b. Petok D
 - c. Hak Sewa
 - d. Hak Guna Bangunan (HGB)
 - e. Lainnya :
6. Status Izin mendirikan bangunan (IMB) rumah yang Bapak/Ibu tempati :
 - a. Memiliki
 - b. Tidak Memiliki

D. Kondisi Prasarana Permukiman

1. Darimana sumber air bersih untuk kebutuhan rumah tangga Bapak/Ibu :
 - a. PDAM
 - b. Sumur
 - c. Lainnya :
2. Bagaimana kualitas air bersih yang Bapak/Ibu gunakan?
 - a. Jernih, tidak berbau dan tidak berasa
 - b. Keruh, berbau dan berasa
3. Adakah sistem pengangkutan sampah terpadu di kawasan lingkungan rumah Bapak/Ibu?
 - a. Ada
 - b. Tidak ada
4. Bagaimana cara pengolahan sampah rumah tangga Bapak/Ibu?
 - a. Dibakar
 - b. Dikubur
 - c. Lainnya :
5. Apakah tersedia fasilitas MCK di rumah Bapak/Ibu?
 - a. Ada
 - b. Tidak Ada, lanjut ke nomor 7

6. Dibuang kemanakah air limbah rumah tangga dihasilkan di rumah Bapak/Ibu?
 - a. Jemplongan/Septic Tank
 - b. Drainase
 - c. Sungai/Laut
7. Bagaimana Bapak/Ibu mencukupi kebutuhan sanitasi?
 - a. Jamban Umum
 - b. Lainnya :
8. Bagaimana kondisi perkerasan jalan di lingkungan tempat tinggal Bapak/Ibu?
 - a. Aspal
 - b. Paving
 - c. Tanah
9. Bagaimana kemudahan akses jalan yang ada di lingkungan Bapak/Ibu?
 - a. Mudah
 - b. Susah, alasan

E. Kondisi Sarana Penunjang Permukiman Nelayan

1. Ketersediaan sarana permukiman nelayan, (✓) bila ada :

Tempat Pelelangan Ikan (TPI)	
Tambahan Perahu/Dermaga	
Tempat Penjemuran Ikan	
Gudang Penyimpanan	
Lainnya :	
2. Bagaimana kondisi sarana umum permukiman nelayan di sekitar tempat tinggal Bapak/Ibu?

3. Dimana Bapak/Ibu biasa menjemur hasil tangkapan Ikan?
 Jelaskan alasannya?

4. Sebutkan fasilitas/sarana umum apa yang dapat membantu memenuhi kebutuhan profesi bapak/ibu?

F. Identifikasi Letak Persil Bangunan

Berikut peta permukiman di Kelurahan Kedungcowek. Berikan tanda titik dimana lokasi rumah Bapak/Ibu.



Lampiran 4. Kuesioner Pengaruh Variabel Terhadap Konsep Land Readjustment

KONSEP LAND READJUSTMENT SEBAGAI ALTERNATIF PENATAAN PERMUKIMAN DI KELURAHAN KEDUNGCOWEK SURABAYA

A. Latar Belakang

Bapak/Ibu yang saya hormati, saya selaku mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota sedang mengadakan penelitian tentang arahan penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep *Land Readjustment*. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land Readjustment* permukiman Kelurahan Kedungcowek. Dengan mengetahui faktor-faktor tersebut, diharapkan peneliti dapat merumuskan arahan penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep *Land Readjustment*. Dengan ini saya ucapkan terimakasih akan kesediaan Bapak/Ibu untuk meluangkan waktu guna mengisi kuesioner ini.

Hormat Saya,
Amirul Ardi (3614100045)
Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota-FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

B. Identitas Responden :

1. Nama :
2. Alamat :
3. No Telp :
4. Instansi :

C. Kuisisioner

Berikut merupakan daftar pertanyaan untuk menggali faktor yang berpengaruh dalam penerapan konsep *Land Readjustment* di permukiman Kelurahan Kedungcowek. Silahkan mengisi sesuai dengan opini Bapak/Ibu mengenai pengaruh variabel—ariabel yang telah tertera terhadap penggunaan konsep *Land Readjustment* dalam menata kembali permukiman Kelurahan Kedungcowek. Berikan skala penilaian 1 hingga 3, bilamana:

Skor 1 : Menyatakan variabel tidak mempengaruhi

Skor 2 : Menyatakan variabel netral

Skor 3 : Menyatakan variabel mempengaruhi

No	Variabel	Skala			Alasan
		1	2	3	
1	Ketersediaan sarana prasarana penunjang permukiman, seperti <ul style="list-style-type: none"> - saluran pembuangan air limbah/drainase - pengolahan Air Limbah - penyediaan kebutuhan air bersih/minum - ketersediaan sistem pengelolaan sampah - akses jaringan jalan yang mudah - ketersediaan jaringan listrik, telepon, dan gas 				
2	Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan <ul style="list-style-type: none"> - tempat penjemuran ikan - tempat pelelangan dan penjualan ikan - tempat penambatan perahu - Gudang Penyimpanan 				

3	Mata Pencaharian Penduduk - nelayan - pedagang - lainnya...				
4	Kondisi bangunan permukiman, yaitu - permanen - semi permanen - non permanen				
5	Tingkat Kepadatan bangunan permukiman - Kepadatan Tinggi - Kepadatan Sedang - Kepadatan Rendah				
6	Status kepemilikan lahan permukiman, yang terdiri dari - Petok D - SHM - Lainnya.....				
7	Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan				
8	Luas Persil Lahan dan Bangunan				

Apakah ada variabel lain yang mempengaruhi dalam penerapan konsep *Land Readjustment* di permukiman Kelurahan Kedungcowek ?

Pendapat Bapak/Ibu sangat membantu dalam memberi masukan, mohon diisi apabila ada

.....
.....

Lampiran 5. Kuesioner Pendapat Masyarakat Mengenai Implementasi Konsep *Land Readjustment*

KONSEP LAND READJUSTMENT SEBAGAI ALTERNATIF PENATAAN PERMUKIMAN DI KELURAHAN KEDUNGCOWEK SURABAYA

A. Latar Belakang

Bapak/Ibu yang saya hormati, saya selaku mahasiswa Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota sedang mengadakan penelitian tentang arahan penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek dengan konsep *Land Readjustment*. Kuisisioner ini dibagikan untuk mengidentifikasi pendapat Bapak/Ibu mengenai teknis Implementasi konsep *Land Readjustment*. Dengan mengetahui pendapat Bapak/Ibu sekalian, diharapkan peneliti dapat merumuskan arahan dengan konsep *Land Readjustment* yang tepat dalam penataan permukiman Kelurahan Kedungcowek. Dengan ini saya ucapkan terimakasih akan kesediaan Bapak/Ibu untuk meluangkan waktu guna mengisi kuisisioner ini.

Hormat Saya,
Amirul Ardi (3614100045)
Jurusan Perencanaan Wilayah Dan Kota-FTSP
Institut Teknologi Sepuluh Nopember Surabaya

B. Identitas Responden :

1. Nama :
2. Alamat :
3. No Telp :

C. Kuesioner

1. Pembagian pemanfaatan lahan yang dikehendaki Cluster 1:
 - a. Pembagian Luas Persil 75% untuk Pemilik Lahan dan 25% untuk Kepentingan Umum
 - b. Pembagian Luas Persil 70% untuk Pemilik Lahan dan 30% untuk Kepentingan Umum.
 - c. Pembagian Luas Persil 60% untuk Pemilik Lahan dan 40% untuk Kepentingan Umum

2. Kecenderungan bentuk pola bangunan yang dikehendaki :
 - a. Vertikal
 - b. Horizontal

3. Tinggi bangunan yang dikehendaki :
 - a. 2 Lantai
 - b. 3 Lantai
 - c. > 3 lantai

"Halaman ini sengaja dikosongkan"

Lampiran 6. Rekapitulasi Data Karakteristik Permukiman Kumuh Kedungcowek

No	Gang	Jenis Kontruksi			Kondisi Bangunan	Luas Persil	Kepemilikan Lahan	Sumber Air Bersih	Mata Pencapaian
		Atap	Dinding	Lantai					
1	HJ/KR/01	3	1	1	p	80	2	1	Wiraswasta
2	HJ/KR/02	3	3	2	p	80	1	1	Buruh
3	HJ/KR/03	3	3	1	sp	65	2	1	Nelayan
4	HJ/KR/04	3	2	1	sp	80	2	1	Nelayan
5	HJ/KR/05	3	2	1	sp	80	2	1	Nelayan
6	HJ/KR/06	3	1	1	p	80	2	1	Buruh
7	HJ/KR/07	3	3	2	sp	80	2	1	Buruh
8	HJ/KR/08	3	3	1	sp	80	2	1	Buruh
9	HJ/KR/09	3	1	1	p	80	2	1	Wiraswasta
10	HJ/KR/10	3	1	1	p	80	2	1	Nelayan
11	HJ/KR/11	3	2	1	sp	80	2	1	Buruh
12	HJ/KR/12	2	1	1	p	80	2	1	Nelayan
13	HJ/KR/13	3	1	1	p	80	2	1	Buruh
14	HJ/KR/14	2	1	1	p	80	2	1	Nelayan
15	HJ/KR/15	2	1	1	p	80	2	1	Wiraswasta
16	HJ/KR/16	2	1	1	p	80	2	1	Wiraswasta
17	G10/KR/01	3	1	2	np	45	2	2	Wiraswasta
18	G10/KR/02	3	2	2	np	45	2	2	Nelayan
19	G10/KR/03	3	2	2	np	45	2	2	Nelayan
20	G10/KR/04	2	2	1	np	45	2	2	Nelayan
21	G10/KR/05	3	2	1	np	45	2	2	Nelayan
22	G10/KR/06	3	2	2	np	45	2	2	Nelayan
23	G10/KR/07	3	3	2	np	45	2	2	Nelayan
24	G10/KR/08	3	2	2	np	45	3	2	Buruh

25	G10/KR/09	3	3	2	np	45	2	2	Nelayan
26	G10/KR/10	3	2	2	np	45	2	1	Nelayan
27	G10/KR/11	3	2	2	np	45	2	1	Nelayan
28	G10/KR/12	3	3	2	np	45	2	1	Nelayan
29	G10/KR/13	3	2	2	np	45	2	1	buruh
30	G10/KR/14	3	2	2	np	45	2	1	Nelayan
31	G10/KR/15	3	3	1	np	45	2	1	Nelayan
32	G10/KR/16	2	2	1	np	45	2	1	Nelayan
33	G10/KR/17	2	2	1	np	45	2	1	Nelayan
34	G10/KR/18	2	2	2	sp	65	2	1	Nelayan
35	G10/KR/19	3	2	2	np	45	2	1	Nelayan
36	G10/KR/20	3	2	2	np	45	2	1	Nelayan
37	G10/KN/01	2	1	1	p	80	2	1	Nelayan
38	G10/KN/02	2	1	1	p	80	2	1	Nelayan
39	G10/KN/03	2	2	2	sp	80	2	1	Nelayan
40	G10/KN/04	3	2	2	sp	80	2	1	Nelayan
41	G10/KN/05	2	2	2	sp	80	2	1	Nelayan
42	G10/KN/06	3	2	2	sp	65	2	1	Nelayan
43	G10/KN/07	3	2	2	sp	65	2	1	Nelayan
44	G10/KN/08	2	1	1	p	65	2	1	Nelayan
45	G10/KN/09	3	2	1	sp	65	2	1	Nelayan
46	G10/KN/10	3	2	1	sp	65	2	1	Nelayan
47	G10/KN/11	3	2	1	p	80	1	1	Nelayan
48	G10/KN/12	3	2	1	sp	65	2	1	Nelayan
49	G10/KN/13	3	2	2	sp	65	2	1	buruh
50	G10/KN/14	3	2	2	np	45	2	1	buruh
51	G10/KN/15	2	2	2	np	45	2	1	Nelayan

52	G10/KN/16	2	2	2	sp	65	2	1	Nelayan
53	G10/KN/17	2	1	2	np	45	2	1	Nelayan
54	G10/KN/18	2	1	2	p	65	2	1	Nelayan
55	GM/KR/01	2	1	1	np	45	2	1	Wiraswasta
56	GM/KR/02	2	1	1	np	45	2	1	Buruh
57	GM/KR/03	2	1	1	np	45	2	1	Buruh
58	GM/KR/04	3	1	1	np	45	2	1	nelayan
59	GM/KR/05	3	1	1	np	45	2	1	nelayan
60	GM/KR/06	2	1	1	np	45	2	1	Wiraswasta
61	GM/KR/07	3	1	1	np	45	2	1	Buruh
62	GM/KR/08	3	1	2	np	45	2	1	nelayan
63	GM/KR/09	3	1	1	p	65	2	1	nelayan
64	GM/KR/10	3	1	2	np	45	2	1	nelayan
65	GM/KR/11	3	1	1	p	65	2	1	Buruh
66	GM/KR/12	3	3	1	sp	65	2	1	Buruh
67	GM/KR/13	3	2	1	sp	65	2	1	nelayan
68	GM/KR/14	3	1	1	p	65	2	1	Buruh
69	GM/KR/15	3	2	1	sp	80	2	1	nelayan
70	GM/KR/16	3	2	1	np	45	2	1	nelayan
71	GM/KR/17	3	1	1	np	45	2	1	nelayan
72	GM/KR/18	3	2	1	sp	65	2	1	nelayan
73	GM/KR/19	3	1	1	p	65	2	1	nelayan
74	GM/KN/01	2	1	1	np	45	2	2	Buruh
75	GM/KN/02	2	2	1	np	45	2	2	Buruh
76	GM/KN/03	3	1	2	sp	65	2	1	wiraswasta
77	GM/KN/04	2	3	1	sp	65	2	1	wiraswasta
78	GM/KN/05	3	1	1	np	45	2	2	nelayan

79	GM/KN/06	2	1	2	np	45	2	2	nelayan
80	GM/KN/07	2	2	1	np	45	2	2	nelayan
81	GM/KN/08	2	1	1	p	65	2	1	nelayan
82	GM/KN/09	2	1	1	p	65	2	1	nelayan
83	GM/KN/10	2	2	1	p	65	2	1	buruh
84	GM/KN/11	3	1	1	p	80	2	1	nelayan
85	GM/KN/12	2	1	1	p	80	2	1	nelayan
86	GM/KN/13	3	1	1	p	65	2	1	buruh
87	GM/KN/14	3	1	1	p	65	2	1	nelayan
88	GM/KN/15	3	1	1	p	65	2	1	nelayan

Sumber : Survei Primer, 2018

Keterangan :

Atap :

- 1 = Genteng
- 2 = Genteng & Seng
- 3 = Seng

Dinding :

- 1 = Tembok
- 2 = Tembok & Papan
- 3 = Papan

Lantai :

- 1 = Keramik
- 2 = Semen
- 3 = Tanah

Kondisi Bangunan :

- P = Permanen
- SP = Semi Permanen
- NP = Non Permanen

Kepemilikan Lahan :

- 1 = Sertifikat Hak Milik
- 2 = Petok D
- 3 = Tidak Bersertifikat

Sumber Air Bersih :

- 1 = PDAM
- 2 = Sumur

Lampiran 7. Hasil Analisis Pembagian Cluster Menggunakan SPSS

Sebelum dilaksanakan analisis, variabel terlebih dahulu di z-score yaitu validasi variabel apakah dapat digunakan dalam analisis selanjutnya

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Luas_Persil	88	1	3	2.16	.829
Kepemilikan_Lahan	88	1	3	1.99	.185
Air_Bersih	88	1	2	1.16	.368
Kondisi_Bangunan	88	1	3	2.13	.855
Valid N (listwise)	88				

Initial Cluster Centers

	Cluster	
	1	2
Zscore(Luas_Persil)	1.01451	-1.39838
Zscore(Kepemilikan_Lahan)	5.45670	-5.33408
Zscore(Air_Bersih)	2.28597	-.43248
Zscore(Kondisi_Bangunan)	1.02318	-1.31552

Dari tabel diatas menunjukkan bahwa seluruh variabel memiliki populasi yang sama dan valid untuk dilakukan analisis cluster. Selanjutnya dilaksanakan pembagian cluster tiap-tiap persil lahan. Berikut hasil pembagian cluster tiap-tiap persil lahan :

Cluster Membership

Case Number	Kode_Nomor	Cluster	Distance
1	HJ/KR/01	2	.854
2	HJ/KR/02	2	5.245
3	HJ/KR/03	2	.884
4	HJ/KR/04	2	.916
5	HJ/KR/05	2	.916
6	HJ/KR/06	2	.854
7	HJ/KR/07	2	.916
8	HJ/KR/08	2	.916
9	HJ/KR/09	2	.854
10	HJ/KR/10	2	.854
11	HJ/KR/11	2	.916
12	HJ/KR/12	2	.854
13	HJ/KR/13	2	.854
14	HJ/KR/14	2	.854
15	HJ/KR/15	2	.854
16	HJ/KR/16	2	.854
17	G10/KR/01	1	1.723
18	G10/KR/02	1	1.723
19	G10/KR/03	1	1.723
20	G10/KR/04	1	1.723
21	G10/KR/05	1	1.723
22	G10/KR/06	1	1.723
23	G10/KR/07	1	1.723
24	G10/KR/08	1	5.527
25	G10/KR/09	1	1.723
26	G10/KR/10	1	1.012
27	G10/KR/11	1	1.012
28	G10/KR/12	1	1.012
29	G10/KR/13	1	1.012
30	G10/KR/14	1	1.012

31	G10/KR/15	1	1.012
32	G10/KR/16	1	1.012
33	G10/KR/17	1	1.012
34	G10/KR/18	2	.884
35	G10/KR/19	1	1.012
36	G10/KR/20	1	1.012
37	G10/KN/01	2	.854
38	G10/KN/02	2	.854
39	G10/KN/03	2	.916
40	G10/KN/04	2	.916
41	G10/KN/05	2	.916
42	G10/KN/06	2	.884
43	G10/KN/07	2	.884
44	G10/KN/08	2	.819
45	G10/KN/09	2	.884
46	G10/KN/10	2	.884
47	G10/KN/11	2	5.245
48	G10/KN/12	2	.884
49	G10/KN/13	2	.884
50	G10/KN/14	1	1.012
51	G10/KN/15	1	1.012
52	G10/KN/16	2	.884
53	G10/KN/17	1	1.012
54	G10/KN/18	2	.819
55	GM/KR/01	1	1.012
56	GM/KR/02	1	1.012
57	GM/KR/03	1	1.012
58	GM/KR/04	1	1.012
59	GM/KR/05	1	1.012
60	GM/KR/06	1	1.012
61	GM/KR/07	1	1.012
62	GM/KR/08	1	1.012
63	GM/KR/09	2	.819

64	GM/KR/10	1	1.012
65	GM/KR/11	2	.819
66	GM/KR/12	2	.884
67	GM/KR/13	2	.884
68	GM/KR/14	2	.819
69	GM/KR/15	2	.916
70	GM/KR/16	1	1.012
71	GM/KR/17	1	1.012
72	GM/KR/18	2	.884
73	GM/KR/19	2	.819
74	GM/KN/01	1	1.723
75	GM/KN/02	1	1.723
76	GM/KN/03	2	.884
77	GM/KN/04	2	.884
78	GM/KN/05	1	1.723
79	GM/KN/06	1	1.723
80	GM/KN/07	1	1.723
81	GM/KN/08	2	.819
82	GM/KN/09	2	.819
83	GM/KN/10	2	.819
84	GM/KN/11	2	.854
85	GM/KN/12	2	.854
86	GM/KN/13	2	.819
87	GM/KN/14	2	.819
88	GM/KN/15	2	.819

ANOVA

	Cluster		Error		F	Sig.
	Mean Square	df	Mean Square	df		
Zscore(Luas_Persil)	68.835	1	.211	86	325.895	.000
Zscore(Kepemilikan_Lahan)	2.764	1	.979	86	2.822	.097
Zscore(Air_Bersih)	21.657	1	.760	86	28.504	.000
Zscore(Kondisi_Bangunan)	70.017	1	.197	86	354.560	.000

Dari tabel Anova diatas diidentifikasi bahwa setiap variabel memiliki nilai probabilitas dibawah 0,1 artinya telah valid dalam proses analisis ini.

Lampiran 8. Hasil Jaring Pendapat Masyarakat Mengenai Teknis Implementasi Konsep *Land Readjustment*

Nomer Persil	Luas Persil Lahan	Pembagian Lahan	Pola Pembangunan
HJ/KR/01	80	3	2
HJ/KR/02	80	3	2
HJ/KR/03	65	2	2
HJ/KR/04	80	3	2
HJ/KR/05	80	3	2
HJ/KR/06	80	3	2
HJ/KR/07	80	3	2
HJ/KR/08	80	3	2
HJ/KR/09	80	3	2
HJ/KR/10	80	3	2
HJ/KR/11	80	3	2
HJ/KR/12	80	3	2
HJ/KR/13	80	3	2
HJ/KR/14	80	3	2
HJ/KR/15	80	3	2
HJ/KR/16	80	3	2
G10/KR/18	65	2	2
G10/KN/01	80	3	2
G10/KN/02	80	3	2
G10/KN/03	80	3	2
G10/KN/04	80	3	2
G10/KN/05	80	3	2
G10/KN/06	65	1	2
G10/KN/07	65	2	2
G10/KN/08	65	2	2
G10/KN/09	65	2	2
G10/KN/10	65	2	2
G10/KN/11	80	3	2
G10/KN/12	65	1	2
G10/KN/13	65	2	2
G10/KN/16	65	2	2
G10/KN/18	65	2	2

GM/KR/09	65	2	2
GM/KR/11	65	2	2
GM/KR/12	65	2	2
GM/KR/13	65	2	2
GM/KR/14	65	2	2
GM/KR/15	80	3	2
GM/KR/18	65	1	2
GM/KR/19	65	2	2
GM/KN/03	65	2	2
GM/KN/04	65	2	2
GM/KN/08	65	2	2
GM/KN/09	65	2	2
GM/KN/10	65	1	2
GM/KN/11	80	3	2
GM/KN/12	80	3	2
GM/KN/13	65	2	2
GM/KN/14	65	1	2
GM/KN/15	65	1	2

Sumber : Survei Primer, 2018

Keterangan :

Pilihan 1 :

Pembagian Luas Persil 75% untuk Pemilik Lahan dan 25% untuk Kepentingan Umum

Pilihan 2 :

Pembagian Luas Persil 70% untuk Pemilik Lahan dan 30% untuk Kepentingan Umum.

Pilihan 3 :

Pembagian Luas Persil 60% untuk Pemilik Lahan dan 40% untuk Kepentingan Umum

Kecenderungan Pola Pembangunan :

Pilihan 1 : Vertikal

Pilihan 2 : Horizontal

Lampiran 9. Hasil Kuisisioner Skoring Responden 1

A. Identitas Responden : Responden A1 (Pak RT)

B. Kuisisioner

Keterangan :

Skor 1 : Menyatakan variabel tidak mempengaruhi

Skor 2 : Menyatakan variabel netral

Skor 3 : Menyatakan variabel mempengaruhi

No	Variabel	Skala			Alasan
		1	2	3	
1	Ketersediaan sarana prasarana penunjang permukiman, seperti - saluran drainase - pengolahan Air Limbah - penyediaan kebutuhan air bersih/minum - sistem pengelolaan sampah - akses jaringan jalan - jaringan listrik, telepon, dan gas		√		Pada kondisi faktual kondisi prasarana sudah cukup baik sehingga variabel ini tidak terlalu berpengaruh, hanya beberapa prasarana memang yang perlu adanya peningkatan kualitas
2	Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan - tempat penjemuran ikan - tempat pelelangan ikan - penambatan perahu - Gudang Penyimpanan			√	Pada proses pembagian lahan nantinya perlu dialokasikan sarana penunjang bagi kebutuhan nelayan
3	Mata Pencaharian Penduduk - nelayan - pedagang - lainnya...	√			Mata pencaharian di Kedungcowek bersifat homogen yaitu nelayan
4	Kondisi bangunan permukiman, yaitu - permanen		√		Pada kondisi faktual perbandingan jumlah bangunan permanen dan non

	<ul style="list-style-type: none"> - semi permanen - non permanen 				permanen tidak berbeda jauh sehingga memiliki pengaruh yang tidak terlalu signifikan
5	<p>Tingkat Kepadatan bangunan permukiman</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kepadatan Tinggi - Kepadatan Sedang - Kepadatan Rendah 			√	Kepadatan bangunan yang tinggi perlu di tata kembali pada penerapan konsep nantinya sehingga tercukupinya alokasi lahan lain
6	<p>Status kepemilikan lahan permukiman, yang terdiri dari</p> <ul style="list-style-type: none"> - Petok D - SHM - Lainnya..... 			√	Status kepemilikan lahan menjadi isu utama akan kejelasan lahan masyarakat, selain itu juga diharapkan adanya peningkatan status lahan pada lahan masyarakat
7	<p>Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan</p>			√	Isu pengurusan menyebabkan kesesuaian penerapannya perlu mengacu pada dokumen terkait
8	<p>Luas Persil Lahan dan Bangunan</p>			√	Batas-batas luas lahan sangat perlu adanya perhitungan yang detail karena berhubungan dengan pembagian lahan kontribusi

Lampiran 9.2 Hasil Kuisisioner Skoring Responden 2

A. Identitas Responden : Responden A2 (Bappekko)

B. Kuisisioner

Keterangan :

Skor 1 : Menyatakan variabel tidak mempengaruhi

Skor 2 : Menyatakan variabel netral

Skor 3 : Menyatakan variabel mempengaruhi

No	Variabel	Skala			Alasan
		1	2	3	
1	Ketersediaan sarana prasarana penunjang permukiman, seperti - saluran drainase - pengolahan Air Limbah - penyediaan kebutuhan air bersih/minum - sistem pengelolaan sampah - akses jaringan jalan - jaringan listrik, telepon, dan gas			√	Pemenuhan prasarana dasar penunjang perlu dalam implementasi <i>Land Readjustment</i>
2	Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan - tempat penjemuran ikan - tempat pelelangan ikan - penambatan perahu - Gudang Penyimpanan			√	Pemenuhan sarana dasar kebutuhan permukiman nelayan sangat berpengaruh pada alokasi lahan saat implementasi
3	Mata Pencaharian Penduduk - nelayan - pedagang - lainnya...	√			Mata pencaharian tidak mempengaruhi penerapan LR karena sudah diketahui bahwa masyarakat mayoritas sebagai nelayan

4	Kondisi bangunan permukiman, yaitu <ul style="list-style-type: none"> - permanen - semi permanen - non permanen 	√			Kondisi fisik bangunan tidak berpengaruh karena penerapan LR berbicara tentang lahan
5	Tingkat Kepadatan bangunan permukiman <ul style="list-style-type: none"> - Kepadatan Tinggi - Kepadatan Sedang - Kepadatan Rendah 		√		Kepadatan bangunan menjadi pertimbangan dalam penerapan LR namun dirasa tidak terlalu signifikan
6	Status kepemilikan lahan permukiman, yang terdiri dari <ul style="list-style-type: none"> - Petok D - SHM - Lainnya..... 			√	Salah satu prasyarat untuk penanganan dengan konsep <i>Land Readjustment</i> yaitu peningkatan status kepemilikan lahan
7	Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan			√	Sangat berpengaruh karena berkaitan dengan proses perizinan nantinya, perlu adanya kesesuaian dengan dokumen rencana
8	Luas Persil Lahan dan Bangunan			√	Luas dari tiap persil lahan baik umum atau pribadi sangat penting untuk penerapan konsep LR terutama pada kontribusi lahan yang dilakukan masyarakat

Lampiran 9.3 Hasil Kuisisioner Skoring 3

A. Identitas Responden : Responden A3 (CKTR)

B. Kuisisioner

Keterangan :

Skor 1 : Menyatakan variabel tidak mempengaruhi

Skor 2 : Menyatakan variabel netral

Skor 3 : Menyatakan variabel mempengaruhi

No	Variabel	Skala			Alasan
		1	2	3	
1	Ketersediaan sarana prasarana penunjang permukiman, seperti - saluran drainase - pengolahan Air Limbah - penyediaan kebutuhan air bersih/minum - sistem pengelolaan sampah - akses jaringan jalan - jaringan listrik, telepon, dan gas		√		Prasarana tidak menjadi variabel yang sangat berpengaruh karena penerapan LR lebih berfokus pada alokasi lahan
2	Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan - tempat penjemuran ikan - tempat pelelangan ikan - penambatan perahu - Gudang Penyimpanan		√		Dalam penerapan konsep <i>Land Readjustment</i> , variabel ini berpengaruh namun tidak signifikan
3	Mata Pencaharian Penduduk - nelayan - pedagang - lainnya...			√	Mata pencaharian yang mayoritas sebagai nelayan berpengaruh terkait kebutuhan penunjang profesi

4	Kondisi bangunan permukiman, yaitu <ul style="list-style-type: none"> - permanen - semi permanen - non permanen 		√	Kondisi fisik bangunan tidak terlalu berpengaruh karena penerapan LR berorientasi tentang lahan
5	Tingkat Kepadatan bangunan permukiman <ul style="list-style-type: none"> - Kepadatan Tinggi - Kepadatan Sedang - Kepadatan Rendah 		√	Kepadatan bangunan menjadi pertimbangan dalam penerapan LR namun dirasa tidak terlalu signifikan
6	Status kepemilikan lahan permukiman, yang terdiri dari <ul style="list-style-type: none"> - Petok D - SHM - Lainnya..... 		√	Status kepemilikan lahan menjadi isu utama akan kejelasan lahan masyarakat, selain itu juga diharapkan adanya peningkatan status lahan pada lahan masyarakat
7	Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan		√	Sangat berpengaruh karena berkaitan dengan proses perizinan nantinya, perlu adanya kesesuaian dengan dokumen rencana
8	Luas Persil Lahan dan Bangunan		√	Batas-batas luas lahan sangat perlu adanya perhitungan yang detail karena berhubungan dengan pembagian lahan kontribusi

Lampiran 10. Rekapitulasi Perhitungan Skoring

Variabel	Responden 1			Responden 2			Responden 3			Hasil Skor
	1	2	3	1	2	3	1	2	3	
Ketersediaan prasarana penunjang permukiman	0	2	0	0	0	3	0	2	0	7
Ketersediaan sarana penunjang permukiman nelayan	0	0	3	0	0	3	0	2	0	8
Mata Pencaharian Penduduk	1	0	0	1	0	0	0	0	3	5
Kondisi bangunan permukiman	0	2	0	1	0	0	0	2	0	5
Tingkat Kepadatan bangunan permukiman	0	0	3	0	2	0	0	0	3	8
Status kepemilikan lahan permukiman	0	0	3	0	0	3	0	0	3	9
Kesesuaian kegiatan berdasarkan rencana zonasi peruntukan	0	2	0	0	0	3	0	0	3	8
Luas Persil Lahan	0	0	3	0	0	3	0	0	3	9

Sumber : Hasil Analisis, 2018

Perhitungan Interval dengan rumus : **Interval Kelas = (Dt-Dr)/Jumlah Kelas**

Dimana :

Dt = Nilai Skor Tertinggi

Dr = Nilai Skor Terendah

Perhitungan skoring tingkat pengaruh tiap variabel adalah sebagai berikut :

Interval Kelas = (9-3) / 3 = 2

1. Variabel mempengaruhi memiliki nilai = ≥ 8
2. Variabel netral memiliki nilai = 6-7
3. Variabel tidak mempengaruhi memiliki nilai = ≤ 5

BIODATA PENULIS



Penulis dilahirkan di Madiun, 22 tahun lalu per tanggal buku ini diresmikan. Alhamdulillah penulis telah menempuh pendidikan formal dari SDN Purwanto 1, SMPN 10 Malang, SMAN 10 Malang hingga penulis diterima di Institut Teknologi Sepuluh Nopember. Dalam keperluan SKEM, cukup banyak kegiatan non akademis yang penulis ikuti. Sekian biodata penulis. Just Live and Learn!

"Halaman ini sengaja dikosongkan"