

KAJIAN KELAYAKAN PERMUKIMAN DI KELURAHAN AUR LINGKUNGAN IV

Isniar Tiurma Leonora Ritonga, ST., MT., MM

Arsitektur, Institut Sains dan Teknologi TD. Pardede, Medan
Jl. DR. TD. Pardede No. 8, Medan 20153, Indonesia

isniarritonga@yahoo.co.id

ABSTRAK

Permukiman merupakan salah satu dari lima kebutuhan pokok manusia dan menempati posisi paling sentral. Karena itu, suatu permukiman yang layak akan meningkatkan pula kualitas hidup masyarakatnya. Perumahan dan pemukiman adalah salah satu masalah yang dihadapi oleh kota-kota besar pada negara yang sedang berkembang, salah satunya adalah kota Medan. Namun perkembangan perkotaan kian hari semakin menciptakan kesenjangan yang sangat jauh dalam perkembangan dan pembangunan kota. Salah satu isu dimasyarakat yakni mengenai Kelurahan Aur Lingkungan IV yang terkesan kumuh padahal memiliki nilai-nilai keunikan yang kental akan sejarah kota Medan. Kelayakan permukiman dinilai dari elemen-elemen permukiman menurut teori permukiman oleh Doxidis, yakni : alam, masyarakat, manusia, lingkungan, dan jaringan. Dan dikaji berdasarkan kriteria – kriteria yang ditetapkan dalam buku Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh yang dikeluarkan oleh Direktorat Pengembangan Permukiman. Dan dapat dilihat hasilnya bahwa kelayakan permukiman di Kelurahan Aur Lingkungan IV mendapat nilai kelayakan yang rendah. Namun memiliki kelayakan vitalitas ekonomi yang tinggi, sehingga penanganan yang tepat menurut buku Pedoman Identifikasi Permukiman Kumuh (2006) adalah dengan pendekatan *property development*. Dan untuk solusinya adalah dengan menjadikan Kampung Aur Ling IV menjadi Kampung Warna seperti di Malang..

Kata kunci : Teori Permukiman, Teori Ekistic Doxiadis, Kampung Aur, Kelayakan Permukiman

ABSTRACT

Settlement is one of the five basic human needs and the most central position. Therefore, a proper settlement will improve also the quality of life in society. Housing and settlements is one of the problems faced by large cities in developing countries, one of which is the city of Medan. But urban development becoming increasingly creating gaps very much in the development and construction of the city. One of the issues in the community that the village Aur Environment IV appear dirty when values uniqueness condensed history of the city of Medan. Settlements assessed the feasibility of the elements of the settlement according to the settlement by Doxidis theory, namely: nature, society, man, patronage, and the network. And assessed based on the criteria - the criteria established in the Guidelines on the Identification Region Slum issued by the Directorate of Settlement Development. And it can be seen the result that the feasibility of settlements in the Village of Environmental Aur IV scored low feasibility. However it has a high economic feasibility of vitality, so that appropriate care according to the Guidelines for the Identification of slums (2006) is an approach to property development. And the solution is to make Aur Village become Color Village like at Malang, or Art Village like at Seoul, Korea.

Keywords: Theory Settlements, Doxiadis Ekistic Theory, Kampung Aur, Feasibility Settlement

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar belakang

Permukiman merupakan suatu kebutuhan pokok yang sangat penting dalam kehidupan manusia. Dari deretan lima kebutuhan hidup manusia pangan, sandang, permukiman, pendidikan dan kesehatan, nampak bahwa permukiman menempati posisi yang sentral, dengan demikian peningkatan permukiman akan meningkatkan pula kualitas hidup.

Saat ini manusia bermukim bukan sekedar sebagai tempat berteduh, namun lebih dari itu mencakup rumah

dan segala fasilitasnya seperti persediaan air minum, penerangan, transportasi, pendidikan, kesehatan dan lainnya. Pengertian ini sesuai dengan yang dikemukakan oleh Sumaatmadja (1988) sebagai berikut: “Permukiman adalah bagian permukaan bumi yang dihuni manusia meliputi segala sarana dan prasarana yang menunjang kehidupannya yang menjadi satu kesatuan dengan tempat tinggal yang bersangkutan”.

Awal dibangunnya tempat tinggal semata-mata untuk memenuhi kebutuhan fisik, selanjutnya

pemilikan tempat tinggal berkembang fungsinya sebagai kebutuhan psikologis, estetika, menandai status sosial, ekonomi dan sebagainya. Karena itu, untuk menunjang kebutuhan manusia akan permukiman yang terus berkembang, diperlukan adanya standar-standar kelayakan akan suatu permukiman.

Perumahan dan permukiman adalah salah satu masalah yang dihadapi oleh kota-kota besar pada negara yang sedang berkembang. Kota Medan sebagai kota terbesar ke tiga di Indonesia tidak terlepas dari masalah kebutuhan perumahan dan permukiman ini. Kota Medan telah tumbuh sangat pesat dan akan terus berkembang sebagai jantung pemerintahan maupun sebagai kota metropolitan di Sumatera Utara, yang menyebabkan kota Medan ini menjadi tujuan/sasaran bagi masyarakat di Sumatera Utara baik dari dalam kota, luar kota, daerah maupun dari masyarakat luar Sumatera yang bertujuan untuk mencari kerja dan menetap di Medan.

Kampung Aur merupakan salah satu permukiman di kota Medan yang memiliki nilai keunikan-keunikan yang kental akan sejarah kota Medan. Selain itu juga sebagai kampung asal usul dari tokoh-tokoh besar seperti Chairil Anwar dan Sutan Syahrir. Namun kondisi dan kelayakan Kampung Aur masih menjadi hal perlu dipertanyakan. Dapat terlihat sekilas bahwa keadaannya yang tidak teratur dan seringnya terjadi banjir menjadikannya terkesan kumuh. Oleh karena itu kami ingin mengangkat Kampung Aur sebagai studi kasus dari penelitian ini.

1.2. Perumusan Masalah

- Apa definisi dan klasifikasi dari permukiman?
- Apa saja yang menjadi kriteria permukiman kumuh berdasarkan buku Pedoman Identifikasi Permukiman Kumuh oleh Direktorat Pengembangan Permukiman (2006)?
- Apakah Kampung Aur Lingk IV tergolong permukiman yang layak?
- Bagaimana solusi yang tepat untuk mengatasi permasalahan permukiman yang ada di Kelurahan Aur Lingk IV?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Untuk memahami apa definisi dan klasifikasi permukiman.
- Untuk memahami apa saja yang menjadi kriteria permukiman yang layak berdasarkan buku Pedoman Identifikasi Permukiman Kumuh oleh Direktorat Pengembangan Permukiman (2006).
- Untuk mengetahui apakah Kampung Aur Lingk IV teridentifikasi sebagai permukiman yang layak.
- Untuk mencari solusi yang tepat untuk mengatasi permasalahan permukiman di Kelurahan Aur Lingk IV.

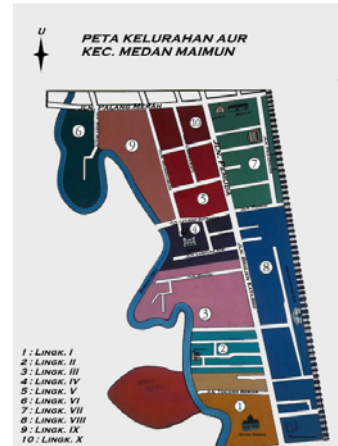
2. METODE PENELITIAN

2.1. Metodologi Penulisan Penelitian

Dalam penelitian ini digunakan pendekatan kualitatif disebabkan beberapa hal yang cukup penting antara lain: pertama, karena latar belakang penelitian tidak bersifat homogen, kedua, karena penelitian ini ingin mengungkap data dengan apa adanya sesuai dengan hasil temuan dilapangan.

2.2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Aur kecamatan Medan Maimum tepatnya pada masyarakat yang berada didaerah aliran sungai pada lingkungan IV kampung Aur.



Gambar 1 Peta Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun, Medan

Sumber: Kantor Kelurahan Aur

2.3. Populasi dan Sampel

Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif maka peneliti menggunakan metode *nonprobability sampling* (tidak perlu rumus statistik) dengan teknik *accidental sampling*. Berdasarkan data kelurahan, jumlah penduduk Kampung Aur pada Lingkungan IV terdapat 1907 jiwa, dengan 493 jumlah KK. Maka peneliti mengambil 4% dari jumlah KK yakni 20 KK, yang tiap orang mewakili KK masing-masing.



Gambar 2 Peta Sampel Kajian di Kelurahan Aur Lingk IV

Sumber: Olah Data Pribadi

2.4. Variabel Penelitian dan Pembobotan Variabel

Yang menjadi fokus dalam penelitian “KajianKelayakan Pemukiman di Kelurahan AurLingk IV” adalah bagaimana identifikasi KelurahanAur berdasarkan buku Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh yang dikeluarkan oleh Direktorat Pengembangan Permukiman; Direktorat Jenderal Cipta Karya; Departemen Pekerjaan Umum tahun 2006, Pembobotan variabel sesuai dengan buku Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006), kriteria diatas diberi pembobotan nilai sehingga dapat diidentifikasi tingkat kekumuhan suatu permukiman. Sesuai dengan buku Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006), kriteria diatas diberi pembobotan nilai sehingga dapat diidentifikasi tingkat kekumuhan suatu permukiman, yakni sebagai berikut :

1) Pembobotan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Berdasarkan ketentuan pembobotan, secara digramatis pembobotannya bisa dilihat pada diagram berikut:

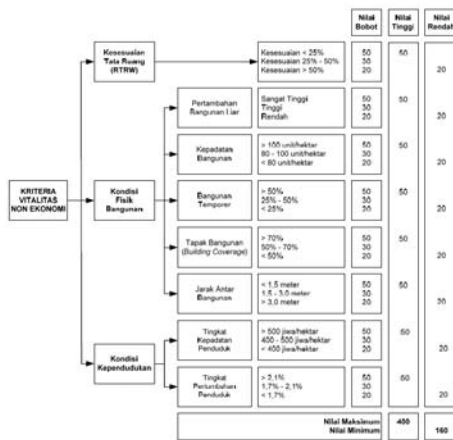


Diagram 1. Diagram Pembobotan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006)

2) Pembobotan Kriteria Vitalitas Ekonomi

Secara digramatis pembobotannya bisa dilihat pada diagram berikut:



Diagram 2. Pembobotan Kriteria Vitalitas Ekonomi
Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006)

3) Pembobotan Kriteria Status Tanah

Berdasarkan ketentuan pembobotan, secara digramatis pembobotannya bisa dilihat pada diagram berikut:



Diagram3. Pembobotan Kriteria Status Tanah
Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006)

4) Pembobotan Kriteria Kondisi Prasarana Sarana

Berdasarkan ketentuan pembobotan, secara digramatis pembobotannya bisa dilihat pada diagram berikut:

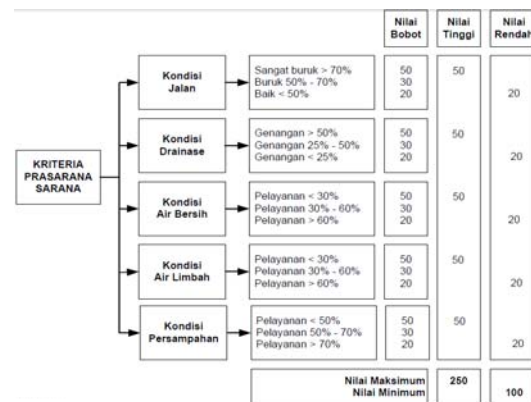


Diagram 4. Pembobotan Kriteria Prasarana Sarana
Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006)

5) Pembobotan Upaya Penanganan Pemerintah Kota/Kabupaten

Berdasarkan ketentuan pembobotan, secara digramatis pembobotannya bisa dilihat pada diagram berikut:

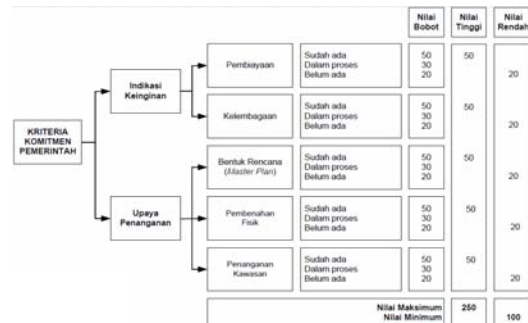


Diagram 5. Pembobotan Kriteria Komitmen Pemerintah
Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006)

6) Pembobotan Kriteria Prioritas Penanganan
Berdasarkan ketentuan pembobotan, secara digramatis pembobotannya bisa dilihat pada diagram berikut:

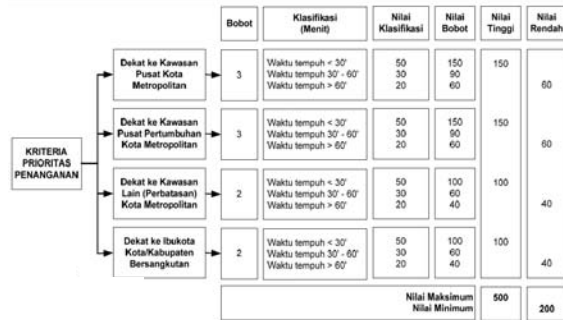


Diagram 6. Pembobotan Kriteria Komitmen Pemerintah
Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006)

Berdasarkan uraian-uraian diatas maka diketahui bahwa variabel-variabel pada kriteria-kriteria vitalitas non ekonomi, vitalitas ekonomi, status tanah, kondisi prasarana dan sarana, serta komitmen pemerintah (daerah) masing-masing memiliki bobot 1 (satu) satuan. Dengan satuan yang sama maka setiap variabel kriteria memiliki bobot yang sama atau setara. Sedangkan variabel pada kriteria prioritas penanganan memiliki bobot secara berurutan masing-masing 3 (tiga), 3 (tiga), 2 (dua), dan 2 (dua) satuan.

Bobot yang berbeda akan menghasilkan lokasi-lokasi kumuh yang prioritas untuk ditangani. Untuk lebih jelasnya, berikut tabel parameter pada variabel kriteria penentuan kawasan permukiman kumuh.

Tabel 1. Parameter Pada Variabel Kriteria Penentuan Kawasan Permukiman Kumuh

Kriteria	Variabel	Parameter	Nilai	
Vitalitas Non Ekonomi	Sesuai tata ruang	Sesuai 25%	50	
		Sesuai 25% - 50%	30	
		Sesuai 50%	20	
	Kondisi Fisik Bangunan	Pertambahan bangunan liar	Sangat tinggi	50
			Tinggi	30
			Rendah	20
		Kepadatan bangunan	> 100 unit/ha	50
			80 – 100 unit/ha	30
			< 80 unit/ha	20
		Bangunan temporer	> 50%	50
			25% - 50%	30
			< 25%	20
	Building coverage	> 70%	50	
		50% - 70%	30	
		< 50%	20	
Jarak antar	< 1,5m	50		

Kondisi kependudukan	Kondisi kependudukan	bangunan	1,5m – 3m	30
			> 3m	20
		Kepadatan penduduk	> 500 jiwa/ha	50
			400 – 500 jiwa / ha	30
			< 400 jiwa/ha	20
	Pertumbuhan penduduk	> 2%	50	
		1,7% - 2%	30	
	< 1,7%	20		
	Vitalitas ekonomi	Letak strategis kawasan	Sangat strategis	50
			Kurang strategis	30
Tidak strategis			20	
Jarak ke tempat mata pencaharian		> 10 km	50	
		1 – 10 km	30	
		< 1 km	20	
Fungsi kawasan sekitar		Pusat bisnis dan perkantoran	50	
		Pusat pemerintahan	30	
		Pemukiman dan lainnya	20	
Status tanah		Dominasi status tanah	Sertifikat hak milik	50
	Sertifikat hak guna bangunan		30	
	Girik (bukan SHM/SHGB)		20	
	Status kepemilikan tanah	Tanah negara	50	
		Tanah masyarakat adat	30	
Kondisi prasarana sarana	Kondisi jalan lingkungan	Sangat buruk > 70%	50	
		Buruk 50% - 70%	30	
		Baik < 50%	20	
	Kondisi Drainase	Genangan > 50%	50	
		Genangan 25% - 50%	30	
		Genangan < 25%	20	
	Kondisi air minum	Pelayanan < 30%	50	
		Pelayanan 30% - 60%	30	
		Pelayanan > 60%	20	
	Kondisi air limbah	Pelayanan < 30 %	50	
		Pelayanan 30% - 60%	30	
		Pelayanan > 60%	20	
	Kondisi persampahan	Pelayanan < 50%	50	
		Pelayanan 50% - 70%	30	
		Pelayanan > 70%	20	
Komitmen pemerintah daerah	Indikasi keinginan	Pembiayaan	Sudah ada	50
			Dalam proses	30
			Belum ada	20
		Kelembagaan	Sudah ada	50
			Dalam proses	30
			Belum ada	20
	Upaya penanganan	Bentuk rencana	Sudah ada	50
			Dalam proses	30
			Belum ada	20
		Pembinaan fisik	Sudah ada	50
			Dalam proses	30
			Belum ada	20
	Penanganan	Sudah	50	

		kawasan	ada	
			Dalam proses	30
Prioritas penanganan	Dekat pusat kota metropolitan	< 30 menit		150
		30 – 60 menit		90
		> 60 menit		60
	Dekat kawasan pusat pertumbuhan metro	< 30 menit		100
		30 -60 menit		60
		> 60 menit		40
	Dekat ke ibukota kota / kabupaten	< 30 menit		100
		30 -60 menit		60
		> 60 menit		40

Sumber: Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006)

2.5. Metode Kajian Kelayakan Permukiman

Proses penilaian menggunakan batas ambang yang dikategorikan kedalam:

- Penilaian dinilai Kategori Tinggi (kumuh)
- Penilaian dinilai Kategori Sedang (cukup layak)
- Penilaian dinilai Kategori Rendah (sangat layak)

Untuk mengklasifikasikan hasil kegiatan penilaian berdasarkan kategori tersebut diatas maka dilakukan penghitungan terhadap akumulasi bobot yang telah dilakukan dengan formula sederhana sturgess yaitu:

- Dihitung koefisien ambang interval (rentang) dengan cara mengurangi Nilai Tertinggi (hasil penilaian tertinggi) dari hasil pembobotan dengan Nilai Terendah (hasil penilaian terendah) dari jumlah penilaian dibagi 3 (tiga).
- Koefisien ambang rentang sebagai pengurang dari Nilai Tertinggi akan menghasilkan batas nilai paling bawah dari tertinggi.
- Untuk kategori selanjutnya dilakukan pengurangan 1 angka terhadap batas terendah dari akan menghasilkan batas tertinggi untuk Kategori Cukup layak, dan seterusnya.

Berikut formula pada penentuan kategori sebagai tersebut diatas, sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Nilai Rentang (NR)} &= (\Sigma \text{Nilai Tertinggi} - \Sigma \text{Nilai Terendah}) / 3 \\ &= (250 - 100) / 3 \\ &= 50 \end{aligned}$$

Maka, dapat diperoleh hasil:

- Kategori Tinggi (kumuh) berada pada nilai = 250 - 200
- Kategori Sedang(cukup layak) berada pada nilai = 199 - 149
- Kategori Rendah (sangat layak) berada pada nilai = 148 – 100

3. PEMBAHASAN

3.1. Permukiman

Pengertian permukiman berdasarkan Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun kawasan pedesaan yang berfungsi

sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Jadi, pemukiman adalah suatu wilayah atau area yang ditempati oleh seseorang atau kelompok manusia. Pemukiman memiliki kaitan yang cukup erat dengan kondisi alam dan sosial kemasyarakatan sekitar.

a) Elemen Permukiman

Doxiadis dalam *Ekistics : An introduction to the science of Human Settlements*, 1967, mengatakan bahwa permukiman tidak hanya digambarkan dalam tiga dimensi saja, tetapi harus empat dimensi. Karena ada unsur manusia yang hidup dan selalu berubah karakter dan budayanya dari waktu ke waktu. Doxiadis mengatakan bahwa permukiman terdiri dari 2 (dua) unsur utama, yaitu isi atau *content* dan wadah atau *container*, yang kemudian diturunkan menjadi 5 (lima) unsur, yaitu sebagai berikut:

1. Alam (*Nature*)
2. Manusia (*Human*)
3. Masyarakat (*Society*)

Hal-hal yang berkaitan dengan permasalahan yang terjadi dalam masyarakat yang mendiami suatu wilayah permukiman adalah:

- Kepadatan dan komposisi penduduk
- Kelompok sosial
- Adat dan kebudayaan
- Pengembangan ekonomi
- Pendidikan
- Kesehatan
- Hukum dan administrasi

4. Lindungan (*Shells*)

Pada prinsipnya bangunan yang dapat digunakan sepanjang operasional kehidupan manusia bisa dikategorikan sesuai dengan fungsi masing-masing, yaitu:

- Rumah pelayanan masyarakat (sekolah, rumah sakit, dan lain-lain)
- Fasilitas rekreasi atau hiburan
- Pusat perbelanjaan
- Industri
- Pusat transportasi

5. Jaringan (*Networks*)

Sistem buatan yang keberadaannya diperlukan dalam suatu wilayah antara lain:

- Sistem jaringan air bersih
- Sistem jaringan listrik
- Sistem transportasi
- Sistem komunikasi
- Drainase dan air kotor
- Tata letak fisik

b) Jenis Permukiman

Didalam *Ekistic*, Doxiadis juga melakukan pembagian jenis-jenis permukiman berdasarkan beberapa klasifikasi diantaranya yaitu:

1. Berdasarkan Unit

Dalam hal ini, permukiman dibagi menjadi 15 bagian, yaitu: manusia (*man*), ruangan (*room*), tempat tinggal (*dwelling*), kelompok hunian (*dwelling groups*), lingkungan kecil (*small neighbourhood*), lingkungan (*neighbourhood*), kota kecil (*small town*), kota (*town*), kota besar (*large city*), kota metropolitan (*metropolis*), konurbasi (*conurbation*), wilayah metropolitan (*megalopolis*), wilayah perkotaan (*urban region*), benua perkotaan (*urban continent*) dan *ecumenopolis*. Kemudian ke-15 bagian tadi dikelompokkan lagi kedalam 4 (empat) kelompok utama yaitu:

- *Minor Shells* atau rumah kecil
- *Micro Settlements* atau permukiman mikro
- *Meso Settlements* atau permukiman sedang
- *Macro Settlements* atau permukiman besar

2. Berdasarkan Unsur

Dalam hal ini permukiman dibagi menjadi 5 (lima) yaitu: alam atau *nature*; manusia atau *man*; masyarakat atau *society*; rumah atau *shell* dan jaringan atau *network*.

3. Berdasarkan Fungsi,

Jenis permukiman berdasarkan fungsi seperti permukiman dengan fungsi industri atau permukiman komersil, pengelompokan ini sangat penting karena topik utama dari permukiman terletak pada fungsi-fungsi yang dibawanya.

4. Berdasarkan Tahap Evolusi,

Dalam hal ini, permukiman dibagi menjadi 5 (lima) macam, yaitu: *nomadic* (berpindah tempat), *agricultural* (bercocok tanam), *urban-agricultural* (kota pertanian), *town and cities* (perkotaan), serta *metropolis* (metropolitan).

5. Berdasarkan faktor-faktor dan disiplin ilmu

Berdasarkan faktor-faktor yaitu memberikan kontribusi bagi pembentukan, pemeliharaan, operasi dan fungsi permukiman seperti: buruh, keuangan, bahan bangunan, industri bangunan, administrasi, tanah perkotaan dan legislasi.

Sedangkan kalau menurut disiplin ilmu yaitu dapat berupa ilmu sosial, ekonomi, administrasi politik, teknik dan budaya.

3.2. Permukiman Kumuh

Menurut UU No. 4 pasal 22 tahun 1992 tentang perumahan dan permukiman, dimana permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni antara lain karena berada pada lahan yang tidak sesuai dengan peruntukkan atau tata ruang, kepadatan bangunan yang sangat tinggi dalam luasan yang sangat terbatas, rawan penyakit sosial dan penyakit lingkungan, kualitas umum bangunan rendah, tidak terlayani prasarana lingkungan yang memadai, membahayakan keberlangsungan kehidupan dan penghuninya.

3.2.1. Kriteria Permukiman Kumuh

Berdasarkan buku Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh yang dikeluarkan oleh Direktorat Pengembangan Permukiman; Direktorat Jenderal Cipta Karya; Departemen Pekerjaan Umum tahun 2006, menjelaskan bahwa penentuan kriteria kawasan permukiman kumuh dilakukan dengan mempertimbangkan berbagai aspek atau dimensi seperti kesesuaian peruntukan lokasi dengan rencana tata ruang, status (kepemilikan) tanah, letak/kedudukan lokasi, tingkat kepadatan penduduk, tingkat kepadatan bangunan, kondisi fisik, sosial, ekonomi dan budaya masyarakat lokal. Selain itu digunakan kriteria sebagai kawasan penyangga kota metropolitan seperti kawasan permukiman kumuh teridentifikasi yang berdekatan atau berbatasan langsung dengan kawasan yang menjadi bagian dari kota metropolitan.

Berdasarkan hal tersebut maka untuk menetapkan lokasi kawasan permukiman kumuh digunakan kriteria-kriteria yang dikelompokkan kedalam kriteria:

1) Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Kriteria Vitalitas Non Ekonomi dipertimbangkan sebagai penentuan penilaian kawasan kumuh dengan indikasi terhadap penanganan peremajaan kawasan kumuh yang dapat memberikan tingkat kelayakan kawasan permukiman tersebut apakah masih layak sebagai kawasan permukiman atau sudah tidak sesuai lagi.

Kriteria ini terdiri atas variabel sebagai berikut:

- a. Kesesuaian pemanfaatan ruang kawasan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau RDTK, dipandang perlu sebagai legalitas kawasan dalam ruang kota.
- b. Fisik bangunan perumahan permukiman dalam kawasan kumuh memiliki indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh dalam hal kelayakan suatu hunian berdasarkan intensitas bangunan yang terdapat didalamnya.
- c. Kondisi Kependudukan dalam kawasan permukiman kumuh yang dinilai, mempunyai indikasi terhadap penanganan kawasan permukiman kumuh berdasarkan kerapatan dan kepadatan penduduk.

2) Kriteria Vitalitas Ekonomi

Kriteria ini akan mempunyai tingkat kepentingan penanganan kawasan permukiman kumuh dalam kaitannya dengan indikasi pengelolaan kawasan sehingga perubah penilai untuk kriteria ini meliputi:

- a. Tingkat kepentingan kawasan dalam letak kedudukannya pada wilayah kota, apakah kawasan itu strategis atau kurang strategis.
- b. Fungsi kawasan dalam peruntukan ruang kota, dimana keterkaitan dengan faktor ekonomi memberikan ketertarikan pada investor untuk dapat menangani kawasan kumuh yang ada. Kawasan yang termasuk dalam kelompok ini adalah pusat-

pusat aktivitas bisnis dan perdagangan seperti pasar, terminal/stasiun, pertokoan, atau fungsi lainnya.

- c. Jarak jangkauan kawasan terhadap tempat mata pencaharian penduduk kawasan permukiman kumuh.

3) Kriteria Status Tanah

Kriteria status tanah sebagai mana tertuang dalam Inpres No. 5 tahun 1990 tentang Peremajaan Permukiman Kumuh adalah merupakan hal penting untuk kelancaran dan kemudahan pengelolaannya. Kemudahan pengurusan masalah status tanah dapat menjadikan jaminan terhadap ketertarikan investasi dalam suatu kawasan perkotaan. Perubahan penilai dari kriteria ini meliputi:

- a. Status kepemilikan lahan kawasan perumahan permukiman.
- b. Status sertifikat tanah yang ada.

4) Kriteria Kondisi Sarana dan Prasarana

Kriteria Kondisi Prasarana dan sarana yang mempengaruhi suatu kawasan permukiman menjadi kumuh, paling tidak terdiri atas: Kondisi Jalan, Drainase, Air bersih, dan Air limbah

5) Kriteria Komitmen Pemerintah Setempat

Hal ini mempunyai indikasi bahwa pemerintah daerah menginginkan adanya keteraturan pembangunan khususnya kawasan yang ada di daerahnya. Perubahan penilai dari kriteria ini akan meliputi:

- a. Keinginan pemerintah untuk penyelenggaraan penanganan kawasan kumuh dengan indikasi penyediaan dana dan mekanisme kelembagaan penanganannya.
- b. Ketersediaan perangkat dalam penanganan, seperti halnya rencana penanganan (*grand scenario*) kawasan, rencana induk (*master plan*) kawasan dan lainnya.

6) Kriteria Prioritas Penanganan

Kriteria ini akan menghasilkan lokasi kawasan permukiman yang prioritas ditangani karena letaknya yang berdekatan dengan kawasan perkotaan. Penentuan kriteria ini menggunakan variabel sebagai berikut:

- a. Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan pusat kota metropolitan.
- b. Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan kawasan pusat pertumbuhan bagian kota metropolitan.
- c. Kedekatan lokasi kawasan permukiman kumuh dengan kawasan lain (perbatasan) bagian kota metropolitan.
- d. Kedekatan lokasi kawasan kumuh dengan letak ibukota daerah yang bersangkutan.

3.3. Tindakan Penanganan Permukiman Kumuh

Dalam buku Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006), dijelaskan bahwa terdapat beberapa tindakan penanganan kawasan permukiman kumuh beberapa pendekatan penanganan pada:

A. Pendekatan *Property Development*

Pendekatan ini diutamakan, apabila:

- Kriteria Vitalitas Nilai Ekonomis mempunyai Nilai Tinggi dengan perhitungan *score* Tinggi.
- Kriteria Status Kepemilikan Tanah sebagian besar Tanah Negara dengan perhitungan *score* Tinggi hingga Sedang.
- Kriteria Vitalitas non Ekonomis dengan *score* Tinggi hingga Sedang.
- Kriteria Keadaan Prasarana Sarana dengan perhitungan *score* Tinggi hingga Sedang.
- Kriteria Komitmen Pemerintah dengan perhitungan *score* Tinggi.

B. Pendekatan *Community Based Development*

Pendekatan ini diutamakan, apabila:

- Kriteria Vitalitas Ekonomi memiliki nilai Rendah dengan *score* Sedang hingga Rendah.
- Kriteria Status Kepemilikan Tanah sebagian besar Tanah Milik atau Tanah Adat dengan perhitungan *score* Sedang hingga Rendah.
- Kriteria Vitalitas Non Ekonomis dengan perhitungan *score* Rendah.
- Kriteria Keadaan Prasarana Sarana dengan perhitungan *score* Tinggi hingga Sedang.
- Kriteria Komitmen Pemerintah dengan perhitungan *score* Rendah.

C. Pendekatan *Guided Land Development*

Pendekatan ini diutamakan, apabila:

- Kriteria Vitalitas Nilai Ekonomis mempunyai nilai Rendah dengan perhitungan *score* Rendah.
- Kriteria Status Kepemilikan Tanah sebagian besar Tanah Milik dengan perhitungan *score* Rendah.
- Kriteria Vitalitas Non Ekonomis dengan perhitungan *score* Sedang hingga Rendah.
- Kriteria Keadaan Prasarana Sarana dengan perhitungan *score* Sedang.
- Kriteria Komitmen Pemerintah dengan perhitungan *score* Rendah.

3.4. Strategi Penanganan Permukiman Kumuh

Sesuai dengan UU No. 4/1992 pasal 27, lingkup penanganan lingkungan permukiman kumuh mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Perbaikan dan pemugaran

Secara konseptual, implementasi prinsip perbaikan dan pemugaran meliputi :

a. Revitalisasi

Revitalisasi adalah upaya menghidupkan kembali suatu kawasan mati, yang pada masa silam pernah hidup, atau mengendalikan dan mengembangkan

kawasan untuk menemukan kembali potensi yang dimiliki oleh sebuah kota,

b. Rehabilitasi

Rehabilitasi merupakan upaya mengembalikan kondisi komponen fisik lingkungan permukiman yang mengalami degradasi,

c. Renovasi

Renovasi adalah melakukan perubahan sebagian atau beberapa bagian dari komponen pembentukan lingkungan permukiman,

d. Rekonstruksi

Rekonstruksi merupakan upaya mengembalikan suatu lingkungan permukiman sedekat mungkin dari asalnya yang diketahui, dengan menggunakan komponen-komponen baru maupun lama,

e. Preservasi

Preservasi merupakan upaya mempertahankan suatu lingkungan pemukiman dari penurunan kualitas atau kerusakan. Penanganan ini bertujuan untuk memelihara komponen yang berfungsi baik dan mencegah dari proses penyusutan dini (kerusakan), misalnya dengan menggunakan instrument : ijin mendirikan bangunan (IMB). Ketentuan atau pengaturan tentang : Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Garis Sempadan Bangunan, Garis Sempadan Jalan dan Garis Sempadan Sungai.

2. Peremajaan

Peremajaan adalah upaya pembongkaran sebagian atau keseluruhan lingkungan perumahan dan pemukiman dan kemudian di tempat yang sama dibangun prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan pemukiman baru yang lebih layak dan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah. Tujuan utama dari kegiatan ini adalah untuk meningkatkan nilai pemanfaatan lahan yang optimal sesuai dengan potensi lahannya.

3. Pengolahan dan pemeliharaan berkelanjutan

Pengolahan dan pemeliharaan berkelanjutan adalah upaya-upaya untuk mencegah, mengendalikan atau mengurangi dampak negatif yang timbul, serta meningkatkan dampak positif yang timbul terhadap lingkungan hunian.

3.5. Hasil Analisis

1. Hasil Kajian Berdasarkan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Penilaian kelayakan berdasarkan kriteria vitalitas non-ekonomi atau arsitekturnya adalah sebagai berikut:

Tabel 2. Hasil Penilaian Kriteria Vitalitas Non-Ekonomi

NO	KRITERIA VITALITAS NON EKONOMI	NILAI	KETERANGAN
1	Kesesuaian dengan Tata Ruang	50	Kesesuaian <25%
2	Kondisi Bangunan Liar	20	Rendah
3	Kepadatan Bangunan	50	>100 unit/hektar

4	Bangunan Temporer	30	25% - 50%
5	KDB	50	>70%
6	Jarak Antar Bangunan	50	<1,5 meter
7	Tingkatan Kepadatan Penduduk	50	>500 jiwa/hektar
8	Pertumbuhan Penduduk	30	1,7% - 2,1%
JUMLAH		330	Kelayakan Permukiman Rendah

Sumber: Olah Data

2. Hasil Kajian Berdasarkan Kriteria Vitalitas Non Ekonomi

Penilaian kelayakan berdasarkan kriteria vitalitas ekonomi adalah sebagai berikut:

Tabel 3. Hasil Penilaian Kriteria Vitalitas Ekonomi

NO	KRITERIA VITALITAS EKONOMI	NILAI	KETERANGAN
1	Letak Strategis Kawasan	50	Sangat Strategis
2	Jarak ke Tempat Mata Pencarian	30	1km – 10km
3	Fungsi Sekitar Kawasan	50	Pusat Bisnis & Kantor
JUMLAH		130	Kelayakan Permukiman Tinggi

Sumber: Olah Data

3. Hasil Kajian berdasarkan Kriteria Status Tanah

Penilaian kelayakan berdasarkan kriteria status tanah adalah sebagai berikut:

Tabel 4. Hasil Penilaian Kriteria Status Tanah

NO	KRITERIA STATUS TANAH	NILAI	KETERANGAN
1	Dominasi Status Tanah	50	Belum Sertifikat
2	Surat Kepemilikan Tanah	50	Tanah Negara
JUMLAH		100	Kelayakan Permukiman Rendah

Sumber: Olah Data

4. Hasil Kajian berdasarkan Kriteria Kondisi Prasarana Sarana

Penilaian kelayakan berdasarkan kriteria sarana dan prasarana adalah sebagai berikut:

Tabel 5. Hasil Penilaian Kriteria Sarana dan Prasarana

NO	KRITERIA SARANA & PRASARANA	NILAI	KETERANGAN
1	Kondisi Jalan	30	Buruk 50% - 70%
2	Kondisi Drainase	50	Genangan >50%
3	Kondisi Air Bersih	20	Pelayanan >60%
4	Kondisi Limbah	30	Pelayanan 30% - 60%
5	Kondisi Sampah	30	Pelayanan 50% - 70%
JUMLAH		160	Kelayakan Permukiman Sedang

Sumber: Olah Data

5. Hasil Kajian berdasarkan Kriteria Komitmen Pemerintah

Penilaian kelayakan berdasarkan kriteria komitmen pemerintah daerah adalah sebagai berikut:

Tabel 6. Hasil Penilaian Kriteria Komitmen Pemerintah

NO	KRITERIA KOMITMEN PEMERINTAH DAERAH	NILAI	KETERANGAN
1	Indikasi Keinginan Pembiayaan	20	Belum Ada
2	Indikasi Keinginan Kelembagaan	50	Sudah Ada
3	Upaya Penanganan Bentuk Rencana	30	Dalam Proses
4	Upaya Penanganan Pembinaan Fisik	30	Dalam Proses
5	Upaya Penanganan Penanganan Kawasan	30	Dalam Proses
JUMLAH		160	Kelayakan Permukiman Sedang

Sumber: Olah Data

6. Hasil Kajian berdasarkan Kriteria Prioritas Penanganan

Penilaian kelayakan berdasarkan kriteria prioritas penanganan daerah adalah sebagai berikut:

Tabel 7. Hasil Penilaian Kriteria Komitmen Pemerintah

NO	KRITERIA KOMITMEN PEMERINTAH DAERAH	NILAI	KETERANGAN
1	Dekat Pusat Metropolitan	150	Belum Ada
2	Dekat Kawasan Pertumbuhan Makro	150	Sudah Ada
3	Dekat Kawasan Perbatasan	60	Dalam Proses
4	Dekat Ke Ibukota Kabupaten	100	Dalam Proses
JUMLAH		460	Kelayakan Permukiman Rendah

Sumber: Olah Data

Rangkuman Penilaian:

Tabel 8 . Hasil Keseluruhan Penilaian Kelayakan Permukiman di Kelurahan Aur Ling IV

KRITERIA	VARIABEL	NILAI	KET	NILAI PER KRITERIA
Vitalitas Non Ekonomu	Kesesuaian Tata Ruang	50	Kesesuaian <25%	330 (Rendah)
	Kondisi Bangunan Liar	20	Rendah	
	Kepadatan Bangunan	50	>100 unit/hektar	
	Bangunan Temporer	30	25% - 50%	
	KDB	50	>70%	
	Jarak Antar Bangunan	50	<1,5 meter	
	Kepadatan Penduduk	50	>500 jiwa/hektar	
	Pertumbuhan Penduduk	30	1,7% - 2,1%	
Vitalitas	Letak	50	Sangat	130

Ekonomi	Strategis Kawasan		Strategis	(Tinggi)
	Jarak Ke Tempat Kerja	30	1km – 10km	
	Fungsi Kawasan Sekitar	50	Pusat Bisnis & Kantor	
Status Tanah	Status Tanah	50	Belum Sertifikat	80 (Rendah)
	Status Kepemilikan Tanah	30	Tanah Masyarakat Adat	
Kriteria Sarana dan Prasaran	Kondisi Jalan	30	Buruk 50% - 70%	160 (Sedang)
	Kondisi Drainase	50	Genangan >50%	
	Kondisi Air Bersih	20	Pelayanan >60%	
	Kondisi Limbah	30	Pelayanan 30% - 60%	
	Kondisi Sampah	30	Pelayanan 50% - 70%	
Komitmen Pemerintah Daerah	Indikasi Keinginan Pembiayaan	20	Belum Ada	160 (Sedang)
	Indikasi Keinginan Kelembagaan	50	Sudah Ada	
	Upaya Penanganan Bentuk Rencana	30	Dalam Proses	
	Upaya Penanganan Pembinaan Fisik	30	Dalam Proses	
	Upaya Penanganan Kawasan	30	Dalam Proses	
Prioritas Penanganan	Dekat Pusat Metropolitan	150	Belum Ada	460 (Rendah)
	Dekat Kawasan Pertumbuhan Makro	150	Sudah Ada	
	Dekat Kawasan Perbatasan	60	Dalam Proses	
	Dekat Ibukota Kabupaten	100	Dalam Proses	
TOTAL		1320	Tingkat Kelayakan Huni Rendah	

Sumber: Olah Data

Parameter Tingkat Kelayakan Pemukiman dari Metoda Penelitian adalah :

- 660 – 989 = Tingkat Kelayakan Huni Tinggi.
- 990 – 1319 = Tingkat Kelayakan Huni Sedang.
- 1320 – 1650 = Tingkat Kelayakan Huni Rendah.

Berdasarkan hasil penilaian dapat disimpulkan bahwa Lingkungan IV, Kelurahan Kampung Aur memiliki tingkat **Kelayakan Huni Rendah**.

4. KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang berjudul “Kajian Kelayakan Pemukiman di Kelurahan Aur, Lingkungan IV” adalah sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil kajian kriteria vitalitas non-ekonomi di Kelurahan Aur, Lingkungan IV yang mendapatkan nilai 330 poin. Maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kelayakan vitalitas non-ekonomi-nya tergolong rendah.
2. Berdasarkan hasil kajian kriteria vitalitas ekonomi di Kelurahan Aur, Lingkungan IV yang mendapatkan nilai 130 poin. Maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kelayakan vitalitas ekonominya tergolong tinggi.
3. Berdasarkan hasil kajian kriteria status tanah di Kelurahan Aur, Lingkungan IV yang mendapatkan nilai 80 poin. Maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kelayakan status tanahnya tergolong rendah.
4. Berdasarkan hasil kajian kriteria sarana dan prasarana di Kelurahan Aur, Lingkungan IV yang mendapatkan nilai 160 poin. Maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kelayakan sarana dan prasarannya tergolong sedang.
5. Berdasarkan hasil kajian kriteria komitmen pemerintah di Kelurahan Aur, Lingkungan IV yang mendapatkan nilai 160 poin. Maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kriteria komitmen pemerintahnya tergolong sedang.
6. Berdasarkan hasil kajian kriteria prioritas penanganan di Kelurahan Aur, Lingkungan IV yang mendapatkan nilai 460 poin. Maka dapat disimpulkan bahwa tingkat kriteria prioritas penanganannya tergolong rendah.

Secara keseluruhannya berdasarkan Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh yang dibuat oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum tahun 2006. Dapat disimpulkan bahwa pemukiman yang berada di Kelurahan Aur, Lingkungan IV dapat digolongkan menjadi pemukiman dengan tingkat kelayakan tergolong rendah (kumuh). Oleh sebab itu, masih perlu penanganannya lebih lanjut terhadap kawasan permukiman tersebut.

4.2. Saran

Berdasarkan buku Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh (2006) dan berdasarkan hasil kesimpulan kajian dari tiap kategori, penanganan yang tepat untuk Kelurahan Aur Lingkungan IV adalah dengan pendekatan *property development*, yakni: kawasan permukiman kumuh akan dikelola secara komersial agar ekonomi lokasi yang tinggi dimanfaatkan semaksimal mungkin bagi kepentingan kawasan dan daerah. Dalam hal ini masyarakat penghuni kawasan berkedudukan sebagai kelompok sasaran perumahan, pemerintah sebagai pemilik aset (tanah) dan swasta sebagai investor.

Salah satu solusi untuk meningkatkan kesejahteraan di Kelurahan Aur Ling IV adalah dengan menjadikan Kampung Aur, lingkungan IV saebagai kampung

warna warni seperti yang ada di Kampung Jodipan, Malang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arawinda Nawagamuwa and Nils Viking. *Slum, Squatter Areas and Informal Settlement*. 9th International Conference On Sri Lanka Studies. Matara. Sri Lanka, 2003.
- Bogdan, Robert C. Dan Steven J. Taylor, *Introduction to Qualitative Research Methods : A Phenomenological Approach in the Social Sciences*, alih bahasa Arief Furchan, John Wiley dan Sons, Surabaya, Usaha Nasional, 1992.
- Direktorat Pengembangan Permukiman. *Pedoman Identifikasi Kawasan Permukiman Kumuh*. Direktorat Jenderal Cipta Karya; Departemen Pekerjaan Umum, 2006.
- Doxiadis, Constantinos A. *An Introduction To The Science Of Human Settlements-Ekistics*, London: Hutchinson of London, 1968.
- Nursid Sumaatmadja, *Studi Geografi Suatu Pendekatan dan Analisa Keruangan*, 1998.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Perumahan dan Permukiman. No 4 Tahun 1992*. Jakarta uriah, Nurul. *Metologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Teori- Aplikasi*. Jakarta: Bumi Aksara, 2006.
- Silas, Johan, *Kampung Surabaya Menuju Metropolitan, Permukiman Marjinal Amat Liar*, 1990.