

## PERENCANAAN PERMUKIMAN NELAYAN DI PANTAI TIMUR SURABAYA

**Ratna Darmiwati**

Staf Pengajar Fakultas Teknik, Jurusan Arsitektur – Universitas Merdeka Surabaya

### ABSTRAK

Pada strategi penataan kawasan Kalisari, perlu diperhatikan unsur-unsur, seperti “Kegiatan nelayan yang merupakan faktor potensial untuk dipertahankan; kawasan pantai nelayan mempunyai nilai ekonomis dan lingkungan; keberadaan elemen yang bersifat strategis disuatu kawasan dianggap sebagai elemen perintis”.

Dengan memperhatikan hal-hal diatas, maka perencanaan kawasan Kalisari harus merupakan “bagian integral “ didalam pembangunan kota Surabaya.

Kata kunci: Penataan suatu kawasan, perlu memperhatikan potensi-potensi yang dimiliki daerah tersebut.

### ABSTRACT

*At Kalisari's area planning strategic, is necessary to be complectioned the elements as follows “That fisher's activity to be represent the potency appointment factor to be maintained; that coast fisher area possesses the environment and economic value; that strategically element's state is to believed as the pioneered element.*

*Being pay attention to be the point at issues above, so at Kalisari's area planning, should be a part of integrality in the development of Surabaya city.*

**Keywords:** *A district's system, is necessary to pay attention the potency of district property.*

### PENDAHULUAN

#### 1. Tinjauan Umum

Berdasarkan potensi dan karakteristik yang ada, Kota Surabaya dikembangkan untuk fungsi dan berperan sebagai pusat Pembangunan Nasional Wilayah Utama C, sebagai pusat pembangunan terhadap daerah di sebelah Timur dan Utara Indonesia. Menurut kebijaksanaan Pola Dasar Pembangunan Surabaya, maka tujuan dan sasaran pembangunan diarahkan pada peningkatan taraf hidup warga, peningkatan pengembangan kota di bidang INDAMARDI GASPARG (Industri, perdagangan, maritim, dan garnisun, pariwisata). Sedangkan sasaran pembangunannya diarahkan pada tersedianya karya, wisma, marga, suka, dan wiyata.

Lahan di kota Surabaya belum semua penggunaannya bersifat perkotaan (urban). Masih banyak dijumpai penggunaan tanah yang bersifat pedesaan (rural) yaitu dengan jenis penggunaan tanah untuk sawah, tegalan, tambak, atau hutan pantai. Jenis penggunaan tanah rural banyak ditemui di daerah pinggir kota Surabaya, yaitu Barat, Barat daya, dan Timur kota.

Menurut Peta Data Pokok Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, bahwa sebagian

penggunaan tanah di Surabaya berupa perumahan seluas 12.474,42 ha atau 39,89 %, sedang peruntukan lain yang masih cukup besar yaitu berupa tambak yang seluas 6.410,68 ha atau 19,98 ha.

Jika ditinjau dari Wilayah Pembantu Walikota tampak bahwa penggunaan lahan untuk perumahan terbesar berada pada wilayah kota lama. Untuk Wilayah Surabaya Timur meskipun pertumbuhan perumahan cukup besar (41,43%) sebagian besar penggunaan tanahnya tetap berupa sawah, tambak, ataupun kawasan pantai (52,07%).

Kondisi ini menunjukkan bahwa kegiatan kota Surabaya masih bersifat dualisme yaitu urban dan rural. Kenyataan ini tidak lepas dari kondisi alam topografi berbukit di sebelah Barat Surabaya dan berupa pantai di Timur Surabaya, membuat Surabaya berkembang secara alami di sumbu Utara mengikuti aliran sungai Kali Mas. Sehingga kepadatan di pusat jauh lebih tinggi dibandingkan wilayah Barat maupun Timur Surabaya. Untuk menciptakan pembangunan yang merata dan mengurangi permasalahan di pusat, maka Pemerintah Kotamadya Surabaya menetapkan strategi pembangunan dengan program renewal (peremajaan) di pusat dan

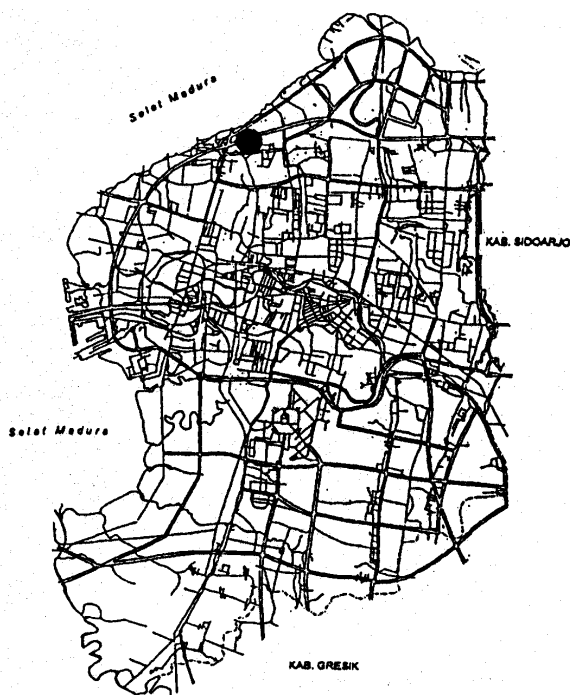
mengadakan pengembangan di wilayah Surabaya Barat dan Timur.

## 2. Latar Belakang

Dengan fungsi kota Surabaya sebagai pusat pengembangan di dalam lingkup nasional, maupun regional Jawa Timur, menuntut kota Surabaya menyiapkan berbagai sarana dan fasilitas penunjang ke arah kota metropolitan. Namun di sisi lain, kondisi alam kota masih bersifat rural. Sejauh ini kondisi kota, khususnya pola perumahan di wilayah pantai Timur adalah bersifat rural, dan umumnya mempunyai kegiatan tambak / nelayan. Dengan mengetahui kondisi ini diharapkan dapat memberikan pertimbangan bagi Surabaya menuju kota metropolitan sesuai dengan fungsi dan perannya.

Ruang lingkup ini mengidentifikasi kasi permukiman nelayan Kalisari, yang meliputi lokasi kawasan studi, kedudukan kawasan studi terhadap struktur tata ruang kota, dan intensitasnya serta prasarana dan sarana lingkungan. Karakteristik kependudukan, meliputi demografi, tingkat pereko nomian, dan kondisi sosial ekonominya. Sedangkan tahap analisa meliputi analisa kondisi penggunaan lahan, analisa kependudukan, analisa kondisi bangunan, serta analisa aspek pembiayaan.

Lokasi permukiman nelayan di pantai Timur Surabaya yang dijadikan obyek studi dapat dilihat pada gambar berikut.



Gambar 1. Orientasi Kawasan Studi

## Lokasi Kawasan Studi

Lokasi studi terletak di Kelurahan Kalisari Timur Tanggul Kecamatan Kenjeran yang terletak di bagian Timur Kota Surabaya. Adapun luas kawasan studi adalah sekitar 10.000 m<sup>2</sup> (1 ha). Kelompok perumahan nelayan ini, terpecah menjadi 2 (dua) di sisi kanan dan kiri sungai Tempelrejo.

Batas-batas wilayah studi sebagai berikut:

1. Batas Utara : Pantai Kenjeran
2. Batas Timur : Pantai Selatan Madura
3. Batas Selatan : Perumahan Mulyosari, Perumahan BPD, Bhaskara Jaya, Pertokoan, Perkantoran
4. Batas Barat : Perumahan Mulyorejo, Sutorejo

Kawasan studi merupakan dataran rendah, yang merupakan daerah permukiman bagi nelayan yang pekerjaannya menangkap ikan, tumbuh-tumbuhan/binatang laut, kerang-kerangan. Penggunaan lahan pada kawasan studi sebagian besar untuk permukiman dan sebagian lagi merupakan kawasan tak terbangun.

## 3. Lingkup Kawasan Studi

### • Demografis

Sebagian besar penduduknya (90%) adalah pendatang dari luar Surabaya, yaitu berasal dari Lamongan, Jember, Banyuwangi, Blitar bahkan juga dari Jawa Tengah (Randu Blatung). Dari data yang diperoleh, didapatkan gambaran bahwa penduduk nelayan di Kalisari, pada setiap keluarga, memiliki jumlah anak yang cukup banyak, rata-rata anak mereka berjumlah 3-10 anak. Dengan banyaknya keluarga yang ditanggung, sedangkan penghasilan tidak menentu, maka kesempatan anak-anak mengenyam pendidikan maksi mal hingga tingkat SMP saja.

### • Tingkat Perekonomian

Mata pencaharian mereka, hanya dari hasil menangkap ikan, tumbuh-tumbuhan laut/binatang laut, kerang-kerangan. Dari hasil yang diperoleh, biasanya langsung dibeli oleh pedagang / tengkulak yang sengaja datang kesana; dan selanjutnya dijual ke pasar-pasar (seperti: Pabean, Kapas Kerampung). Para nelayan memiliki kesempatan mencari ikan dalam jumlah yang cukup per harinya, hanya pada bulan-bulan tertentu saja, yaitu bulan Januari, Februari, Maret, April, September, Oktober, Nopember dan Desember.

Sedangkan pada bulan Mei, Juni, Juli dan Agustus biasanya hasilnya sangat minim bahkan kadang-kadang nihil. Karena itulah, maka hasil yang diperoleh pada musim yang menguntungkan sebagian besar akan ditabung, untuk keperluan-keperluan yang mendesak dan pada saat musim kering.

Masing-masing keluarga sebagian besar telah memiliki perahu dan sarana kelengkapannya, untuk berlayar menangkap ikan. Biasanya mereka mulai berangkat berlayar pukul 24.00 WIB dan tiba di rumah kembali pukul 12.00 keesokan harinya. Bagi perahu - perahu yang ukurannya cukup besar, bisa berlayar hingga Pulau Dadapan.

Sedangkan untuk para pencari nener, bisa melakukannya pada saat air surut, dengan menggunakan papan luncur berbentuk segi empat yang dijalankan dengan mengayuh memakai kaki / tangan.

Tambak-tambak yang ada di sekitar lokasi rumah-rumah nelayan, merupakan tambak tradisional yang dipakai untuk ternak ikan mujair, bandeng, udang biasa; hasil panennya akan dibagi antara pemilik (swasta) dan pengelolanya (penduduk setempat/para nelayan).

- Kondisi Sosial Budaya Penduduk

Kondisi sosial budaya masyarakat menunjukkan suatu ciri masyarakat pedesaan (rural), yang ditunjukkan dengan adanya keakraban, guyub, kebersamaan antar tetangga, walaupun lingkungannya sudah berupa perkotaan. Kondisi ini tidak salah, karena sebagian besar penduduknya merupakan pendatang. Dengan demikian karakter kehidupan pedesaan masih mendominasi sistem perilaku sosial budaya mereka.

Dengan kondisi pendapatan yang minim, ditambah kewajiban membayar uang sewa rumah yang cukup membebani, menyebabkan tidak tersedianya dana lebih untuk memperbaiki atau meningkatkan kesehatan lingkungannya.

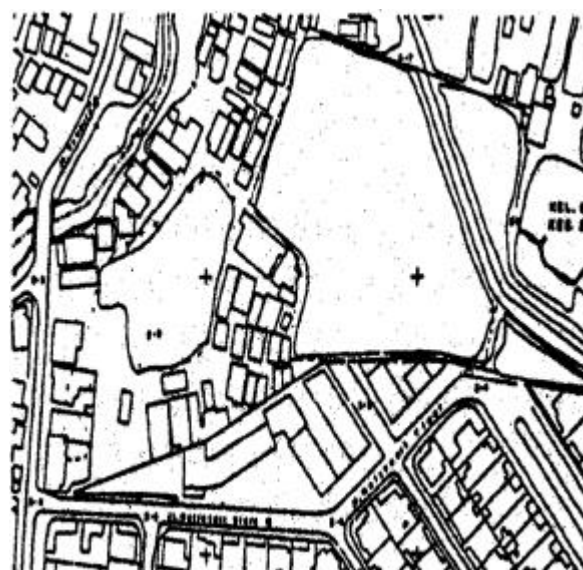
Data-data diatas dipakai untuk:

- Menghindarkan atau mengurangi dampak negatif akibat adanya pengembangan kawasan;
- Merumuskan kebijaksanaan pengembangan masyarakat;
- Mencari bentuk-bentuk kerjasama antara Pemda-Swasta-Masyarakat.

- Melihat potensi dan keterbatasan yang ada untuk mengukur sejauh mana kawasan dapat dikembangkan.
- Memperkirakan strategi pencapaian dengan melihat jenis program yang akan dilakukan.



Gambar 2. Orientasi Lingkup Kawasan



Gambar 3. Kawasan Studi

### **Kedudukan Kawasan Studi Terhadap Struktur Tata Ruang Kota**

Pendekatan pokok-pokok kebijaksanaan sektor perumahan dan permukiman dikaitkan dengan kondisi wilayah Kalisari, adalah:

- Pembangunan perumahan dan permukiman direncanakan dan dilaksanakan dengan pendekatan sektoral dan terpadu;

- Pada wilayah yang sudah berkembang, Pemerintah berperan sebagai pendorong, sedangkan di wilayah yang kurang berkembang, Pemerintah berperan sebagai penyedia serta pemberi bantuan;
- Titik berat pembangunan perumahan diarahkan bagi masyarakat berpenghasilan rendah;
- Pembangunan diarahkan untuk meningkatkan perekonomian rakyat dan memperluas lapangan pekerjaan melalui industri konstruksi jasa, serta bahan bangunan;
- Pembangunan perumahan dan permukiman untuk masyarakat berpenghasilan rendah harus mengacu pada standar perumahan dan permukiman yang layak huni;
- Pendekatan pembangunan melalui pembangunan kawasan siap bangun dan kota baru dilakukan secara terpadu;
- Pembangunan perumahan dan permukiman mengacu pada konsep pembangunan yang bertumpu pada masyarakat;
- Pengembangan sistem pembiayaan pembangunan perumahan dan permukiman melalui penyerapan dana dari koperasi, usaha negara, serta swasta;
- Pembangunan harus mendukung strategi pengembangan pola tata ruang;
- Pembangunan perumahan dan permukiman di kawasan tertentu akan dilaksanakan melalui pembangunan berskala besar untuk kawasan siap bangun (kasiba);
- Otonomi daerah dalam pembangunan perumahan perlu diwujudkan;
- Meningkatkan peran serta masyarakat melalui pembinaan, penyuluhan, dan lain-lain;
- Meningkatkan manajemen sumber daya alam melalui penyuluhan dan pelayanan informasi.

Strategi dasar pembangunan perumahan dan permukiman yang relevan dengan penataan permukiman Nelayan Kelurahan Kalisari adalah:

- Pengadaan perumahan dan permukiman dengan prioritas untuk masyarakat berpenghasilan rendah;
- Perbaikan perumahan dan permukiman melalui kegiatan pembangunan prasarana dan sarana;
- Pengembangan konsep pembangunan perumahan dan permukiman secara terpadu antar sektor yang terkait;
- Penyuluhan, pengkajian dan penelitian terapan;
- Pelestarian sumber daya alam

## **Kebijaksanaan Pengembangan Kota Surabaya**

Upaya pengembangan wilayah Kalisari tidak terlepas dari sistem Kota Surabaya secara keseluruhan. Berikut ini pokok-pokok Master Plan Surabaya 2000 yang relevan dengan kawasan studi.

### **Master Plan Surabaya 2000 Evaluasi II :**

Kota Surabaya akan dikembangkan sesuai fungsi sebagai kota **INDAMARDI GASPARI** (Industri, perdagangan, maritim, pendidikan, dan garnisun, pariwisata).

Penyebaran jumlah penduduk secara merata ke kawasan pengembangan baru di pinggiran kota, yang dicapai melalui pengembangan serangkaian unit kota secara berencana. Penyebaran pusat-pusat kegiatan secara merata ke kawasan pengembangan baru di pinggiran kota menurut hirarki unit-unit pengembangan, dalam program perencanaan pengembangan terpadu.

Kebijaksanaan penggunaan lahan yang terkait dengan kawasan studi Kalisari adalah sebagai berikut:

- Pengembangan kawasan permukiman dan fasilitas lingkungan disebarkan ke seluruh wilayah unit pengembangan sehingga intensitas kegiatan di kawasan pusat kota dapat dikurangi;
- Merupakan daerah konservasi pantai, dan jalur hijau.

### **Pola Permukiman di Kawasan Studi**

Sebagaimana diketahui bahwa sebagian besar kawasan studi dimanfaatkan untuk kawasan permukiman. Pertumbuhan permukiman ini terjadi secara incremental. Tumbuh secara natural tanpa adanya pengendalian secara spatial. Oleh karena itu hunian tersebut tumbuh dan berkembang tidak merata. Sedangkan di sekelilingnya tumbuh perumahan-perumahan baru yang cukup pesat (Perumahan Mulyosari, Pakuwon Jati) dan kawasan perdagangan. Hal ini menyebabkan kawasan studi sangat potensial untuk menjadi kumuh, apabila tidak segera dicari pemecahan untuk pengendalian.

Dari pengamatan lapangan didapat gambaran umum kondisi permukiman sebagai berikut:

- Permukiman di kawasan studi merupakan perkampungan yang dikelilingi perumahan baru Mulyosari, Perumahan Bank Pembangunan Daerah, Perumahan Bhaskara Jaya,;

- Kondisi fisik bangunan pada daerah permukiman umumnya non permanen, terbuat dari bambu sehingga kondisinya tidak layak;
- Pola pertumbuhan permukiman tersebut kurang teratur dan tidak merata;
- Sarana aksesibilitas yang ada berupa jalan tanah selebar 6 meter sebagai jalan utama;
- Beberapa sarana dan prasarana lingkungan belum tersedia, seperti saluran air bersih, saluran pembuangan air, pengelolaan sampah, maupun saluran pematuan dan sebagainya;
- Fasilitas umum yang sudah ada hanya berupa fasilitas peribadatan (langgar), fasilitas perdagangan (warung kecil, pasar krempyeng);
- Sebagian besar merupakan pendatang dengan status rumah menyewa.

Fenomena itu tergambar dengan jelas pada kawasan studi sebagai kawasan yang kumuh dengan kondisi saluran pematuan dan sanitasinya kurang terawat. Selain itu perkembangan kawasan tersebut tidak seimbang dengan pertumbuhan di sekelilingnya, membentuk kantong - kantong permukiman yang kumuh.

Hunian perkampungan semacam itu merupakan hunian yang mencerminkan kelompok masyarakat dengan ciri-ciri yang gotong royong, komunal, dan paguyuban masih nampak. Dengan ritual semacam ini mereka tetap bertahan hidup di kota besar Surabaya.

### **Keadaan Sarana dan Prasarana di Kawasan Studi**

Jenis sarana dan prasarana yang ada di kawasan studi adalah sebagai berikut:

- **Peribadatan**  
Fasilitas peribadatan yang ada adalah sebuah langgar umum dengan ukuran 6 m x 6 m, dengan fasilitas perlengkapannya yang terletak tidak jauh dari Pasar Krempyeng, tidak jauh dari lokasi. Selain itu terdapat juga Musholla pribadi yang dimiliki oleh Ketua RT, yang bisa dipakai juga oleh umum.
- **Pendidikan**  
Fasilitas pendidikan yang ada di kawasan studi adalah sekolah-sekolah Madrasah, yang diminati oleh sebagian besar penduduk nelayan, tersebar tidak jauh dari lokasi sehingga jangkauannya tidak terlampaui sulit, yang terdiri dari :
  - ✘ TK / SD Al-Islam Sutorejo
  - ✘ TK / SD Mulyorejo

- ✘ SMP Hidayatul Umah Mulyorejo
- ✘ SMP Al-Huda Kalisari Damen
- ✘ SMP Muhammadiyah Sutorejo

### • **Fasilitas Tambahan**

Jenis fasilitas lainnya berupa warung-warung yang menjual kebutuhan hidup warga sehari-harinya seperti: gula, kopi, rinso, obat nyamuk, makanan kecil dan sebagainya dan Pasar Krempyeng.

### • **Sistem Utilitas**

- ✘ Air bersih  
Air bersih PDAM, yang dijual ke penduduk dengan harga yang berbeda, bila mengambil sendiri ditempat atau diantar.
- ✘ Listrik  
Pada umumnya pelayanan jaringan listrik sudah dapat melayani penduduk, meskipun ada yang masih belum resmi sebagai pelanggan PLN (masih ilegal).
- ✘ Drainase  
Saluran Tempelrejo terbuntu oleh adanya limbah/sampah, namun digunakan sebagai tempat kapal-kapal nelayan. Arah aliran air sungai menuju ke pantai, sebagaimana sudah diplengsens dan sebagian belum.
- ✘ Sampah  
Sistem pembuangan sampah yang ada adalah dengan menimbun lahan-lahan kosong sehingga tampak kotor terutama bila tergenang air pada musim hujan.

Kondisi yang serba kurang inilah yang menyebabkan :

- Permasalahan saluran pematuan dan banjir;
- Permasalahan limbah rumah tangga;
- Permasalahan kekumuhan akibat penataan; bangunan/rumah yang tidak terkendali;
- Kurangnya beberapa sarana dan prasarana yang dibutuhkan;
- Kondisi lingkungan yang tidak memenuhi syarat;
- Kondisi rumah yang mempri hatinkan;
- Fasilitas umum yang tidak terpenuhi;
- Kondisi ekonomi yang pas-pasan.

## **PEMBAHASAN**

Kalisari adalah salah satu perkampungan di wilayah perkotaan Surabaya. Sebagian besar penduduk Kalisari adalah nelayan. Kondisi

permukiman nelayan masih tergolong kumuh. Dari segi fisik bangunan, banyak dijumpai rumah temporer. Persoalan di lingkungan permukiman tersebut yang paling mencolok, adalah masalah MCK (mandi, cuci, kakus) dan saluran air limbah rumah tangga.

Kesulitan penataan lingkungan berpangkal pada topografi yang datar, di samping juga kerap tergenang ketika laut pasang. Ini merupakan ciri umum yang biasa dialami permukiman nelayan Kalisari. Dalam hal MCK, masih berlaku kebiasaan tradisionil, yaitu memanfaatkan sungai dan mengabaikan segi kebersihan maupun kesehatan lingkungan.

Dalam hal kebiasaan MCK, tentunya terpengaruh pola hidup nelayan yang lebih banyak di laut. Di samping aspek fisik maupun sosial budaya tersebut, maka masalah penataan lingkungan perkampungan nelayan tidak terlepas dari aspek ekonomi usaha nelayan.

Dalam kehidupan nelayan terdapat hubungan erat antara nelayan dengan lingkungan alam. Keeratan hubungan inilah yang menciptakan ketergantungan nelayan pada lingkungan alam, terutama sumber daya hayati yang dimiliki lingkungan alam sebagai sumber yang dapat memberikan pendapatan kepada mereka. Hubungan ini bersifat timbal balik, lingkungan alam dapat mempengaruhi nelayan, begitu pula sebaliknya nelayan dapat mempengaruhi lingkungan alam melalui perilakunya.

Nelayan dalam kehidupannya menghadapi kendala, baik dari lingkungan alam yang tak menentu, di antaranya angin, ombak, hujan maupun lingkungan sosial, seperti: terikat tengkulak, fluktuasi harga ikan, penguasaan teknologi penangkapan ikan dan sebagainya.

Analisa kondisi fisik dan perkembangan di kawasan studi, bertujuan untuk mencari konsep penataan permukiman bagi para nelayan Kalisari:

#### • Analisa Penggunaan Lahan

Komposisi penggunaan lahan saat ini terdiri dari permukiman (50%) dan ruang terbuka (50%) yang meliputi: sungai, tambak tradisionil dan jalan. Permukiman rata-rata dalam bentuk rumah non permanen (rumah bambu/gedeg). Pola permukiman berkembang sporadis, tersebar tidak teratur membentuk kelompok (cluster) yang dipisahkan oleh sungai Tempelrejo. Penggunaan lahan saat ini seoptimal mungkin dan seefisien mungkin, mengingat jumlah keluarga yang besar,

sehingga bentuk rumah tidak memperhatikan kelayakan lingkungan maupun kesehatan.

#### • Analisa Kondisi Bangunan

Bangunan rumah nelayan ini, beragam bentuknya dan sangat sederhana baik bentuknya maupun kondisinya sendiri, serta sangat sempit luasannya. Rumah-rumah mereka yang berdiri di atas tanah Kotamadya, ditempati dengan cara:

- ⌘ Dibangun sendiri (semi permanen);
- ⌘ Menyewa.

Karena kondisi uangnya yang sangat sempit, maka fasilitas KM/WC tidak terdapat di dalam bangunan tetapi dipusatkan di beberapa tempat di tepi sungai dan dipakai secara umum. Untuk fasilitas penerangan, dengan cara menyambung pada saluran PLN yang resmi pada rumah yang permanen.

Kondisi fisik rumah mereka umumnya mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- ⌘ Lantai masih berupa tanah;
- ⌘ Dinding terbuat dari bambu / gedeg;
- ⌘ MCK ada di pinggir sungai;
- ⌘ Lingkungan sekitar yang kumuh, karena banyak genangan air (Hujan dan Laut) dan sampah.

#### • Analisa Aspek Pembiayaan

Hendaknya terbentuk kerja sama antara masyarakat dengan Pemerintah agar dapat memudahkan bagi masyarakat untuk mendapatkan fasilitas pinjaman kredit kepada lembaga keuangan di dalam memperbaiki kondisi dan lingkungan permukiman mereka. Pola ini disebut Pembangunan Perumahan yang Bertumpu Pada kelompok (P2BPK) yang diartikan sebagai ikut berpartisipasi masyarakat sebagai pelaksana pembangunan maupun sebagai pemakai hasil-hasil pembangunan. Bantuan Pemerintah tidak lagi berupa percontohan fisik, melainkan berupa pembinaan dan bimbingan teknis. Untuk itu pelaksanaan peremajaan ini dengan azas Tribina (Bina Manusia, Bina Lingkungan dan Bina Usaha) diwujudkan dengan penyertaan masyarakat sejak awal. Upaya lain berdasarkan Agenda 21 yang dapat dilakukan berkaitan dengan penanganan permukiman dalam aspek pembiayaannya misalnya seperti:

- ⌘ Menambah akses terhadap berbagai elemen perumahan, seperti: tanah, kredit, informasi, teknologi dan tata cara perundangan/administrasi yang sederhana;

- ✘ Menyediakan bimbingan dan latihan bagi masyarakat golongan penghasilan rendah, di dalam memahami berbagai peraturan bangunan, standarisasi bahan, proses konstruksi, kredit, izin, dsb;
- ✘ Memperoleh akses pemukiman perumahan informal kepada lembaga keuangan formal, termasuk inovasi pembiayaan perumahan sebagaimana sistem arisan (di mana dana yang beredar akan dipakai secara terus menerus untuk perbaikan / penyempurnaan perumahan pada komunitas dasar yang ada);
- ✘ Mendorong adanya hipotik, tabungan dan dana gotong royong perumahan;
- ✘ Mengembangkan adanya kelompok donatur, serta membangun terciptanya jembatan financial/keuangan, untuk memusatkan kelancaran pengadaan perumahan yang memerlukan investasi jangka panjang/cicilan;
- ✘ Mengatur tingkat suku bunga dan pinjaman uang yang ringan, sehingga membantu golongan pendapatan rendah di dalam pengadaan rumah (termasuk di sini bank-bank swasta, bank pasar dan lembaga pemerintahan);
- ✘ Memperluas pelaksanaan pola-pola pembiayaan perumahan masa kini, seperti: tri guna (kredit dengan triple fungsi), taperum, fasilitas hipotik sekunder, kredit pemilikan rumah, perbaikan rumah, dsb;
- ✘ Membentuk kemitraan dengan sektor swasta, guna memobilisasi sumber-sumber keuangan, sehingga bagi masyarakat yang tidak bisa dilayani dengan sistem pinjaman tertentu, maka mereka tetap punya peluang/kesempatan untuk memperoleh kredit;
- ✘ Diperlukan adanya peran pemerintah, untuk hal-hal sebagai berikut:
  - Menyalurkan pembayaran pajak yang berasal dari golongan penghasilan tinggi dan menengah kepada yang berpenghasilan rendah;
  - Dibentuk adanya kemitraan antara pihak pemerintah, swasta dan masyarakat, dimana peran pemerintah adalah sebagai pendorong dan penyedia fasilitas;
  - Mengusahakan pemerataan pemberian kredit perumahan, sehingga tidak hanya terpusat di kota saja, tetapi juga menyebar ke daerah pinggiran;
- ✘ Penjelasan / penyuluhan adanya dana-dana yang tidak terdefinisi dan tidak diketahui sebelumnya oleh masyarakat, sehingga bagi golongan penghasilan rendah bisa memperoleh kesempatan untuk menggunakannya;
- ✘ Partisipasi masyarakat, harus lebih ditingkatkan (misalnya: dalam bentuk koperasi perumahan), di mana pihak pengelola keuangan tersebut harus berdedikasi tinggi sehingga penyelenggaraan pengadaan rumah bisa berjalan lancar.

## KESIMPULAN

1. Untuk perbaikan kondisi ekonomi para nelayan perlu mendapatkan prioritas tindakan yang pertama:
  - Penyuluhan tentang cara-cara menyisihkan dana untuk peningkatan taraf hidup; a.l.: membuat tandon air hujan milik warga, yang dibangun di kawasan terbuka sehingga dana untuk membeli air bersih dapat disimpan.
2. Untuk perbaikan kondisi ekonomi para nelayan perlu mendapatkan prioritas tindakan yang pertama:
  - Penyuluhan tentang cara-cara menyisihkan dana untuk peningkatan taraf hidup; a.l.: membuat tandon air hujan milik warga, yang dibangun di kawasan terbuka, sehingga dana untuk membeli air bersih dapat disimpan.
  - Mencari adanya peluang-peluang untuk mendapatkan fasilitas kredit dari lembaga keuangan.
  - Penyuluhan tentang inventarisasi heterogen (yaitu mengukur kemampuan keluarga dalam melakukan pembangunan perbaikan rumah secara bertahap), hal ini untuk menghindari adanya kegiatan membangun yang dipaksakan.
  - Penyuluhan tentang arti pentingnya pendidikan bagi anak-anak nelayan guna menjamin masa depannya.
  - Penyuluhan tentang arti pentingnya koperasi nelayan demi kesejahteraan keluarga nelayan.
  - Penyuluhan tentang manfaat keluarga berencana bagi kesejahteraan keluarga.(Kajian Teori Turner, dalam Freedom To Build).

3. Permukiman nelayan yang ada tetap dipertahankan. Hanya saja perlu penataan sehingga menjadi kawasan nelayan yang layak huni, mengingat lokasi yang ada dekat dengan lokasi pekerjaan dan sarana permukiman.

(Kajian Teori Turner, dalam *Housing As a Verb*).

4. Adanya keterbatasan sumber dana yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah, maka pengadaan rumah sebaiknya melibatkan masyarakat. Dalam hal ini peran Pemda hanya sebagai pendorong dan penyedia fasilitas, prasarana permukiman.

(Kajian Teori Barbara Word, dalam *The Home of Man*).

5. Guna meningkatkan kondisi fisik permukiman nelayan, maka sosialisasi dan ekonomi keluarga perlu terus ditingkatkan. Untuk mencapai sasaran, diperlukan penyuluhan yang intensif.

Konsepsi penataan kawasan studi tetap memperhatikan keutuhan / keseimbangan antara Manusia-Rumah-dan Alam sekitarnya, sehingga hubungan antara rumah nelayan dengan lingkungan dapat berlangsung dengan dinamis dan berkelanjutan.

Sistem pengadaan rumah di kawasan studi (dikaitkan dengan pola penggalangan sumber daya) dinilai tepat bila mengikuti pola masyarakat.

(Kajian Teori Johan Silas, dalam *Housing Beyond Home*).

6. Rangkuman Kesimpulan.

Berdasarkan Undang-undang No. 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman pada Pasal 27 ayat 2, bahwa kegiatan peningkatan kualitas permukiman meliputi hal-hal sebagai berikut:

- Perbaikan atau pemugaran;
- Peremajaan;
- Pengelolaan dan Pemeliharaan yang berkelanjutan.

Perbaikan Lingkungan Perumahan Kota merupakan salah satu cara di dalam mengatasi permasalahan kawasan kumuh perkotaan. Mengingat permukiman nelayan Kalisari mempunyai ciri-ciri kondisi tingkat kumuhan yang tinggi, penggunaan tata guna tanah yang tidak sesuai dengan RUTR, dan status tanah milik Pemda Kodya Surabaya,

maka dapat digunakan suatu program peremajaan kota.

Penanganan permukiman nelayan Kalisari di kawasan Kenjeran Surabaya Timur, tidak dapat terlepas begitu saja di dalam pembangunan kota Surabaya secara keseluruhan. Maka di dalam menyusun strategi penataan kawasan ini disusunlah beberapa konsep sebagai berikut:

- Bahwa kegiatan nelayan merupakan faktor yang sangat potensial untuk dipertahankan dan dikembangkan bagi kota Surabaya sebagai unsur pariwisata sesuai dengan arah pembangunan kota;
- Bahwa kawasan pantai nelayan mempunyai nilai ekonomis maupun nilai lingkungan yang harus mendapatkan perhatian di dalam pengelolaan dan pengendaliannya;
- Elemen yang bersifat strategis dianggap sebagai elemen perintis untuk memulai kegiatan penataan. Suatu elemen strategis dapat memberikan dampak bagi masyarakat, terutama dikaitkan dengan peremajaan. Yang dianggap elemen strategis di kawasan studi adalah saluran pematusan, sungai Tempelrejo.

Dengan memperhatikan hal-hal di atas, maka perencanaan kawasan pantai nelayan Kalisari harus merupakan bagian integral di dalam pembangunan kota Surabaya. Karena keberadaan sungai Tempelrejo mempengaruhi kegiatan perkotaan. Misalnya: sungai Tempelrejo tersebut dapat berfungsi dengan baik, maka tidak akan menimbulkan banjir baik di lingkungan Kalisari itu sendiri maupun lingkungannya bahkan bagi Surabaya secara keseluruhan. Demikian juga di dalam penataan ruang, hendaknya direncanakan suatu kawasan nelayan yang memenuhi persyaratan. Mengingat kawasan nelayan Kalisari merupakan bagian dari permukiman nelayan Kenjeran, maka penanganan kawasan Kalisari tidak dapat diselesaikan khusus daerah Kalisari saja, tetapi harus memperhatikan secara keseluruhan kawasan Kenjeran yang ada.

## DAFTAR PUSTAKA

Altman, Irwin, (University of Utah) and Wandersman, Abraham (University of South Carolina), *Neighborhood And Community Environment*, 1979.

Gibberd, Frederick, *The Neighborhood In Town Design*, Frederick A. Praeger Publisher, New York, 1982.

Gunadi, Sugeng, Dalam Terjemahan, *Design of Cities*, Bacon, Edmund, N, 1975.

Herilianto, *Urbanisasi Pembangunan dan Kerusakan Kota*, 1987.

Institut Teknologi Bandung, *Kilas Buletin Arsitektur*, 1995.

Laan, Van Der, Dom, H, and Brill, Leiden, E. J, *Architectonic Space, Fifteen Lessons On The Disposition Of The Human Habita*, 1982.

LP3ES, *Pemukiman Manusia –Tanah – Rumah - Lingkungan Hidup*, Prisma, Juli 1976.

Nimpuno, John, S., *Kerangka Prilaku Perkotaan Indonesia Tahun 2000*, 1985.

Silas, Johan, *Housing Beyond Home*, Institut Teknologi Surabaya, 15 Mei 1993.

Turner, John, F.C and Fichter, Robert, *Freedom To Build, Dweller Control Of The Housing Process*, The Macmillan Company, New York, Collier Macmillan Limited, December 1971.

Webb, Michael, *The City Square*, Thames and Hudson Ltd, London, 1990.



Rumah penduduk yang dipakai untuk berjualan barang-barang kebutuhan rumah tangga



Saluran yang nampak kotor oleh sampah



Kapal nelayan yang berlabuh. Tampak hampanan ikan asin sebagai hasil keluarga nelayan

#### Lampiran :



Kondisi Rumah Nelayan yang tidak layak huni



Sampak yang menumpuk tercampur dengan barang-barang bekas