

	<p><b>OMNICODE Journal</b> (Omnicompetence Community Development Journal) ISSN. 2809-6177   Volume 2 Issue 1   December 2022   pages: 5 - 10 UrbanGreen Journal Available online at <a href="http://www.journal.urbangreen.ac.id">www.journal.urbangreen.ac.id</a></p>	
---	--	---

## Built Environment Upgrading Recommendation for Slum Settlement in Pelambuan, Kuin Cerucuk, and Teluk Dalam District

**Hanny Maria Caesarina\***

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Banjarmasin  
Banjarmasin, Indonesia

**Aziza Rachmania**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Banjarmasin  
Banjarmasin, Indonesia

**Stefani Azzahrah**

Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik, Universitas Muhammadiyah Banjarmasin  
Banjarmasin, Indonesia

\*corresponding author: [hanny.planarch@gmail.com](mailto:hanny.planarch@gmail.com)

### Keywords:

Slum area,  
community,  
building,  
improvement

### ABSTRACT

Slum area has been a serious matter to any city in the world. Banjarmasin has been struggling to minimize the percentage of its slum area. Some of it are located in Pelambuan, Kuin Cerucuk and Teluk Dalam districts. This community service intended to give an understanding regarding recommendation concept to revitalize slum area in those districts through series of community assistance. The method used was a combination of community education and dialogue focused on building quality improvement. The target group were people of Pelambuan, Kuin Cerucuk and Teluk Dalam district. Results show that the community agreed to control the land intensity of the area based on building base coefficient of 60-80%, as well as maintaining open space below their house for river flow.

### PENDAHULUAN

Permasalahan permukiman kumuh menjadi salah satu isu utama yang dihadapi di kawasan permukiman perkotaan. Pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh merupakan upaya yang wajib dilakukan oleh pemerintah yang didukung oleh masyarakat dan swasta (Hussain et al., 2019; Kshetrimayum et al., 2020). Salah satu cara yang dilakukan untuk menangani kumuh adalah dengan mencegah dan meningkatkan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh guna meningkatkan mutu kehidupan dan penghidupan masyarakat dan dilaksanakan berdasarkan prinsip kepastian bermukim yang menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, memiliki tempat tinggal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan (Annisa Amalia, 2018; Widyastuty and Ramadhan, 2019). Sejak Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional Tahun 2015-2019 Pemerintah membuat target nasional pada sektor perumahan dan permukiman yaitu pengentasan permukiman kumuh perkotaan menjadi 0 ha, tercapainya 100%

pelayanan air minum bagi seluruh penduduk Indonesia dan meningkatnya akses penduduk terhadap sanitasi layak menjadi 100%.

Kota Banjarmasin juga tidak terlepas dari permasalahan permukiman kumuh tersebut, kondisi ini muncul dikarenakan perkembangan permukiman yang sangat pesat dengan tidak diimbangi dengan pemenuhan sarana prasarana permukiman yang memadai. Kondisi permukiman Kota Banjarmasin yang beragam yang pembangunannya terjadi secara alamiah atau swadaya pada beberapa bagian wilayah kota yang tidak diikuti oleh pengaturan atau penataan dan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai, menjadikan permasalahan perumahan dan permukiman di Kota Banjarmasin menjadi semakin kompleks dan memicu timbulnya permukiman kumuh, selain faktor sosial ekonomi masyarakat dan lingkungan. Upaya penanganan permasalahan ini khususnya permukiman kumuh dengan pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh sangat diperlukan (Annisa Amalia, 2018; Fadjarani, n.d.; Vaid and Evans, 2017), sehingga kondisi kawasan permukiman di Kota Banjarmasin dapat dikatakan zero kumuh.

Pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh telah diamanatkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang penanganannya diawali dengan melakukan identifikasi lokasi permukiman kumuh dan penetapan lokasi permukiman kumuh tersebut melalui Surat Keputusan Walikota/Bupati. Melalui identifikasi tersebut, penanganan dilakukan sesuai Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan kumuh dan Kawasan Permukiman khususnya di pasal VII dan VIII yang menjelaskan berbagai hal tentang pemeliharaan dan perbaikan kawasan permukiman, serta pencegahan dan peningkatan kualitas perumahan dan permukiman kumuh dengan tiga pola penanganan yaitu pemugaran, peremajaan dan pemukiman kembali.

Permukiman kumuh Banjarmasin tersebar pada kawasan pusat kota dan pinggiran sungai Martapura. Permukiman yang berada di tepian sungai Martapura kota Banjarmasin rata-rata sangat padat dan memiliki ruang terbuka yang sangat terbatas (Caesarina, 2020). Berdasarkan keputusan Wali Kota Banjarmasin Nomor 215 tahun 2022 tentang Penetapan Lokasi Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh di Kota Banjarmasin, terdapat 7 rencana kawasan yaitu RK 1-7 seluas 508,45 Ha. Berdasarkan hal tersebut, dirasa perlu adanya rekomendasi konsep penataan dalam skala kawasan sebagai acuan dalam penanganan peningkatan kualitas permukiman kumuh pada kawasan tersebut sehingga dapat mengintegrasikan dan mensinergikan penanganan perumahan dan permukiman kumuh lintas sektor dan lintas pemangku kepentingan secara terpadu dan komprehensif (Kamil, 2018), untuk mewujudkan implementasi program dan kegiatan yang telah disepakati dan ditetapkan serta menjaga keberlanjutannya.

## **METODE**

Konsep penataan permukiman kumuh dilakukan berdasarkan pada tahapan-tahapan kegiatan. Tahapan yang dilakukan adalah dalam rangka pengkajian konsep rencana yang tercantum dalam rencana tata ruang. Muatan dalam kegiatan ini melihat dan menganalisis kondisi yang terjadi berupa:

- a. Karakteristik spesifik

Konsep perencanaan yang diharapkan dari kondisi spesifik permukiman kumuh adalah perumahan sehat sederhana, dengan kondisi perumahan berupa rumah permanen dan kemudahan dalam ketersediaan sarana prasarana lingkungan serta utilitas yang mendukung tingkat kegiatan masyarakat penghuninya.

- b. Visi dan misi daerah

Visi dan misi penyediaan perumahan adalah membantu semua orang agar dapat menghuni rumah yang layak dalam lingkungan permukiman yang sehat, aman, serasi, produktif dan berkelanjutan.

- c. Permasalahan yang ada di wilayah perencanaan

Penentuan rencana program dalam mengatasi permasalahan-permasalahan yang berkaitan dengan pola lingkungan perumahan masyarakat kumuh.

- d. Potensi yang bisa dikembangkan

Identifikasi potensi kawasan yang dapat memberikan stimulan bagi perkembangan wilayah perencanaan. Pengembangan potensi nantinya perlu diberikan insentif program pengembangan oleh pemerintah, sehingga sinergi kegiatan dapat saling mendukung.

- e. Persyaratan khusus yang diberikan pada suatu pengembangan

Pembangunan atau kegiatan apapun yang dirasakan dapat memberikan dampak secara signifikan, baik terhadap lingkungan maupun terhadap sosial ekonomi, perlu diberikan persyaratan-persyaratan khusus sehingga perkembangan dapat berjalan secara sustainable.

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan selama 3 (tiga) bulan, yaitu bulan Juli, Juni, dan Agustus 2022 dengan target group masyarakat berpenghasilan rendah, ketua RT, dan Lurah yang berada di kelurahan Pelambuan, Teluk Dalam, dan Kuin Cerucuk. Identifikasi kondisi eksisting dilakukan berdasarkan indikator kumuh dan pengumpulan aspirasi masyarakat lokal untuk kemudian dirumuskan potensi masalah dan konsep peningkatannya. Konsep peningkatan ini didiskusikan bersama-sama dengan masyarakat hingga dicapai kesepakatan yang dapat digunakan sebagai dasar dalam pengembangan kawasan kumuh terutama pada peningkatan kualitas bangunan gedung.

**Table 1. Tipologi Kawasan Kumuh**

Kecamatan	Kelurahan (RK 6)	RT/RW	Kesimpulan TIPOLOGI	RENCANA POLA PENANGANAN	BANGUNAN RUMAH TUNGGAL- KOPEL	
					PEMBANGUNAN	PENGEMBANGAN
Banjarmasin Barat	Kuin Cerucuk	04/01	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
		27/02	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
	Pelambuan	66/04	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUGARAN		✓
		29/02	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
		43/03	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
		30/02	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUGARAN		✓
		08/01	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
		09/01	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
		59/04	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
		52/05	BANTARAN SUNGAI	PEMUGARAN		✓
Banjarmasin Tengah	Teluk Dalam	43/04	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUKIMAN KEMBALI	✓	
		67/03	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUGARAN		✓
		45/04	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUGARAN		✓
		65/03	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUGARAN		✓
		66/03	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUKIMAN KEMBALI	✓	
		62/05	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUGARAN		✓
		42/04	PUSAT KOTA/DATARAN RENDAH	PEMUGARAN		✓

Sumber: Hasil Analisis, 2022

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsep dan strategi pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh skala kota merupakan proses identifikasi terhadap konsep serta strategi pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh untuk skala kota/perkotaan pada seluruh lokasi permukiman kumuh yang telah diverifikasi. Dengan tujuan tahapan ini adalah Untuk memperoleh rumusan konsep serta strategi pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh berdasarkan kebutuhan

yang telah teridentifikasi pada tahapan sebelumnya, dalam skala perkotaan pada lokasi permukiman kumuh yang telah diverifikasi.

Penataan kawasan permukiman kumuh termasuk dalam prioritas pembangunan daerah, yaitu melanjutkan penataan kawasan permukiman kumuh di bantaran sungai dan penataan destinasi wisata berbasis sungai dan budaya lokal; peningkatan kualitas sarana dan prasarana permukiman; peningkatan kualitas kawasan permukiman kumuh kewenangan kota; fasilitasi pembangunan kawasan permukiman kumuh (Banjarmasin, 2021a). Dalam RTRW Kota Banjarmasin juga disebutkan bahwa Kawasan Kumuh termasuk dalam strategi pengembangan kota Banjarmasin yang berkelanjutan berupa pengembangan kawasan hunian kompak melalui perumahan vertikal sesuai dengan kebutuhan yang dilengkapi dengan sarana dan prasarana yang memadai, diprioritaskan pada kawasan pusat bisnis, kawasan padat, kawasan kumuh dan tidak layak huni, serta kawasan terdampak atau relokasi akibat pembangunan dan melakukan peremajaan kawasan kumuh untuk mewujudkan kualitas lingkungan layak huni (Banjarmasin, 2021b) Sesuai dengan Keputusan Walikota Banjarmasin nomor 215 tahun 2022 (Sina, 2022), Kelurahan Pelambuan, Teluk Dalam dan Kuin Cerucuk termasuk dalam kategori kumuh ringan, di mana terdapat beberapa permasalahan yang terjadi sebagaimana dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

**Table 2. Potensi dan Masalah**

Aspek	Permasalahan	Konsep Peningkatan
Bangunan Hunian	Bangunan tidak sesuai syarat teknis sebanyak 762 Unit	Pemugaran
	KDB rata-rata hampir 80-90%	
	Peil lantai bangunan yang lebih rendah daripada jalan	
	Bangunan masih ada yang diurug sehingga berdampak pada lingkungannya pada saat intensitas hujan tinggi menimbulkan genangan	Penertiban dan Pendataan
	Bangunan tidak Memiliki SHM/ HGB/Surat sebanyak 352 Unit	

Sumber: Hasil Analisis, 2022

Rata-rata pada ketiga kelurahan yang menjadi kawasan perencanaan, masih terdapat permasalahan pada kualitas bangunan dan kepadatan bangunan, sehingga konsep peningkatan yang mungkin dilakukan adalah berupa pemugaran yaitu perbaikan dan pembangunan kembali sesuai standar permukiman layak huni dan mengendalikan intensitas lahan. Kondisi bangunan dan lingkungan pada kawasan perencanaan dapat dilihat pada Figure.1.



**Figure 1. Kondisi Bangunan dan Lingkungan Kawasan Kumuh**




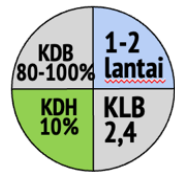
Potensi dan masalah ini didiskusikan bersama instansi, lurah dan camat terkait kawasan perencanaan untuk perumusan rekomendasi peningkatan kawasan kumuh (Figure.2). Disepakati bahwa visi dan misi yang dirumuskan mengusung kawasan Kumuh sebagai bagian dalam strategi pengembangan kota Banjarmasin yang berkelanjutan yaitu Sustainable Development Goals (SDGs) nomor 11 tentang kota dan komunitas yang berkelanjutan.



Figure 2. Kegiatan Diskusi Rekomendasi Penataan Kawasan

Rekomendasi peningkatan yang mungkin dilakukan adalah pemugaran, yaitu rehabilitasi bangunan maupun pengendalian intensitas pemanfaatan lahan. Dengan kondisi eksisting bangunan yang sangat padat, meningkatkan resiko kebakaran, banjir ataupun genangan, maupun timbulnya permasalahan lainnya. Meskipun demikian, peningkatan kualitas permukiman kumuh ini dapat diikuti dengan rencana pengembangan indikator kumuh lainnya seperti peningkatan kualitas jalan, peningkatan jaringan air bersih, peningkatan jaringan air limbah, serta peningkatan sarana pengelolaan sampah dan proteksi kebakaran. Beberapa rekomendasi peningkatan kualitas lingkungan yang dapat dilakukan meliputi rehabilitasi bangunan sesuai standar teknis dan bangunan layak huni (Tabel.3).

Table 3. Rekomendasi Peningkatan

Aspek	Konsep Peningkatan	Rekomendasi Peningkatan	Ilustrasi
Bangunan Hunian	Pemugaran	Rehabilitasi Rumah sesuai standar teknis	
		Alternatif rumah panggung untuk pengembangan, bagian lantai 1 dibebaskan untuk area resapan	
		Meninggikan Peil Lantai Rumah sekitar 50 cm – 1 meter dari kondisi eksisting	
Penertiban dan Pendataan		Pengendalian Intensitas Pemanfaatan Lahan KDB max per 150m2 Lantai 1: 60-80m2 Lantai 2: 40-60 m2 Yang diikuti oleh penegakan aturan perijinan dan pengaturan bangunan (KDB, KDH, GSB & KLB)	

Sumber: Hasil Analisis dan Sintesis, 2022

## KESIMPULAN

Dari kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dapat disimpulkan bahwa permasalahan utama dari kawasan kumuh di tiga kelurahan yang menjadi kawasan perencanaan adalah kepadatan bangunan yang sangat tinggi, legalitas kepemilikan tanah yang tidak ada, dan peil lantai rumah yang lebih rendah daripada jalan. Hal ini menyebabkan potensi munculnya masalah-masalah seperti genangan saat musim hujan dan resiko terhadap bahaya kebakaran. Pada



umumnya warga kelurahan Pelambuan, Teluk Dalam, dan Kuin Cerucuk yang termasuk dalam kawasan permukiman kumuh mendukung rekomendasi yang diberikan untuk dapat ditindaklanjuti oleh dinas terkait.

## REFERENSI

- Annisa Amalia, A., 2018. KARAKTERISTIK HUNIAN PERMUKIMAN KUMUH KAMPUNG SAPIRIA KELURAHAN LEMBO KOTA MAKASSAR. *Nat. Natl. Acad. J. Archit.* 5, 13–22. <https://doi.org/10.24252/nature.v5i1a2>
- Banjarmasin, P.K., 2021a. Perda Kota Banjarmasin tentang RPJMD 2021-2026.
- Banjarmasin, P.K., 2021b. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin, Peraturan Daerah.
- Caesarina, H.M., 2020. Green Space Conceptual Design for the Neighbourhood of Settlements along Martapura River in Banjarmasin. *Ruang 6*, 1–10. <https://doi.org/10.14710/ruang.6.1.1-10>
- Fadjarani, S., n.d. PENATAAN PERMUKIMAN KUMUH BERBASIS LINGKUNGAN 15, 12.
- Hussain, T., Abbas, J., Wei, Z., Nurunnabi, M., 2019. The Effect of Sustainable Urban Planning and Slum Disamenity on The Value of Neighboring Residential Property: Application of The Hedonic Pricing Model in Rent Price Appraisal. *Sustainability* 11, 1144. <https://doi.org/10.3390/su11041144>
- Kamil, I., 2018. Peran Komunikasi Pemerintahan dalam Penanganan Lingkungan Kumuh. *Mediat. J. Komun.* 11, 129–139. <https://doi.org/10.29313/mediator.v11i1.3322>
- Kshetrimayum, B., Bardhan, R., Kubota, T., 2020. Factors Affecting Residential Satisfaction in Slum Rehabilitation Housing in Mumbai. *Sustainability* 12, 2344. <https://doi.org/10.3390/su12062344>
- Sina, I., 2022. Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Penetapan Lokasi Perumahan dan Permukiman Kumuh Kota Banjarmasin.
- Vaid, U., Evans, G.W., 2017. Housing Quality and Health: An Evaluation of Slum Rehabilitation in India. *Environ. Behav.* 49, 771–790. <https://doi.org/10.1177/0013916516667975>
- Widyastuty, A.A., Ramadhan, M.E., 2019. Upaya Penataan Kawasan Permukiman Kumuh (Studi Kasus Kelurahan Morokrembangan Kota Surabaya). *Semin. Nas. Pembang. Wil. Dan Kota Berkelanjutan* 1. <https://doi.org/10.25105/pwkb.v1i1.5273>