

STRATEGI PENATAAN BANGUNAN DI KAWASAN KUMUH TEPIAN SUNGAI KOTA BANJARMASIN

Studi Kasus Permukiman Tepian Sungai Kelayan, Kota Banjarmasin

Amar Rizqi Afdholy¹, Annisa Yuniar²

¹) Program Studi Arsitektur, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, Institut Teknologi Nasional Malang

²) Program Studi Teknik Arsitektur, Fakultas Teknik dan Perencanaan,
Universitas Nahdlatul Ulama Kalimantan Selatan

E-mail: amarrizqi@lecturer.itn.ac.id

ABSTRAK

Kota Banjarmasin merupakan kota yang dikenal dengan Kota Seribu Sungai, tetapi terdapat persoalan yang serius di kawasan tepian sungainya. Hampir setengah dari total sebaran kawasan kumuh Kota Banjarmasin terdapat di area tepian sungai, hal ini memberikan citra yang buruk bagi Kota Banjarmasin. Jika persoalan ini dibiarkan terus menurus, maka keberlangsungan dan fungsi lingkungan sungai akan sangat terganggu. Dari permasalahan tersebut, didapatkan sebuah rumusan masalah terkait bagaimana strategi penataan untuk bangunan di kawasan kumuh tepian sungai Kota Banjarmasin. Dengan tujuan, mendapatkan strategi yang tepat untuk menata bangunan di area tepian sungai yang menjadi permasalahan utama bagi kekumuhan kawasan tepian sungai. Metode yang digunakan dalam penelitian ini, yaitu menggunakan metode penelitian deskriptif kualitatif dengan melihat langsung ke objek penelitian, yaitu permukiman kumuh yang berada di kawasan Sungai Kelayan, Kota Banjarmasin. Hasil dari identifikasi kondisi bangunan dilihat dari aspek keteraturan bangunan, kepadatan bangunan dan kelayakan bangunan masih tergolong cukup tinggi. Dari hasil tersebut, maka didapatkan dua strategi yang tepat dalam upaya menangani permasalahan, yaitu menggunakan strategi peremajaan dengan konsep *vertical house* dan strategi permukiman kembali dengan pembangunan rusunami sebagai solusi. Dua strategi ini diharapkan mampu menyelesaikan permasalahan kekumuhan dan juga dapat mengatasi permasalahan terhadap lingkungan sungai yang sudah menurun fungsinya dikarenakan aktifitas masyarakat yang berada pada area sungai.

Kata kunci: Kawasan Kumuh, Tepian Sungai, Kota Banjarmasin

ABSTRACT

The city of Banjarmasin is a city known as the City of a Thousand Rivers, but there are serious problems in the riverside area. Almost half of the total distribution of slum areas in Banjarmasin City is located on the banks of the river, this gives a bad image for the City of Banjarmasin. If this problem is allowed to continue, the sustainability and function of the river environment will be greatly disrupted. From these problems, a problem formulation was obtained related to how the structuring strategy for buildings in slum areas on the riverside of Banjarmasin City. With the aim of getting the right strategy to arrange buildings in the riverside area which is the main problem for the slums of the riverside area. The method used in this research is using descriptive qualitative research method by looking directly at the object of research, namely slum settlements located in the Kelayan River, Banjarmasin City. The results of the identification of building conditions seen from the aspect of building regularity, building density and building feasibility are still quite high. From these results, two appropriate strategies were obtained in an effort to deal with the problem, namely using a rejuvenation strategy with the concept of a vertical house and a resettlement strategy with the construction of rusunami as a solution. These two strategies are expected to be able to solve the problem of slums and also to overcome the problems of the river environment which has decreased its function due to community activities in the river area.

Keywords: Slums, Riverside, Banjarmasin City

PENDAHULUAN

Kota Banjarmasin dikenal sebagai Kota Seribu Sungai. Menurut sejarahnya, awal terbentuknya Kota Banjarmasin berasal dari permukiman tepian sungai. Namun, sekarang permukiman tepian

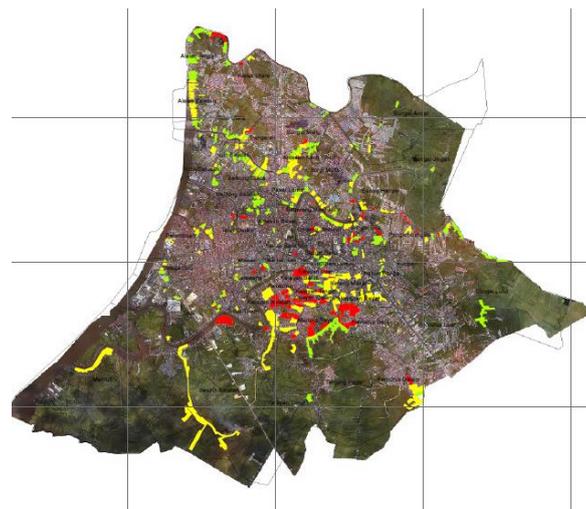
sungai Kota Banjarmasin sudah tidak terkendali dan sebagian dari kawasan tepian sungai termasuk kedalam kategori kawasan kumuh. Kawasan tepian sungai yang seharusnya dapat menjadi aset budaya Kota Banjarmasin, malah menjadi daerah terbelakang yang memberikan citra buruk bagi Kota

Banjarmasin yang dikenal dengan Kota Seribu Sungai. Ini dikarenakan banyaknya permukiman tepian sungai yang tergolong sebagai kawasan kumuh.

Undang-Undang Nomor 1 (2011) disebutkan pula bahwa permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat. Berdasarkan pengertian tersebut maka dapat dirumuskan karakteristik perumahan dan permukiman kumuh merupakan perumahan dan permukiman yang mengalami penurunan kualitas dengan kondisi bangunan memiliki kepadatan tinggi, tidak teratur dan tidak memenuhi persyaratan. Selain itu kondisi sarana dan prasarana pada permukiman yang tidak memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan dalam Standar Pelayanan Minimal. Menurut Suparlan dalam Basri, H (2010). permukiman dapat digolongkan sebagai permukiman kumuh dikarenakan kondisi dari permukiman yang didominasi oleh bangunan yang semrawut dan memadati hampir setiap sudut permukiman, jalan-jalan yang rusak, berserakannya sampah pada kawasan, fasilitas umum yang kurang memadai dan kondisi fisik bangunan yang tidak terawat.

Menurut Srinivas dalam Andika (2012) faktor terbentuknya permukiman kumuh dapat dikelompokkan dari faktor internal, seperti budaya, agama, tempat bekerja, tempat lahir, lama tinggal, investasi rumah, jenis bangunan rumah. Sedangkan dari faktor eksternal dapat dilihat dari, kepemilikan tanah dan kebijakan pemerintah. Adapun penyebab utama tumbuhnya lingkungan kumuh menurut Khomarudin dalam Andika (2012) antara lain urbanisasi dan migrasi tinggi, kesulitan mencari pekerjaan, mencil/menyewa rumah, Tidak tegasnya pelaksanaan undang-undangan, perbaikan lingkungan yang tidak maksimal, rendahnya kesadaran masyarakat dan semakin terbatasnya lahan permukiman di pusat kota.

Pemerintah Kota Banjarmasin dalam SK Walikota, terkait kawasan kumuh di Kota Banjarmasin (2015), menyatakan bahwa kawasan kumuh yang ada di Kota Banjarmasin memiliki luas total sebesar 549,7 ha. Dari total besaran luasan kumuh tersebut, diketahui juga bahwa kawasan kumuh di Kota Banjarmasin terbagi menjadi dua tipe, yaitu kawasan kumuh yang terletak di pusat kota yang memiliki luas 320.26 ha dan kawasan kumuh yang terdapat di area tepian sungai, dengan luasan 229.44 ha. Dilihat dari total kawasan kumuh di tepian sungai ini tergolong besar, yaitu sebesar 41.74 % dari luas kumuh keseluruhan (Lihat **Gambar 1.**). Jika dilihat dari luasan kumuh tersebut, hampir setengah kekumuhan berada pada area tepian sungai.



Legenda:
Kumuh Ringan
Kumuh Sedang
Kumuh Berat

Gambar 1. Peta Sebaran Kawasan Kumuh Kota Banjarmasin (, Dinas Tata Ruang, Cipta Karya dan Perumahan, Banjarmasin,2014)

Dilihat dari karakteristiknya, kawasan tepian sungai merupakan wilayah yang sangat subur karena endapan lumpur akibat pengaruh pasang surut air sungai. Oleh karena kesuburan tanahnya maka wilayah tepian sungai menjadi tempat konsentrasi penduduk (Rochgiyanti, 2011). Aspek yang sangat berpengaruh pada kawasan tepian sungai adalah aspek sosial budaya, masyarakatnya mampu menciptakan lingkungan binaan dengan karakter yang khas, yaitu permukiman tepian sungai dengan daya tarik yang unik dan dinamis (Nurfansyah, 2008). Pola spasial permukiman tepian sungai umumnya membentuk pola memanjang.

Terkait penanganan kawasan kumuh ini, Pemerintah Kota Banjarmasin sampai saat ini masih fokus dengan beberapa program penanganan untuk mengurangi luasan kawasan kumuh. Pola penanganannya yang dilakukan pemerintah dibagi menjadi dua cara, yaitu dengan melakukan pencegahan dan peningkatan kualitas dari permukimannya. Pencegahan dilakukan dalam upaya untuk menghindari tumbuhnya permukiman kumuh yang baru. Sedangkan peningkatan kualitas diterapkan untuk meningkatkan kualitas kawasan, baik dalam hal bangunan ataupun sarana dan prasarana lingkungannya.

Kawasan kumuh tepian sungai memberikan dampak yang sangat negatif terhadap lingkungan sungai. Kawasan ini terbentuk dikarenakan banyaknya bangunan tak beraturan dan melanggar garis sempadan sungai, serta kebiasaan masyarakat yang tinggal di tepian sungai seperti membuang sampah ke sungai dan melakukan aktifitas MCK di sungai.

Dilihat dari Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 31 Tahun 2012. Tentang Penetapan,

Pengaturan Pemanfaatan Sempadan Sungai Dan Bekas Sungai. Jarak sungai bertanggul ditentukan paling sedikit berjarak 3 meter dari tepi alur sungai. Untuk sungai yang tidak bertanggul dapat ditentukan dari kedalaman sungainya. paling sedikit berjarak 10 meter jika kedalaman sungai kurang dari atau sama dengan 3 meter atau berjarak 15 meter jika lebih dari 3 meter sampai dengan 20 meter. Selanjutnya untuk kedalaman lebih dari 20 meter, jarak sempadan sungai paling sedikit berjarak 30 meter dari tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai.

Permasalahan dalam hal penataan bangunan ini menjadi salah satu faktor yang harus diperhatikan dalam penanganan kawasan kumuh pada area tepian sungai. Dikarenakan keberlangsungan dan fungsi lingkungan sungai akan sangat terganggu jika terus menerus dibiarkan. Sehingga diperlukan strategi untuk dapat menangani persoalan ketidak teraturan bangunan ini. Dari permasalahan tersebut, maka didapatkan sebuah rumusan masalah terkait bagaimana strategi penataan untuk bangunan di kawasan kumuh tepian sungai Kota Banjarmasin. Tujuan dari penelitian ini yaitu, mendapatkan strategi yang tepat untuk menata bangunan di area tepian sungai yang menjadi permasalahan utama bagi kekumuhan kawasan tepian sungai.

METODE

Metode yang dipakai dalam upaya mendapatkan sebuah strategi penataan kawasan ini menggunakan metode kualitatif untuk melakukan pengambilan data primer yang melihat langsung ke objek penelitian, yaitu kawasan kumuh tepian sungai Kota Banjarmasin. Selanjutnya dari data yang sudah didapatkan akan dilakukan analisa terkait fenomena yang terjadi di lapangan, hasil analisa kemudian akan mencoba memberikan sebuah rekomendasi terkait bagaimana solusi dari permasalahan yang pada kawasan tepian sungai Kota Banjarmasin.

Objek penelitian difokuskan pada salah satu permukiman kumuh tepian sungai yang ada di Kota Banjarmasin, yang berada pada permukiman tepian Sungai Kelayan, Kec. Banjarmasin Selatan, Kota Banjarmasin. Sungai Kelayan secara geografis terletak di selatan Kota Banjarmasin. Kelurahan Kelayan Barat, Kelayan Luar, Kelayan Tengah, Kelayan Dalam dan Murung Raya adalah kelurahan yang dilalui dan menggunakan Sungai Kelayan sebagai batas wilayah administratif.

Dilihat dari sebaran kawasan kumuh di kawasan ini sangat beragam, dari kumuh ringan, sedang sampai berat (Lihat **Gambar 2.**). Sehingga kawasan ini diharapkan dapat menjadi perwakilan dalam menyelesaikan permasalahan penataan bangunan di kawasan kumuh tepian sungai Kota Banjarmasin. Kawasan yang diambil dalam lingkup RT, sesuai dengan SK kumuh Kota Banjarmasin terkait sebaran kumuh di Area ini, yaitu pada RT. 3, 4, 17, 8, 22, 5 dan 6.



Legenda:
 Kumuh Ringan
 Kumuh Sedang
 Kumuh Berat

Gambar 2. Peta Lokasi Kumuh Tepian Sungai Kelayan (Surat Keputusan Walikota Nomor 460, 2015)

Penelitian hanya membahas terkait aspek kondisi bangunan pada kriteria keteraturan bangunan, kepadatan bangunan dan kualitas bangunan. Pemilihan kriteria ini diakrenakan memperhatikan permasalahan lingkungan sungai yang semakin hilang dan rusak yang diakibatkan banyaknya pembangunan rumah-rumah liar pada area tepian sungai. Menurut Permen PUPR Nomor 2, 2016, untuk program penanganan fisik infrastruktur, terdapat tiga cara penanganan, yaitu dengan cara pemugaran, peremajaan dan permukiman kembali. Pola ini nantinya akan menjadi pertimbangan dalam hasil pembahasan untuk membuat rekomendasi dari permasalahan yang terjadi di lapangan.

Variabel yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada pola pencegahan yang diambil dari Permen PUPR Nomor 2, 2016, terkait keteraturan bangunan, maka didapatkan variabel dari indikator bangunan gedung (Lihat **Tabel 1.**)

Tabel 1. Variabel Penelitian Kondisi Fisik Bangunan

	Kriteria	Variabel
Kondisi Bangunan	Keteraturan bangunan	Letak Bangunan
	Kepadatan Bangunan	Luas Permukiman Jumlah Bangunan
	Kelayakan Bangunan	Besaran Hunian

Sumber: Permen PUPR Nomor 2, 2016

HASIL DAN PEMBAHASAN

Identifikasi Kondisi Bangunan

Identifikasi kondisi bangunan yang dilakukan pada kawasan kumuh di permukiman tepian sungai disesuaikan dengan variabel penelitian. Identifikasi dilakukan secara menyeluruh dalam lingkup permukiman kumuh yang ada di tepian sungai

kelayan, berikut hasil identifikasi kondisi bangunan yang dilakukan.

a. Identifikasi Keteraturan Bangunan

Keteraturan bangunan merupakan salah satu aspek fisik indikator kumuh. Dalam hal keteraturan bangunan, letak bangunan dijadikan pertimbangan untuk dapat menilai keteraturan bangunan pada permukiman kumuh di Sungai Kelayan ini. Lingkungan sungai menjadi pertimbangan utama dalam penilaian ini, sehingga bangunan yang terletak di badan sungai atau yang melewati garis sempadan sungai dapat dikatakan tidak teratur.

Hasil identifikasi yang didapat dari hasil survei dari kedua sub variabel tentang keteraturan bangunan, maka didapatkan data hasil sebagai berikut (Lihat **Tabel 2.**)

Tabel 2. Variabel Penelitian Kondisi Fisik Bangunan

Kelurahan	RT	Jumlah Bangunan (unit)	Jumlah Bangunan yang Memiliki Keteraturan (unit)
Kelayan Barat	3	50	0
	4	28	7
Murung Raya	17	88	0
Kelayan Tengah	8	13	7
Tanjung Pagar	22	55	3
	5	61	20
	6	71	0
Jumlah		366	37

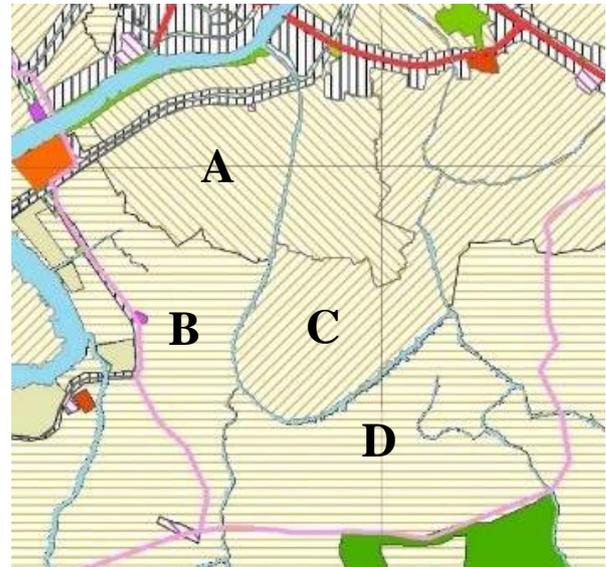
Dari hasil analisis di atas, dalam hal keteraturan bangunan yang diambil dari kondisi permukiman kumuh tepian sungai kelayan, terlihat jumlah yang paling rendah berada pada nilai 0 yaitu pada RT. 3 Kelurahan Kelayan Barat, RT. 17 Kelurahan Murung Raya dan RT. 6 Kelurahan Tanjung Pagar. Dari persentasi total keteraturan bangunan dari keseluruhan bangunan didapatkan keteraturan bangunan hanya 10%.



Gambar 3. Keteraturan Bangunan di Kawasan Tepian Sungai Kelayan (Survey, 2021)

b. Identifikasi Kepadatan Bangunan

Kepadatan bangunan hunian adalah pembagian antara jumlah bangunan dengan luas permukaan. Di dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banjarmasin, status kepadatan bangunan hunian pada Kelurahan Kelayan Barat, Kelayan Tengah, Tanjung Pagar dan Murung Raya tergolong tinggi (Lihat **Gambar 4.**)



Keterangan:

- A. Kelurahan Kelayan Barat RT. 3 & 4
- B. Kelurahan Kelayan Tengah RT. 8
- C. Kelurahan Murung Raya RT. 17
- D. Kelurahan Tanjung Pagar RT. 22, 5 & 6
- Kepadatan Tinggi
- Kepadatan Sedang
- Kepadatan Rendah

Gambar 4. Kepadatan Bangunan Hunian di Tepian Sungai Kelayan (RTRW Kota Banjarmasin, 2013)

Dari gambar diatas, status kepadatan bangunan hunian pada kelurahan Kelayan Barat dan Kelayan Tengah memiliki status kepadatan yang tinggi, pada Kelurahan Murung Raya memiliki status perumahan kapasitas sedang, untuk Kelurahan Tanjung Pagar memiliki status perumahan kapasitas rendah. Namun, status ini tidak menutup kemungkinan akan berubah pada tahun-tahun akan datang mengingat jumlah bangunan hunian akan semakin bertambah karena jumlah masyarakat yang meningkat disetiap tahunnya.



Gambar 5. Kepadatan Bangunan di Kawasan Tepian Sungai Kelayan (Survey, 2021)

Kepadatan bangunan hunian setiap RT kumuh tepian sungai cukup padat dan tidak teratur. Bangunan-bangunan yang berada di bantaran sungai memiliki beberapa layer/lapisan, diantara lapisan-lapisan rumah ini ada akses jalan menuju sungai berupa titian/jalan kayu. Kepadatan bangunan yang tinggi berada di Kelurahan Kelayan Barat dan Kelayan Tengah dengan jumlah bangunan pada tepian sungai adalah 103 buah, sedangkan total bangunan hunian di lokasi penelitian adalah 452 buah. Jadi, 22% dari total kawasan permukiman memiliki kepadatan yang tinggi.

c. Kelayakan Bangunan

Kelayakan lantai bangunan dinilai dari luas lantai bangunan hunian/jiwa, sesuai standart luasan bangunan dinilai dari pertimbangan jumlah penghuni pada setiap hunian, yaitu luas lantai bangunan hunian sebaiknya $\geq 7,2$ meter²/jiwa. Dari hasil penilaian kelayakan bangunan hunian pada permukiman kumuh tepian Sungai Kelayan, didapatkan hasil sebagai berikut (Lihat Tabel 3.)

Tabel 3. Variabel Penelitian Kondisi Fisik Bangunan

Kelurahan	RT	Jumlah Bangunan (unit)	Jumlah Bangunan dengan Luas Lantai Bangunan Hunian/Jiwa (≥ 7.2 m ² /jiwa)
Kelayan Barat	3	50	29
	4	28	20
Murung Raya	17	88	63
Kelayan Tengah	8	13	13
Tanjung Pagar	22	55	46
	5	61	43
	6	71	34
Jumlah		366	248

Kelayakan bangunan hunian hasil analisis di atas menunjukkan bahwa 67% bangunan berstatus layak. Jadi, bangunan yang tidak layak huni pada permukiman tepian sungai ini sebesar 33% yang tersebar di seluruh kelurahan. Hal ini menunjukkan masih tingginya jumlah bangunan yang tidak layak pada permukiman tepian Sungai Kelayan ini. Ini berpengaruh terhadap persentase penilaian staus kekumuhan pada sebuah wilayah.



Gambar 5. Kelayakan Bangunan di Kawasan Tepian Sungai Kelayan (Survey, 2021)

Strategi Penataan Bangunan

Hasil dari identifikasi yang sudah dilakukan sebelumnya terkait kondisi bangunan di permukiman kumuh Sungai Kelayan, menjadi tolak ukur untuk menentukan strategi penanganan terkait masalah yang terjadi dilapangan. Sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2, 2016, untuk program penanganan fisik infrastruktur, terdapat tiga cara penanganan, yaitu dengan cara pemugaran, peremajaan dan permukiman kembali. Berikut beberapa rekomendasi penanganan yang dapat dijadikan alternatif dalam permasalahan terkait penataan bangunan di kawasan permukiman kumuh tepian sungai.

a. Pemugaran

Menurut Permen PUPR No 2, Tahun 2016, bentuk pemugaran pada penanganan fisik, yaitu dengan melakukan rehabilitasi bangunan gedung agar fungsi dan massa bangunan kembali sesuai kondisi saat awal dibangun. Dilihat dari arahan pemerintah, untuk strategi ini lebih kearah perbaikan pada fisik bangunan. Program yang bisa diterapkan pemerintah pada kriteria ini adalah melakukan bedah rumah.

Program bedah rumah dilakukan lebih kearah perbaikan kondisi fisik bangunannya saja. Jika dilihat dari hasil identifikasi kelayakan bangunan, 33 % masih memiliki kondisi bangunan yang tidak layak huni. objek-objek rumah di lokasi penelitian, memang terlihat memiliki fisik yang tidak layak dari segi tampilan bangunan maupun dari segi luas lantai bangunan hunian/jiwa nya. Oleh sebab itu,

Pemugaran bangunan dengan program bedah rumah ini dapat dilakukan untuk membantu revitalisasi atau memperbaiki rumah masyarakat yang tidak layak menjadi lebih sehat dan layak huni. Program pemugaran ini dapat difasilitasi dari program pemerintah, pihak swasta ataupun komunitas dalam pelaksanaannya.

Jika dilihat dari faktor lingkungan, pola penanganan ini kurang terlalu disarankan bagi rumah-rumah yang berada pada area sempadan sungai. Jika pola ini dilakukan, kemungkinan besar permasalahan sungai tidak akan terselesaikan. Untuk dapat mengembalikan fungsi sungai sebagai mestinya, diharapkan rumah-rumah yang berada pada area sempadan sungai dapat dipindah ke area yang sesuai dengan peraturan sempadan sungai.

b. Peremajaan

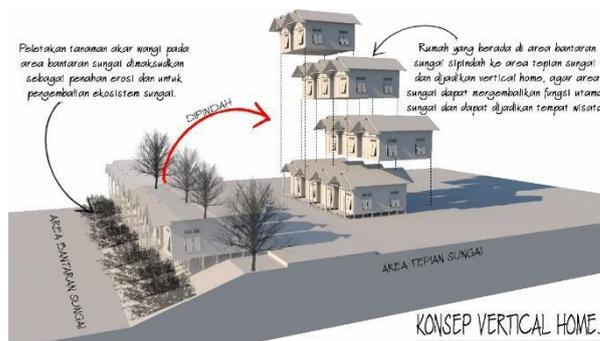
Dilihat dari strategi penanganan kawasan untuk peremajaan lebih kearah perubahan fungsi bangunan dan massa bangunan dari kondisi awal saat dibangun, selain itu meningkatkan kapasitas tampung dari bangunan juga menjadi tolak ukur dari aspek peremajaan bangunan ini.

Bentuk penanganan yang dapat dilakukan pada dasarnya adalah membangun kembali lingkungan permukiman melalui pembangunan bangunan rumah dan prasarana lingkungan di atas lahan yang telah ditempati dengan konsep *vertical home*. Penanganan dilakukan dengan konsolidasi lahan melalui penataan ulang rumah di area kawasan yang tidak melanggar sempadan sungai dengan cara disusun secara vertikal. Penambahan fungsi sarana dan prasarana penunjang juga dibutuhkan dari segi desain, seperti akses jalan, ruang terbuka hijau, tempat usaha dan area berkumpul.

Pengembangan unit hunian vertikal ini juga dapat menunjang dari segi pariwisata. Potensi kawasan tepian sungai di Kota Banjarmasin dapat ditonjolkan, salah satunya adalah dengan pembangunan penginapan dengan view ke sungai. Pengembangan pariwisata ini tentunya dapat menjadi peluang usaha bagi masyarakat terdampak, selain mendapatkan uang hasil sewa penginapan, masyarakat juga dapat menumbuhkan ekonomi kreatif dengan mengolah kerajinan tangan sebagai cinderamata. Melihat dari karakteristik kawasan tepian Sungai Kelayan yang banyak bangunan digunakan sebagai tempat berdagang, seperti kayu, sirap, ornamen kayu, jajanan pasar dan beras Beras. Sehingga potensi di sektor perdagangan dapat digabungkan dengan sektor pariwisata dan menghidupkan kembali potensi sungai sebagai jalur transportasi.

Penggunaan konsep rumah vertikal ini dapat digunakan pada seluruh area permukiman yang ada di sepanjang Sungai Kelayan. Ini didasari dari permasalahan dari lingkungan sungai yang ingin mengembalikan fungsi lingkungan sungai sebagaimana mestinya, sehingga rumah-rumah yang tidak sesuai dengan peraturan garis sempadan

bangunan seharusnya dapat dialihkan dan dibebaskan, dengan harapan fungsi sungai akan dapat normal kembali (Lihat **Gambar 6**).



Gambar 6. Konsep Vertikal Home (Analisa, 2021)

Desain rumah tentunya merupakan ide masing-masing penghuni karenanya program ini lebih mencirikan bangunan kampung dan dampak kedepannya adalah masyarakat dapat lebih mandiri untuk mengelola rumahnya sendiri. Dari kebebasan menentukan desain ini harapannya akan menghasilkan bangunan yang unik dan dapat sesuai dengan kebutuhan penghuni. *Vertical home* didesain sedemikian rupa dengan konstruksi panggung agar lebih banyak fungsi yang tersedia di area bawah, misalnya dengan penempatan ipal komunal dan biogester.

Dengan tertatanya susunan rumah secara vertikal dapat membebaskan bantaran sungai dari bangunan-bangunan liar, sehingga restorasi sungai dapat dilaksanakan. Strategi ini tidak hanya dapat meningkatkan keteraturan bangunan tetapi juga dapat memberikan peluang usaha tambahan bagi masyarakat terdampak. Restorasi sungai dapat terlaksana karena rumah-rumah bantaran sungai baik yang legal maupun illegal sudah dipindahkan ke *vertical home*.

c. Permukiman Kembali

Permukiman kembali merupakan salah satu strategi dalam melakukan penataan kawasan secara menyeluruh. Dalam pembangunan kembali, pembangunan bangunan gedung dilakukan pada lokasi baru yang sesuai arahan rencana tata ruang dan sesuai daya tampung yang menyesuaikan dengan kebutuhan kawasan yang dibebaskan.

Untuk pemilihan konsep pada permukiman kumuh tepian sungai ini, pembangunan rusunami menjadi salah satu solusi yang tepat. Rusunami adalah rumah susun sederhana milik untuk masyarakat menengah kebawah, sehingga masyarakat memiliki hak atas unitnya masing-masing. Berbeda dengan rusunawa yang hanya disewakan sesuai jangka waktu tertentu. Harapannya dengan konsep rusunami ini masyarakat mendapatkan fasilitas hunian yang tetap, tanpa takut masa sewa habis.

Pembangunan rusunami dimaksudkan untuk memenuhi kebutuhan rumah pada kawasan yang mempunyai kendala dalam pembangunan secara horizontal. Ini dikarenakan, relatif sudah tidak tersedianya lagi lahan untuk membangun permukiman. Untuk memanfaatkan keterbatasan lahan perkotaan, maka dalam memenuhi kebutuhan perumahan masyarakat penghasilan menengah kebawah direncanakan pembangunan rumah susun sederhana di pusat-pusat kota, dengan intensitas bangunan tinggi diharapkan dapat mendorong pemanfaatan lahan dan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas yang efektif dan efisien.

Ketidaksesuaian kawasan hunian dengan pola ruang pada kawasan permukiman tepian Sungai Kelayan ini juga dapat diselesaikan dengan penerapan strategi permukiman kembali dengan pembangunan rusunami. Pemindahan hunian ke rusunami yang diletakan tidak jauh dari tempat hunian semula sehingga kondisi sosial dan perekonomian masyarakat tetap stabil karena usaha masyarakat sebagian besar adalah di tepian sungai. Rusunami dibuat menyesuaikan jumlah KK yang dipindahkan. Seperti pada permukiman tepian sungai di Kel. Kelayan Barat, RT 3 dan 4 yang memiliki tingkat kepadatan bangunan yang tinggi dari hasil identifikasi.

Konsep yang dapat diterapkan pada bangunan rusunami ini bisa memanfaatkan lantai dasar sebagai fasilitas sosial, fasilitas umum, fasilitas kesehatan serta pendidikan, dan untuk lantai dua dan seterusnya dapat digunakan sebagai hunian setiap lantainya. Untuk meringankan beban masyarakat yang akan membeli unit rusun, pembangunan rusun bisa menggunakan skema kerjasama antara Pemerintah dengan pihak swasta/pengembang. Pembayaran dapat dilakukan dengan cicilan atau KPR, sehingga masyarakat dapat terbantu (Lihat **Gambar 7.**)



Gambar 7. Konsep Rusunami (Analisa, 2021)

KESIMPULAN

Hasil dari identifikasi kondisi bangunan pada permukiman tepian Sungai Kelayan, Kota Banjarmasin, didapatkan permasalahan kekumuhan yang masih tergolong cukup tinggi. Pada kriteria keteraturan bangunan, hanya 10% bangunan peletakkannya tidak melanggar garis sempadan

sungai atau bisa dikatakan seluruh kawasan tepian sungai ini diisi penuh oleh bangunan. Untuk kriteria kepadatan bangunan, 22% dari total rumah di area permukiman kumuh memiliki kepadatan yang tinggi. Sedangkan pada kriteria kelayakan bangunan 33% dari total rumah dinyatakan tidak layak, dikarenakan daya tampung per unit hunian tidak sesuai dengan standart. Dari hasil tersebut, maka perlu adanya strategi untuk menyelesaikan permasalahan permukiman kumuh di kawasan tepian Sungai Kelayan ini. Strategi yang tepat dalam upaya menangani permasalahan ini dapat menggunakan strategi peremajaan dengan konsep *vertical house* dan strategi permukiman kembali dengan pembangunan rusunami sebagai solusi. Dua strategi ini diharapkan mampu menyelesaikan permasalahan kekumuhan dan juga dapat mengatasi permasalahan terhadap lingkungan sungai yang sudah menurun fungsinya dikarenakan aktifitas masyarakat yang berada pada area sungai.

DAFTAR PUSTAKA

- Andika, M. (2012). Permukiman kumuh di perkotaan dan permasalahannya.
- Basri, H. (2010). Model Penanganan Permukiman Kumuh Studi Kasus Permukiman Kumuh Kelurahan Pontap Kecamatan Wara Timur Kota Palopo. In Seminar Nasional-Perumahan Permukiman dalam Pembangunan Kota, Maret.
- Dinas Tata Ruang, Cipta Karya dan Perumahan, Banjarmasin. (2014) Penyusunan Identifikasi Kawasan Kumuh Kota Banjarmasin Tahun 2014,
- Nurfansyah, N. (2008). Settlement Pattern Model at Riverside (a Case Study of Martapura River). INFO-TEKNIK, 9(2), 161-173.
- Republik Indonesia, (2011). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Republik Indonesia, (2016). *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 02 Tahun 2016 Tentang Peningkatan Kualitas Terhadap Perumahan Kumuh dan Permukiman Kumuh.*
- Rochgiyanti, R. (2011). Fungsi Sungai bagi Masyarakat di Tepian Sungai Kuin Kota Banjarmasin. Komunitas: International Journal of Indonesian Society and Culture, 3(1), 168898.
- Walikota Banjarmasin, (2012). *Peraturan Daerah Nomor 31 Tahun 2012 Tentang Penetapan, Pengaturan Pemanfaatan Sampadan Sungai dan Bekas Sungai.*
- Walikota Banjarmasin, (2013). *Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banjarmasin Tahun 2013-2032.*
- Walikota Banjarmasin, (2015). *Surat Keputusan Nomor 460 Tahun 2015 Tentang Penetapan Lokasi Permukiman Kumuh Kota Banjarmasin*