

## PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH TEPI SUNGAI BARITO PURUK CAHU

Ir. Hibnu Mardhani, MT<sup>1</sup>

### Abstrak

Tujuan Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh adalah meningkatkan Permukiman ke arah yang lebih baik. Dengan sasaran seluruh aspek yang terkait dan berpengaruh terhadap kawasan lingkungan terutama kawasan permukiman tepian sungai Barito dari termasuk Pasar hingga Dermaga ini akan menjadi dasar untuk menyusun Penanganan yang dibutuhkan untuk meningkatkan kualitas hidup di kawasan Permukiman tersebut.

### LATAR BELAKANG

Dengan lokasinya ini sampai sekarang Puruk Cahu menjadi pusat dari jaring-jaring pertumbuhan di Daerah Murung Raya. Bagi kota-kota disepanjang aliran sungai Barito, Puruk cahu adalah pelabuhan yang disinggahi dalam perjalanan ke Muara Teweh serta menjadi tempat distribusi barang-barang kebutuhan sehari-hari. Sedang bagi kota-kota yang berada diatas bukit, puruk cahu merupakan outlet untuk menuju daerah lain dengan perahu. Kondisinya sebagai pusat jaring-jaring pertumbuhan ini menjadikan Puruk Cahu memiliki lokasi yang strategis baik dalam rangka pertumbuhan internal ataupun tumbuh bersama dengan kota-kota lain diwilayah kabupaten Murung Raya.

### PENANGANAN

#### A. Visi Penanganan dan Pengembangan

adalah meningkatkan Permukiman ke arah yang lebih baik.

#### B. Misi Panganan

- a. Mencari Faktor-faktor apa saja penyebab kekumuhan kawasan
- b. Mengidentifikasi kawasan melalui konservasi
- c. Menegaskan dan atau mengadakan peraturan secara Fisik dan hukum
- d. Mengembangkan dan memanfaatkan untuk kepentingan jangka pendek, menengah sampai jangka panjang.

#### C. Tujuan Penanganan

- a. Meningkatkan Kawasan Permukiman ke arah yang lebih baik.
- b. Memberikan Pengetahuan dan Masukan bagi Pemerintah Daerah dalam penangan suatu kawasan Permukiman Kumuh.
- c. Meningkatkan fungsi kawasan bagi perekonomian

#### D. Lingkup dan Target Penanganan

- a. Kajian Tata bangunan dan Tindak Lanjut
- b. Fasilitas Pendukung berupa keberadaan sarana-prasarana yang memadai dan mendukung.
- c. Pengembangan Rencana Tindak Penanganan

#### E. Permasalahan

1. Faktor-faktor apa penyebab kekumuhan ?
2. Bagaiman Rencana Tindak Penanganan kawasan tersebut

---

<sup>1</sup> Staff Pengajar Jurusan Arsitektur Universitas Palangka Raya

## IDENTIFIKASI KAWASAN KUMUH DAN FAKTOR-FAKTOR PENYEBABNYA

### Identifikasi Kota Puruk Cahu Secara Umum

#### A. Latar Belakang Perkembangan Kota

Kota Puruk Cahu berfungsi sebagai ibukota Kabupaten Murung Raya yang terletak di pedalaman Kalimantan Tengah merupakan kota transit bagi kota-kota di Hulu sungai Barito. Fungsi kota ini banyak mengundang migrasi penduduk dari wilayah disekitarnya sehingga Puruk Cahu seolah-olah menjadi pusat segala kegiatan di Kabupaten Murung Raya. Secara ringkas akibat dari status Kota Puruk Cahu ini adalah:

- ✓ Terjadinya penambahan penduduk dari tahun ketahun akibat dari migrasi walaupun tidak secara signifikan.
- ✓ Terjadinya penambahan fungsi bangunan dan perluasan kota akibat munculnya jalan-jalan baru disekitar kota terutama di pusat pemerintahan Kabupaten Murung Raya.
- ✓ Terdapat fungsi-fungsi perekonomian akibat dari penambahan penduduk dan status kota
- ✓ Terdapat fasilitas-fasilitas sosial-budaya yang membuat semaraknya kota seperti gedung pertemuan dan kegiatan-kegiatan lain
- ✓ Kebutuhan akan peningkatan infrastruktur kota.

Semua ini adalah latar belakang perkembangan kota yang sekarang disusun RDTRK nya.

#### B. Peran dan Fungsi Kota Puruk Cahu

Kota Puruk Cahu memiliki peran yang cukup besar terutama sebagai tempat akumulasi bahan baku dari daerah di sepanjang Sungai Barito yang mengalir ke Laut Jawa. Karena Puruk Cahu berupa Kota Kabupaten, maka pusat kegiatan menyebar tidak hanya di pusat kotanya. Pusat kegiatan perdagangan yang terletak di tepi sungai atau di Jalan Merdeka merupakan konsentrasi daerah pertokoan. Sedang daerah perkantoran pemerintah terletak di jalan Brigjen Suprpto, Jalan Utama Praja.

Terhadap daerah belakangnya kota Puruk Cahu berperan sebagai pusat kegiatan kolektor dan distribusi barang dan jasa karena tempat ini sangat strategis. Secara singkat dapat dikatakan fungsi kota Puruk Cahu berkaitan dengan perannya baik di tingkat Lokal maupun Regional sebagai berikut:

1. Pusat pemerintahan daerah Kabupaten Murung Raya,
2. Pusat kegiatan kolektor dan distribusi jasa dan barang terutama barang produksi dan konsumsi untuk wilayah belakangnya,
3. Sebagai filter atau counter magnet bagi terjadinya migrasi ke dan dari Kota Puruk Cahu.

#### C. Kecenderungan Perkembangan Fisik Kota

Pola penggunaan ruang Kota Puruk Cahu saat ini memperlihatkan bentuk yang cenderung poligonal dan cul de sac dengan pusat kotanya yang terdiri dari pasar, toko dan pelabuhan yang terletak disatu tempat. Intensitas penggunaan lahan tertinggi ada di pusat kota yaitu di sekitar pusat perdagangan. Pola penggunaan ruang yang ada saat ini cenderung dipengaruhi oleh bentuk dan pola jaringan jalan yang ada. Dilihat berdasarkan arah kecenderungan perkembangan pola penggunaan ruang terlihat bahwa terjadi arah perkembangan yang terkonsentrasi tikungan sungai Barito. Di sebelah selatan selain jalan diperlebar juga telah pemda. Karena itu kota Puruk Cahu cenderung berkembang kearah selatan dan kearah perbukitan.

Berdasarkan pola penggunaan lahan serta potensi dan kecenderungan perkembangan fisik kota yang ada saat ini, maka arah pembangunan kota sebagai upaya membentuk kota yang semakin kompak dan memberikan pola pelayanan kepada penduduk dengan lebih baik, maka ke arah vertikal dengan meningkatkan intensitas penggunaan lahan sehingga pola yang ada diharapkan akan semakin memantapkan kondisi yang ada di masa yang akan datang. Kota

secara vertikal memang belum dikenal di Indonesia apalagi di lokasi studi (Puruk cahu) karena masih tersedianya lahan yang memungkinkan untuk kearah horisontal. Tetapi keharusan untuk melestarikan alam, maka luas kota saat ini dianggap cukup dan pembangunan kerah vertikal harus dimulai, paling tidak 2-3 lantai ini punya hanya diterapkan pada kawasan kumuh dan perdagangan dari pasar besar hingga dermaga puruk cahu saja sedangkan dikawasan lain tidak karena masih memiliki lahan yang cukup luas untuk perkembangan.

## **Faktor-Faktor Penyebab Kekumuhan**

### **A. Faktor Jumlah Penghun**

Pada kenyataan di kawasan studi kebanyakan tiap rumah dengan luas tidak lebih dari 36 m<sup>2</sup> dihuni oleh 4 orang dengan jarak rumah yang cukup sempit atau berdempet. Dari standart minimal dari Dirjen Cipta Karya hal ini dianggap tidak ideal karena dapat diasumsikan bahwa 1 kamar tidur dimanfaatkan oleh 2-3 orang, juga tentu saja dengan luasan yang terbatas tersebut kebutuhan ruang-ruang tidak terpenuhi dan tidak dapat diorganisasikan dengan baik. Dalam hal ini jumlah penghuni dalam suatu rumah dapat ikut andil dalam membentuk kekumuhan suatu kawasan. jika rumah jumlah penghuninya bertambah sering pemilik rumah menambahkan atau memperluas bangunan mereka tanpa menghiraukan aturan-aturan yang berlaku seperti GSB ataupun KDB, KLB yang diperbolehkan. Jika keadaan seperti ini terjadi pada 35% dari luasan kawasan tentu saja akan memberi kesan kumuh karena kawasan berkembang tanpa perencanaan yang baik. Akan tetapi menurut persepsi masyarakat, rumah dianggap sudah memenuhi syarat asalkan mereka dapat berteduh dan dapat beristirahat sudah dianggap cukup. Untuk kawasan Tepian Sungai terbentang dari pasar besar hingga dermaga Puruk cahu dan sekitarnya yang merupakan desa Beriwit masuk pada kategori Kumuh.

### **B. Faktor Status Kepemilikan Hunian**

Dari hasil analisis regresi yang dilakukan terhadap status kepemilikan hunian diperoleh hasil bahwa faktor ini mempunyai pengaruh yang cukup kuat terhadap terbentuknya kawasan kumuh Tepian Sungai Barito dari daerah pasar hingga dermaga Puruk Cahu. Menurut masyarakat jika suatu rumah dengan status sewa kebanyakan penghuninya tidak mempedulikan keadaan atau kondisi hunian yang mereka sewa. Sehingga jika terjadi kerusakan pada hunian tersebut, penghuninya tidak mempedulikannya karena merasa hal itu bukan tanggung jawabnya. Tentu saja semakin lama hunian tersebut kondisinya semakin buruk karena tidak dipelihara.

Apalagi menurut pengamatan, di kawasan pasar besar ini banyak sekali pendatang yaitu para pedagang temporer (boro) yang hanya tinggal sementara waktu karena memiliki usaha di kawasan perdagangan maupun di pasar yang terletak tak jauh dari Dermaga. Tentu saja hal ini akan berpengaruh terhadap lingkungan pada kawasan Pasar sampai Dermaga menjadi rendah.

### **C. Faktor Penghasilan**

Secara ekonomis, dengan kondisi perekonomian yang relatif sedang dan rendah, dimungkinkan kemampuan masyarakat penghuni untuk merealisasikan perbaikan lingkungan huniannya masih kurang. Kebutuhan pemenuhan kelangsungan hidup, seperti sandang dan pangan merupakan prioritas utama penghuni dalam mengalokasikan pengeluaran dari pendanaan yang mereka peroleh. Dipandang dari sisi "gaya hidup" yang tergolong sederhana/apa adanya, maka dengan kondisi kehidupan yang notabene berada pada lingkungan yang kurang terawat dan kumuh sudah memberikan kenyamanan dan kepuasan

bagi para penghuni untuk menempati lingkungan semacam itu (terbiasa dalam suasana pasar dan dermaga).

#### D. Faktor Luasan Lahan

Walaupun tempat tinggal mereka rata-rata dihuni dibawah standar, mereka tidak merasa terganggu. Karena mereka sudah merasa menjaga kebersihan tempat tinggal mereka, maka masyarakat beranggapan bahwa kekumuhan yang terjadi pada kawasan Pasar hingga Dermaga ini bukan dari faktor luas lahan. Ketidak nyamanan tempat tinggal yang terjadi hanya berdampak pada faktor sosial saja tidak mempengaruhi terjadinya kekumuhan suatu kawasan.

#### E. Faktor Lama Tinggal

Faktor lama tinggal merupakan faktor yang berpengaruh cukup kuat terhadap terjadinya kekumuhan suatu kawasan Dimana sebagian kecil saja dari masyarakat yang tinggal dengan status sewa rumah merupakan faktor yang berpengaruh cukup kuat terhadap kekumuhan. Jika yang menyewa rumah dalam waktu yang lama atau lebih dari 5 th tentu saja tidak akan mengabaikan pemeliharaan hunian mereka, akan tetapi banyak juga kaum boro dan atau transit dari Dermaga yang menyewa kamar hanya untuk waktu yang singkat, biasanya tarif sewa mereka adalah per hari. Jadi tentu saja yang menempati kamar atau rumah sewa tersebut berganti-ganti atau tidak tetap.

#### F. Faktor Kepadatan Penduduk

Kepadatan pada kawasan Pasar - Dermaga Puruk Cahu ini termasuk kawasan padat. Menurut Drs. Khomarudin, MA salah satu sebab yang mengakibatkan kawasan menjadi kumuh adalah kepadatan penduduk yang tinggi. Akan tetapi menurut hasil analisis regresi diperoleh bahwa faktor kepadatan penduduk di kawasan ini bukan merupakan faktor yang berpengaruh kuat terhadap terjadinya kawasan kumuh. Faktor ini mempunyai pengaruh yang rendah terhadap kekumuhan. Jadi menurut persepsi masyarakat padatnya penduduk di kawasan ini bukanlah merupakan sebab utama dari kekumuhan. Seperti telah diuraikan di atas bahwa di kawasan permukiman ini banyak pendatang yang hanya menetap sementara atau temporer (boro) dan menurut persepsi masyarakat bahwa pendatang ini tidak termasuk penduduk yang dimaksud dalam kepadatan penduduk. Disamping itu juga semakin banyak penduduk yang tinggal tidaklah mempengaruhi atau mengganggu kenyamanan tempat tinggal mereka, karena masyarakat masih masih memegang adat huma betang artinya kebersamaan (di satu ruang banyak beragam penghuni). Padahal justru pendatang inilah yang besar pengaruhnya terhadap kualitas lingkungan kawasan permukiman Pasar - Dermaga ini.



#### G. Faktor Jenis Bangunan

Masyarakat permukiman Pasar - Dermaga dari dahulu menempati kawasan tersebut dan sebagian besar jenis bangunannya terbuat dari bahan kayu atau rumah terapung di tepi sungai Barito Puruk Cahu akan



tetapi kondisi kawasan permukiman Pasar - Dermaga dua puluh tahun yang lalu dengan sekarang sangatlah berbeda, baik jumlah penduduknya maupun kondisi kawasan yang

melingkupinya yaitu kawasan perdagangan jalan merdeka hingga jalan temamnggung silam masih belum berkembang modern seperti sekarang ini.

**H. Faktor Sarana dan Prasarana**

Walaupun pada kenyataannya sarana dan prasarana tidak berfungsi secara maksimal dan kondisinya tidak memenuhi syarat. Sehingga Sarana dan Prasarana pada kawasan ini cukuplah memperngaruhi kekumuhan baik dari segi penataan kelengkapan dan sebagainya. Adapun Sarana-sarana yang dimaksud :



1. Kondisi Jalan Lingkungan  
Jalan yang ada kurang lebih 4-5 meter saja terutama pada daerah pasar jalan merdeka. Sehingga pada saat-saat jam sibuk dari pagi hingga siang kondisi lokasi cukup padat karena adanya kegiatan transaksi, hilir mudik pengguna transportasi air pada terminal-dermaga sungai.
2. Air Bersih dan Hydran  
Kondisi air bersih yang ada bersumber langsung dari sungai barito yang ambil melalui pipa penyedot air langsung ke perumahan penduduk dan sebagian lagi diambil dari PDAM yang ada walau tidak seberapa.
3. Air Kotor/ limbah (sanitasi)  
Untuk pembuangan tinja/ air kotor kebanyakan masyarakat setempat langsung ke sungai Barito (jamban: sejenis WC terapung tepi sungai). Walaupun di bagian daratnya sudah ada menggunakan Septicktank.
4. Persampahan  
Khusus penataan persampahan pada lokasi masih kurang karena tidak ada penempatan persampahan sementara TPS maupun 3R yang memadai dan standar sesuai kondisi lingkungan. Pada umumnya masyarakat membuang sampah langsung ke sungai inilah yang membuat kawasan tersebut tidak tertata dengan baik.
5. Ruang Terbuka  
Ruang terbuka yang ada pada kawasan ini hanyalah sepadan sungai yang mengarah ke dermaga dan itu pun hanya pada saat air surut. Sehingga kawasan ini belum memiliki ruang terbuka yang tepat guna maupun ruang terbuka hijau yang standar permukiman.

**RENCANA PENANGANAN/ TINDAK**

Tabel 1. Identifikasi dan Rencana Tindak

ASPEK	IDENTIFIKASI PERMASALAHAN DAN RENCANA TINDAK KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH (PASAR s./d. DERMAGA PURUK CAHU)		
	PERMASALAHAN	PENYEBAB	RENCANA TINDAK
ASPEK PENGARUH KAWASAN SEKITAR	Aktifitas Sekitar		
	Pencampuran dua atau lebih Aktifitas	Tidak adanya penataan kawasan sebagai peruntukan yang tegas.	Penataan kembali kawasan (parkir, ruang terbuka, pedestrian dll.
		Pendatang yang hanya transit dari Dermaga/ sewa.	Perlu adanya penginapan yang memperhatikan lingkungan

<b>ASPEK KARAKTERISTIK HUNIAN PERMUKIMAN</b>	<b>Tata Letak Bangunan</b>		
	Kesemberautan Tata Letak Bangunan	Karena kawasan yang cukup strategis dari pasar hingga dermaga sebagai bongkar muat sehingga letak bangunan berorientasi bisnis/ ekonomi.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu Sosialisasi/ memberi pengertian kepada masyarakat dalam mengikuti peraturan tata bangunan.</li> <li>• Dan adanya Penataan kembali terhadap kawasan Pasar yang ada baik fisik maupun penetapan dan penegasan peraturan.</li> </ul>
		Perubahan peruntukan ruang dari rumah menjadi ruko.	
		Penyalah aturan terhadap GSB, KDB, KLB, dan BC	
	<b>Fungsi Ruang</b>		
	Perubahan Fungsi Ruang	Perumahan menjadi ruang usaha dan jasa atau penambahan penghasilan/ sewa.	Perlu Sosialisasi/ memberi pengertian kepada masyarakat dalam mengikuti peraturan tata bangunan.
		Perubahan dari perumahan menjadi industry dan informal	
	<b>Bentuk dan Tampilan Bangunan</b>		
	Perubahan bentuk dan tampilan bangunan yang cukup signifikan	Perubahan tanpa mengindahkan aturan dan estetika/ tampilan bangunan yang kurang indah sehingga menambah kekumuhan suatu kawasan.	Perlu Sosialisasi/ memberi pengertian kepada masyarakat dalam mengikuti peraturan tata bangunan.
	<b>Kebutuhan Ruang</b>		
Penambahan Ruang suatu Hunian Menambah Padat Kawasan	Bertambahnya penghuni (kepadatan penduduk meningkat),	Sosialisasi dengan memberikan pengetahuan tentang standar ruang dan peruntukannya berupa selogan atau plakat/ surat kabar/lapangan.	
	Kebutuhan akan pemasukan keuangan sehingga butuh ruang untuk penyewaan		
	Terjadi Pembangunan bangunan tambahan/ liar yang memanfaatkan ruang public sebagai tempat usaha (diatas trotar, bahu jalan, drainase dll.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penegasan terhadap bangunan liar yang menyalahi tata ruang dan fungsi ruang (masuk program kinerja dan schedule Satpol PP.</li> <li>• Atau Penetapan ruang khusus PKL</li> </ul>	
	Pemanfaatan Lahan Sisa / Terbangun bangunan semi permanen untuk usaha sektor informal yang hanya sekedarnya saja yang memperburuk kualitas lingkungan permukiman	Sosialisasi dengan memberikan pengetahuan tentang standar ruang dan peruntukannya berupa selogan atau plakat/ surat kabar/lapangan.	

	<b>Perhatian Terhadap Lingkungan</b>		
	Ketidak perdulian penghuni Terhadap Lingkungan	Status kepemilikan rumah terhadap lingkungan (baik penyewa maupun pemilik saling lempar tanggung jawab)	Sosialisasi dengan memberikan pengetahuan lingkungan melalui RT/RW setempat dan peraturan RT. atau dengan imbauan sangsi.
<b>ASPEK KETERSEDIAAN SARANA DAN PRASARANA</b>	<b>Kebutuhan Ruang Terbuka</b>		
	Kecenderungan terganggu oleh polusi suara, udara, dan air karena berada pada kawasan pasar – dermaga.	Tidak ada ruang terbuka hijau (RTH) yang sesuai standart, pada kawasan ini hanya terdapat ruang pada GSB sungai saja.	Perlu adanya Pembangunan khusus ruang terbuka hijau dan atau menciptakan suasana teduh dengan dilakukan penghijauan guna meredam polusi udara.
	<b>Kebutuhan Air Bersih</b>		
	Kualitas air yang kebersihan dan jaminan ke higienisan air belum teruji (masalah kesehatan).	Air bersih yang tersedia di Kawasan ini sebagian besar menggunakan air sumur resapan dan langsung kesungai melalui pipa penyedotan hitachi	Memberikan pengertian tentang kesehatan
		Air Bersih dan Kran Umum Kurang tersedia secara optimal	Perhitungan kebutuhan lebih rinci mengenai kran umum didasarkan atas jumlah pelanggan PDAM dan kualitas air setempat, kapasitas layanan minimum 20l/org/hari, kapasitas jaringan minimum 60 lt/org/hr, cakupan layanan 20-50 kk/unit
		File Hydran tidak tersedia	Perlu diadakan guna mengatasi terjadinya kebakaran yang tidak diinginkan dengan radius 60 – 120 m
		Jaringan Air Bersih tidak terlayani secara menyeluruh	Melakukan Review Kinerja PDAM untuk kebutuhan kawasan Pasar- Dermaga ini
	<b>Sanitasi / Sistem Air Kotor</b>		
	Kebanyakan Masyarakat menggunakan MCK tepi sungai/ jamban yang tidak memiliki syarat	Tangki septic masih kolektif (MCK Umum)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu adanya Pembangunan MCK Umum dengan Program sanitas Berbasis Masyarakat.</li> <li>• Tangki septic individu dan resapan individu</li> </ul>
		Tidak memiliki kamar mandi sendiri dan MCK umum yang jauh dari kebutuhan dan standar.	

<b>Drainase</b>		
Tidak Berfungsi dengan Maksimal	Tidak adanya maintenance yang baik	Dibuat Draf Review Desain Penataan Drainase Kawasan Pasar - Dermaga
	Drainase-drainase kota bertemu pada kawasan ini yang mengalir ke sungai letaknya di bawah as jalan dan tidak ada pemeliharaan rutin sehingga tersumbat	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perlu Sosialisasi dengan menggerakkan jumat bersih bagi setiap RT/RW masing-masing</li> <li>• Pengadaan TPS oleh Pemda setempat dengan jarak tertentu.</li> <li>• Jaringan Drainase dibangun memanfaatkan jaringan jalan dan badan air yang ada.</li> <li>• Dengan bentuk penangannya dapat merupakan bagian dari system jaringan kota atau sitem setempat</li> </ul>
<b>Persampahan</b>		
Kotornya pada tepian Sungai karena sampah	Sungai barito yang ada pada kawasan ini terjadi sedimentasi karena penumpukan dan pengendapan sampah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kesadaran masyarakat melalui sosialisasi</li> <li>• bentuk penangannya ditangani masyarakat setempat</li> </ul>
Terjadi penumpukan sampah pada sore harinya	Tidak adanya tepat TPS yang memadai/ kurang dan belum standar	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pengadaan TPS dnegan jarak minimal depo 15 menit perjalanan gerobag sampah</li> <li>• Setiap gerobag sampah melayani 30 -50 unit rumah</li> <li>• Pengelolaan sampah lingkungan ditangani oleh masyarakat setempat (dengan menggaji tukang sampah yang dikenai biaya tiap rumah/bln melalui RT yang diarahkan dari kepala desa setelah disosialisasi.</li> </ul>
<b>Akses Internal / Jalan Lingkungan</b>		
Akses secara internal, kurang memberikan kenyamanan yang cukup	Kurang memadainya kondisi jaringan jalan lingkungan pada kawasan tersebut.	Perlu peningkatan perbaikan jalan lingkungan dan sarana prasarana lainnya
	Kurang nyaman dan kurang aman untuk mencapai tempat kerja.	



	Kesulitan dalam penataan dan fasilitas sarana	Memiliki kemiringan yang cukup tinggi	
<b>ASPEK KARAKTERISTIK PENGHUNI</b>	<b>Aktifitas Penghuni</b>		
	Perubahan dari Kegiatan/ Aktifitas Penghuni berkitab kepadatan penduduk	Disebabkan kebutuhan ekonomi penghuni yang perlahan merubah aktifitas menjadi kegiatan perdangan dan jasa serta industri kecil	Perlu peningkatan perbaikan jalan lingkungan dan sarana prasarana lainnya.
	<b>Kondisi Ekonomi</b>		
	Tidak adanya Kesadaran Perbaikan oleh penghuni terhadap Huniannya	Kondisi Ekonomi ; Masyarakat tidak mempunyai dana sisa memperbaiki atau mengembangkan rumahnya terpaut ekonomi.	-
	<b>Kondisi Sosial</b>		
Menambah Kepadatan Penduduk dan lemah terhadap lingkungan	status kependudukan yang hanya tinggal dengan menyewa tanpa memikirkan kebersihan lingkungan.	Penetapan peraturan dan sanksi tingkat RT dengan sosialisasi.	

Sumber : hasil Survey dan Analisa Konsultan Juli 2012

Pada aspek Karakteristik Hunian Permukiman terdapat beberapa hal yang perlu mendapat perhatian, diantaranya masalah :

- ✚ Perubahan Fungsi Ruang  
 Untuk mengatasi permasalahan fungsi ruang menjadi ruang usaha sebagai tambahan penghasilan maka direncanakan berberapa rencana tindak :
  1. Perubahan Fungsi Ruang Hunian merupakan hak pribadi pemilik hunian, hanya saja di berikan sosialisasi tentang Peraturan Pembangunan Rumah, diantaranya pengurusan IMB ijin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Pemda bersangkutan Peraturan Garis Sepadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dengan begitu penataan dan fungsi ruang terhadap kawasan lebih tertata dan seragam
- ✚ Perubahan Bentuk dan Tampilan Bangunan  
 Khusus pada bentuk/ style dan tampilan Bangunan merupakan pula hak pemilik hunian, sehingga rencana tindaknya hanya dilakukan sosialisasi tentang peraturan sesuai seperti point 1 diatas mengikuti perturan pada GSB, KDB, dan KLB.
- ✚ Pembangunan Bangunan yang tidak berijin/liar dan Pemanfatan lahan sisa oleh masyarakat.  
 Rencana Tindak yang dilakukan adalah Dinas Pu Kabupaten Bekerja sama dengan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) memberikan peraturan dan ketegasan terhadap masyarakat tentang sanksi bangunan liar/ tak berizin, dan atau memberikan suatu tempat khusus PKL (Pedagang Kaki Lima) yang disediakan. Perlu Sosialisasi/ memberi pengertian kepada masyarakat dalam mengikuti peraturan tata bangunan.

- ✚ Ketidak Pedulian Penghuni Terhadap Lingkungan  
Bentuk Penanganannya dikelola oleh lingkungan setempat melalui RT/RW yang mengeluarkan sosialisasi terhadap lingkungan baik dengan menggerakkan jumat bersih, sanksi bagi yang membuang sampah, atau pengelolaan atas sampah.

- ✚ Jarak Bangunan

Disesuaikan dengan Peraturan tata ruang dengan jarak tiap rumah minimal 4 meter.

A. Rencana Blok dan Letak Bangunan

Bangunan di kawasan ex Flamboyan Bawah meliputi 9 (sembilan) blok. Dalam blok ini terbagi blok-blok kecil yang dinamakan sub blok. Masing-masing sub blok ini berisi kapling rumah / toko yang jumlahnya berlainan. Fungsi blok ini selain untuk kerapihan juga memperkecil meluasnya bahaya kebakaran.

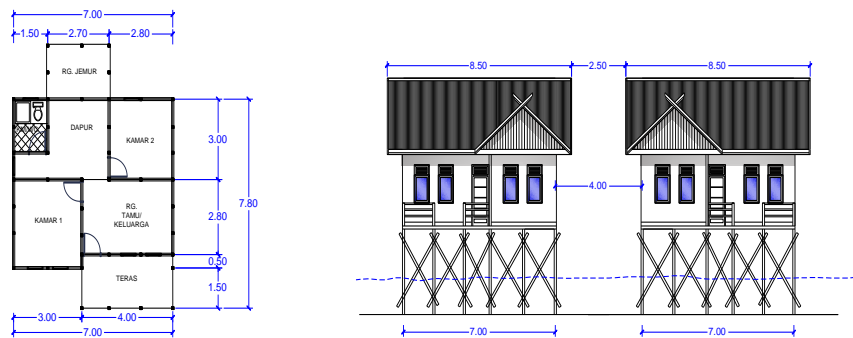
Garis sempadan bangunan yang direncanakan sebagai berikut :

- a. Kapling untuk rumah tinggal dengan ukuran 8 m x 8 m = 64 m<sup>2</sup> ditentukan garis sempadan bangunannya (dihitung dari garis / batas kapling) adalah :
  - Garis sempadan belakang sebesar 1,5 m ;
  - Garis sempadan samping sebesar 2 m ;
  - Garis sempadan depan sebesar 1,5 m ;
 Sehingga luas lahan terbangunnya ± 30 m<sup>2</sup>

Untuk menjaga privasi, maka antar rumah dalam satu kopel diberi jarak 0,5 meter. Sedangkan sebagai upaya pencegah kebakaran antar kopel diberi jarak 4 meter. Agar lingkungan rapi, dibuat sempadan bangunan 1,5 meter dihitung dari tepi ROW jalan. Mengingat kerapatan bangunan yang tinggi, dimana upaya pencegahan terhadap kebakaran **Harus diutamakan**, maka bahan bangunan yang direkomendasikan ilaha ferrocement (tahan api).

ROW Jalan Utama adalah 14 m, dimana lebar jalan 4 m

ROW jalan lingkungan adalah 2 m, dimana lebar jalan 2 m



Gbr. Contoh Ilustrasi bentuk dan Denah pengembangan Perumahan Kawasan Permukiman Pasar- Dermaga Purukcahu.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ari, Isnurini D. Penggunaan Ruang Publik Oleh Remaja di Kota Malang. Jurnal Teknik Volume VIII no. 3. Universitas Brawijaya. Malang 2001.
- Budiharjo, Eko. *Tata Ruang Perkotaan*. Alumni Bandung 1992.
- Budiharjo, Eko. *Kota Berkelanjutan*. Alumni Bandung 1992
- Daldjoeni, Eko. *Seluk Beluk Masyarakat Kota*. Alumni Bandung 1992
- Hadi, Dwita dan Bakti Setiawan. *Perancangan Kota Ekologi*. Direktorat Jenderal Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Jakarta. 1999.
- Hakim, Rustam. *Unsur Perancangan dalam Arsitektur Lanskap*, Bumi Aksara. Jakarta, 1993
- Hijrafie, Muhammad. 2002. *Studi Mekanisme Operasional Pengelolaan Kawasan Permukiman Di Atas Perairan Sungai Dalam Kerangka Mendukung Pembiayaan Pembangunan Kota Banjarmasin*. Skripsi Tugas Akhir tidak diterbitkan, Jurusan Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Diponegoro Semarang.
- Juhana. 2001. *Arsitektur Dalam Kehidupan Masyarakat : Pengaruh Bentuk Arsitektur dan Iklim Terhadap Kenyamanan Thermal Rumah Tinggal Suku Bajo di Wilayah Pesisir Bajo Kabupaten Bone Sulawesi Selatan*. Tesis Tugas Akhir diterbitkan, Program Pasca Sarjana.