

# ANALISIS MITIGASI PERMUKIMAN KUMUH DI SEKITAR SUNGAI JE'NEBERANG KELURAHAN SUNGGUMINASA KABUPATEN GOWA

**Risnawati K.**

Jurusan Teknik Pengembangan Wilayah dan Kota  
Fakultas Sains dan Teknologi UIN Alauddin Makassar  
Jl. Sultan Alauddin No. 63, Kabupaten Gowa, Sulawesi Selatan. 92113  
E-mail: risnawati.k@uin-alauddin.ac.id

***Abstrak:** Penelitian ini tentang Analisis Mitigasi Permukiman Kumuh di Sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa. Pokok permasalahannya adalah Bagaimana konsep mitigasi permukiman kumuh di sekitar tanggul Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa? Masalah ini dilihat dengan kondisi Secara fisik permasalahan yang muncul di permukiman sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa adalah merebaknya hunian dengan kondisi semi permanen yang menempel pada sisi tanggul Sungai Je'neberang. Maka, dengan demikian penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Alat analisis ini digunakan untuk menganalisis kondisi fisik dasar di lokasi penelitian yakni analisa data yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan wilayah pengamatan atau sesuai data yang diperoleh yaitu mengklasifikasikan dan menyajikan data dalam bentuk tabel, penguraian dan gambar dan analisis ini dilakukan untuk mempertimbangkan kondisi fisik yang ada di lokasi penelitian guna mengantisipasi berkembangnya permukiman kumuh di sekitar sungai Je'neberang.*

***Kata Kunci:** mitigasi, permukiman kumuh, Sungai Je'neberang*

## PENDAHULUAN

**P**ermukiman adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Permukiman adalah kawasan yang didominasi oleh lingkungan yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan dan tempat kerja yang memberikan pelayanan dan kesempatan kerja yang terbatas untuk mendukung peri kehidupan dan penghidupan, sehingga fungsinya dapat berdaya guna dan berhasil guna. Permukiman ini dapat berupa permukiman perkotaan maupun permukiman perdesaan.

Perumahan dan pemukiman adalah dua hal yang tidak dapat dipisahkan dan berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan. Pemukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau kumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan dan yang ada di dalam pemukiman. Pemukiman dapat terhindar dari kondisi kumuh dan tidak layak huni jika pembangunan perumahan sesuai dengan standar yang berlaku, salah satunya dengan menerapkan persyaratan rumah sehat.

Kumuh dapat ditempatkan sebagai sebab dan dapat pula ditempatkan sebagai akibat. Ditempatkan dimanapun juga, kata kumuh tetap menjurus pada sesuatu hal yang bersifat negatif. Kumuh adalah kesan atau gambaran standar yang berlaku, baik standar secara umum tentang sikap dan tingkah laku yang rendah dilihat dari standar hidup persyaratan rumah sehat, kepadatan bangunan, kebutuhan sarana dan penghasilan kelas

menengah. Dengan air bersih, sanitasi maupun persyaratan kata lain, kumuh dapat diartikan sebagai kelengkapan prasarana jalan, ruang tanda atau cap yang diberikan golongan terbuka, serta kelengkapan fasilitas sosial atas yang sudah mapan kepada golongan bawah yang belum mapan. Kawasan kumuh menurut ILO 2008 dalam Edi Suharto (2009) adalah tempat tinggal yang kumuh, pendapatan yang rendah dan tidak menentu, serta lingkungan yang tidak sehat dan bahkan membahayakan dan hidup penuh resiko dan senantiasa dalam ancaman penyakit dan kematian.

Pemukiman kumuh adalah pemukiman yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan untuk hunian baik secara teknis maupun non-teknis. Suatu pemukiman kumuh dapat dikatakan sebagai pengejawantahan dari kemiskinan, karena pada umumnya di pemukiman kumuhlah masyarakat miskin tinggal dan banyak kita jumpai di kawasan perkotaan. Kemiskinan merupakan salah satu penyebab timbulnya pemukiman kumuh di kawasan perkotaan. Pada dasarnya kemiskinan dapat ditanggulangi dengan adanya pertumbuhan ekonomi yang tinggi dan pemerataan, peningkatan lapangan pekerjaan dan pendapatan kelompok miskin serta peningkatan pelayanan dasar bagi kelompok miskin dan pengembangan institusi penanggulangan kemiskinan. Peningkatan pelayanan dasar ini dapat diwujudkan dengan peningkatan air bersih, sanitasi, penyediaan serta usaha perbaikan perumahan dan lingkungan pemukiman pada umumnya.

Rumah kumuh dipandang sebagai suatu masalah terutama dilihat dari sisi penampilan fisiknya. Rumah kumuh selalu menjadi kambing hitam bagi kumalnya wajah kota dan menyiratkan terlalu vulgar tentang kegagalan pembangunan, sesuatu yang haram bagi kebanyakan pemimpin. Lingkungan yang kotor, becek, sanitasi yang buruk, bangunan yang semrawut, penampilan yang jorok, sumur yang tercemar, kepadatan bangunan dan hunian yang tinggi, penggunaan bahan bangunan bekas dan murahan, dan sebagainya, merupakan gambaran umum yang dikaitkan dengan eksistensi rumah kumuh (Sueca, 2004).

Pada umumnya permukiman kumuh juga diakibatkan ketidakteraturan struktur ruang. Adakalanya suatu permukiman tidak sesuai atau tidak berfungsi sebagai mana mestinya. Seringkali suatu permukiman bergeser fungsinya selain untuk bermukim juga dijadikan sebagai tempat usaha sehingga penggunaan bangunannya dapat berfungsi sebagai tempat hunian, tempat usaha atau tempat campuran. Kondisi ini dapat kita lihat dari perubahan permukiman sederhana yang berlokasi dekat pasar, menjadi tempat usaha, sehingga seringkali lokasi pasar sudah berpindah masuk ke lokasi perumahan membentuk pasar kilat. Situasi semakin merangsang penghuni perumahan sederhana untuk merubah pemanfaatan rumah tinggal menjadi rumah tempat usaha, yang akhirnya model rumah menjadi berubah. Sempadan bangunan tidak ada lagi, ruang terbuka tidak ada lagi, semua dibangun ruang sebagai tempat usaha. Suasana privasi tidak lagi terdapat di permukiman tersebut. Hal ini disebabkan karena jumlah penghuni menempati rumah tinggal semakin bertambah. Pada umumnya terdapat kebiasaan untuk mengajak saudara-saudara mereka dari kampung untuk bekerja dan tinggal di kompleks permukiman ini. Sehingga terciptalah permukiman dengan kepadatan penduduk tinggi dan situasi ini memberi kesan kumuh pada suatu permukiman. Hal ini dapat terjadi pada lokasi yang dekat dengan pusat kota (CBD), ataupun yang dekat dengan pasar.

Kondisi seperti ini juga terjadi di Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa, terutama permukiman di sekitar Sungai Je'neberang yang diperuntukkan bagi aktivitas perdagangan dan jasa, selain juga pemerintahan dan wisata. Menurut Daljoeni (2003), dengan adanya pemusatan kegiatan perdagangan ini akan menyebabkan masalah bagi

struktur perencanaan kota. Permukiman ini sangat cepat menjadi permukiman padat dengan keanekaragaman fungsi guna lahan. Perke

imbangan jumlah hunian pada permukiman ini kurang diimbangi oleh ketersediaan lahan, sehingga untuk menambah jumlah hunian mereka cenderung mengabaikan aturan-aturan dasar tentang pengadaan bangunan rumah seperti kualitas bahan, jenis ruang, garis sempadan jalan maupun jarak antar rumah. Bahkan mereka menggunakan sisi tanggul untuk didirikan bangunan tempat tinggal sehingga menyebabkan permukiman tersebut menjadi kumuh dan suasana yang tidak tertib yang berakibat pada berubahnya kualitas fisik kawasan.

Dengan memanfaatkan potensi yang ada di kawasan pusat kota banyak penduduk pada permukiman sekitar Sungai Je'neberang yang membuka usaha di rumah. Karena terbatasnya lahan dan tingginya harga tempat usaha, maka mereka membuka usaha toko, industri kecil maupun warung dan kaki lima di rumah. Dengan demikian terjadi perubahan penggunaan lahan. Dimana kawasan yang diperuntukkan bagi permukiman menjadi kawasan campuran yaitu lahan yang diperuntukkan bagi hunian dimanfaatkan untuk usaha (*mix land use*).

Secara fisik permasalahan yang muncul di permukiman sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa adalah merebaknya hunian dengan kondisi semi permanen yang menempel pada sisi tanggul Sungai Je'neberang. Keadaan yang menyebabkan hunian di lokasi studi menjadi tidak nyaman dan tidak layak huni. Oleh karena itu perlu diadakan suatu kajian atau penelitian permukiman sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa dengan kajian permukiman kumuh yang dilihat dari tingkat kekumuhan permukiman serta faktor-faktor yang mempengaruhi terciptanya permukiman kumuh, serta direkomendasikan mitigasi permukiman kumuh dalam memperbaiki permukiman tersebut sesuai dengan penataan ruang.

## **METODE PENELITIAN**

### **1. Lokasi dan Waktu**

Penelitian ini dilakukan di Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa. Penulis mengambil studi kasus di Kelurahan Sungguminasa karena Kelurahan Sungguminasa sebagai kota perdagangan dan letaknya yang strategis, dilalui oleh jalur regional provinsi. Wilayah studi ini dibatasi pada permukiman padat yang berada di Kelurahan Sungguminasa Kecamatan Somba Opu, yang terletak di Sekitar Sungai Je'neberang.

### **2. Jenis dan Sumber Data**

- Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini dibedakan atas dua jenis data yaitu:
- a. Data kualitatif adalah jenis data yang tidak berupa angka tetapi berupa kondisi kualitatif objek dalam ruang lingkup penelitian baik dalam bentuk uraian kalimat ataupun penjelasan. Data kualitatif yang dimaksud meliputi kondisi lokasi, pola penggunaan lahan, dan kondisi permukiman.
  - b. Data kuantitatif adalah jenis data yang berupa angka atau numerik yang bisa diolah dengan menggunakan metode perhitungan yang sederhana. Data kuantitatif yang dimaksud adalah luas wilayah dan jumlah penduduk. Menurut sumbernya data terbagi atas dua yaitu :
    1. Data primer dikumpulkan melalui survai primer yang dilakukan melalui pengamatan dan pengukuran atau perhitungan langsung (observasi) di lapangan

dan penyebaran kuisisioner atau pertanyaan kepada para masyarakat yang mengetahui keadaan dan kondisi permukiman. Data primer yang dibutuhkan antara lain: (1) Penggunaan lahan; (2) Kondisi fisik lokasi; dan Permukiman kumuh

2. Sumber sekunder merupakan sumber data yang berasal dari instansi yang terkait dengan studi untuk mendapatkan data-data yang dibutuhkan untuk kegiatan analisis. Selain itu, data sekunder lainnya adalah studi literatur untuk mendapatkan literatur yang berkaitan dengan studi. Data sekunder yang dibutuhkan antara lain: (1) RDTR Kota Sungguminasa diperoleh dari Kantor Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Gowa; (2) Data demografi diperoleh dari Kantor Kelurahan Sungguminasa; (3) Kondisi fisik dasar dari Kantor Kelurahan Sungguminasa; dan (4) Kondisi sosial ekonomi masyarakat dari Kantor Kelurahan Sungguminasa

### **3. Metode Analisis**

Analisis yang digunakan untuk menjawab tujuan pada penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Metode analisis deskriptif kualitatif digunakan untuk menganalisis kondisi fisik dasar di lokasi penelitian yakni analisa data yang bertujuan untuk menggambarkan keadaan wilayah pengamatan atau sesuai data yang diperoleh yaitu mengklasifikasikan dan menyajikan data dalam bentuk tabel, penguraian dan gambar.

Metode Analisis ini dilakukan untuk menganalisis bagaimana mitigasi permukiman kumuh di sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Tinjauan Umum Kelurahan Sungguminasa**

Berbagai tinjauan umum Kelurahan Sungguminasa yang dikaji dan diperoleh melalui sumber sekunder pada penelitian ini yaitu antara lain:

#### **1. Kedudukan dan Letak Geografis**

Kelurahan Sungguminasa adalah salah satu Kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Somba Opu yang terletak di ibukota Kabupaten Gowa dengan jarak 1 Km dari Ibukota Kabupaten (Sungguminasa). Luas Wilayah 1,46 Km<sup>2</sup> dengan batas-batas Wilayah sebagai berikut :

Sebelah Utara	: Kelurahan Tombolo
Sebelah Timur	: Kelurahan Bonto – Bontoa
Sebelah Selatan	: Desa Bontoala Kec Pallangga
Sebelah Barat	: Kelurahan Pandang-pandang

Pusat pemerintahan Kelurahan Sungguminasa terletak di wilayah Lingkungan Sungguminasa dan secara Administrasi Kelurahan Sungguminasa mempunyai 2 (Dua) lingkungan, 8 RW, 19 RT, yaitu: lingkungan Sungguminasa membawahi 5 RW dan 13 RT dan lingkungan Lambaselo membawahi 3 RW dan 6 RT.

#### **2. Topografi**

Kelurahan Sungguminasa mempunyai kondisi wilayah yang datar dengan ketinggian 25 km dari permukaan laut.

### 3. Iklim dan Curah Hujan

Iklim Kelurahan Sungguminasa pada umumnya memiliki suhu rata-rata berkisar antara 22<sup>0</sup> C sampai 35<sup>0</sup> C dengan tingkat Curah Hujan 65-75 mm/Tahun. Curah Hujan terbilang sedang dan terdapat 2 musim yaitu musim hujan dan musim kemarau. Musim hujan yang rata-rata dimulai pada bulan Oktober sampai April dan digunakan oleh masyarakat petani untuk menanam padi dan tanaman jangka pendek lainnya seperti jagung. Sedangkan musim kemarau terjadi rata-rata pada bulan Mei sampai September, pada musim ini petani biasa juga menanam tanaman.

### 4. Hidrologi dan Tata Air

Untuk memenuhi akan kebutuhan air, Kelurahan Sungguminasa menggunakan 2 (dua) sumber air yaitu dari PDAM dan sumur pompa. Pemenuhan air bersih sehari-hari menggunakan PDAM dan sebagian warga memanfaatkan air sumur. Air PDAM paling banyak diakses oleh lingkungan Sungguminasa sedangkan masyarakat lingkungan Lambaselo lebih banyak menggunakan air sumur.

## B. Penduduk

Kependudukan merupakan aspek penting dalam perencanaan pembangunan suatu daerah. Jumlah penduduk Kelurahan Sungguminasa Tahun 2019 sebesar 9.571 jiwa yang terdiri dari 4.586 jiwa adalah laki-laki dan 4.985 jiwa perempuan.

## C. Tinjauan Permukiman Sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa

Beberapa tinjauan umum terkait permukiman masyarakat di sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa akan dibahas sebagai berikut:

### 1. Karakteristik Hunian

#### a. Fungsi dan Kegiatan

Kegiatan di Kelurahan Sungguminasa didominasi oleh kegiatan perdagangan dan jasa. Kegiatan ini ditandai dengan banyaknya fasilitas perdagangan dan jasa. Dengan adanya pemusatan kegiatan tersebut tentu akan mendorong penduduk untuk bermukim di sekitarnya. Hal ini ditandai dengan adanya wilayah permukiman padat yang keberadaannya di sekitar pusat kegiatan tersebut yaitu permukiman sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa.

Permukiman tersebut memiliki kegiatan yang heterogen. Banyak penduduk membuka usaha di rumah atau pedagang nonformal di sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa. Dari hasil survey, 20% fungsi dari bangunan sudah berubah menjadi campuran antara hunian dan tempat usaha. Kegiatan masyarakat di permukiman ini sangat bervariasi di antaranya ada yang melakukan kegiatan industri di rumah, berjualan dengan menggunakan warung, membuka warung makan, kios pulsa serta toko bangunan.

Karena aktivitas di sekitar permukiman ini adalah perdagangan dan pasar tradisional dimana aktivitasnya masuk ke dalam permukiman. Dengan padatnya aktivitas pasar ini maka kegiatan permukiman ini pun terpengaruh oleh kegiatan pasar. Dari jumlah rumah yang membuka usaha perdagangan terdapat sebanyak 66% penghuni menggunakan sisa lahan, 13% menggunakan pola pengembangan secara vertikal dan 21% memanfaatkan ruang publik seperti di atas drainase. Hal ini akan mempengaruhi kualitas fisik permukiman tersebut. Sekitar 66% dari masyarakat yang membuka usaha di sektor informal memanfaatkan sisa lahan yang ada untuk dibangun bangunan untuk usaha mereka. Hal ini menyebabkan lahan

terbuka menjadi berkurang, selain itu mengurangi daerah resapan air ke dalam tanah. Sedangkan yang 21% menggunakan ruang publik seperti di atas drainase, hal ini dapat mengganggu fungsi dari ruang publik. Untuk 13% lainnya menggunakan pola pengembangan secara vertikal.

Karena keterbatasan dana kebanyakan masyarakat yang membuka usaha di sektor non formal menggunakan bahan bangunan seadanya baik dari bahan kayu, seng, kain, besi, dan bambu tanpa mempedulikan nilai estetika. Hingga mengakibatkan tampilan visual yang kurang indah dan berkesan kumuh karena pengaturan yang kurang baik dan luas bangunannya.

#### b. Tampilan Bangunan

Berdasarkan data primer yang didapat, bentuk konstruksi bangunan di permukiman ini sebagian besar adalah konstruksi permanen yaitu sebanyak 63% hunian, 17% dinding semi permanen dan 20% dinding non permanen (kayu). Konstruksi bangunan diatas membentuk suatu tempat hunian dengan luas bangunan yang sebagian besar (49%) seluas dibawah  $36m^2$  dan 13% yang memiliki luas bangunan sebesar lebih dari  $70m^2$ . Kondisi rumah terdapat permanen dan semi permanen, namun dengan luasan yang minimal, KDB yang hampir 100%, dan letak bangunan yang tidak tertata membuat permukiman ini semakin padat dan terkesan kumuh

#### c. Status Kepemilikan Lahan

Status kepemilikan lahan di permukiman ini ialah sebagian besar 57% merupakan tanah masyarakat pemilik, 11% merupakan tanah masyarakat bukan pemilik, dan 32% merupakan tanah milik pemerintah.

#### d. Tatanan Fisik Bangunan dan Hunian

Dengan kondisi lahan yang sangat terbatas maka antar bangunan hunian pun tidak memiliki jarak, sehingga permukiman ini menjadi kumuh karena padatnya bangunan hunian. Ditinjau dari aturan tatanan fisik bangunan hunian berdasarkan Perda Tentang Bangunan yaitu mengenai Garis Sempadan Bangunan (GSB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), *Building Coverage* (BC), dan lainnya, maka kondisi permukiman ini tidak memenuhi syarat karena 77% bangunannya menyalahi aturan luas lahan terbangun yang seharusnya hanya 60% dan 40% diperuntukkan bagi penyediaan *open space*, pada kenyataan di lapangan penghuni membangun huniannya hampir 100% dari luas lahan. Selain itu jika jarak antar bangunan yang seharusnya 3m tetapi pada kenyataannya jarak antar bangunan berhimpitan.

## 2. Karakteristik Penghuni

### a. Kondisi Ekonomi

Hasil *survey* di lapangan diperoleh data tentang jenis pekerjaan warga permukiman di lokasi studi, ditunjukkan pada Tabel 1.

Tabel 1. Jenis Pekerjaan pada Permukiman Kumuh di Sekitar Tanggul Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa

Jenis Pekerjaan	Persentase
Swasta	86%
PNS	10%
ABRI/POLRI	4%

Sumber: Hasil *Survey* Lapangan, 2020

Menurut hasil *survey* dan pengamatan di lapangan diperoleh data dengan penghasilan rata-rata masyarakat di permukiman ini ditunjukkan pada Tabel 2.

Tabel 2. Penghasilan Rata-rata Penghuni Permukiman pada Permukiman Kumuh di Sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa

Penghasilan / bulan	Persentase
< Rp 500.000,-	40%
Rp 500.000,- - Rp 1.100.000,-	30%
> Rp 1.100.000	30%

Sumber: Hasil *Survey* Lapangan, 2020

#### b. Kondisi Sosial

Permukiman pada wilayah studi ini merupakan Kelurahan Sungguminasa dengan luas 1,46 km<sup>2</sup> dan jumlah penduduk 9.571 jiwa dengan kepadatan 6.555 jiwa/km<sup>2</sup>. Dari hasil *survey* lapangan dan penyebaran kuisioner mengenai kepadatan atau populasi penghuni untuk tiap hunian diperoleh hasil yang ditunjukkan pada Tabel 3.

Tabel 3. Populasi Penghuni Untuk Tiap Hunian Pada Permukiman Kumuh di Sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa

Jumlah Penghuni/ Rumah	Jumlah
5 orang <	12%
3 – 5 orang	73%
1 – 2 Orang	15%

Sumber: Hasil *Survey* Lapangan, 2020

Dari hasil observasi lapangan mengenai jumlah bukan penduduk asli Gowa pada lokasi studi ialah 26,5%. Adanya pemusatan aktivitas di bidang perdagangan dan jasa seperti Pasar Sentral Sungguminasa dan Pertokoan di Jl.K.H.Wahid Hasyim mendorong bertambahnya pendatang di lokasi penelitian.

#### D. Konsep Mitigasi Permukiman Kumuh di Sekitar Sungai Je'neberang Kelurahan Sungguminasa Kabupaten Gowa

Mitigasi terhadap permukiman kumuh pada masa yang akan datang diperlukan konsep penanganan yang didasarkan pada tingkat kekumuhan, serta faktor-faktor penyebab terjadinya kekumuhan. Berdasarkan hasil identifikasi tingkat kekumuhan, permukiman kumuh pada wilayah studi termasuk kategori kumuh ringan, dimana variabel yang mendominasi sehingga terciptanya kumuh ringan ialah variabel kondisi ekonomi. Dan juga berdasarkan hasil dari analisis faktor penyebab tumbuhnya permukiman kumuh ialah faktor penghasilan dan jenis pekerjaan.

### 1. Mitigasi Permukiman Kumuh di Sempadan Sungai

Permukiman yang penulis teliti pada daerah sempadan sungai terdiri dari 33 rumah yang berada di sepanjang sisi sungai pada lokasi studi. Pada dasarnya rumah-rumah ini tidak layak huni, tetapi para penghuni rumah tersebut tidak dapat berbuat banyak untuk memperbaiki rumah mereka. Hal ini disebabkan karena status kepemilikan lahan yang merupakan milik pemerintah. Ketiadaan iuran untuk rumah yang mereka tinggali membuat para pemukim liar ini bertahan lama tinggal di sekitar tanggul. Secara keseluruhan penghuni permukiman ini berprofesi sebagai wiraswasta, seperti pedagang siomay keliling, buruh harian, supir angkutan kota, ada juga yang berdagang makanan kecil di pelataran rumah mereka. Dengan demikian dapat dipastikan para penghuni permukiman ini berpenghasilan rendah.

Kondisi rumah yang mereka tempati termasuk kategori tidak layak huni. Luas satu unit bangunan  $\pm 15\text{m}^2$ , dinding bangunannya terbuat dari seng, papan, triplek dan sebagian dari tembok. Lantai terbuat dari plesteran semen dan difinishing dengan karpet plastik. Untuk atap bangunan menggunakan seng.

Adapun kriteria penetapan sempadan sungai berdasarkan PP No 26 Tahun 2008 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional meliputi:

- 1) Daratan sepanjang tepian sungai bertanggung dengan lebar paling sedikit 5 (lima) meter dari kaki tanggul sebelah luar;
- 2) Daratan sepanjang tepian sungai besar tidak bertanggung di luar kawasan permukiman dengan lebar paling sedikit 100 (seratus) meter dari tepi sungai; dan
- 3) Daratan sepanjang tepian anak sungai tidak bertanggung di luar kawasan permukiman dengan lebar paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari tepi sungai.

Adapun arahan pengelolaan kawasan sempadan sungai antara lain:

- 1) Pembatasan dan melarang mengadakan alih fungsi lindung yang menyebabkan kerusakan kualitas sungai;
- 2) Pembatasan dan melarang menggunakan lahan secara langsung untuk bangunan sepanjang sempadan sungai yang tidak memiliki kaitan dengan pelestarian atau pengelolaan sungai;
- 3) Melakukan re-orientasi pembangunan dengan menjadikan sungai sebagai bagian dari latar depan pada kawasan permukiman perdesaan dan perkotaan;
- 4) Penetapan wilayah sungai sebagai salah satu bagian dari wisata perairan dan transportasi sesuai karakter masing-masing.

Melihat peraturan di atas permukiman kawasan sempadan sungai pada lokasi studi telah melanggar UU Penataan Ruang, maka upaya yang dapat diberlakukan antara lain:

#### a) *Resettlement* (Pemindahan Penduduk)

Pemindahan penduduk dapat diberlakukan dengan memindahkan *squatters* (pemukim liar) ke lahan yang legal melalui pengadaan rumah sederhana sewa serta diupayakan dan disosialisasikan kepada penduduk untuk mencari tempat tinggal yang baru dan layak. Pemindahan penduduk ke rumah susun sederhana sewa ini dengan tujuan untuk menampung warga yang tidak memiliki rumah atau memiliki rumah dengan kondisi tidak layak huni sehingga dapat menghilangkan kawasan kumuhnya. Sehingga kawasan sempadan sungai ini dapat bebas dari kegiatan terbangun dan difungsikan sesuai dengan peruntukannya. Adapun peruntukkan lahan yang sesuai untuk sempadan sungai sesuai dengan peraturan di atas dengan melihat karakteristik wilayah pada lokasi studi dapat dikembangkan sebagai wisata perairan dan transportasi sungai. Dengan melihat potensi wisata tersebut dapat mengembangkan usaha masyarakat yang bermukim di sekitarnya. Sehingga dapat

meningkatkan perekonomian masyarakat dan masalah kemiskinan dapat teratasi. Hal ini berhubungan erat dengan kemampuan masyarakat untuk memperbaiki fisik rumah mereka. Sehingga dapat menghilangkan kawasan kumuhnya.

b) Kebijakan Disinsentif

Kebijakan disinsentif ini juga perlu dilakukan karena disinsentif merupakan salah satu ketentuan mengendalikan pemanfaatan ruang wilayah kota agar sesuai dengan RDRT. Mengingat sempadan Sungai Je'neberang yang terdapat pada lokasi studi telah difungsikan tidak sesuai dengan RDTR Kota Sungguminasa. Ketentuan pemberian disinsentif adalah ketentuan yang mengatur tentang pengenaan bentuk-bentuk kompensasi dalam pemanfaatan ruang. Ketentuan pemberian disinsentif berfungsi sebagai perangkat untuk mencegah, membatasi atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang. Maka ketentuan disinsentif yang dapat diberikan untuk mencegah kegiatan terbangun di sempadan sungai ialah seperti pengenaan pajak tinggi.

### E. Mitigasi Permukiman Kumuh di Luar Sempadan Sungai

Permukiman yang penulis teliti yang terdapat di luar daerah sempadan sungai terdiri dari 97 rumah yang saling berhadapan. Sebagian besar rumah-rumah ini sudah permanen, namun sebagian di antaranya terdapat rumah-rumah yang tidak layak huni. Para penghuni rumah tidak layak huni tersebut tidak dapat berbuat banyak untuk memperbaiki rumah mereka. Hal ini dikarenakan faktor ekonomi. Melihat hal tersebut, maka untuk pengendalian permukiman kumuh di luar sempadan sungai, diarahkan untuk ditingkatkan kondisi permukiman yang sudah baik, dan dipertahankan untuk kondisi permukiman yang sedang. Program yang dapat dilaksanakan untuk meningkatkan kualitas permukiman kumuh di luar sempadan sungai ini antara lain:

1) Program Perbaikan Kampung atau *Kampung Improvement Program* (KIP).

Program Perbaikan Kampung (KIP) merupakan suatu pola pembangunan kampung yang didasarkan pada partisipasi masyarakat dalam meningkatkan kualitas lingkungan dan pemenuhan kebutuhannya. Program ini mempunyai prinsip universal yang berlaku di mana-mana yakni memberdayakan dan menjadikan warga sebagai penentu dan pemanfaat sumberdaya kota guna memperbaiki taraf hidup dan kemampuan untuk maju. Program perbaikan kampung (KIP) dinilai sesuai dalam menangani kekumuhan di lokasi studi karena sesuai dengan syarat program perbaikan kampung (KIP) yaitu berada di atas tanah legal, tingkat kekumuhan ringan, dan pendapatan perkapita rendah. Maka kegiatan yang dapat dilaksanakan dalam program KIP ini antara lain:

- a. Perbaikan rumah bagi rumah dengan kondisi tidak layak huni di atas lahan sesuai dengan peruntukkan perumahan.
- b. Meningkatkan Pendapatan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah.  
Peningkatan pendapatan masyarakat dapat melalui dengan mengembangkan potensi kawasan yang ada di sekitar permukiman. Berdasarkan kondisi eksisting di lapangan, kawasan sekitar permukiman berpotensi untuk dikembangkan wisata sungai. Hal ini dapat memberikan keuntungan bagi masyarakat sekitar. Selain membuka lapangan pekerjaan baru, dapat meningkatkan pendapatan bagi masyarakat yang telah membuka usahanya di rumah. Potensi wisata sungai yang dapat dijual di sini ialah *view* yang

menghadap langsung ke jembatan kembar Kabupaten Gowa. Selain itu sungai yang ada dapat dikembangkan menjadi transportasi air. Hal ini dapat menjadi daya tarik pengunjung untuk berdatangan sehingga dapat menambah investasi bagi masyarakat sekitar kawasan. Sehingga permasalahan tingkat pendapatan yang rendah dapat teratasi, dan juga dapat mencegah tumbuhnya permukiman kumuh baru.

## 2) Kebijakan Insentif

Kebijakan insentif merupakan perangkat untuk memacu pembangunan yang sesuai dengan Rencana Tata Ruang (RTR). Pemberian insentif pada penelitian ini ialah berupa bantuan dana sosial bagi masyarakat kurang mampu untuk secara swadaya memperbaiki rumah tidak layak huni.

Selain itu pemberian insentif juga dapat berupa keringanan pajak kepada pengembang yang membangun rumah bertipe susun sehingga menyebabkan terjadinya proses transformasi dari permukiman kampung kota menjadi rumah susun.

## 3) Peningkatan Kualitas Perumahan (PKP)

Peningkatan kualitas perumahan yang selanjutnya disingkat PKP adalah upaya pemerintah untuk memperbaiki kondisi perumahan dari yang tidak memenuhi syarat menjadi memenuhi syarat di perkotaan dan perdesaan.

Berdasarkan kriteria lokasi yang sesuai dengan syarat PKP antara lain peruntukan lokasi adalah untuk perumahan sebagaimana ditetapkan dalam RDTRK, kepadatan bangunan 70 unit per hektar, dan terdapat bangunan dengan kondisi tidak memenuhi persyaratan layak huni dengan jumlah 19%.

Berdasarkan kriteria penetapan calon penerima manfaat yang sesuai dengan syarat PKP ialah masyarakat berpenghasilan rendah, berdomisili tetap di perumahan, menguasai dan memiliki tanah yang telah berstatus hukum, belum memiliki rumah dan/atau menempati rumah dengan katagori tidak layak huni.

## KESIMPULAN

Beberapa kesimpulan yang diperoleh dari hasil penelitian ini yaitu pengendalian permukiman kumuh di luar sempadan sungai dapat dilakukan melalui beberapa program/kegiatan yaitu antara lain:

1. *Kampung Improvement Program* (Program Perbaikan Kampung)
  - a) Pemugaran rumah bagi rumah dengan kondisi tidak layak huni di atas lahan sesuai dengan peruntukkan perumahan.
  - b) Meningkatkan pendapatan dengan mengembangkan potensi wisata di lokasi studi. Hal ini dapat meningkatkan usaha serta pendapatan masyarakat yang bermukim di sekitarnya.
2. Program Insentif
  - a) Pemberian insentif berupa keringanan pajak kepada pengembang yang membangun rumah bertipe susun sehingga menyebabkan terjadinya proses transformasi dari permukiman kampung kota menjadi apartemen/rumah susun.
  - b) Pemberian insentif berupa bantuan dana sosial bagi masyarakat kurang mampu untuk secara swadaya memperbaiki rumah tidak layak huni.
3. Peningkatan Kualitas Perumahan (PKP)

Memfasilitasi pembangunan rumah baru dan/atau perbaikan dan/atau perluasan rumah yang tidak memenuhi syarat menjadi memenuhi syarat di atas lahan sesuai dengan peruntukkan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Bianpoen. (1991). Penataan Kota dan Permukiman Buruk.1, 9-22.
- Bintarto. (1983). Urbanisasi dan Permasalahannya. Yogyakarta: Galia Indonesia.
- Clay. (1979). Neighborhood Renewal. Toront: Lexington Books, DC Health & Co.
- Daldjoeni. (2003). Geografis Kota dan Desa. Bandung: PT. Alumni.
- Direktorat Jendral Cipta Karya Departemen PU. (1999). Perbaikan Lingkungan dan Peremajaan Lingkungan, Resettlement.
- Doxiadis, Constantinos A. (1968). An Introduction to the Science of Human Settlements-Ekistics. London: Hutchinson of London.
- Khomarudinm. (1997). Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman, Jakarta: Yayasan Real Estate Indonesia, PT. Rakasindo.
- Kuswartojo, Tjuk *et al.* (2005). Perumahan dan Pemukiman di Indonesia. Bandung: Penerbit ITB.
- Kuswartojo, Tjuk. (2005). Perumahan dan Permukiman di Indonesia. Bandung: Penerbit ITB.
- Luchritia, Elly. (2010). Peremajaan Permukiman Kumuh di Kelurahan Gunung Elai, Lok Tuan, dan Guntung Kota Bontang. [Tesis]. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Silas, J (1996) dalam Syaiful. A (2002). Kampung Surabaya Menuju Metropolitan, Permukiman Marjinal amat Liar.
- Sinulingga, B.D (1999) dalam Syaiful. A (2002). Pembangunan Kota; Tinjauan Regional dan Lokal. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Surtiani, Eny. (2006). Faktor-faktor yang Mempengaruhi Terciptanya Kawasan Permukiman Kumuh di Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus: Kawasan Pancuran, Salatiga). [Tesis]. Semarang: Universitas Diponegoro.
- Yudohusodo, Siswono. 1991. Rumah untuk Seluruh Rakyat. Jakarta: Bharakerta.