PLANO MADANI
VOLUME 15 NOMOR 1 – APRIL 2026
© 2026 P ISSN 2301-878X - E ISSN 2541-2973

# KARAKTERISTIK KONDISI PERMUKIMAN KUMUH DALAM KAWASAN PELABUHAN DI KELURAHAN PELAMBUAN KECAMATAN BANJARMASIN BARAT

**Nur Hafifah**[1], **Andi Achmad Priyadharma**[2]
[1,2] Progam Studi Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Tekhnil Sipil
[1,2]Universitas Muhammadiyah Banjarmasin, Jl. S. Parman Kompleks RS Islam, Ps. Lama, Kec. Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan 70114
[1] Email : nurhafifahfifah678@gmail.com

*Diterima (received): 15 November 2025* *Disetujui (accepted): 4 Maret 2026*

## *ABSTRAK*

Permukiman di kawasan pelabuhan Pelambuan menunjukkan karakteristik kumuh meskipun telah ditetapkan sebagai kawasan kumuh dalam SK pemerintah. Kondisi ini dipengaruhi oleh pertumbuhan hunian yang padat, tidak teratur, dan minim infrastruktur dasar. Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan kondisi fisik permukiman, lingkungan dan sanitasi, sosial ekonomi masyarakat, serta faktor pembentuk pola kekumuhan. Pendekatan kualitatif digunakan melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi pada sembilan RT. Analisis data mengikuti model interaktif Miles dan Huberman dengan triangulasi sebagai uji keabsahan. Hasil penelitian menunjukkan rumah berdiri sangat rapat, didominasi bangunan panggung semi permanen yang mulai lapuk dan akses jalan sempit. Lingkungan permukiman mengalami pembuangan limbah langsung ke bawah rumah, ketiadaan drainase memadai, serta risiko pencemaran tinggi. Mayoritas penduduk bekerja di sektor informal dengan pendapatan tidak tetap, sehingga perbaikan hunian dan sanitasi belum menjadi prioritas. Kekumuhan terbentuk oleh kombinasi faktor ekonomi, fisik-spasial, perilaku masyarakat, dan tata kelola yang belum optimal. Penelitian ini menyarankan pembangunan sanitasi dan drainase komunal, peningkatan akses bantuan perumahan, penguatan partisipasi masyarakat, serta kolaborasi pemerintah dan perusahaan sekitar melalui program CSR.

***Kata Kunci*** : Permukiman kumuh, kawasan pelabuhan, Karakteristik, Banjarmasin Barat

## *ABSTRACT*

*Informal settlements in the port area of Pelambuan, Banjarmasin, have long exhibited characteristics of urban slums despite being officially designated as a slum area by the local government. This condition is shaped by high-density housing, unplanned settlement growth, and limited basic infrastructure within an area dominated by port-related economic activities. This study aims to describe the physical characteristics of slum housing, environmental and sanitation conditions, the socio-economic profile of the residents, and the factors that contribute to the formation of slum patterns in Pelambuan. Using a qualitative case study approach, data were collected through in-depth interviews, observation, and documentation across nine neighbourhood units (RT). Data were analyzed using Miles and Huberman's interactive model, supported by triangulation of sources and techniques. The findings reveal that houses are built in extremely dense arrangements, mostly as semi-permanent wooden stilt structures with deteriorating conditions and narrow access pathways. Environmental issues include direct disposal of household wastewater under houses, the absence of functional drainage, and increased*

*pollution and water stagnation. Residents predominantly work in informal sectors with unstable incomes, limiting their ability to improve their housing or sanitation. Slum conditions persist due to intertwined economic constraints, physical-spatial limitations, behavioral habits, and uneven governance interventions. The study recommends integrated improvements through communal drainage and sanitation systems, expanded access to housing assistance, strengthened community-based environmental management, and collaboration with nearby industries through CSR programs to support settlement upgrading.*

***Keywords:*** *slum settlements, port area, case study, West Banjarmasin*

## A. PENDAHULUAN

Permukiman merupakan salah satu unsur penting dalam sistem perkotaan yang mencerminkan kualitas kehidupan masyarakat (Rahman dkk., 2025). Idealnya, kawasan permukiman menyediakan lingkungan yang sehat, aman, dan tertata bagi penghuninya. Namun, realitas di banyak kota besar Indonesia menunjukkan kondisi sebaliknya(Salsa dkk., 2025). Laju urbanisasi yang cepat, keterbatasan lahan, serta ketimpangan ekonomi mengakibatkan tumbuhnya kawasan permukiman kumuh, terutama di wilayah yang memiliki daya tarik ekonomi tinggi seperti pelabuhan (Romidhoni, 2025).

Kota Banjarmasin sebagai ibu kota Provinsi Kalimantan Selatan tidak luput dari persoalan tersebut. Sebagai kota sungai dan pusat perdagangan, Banjarmasin memiliki karakteristik pemukiman padat di tepi sungai dan kawasan pelabuhan yang rentan menjadi kawasan kumuh(Ricky dkk., 2024). Berdasarkan SK Penetapan Kawasan Kumuh yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Banjarmasin, Kelurahan Pelambuan secara resmi ditetapkan sebagai salah satu kawasan kumuh prioritas dengan luas 5,82 hektar. Penetapan ini didasarkan pada identifikasi awal pemerintah terhadap unsur bangunan, aksesibilitas, sanitasi, dan infrastruktur dasar. Namun, SK tersebut bersifat administratif dan tidak memberikan gambaran rinci mengenai kondisi kekumuhan pada tingkat RT, sehingga diperlukan kajian lapangan yang lebih mendalam untuk memahami karakteristik ruang dan dinamika sosial masyarakat di kawasan tersebut. Secara geografis, Pelambuan berada di kawasan strategis dekat pelabuhan dan aliran sungai Barito, yang menjadi jalur utama aktivitas bongkar muat barang. Lokasi ini berpotensi besar dalam mendukung kegiatan ekonomi masyarakat, namun di sisi lain, kepadatan permukiman tanpa penataan yang baik menimbulkan permasalahan lingkungan dan sosial yang kompleks.

Fenomena di lapangan menunjukkan bahwa permukiman di sekitar kawasan pelabuhan Pelambuan banyak didominasi oleh rumah semi permanen yang berdiri di atas lahan sempit, bahkan sebagian di antaranya berada di bantaran sungai dan lahan non-legal. Kondisi fisik bangunan tidak memenuhi standar kelayakan, sistem drainase buruk, serta minimnya sarana sanitasi dan pengelolaan limbah rumah tangga. Penelitian dari Eka Purnama Sari Dkk (2020) mengungkapkan bahwa 83% jaringan drainase di Pelambuan mengalami kerusakan atau tersumbat, menyebabkan genangan air saat hujan dan menurunkan kualitas kesehatan lingkungan(Purnamasari dkk., 2020a). Selain itu, aktivitas pelabuhan yang padat

turut menambah tekanan terhadap ruang hunian dan kualitas udara.(Firdaus dkk., 2025)

Secara regulasi, Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2018 mendefinisikan kawasan kumuh sebagai lingkungan hunian yang tidak layak akibat ketidakteraturan bangunan, tingginya kepadatan, serta keterbatasan sarana dan prasarana permukiman. (Maulah & Manggalou, 2024) Regulasi tersebut juga menetapkan tujuh unsur yang digunakan dalam mengidentifikasi karakteristik kekumuhan, yaitu kondisi bangunan, jalan lingkungan, drainase, air minum, air limbah, pengelolaan sampah, dan aspek proteksi kebakaran (Harpinsyah & Darmansyah, 2022a). Kriteria ini juga sejalan dengan standar internasional yang menyoroti keterbatasan air bersih, hunian semi permanen, kepadatan yang melampaui batas wajar, buruknya sanitasi, dan lokasi berisiko (Winasavitri dkk., 2023).

Dari sudut pandang teori permukiman, Turner (1972) menjelaskan bahwa masyarakat berpenghasilan rendah cenderung memilih bermukim di lokasi yang dekat dengan pusat aktivitas ekonomi meskipun kondisi lingkungannya kurang layak (Adiyanti & Ikaputra, 2019). Selain itu, Teori Urban Ecology yang diperkenalkan Burgess (1925) menyatakan bahwa kawasan yang berada dalam zona transisi yakni wilayah yang mengalami tekanan ekonomi, perubahan fungsi lahan, dan mobilitas sosial tinggi cenderung menjadi tempat tumbuhnya permukiman informal(Nawir, 2024). Kondisi ini sesuai dengan karakter Pelambuan yang berada pada area strategis namun rentan tekanan ekonomi dan ruang. Sementara itu, gagasan Ekistics dari Doxiadis (1968) menegaskan bahwa kualitas permukiman ditentukan oleh keseimbangan interaksi antara manusia, masyarakat, bangunan, alam, serta infrastruktur. Ketidakseimbangan salah satu unsur tersebut dapat memicu munculnya kekumuhan (Pamungkas & Arsandrie, 2020). Dengan demikian, analisis terhadap kondisi Pelambuan perlu mempertimbangkan keterkaitan antara aspek fisik, tekanan ekonomi kawasan pelabuhan, tata kelola lingkungan, dan perilaku masyarakat dalam memanfaatkan ruang hunian.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah menyoroti isu permukiman kumuh di Banjarmasin, terutama dalam konteks penanganan infrastruktur dan pelaksanaan kebijakan pemerintah. Penelitian mengenai Sistem Drainase Terpadu Berwawasan Lingkungan (Ecodrain) di Kelurahan Pelambuan, misalnya, menekankan perbaikan drainase, sanitasi, dan pengelolaan limbah sebagai solusi teknis terhadap persoalan lingkungan, namun kajiannya masih terbatas pada aspek fisik tertentu dan belum menggambarkan kondisi permukiman secara menyeluruh(Purnamasari dkk., 2020b). Penelitian lain mengenai implementasi Permen PUPR Nomor 14 Tahun 2018 dalam program KOTAKU menelaah proses pelaksanaan kebijakan di lokasi berbeda, terutama terkait tantangan partisipasi masyarakat dan efektivitas intervensi, tetapi tidak mengkaji karakteristik permukiman pada tingkat mikro(Harpinsyah & Darmansyah, 2022b). Di sisi lain, evaluasi penataan kawasan kumuh di bantaran Sungai Kelayan Selatan memfokuskan pembahasan pada perubahan ruang terbuka dan dinamika kolaborasi pemangku kepentingan setelah intervensi fisik, sehingga konteksnya tidak sepenuhnya relevan dengan karakter kawasan pelabuhan yang memiliki tekanan sosial ekonomi yang berbeda(Faridl dkk., 2023).

Ketiga penelitian tersebut memberikan kontribusi penting, namun belum secara langsung menjawab kebutuhan pemahaman tentang permukiman kumuh di kawasan pelabuhan Pelambuan. Meskipun Pelambuan telah ditetapkan sebagai kawasan kumuh melalui Surat Keputusan Pemerintah Kota Banjarmasin 2022, penetapan tersebut bersifat administratif dan hanya mengacu pada indikator makro tanpa menguraikan kondisi nyata di lapangan, terutama pada tingkat RT. SK tersebut tidak menyediakan informasi rinci mengenai pola bangunan, kepadatan hunian, sanitasi, drainase, maupun interaksi sosial ekonomi masyarakat yang tinggal di kawasan pelabuhan. Dengan demikian, masih terdapat ruang penelitian yang belum terisi yaitu kebutuhan untuk menggambarkan bagaimana kekumuhan termanifestasi secara konkret pada skala mikro dalam lingkungan pelabuhan yang kompleks.

Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan keterbaruan dengan menghadirkan deskripsi empiris yang mendalam dan berbasis wawancara dan observasi langsung mengenai karakteristik fisik, lingkungan, dan sosial permukiman kumuh di kawasan pelabuhan Pelambuan, khususnya pada tingkat RT. Selain memberikan gambaran kondisi hunian, penelitian ini juga mengkaji bagaimana tekanan ekonomi pelabuhan, pola mobilitas kerja, dan perilaku masyarakat berperan dalam membentuk serta mempertahankan kondisi kekumuhan. Temuan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi baru dalam literatur, karena tidak hanya melengkapi kajian sebelumnya yang cenderung fokus pada sanitasi, kebijakan, atau penataan fisik, tetapi juga menyajikan pemahaman menyeluruh mengenai dinamika permukiman kumuh di kawasan pelabuhan yang belum banyak diteliti.

## B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis studi kasus (Sugiyono, 2024) Pendekatan ini dipilih karena memungkinkan peneliti memperoleh pemahaman mendalam mengenai kondisi fisik dan sosial permukiman melalui keterlibatan langsung di lapangan serta interaksi dengan masyarakat yang tinggal di kawasan tersebut. Metode studi kasus digunakan untuk mengkaji secara rinci karakteristik khas permukiman kumuh di kawasan pelabuhan, yang memiliki dinamika sosial-ekonomi, tekanan ruang, dan pola hunian yang berbeda dibandingkan wilayah permukiman lainnya.

Penelitian dilakukan di Kelurahan Pelambuan, sebuah kawasan permukiman padat yang berlokasi di sekitar pelabuhan utama Banjarmasin dan telah ditetapkan sebagai kawasan kumuh melalui Surat Keputusan Pemerintah Kota 2022. Pemilihan lokasi ini didasarkan pada kebutuhan untuk mengkaji secara mendalam karakteristik permukiman kumuh di lingkungan pelabuhan yang memiliki tekanan sosial-ekonomi dan dinamika ruang yang berbeda dari kawasan permukiman lainnya. Penelitian dilaksanakan selama tiga bulan dengan tahapan observasi awal, pengumpulan data, hingga analisis hasil temuan lapangan. Data penelitian diperoleh dari dua sumber, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan masyarakat, aparat kelurahan, dan pihak pelabuhan, serta observasi langsung terhadap kondisi lingkungan. Sementara itu, data sekunder diperoleh dari dokumen resmi seperti data BPS, laporan Bappeda, RT/RW Kota Banjarmasin, dan arsip kelurahan.

Teknik pengumpulan data meliputi wawancara mendalam, observasi, dan dokumentasi. Wawancara digunakan untuk memperoleh informasi mengenai kondisi sosial ekonomi dan perilaku warga, sedangkan observasi dilakukan untuk menilai kondisi fisik permukiman, sanitasi, drainase, dan lingkungan setiap RT. Dokumentasi digunakan sebagai bukti visual yang mendukung temuan lapangan.

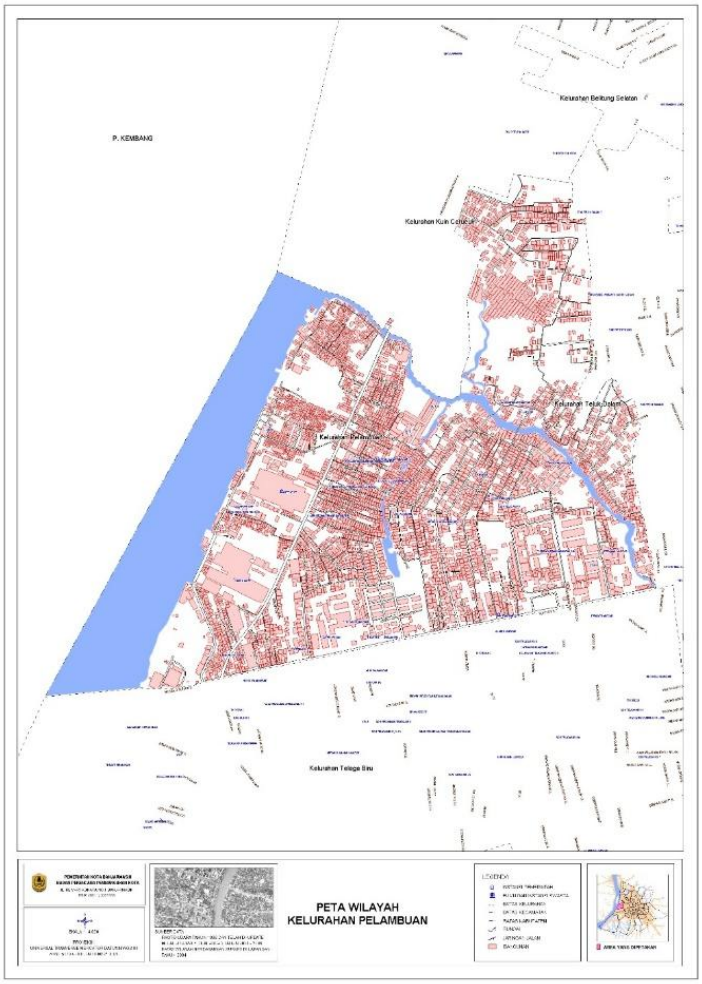
Data dianalisis menggunakan model interaktif Miles dan Huberman melalui proses reduksi, penyajian, dan penarikan kesimpulan untuk mengidentifikasi pola kondisi fisik, lingkungan, dan sosial ekonomi masyarakat. Keabsahan data diperkuat melalui triangulasi sumber, teknik, dan waktu, serta *member check* kepada informan.

Fokus penelitian diarahkan pada identifikasi karakteristik permukiman kumuh di kawasan pelabuhan, meliputi aspek fisik lingkungan, kondisi sosial-ekonomi masyarakat, serta kebijakan pemerintah dalam penataan kawasan. Melalui metode ini, penelitian diharapkan mampu memberikan gambaran menyeluruh tentang faktor penyebab dan bentuk permukiman kumuh di wilayah pelabuhan Banjarmasin Barat.

## C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kelurahan Pelambuan merupakan salah satu wilayah administratif di Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan. Secara geografis, kelurahan ini berada di kawasan pesisir yang berdekatan langsung dengan Pelabuhan Trisakti Banjarmasin, yang menjadi pusat aktivitas ekonomi dan distribusi barang di Kalimantan Selatan. Letaknya yang strategis menjadikan kawasan ini tumbuh padat oleh permukiman masyarakat yang sebagian besar bekerja di sektor pelabuhan dan perdagangan. Berdasarkan data BPS (2025), jumlah penduduk Kelurahan Pelambuan mencapai sekitar 28.715 jiwa dengan kepadatan lebih dari 23.537 jiwa per kilometer persegi.

Kelurahan Pelambuan merupakan salah satu kawasan padat penduduk di Kecamatan Banjarmasin Barat yang berdekatan dengan kawasan pelabuhan dan aktivitas ekonomi masyarakat pesisir. Secara geografis, wilayah ini didominasi oleh lahan basah dan sebagian besar berada di tepian sungai. Kondisi tersebut menjadikan pola permukiman tumbuh secara organik tanpa perencanaan tata ruang yang jelas. Sebagian besar bangunan berdiri di atas lahan timbunan atau rumah panggung kayu, dengan jarak antarrumah yang sangat rapat dan jalan lingkungan yang relatif sempit. Permukiman di kawasan ini juga menggambarkan ketimpangan sosial ekonomi masyarakat perkotaan. Banyak warga bekerja sebagai buruh pelabuhan, pedagang kecil, atau nelayan sungai. Pendapatan yang tidak tetap membuat kemampuan mereka dalam memperbaiki rumah dan infrastruktur lingkungan sangat terbatas. Akibatnya, kondisi fisik bangunan, sanitasi, dan drainase di beberapa RT menunjukkan ciri khas kawasan kumuh.




**Gambar 1.** Lokasi Penelitian
Sumber : Wikipedia Desa Pelambunan Banjarmasin Barat

**Tabel 1.** Ringkasan Temuan Peneitian

| *Sub Tema* | *Temuan Lapangan pada RT 29, 41, 43, 59, 66,27 serta RT lainnya (08–09 & 30)* |
|---|---|
| ***Karakteristik Fisik Permukiman*** | Rumah berdempetan sangat rapat, hampir tanpa jarak antarrumah (RT 29, 43, 59, 66).<br>Mayoritas rumah panggung semi permanen berbahan kayu dan seng, banyak yang lapuk/berkarat akibat kelembapan tinggi.<br>Akses jalan lingkungan sempit (hanya cukup satu motor), sebagian masih papan kayu lapuk beberapa beton sempit menurun ke arah sungai (RT 29, 41).<br>Keteraturan bangunan rendah, termasuk di RT 30 yang memiliki riwayat kebakaran tahun 2021 (22 rumah).<br>Sebagian RT pernah menerima perbaikan jalan dari PU, namun RT lain (RT 59 tertentu) tidak pernah direalisasi meski sudah berkali-kali mengajukan musrenbang. |
| ***Kondisi Lingkungan & Sanitasi*** | Seluruh RT membuang limbah cucian dan kamar mandi langsung ke bawah rumah/turun ke sungai tanpa saluran khusus. |

| | |
|---|---|
| | Drainase tidak tersedia atau tidak terhubung ke pembuangan akhir, genangan terjadi di RT 27, 29, 41, 43, 59, 66.<br>RT 30 & sebagian RT lain memiliki drainase, namun hanya sebagian wilayah (drainase membantu saat hujan).<br>Genangan bercampur sampah ditemukan di RT 43, 59, 66.<br>Penggunaan septictank bervariasi, beberapa rumah memiliki, beberapa masih memakai jamban sungai (RT 59, RT 08–09).<br>Air mandi umumnya menggunakan PDAM sumur tidak layak karena tercemar aktivitas pabrik karet. |
| ***Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat*** | Mata pencaharian mayoritas buruh harian, pekerja pelabuhan, pekerja pabrik karet, pedagang kecil, atau petani (RT tertentu).<br>Pendapatan tidak tetap ,perbaikan rumah, sanitasi, dan drainase bukan prioritas.<br>Banyak RT pernah menerima bantuan bedah rumah, tetapi terbatas hanya bagi yang memiliki sertifikat tanah.<br>Ada RT yang tidak pernah mendapatkan bantuan meski sudah mengajukan bertahun-tahun (RT 59 tertentu).<br>Kerja bakti/gotong royong tidak merata beberapa RT aktif, beberapa tidak memiliki aktivitas sosial sama sekali. |
| ***Faktor Penyebab Pola Kekumuhan*** | **Ekonomi:** Pendapatan rendah, pekerjaan informal, ketidakmampuan memperbaiki hunian dan sarana sanitasi.<br>**Fisik & Spasial:** Lahan sempit, rumah panggung, dekat badan air, sulit membangun drainase & sanitasi.<br>**Sosial & Perilaku:** Kebiasaan membuang limbah langsung ke bawah rumah, minim kesadaran kebersihan, sampah tidak terkelola.<br>**Tata Kelola:** Meski Pelambuan telah ditetapkan sebagai kawasan kumuh melalui SK Pemkot, intervensi per RT masih belum merata, pengawasan bangunan non-legal lemah. RT 30 mengalami kebakaran dan tidak memiliki hydrant. Akses layanan dasar dipengaruhi status administrasi (misal bantuan rumah hanya untuk pemilik sertifikat). Infrastruktur (jalan/drainase) sangat tergantung hasil musrenbang banyak yang belum direalisasikan. |

Sumber: Data Primer di Olah, 2025

1. Karakteristik Fisik Permukiman Kumuh di Kawasan Pelabuhan Pelambuan

Karakteristik fisik permukiman pada sembilan RT yang diteliti (RT 27, 29, 30, 41, 43, 59, 66, 08, dan 09) menunjukkan pola kekumuhan yang konsisten.

Kondisi ini tampak dari bentuk bangunan, kepadatan hunian, hingga keterbatasan aksesibilitas lingkungan. Rumah-rumah berdiri sangat rapat, bahkan sebagian saling menempel tanpa ruang antarbangunan. Kerapatan ini paling menonjol pada RT 29, 43, 59, dan 66, di mana rumah panggung semi permanen dibangun berjejal di atas lahan yang sempit. Struktur rumah yang sebagian besar menggunakan material kayu, papan, dan seng juga menunjukkan kualitas bangunan yang rendah; beberapa dinding dan rangka terlihat lapuk karena kelembapan tinggi dan paparan air pasang dari badan air sekitar.

Kondisi fisik ini sejalan dengan indikator kawasan kumuh dalam Permen PUPR No. 14 Tahun 2018 yang menyoroti ketidakteraturan bangunan, kepadatan tinggi, dan rendahnya kualitas konstruksi sebagai ciri utama permukiman tidak layak huni. Pola pertumbuhan hunian tersebut mengindikasikan bahwa kawasan ini berkembang secara spontan tanpa perencanaan tata ruang, sebagaimana dijelaskan dalam teori Turner (1972) bahwa masyarakat berpenghasilan rendah cenderung menempati lokasi dekat sumber pekerjaan meski kualitas fisiknya buruk. Hal ini sesuai dengan kenyataan di Pelambuan yang berbatasan langsung dengan

pelabuhan dan kawasan industri, menjadikannya lokasi strategis bagi pekerja sektor informal.

Dari aspek aksesibilitas, hampir seluruh RT hanya memiliki jalan selebar satu sepeda motor. Jalan lingkungan di RT 29 dan RT 30 masih menggunakan papan kayu, sebagian di antaranya sudah lapuk. Sementara itu, jalan di RT 41 meskipun sudah dicor, memiliki kontur menurun ke arah sungai sehingga mudah tergenang saat hujan atau air pasang. Kondisi ini menunjukkan keterbatasan infrastruktur dasar yang memperkuat karakter kekumuhan kawasan. Ketidaktersediaan ruang terbuka dan keterbatasan pencahayaan alami juga memperburuk kualitas ruang hunian, terutama di wilayah yang sangat padat seperti RT 43 dan RT 59.



**Gambar 2.** Kondisi bangunan rapat dan akses jalan sempit
Sumber : Hasil Observasi, 2025

Dengan demikian, karakteristik fisik permukiman di kawasan Pelabuhan Pelambuan menunjukkan kombinasi kepadatan tinggi, material bangunan tidak layak, akses jalan terbatas, dan pola hunian spontal tanpa perencanaan. Kondisi ini tidak hanya sesuai dengan status kawasan kumuh yang telah ditetapkan melalui SK Pemerintah Kota, tetapi juga memperjelas bahwa aspek fisik menjadi fondasi utama dari permasalahan kekumuhan di kawasan pelabuhan ini.

2. Kondisi Lingkungan & Sanitasi

Kondisi lingkungan dan sanitasi pada sembilan RT penelitian (RT 27, 29, 30, 41, 43, 59, 66, 08, dan 09) menunjukkan persoalan mendasar yang seragam, terutama menyangkut pembuangan limbah domestik, kualitas drainase, serta risiko pencemaran air dan lingkungan. Persoalan ini tampak menjadi faktor paling kuat yang memperkuat karakter kekumuhan di kawasan Pelambuan.

Seluruh RT menunjukkan pola pembuangan limbah rumah tangga yang langsung diarahkan ke bawah rumah atau badan air terdekat tanpa melalui saluran pembuangan khusus. Air cucian, mandi, dan limbah dapur mengalir begitu saja mengikuti kontur tanah atau jatuh ke kolong rumah panggung. Kondisi ini paling jelas terlihat di RT 29, RT 59, dan RT 66, di mana genangan air bercampur sampah domestik tampak di bawah rumah. Situasi serupa juga ditemukan di RT 08 dan RT 09 yang lokasinya berada sangat dekat dengan sungai, sehingga jamban dan kamar mandi masih banyak yang langsung mengarah ke tepian air.



**Gambar 3.** Kondisi Rumah Semi Permanen yang Lapuk dan Tidak Layak Huni
Sumber : Hasil Observasi, 2025

Masalah drainase menjadi isu kedua yang memperparah kualitas lingkungan. Hampir seluruh RT tidak memiliki saluran drainase terhubung ke pembuangan akhir. RT 41, meski memiliki saluran, tetap mengalami genangan karena saluran dangkal dan tidak tersambung ke jaringan utama. Sementara RT 30 dan RT 27 memiliki drainase parsial, tetapi efektivitasnya terbatas karena hanya mencakup sebagian wilayah. Genangan akibat hujan, limpasan air pasang, dan aliran limbah menjadi fenomena yang sering terjadi dan tidak dapat dikendalikan secara mandiri.

Kondisi lingkungan ini menunjukkan rendahnya kualitas sanitasi yang secara langsung berdampak pada kesehatan dan kenyamanan tempat tinggal. Permen PUPR No. 14 Tahun 2018 secara tegas memasukkan aspek air limbah, drainase, dan kelayakan sanitasi sebagai indikator utama kawasan kumuh. Dengan demikian, kondisi Pelambuan selaras dengan kriteria tersebut, tidak hanya pada satu RT tetapi pada keseluruhan wilayah observasi.

Risiko pencemaran air semakin meningkat karena sebagian warga masih menggunakan sumur dangkal untuk kebutuhan tertentu, sementara lokasi sumur berdekatan dengan area pembuangan limbah. Pada wilayah dekat pabrik karet, warga menyampaikan bahwa air sumur berbau karet dan tidak layak digunakan, sehingga ketergantungan pada PDAM menjadi satu-satunya pilihan. Namun, akses air bersih bukan berarti menyelesaikan masalah, karena sistem sanitasi yang buruk tetap menghasilkan limpasan limbah ke lingkungan sekitar.

Temuan lapangan ini memperkuat kajian sebelumnya yang menyebutkan bahwa permukiman padat di dekat badan air rentan mengalami pencemaran akibat minimnya infrastruktur sanitasi (Harpinsyah & Darmansyah, 2022). Namun penelitian ini memberikan pembaruan penting karena memperlihatkan detail kondisi mikro per-RT di kawasan pelabuhan wilayah yang memiliki dinamika tekanan lingkungan berbeda dibandingkan bantaran sungai pada umumnya.

Secara keseluruhan, kondisi lingkungan dan sanitasi di Pelambuan menunjukkan hubungan yang kuat antara keterbatasan infrastruktur dasar, perilaku masyarakat, dan tekanan ekologis dari kawasan pelabuhan. Lingkungan yang tidak memiliki drainase memadai, sistem pembuangan limbah yang tidak terkelola, serta minimnya ruang terbuka menyebabkan kawasan ini sangat rentan terhadap genangan, pencemaran, dan penurunan kualitas hunian. Situasi ini mempertegas

penetapan Pelambuan sebagai kawasan kumuh dalam SK Pemerintah Kota Banjarmasin dan menegaskan perlunya pendekatan penanganan lingkungan yang lebih komprehensif dan berbasis karakteristik lokal.



**Gambar 4.** Jalan Lingkungan Sempit dan Bangunan berdempetan
Sumber : Hasil Observasi, 2025

3. Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat

Kondisi sosial ekonomi masyarakat di sembilan RT penelitian (RT 27, 29, 30, 41, 43, 59, 66, 08, dan 09) menunjukkan pola yang relatif homogen, yaitu didominasi oleh pekerja sektor informal dengan pendapatan harian yang tidak menentu. Sebagian besar penduduk bekerja sebagai buruh pelabuhan, buruh pabrik karet, pedagang kecil, pekerja bongkar muat, nelayan tradisional, atau buruh harian lepas. Ketergantungan pada pekerjaan informal membuat ekonomi rumah tangga bergantung pada aktivitas harian sehingga perbaikan hunian dan sanitasi bukan prioritas utama. Pernyataan warga yang menyebutkan bahwa "perbaikan sanitasi sulit dilakukan karena pendapatan harian" menjadi gambaran umum situasi ini di seluruh RT.

Keterbatasan penghasilan juga berdampak pada kemampuan warga untuk mengakses bantuan perumahan. Beberapa RT seperti RT 29, RT 27, dan RT 30 pernah memperoleh bantuan bedah rumah, tetapi program ini hanya diberikan kepada warga yang memiliki sertifikat tanah, sehingga sebagian besar rumah yang berdiri di lahan non-legal atau lahan warisan tidak dapat memperoleh dukungan serupa. Sebaliknya, RT 59 menyampaikan bahwa meski sudah berkali-kali mengajukan perbaikan jalan dan fasilitas lingkungan melalui musrenbang dan proposal ke DPR, belum ada realisasi yang diterima. Situasi ini menunjukkan bahwa akses terhadap program pemerintah sangat bergantung pada kelengkapan administratif dan legalitas lahan sesuatu yang justru menjadi kendala besar di kawasan kumuh pelabuhan.

Dari aspek kehidupan sosial, tingkat partisipasi masyarakat dalam kegiatan lingkungan juga bervariasi. Beberapa RT seperti RT 66 dan RT 27 mencatat adanya kerja bakti meski tidak rutin, sementara di RT 08 dan RT 09 tidak ditemukan kegiatan gotong royong sama sekali. Minimnya partisipasi ini memperburuk kondisi lingkungan karena tidak ada upaya bersama dalam pengelolaan sampah, pemeliharaan drainase, atau pembersihan saluran. Hal ini sesuai dengan temuan

Faridl (2023) yang menyebutkan bahwa tingkat partisipasi masyarakat mempengaruhi keberhasilan upaya perbaikan lingkungan di kawasan padat penduduk.

Pola hunian juga sangat dipengaruhi oleh kebutuhan ekonomi. Mayoritas warga memilih tinggal dekat area pelabuhan karena faktor kedekatan dengan tempat kerja, meskipun kondisi lingkungannya tidak layak. Temuan ini selaras dengan teori Turner (1972) yang menjelaskan bahwa kelompok berpenghasilan rendah memprioritaskan akses terhadap pekerjaan dibandingkan kualitas fisik hunian. Hal yang sama dijelaskan oleh teori Urban Ecology (Burgess, 1925) bahwa kawasan transisi yang menjadi pusat aktivitas ekonomi cenderung menarik kelas pekerja harian dan memicu pertumbuhan permukiman informal dengan kondisi fisik yang tidak teratur.

Selain keterbatasan ekonomi, pengelolaan sampah dan sanitasi juga sangat dipengaruhi oleh perilaku masyarakat. Banyak warga masih membuang sampah sendiri ke TPS tanpa sistem pengangkutan teratur, bahkan sebagian rumah di RT 08, RT 09, dan RT 30 masih membuang sampah dan limbah langsung ke sungai karena lokasinya yang berada tepat di tepi air. Tindakan ini bukan semata-mata pilihan, tetapi akibat dari tidak tersedianya sarana yang layak serta kebiasaan yang telah berlangsung selama puluhan tahun sebagaimana di RT 08 dan RT 09 yang hunianya sudah berdiri sejak 1970-an.

Dengan demikian, kondisi sosial ekonomi masyarakat menunjukkan bahwa keberlanjutan kekumuhan di Pelambuan tidak hanya disebabkan oleh faktor fisik dan teknis, tetapi juga oleh kerentanan ekonomi, kebiasaan perilaku, dan keterbatasan akses layanan publik. Keterikatan masyarakat pada pekerjaan pelabuhan membuat mereka mempertahankan hunian di lokasi tersebut meskipun kondisi lingkungan tidak layak, sehingga memunculkan siklus kekumuhan yang sulit diputus tanpa intervensi kebijakan yang tepat sasaran dan berbasis kebutuhan lokal.



**Gambar 4.** Kondisi Permukiman RT 43
Sumber : Hasil Observasi, 2025

4. Faktor Penyebab Pola Kekumuhan

Berdasarkan temuan lapangan di sembilan RT (RT 27, 29, 30, 41, 43, 59, 66, 08, dan 09), terdapat empat kelompok faktor utama yang membentuk pola kekumuhan yang terus berlanjut di kawasan Pelambuan, yaitu faktor ekonomi, fisik-spasial, sosial-perilaku, dan tata kelola. Keempat faktor ini saling berinteraksi membentuk kondisi ingkungan yang tidak layak sekaligus memberikan gambaran

mengapa kawasan ini tetap menjadi wilayah kumuh meski telah ditetapkan secara resmi dalam SK Pemerintah Kota.

a. Faktor Ekonomi, Pendapatan Rendah dan Ketergantungan pada Sektor Informal

Mayoritas penduduk Pelambuan bekerja sebagai buruh pelabuhan, pekerja bongkar muat, buruh pabrik karet, pedagang kecil, dan buruh harian lepas. Pendapatan yang tidak stabil menyebabkan warga memprioritaskan kebutuhan hidup sehari-hari dibandingkan perbaikan hunian, sanitasi, atau drainase. Kondisi ini tampak jelas pada RT 29, 59, dan 66, di mana pembangunan saluran limbah atau perbaikan rumah sulit dilakukan karena keterbatasan biaya.

Hal ini sejalan dengan teori Turner (1972) yang menyebutkan bahwa kelompok berpenghasilan rendah lebih fokus mempertahankan akses ekonomi daripada kualitas hunian. Dengan demikian, lokasi strategis dekat pelabuhan dipilih meski lingkungannya kurang layak.

b. Faktor Fisik dan Spasial, Lokasi di Lahan Sempit dan Dekat Badan Air

Secara geografis, Pelambuan berada di kawasan dekat pelabuhan dan jalur air. Rumah-rumah dibangun di atas lahan terbatas, sebagian berupa rumah panggung di tepi sungai. Struktur ini menyulitkan pembangunan drainase formal, membuat limbah langsung jatuh ke bawah rumah. Wilayah-wilayah seperti RT 29, 43, 59, dan 66 menunjukkan pola bangunan yang tumbuh spontan dan tidak beraturan, sesuai konsep Urban Ecology (Burgess, 1925) yang menjelaskan bahwa zona transisi industri-perdagangan cenderung berkembang menjadi permukiman informal.

Di beberapa RT (misalnya RT 27, 30, dan 41), meski ada drainase, kondisi jalan yang sempit dan kontur yang menurun ke sungai membuat genangan tetap terjadi. Keterbatasan ruang terbuka memperburuk sirkulasi udara dan pencahayaan, sehingga meningkatkan kerentanan lingkungan.

c. Faktor Sosial dan Perilaku: Kebiasaan dan Minimnya Kesadaran Sanitasi

Minimnya kesadaran sanitasi juga menjadi faktor signifikan. Banyak warga masih membuang limbah domestik dan sampah langsung ke bawah rumah atau sungai, terutama di RT 08, RT 09, dan beberapa bagian RT 30. Kondisi ini bukan hanya kebiasaan turun-temurun, tetapi juga akibat kurangnya sarana sanitasi memadai.

Partisipasi sosial dalam kerja bakti tidak merata; beberapa RT aktif, sementara RT lain tidak memiliki kegiatan gotong royong sama sekali. Minimnya kegiatan kolektif menghambat pemeliharaan infrastruktur kecil seperti drainase atau jalur lingkungan. Hal ini sejalan dengan temuan Faridl (2023) yang menekankan bahwa perbaikan lingkungan sangat bergantung pada kolaborasi warga

d. Faktor Tata Kelola, Intervensi Tidak Merata dan Akses Layanan Publik yang Terbatas

Meskipun Pelambuan telah ditetapkan sebagai kawasan kumuh dalam SK Pemerintah Kota, intervensi penataan dan pembangunan belum merata di semua RT. Beberapa RT pernah menerima program bedah rumah (misalnya RT 27 dan RT 30), namun hanya bagi warga yang memiliki sertifikat tanah. Sementara RT lain seperti RT 59 mengaku tidak pernah mendapatkan realisasi meski sudah berkali-kali mengajukan perbaikan fasilitas melalui musrenbang.

Tidak adanya pengawasan terhadap bangunan non-legal dan penggunaan lahan memperburuk pertumbuhan permukiman tidak teratur. Selain itu, kurangnya hydrant dan fasilitas mitigasi bencana di wilayah yang rentan terbukti dari kasus kebakaran di RT 30 dan kebakaran besar tahun 1999 yang melanda beberapa RT menunjukkan lemahnya manejemen risiko kawasan. Faktor-faktor tata kelola ini mempertegas bahwa masalah kekumuhan bukan hanya persoalan fisik dan ekonomi, tetapi juga kegagalan sistemik dalam penyediaan layanan publik, pengawasan lingkungan, serta pembagian sumber daya pembangunan.

5. Sintesis Faktor Penyebab

   Keempat faktor tersebut bekerja secara simultan:

   a. Ekonomi membatasi kemampuan warga melakukan perbaikan.
   b. Fisik–spasial menghambat pembangunan infrastruktur sanitasi dan drainase.
   c. Perilaku sosial mempertahankan pola pembuangan limbah yang tidak sehat.
   d. Tata kelola yang lemah membuat upaya penanganan kawasan kumuh tidak merata.

Kondisi ini menunjukkan bahwa kekumuhan Pelambuan bersifat struktural, bukan hanya karena perilaku warga, tetapi akibat interaksi antara tekanan ekonomi, keterbatasan ruang, dinamika kawasan pelabuhan, dan minimnya kebijakan yang sesuai karakter lokal.

## D. KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa permukiman di kawasan pelabuhan Kelurahan Pelambuan memiliki karakteristik kekumuhan yang kuat pada sembilan RT yang diteliti. Secara fisik, hunian dibangun sangat rapat di atas lahan sempit, sebagian besar berupa rumah panggung semi permanen yang telah banyak mengalami pelapukan. Akses jalan lingkungan sempit dan kualitas infrastrukturnya terbatas, sehingga menghambat mobilitas sekaligus memperkuat ketidakteraturan kawasan.

Kondisi lingkungan dan sanitasi juga memperlihatkan persoalan serius. Limbah rumah tangga dibuang langsung ke bawah rumah atau ke badan air tanpa saluran yang layak. Sebagian besar RT tidak memiliki drainase terhubung ke pembuangan akhir, menyebabkan genangan air saat hujan atau pasang, serta menimbulkan pencemaran yang semakin parah akibat campuran sampah domestik. Di beberapa RT, kualitas air sumur menurun akibat aktivitas industri sekitar sehingga warga sangat bergantung pada PDAM.

Secara sosial ekonomi, mayoritas masyarakat bekerja di sektor informal dengan pendapatan tidak tetap. Keterbatasan ekonomi membuat perbaikan hunian dan sanitasi sulit dilakukan, sementara akses bantuan pemerintah terbatas oleh persyaratan administrasi seperti kepemilikan sertifikat tanah. Selain itu, kegiatan gotong royong tidak merata, sehingga pengelolaan lingkungan kurang optimal. Berbagai faktor tersebut memperkuat terbentuknya kekumuhan, ditambah lemahnya tata kelola, intervensi yang belum merata, dan minimnya fasilitas mitigasi bencana meskipun kawasan ini telah ditetapkan sebagai kawasan kumuh melalui SK Pemerintah Kota.

Melihat kondisi tersebut, diperlukan upaya terpadu untuk penanganan kawasan. Pemerintah perlu memprioritaskan pembangunan drainase, menyediakan sarana sanitasi komunal, memperluas akses bantuan perumahan, serta meningkatkan pengawasan pembangunan non-legal. Masyarakat diharapkan meningkatkan kesadaran kebersihan lingkungan dan memperkuat kegiatan gotong royong sebagai upaya memperbaiki kondisi sekitar. Perusahaan dan pengelola pelabuhan juga dapat berkontribusi melalui program CSR yang diarahkan pada peningkatan sanitasi, perbaikan jalan, dan pengendalian pencemaran. Dengan pendekatan kolaboratif dan berbasis karakter lokal, kondisi lingkungan Pelambuan dapat ditingkatkan secara bertahap menuju permukiman yang lebih sehat dan layak huni.

## DAFTAR PUSTAKA

Adiyanti, A. S., & Ikaputra, I. (2019). THEORETICAL STUDY OF RELATIONSHIP BETWEEN LOCATIONS SELECTION AND LOW INCOME COMMUNITIES IN INDONESIA. *Arsitektura : Jurnal Ilmiah Arsitektur dan Lingkungan Binaan*, *17*(1), 99–108. https://doi.org/10.20961/arst.v17i1.28732

Faridl, D. M., Hadinata, I. Y., Mentayani, I., & Mahyudin, I. (2023). EVALUASI RUANG BANTARAN SUNGAI PASCA PENATAAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI KELAYAN SELATAN KOTA BANJARMASIN PROVINSI KALIMANTAN SELATAN. *EnviroScienteae*, *19*(3), 35–48. https://doi.org/10.20527/es.v19i3.17259

Harpinsyah, H., & Darmansyah, D. (2022a). Implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Tahun 2020 (Studi Pengentasan Pemukiman Kumuh Melalui Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Kumuh di Kelurahan Jaya Setia). *Jurnal Politik Dan Pemerintahan Daerah*, *4*(1), 1–27. https://doi.org/10.36355/jppd.v4i1.36

Harpinsyah, H., & Darmansyah, D. (2022b). Implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) Tahun 2020 (Studi Pengentasan Pemukiman Kumuh Melalui Pencegahan dan Peningkatan Kualitas Kumuh di Kelurahan Jaya Setia). *Jurnal Politik Dan Pemerintahan Daerah*, *4*(1), 1–27. https://doi.org/10.36355/jppd.v4i1.36

Maulah, N. S., & Manggalou, S. (2024). Implementasi Program Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Di Kabupaten Malang. *Jurnal Administrasi Politik dan Sosial*, *5*(3), 313–329. https://doi.org/10.46730/japs.v5i3.194

Nawir, M. (2024). STRUKTUR RUANG KOTA DAN KOEKSISTENSI MODA PRODUKSI (STUDI PADA KAWASAN PASAR GROSIR DAYA KOTA MAKASSAR). *Jurnal Keguruan Dan Ilmu Pendidikan (JKIP)*, *1*(2), 136–150.

Pamungkas, H., & Arsandrie, Y. (2020). Behavioral Mapping Dan Adaptasi Terhadap Lingkungan Pada Squatter Settlement. *NALARs*, *19*(2), 115–130. https://doi.org/10.24853/nalars.19.2.115-130

Purnamasari, E., Adawiyah, R., & Gazali, A. (2020a). Sistem Drainase Terpadu Berwawasan Lingkungan (Ecodrain) pada Kawasan Permukiman di

Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin: Integrated Drainage System with Environmental Concept (Ecodrain) in Residential Areas in Pelambuan Village, West Banjarmasin District, Banjarmasin City. *PengabdianMu: Jurnal Ilmiah Pengabdian Kepada Masyarakat*, *6*(1), 72–76. https://doi.org/10.33084/pengabdianmu.v6i1.1471

Purnamasari, E., Adawiyah, R., & Gazali, A. (2020b). Sistem Drainase Terpadu Berwawasan Lingkungan (Ecodrain) pada Kawasan Permukiman di Kelurahan Pelambuan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin: Integrated Drainage System with Environmental Concept (Ecodrain) in Residential Areas in Pelambuan Village, West Banjarmasin District, Banjarmasin City. *PengabdianMu: Jurnal Ilmiah Pengabdian Kepada Masyarakat*, *6*(1), 72–76. https://doi.org/10.33084/pengabdianmu.v6i1.1471

Rahman, M. K., Alauddin, M. R. F., & Irfandi, M. N. (2025). Analisis Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2016 Pasal 4 ayat 2 Terhadap Pengelolaan Sungai di Kota Banjarmasin. *Interdisciplinary Explorations in Research Journal*, *3*(1), 142–149.

Ricky, M., Amrin, M. A., & Firdaus, M. A. (2024). Pengelolaan Permukiman Kumuh Menurut (Peraturan Daerah Kota Banjarmasin No 15 Tahun 2016 Tentang Upaya Peningkatan Pengelolaan Sungai). *Lex Positivis*, *2*(1), 107–123.

Romidhoni, M. (2025). STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DI KECAMATAN PULOMERAK KOTA CILEGON. *Jurnal Kebijakan Pembangunan Daerah*, *9*(1), 78–101. https://doi.org/10.56945/jkpd.v9i1.368

Salsa, A. S., Astuti, W., & Suminar, L. (2025). Analisis Tingkat Kelayakahunian Rumah Susun Sederhana Sewa (Studi Kasus: Rusunawa Begalon, Jurug, Mojosongo, dan Mangkubumen Kota Surakarta). *Journal Of Plano Studies*, *2*(1), 41–54. https://doi.org/10.36982/jops.v2i1.5356

Sugiyono. (2024). *Metode Penelitian Kuantitatif,Kualitatif dan R&D*. Alfabeta.

Winasavitri, A., Surjono, S., & Wijaya, I. N. S. (2023). KARAKTERISTIK MASYARAKAT DI PERMUKIMAN KUMUH PULO GEULIS, KOTA BOGOR. *Planning for Urban Region and Environment Journal (PURE)*, *11*(4), 181–188.