



Badan Perencanaan Pembangunan  
Penelitian dan Pengembangan Daerah  
**KOTA BANJARBARU**

LAPORAN AKHIR  
PENYUSUNAN **MASTERPLAN**  
PENINGKATAN KUALITAS  
**PERMUKIMAN KUMUH**  
RENCANA KAWASAN CEMPAKA  
KOTA BANJARBARU TAHUN 2019



Bekerjasama dengan:

**FAKULTAS TEKNIK**  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

LAPORAN AKHIR

**PENYUSUNAN MASTERPLAN  
PENINGKATAN KUALITAS PERMUKIMAN KUMUH  
RENCANA KAWASAN CEMPAKA  
KOTA BANJARBARU  
TAHUN 2019**

Kerjasama Antara

**BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN  
PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN DAERAH  
KOTA BANJARBARU**

dengan

**FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT**

ii



# KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warrohmatullahi Wabarokatuh*

Dengan mengucapkan syukur Alhamdulillah laporan akhir Penyusunan Masterplan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru ini dapat kami selesaikan. Insya Allah laporan ini telah kami susun secara maksimal sesuai kapasitas dan kemampuan kami yang tentunya tidak terlepas dari saran dan masukan berbagai pihak.

Penelitian ini terlaksana sebagai upaya Pemerintah Kota Banjarbaru dalam menurunkan numerik kumuh di kawasan kumuh Kota Banjarbaru. Untuk itu, Pemerintah Kota Banjarbaru melalui Badan Perencanaan Daerah, bekerjasama dengan tim dari Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat untuk menuntaskan kumuh di Kawasan Cempaka.

Menghaturkan hormat dan ucapan terima kasih kepada Pemerintah Kota Banjarbaru, Badan Perencanaan Pembangunan Penelitian dan Pengembangan Daerah Kota Banjarbaru, Kecamatan Cempaka, Kelurahan Cempaka, Kelurahan Sungai Tiung, Program KOTAKU Banjarbaru, dan seluruh warga Kota Banjarbaru, terkhusus Warga Kawasan Cempaka (Cempaka dan Sungai Tiung) yang telah banyak memberikan bantuan masukan untuk menyempurnakan masterplan ini.

Apresiasi juga kami ucapkan kepada seluruh tim (mahasiswa, alumni dan dosen Program Studi Arsitektur) yang telah bekerja keras dalam pelaksanaan kegiatan ini. Ucapan terimakasih juga kami berikan kepada seluruh jajaran Pimpinan Fakultas Teknik Universitas Lambung Mangkurat, serta pihak-pihak lain yang terlibat secara langsung maupun tidak langsung dalam penyusunan masterplan ini.

Kami menyadari masih banyak kekurangan dalam penyusunan masterplan ini, dan masih memiliki potensi untuk dikembangkan. Untuk itu, saran dan masukan masih diperlukan. Akhir kata, semoga masterplan ini akan teraplikasi dan mampu meningkatkan kehidupan masyarakat Kawasan Cempaka menjadi lebih baik.

*Wassalamu'alaikum Warrohmatullahi Wabarokatuh*

Banjarbaru, 28 Nopember 2019

**TIM PENYUSUN**

III

## RINGKASAN

Masterplan ini dilatarbelakangi oleh tingginya numerik luasan kumuh Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru, yaitu seluas 36,07 Ha (seperlima dari luas kumuh Kota Banjarbaru 173,71 Ha). Kumuh Kawasan Cempaka sudah terjadi dalam kurun waktu yang cukup lama. Tahun 2014 Kawasan Cempaka oleh Program Kota Tanpa Kumuh (KOTAKU) telah ditetapkan sebagai salah satu lokasi permukiman kumuh terluas di Kota Banjarbaru, sehingga menjadi tantangan bagi pemerintah Kota Banjarbaru untuk segera mengatasi permasalahan kumuh di kawasan ini. Pemerintah Kota Banjarbaru kemudian mengambil langkah strategis melalui Penyusunan Masterplan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru.

Permasalahan yang dirumuskan dalam perencanaan ini adalah bagaimana rencana pembangunan yang mampu menurunkan numerik tujuh aspek kumuh di Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru dalam rangka meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan di Kawasan Permukiman Cempaka. Tujuan dibuatnya masterplan ini adalah tersusunnya rencana pembangunan yang sistematis, arahan rancangan yang terstruktur, serta kisi-sisi desain untuk pengembangan Kawasan Cempaka yang lebih baik. Metode yang digunakan adalah metode perencanaan penanganan kawasan kumuh dengan dasar partisipatori dan dasar profesional keilmuan dengan cara FGD, Koordinasi dan Observasi. .

Hasil kajian menyimpulkan, faktor-faktor yang mempengaruhi aspek kumuh Kawasan Cempaka tertinggi pada aspek Kondisi Pengelolaan Persampahan (89,87%); Aspek Kondisi Proteksi Kebakaran (78,81%) dan Aspek Kondisi Penyediaan Air Minum (58,51 %). Sehingga penanganan kumuh ditekankan pada penanganan sampah melalui sarana PDU (TPS 3R) dan jalur jaringan persampahan, serta penyediaan sarana proteksi kebakaran melalui jalur mitigasi kebakaran. Untuk Air minum permasalahan utamanya terdapat pada psikologi penduduk yang cenderung memilih untuk menggunakan sumur daripada PDAM, sehingga bentuk penanganannya berupa sosialisasi.

Kawasan Cempaka sebelumnya telah ditetapkan sebagai "**Kawasan Bernuansa Religi dan Ekonomi Kreatif**" melalui RP2KPKP. Konsep desain yang diusulkan untuk mengatasi kumuh adalah melalui potensi industri kreatif sasirangan yang dikembangkan di kawasan ini. Konsep ini disimbolkan dengan konsep "GALUH BASASIRANGAN". Konsep "Galuh Basasirangan" diaplikasi utamanya pada elemen pembentuk spasial kawasan.

**Kata kunci:** kawasan, permukiman, Cempaka, kumuh, galuh, sasirangan.

# DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	III
RINGKASAN.....	IV
DAFTAR ISI.....	V
DAFTAR GAMBAR.....	IX
DAFTAR TABEL.....	XIII
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Permasalahan.....	6
1.3 Tujuan.....	8
1.4 Manfaat.....	9
1.5 Sistematika Penulisan.....	9
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA DAN TINJAUAN PERATURAN TERKAIT.....	11
2.1 Tinjauan Pustaka.....	11
2.1.1 Tinjauan Masterplan.....	11
2.1.2 Tinjauan Kajian Penanganan Kawasan Kumuh.....	14
2.2 Tinjauan Peraturan Dan Perundang-Undangan.....	26
2.2 Metode Perencanaan Kawasan.....	29
2.3 Kerangka Pikir Perencanaan.....	30
BAB 3 GAMBARAN UMUM DAN PERMASALAHAN KUMUH KAWASAN.....	32
3.1 Kawasan Kumuh Banjarbaru.....	32
3.1.1 Gambaran Umum Kota Banjarbaru.....	32
3.1.2 Kondisi Jaringan Sarana Dan Prasarana Wilayah.....	36
3.1.3 Permukiman Kumuh Kota Banjarbaru.....	38
3.2. Kawasan Kumuh Cempaka.....	43
3.2.1. Gambaran Umum Kecamatan Cempaka.....	43
3.2.2 Kondisi Sarana Dan Prasarana Wilayah.....	45
3.2.3 Permukiman Kumuh Kawasan Cempaka.....	47
BAB 4 SKENARIO PENANGANAN.....	51

V

4.1	Prioritas Kumuh Kawasan Cempaka.....	51
4.2	Tahapan Penanganan Kumuh Kawasan.....	55
<b>BAB 5 FAKTA , ISU STRATEGIS DAN ANALISIS KAWASAN.....</b>		<b>57</b>
5.1	Deliniasi Kawasan Cempaka Penanganan Prioritas.....	57
5.2	Identifikasi Karakteristik Kawasan.....	60
1.	Tata Guna Lahan.....	60
2.	Bentuk dan Tata Bangunan.....	62
3.	Sirkulasi dan Parkir.....	64
4.	Ruang Terbuka.....	66
5.	Jalur Pedesterian.....	67
6.	Aktivitas Pendukung.....	68
7.	Penanda Kawasan.....	68
8.	Preservasi.....	68
5.3	Karakteristik Fisik Kawasan Cempaka.....	70
5.4	Isu Strategis Kawasan Cempaka.....	75
1.	Kawasan Penambang Intan.....	75
2.	Masyarakat Ekonomi Menengah.....	76
3.	Masyarakat Ekspansif.....	77
4.	Masyarakat Kreatif.....	79
4.5	Analisis Kawasan.....	81
4.6	analisis 7 (Tujuh) aspek kumuh kawasan.....	87
4.6.1	Aspek Bangunan Gedung.....	87
4.6.2	Aspek Kondisi Jalan.....	88
4.6.3	Aspek Penyediaan Air Minum.....	89
4.6.4	Aspek Kondisi Drainase Lingkungan.....	90
4.6.5	Aspek Kondisi Pengelolaan Air Limbah.....	91
4.6.6	Aspek Kondisi Pengelolaan Sampah.....	92
4.6.7	Aspek Kondisi Proteksi Kebakaran.....	93
<b>BAB 6 ANALISIS RENCANA KAWASAN DENGAN DOKUMEN SEKTORAL.....</b>		<b>94</b>
6.1	Rencana Kawasan Terhadap Visi Misi Kota Banjarbaru.....	94
6.1.1	Visi Kota Banjarbaru.....	94
6.1.2	Misi Kota Banjarbaru.....	95

6.2 Rencana Kawasan Terhadap RTRW Kota Banjarbaru.....	96
6.3 Rencana Kawasan Terhadap RDTRK Kecamatan Cempaka.....	98
6.4 Rencana Kawasan Terhadap Dokumen Sektoral Lainnya.....	99
<b>BAB 7 KONSEP PERANCANGAN KAWASAN.....</b>	<b>101</b>
7.1 Konsep perancangan kawasan.....	101
7.2 Desain skematik kawasan.....	104
7.3 Komponen pengembangan kawasan.....	109
7.4 Rencana Masterplan Kawasan Cempaka.....	112
7.5 Rencana Prioritas Kawasan.....	112
7.6 Arahan Desain.....	113
7.6.1 Rencana Siring Sungai Kertak Baru.....	113
Rencana Pembangunan PDU (TPS 3R).....	115
7.6.2 Rencana Pembangunan Jaringan Air Limbah dan Jalan sebagai jaringan persampahan dan jaringan proteksi kebakaran.....	116
7.6.3 Rencana Pembangunan IPAL Multiguna.....	117
7.6.4 Rencana Pembangunan Taman Tematik (Taman Ramah anak dan Lansia).....	119
7.6.4 Rencana Pembangunan TEMATIK: Taman Fitness.....	120
7.6.5 Rencana Pembangunan RTH.....	121
7.6.6 Rencana Pembangunan Landmark KAWASAN.....	121
7.6.7 Rencana Pembangunan Gerbang Kawasan Cempaka.....	123
7.6.8 Rencana Pembangunan Kampung Deret.....	124
7.6.9 Rencana Pembangunan Jalan dan Jembatan Sebagai Jaringan Pengelolaan Persampahan dan Jaringan Proteksi Kebakaran.....	125
7.6.10 Perencanaan Pembangunan Kawasan Wisata Embung.....	126
7.6.11 Perencanaan Pembangunan Tps Arm-Roll dan Prasarana Pendukung Persampahan.....	127
7.6.12 Rencana Peningkatan Fungsi Taman Makam Muslimin.....	127
7.6.13 Konservasi Rumah Tradisional Banjar.....	128
7.6.14 Rencana Pembangunan Rest Area Cempaka.....	130
7.6.15 Rencana Pembangunan pusat industri kreatif cempaka.....	131
7.6.16 Rencana Pembangunan Pusat Informasi Intan Cempaka.....	131
7.6.17 Rencana peningkatan kualitas jalan mistar cokrokusumo.....	132
<b>BAB 8 KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>133</b>

8.1 Kesimpulan.....	133
8.2 Saran.....	134
BAB 9 PROGRAM PEMBANGUNAN DAN KETENTUAN PENGENDALIAN.....	135
9.1 Program Pembangunan.....	135
9.2 Ketentuan Pengendalian.....	138
9.3 Ketentuan Administrasi Pengendalian dan Pelaksanaan Rencana dan Program.....	139
9.4 Ketentuan Insentif dan Disinsentif.....	140
9.5 Arahan Sanksi.....	141
9.6 Mekanisme Pelaporan, Pemantauan, Dan Evaluasi Program.....	143
9.6.1 Pengawasan.....	144
9.6.2 Penertiban.....	148
DAFTAR PUSTAKA.....	153



# DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 . Penambangan Intan Cempaka Era Kolonial.....	2
Gambar 2 . Penambangan Intan Cempaka Sekarang.....	3
Gambar 3 . Sebaran Kumuh Kabupaten Kota Di Indonesia.....	4
Gambar 4 . Permasalahan Permukiman pada Kawasan Cempaka.....	8
Gambar 5 . Klasifikasi <i>Masterplan</i> Dan Karakteristik .....	12
Gambar 6 . Diagram Pola Penanganan Kawasan Kumuh.....	27
Gambar 7 . Keterkaitan Undang-Undang Lain dengan Penataan Kawasan Kumuh.....	28
Gambar 8 . Kerangka Pikir Perencanaan.....	31
Gambar 9 . Peta Kota Banjarbaru.....	32
Gambar 10 . Pemanfaatan Lahan di Kota Banjarbaru.....	35
Gambar 11 . Peta Kecamatan Cempaka.....	44
Gambar 12 . Pola Pemanfaatan Lahan Di kecamatan Cempaka.....	44
Gambar 13 . Kondisi Jaringan Jalan di Kecamatan Cempaka.....	46
Gambar 14 . Orientasi Kawasan.....	51
Gambar 15 . Deliniasi Kawasan Kumuh di Cempaka.....	52
Gambar 16 . Kedudukan kawasan Cempaka dalam Dokumen Tata Ruang.....	52
Gambar 17 . Mapping Baseline Aspek Kumuh di Kawasan Cempaka.....	54
Gambar 18 . Konsep Penanganan Kawasan.....	55
Gambar 19 . Gambaran Umum Kawasan Kumuh Cempaka Penanganan Prioritas.....	56
Gambar 20 . Tata Guna Lahan Kawasan.....	60
Gambar 21 . Tata Guna pada Lahan bagian I.....	61
Gambar 22 . Tata Guna Lahan pada bagian II.....	61
Gambar 23 . Tata Guna Lahan pada bagian III.....	62
Gambar 24 . Tata Bangunan pada bagian I.....	63
Gambar 25 . Tata Bangunan pada bagian II.....	63
Gambar 26 . Tata Bangunan pada bagian III.....	64
Gambar 27 . Sirkulasi dan Parkir pada bagian I.....	64
Gambar 28 . Sirkulasi dan Parkir pada bagian II.....	65

Gambar 29 . Sirkulasi dan Parkir pada bagian III.....	66
Gambar 30 . Ruang Terbuka pada bagian I.....	66
Gambar 31 . Ruang Terbuka pada bagian I.....	67
Gambar 32 . Tipe-Tipe Rumah Tradisional Banjar di Cempaka.....	69
Gambar 33 . Lokasi Rumah Tradisional Banjar di Cempaka.....	70
Gambar 34 . Variabel pembentuk kawasan pada bagian I.....	71
Gambar 35 . Variabel pembentuk kawasan pada bagian II.....	72
Gambar 36 . Variabel pembentuk kawasan pada bagian III.....	73
Gambar 37 . Penambangan Intan Cempaka Era Kolonial.....	76
Gambar 38 . Penambangan Intan Cempaka Sekarang.....	76
Gambar 39 . Gambaran Kualitas Permukiman Cempaka (1).....	78
Gambar 40 . Gambaran Kualitas Permukiman Cempaka (2).....	78
Gambar 41 . Gambaran Kualitas Permukiman Cempaka (3).....	78
Gambar 42 . Gambaran Kualitas Permukiman Cempaka (4).....	79
Gambar 43 . Industri Kreatif Kawasan Cempaka (1).....	79
Gambar 44 . Industri Kreatif Kawasan Cempaka (2).....	80
Gambar 45 . Industri Kuliner Kawasan Cempaka.....	80
Gambar 46 . Analisis Pola Ruang Kawasan .....	82
Gambar 47 . Analisis Pola Ruang Sekitar Kawasan Cempaka.....	84
Gambar 48 . Analisis Figure Ground.....	85
Gambar 49 . Analisis Land Use Kawasan.....	86
Gambar 50 . Aspek Bangunan Gedung.....	87
Gambar 51 . Aspek Jalan Lingkungan.....	88
Gambar 52 . Aspek Penyediaan Air Minum.....	89
Gambar 53 . Aspek Kondisi Drainase Lingkungan.....	90
Gambar 54 . Aspek Kondisi Pengelolaan Air Limbah.....	91
Gambar 55 . Aspek Kondisi Pengelolaan Sampah.....	92
Gambar 56 . Aspek Konsidi Proteksi Kebakaran.....	93
Gambar 57 . Kesuaian Program dengan Visi dan Misi Kota Banjarbaru.....	96
Gambar 58 . Overview Kawasan Cempaka dengan RTRW Kota Banjarbaru 2014-2034.....	97
Gambar 59 . Overview Kawasan Cempaka dengan RDTRK Kecamatan Cempaka 2015-2035.....	99
Gambar 60 . Overview dengan dokumen sektoral lainnya.....	100
Gambar 61 . Konsep Perancangan Kawasan.....	102

Gambar 62 . Skema Konsep Perancangan Kawasan.....	104
Gambar 63 . Konsep Membangun <i>Lingkage System</i> .....	106
Gambar 64 . Konsep Menciptakan Ruang-Ruang pada Kawasan.....	107
Gambar 65 . Konsep Re-Branding Kawasan sebagai Kawasan Industri Sasirangan.....	108
Gambar 66 . Komponen Pengembangan Kawasan.....	109
Gambar 67 . Pengelompokan Komponen Pengembangan Kawasan.....	111
Gambar 68 . Lokasi Komponen-Kompoenen Perencanaan Kawasan.....	111
Gambar 69 . Rencana Masterplan Kawasan.....	112
Gambar 70 . Rencana Prioritas Kawasan.....	113
Gambar 71 . Rencana Pembangunan Siring Sungai Kertak Baru.....	114
Gambar 72 . Ilustrasi Desain Siring Kertak Baru.....	115
Gambar 73 . Rencana Pembangunan PDU.....	116
Gambar 74 . Ilustrasi Desain PDU Kawasan Cempaka.....	116
Gambar 75 . Rencana Jalan Inspeksi (Jaringan Persampahan dan Proteksi Kebakaran)....	117
Gambar 76 . Ilustrasi Jalan Inspeksi.....	117
Gambar 77 . Rencana IPAL Multiguna.....	118
Gambar 78 . Ilustrasi IPAL Multiguna.....	119
Gambar 79 . Rencana Pembangunan Taman Tematik: Taman Ramah Anak dan Lansia....	120
Gambar 80 . Rencana Pembangunan Taman Tematik: Taman Fitness.....	120
Gambar 81 . Rencana Pembangunan RTH.....	121
Gambar 82 . Rencana Pembangunan Landmark Kawasan Cempaka.....	122
Gambar 83 . Rencana Landmark Kawasan Cempaka.....	122
Gambar 84 . Rencana Pembangunan Gerbang Kawasan Cempaka.....	123
Gambar 85 . Ilustrasi Desain Gerbang Kawasan Cempaka.....	123
Gambar 86 . Rencana Pembangunan Kampung Deret Rumah Sehat Produktif.....	124
Gambar 87 . Ilustrasi Desain Kampung Deret Rumah Sehat Produktif.....	124
Gambar 88 . Rencana Pembangunan Jalan dan Jembatan .....	125
Gambar 89 . Rencana Pembangunan Kawasan Wisata Embung.....	126
Gambar 90 . Rencana Pembangunan Sarana TPS Arm Roll dan Prasarana Pendukung Persampahan.....	127
Gambar 91 . Rencana Peningkatan Fungsi Taman Makam Muslimin.....	128
Gambar 92 . Konsep Konservasi Rumah Tradisional Banjar di Kawasan Cempaka.....	128
Gambar 93 . Konsep Konservasi Rumah Tradisional Banjar.....	129

Gambar 94 . Konservasi Rumah Tradisional Banjar.....	129
Gambar 95 . Rencana Pembangunan Rest Area Cempaka.....	130
Gambar 96 . Rencana Pembangunan Pusat Industri Kreatif Cempaka.....	131
Gambar 97 . Rencana Pembangunan Pusat Informasi Intan Cempaka.....	132
Gambar 98 . Rencana Peningkatan Kualitas Jl. Mistar Cokrokusumo .....	132
Gambar 99 . Siteplan Prioritas dan Rencana Kolaborasi.....	136
Gambar 100 . Masterplan Kolaborasi dan Keterpaduan Rancangan.....	137
Gambar 101 . Memorandum Program Kawasan Cempaka.....	137

## DAFTAR TABEL

Tabel 1 . Luas Kawasan Kumuh Kota Banjarbaru tahun 2018.....	5
Tabel 2 . Luas Wilayah Kawasan.....	33
Tabel 3 . Luas Pemanfaatan Lahan di Kota Banjarbaru Tahun 2017.....	34
Tabel 4 . Jumlah dan Pertumbuhan Penduduk Kota Banjarbaru .....	35
Tabel 5 . Kepadatan Penduduk Kota Banjarbaru Tahun 2016.....	36
Tabel 6 . Panjang Jalan Berdasarkan Kewenangan Di Kota Banjarbaru.....	36
Tabel 7 . Luasan Kumuh per Kelurahan berdasarkan SK Walikota Tahun 2018.....	39
Tabel 8 . Luasan Deliniasi Kumuh Kecamatan Landasan Ulin.....	40
Tabel 9 . Luasan Deliniasi Kumuh Kecamatan Banjarbaru Utara.....	40
Tabel 10 . Luasan Deliniasi Kumuh Kecamatan Banjarbaru Selatan.....	41
Tabel 11 . Luasan Deliniasi Kumuh Kecamatan Liang Anggang.....	41
Tabel 12 . Luasan Deliniasi Kumuh Kecamatan Cempaka.....	42
Tabel 13 . Jumlah Penduduk Kecamatan Cempaka.....	45
Tabel 14 . Sarana Pendidikan di Kecamtan Cempaka.....	45
Tabel 15 . Sarana Kesehatan di kecamatan Cempaka.....	45
Tabel 16 . Sarana Jasa dan Perdagangan.....	45
Tabel 17 . Sarana Peribadatan.....	46
Tabel 18 . Kawasan Kumuh di Kelurahan Cempaka.....	47
Tabel 19 . Kawasan Kumuh Kelurahan Sungai Tiung.....	48
Tabel 20 . Kawasan Kumuh Kelurahan Bangkal .....	50
Tabel 21 . Perhitungan tingkat kekumuhan peningkatan kualitas permukiman kumuh Kawasan Cempaka.....	53
Tabel 22 . Baseline Numerik Kumuh di Kawasan Cempaka tahun 2018.....	54



# BAB 1 PENDAHULUAN

## 1.1 LATAR BELAKANG

Kawasan Cempaka merupakan kawasan dengan jejak sejarah yang panjang. Kawasan Cempaka dahulu dikenal sebagai Kampung Cempaka, bagian dari Kota Martapura. Kampung Cempaka dikenal sebagai penghasil intan terbesar. Menurut Hendraswati (2012), lokasi-lokasi penambangan intan di Kampung Cempaka pada saat itu antara lain: Pumpung, Sungai Tiung, Palam, Bangkal, Karawat, Banua Purun, Gambah, Paring Panggal, Danau Purun, Ujung Murung, Tadung, Danau Majaya, Pijang, Selingsing dan Guntung Nyiur.

Kampung Cempaka dikenal luas hingga ke mancanegara sebagai kawasan pendulangan intan sebelum zaman Kerajaan Banjar (Hendraswati, 2012). *Hikayat Banjar* bahkan menyebutkan, penambangan intan di Kampung Cempaka sudah ada sejak Negara Dipa. Dalam *Hikayat Banjar* juga disebutkan bahwa pada tahun 1360, Patih Lambung Mangkurat membawa mas kawin dari Putri Junjung Buih berupa 10 (sepuluh) butir intan, untuk melamar Raden Putra (Pangeran Suryanata) (Ras, 1968). Selanjutnya dalam *Hikayat Banjar* juga diceritakan pada tahun 1524 sudah terdengar berita Pangeran Samudera membawa hadiah diplomatik berupa 10 (sepuluh) butir intan ke Kerajaan Demak untuk mengambil kembali Kerajaan Daha dari Pangeran Tumenggung. Tahun 1620 Sultan Mustain Billah kembali menggunakan intan sebagai hadiah diplomatik untuk Raja Mataram. Kali ini tujuannya adalah untuk mengimbangi armada perang VOC Belanda yang mengincar wilayah kekuasaan Kerajaan Banjar. Intan ini disebut *Galuh Misam* (Gadis yang tersenyum) (Gani, 2008).



Mensen\_zeven\_modder\_opzoek\_naar\_diamanten\_bij\_de\_diamantmijnen\_te\_martapoera\_zuidoost-borneo\_tmnr\_10007449



Diamantwinning\_bij\_Tjempaka\_bij\_Martapoera\_Zuidoost-Borneo\_TMnr\_10007447



Diamantwinning\_bij\_Tjempaka\_bij\_Martapoera\_Zuidoost-Borneo\_TMnr\_10007448



Riviergezicht met diamantslijperij in Martapoera (Penggosokkan Intan di Martapura) 1910-1940

### Gambar 1. Penambangan Intan Cempaka Era Kolonial

Sumber : Collectie\_tropenmuseum

Selain berita-berita tersebut di atas, Raja-Raja Kerajaan Banjar juga dikenal sebagai kolektor intan. Menurut Bondan (1953) pada saat pemerintahan Sultan Adam, tambang-tambang intan dipungut pajak. Hasil pungutan pajak dibagi untuk keluarga kerajaan berdasar lokasi pertambangan intan. Pajak dari tambang intan di Kampung Cempaka diserahkan untuk Pangeran Prabu Anom.

Kegiatan pendulangan intan ini telah berlangsung secara turun temurun, dan dipastikan kegiatan pendulangan intan ini berlangsung jauh sebelum Kota Banjarbaru ada. Namun, umumnya pendulang intan yang hidup di Kawasan Cempaka sekarang tidak mengetahui asal usul mereka menambang intan seperti sekarang. Keahlian menambang yang mereka miliki diwariskan secara turun temurun dari para pendahulunya.

Pada era kolonial Belanda, Kampung Cempaka termasuk dalam wilayah Kota Martapura (*Distrik Martapoera*). Setelah Kota Banjarbaru resmi berdiri, Kampung Cempaka ditetapkan sebagai Kawasan Cempaka dan menjadi bagian dari Kota Banjarbaru. Terdapat 2 (dua) tambang rakyat intan besar di Kawasan Cempaka yaitu tambang rakyat Pumpung dan Ujung Murung.

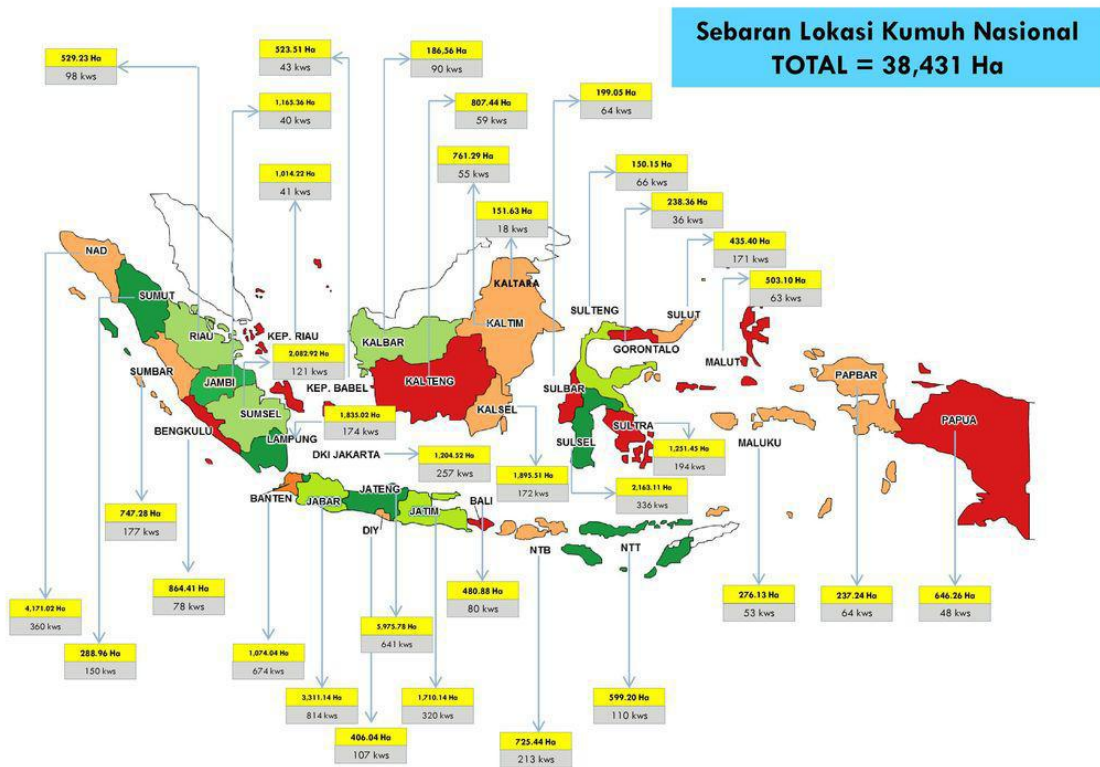
Adanya kegiatan pendulangan intan menjadi muara terbentuknya aktivitas pendukung dan permukiman.



**Gambar 2. Penambangan Intan Cempaka Sekarang**

Permukiman Kawasan Cempaka pada saat ini terdeteksi sebagai kawasan kumuh. Numerik luasan kumuh Kawasan Cempaka adalah 36,07 Ha (seperlima dari luas kumuh Kota Banjarbaru 173,71 Ha). Menurunnya kualitas lingkungan di Kawasan Cempaka sudah terjadi dalam kurun waktu yang cukup lama. Sejak tahun 2014 Kawasan Cempaka telah ditetapkan sebagai salah satu lokasi permukiman kumuh terluas di Kota Banjarbaru dengan luas kumuh, sehingga menjadi tantangan bagi pemerintah Kota Banjarbaru untuk segera mengatasi permasalahan kumuh di kawasan ini, karena penanganan kumuh merupakan amanat undang-undang.

Pencegahan dan peningkatan kualitas permukiman kumuh telah diamanatkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tahun 2014, Kementerian Pekerjaan Umum melalui Ditjen Cipta Karya menyusun *road map* penanganan kumuh serta pemutakhiran data kumuh yang dilaksanakan secara kolaboratif dengan kementerian/lembaga yang terkait serta pemerintah daerah di seluruh Indonesia. Penanganan permukiman kumuh kemudian menjadi target utama RPJMN 2015-2019, melalui gerakan menuju kota bebas kumuh pada tahun 2019.



**Gambar 3. Sebaran Kumuh Kabupaten Kota Di Indonesia**  
 Sumber: Materi Sosialisasi Kementerian PUPR, 2015

Program Kota Tanpa Kumuh (Kotaku) adalah satu dari sejumlah upaya strategis Ditjen Cipta Karya Kementerian PUPR untuk mempercepat penanganan permukiman kumuh di Indonesia dan mendukung “Gerakan 100-0-100”, yaitu 100 persen akses universal air minum, 0 persen permukiman kumuh, dan 100 persen akses sanitasi layak. Melalui Program Kota Tanpa Kumuh skala lingkungan, pemerintah Kota Banjarbaru menghitung luasan kumuh kota Banjarbaru. Pada tahun 2018 luasan kumuh di Kecamatan Cempaka sebesar 89,05 Ha terdiri dari 36,07 Ha di Kelurahan Cempaka, 36,24 Ha di Kelurahan Sungai Tiung dan 16,72 Ha di Kelurahan Bangkal (Tabel 1).

**Tabel 1. Luas Kawasan Kumuh Kota Banjarbaru tahun 2018**

NO	KELURAHAN	LUAS KUMUH 2017 (HA)	LUAS KUMUH 2018 (HA)	PENGURANGAN LUAS KUMUH	KETERANGAN
Kecamatan Landasan Ulin					
1	Landasan Ulin Timur	17,30	17,30	0	Tidak ada
2	Guntung Manggis	20,75	20,75	0	Tidak ada
3	Syamsudin Noor	1,03	1,03	0	Tidak ada
4	Guntung Payung	5,21	2,94	2,27	Ada investasi
Kecamatan Liang Anggang					
5	Landasan Ulin Utara	1,80	1,80	0	Tidak ada
6	Landasan Ulin	8,61	4,10	4,51	Ada investasi
7	Landasan Ulin	19,93	19,93	0	Lahan diakui TNI
8	Landasan Ulin Barat	5,21	5,21	0	Lahan diakui TNI
Kecamatan Cempaka					
8	Cempaka	36,07	36,07	0	Tidak ada
10	Sei Tiung	36,24	36,24	0	Tidak ada
11	Bangkal	16,72	16,72	0	Tidak ada
Kecamatan Banjarbaru Utara					
12	Loktabat Utara	0,62	0,62	0	Tidak ada
13	Mentaos	0,50	0,50	0	Tidak ada
Banjarbaru Selatan					
14	Kemuning	3,15	3,15	0	Tidak ada
15	Loktabat Selatan	1,41	1,41	0	Tidak ada
16	Sei Besar	8	5,94	2,06	Ada investasi
17	Guntung Paikat	2,03	0	2,03	Ada investasi
Total		183,34	173,71	9,63	

(Sumber: RP2KPKP, 2018)

Berdasar data di atas, numerik luasan kumuh di Kawasan Cempaka masih terlalu luas. Untuk itu, Pemerintah Kota Banjarbaru mengambil langkah strategis melalui Penyusunan Masterplan Peningkatan Kualitas Permukiman Kumuh Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru.

Numerik Kumuh sering diidentikkan dengan kondisi ekonomi sebuah masyarakat. Sebagai pendulang intan, masyarakat Cempaka ternyata hanya masuk kategori Sejahtera II (Suprayogie, 2015). Secara ekonomi, menurut Tyas (2015), tambang rakyat intan di Cempaka telah menjadi gantungan hidup sekitar 7000 jiwa. Walaupun menjadi gantungan hidup namun keberadaan tambang tersebut hanya memperkaya kaum marginal, sedangkan para pendulang masih hidup di bawah kesejahteraan.

Mata pencaharian sebagai pendulang intan ternyata berpengaruh terhadap kondisi permukiman. Menurut Savitri (2010), sosial budaya



masyarakat cempaka cenderung ekspansif, karena matapencaharian warganya secara turun temurun adalah pendulang intan. Budaya ekspansif memiliki kecenderungan meng-ekspansi, bukan memelihara seperti pada sosial budaya masyarakat budidaya. Masyarakat dengan budaya ekspansif cenderung memiliki kualitas permukiman yang buruk. Berdasar atas premis-premis di atas, permukiman cempaka dihadapkan pada kualitas lingkungan permukiman yang rendah. Program-program pemerintah yang selama ini masuk ke Kawasan Permukiman ini cenderung tidak berkaitan langsung dengan penanganan kumuh pada bangunan. Kebanyakan proyek pemerintah adalah untuk memecahkan permasalahan banjir dan genangan pada kawasan. Kotaku sebagai lembaga yang menangani aspek kumuh, hanya menyentuh sebagian kawasan melalui program skala lingkungan.

Oleh karena itu, masterplan ini disusun untuk merumuskan formulasi rancangan kawasan seperti apa yang mampu meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan di Kawasan Cempaka. Hal ini penting mengingat tingginya numerik kumuh Kawasan Cempaka, yang saat ini nilainya mencapai seperlima dari luas wilayah Kota Banjarbaru.

## 1.2 PERMASALAHAN

Telah diungkapkan di atas, bahwa permukiman kumuh merupakan masalah yang dihadapi oleh hampir semua kota di Indonesia. Bahkan kota-kota besar di negara berkembang di luar Indonesia juga mengalami permasalahan permukiman yang sama. Akar masalah permukiman kumuh bersifat sangat kompleks, beberapa akar penyebabnya antara lain: karena pembiaran (*negligiance*); karena berkembangnya ruang-ruang marjinal perkotaan; karena lemahnya pengelolaan kota; karena belum adanya pengenalan terhadap kebutuhan (*housing need assessment*) dan karena persediaan rumah (*housing stock evaluation*) secara utuh dan partisipatif; serta belum adanya pengembangan sistem penyediaan perumahan secara utuh (*housing delivery system*) (Rizka, Purwoko, & Rujiman, 2018). Sehingga upaya pengentasan permasalahan permukiman kumuh memerlukan upaya-upaya yang kreatif, salah satunya adalah menemukenali masalah kekumuhan yang terjadi pada sebuah kawasan.

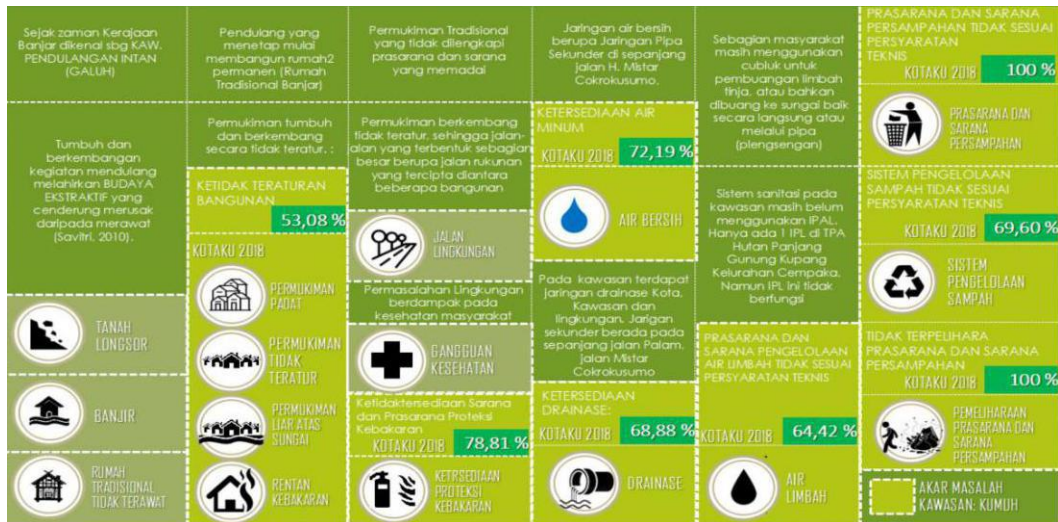
Adapun permasalahan berkenaan dengan kekumuhan yang berhasil dipetakan pada Kawasan Cempaka yaitu:

1. Permasalahan ketidakteraturan bangunan meliputi tingkat kerapatan bangunan yang tinggi sehingga tidak ada jarak kenyamanan dan keamanan antar bangunan. Ketidakteraturan bangunan mencakup 1.647 unit bangunan dan mencakup permasalahan ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis bangunan sebanyak 772 unit bangunan.
2. Permasalahan jalan lingkungan meliputi permasalahan tidak lengkapnya fasilitas jalan seperti penerangan dan drainase yang berdampak kepada rusaknya jalan, permasalahan jalan titian kayu yang tidak dipelihara sehingga rawan akan rapuh, tidak jelasnya hirarki jalan lingkungan, permasalahan jalan gang yang memiliki lebar kecil dengan sebagian masih berkonstruksi kayu (titian), permasalahan gang yang tidak terencana karena berupa jalan rukunan dengan lebar yang tidak dapat diakses untuk mobil utilitas.
3. Permasalahan Drainase meliputi: tidak terkoneksinya drainase pada kawasan, tidak berfungsinya drainase sekunder yang memberi dampak kepada jaringan drainase tersier (sekitar rumah). Jaringan drainase juga mengalami penyumbatan dan adanya sampah sehingga berdampak terjadinya genangan saat musim penghujan.
4. Permasalahan Sanitasi meliputi belum semua rumah memiliki MCK Pribadi dan sebagian orang masih menggunakan MCK umum yang belum standar.
5. Permasalahan persampahan menjadi permasalahan utama di Kawasan Cempaka. Adanya kawasan yang belum terbangun/tergarap di area belakang permukiman, menjadi tempat pembuangan sampah warga. Selain itu, masih ditemukan pola masyarakat yang masih membuang sampah di sekitar rumah, ketiadaan tong sampah pribadi maupun yang disediakan RT menjadi penyebab sampah beredar disekitar rumah.
6. Permasalahan tingkat akses terhadap air bersih yang rendah, karena masyarakat lebih memilih untuk menggunakan sumur bersama daripada membayar PDAM. Keberadaan sumur bersama memunculkan permasalahan pemipaan yang bersifat konvensional cenderung tidak

beraturan. Selain itu, sumbu warga juga belum teruji keamanannya untuk air bersih.

- Permasalahan banjir dan genangan rutin terjadi, karena adanya limpasan air sungai disaat musim hujan dari dataran yang lebih tinggi di Timur Kawasan.

Selain permasalahan kumuh kawasan, di Kawasan Cempaka juga terdapat masalah permukiman lainnya, seperti pada gambar berikut:



**Gambar 4. Permasalahan Permukiman pada Kawasan Cempaka**

Atas dasar premis-premis di atas, maka permasalahan yang dirumuskan dalam perencanaan masterplan ini adalah: **“Bagaimana rencana pembangunan yang mampu menurunkan numerik tujuh aspek kumuh di Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru dalam rangka meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan di Kawasan Permukiman Cempaka?”**.

### 1.3 TUJUAN

Tujuan dibuatnya masterplan ini adalah tersusunnya rencana pembangunan yang sistematis, arahan rancangan yang terstruktur, serta kisi-kisi desain untuk pengembangan Kawasan Cempaka yang lebih baik. Adapun tujuan khusus dalam penyusunan masterplan ini adalah:

- Tercapainya rencana mесо berupa masterplan untuk penanganan kumuh Kawasan Cempaka.

2. Dibuatnya arahan rancangan desain untuk penanganan kumuh beserta skala prioritas pembangunannya.

#### 1.4 MANFAAT

Adapun manfaat dalam penyusunan masterplan Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru ini dikategorikan dalam dua hal, yaitu manfaat terhadap masyarakat dan manfaat terhadap pemangku kepentingan yaitu:

1. Adanya perencanaan ini maka masyarakat khususnya penerima manfaat mendapatkan kejelasan rencana pembangunan di wilayah tempat tinggalnya.
2. Adanya arahan perencanaan memudahkan pihak kelurahan dalam berkoordinasi dengan pemerintah daerah dalam pembangunan kedepannya
3. Pemangku kepentingan khususnya dinas yang terkait, dapat memetakan kegiatan kedepan untuk mengatasi kekumuhan di Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru tanpa adanya tumpang tindih kegiatan.
4. Dengan adanya dokumen masterplan dan kisi-kisi desain maka masyarakat dapat terbantu untuk pembuatan proposal pembangunan secara mandiri tanpa adanya tumpang tindih dengan rencana yang akan dilakukan oleh pemerintah.

#### 1.5 SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam laporan ini sistematika penulisan dibagi dalam 6 (enam) bab utama. Kelima bab ini menjelaskan tentang apa dan bagaimana terkait penanganan kawasan kumuh di Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru. Adapun gambaran penejelasan singkat per bab dalam laporan ini yaitu:

**BAB 1 :** Bab ini menjelaskan tentang latar belakang, permasalahan, tujuan, manfaat, dan sistematika penulisan terkait dengan isu Permukiman Kumuh Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru.

**BAB 2 :** Bab ini menjelaskan tentang tinjauan pustaka dan peraturan yang terkait dengan kekumuhan beserta penanganannya. Dalam bab ini tinjauan pustaka digunakan untuk merumuskan variabel penanganan ditempat lain untuk diadopsi dalam penanganan kawasan rencana.

Selanjutnya untuk peraturan terkait digunakan sebagai koridor kerja perencanaan agar hasil dari rencana ini tidak berbenturan dengan apa yang telah ditetapkan dengan aturan hukumnya.

BAB 3 : Bab ini memaparkan tentang profil kawasan secara umum hingga khusus permasalahan kumuh yang dihadapi Kota Banjarbaru dan permasalahan kumuh yang dihadapi Kawasan Cempaka.

BAB 4 : Bab ini menjelaskan tentang skenario penanganan Kumuh Kawasan Cempaka, penentuan kawasan prioritas hingga tahapan-tahapan penanganan kawasan yang akan ditangani.

BAB 5: Bab ini menjelaskan tentang fakta-fakta Kawasan Cempaka, Isu-isu strategis yang meyertainya serta analisis kawasan cempaka.

BAB 6: BAb iniberisi tentang Analisis Kawasan Cempaka terhadap dokumen-dokumen sektoral, antara lain dokumen RTRW Kota BANjarbaru tahun 2014-20135 dan RDTRK Kecamatan Cempaka 2015-2035 serta dokumen sektoral lainnya.

BAB 7: Berisi konsep penanganan kawasan yang terdiri atas konsep besar perencanaan Kawasan Cempaka Kota Banjarbaru, konsep spasial kawasan, rencana spot kawasan, dan kisi-kisi desain kawasan. Konsep-konsep ini dibuat dalam bentuk rencana agar perencanaan kawasan memiliki dasar-dasar pertimbangan untuk dapat dijelaskan kepada masyarakat luas.

BAB 8 : Bab ini menjelaskan terkait dengan kesimpulan dan saran yang telah dicapai dalam penyusunan laporan perencanaan.

BAB 9 : Bab ini menjelaskan program pembangunan dan ketentuan pengendalian perencanaan dan pembangunan selanjutnya agar sinergis dengan penanganan kawasan Kawasan Cempaka yang dijadikan sebagai prioritas penanganan.