
PENANGANAN KEPADATAN DAN KEKUMUHAN PERMUKIMAN BANTARAN SUNGAI KAHAYAN KECAMATAN PAHANDUT KOTA PALANGKA RAYA

Handling Density and Slum Settlements in the Kahayan Riverbank Area, Pahandut District, Palangka Raya City

Martono*

*Badan Perencanaan
Pembangunan, Riset, dan
Inovasi Daerah Kota Palangka
Raya, Kalimantan Tengah,
Indonesia

*email:
martonohs84@gmail.com

Abstrak

Pertumbuhan penduduk yang tinggi di Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya telah menimbulkan tekanan signifikan terhadap kebutuhan hunian perkotaan. Keterbatasan ketersediaan lahan permukiman yang terjangkau, khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah, mendorong pemanfaatan ruang-ruang informal, termasuk kawasan bantaran Sungai Kahayan. Kawasan sempadan sungai yang seharusnya berfungsi sebagai zona lindung ekologis berkembang menjadi permukiman padat dengan kualitas infrastruktur rendah, sehingga memunculkan kekumuhan, degradasi lingkungan, serta peningkatan risiko banjir dan masalah kesehatan masyarakat. Permasalahan ini bersifat multidimensional karena mencakup aspek demografis, tata ruang, sosial-ekonomi, dan lingkungan. Policy paper ini bertujuan untuk menganalisis faktor penyebab kepadatan dan kekumuhan di bantaran Sungai Kahayan serta merumuskan alternatif kebijakan yang efektif dan berkelanjutan. Metode yang digunakan adalah analisis kebijakan secara deskriptif-kualitatif dengan pendekatan komparatif terhadap beberapa alternatif kebijakan, yaitu penegakan tata ruang dan relokasi, slum upgrading, penyediaan hunian terjangkau, serta penataan terpadu berbasis konsep Waterfront City. Hasil analisis menunjukkan bahwa pendekatan parsial tidak mampu menyelesaikan akar persoalan secara komprehensif. Alternatif kebijakan yang paling relevan adalah penataan terpadu kawasan bantaran sungai berbasis Waterfront City yang mengintegrasikan relokasi selektif, penyediaan hunian vertikal terjangkau, revitalisasi ekologis sempadan sungai, dan pengembangan ekonomi lokal berbasis sungai. Pendekatan ini dinilai mampu menurunkan tingkat kepadatan dan kekumuhan sekaligus meningkatkan kualitas lingkungan serta daya saing kawasan. Kebijakan ini diharapkan dapat mentransformasi kawasan bantaran Sungai Kahayan dari kawasan kumuh menjadi ruang publik produktif dan berkelanjutan, serta mendukung terwujudnya tata ruang Kota Palangka Raya yang tertib dan berdaya saing.

Kata Kunci:

kepadatan penduduk
permukiman kumuh
bantaran sungai
hunian terjangkau
waterfront city
pembangunan ekonomi daerah

Keywords:

Population density
Slum settlements
Riverbank area
Waterfront city
Regional economic development

Abstract

High population growth in Pahandut District, Palangka Raya City, has created significant pressure on urban housing demand. The limited availability of affordable residential land, particularly for low-income communities, has driven the use of informal spaces, including the Kahayan Riverbank area. The river buffer zone, which should function as an ecological protection area, has developed into a densely populated settlement with low-quality infrastructure, resulting in slum conditions, environmental degradation, and increased risks of flooding and public health problem. This issue is multidimensional, encompassing demographic, spatial planning, socio-economic, and environmental aspects. This policy paper aims to analyze the factors contributing to density and slum conditions along the Kahayan Riverbank and to formulate effective and sustainable policy alternatives. The method used is descriptive-qualitative policy analysis with a comparative approach to several policy alternatives, namely spatial planning enforcement and relocation, slum upgrading, the provision of affordable housing, and integrated riverbank management based on the Waterfront City concept. The analysis indicates that partial approaches are insufficient to comprehensively address the root causes of the problem. The most relevant policy alternative is integrated riverbank management based on the Waterfront City concept, which combines selective relocation, the provision of affordable vertical housing, ecological revitalization of the river buffer zone, and river-based local economic development. This approach is considered capable of reducing density and slum conditions while simultaneously improving environmental quality and enhancing the area's competitiveness. This policy is expected to transform the Kahayan Riverbank from a slum area into a productive and sustainable public space, while supporting the realization of an orderly and competitive spatial structure for Palangka Raya City.

PENDAHULUAN

Sungai Kahayan merupakan salah satu sungai utama di Kota Palangka Raya yang memiliki fungsi strategis sebagai sumber kehidupan, transportasi, budaya, dan identitas kota. Namun demikian, kawasan bantaran Sungai Kahayan menghadapi berbagai persoalan seperti permukiman tidak tertata, degradasi lingkungan, pencemaran, kerentanan banjir, serta pemanfaatan ruang yang belum optimal.

Pertumbuhan penduduk perkotaan merupakan fenomena yang tidak terhindarkan dalam proses urbanisasi. Kota Palangka Raya sebagai ibu kota Provinsi Kalimantan Tengah mengalami dinamika pertumbuhan penduduk yang cukup signifikan, khususnya di Kecamatan Pahandut sebagai pusat aktivitas pemerintahan, perdagangan, dan jasa. Konsentrasi kegiatan ekonomi dan pelayanan publik di wilayah ini menyebabkan tingginya daya tarik migrasi dan pertumbuhan alami penduduk.

Namun, peningkatan jumlah penduduk tersebut tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan permukiman yang terjangkau. Harga tanah yang terus meningkat, keterbatasan ruang terbangun, serta belum optimalnya penyediaan perumahan rakyat mendorong masyarakat berpenghasilan rendah mencari alternatif hunian di lokasi yang mudah diakses, meskipun secara tata ruang tidak diperuntukkan sebagai kawasan permukiman.

Salah satu dampak nyata dari kondisi tersebut adalah meningkatnya kepadatan permukiman di bantaran Sungai Kahayan. Kawasan sempadan sungai yang seharusnya berfungsi sebagai zona lindung ekologis berubah menjadi kawasan hunian padat dengan kondisi infrastruktur yang tidak memadai. Permasalahan ini memunculkan kekumuhan, penurunan kualitas lingkungan, peningkatan risiko banjir, serta potensi masalah kesehatan masyarakat.

Fenomena ini menunjukkan bahwa persoalan kepadatan dan kekumuhan bukan sekadar masalah fisik permukiman, melainkan persoalan struktural yang berkaitan dengan kebijakan tata ruang, perumahan, pengendalian pertumbuhan kota, dan tata kelola pemerintahan daerah.

Permasalahan kekumuhan permukiman pada bantaran Sungai Kahayan di Kecamatan Pahandut merupakan konsekuensi dari tingginya kepadatan penduduk, terbatasnya ketersediaan lahan permukiman terjangkau, menyebabkan meningkatnya kepadatan permukiman di bantaran Sungai Kahayan sehingga memunculkan kekumuhan permukiman di kawasan tersebut. Kondisi ini tidak hanya berdampak pada aspek fisik lingkungan, tetapi juga pada aspek sosial, ekonomi, dan tata ruang kota.

Kawasan permukiman kumuh merupakan masalah yang dihadapi oleh hampir semua kota-kota besar di Indonesia bahkan kota-kota besar di negara berkembang lainnya. Kampung Pahandut merupakan kampung kumuh dan memerlukan perhatian penataan, yang berada di tepian sungai Kahayan kota Palangka Raya Pearlyn, M. P. (2017).

Isu permukiman kumuh pada masing-masing wilayah tentunya memiliki perbedaan tergantung karakteristik dan kondisi permukiman, faktor penyebab kekumuhan di wilayah tersebut. Pada kasus penanganan permukiman kumuh di beberapa Kota di Indonesia, dilakukan melalui beberapa tahapan diantaranya yaitu identifikasi permukiman kumuh dengan menggunakan tujuh indikator berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 tentang peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh. Indikator tersebut meliputi kepadatan bangunan, kondisi saluran drainase, jaringan air bersih, jaringan air limbah, persampahan, jaringan jalan dan proteksi kebakaran. Prususani, E. (2025, December).

Isu utama yang berkembang adalah kekumuhan permukiman pada bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut. Permukiman tumbuh secara organik dan tidak terencana, memanfaatkan ruang sempadan sungai yang secara regulatif seharusnya menjadi kawasan lindung. Kondisi ini berdampak pada rendahnya kualitas hunian, keterbatasan akses sanitasi dan air bersih, meningkatnya risiko kebakaran serta banjir, serta degradasi kualitas lingkungan sungai.

Dari Isu kekumuhan permukiman pada bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut dapat diuraikan menjadi beberapa masalah yaitu: Tingginya kepadatan penduduk di wilayah Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya; Sumber: <https://palangkakota.bps.go.id/id>; Menurunnya kualitas lingkungan pada Bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya; dan Rendahnya kualitas infrastruktur dasar seperti jalan lingkungan, drainase, air bersih, persampahan.

Oleh karena itu, diperlukan analisis kebijakan yang komprehensif guna merumuskan alternatif solusi yang efektif, berkeadilan, dan berkelanjutan.

METODOLOGI

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan desain analisis kebijakan publik. Pendekatan kualitatif dipilih karena permasalahan kekumuhan permukiman pada bantaran Sungai Kahayan di Kecamatan Pahandut merupakan fenomena sosial, spasial, dan kebijakan yang kompleks serta memerlukan pemahaman kontekstual yang mendalam.

Desain penelitian mengacu pada model analisis kebijakan rasional-komprehensif menurut William N. Dunn yang menekankan tahapan: Perumusan masalah (problem structuring); Peramalan kebijakan (forecasting); Evaluasi alternatif kebijakan; dan Rekomendasi kebijakan.

Penelitian dilaksanakan di Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya, khususnya kawasan bantaran Sungai

Kahayan yang mengalami peningkatan kepadatan permukiman dan indikasi kekumuhan.

Jenis dan Sumber Data yaitu Data primer meliputi wawancara mendalam (in-depth interview) dengan Aparat Pemerintah dan Tokoh masyarakat bantaran sungai; Observasi lapangan terhadap kondisi fisik permukiman; dan Dokumentasi visual kawasan; dan Data sekunder meliputi Dokumen RTRW Kota Palangka Raya; Data kepadatan penduduk; Laporan kawasan kumuh; Literatur teori perumahan dan kebijakan publik dan Peraturan terkait sempadan sungai. Teknik pengumpulan data yaitu wawancara untuk menggali persepsi, pengalaman, dan pandangan pemangku kepentingan terkait penyebab dan solusi kekumuhan; dan Observasi Partisipatif dengan Mengamati langsung kondisi fisik hunian, akses sanitasi, drainase, dan tata ruang; dan 3. Studi Dokumentasi Mengkaji regulasi, laporan kebijakan, serta data statistik kependudukan.

Teknis analisis data untuk menentukan prioritas masalah utama menggunakan metode USG (Urgency, Seriousness, Growth) yang diturunkan dari isu kebijakan. Metode USG merupakan teknik analisis kuantitatif sederhana yang digunakan dalam proses *agenda setting* untuk menilai tingkat prioritas suatu masalah berdasarkan tingkat kedesakan, tingkat keseriusan dampak, dan potensi perkembangan masalah apabila tidak segera ditangani. Penetapan kriteria penilaian dengan metode USG menggunakan tiga indikator utama, yaitu: Urgency (U): tingkat kebutuhan untuk segera menangani masalah; Seriousness (S): tingkat dampak atau konsekuensi yang ditimbulkan oleh masalah; Growth (G): potensi perkembangan atau eskalasi masalah apabila tidak ditangani.

Pemberian skor melibatkan para ahli yang memahami persoalan terhadap isu kekumuhan permukiman pada bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut. Masing-

masing Indikator dinilai menggunakan skala 1–5 dengan kriteria sebagai berikut:

Tabel I. Skor penilaian kriteria berdasarkan skala 1 – 5

Skor	Kategori
1	Sangat Rendah
2	Rendah
3	Sedang
4	Tinggi
5	Sangat Tinggi

Sumber : diolah peneliti, 2026

Berikut USG (Urgency, Seriousness, Growth) untuk menentukan prioritas masalah utama dari isu kekumuhan permukiman pada bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut sebagai berikut:

Tabel II. Penentuan masalah utama menggunakan Metode USG (Skala 1 – 5)

Masalah	Urgency	Seriousness	Growth	Skor Total
Masalah 1	5	5	5	15
Masalah 2	4	5	4	13
Masalah 3	2	4	4	12

Sumber : diolah peneliti, 2026

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil USG di atas, maka yang menjadi prioritas masalah utama adalah masalah I dengan skor tertinggi (15) yaitu Tingginya kepadatan penduduk di wilayah Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya.

Untuk mengetahui masalah utama yaitu Tingginya kepadatan penduduk di wilayah Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, berikut penyebab dari masalah tersebut :

1. Tingginya kepadatan penduduk di wilayah Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya

Berdasarkan data dari Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya, Kecamatan Pahandut merupakan wilayah dengan tingkat kepadatan penduduk tertinggi di Kota Palangka Raya yaitu pada tahun 2020 dengan kepadatan penduduk 811 jiwa/ km² dan terus meningkat hingga mencapai 850,41 jiwa/km² pada tahun 2024. Kondisi ini menunjukkan terjadinya konsentrasi aktivitas sosial,

ekonomi, dan pemerintahan di satu wilayah inti kota. Tingginya kepadatan tersebut bukan hanya dipengaruhi oleh pertumbuhan penduduk alami, tetapi juga oleh arus urbanisasi dari wilayah sekitar yang tertarik pada peluang kerja, akses pendidikan, serta ketersediaan fasilitas publik yang relatif lebih lengkap.

Pertumbuhan penduduk dan migrasi dari daerah sekitarnya telah menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk yang cukup tinggi di wilayah Kecamatan Pahandut dibandingkan kecamatan yang lainnya di wilayah Kota Palangka Raya. Namun demikian, kepadatan penduduk juga membawa potensi untuk pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi, keragaman budaya yang kaya, inovasi sosial yang beragam. Oleh karena itu, pengelolaan kepadatan penduduk menjadi kunci dalam menjaga keseimbangan antara pertumbuhan yang berkelanjutan dan kualitas hidup yang meningkat bagi penduduk Kota Palangka Raya. Pertumbuhan penduduk kota Palangka Raya tahun 2020 – 2024 menurut kecamatan disajikan pada tabel berikut:

Tabel III. Kepadatan Penduduk Kota Palangka Raya Tahun 2020 – 2024 Menurut Kecamatan

Kecamatan	Kepadatan Penduduk Kota Palangka Raya Menurut Kecamatan (jiwa/km ²)				
	2020	2021	2022	2023	2024
1. Kecamatan Pahandut	811	821,14	835,45	840,12	850,41
2. Kecamatan Sabangau	38	39,10	40,92	40,28	41,25
3. Kecamatan Jekan Raya	398	406,22	416,09	415,61	421,64
4. Kecamatan Bukit Batu	23	23,38	23,63	23,66	23,81
5. Kecamatan Rakumpit	4	3,68	3,77	3,69	3,72
Palangka Raya	103	104,78	104,78	107,18	108,69

Sumber : Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Palangka Raya

Menurut konsep Teori Konsentrasi Perkotaan (Urban Concentration Theory), kepadatan tinggi terjadi karena Pusat kegiatan ekonomi terkonsentrasi; Aksesibilitas tinggi terhadap fasilitas publik; dan Kedekatan dengan pusat perdagangan dan jasa. Fenomena kepadatan penduduk di bantaran sungai Kahayan Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya, dapat dianalisis melalui lensa Teori Konsentrasi Perkotaan (Urban

Concentration Theory). Teori ini menekankan bahwa kepadatan tinggi merupakan konsekuensi logis dari konsentrasi kegiatan ekonomi, aksesibilitas tinggi, dan kedekatan dengan pusat perdagangan serta jasa (Dunn, 2012).

Kecamatan Pahandut merupakan pusat pemerintahan dan ekonomi kota. Banyak fasilitas publik, seperti kantor pemerintahan, pusat pendidikan, dan layanan kesehatan, terkonsentrasi di wilayah ini. Kondisi ini menciptakan daya tarik (pull factor) bagi masyarakat, khususnya bagi penduduk yang mencari akses mudah terhadap pekerjaan, layanan publik, dan peluang ekonomi.

Selain itu, Pahandut juga merupakan simpul utama perdagangan dan jasa. Aktivitas pasar, pusat perbelanjaan, dan jasa transportasi mendorong masyarakat untuk tinggal sedekat mungkin dengan titik-titik kegiatan tersebut guna meminimalkan waktu dan biaya mobilitas. Pola ini sesuai dengan prinsip teori lokasi yang menyatakan bahwa penduduk cenderung memilih lokasi hunian yang menyeimbangkan biaya transportasi dan akses terhadap fasilitas ekonomi dan sosial.

Berkembangnya suatu kota lebih banyak dipengaruhi oleh fungsi yang diemban oleh kota itu sendiri, sebagai simpul jasa dan distribusi sehingga harus didukung dengan kegiatan perkotaan berupa Pusat kegiatan perkantoran dan pelayanan jasa; pusat kegiatan perdagangan dan transportasi; pusat Kegiatan pelayanan sosial ekonomi; dan penunjang pemukiman Bustamal, Aulia Rizki (2016).

Namun, kepadatan yang tidak diimbangi dengan penyediaan infrastruktur dan hunian yang layak akan menimbulkan tekanan spasial (spatial pressure). Dalam perspektif kebijakan publik menurut William N. Dunn, kondisi ini merupakan problem definition stage, di mana kepadatan menjadi akar masalah yang memicu persoalan turunan, termasuk keterbatasan lahan dan munculnya permukiman kumuh.

Dampak yang paling krusial dari tingginya kepadatan penduduk adalah terhadap lingkungan hidup. Lingkungan merupakan sumber daya utama yang menyediakan berbagai kebutuhan dasar manusia, seperti pangan, tempat tinggal, air bersih, dan udara bersih. Ketergantungan yang tinggi terhadap lingkungan, jika tidak disertai pengelolaan yang berkelanjutan, akan mengakibatkan degradasi lingkungan, pencemaran, serta berkurangnya daya dukung ekosistem. Mujoono, F., & Aini, G. A. (2025).

Perkembangan kota dan meningkatnya jumlah penduduk menyebabkan permukiman baru berkembang hingga di sepanjang sungai. Hal demikian menyebabkan sungai kehilangan fungsinya serta kualitas lingkungannya menurun. Banyaknya pemukiman yang dibangun di sepanjang sungai menyebabkan sungai beralih fungsi dan sempit. Milka, M. (2020)

Dari perspektif tata ruang, kepadatan yang tinggi ini memunculkan tantangan tersendiri. Lahan permukiman yang terbatas mengakibatkan intensifikasi penggunaan ruang, termasuk munculnya permukiman padat dan kawasan kumuh di bantaran sungai Kahayan. Hal ini sejalan dengan prediksi (Urban Concentration Theory), bahwa konsentrasi aktivitas ekonomi tanpa penyediaan lahan dan infrastruktur yang memadai akan menimbulkan tekanan spasial yang signifikan.

Dengan demikian, kepadatan tinggi di Pahandut bukan sekadar akibat pertumbuhan jumlah penduduk, tetapi merupakan konsekuensi dari aglomerasi ekonomi, aksesibilitas optimal, dan kedekatan dengan pusat perdagangan dan jasa. Analisis ini menekankan perlunya pendekatan kebijakan terpadu agar konsentrasi perkotaan dapat dikelola secara berkelanjutan.

Secara teoritis, terdapat beberapa determinan utama yang menyebabkan terjadinya konsentrasi penduduk dan meningkatnya kepadatan wilayah perkotaan:

- a. **Efek Aglomerasi (Agglomeration Economies)**
Konsentrasi kegiatan ekonomi menciptakan efisiensi kolektif berupa penurunan biaya produksi dan distribusi. Kedekatan geografis antar pelaku ekonomi memungkinkan terbentuknya jaringan pasar tenaga kerja dan pasar input yang lebih dinamis.
- b. **Daya Tarik Kesempatan Kerja dan Urbanisasi**
Kota berfungsi sebagai pusat pertumbuhan ekonomi yang menawarkan peluang kerja lebih luas dibandingkan wilayah perdesaan. Fenomena urbanisasi ini mempercepat peningkatan jumlah penduduk di kawasan inti kota.
- c. **Konsentrasi Infrastruktur dan Pelayanan Publik**
Pusat pemerintahan, fasilitas pendidikan, kesehatan, dan transportasi umumnya terletak di wilayah inti perkotaan. Pemusatan pelayanan tersebut memperkuat daya tarik wilayah dan mendorong masyarakat untuk tinggal di sekitarnya.
- d. **Ketimpangan Pembangunan Antarwilayah**
Ketidakseimbangan distribusi investasi dan pembangunan menyebabkan terjadinya arus migrasi menuju wilayah yang lebih berkembang. Dalam konteks ini, konsentrasi perkotaan merupakan refleksi dari polarisasi pembangunan.

2. Terbatasnya ketersediaan lahan permukiman yang terjangkau

Peningkatan jumlah penduduk tidak diimbangi dengan ketersediaan lahan permukiman yang terjangkau. Secara spasial, lahan di pusat kota memiliki keterbatasan fisik dan fungsi, karena sebagian telah dimanfaatkan untuk kegiatan perdagangan, jasa, perkantoran, dan fasilitas umum. Selain itu, terdapat kawasan lindung seperti sempadan sungai yang secara normatif tidak diperuntukkan sebagai kawasan permukiman. Keterbatasan ini mendorong kenaikan harga tanah dan hunian, sehingga masyarakat berpenghasilan rendah

(MBR) mengalami kesulitan mengakses perumahan formal. Secara ekonomi perkotaan, kenaikan permintaan hunian di pusat kota menyebabkan harga tanah meningkat. Hal ini sejalan dengan Teori Bid Rent (Alonso) yang menyatakan bahwa nilai lahan semakin tinggi di lokasi strategis.

Keterbatasan lahan terjangkau di Pahandut menyebabkan kelompok berpenghasilan rendah tidak mampu membeli atau menyewa hunian formal; mengakses lahan marginal atau ilegal; dan memanfaatkan bantaran sungai sebagai ruang tinggal alternatif.

Dalam kerangka regulasi nasional: Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menegaskan hak masyarakat atas hunian layak; dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur bahwa kawasan sempadan sungai merupakan kawasan lindung dan tidak diperuntukkan bagi permukiman. Ketidaksesuaian antara regulasi dan realitas di lapangan menunjukkan adanya implementation gap dalam kebijakan tata ruang dan perumahan. Pemanfaatan lahan sangat erat kaitannya dengan konsep Penataan Ruang. Menurut UU No 26 Tahun 2007 Penataan Ruang diklasifikasikan berdasarkan sistem, Fungsi Utama Kawasan, Wilayah Administratif, Kegiatan Kawasan, dan Nilai Strategis kawasan. Nurhasanah, N., & Abillah, I. M. (2015)

Terbatasnya ketersediaan lahan permukiman yang terjangkau di kawasan perkotaan khususnya pada bantaran sungai Kecamatan Pahandut, dapat dianalisis melalui konsep housing mismatch, yaitu ketidaksesuaian antara kebutuhan hunian masyarakat dan ketersediaan rumah layak. Fenomena ini tidak hanya terkait dengan kuantitas hunian, tetapi juga kualitas, harga, lokasi, dan aksesibilitas terhadap fasilitas publik. Masyarakat berpenghasilan rendah hingga menengah sering menghadapi kesulitan memperoleh hunian yang sesuai

karena harga lahan tinggi, keterbatasan lokasi strategis, dan kurangnya variasi tipe rumah.

3. Meningkatnya Kepadatan Permukiman pada Bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya

Permukiman di bantaran Sungai Kahayan merupakan cikal bakal Kota Palangka Raya. Namun, Permukiman di sepanjang Sungai Kahayan menghadapi dilema dalam perkembangannya karena tumbuh secara organik dan tidak terkendali. Tingginya intensitas pemanfaatan bantaran sungai menimbulkan berbagai persoalan terkait kualitas lingkungan di permukiman tersebut. Putri, G. A., Adrianto, D. W., & Wijaya, I. N. S. (2025). Menjamurnya kawasan (perumahan dan permukiman) kumuh di kota-kota di Indonesia pada umumnya diakibatkan oleh laju urbanisasi yang tinggi dimana kehidupan perkotaan menjadi magnet yang cukup kuat bagi masyarakat yang kurang beruntung karena sempitnya lapangan kerja didaerahnya. Umar, M. F. (2022).

Kepadatan permukiman di bantaran sungai memperlihatkan hubungan sebab-akibat yang jelas. Tingginya kepadatan penduduk di Kecamatan Pahandut meningkatkan tekanan terhadap kebutuhan hunian. Ketika penyediaan lahan terjangkau tidak tersedia secara memadai, maka terjadi pemanfaatan ruang yang tidak sesuai dengan rencana tata ruang. Akibatnya, kawasan sempadan sungai yang seharusnya berfungsi sebagai ruang lindung dan pengendali banjir berubah menjadi kawasan permukiman padat. Kondisi ini memicu munculnya karakteristik kawasan kumuh, seperti kualitas bangunan rendah, sanitasi tidak memadai, drainase buruk, serta keterbatasan akses air bersih.

Pemukiman di pinggiran Sungai Kahayan terdiri dari dua kelompok, yaitu yang tinggal di rumah terapung (lanting) dan rumah panggung di daratan. Mayoritas penduduk menggantungkan hidupnya pada sungai, baik sebagai sumber mata pencaharian, jalur transportasi, maupun

interaksi sosial dan budaya. Hal ini berpengaruh pada perkembangan pembangunan daerah pinggiran sungai. Astoeti, D. D., Gumiri, S., Neneng, L., & Ardianoor, A. (2021).

Pemukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena tidak memenuhi persyaratan untuk hunian baik secara teknis maupun non teknis. Suatu permukiman kumuh dapat dikatakan sebagai pengejawantahan dari kemiskinan, karena pada umumnya di permukiman kumuhlah masyarakat miskin tinggal dan banyak kita jumpai di Kawasan perkotaan. Kemiskinan merupakan salah satu penyebab timbulnya permukiman kumuh di kawasan perkotaan. Pada dasarnya kemiskinan dapat ditanggulangi dengan adanya Pencegahan Peningkatan Permukiman Kumuh 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 infrastruktur dasar (jalan lingkungan, drainase, air bersih, air limbah / sanitasi, persampahan, prasarana dan sarana kebakaran, serta ruang terbuka hijau) penyediaan serta usaha perbaikan perumahan dan lingkungan permukiman pada umumnya. Andiyan, A., Izzati, H., Cardiah, T., Adriadi, A., & Ariostar, A. (2021).

Kekumuhan bantaran Sungai Kahayan berdampak pada menurunnya kualitas air sungai akibat pembuangan limbah domestik langsung ke badan air. Selain itu, berkurangnya ruang terbuka dan vegetasi penyangga memperbesar risiko banjir dan erosi tebing sungai. Secara sosial, kepadatan tinggi dalam ruang terbatas meningkatkan kerentanan terhadap penyakit berbasis lingkungan, konflik sosial, serta ketidakamanan hunian. Kekumuhan di bantaran Sungai Kahayan bukanlah fenomena yang berdiri sendiri, melainkan manifestasi spasial dari ketidakseimbangan antara pertumbuhan

penduduk, keterbatasan lahan permukiman terjangkau, dan lemahnya pengendalian pemanfaatan ruang.

Namun, secara ekologis dan hukum tata ruang, sempadan sungai adalah kawasan lindung yang memiliki fungsi pengendalian banjir; perlindungan kualitas air; dan ruang terbuka hijau. Kepadatan tinggi di bantaran sungai menyebabkan penurunan kualitas lingkungan; sanitasi buruk; peningkatan risiko banjir; dan degradasi ekosistem sungai. Kondisi ini memenuhi indikator permukiman kumuh sebagaimana diatur dalam UU 1/2011.

Melihat pada berbagai uraian tersebut di atas maka dapat diinventarisir bahwa persoalan utama dilanggarnya tata ruang di Indonesia adalah karena penegakan hukumnya yang masih lemah (Sodikin, 2007) dalam NOOR, Rico Septian (2019).

Permukiman di bantaran Sungai Kahayan berkembang karena kedekatan dengan pusat ekonomi; akses transportasi sungai; biaya hunian rendah; dan minimnya pengawasan tata ruang. Dalam perspektif teori Informal Settlement (UN-Habitat), kawasan bantaran sungai sering menjadi ruang adaptif bagi kelompok miskin kota akibat kegagalan sistem perumahan formal.

Fenomena meningkatnya kepadatan permukiman di bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya merupakan cerminan nyata dari dinamika permukiman informal (informal settlement) sebagaimana dikemukakan oleh UN-Habitat. Teori informal settlement menekankan bahwa permukiman informal terbentuk sebagai akibat dari kombinasi faktor sosial, ekonomi, dan kebijakan perencanaan yang belum memadai, sehingga masyarakat yang tidak mampu mengakses hunian formal cenderung menempati lahan yang rentan dan belum tersertifikasi secara legal (UN-Habitat, 2020).

Tepian sungai sangat akomodatif bagi manusia untuk bermukim dan melakukan usaha-usaha bagi kehidupannya. Tingginya intensitas pemanfaatan

kawasan tepi sungai menimbulkan permasalahan-permasalahan yang sangat pelik. Kondisi ini memicu adanya kawasan permukiman salah satu tepi sungai di Kelurahan Pelita di perkotaan dalam dimensi ruang dan waktu menjadi kawasan yang padat, kumuh dan liar disertai dengan kondisi rumah tidak layak huni. Tidak hanya itu saja, kondisi sungai menjadi kotor dan menyebabkan lingkungan sekitar terkena luapan air sungai saat hujan. Sari, N. R., & Khadiyanto, P. (2014)

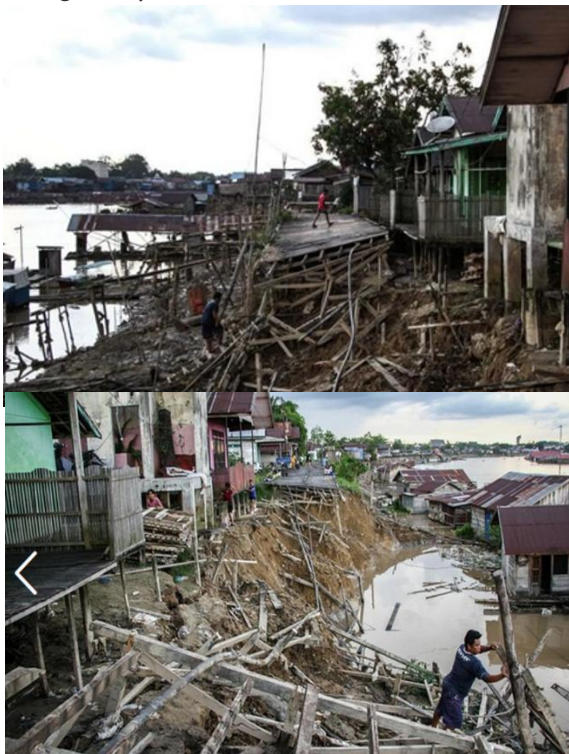
Kepadatan di bantaran Sungai Kahayan dipicu oleh keterbatasan ketersediaan lahan permukiman yang terjangkau serta aksesibilitas yang relatif tinggi terhadap pusat ekonomi dan fasilitas publik di Kecamatan Pahandut. Pendekatan UN-Habitat menyoroti karakteristik informal settlement yang meliputi:

- a. Legalitas yang tidak pasti: Banyak hunian di bantaran sungai ini berdiri tanpa status hukum yang jelas, sehingga pengembangan infrastruktur dan layanan publik menjadi terbatas.
- b. Kepadatan tinggi dan tata ruang padat: Permukiman tumbuh secara organik dan padat akibat keterbatasan lahan, mengakibatkan kualitas lingkungan permukiman menurun.
- c. Akses terbatas terhadap layanan dasar: Air bersih, sanitasi, dan pengelolaan limbah belum memadai, sesuai pola *informal settlement* yang umum ditemui di kota-kota berkembang.
- d. Kerentanan terhadap risiko lingkungan: Lokasi di bantaran sungai membuat permukiman ini rentan terhadap banjir dan erosi, memperlihatkan hubungan erat antara faktor geografis dan sosial ekonomi dalam pembentukan permukiman informal.

Dampak permukiman kumuh juga akan menyebabkan penilaian buruk dari penyelenggara pemerintahan yang seharusnya dapat melakukan penanganan, permukiman kumuh dipengaruhi oleh tingkatan sosial, budaya masyarakat, tingkat pendapatan masyarakat yang bermukim di lingkungan kawasan tersebut. Secara

ekonomi, masyarakat yang tinggal di permukiman kumuh pada umumnya termasuk golongan masyarakat miskin yang berpenghasilan rendah sehingga memaksa mereka untuk menempati lokasi-lokasi ilegal dan membangun hunian seadanya Arief, A. S., Redin, H., & Amelia, V. (2021).

Menurunnya kualitas lingkungan permukiman dimana secara fungsional kualitas pelayanan kondisi fisik bangunan dan lingkungan hunian masyarakat yang dikarenakan rendahnya tingkat pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak, menjadikan masyarakat bantaran/tepian memprioritaskan lokasi hunian yang terjangkau dengan tempat kerja dan sebagian besar perumahan dan permukiman yang belum memenuhi standar pelayanan yang memadai. Kondisi sosial-ekonomi masyarakat bantaran/tepian di wilayah studi menunjukkan bahwa untuk preferensi/alasan bermukim “dekat dengan tempat kerja” pada aspek mata pencaharian dengan presentase dominan yaitu sebesar 32,5%. Pada aspek kondisi fisik, persentase tertinggi 47,26 % dengan 813 hunian berada pada kemiringan lereng 0-8% yaitu klasifikasi rendah.



Gambar I. Kondisi Kawasan Bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut

4. Opsi Kebijakan Alternatif

Hasil analisis menunjukkan bahwa kekumuhan permukiman bantaran Sungai Kahayan di Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya bukan merupakan persoalan tunggal, melainkan masalah struktural yang dipengaruhi oleh tekanan demografis, keterbatasan lahan terjangkau, serta lemahnya pengendalian tata ruang. Oleh karena itu, implikasi analisis ini mengarah pada perubahan paradigma kebijakan dari pendekatan sektoral menjadi pendekatan sistemik dan integratif.

Berikut beberapa alternatif kebijakan menurut Dunn yang dapat digunakan untuk menganalisis isu ini adalah:

- a. Alternatif 1 : Penegakan Tata Ruang dan Relokasi Penertiban bangunan di sempadan sungai serta relokasi masyarakat pada zona berisiko tinggi.
- b. Alternatif 2 : Slum Upgrading (Peningkatan Infrastruktur) Perbaikan infrastruktur dasar seperti sanitasi, drainase, jalan lingkungan, dan rehabilitasi rumah.
- c. Alternatif 3 : Penyediaan Hunian Terjangkau (Rusun/Lahan Baru) Pembangunan rumah susun atau pengembangan kawasan permukiman baru sebagai solusi struktural kepadatan.
- d. Alternatif 4 : Konsep Waterfront City Penataan kawasan bantaran sungai sebagai ruang publik produktif dan berdaya tarik ekonomi.

5. Analisis Evaluasi berdasarkan kriteria Dunn

Alternatif kebijakan tersebut dapat dianalisis menggunakan kriteria evaluasi menurut Dunn, 2015:

- a. Efektivitas
- b. Efisiensi
- c. Keadilan
- d. Responsivitas
- e. Keberlanjutan

Melalui matriks evaluasi dapat ditentukan alternatif paling optimal untuk penataan bantaran Sungai Kahayan.

6. Evaluasi Kebijakan

Berdasarkan hasil pembahasan, Alternatif kebijakan dapat dianalisis menggunakan 5 (lima) kriteria evaluasi yaitu efektivitas, efisiensi, keadilan, responsivitas dan keberlanjutan. Untuk menghitung skor dari bobot kriteria efektivitas, efisiensi, keadilan, responsivitas dan keberlanjutan menggunakan metode William N. Dunn sehingga akan terpilih satu kebijakan yang direkomendasikan untuk menyelesaikan masalah.

Tabel V. Kriteria Evaluasi (Berdasarkan Dunn) Total Bobot = 100%

Kriteria	Bobot	Penjelasan
Efektivitas	30%	Kemampuan mengurangi kekumuhan dan fungsi sungai dan memulihkan
Efisiensi	20%	Kesesuaian biaya dengan manfaat
Keadilan (Equity)	20%	Perlindungan hak dan kesejahteraan masyarakat terdampak
Responsivitas	15%	Tingkat penerimaan masyarakat
Keberlanjutan	5%	Dampak jangka panjang sosial dan ekologis

Sumber : diolah peneliti, 2026

Alternatif kebijakan yang digunakan dalam menganalisis untuk menghasilkan beberapa pilihan yang menjadi solusi terhadap penanganan kekumuhan permukiman bantaran Sungai Kahayan di Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya adalah : A 1 = Penegakan Tata Ruang dan Relokasi; A 2 = Slum Upgrading (Peningkatan Infrastruktur); A 3 = Penyediaan Hunian Terjangkau (Rusun/Lahan Baru) A 4 = Konsep Waterfront City.

Tabel IV. Penilaian Alternatif Kebijakan menurut Dunn menggunakan Skoring (Skala 1 – 5)

Alternatif	Efektifitas (30%)	Efisiensi (20%)	Keadilan (20%)	Responsivitas (15%)	Keberlanjutan (15%)	Skor Total
A1 Relokasi	5	3	3	4	5	4,05
A2 Upgrading	3	4	4	4	4	3,70
A3 Hunian Baru	4	3	4	3	4	3,65
A4 Waterfront	5	4	4	4	5	4,45

Sumber : diolah peneliti, 2026

7. Analisis dan Pembahasan Alternatif Kebijakan Berdasarkan Skoring Dunn

Permasalahan tingginya kepadatan penduduk di Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya yang dipicu oleh keterbatasan lahan permukiman terjangkau telah mendorong ekspansi hunian ke bantaran Sungai Kahayan. Kondisi ini menimbulkan kepadatan spasial, degradasi kualitas lingkungan, dan munculnya kawasan kumuh. Berdasarkan pendekatan evaluasi kebijakan menurut William N. Dunn (kriteria efektivitas, efisiensi, keadilan, responsivitas, dan keberlanjutan), dilakukan penilaian terhadap empat alternatif kebijakan.

Hasil skoring menunjukkan: A1 Penegakan Tata Ruang & Relokasi = 4,05; A2 Slum Upgrading = 3,70; A3 Penyediaan Hunian Terjangkau = 3,65; dan A4 Konsep Waterfront City = 4,45 (skor tertinggi). Dengan demikian, alternatif A4 (Konsep Waterfront City) menjadi pilihan kebijakan paling unggul berdasarkan analisis multi-kriteria.

Berdasarkan analisis multi-kriteria Dunn, keunggulan A4 terletak pada pendekatan integratif dan transformasionalnya. Jika A1 bersifat penertiban, A2 bersifat perbaikan parsial, dan A3 berfokus pada penyediaan hunian baru, maka A4 menggabungkan dimensi: Penataan tata ruang; Pengendalian kepadatan; Revitalisasi lingkungan; Pengembangan ekonomi kawasan; Penguatan identitas kota.

Dengan demikian, Waterfront City bukan sekadar solusi permukiman, tetapi strategi pembangunan kawasan terpadu (integrated urban redevelopment). Dalam perspektif kebijakan publik, alternatif ini juga memenuhi prinsip *sustainability*, karena mengintegrasikan aspek sosial, ekonomi, dan lingkungan secara simultan. Hal ini menjadikan A4 memiliki skor tertinggi secara agregat dalam analisis skoring penanganan kekumuhan pada bantaran sungai kahayan.

8. Analisis Kriteria Evaluasi Dunn terhadap Alternatif A4 (Waterfront City)

a. Efektivitas (Skor 5 | Bobot 30%)

Dalam perspektif Dunn, efektivitas mengukur sejauh mana kebijakan mampu mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Alternatif Waterfront City memperoleh skor maksimal karena : Mampu menata ulang kawasan bantaran Sungai Kahayan secara menyeluruh; Mengurangi kepadatan melalui penataan ruang berbasis zonasi dan fungsi kawasan; Mengintegrasikan aspek ekologis, sosial, dan ekonomi dalam satu kerangka pembangunan. Berbeda dengan upgrading yang hanya memperbaiki kondisi eksisting, Waterfront City bersifat transformasional, sehingga lebih efektif dalam mengatasi akar masalah kepadatan dan kekumuhan.

b. Efisiensi (Skor 4 | Bobot 20%)

Dibandingkan relokasi penuh yang membutuhkan biaya pembebasan lahan dan pembangunan infrastruktur baru, pendekatan Waterfront City memungkinkan optimalisasi lahan eksisting melalui: Penataan vertikal atau hunian campuran (mixed-use); Revitalisasi kawasan dengan skema kemitraan pemerintah-swasta; Pemanfaatan potensi ekonomi tepian sungai. Efisiensi muncul karena intervensi tidak sepenuhnya membangun kawasan baru, tetapi menata ulang dan meningkatkan nilai kawasan yang sudah ada.

c. Keadilan (Skor 4 | Bobot 20%)

Keadilan menurut Dunn berkaitan dengan distribusi manfaat dan beban kebijakan. Konsep Waterfront City memungkinkan: Relokasi yang terencana dan manusiawi; Penyediaan hunian vertikal atau terjangkau bagi masyarakat terdampak; Akses ruang publik yang lebih inklusif. Pendekatan ini lebih adil dibanding relokasi murni (A1) yang berpotensi menimbulkan resistensi sosial apabila tidak dibarengi penyediaan alternatif hunian yang layak.

d. Responsivitas (Skor 4 – Bobot 15%)

Kebijakan ini dinilai responsif karena secara langsung menjawab kebutuhan: Penataan kawasan kumuh;

Peningkatan kualitas lingkungan sungai; Penyediaan ruang publik; Penguatan ekonomi lokal. Konsep ini juga selaras dengan visi pengembangan kota berbasis sungai yang menjadi identitas Kota Palangka Raya.

e. Keberlanjutan (Skor 5 – Bobot 15%)

Skor tertinggi terdapat pada aspek keberlanjutan. Waterfront City mendukung: Pelestarian ekosistem Sungai Kahayan; Pengurangan pencemaran; Penataan drainase dan pengendalian banjir; Pengembangan ekonomi kawasan berbasis pariwisata dan jasa. Dalam jangka panjang, pendekatan ini mampu mengubah kawasan kumuh menjadi kawasan produktif dan berdaya saing.

9. Implikasi terhadap Permasalahan Kepadatan dan Kekumuhan

Jika dikaitkan dengan akar persoalan keterbatasan lahan permukiman terjangkau dan tingginya kepadatan di Kecamatan Pahandut maka: A2 (Upgrading) hanya memperbaiki kualitas fisik tanpa mengurangi tekanan kepadatan; A3 (Hunian Terjangkau) membantu suplai perumahan tetapi belum menyentuh penataan kawasan bantaran secara menyeluruh; A1 (Relokasi & Penegakan Tata Ruang) efektif, namun berisiko sosial dan kurang memberikan nilai tambah kawasan; A4 (Waterfront City) mengintegrasikan Penataan ruang, Relokasi selektif, Penyediaan hunian vertikal, Revitalisasi kawasan sungai, Penguatan ekonomi lokal. Dengan skor total 4,45, alternatif ini secara komprehensif memenuhi kelima kriteria evaluasi Dunn dan menunjukkan keseimbangan antara dimensi teknis, sosial, ekonomi, dan lingkungan.

10. Analisis Keunggulan Alternatif Waterfront City (Skor 4,45)

a. Efektivitas dalam Mengurangi Kepadatan dan Kekumuhan

Konsep Waterfront City memperoleh skor maksimal pada aspek efektivitas karena mampu menjawab akar permasalahan secara komprehensif. Kebijakan ini tidak hanya melakukan relokasi atau perbaikan infrastruktur, tetapi menata ulang struktur ruang kawasan bantaran

sungai melalui: Pengendalian sempadan sungai; Penataan zonasi berbasis fungsi ekologis; Integrasi ruang publik dan kawasan hunian terencana. Dengan pendekatan ini, kepadatan tidak sekadar dipindahkan, melainkan direstrukturisasi dalam kerangka pembangunan kota yang lebih tertata.

b. Efisiensi dalam Perspektif Biaya-Manfaat Jangka Panjang

Meskipun memerlukan investasi awal yang relatif besar, Waterfront City memberikan multiplier effect berupa: Peningkatan nilai ekonomi kawasan; Pengembangan potensi wisata sungai; Peningkatan kualitas lingkungan yang menurunkan biaya sosial akibat banjir dan penyakit. Dalam kerangka cost-benefit analysis, manfaat jangka panjang yang dihasilkan lebih besar dibandingkan alternatif parsial seperti upgrading.

c. Keadilan Sosial dan Distribusi Manfaat

Aspek keadilan tercermin dari integrasi antara relokasi selektif dan penyediaan hunian layak. Berbeda dengan relokasi murni yang berpotensi menimbulkan resistensi, pendekatan Waterfront City memungkinkan: Penyediaan hunian vertikal bagi masyarakat terdampak; Pemberian akses ruang publik yang setara; Peningkatan kualitas hidup kelompok rentan. Dengan demikian, distribusi manfaat kebijakan menjadi lebih merata.

d. Responsivitas terhadap Aspirasi dan Kebutuhan Kota

Kebijakan ini responsif terhadap: Kebutuhan pengendalian kepadatan; Tuntutan lingkungan yang lebih sehat; Agenda pembangunan kota berbasis sungai. Konsep Waterfront City sejalan dengan arah pembangunan kota modern yang menempatkan sungai sebagai orientasi utama pengembangan kawasan, bukan sebagai ruang belakang (backyard).

e. Keberlanjutan Ekologis dan Tata Ruang

Skor maksimal pada aspek keberlanjutan menunjukkan bahwa alternatif ini paling mampu menjaga keseimbangan ekologis. Penataan kawasan bantaran sungai: Mengembalikan fungsi lindung sempadan; Mengurangi pencemaran; Mendukung pembangunan

berkelanjutan. Dalam konteks jangka panjang, pendekatan ini meminimalkan risiko degradasi lingkungan yang dapat memperparah kepadatan dan kekumuhan di masa mendatang.

11. Implikasi Teoretis dan Praktis

Secara teoretis, hasil analisis ini menguatkan pandangan Dunn bahwa kebijakan terbaik adalah alternatif yang memiliki performa agregatif tertinggi terhadap seluruh kriteria evaluatif. Alternatif Waterfront City menunjukkan keseimbangan optimal antara dimensi teknis, sosial, ekonomi, dan lingkungan.

Secara praktis, kebijakan ini memberikan arah transformasi kawasan bantaran Sungai Kahayan dari kawasan kumuh menjadi kawasan produktif, tertata, dan berkelanjutan. Dengan demikian, solusi terhadap kepadatan permukiman tidak bersifat parsial, melainkan sistemik.

12. Sintesis Pembahasan

Berdasarkan analisis skoring dan pembahasan kualitatif, dapat disimpulkan bahwa: Tingginya kepadatan penduduk di Kecamatan Pahandut merupakan faktor struktural yang mendorong ekspansi permukiman ke bantaran sungai; Keterbatasan lahan permukiman terjangkau menjadi pemicu utama terbentuknya kawasan kumuh; Dari empat alternatif kebijakan yang dianalisis, Konsep Waterfront City merupakan alternatif paling unggul dengan skor 4,45.

Kebijakan ini paling komprehensif dalam mengatasi kepadatan, kekumuhan, serta menjaga keberlanjutan ekologis kawasan Sungai Kahayan. Dengan demikian, Waterfront City layak direkomendasikan sebagai alternatif kebijakan dalam penataan kawasan bantaran Sungai Kahayan di Kecamatan Pahandut Kota Palangka Raya.

13. Rekomendasi Kebijakan

Berdasarkan hasil analisis pada Bab III menggunakan kriteria evaluasi kebijakan William N. Dunn, alternatif Konsep Waterfront City (A4) merupakan pilihan kebijakan paling komprehensif dalam menangani

permasalahan kepadatan penduduk dan kekumuhan permukiman di bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut, Kota Palangka Raya. Rekomendasi Kebijakan yang diajukan adalah :

a. Penetapan Kawasan Prioritas Penataan Waterfront Pemerintah Kota Palangka Raya perlu menetapkan bantaran Sungai Kahayan sebagai Kawasan Strategis Penataan Terpadu, dengan fokus pada: Penataan ulang zonasi sempadan sungai; Reorganisasi kepadatan permukiman; Penyediaan ruang terbuka hijau dan ruang publik; Revitalisasi infrastruktur dasar. Penetapan ini harus terintegrasi dengan RTRW dan RDTR agar memiliki dasar hukum yang kuat.

b. Integrasi Hunian Terjangkau dalam Konsep Waterfront
Untuk menjamin aspek keadilan (equity), pengembangan Waterfront City harus mengandung komponen: Hunian vertikal terjangkau (rusunawa/rusun milik); Skema subsidi silang; Skema sewa-beli untuk masyarakat terdampak. Pendekatan ini mencegah gentrifikasi dan memastikan masyarakat eksisting tetap memperoleh hak bermukim.

c. Revitalisasi Sempadan Sungai sebagai Ruang Publik Produktif
Revitalisasi sempadan sungai merupakan strategi penataan kawasan bantaran yang tidak hanya berorientasi pada fungsi ekologis, tetapi juga pada penguatan fungsi sosial dan ekonomi secara berkelanjutan. Dalam konteks perkotaan, pendekatan ini berkembang melalui konsep *waterfront development* atau *waterfront city*, yaitu penataan kawasan tepi sungai sebagai ruang publik yang aman, produktif, dan berdaya saing.

Revitalisasi dilakukan dengan: Pengembangan jalur pedestrian dan ruang terbuka hijau di tepi sungai; Penyediaan ruang interaksi sosial masyarakat; Pengembangan kawasan ekonomi kreatif berbasis sungai (UMKM, wisata air, kuliner lokal); Penanaman vegetasi penahan erosi dan konservasi tebing sungai. Langkah ini akan memperkuat identitas Sungai Kahayan sebagai

wajah kota (city branding) sekaligus meningkatkan nilai ekonomi kawasan.

d. Penguatan Regulasi dan Kelembagaan Pengendalian Tata Ruang
Diperlukan: Penegakan aturan sempadan sungai secara konsisten; Integrasi kebijakan penataan kawasan dalam RTRW dan RDTR; Pengawasan rutin terhadap pembangunan di kawasan bantaran; Pelibatan masyarakat dalam pengawasan partisipatif. Penguatan regulasi penting agar transformasi menuju Waterfront City tidak bersifat sementara.

e. Model Kebijakan
Agar rekomendasi kebijakan berjalan efektif, perlu memperhatikan prinsip: Integratif Koordinasi lintas perangkat daerah (PUPR, Perkim, Lingkungan Hidup, Bappeda); Partisipatif Pelibatan masyarakat bantaran sungai dalam perencanaan dan pelaksanaan penataan; Bertahap (Gradual Transformation) Penataan dilakukan secara zonasi prioritas berdasarkan tingkat kekumuhan dan risiko lingkungan; Berkelanjutan Mengintegrasikan aspek ekologis, sosial, dan ekonomi dalam satu desain kawasan waterfront.

f. Indikator Keberhasilan Kebijakan
Keberhasilan penataan kawasan berbasis Waterfront City dapat diukur melalui: Penurunan luas kawasan kumuh di bantaran Sungai Kahayan; Peningkatan kualitas air sungai; Bertambahnya ruang terbuka publik tepi sungai; Peningkatan akses masyarakat terhadap hunian layak; Meningkatnya aktivitas ekonomi lokal kawasan waterfront.

g. Implikasi Teoretis dan Praktis
Implikasi Teoretis Rekomendasi ini memperkuat pendekatan analisis kebijakan publik yang menekankan bahwa penanganan kawasan kumuh harus bersifat sistemik, tidak parsial, dan berorientasi pada visi pembangunan jangka panjang. Implikasi Praktis Pemerintah Kota Palangka Raya perlu menjadikan penataan bantaran Sungai Kahayan sebagai proyek prioritas strategis daerah, karena keberhasilannya akan menentukan wajah kota di masa depan.

KESIMPULAN

Penataan kawasan bantaran Sungai Kahayan berbasis konsep Waterfront City bukan sekadar program penanggulangan permukiman kumuh, melainkan langkah strategis transformasi tata ruang kota. Dengan kebijakan yang terintegrasi, partisipatif, dan berkelanjutan, kawasan bantaran sungai dapat berubah dari wilayah kumuh menjadi ruang publik yang produktif, aman, dan berdaya saing. Berdasarkan hasil analisis dan rekomendasi dapat disimpulkan bahwa Konsep Waterfront City yang terintegrasi, inklusif, dan berkelanjutan merupakan strategi kebijakan paling tepat dalam menangani kepadatan penduduk dan kekumuhan permukiman di bantaran Sungai Kahayan Kecamatan Pahandut.

UCAPAN TERIMA KASIH

penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada Pemerintah Kota Palangka Raya atas dukungan data, informasi, dan kebijakan yang menjadi landasan dalam analisis kajian ini. kepada instansi teknis terkait yang telah memberikan masukan substantif, khususnya dalam isu penataan permukiman, pengendalian kawasan sempadan sungai, dan pengembangan konsep waterfront city pada bantaran Sungai Kahayan. Kontribusi pemikiran dan data yang diberikan sangat membantu dalam memperkaya analisis kebijakan yang disusun. Penghargaan yang tulus juga penulis sampaikan kepada masyarakat yang bermukim di kawasan bantaran Sungai Kahayan, yang telah bersedia memberikan informasi, pandangan, dan pengalaman empiris terkait kondisi sosial, ekonomi, dan lingkungan permukiman. Selain itu, dukungan dan masukan dari berbagai pihak, termasuk unsur sivitas akademika, turut berkontribusi dalam memberikan kritik, saran, dan masukan konstruktif selama proses penyusunan makalah ini. Semoga makalah ini dapat memberikan kontribusi nyata bagi upaya penataan kawasan bantaran Sungai Kahayan

di Kecamatan Pahandut serta mendukung arah pembangunan Kota Palangka Raya yang berkelanjutan, inklusif, dan berbasis konsep waterfront city.

REFERENSI

- Alonso, William. 1960. a theory of the urban land market, *Papers in Regional Science*, Volume 6, Issue 1, pp 149 – 157
- Andiyan, A., Izzati, H., Cardiah, T., Adriadi, A., & Ariostar, A. (2021). Kebijakan Dan Strategi Pencegahan Peningkatan Pemukiman Kumuh.
- Arief, A. S., Redin, H., & Amelia, V. (2021). Tingkat kekumuhan dan pola penanganan kawasan permukiman Murjani Bawah di Kota Palangka Raya. *Journal of Environment and Management*, 2(1), 71-81.
- Astoeti, D. D., Gumiri, S., Neneng, L., & Ardianoor, A. (2021). Analisis Profil Masyarakat Di Pemukiman Tepian Sungai Kahayan Kota Palangka Raya Kalimantan Tengah: Analysis of Community Profiles in Settlements on the banks of the Kahayan River, Palangka Raya City, Central Kalimantan. *Anterior Jurnal*, 20(3), 110-115.
- Badan Pusat Statistik Kota Palangka Raya. <https://palangkakota.bps.go.id/id>.
- Bustamal, Aulia Rizki. "Pengaruh Perkembangan Kota Palangkaraya Terhadap Kawasan Tepi Sungai Kahayan." Skripsi Fakultas Sains Dan Teknologi Universitas Islam Negeri Alauddin Makassar (2016).
- Direktorat Pengembangan Pemukiman Kementerian Pekerjaan Umum, 2014 Panduan kegiatan QuickCount Identifikasi Kawasan Pemukiman kumuh
- DUNN, William N. *Public policy analysis*. routledge, 2015.
- <https://dlh.palangkaraya.go.id/p3e-kalimantan-ajak-masyarakat-peduli-lingkungan-hidup-das-kahayan/>

- Milka, M. (2020). Analisis Pengelolaan Lingkungan Permukiman Di Pinggiran Sungai Kahayan Kelurahan Pahandut Kota Palangka Raya: Analysis of Settlement Environment Management on the Kahayan River Side Pahandut Village Palangka Raya City. *Pencerah Publik*, 7(1), 37-43.
- Mujoono, F., & Aini, G. A. (2025). Dampak Kepadatan Penduduk dan Kualitas Lingkungan Permukiman di Kelurahan Kasemen Kota Serang. *Triwikrama: Jurnal Ilmu Sosial*, 9(8), 141-150.
- Noor, Rico Septian. Penegakan Hukum Terhadap Bangunan Di Bantaran Sungai Kahayan Kelurahan Pahandut Seberang Kota Palangka Raya. 2019.
- Nurhasanah, N., & Abillah, I. M. (2015). Implementasi Kebijakan Pemanfaatan Lahan untuk Perumahan dan Permukiman di Wilayah Kecamatan Pahandut di Kota Palangka Raya: Implementation of land utilization policy for housing and settlements in Pahandut sub-district, Palangka Raya City. *Pencerah Publik*, 2(1), 25-28.
- Pearlyn, M. P. (2017). Strategi Perbaikan Permukiman Kumuh (Studi Kasus: Kampung Pahandut, Kota Palangkaraya). *Jurnal PORTAL SIPIL*, 6(1), 75-87.
- Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang menegaskan bahwa RTRW dan RDTR
- Prasusani, E. (2025, December). Analisis Tingkat Kekumuhan Kawasan Permukiman Pahandut Seberang Kota Palangka Raya. In *Proceedings Of National Colloquium Research And Community Service* (Vol. 9, pp. 155-161).
- Putri, G. A., Adrianto, D. W., & Wijaya, I. N. S. (2025). Livability Permukiman Bantaran Sungai Kahayan, Kelurahan Pahandut, Kota Palangka Raya. *Journal of Urban and Regional Planning Society*, 1(04), 97-104.
- Sari, N. R., & Khadiyanto, P. (2014). Kualitas Lingkungan Permukiman Ditepi Sungai Kelurahan Pelita, Samarinda (Doctoral dissertation, Universitas Diponegoro).
- Umar, M. F. (2022). Keterikatan Tempat Pada Permukiman Kumuh Di Kelurahan Pontap Kecamatan Wara Timur Kota Palopo= The Attachment of Place to Slums in Pontap Village East Wara District Palopo City (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).
- Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang mengatur bahwa kawasan sempadan sungai merupakan kawasan lindung dan tidak diperuntukkan bagi permukiman
- UN-Habitat. (2020). *Annual Report 2020: A Better Urban Future*. United Nations Human Settlements Programme. Nairobi