

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

Karena jumlah orang yang tinggal di daerah perkotaan terus meningkat, kebutuhan akan sarana dan prasarana perkotaan meningkat. Proses urbanisasi adalah perpindahan dari desa ke kota, mengikuti peningkatan populasi ini. Kota-kota yang sudah padat semakin padat karena arus urbanisasi yang tinggi. Jumlah penduduk yang meningkat menyebabkan permintaan dan kebutuhan perumahan yang meningkat, yang pada gilirannya menyebabkan nilai lahan permukiman meningkat (Rafidah et al., 2014).

Peningkatan jumlah penduduk yang tinggi dan perpindahan penduduk ke daerah perkotaan, merupakan penyebab utama pesatnya perkembangan kegiatan suatu kota. Perkembangan tersebut menyebabkan terjadinya perubahan terhadap struktur kota. Perubahan tersebut akan mengarah pada kemerosotan suatu lingkungan permukiman, tidak efisiennya penggunaan tanah kawasan pusat kota, dan mengungkapkan bahwa penurunan kualitas tersebut bisa terjadi di setiap bagian kota. Kemerosotan lingkungan seringkali dikaitkan dengan masalah sosial, seperti kriminalitas, kenakalan remaja, dan prostitusi (Suharto, 2013:17).

Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) pertumbuhan penduduk Kota Malang saat ini berjumlah 843,810 jiwa, dengan pertumbuhan penduduk pada tahun 2018 berjumlah 866.118 jiwa, 2019 berjumlah 870.682 jiwa, 2020 berjumlah 874.890 jiwa dan 2021 berjumlah 843.810 jiwa.

Karena populasi yang meningkat di daerah perkotaan, kebutuhan akan tempat tinggal meningkat. Hal ini juga mendukung meningkatnya harga lahan dan keterbatasan ketersediaan lahan. Untuk orang-orang berpenghasilan rendah, menempati lahan yang tidak layak huni dan tidak sesuai dengan tata ruang kota adalah solusi untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal (Dyana, 2018).

Karena pertumbuhan penduduk yang semakin pesat, kota pasti mengalami masalah, terutama dalam hal permukiman. Jika kemampuan untuk membangun perumahan yang layak tidak diimbangi dan lahan perkotaan semakin terbatas dalam membangun permukiman yang mencakupi dan memenuhi standar, permukiman yang kurang layak atau kumuh pasti akan terjadi. Daerah kota adalah tempat di mana banyak orang tinggal, yang menyebabkan banyak masalah di lingkungan perkotaan. Perkembangan permukiman merupakan masalah utama di wilayah kota (Krisandriyana et al., 2019).

Sementara luas lahan permukiman relatif tetap, pertumbuhan permukiman sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang cepat. Oleh karena itu, peningkatan kebutuhan ruang sebagai tempat tinggal dan sarana

pendukungnya akan berdampak pada kualitas permukiman di daerah tersebut (Muvidayanti, 2019).

Sentralisasi pembangunan kota dan peningkatan daya tarik ekonomi dan sosial kota menyebabkan urbanisasi berkembang pesat. Namun, peningkatan urbanisasi menyebabkan timbulnya berbagai masalah di perkotaan, seperti munculnya permukiman liar di perkotaan terutama di lahan atau bangunan negara yang kosong seperti bantaran rel kereta api, dengan ciri-ciri padat, kumuh, dan tidak mengikuti standar kota. Karena berada di tanah milik negara (pemerintah), permukiman kumuh ini juga merupakan permukiman liar (ilegal) Stezen, A. (2012).

Lahan kosong di daerah perkotaan telah banyak digunakan oleh orang kota untuk perdagangan, perindustrian, dan permukiman yang legal maupun ilegal. Orang kota yang tidak memiliki tempat tinggal juga biasanya menggunakan lahan kosong sebagai permukiman liar. Dalam hal penggunaan lahan, perkotaan adalah daerah yang paling banyak mengalami perubahan. Salah satu contohnya adalah perubahan penggunaan lahan di sempadan rel kereta api, yang merupakan tanah yang dimiliki PT KAI (Kereta Api Indonesia) sebagai lahan lindung dan sekarang digunakan sebagai rumah penduduk. Perubahan ini disebabkan oleh tingginya permintaan rumah tangga dan kurangnya pengawasan dari pemilik lahan dan pemerintah setempat.

Tumbuhnya bangunan di pinggir rel kereta api menyebabkan pola perumahan yang tidak teratur dan membuat daerah kumuh menjadi lebih kumuh, bahkan lebih dari daerah yang tidak kumuh. Jika sempadan rel kereta api digunakan sebagai permukiman, efeknya termasuk mengganggu kelancaran transportasi kereta api, mengganggu kenyamanan permukiman, dan merusak bangunan rumah karena getaran kereta api (Sitanggang, 2018).

Kawasan permukiman yang terletak di luar jalur rel kereta api sendiri berkembang di luar kontrol sistem penataan ruang kota dan kebijakan. Akibatnya, permukiman ini tidak memiliki fasilitas yang memadai untuk mendukung keberadaan mereka. Namun, sarana dan prasarana saat ini jauh di bawah SNI, dibangun secara spontan oleh masyarakat. Selain itu, pembangunan permukiman di wilayah yang tidak sesuai dengan kebutuhan juga didukung oleh kurangnya pengetahuan penduduk berpenghasilan rendah (Rafidah et al., 2014).

Masalah permukiman yang ada di sempadan rel kereta api terdapat hampir di semua kota-kota besar di Indonesia, maupun kota-kota besar yang terdapat di negara berkembang. Kota Malang masih menghadapi persoalan permukiman yang dibangun di sempadan rel kereta api. Salah satu permukiman yang di bangun di sempadan rel kereta api yang ada di Kota Malang terdapat di Kecamatan Blimbing, tepatnya berada sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, yang mencakup dua kelurahan yaitu, Kelurahan Bunulrejo dan Kelurahan Purwantoro dengan jarak dari Jl. Batang hari ke Jl. Karya Timur yang diperoleh dalam waktu pengukuran

adalah 2.059,99 m<sup>2</sup> dan dengan lebar jalur rel kereta api ke bangunan atau permukiman yang diperoleh adalah 12 m<sup>2</sup> sehingga luas area tersebut adalah 4.143,98 m<sup>2</sup>. Alasan peneliti memilih lokasi atau wilayah tersebut karena lokasi permukiman yang berada di sempadan rel kereta api dimana banyak terdapat permukiman-permukiman yang seharusnya dilarang karena memang bertentangan dengan peraturan tata letak bangunan.

Pada Kota Malang sendiri, perkembangan permukiman ini banyak terjadi pada *sempadan rel kereta api*. Sedangkan, *daerah sempadan Jalan Rel Kereta Api* adalah kawasan sepanjang jalan rel kereta api yang dibatasi oleh batas luar damija (Daerah Milik Jalan) dan damaja (Daerah Manfaat Jalan). Perubahan penggunaan lahan sebagai permukiman yang berlokasi di sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari Jl. Karya Timur selama dua belas periode waktu dari tahun 2010 sampai tahun 2022. Berdasarkan hasil *mapping*, tahun 2022 ada penambahan bangunan di sempadan rel kereta api. Pada peta segmen 1 terdapat penambahan bangunan yang berjumlah 18 bangunan, di peta segmen 2 terdapat penambahan 27 bangunan dan pada peta segmen 3 terdapat 13 bangunan. Untuk itu berdasarkan hasil *mapping* dua belas periode waktu dari tahun 2010 sampai tahun 2022 terdapat penambahan bangunan yang berjumlah 58 bangunan.

Dari permasalahan terkait dengan adanya permukiman di sempadan rel kereta api di atas maka peneliti tertarik untuk mengkaji ulang hal yang berkaitan dengan, faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, kecamatan Blimbing Kota Malang tahun 2021.

## 1.2 Rumusan Masalah

Keberadaan permukiman di Kawasan sempadan rel kereta api jl. Batang Hari, jl. Karya Timur Kota Malang, menimbulkan berbagai permasalahan bagi penataan ruang kawasan pusat Kota secara keseluruhan. Oleh karena itu, dalam pembahasan ini akan dikemukakan beberapa rumusan masalah, sebagai berikut :

1. Bagaimana perubahan bangunan yang ada di sempadan rel kereta api jl. Batang Hari, jl. Karya Timur Kecamatan Blimbing Kota Malang ?
2. Bagaimana perubahan penggunaan lahan yang ada di sempadan rel kereta api jl. Batang Hari, jl. Karya Timur Kecamatan Blimbing Kota Malang ?
3. Apa saja faktor-faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur Kecamatan Blimbing, Kota Malang ?

Dengan memperhatikan kondisi permasalahan di atas, maka perlu diadakan suatu penelitian untuk : **Menganalisis Faktor-Faktor Penyebab**

***Masyarakat Bermukim di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari - Jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing Kota Malang.***

### **1.3 Tujuan Dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang paling dominan penyebab adanya permukiman di sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang, dalam upaya memberikan alternatif penyelesaian masalah berupa rekomendasi perencanaan lingkungan, sehingga mampu meningkatkan fungsi dan kualitas kawasan permukiman.

#### **1.3.2 Sasaran Penelitian**

Sasaran merupakan hasil kegiatan yang dilakukan untuk mewujudkan tujuan yang telah dirumuskan. Untuk itu sasaran yang ingin dicapai adalah, sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi Perubahan Bangunan Yang Ada di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang.
2. Mengidentifikasi Perubahan Penggunaan Lahan Yang Ada Di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang.
3. Mengidentifikasi Faktor-Faktor Penyebab Masyarakat Bermukim Di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang.

### **1.4 Ruang Lingkup**

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Materi**

Lingkup materi merupakan batasan konsep dan teori yang akan dibahas dalam penyusunan laporan penelitian. Adapun ruang lingkup materi studi yang akan dikaji dalam penyusunan laporan ini di batasi mengenai identifikasi dan analisis aspek-aspek sebagai berikut :

Adapun batasan materi dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a) Lingkup materi tentang perubahan bangunan, pada penelitian ini difokuskan pada perubahan bangunan yaitu permukiman serta perdagangan dan jasa yang dilihat melalui Sistem Informasi Geografi (SIG) serta melihat langsung di lokasi penelitian dari status penguasaan lahan, status penguasaan bangunan, kondisi bangunan dan sarana prasarana Output : Untuk mengetahui perubahan bangunan yang ada di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang.
- b) Lingkup materi tentang perubahan penggunaan lahan, pada penelitian ini difokuskan pada perubahan penggunaan lahan yang dilihat melalui Sistem Informasi Geografi (SIG) serta melihat langsung di lokasi penelitian dari lahan terbangun dan

lahan tak terbangun Output : Untuk mengetahui perubahan penggunaan lahan yang ada di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang.

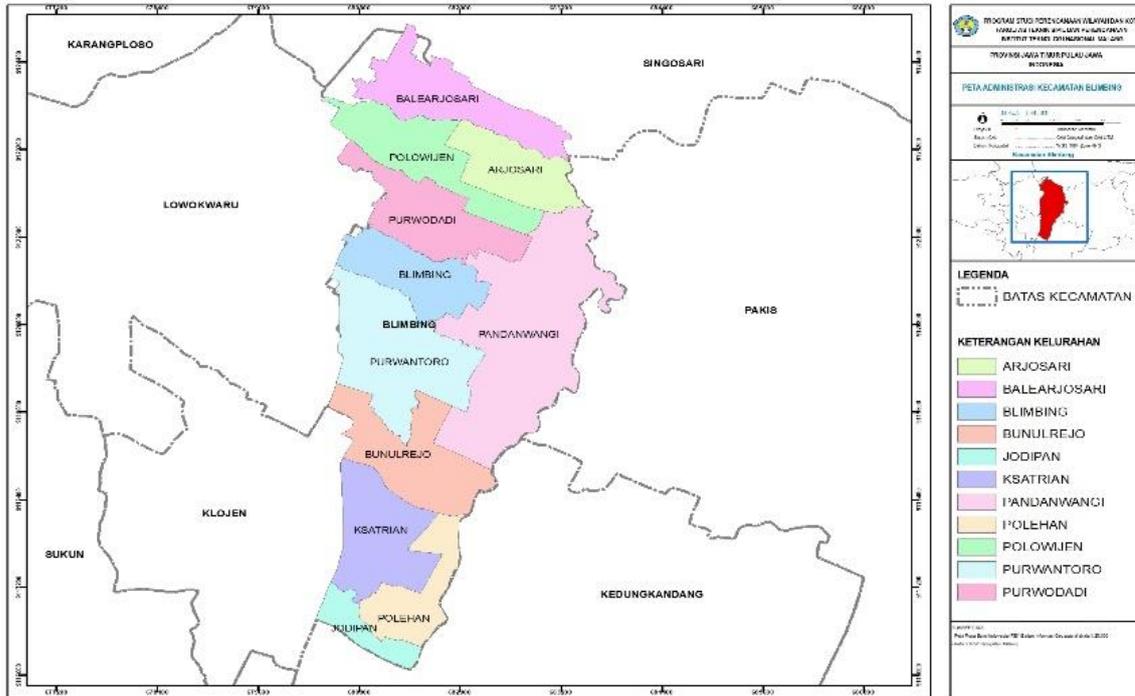
- c) Lingkup materi tentang faktor-faktor penyebab masyarakat bermukim penelitian ini difokuskan pada kedua faktor yaitu : urbanisasi dan sosial ekonomi. Output : untuk mengetahui faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang.

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Lokasi**

Ruang lingkup penelitian akan membahas mengenai batasan-batasan yang akan digunakan pada penulisan penelitian. Lingkup penelitian ini terdiri dari lingkup materi dan lokasi dimana bertujuan untuk memberikan batasan secara jelas mengenai materi terkait penelitian yang dibahas dan lokasi yang menjadi fokus penelitian. Adapun penjelasan terkait ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

Ruang lingkup lokasi dari penelitian ini Lokasi penelitian penulis mengambil studi kasus di kawasan permukiman sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari-Jl. Karya Timur Kota Malang, Jawa Timur, tepatnya di Kecamatan Blimbing. Kecamatan Blimbing terletak pada ketinggian 440-525 dari permukaan laut dan memiliki mencapai luas wilayah 17,80 km<sup>2</sup> yang terdiri dari 11 Kelurahan yaitu: Kelurahan Balarjosari, Kelurahan Arjosari, Kelurahan Polowijen, Kelurahan Purwodadi, Kelurahan Blimbing, Kelurahan Pandanwangi, Kelurahan Purwantoro, Kelurahan Bunulrejo, Kelurahan Kesatrian, Kelurahan Polehan, Kelurahan Jodipan. subyek penelitian ini hanya mencakup tiga Kelurahan yaitu, Kelurahan Bunulrejo, Kelurahan Purwantoro dan Kelurahan Blimbing. Berikut merupakan batas-batas administrasi Kecamatan Blimbing yaitu :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kecamatan Singosari.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Kecamatan Kedugkandang.
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Kedugkandang dan Pakis Kabupaten Malang.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Kecamatan Lowokwaru.



Peta 1. 1 Peta administrasi Kecamatan Blimbing

## **1.5 Keluaran Dan Manfaat**

Sub bab ini berisi keluaran dan manfaat terhadap terbentuknya permukiman di sempadan rel kereta api.

### **1.5.1 Keluaran Penelitian**

Adapun keluaran atau output dari penelitian ini berdasarkan tujuan dan sasaran yang akan dicapai. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada uraian dibawah ini :

1. Teridentifikasi perubahan bangunan yang ada di sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari, Jl. Karya Timur, Kota Malang. Adapun keluaran dari sasaran ini yang di maksudkan untuk mengidentifikasi perubahan bangunan yang dilihat selama kurun waktu 12 tahun terakhir.
2. Teridentifikasi perubahan penggunaan lahan yang ada di sempadan rel kereta api jl.Batang Hari, jl. Karya Timur, Kota Malang. Adapun keluaran dari sasaran ini yang di maksudkan untuk mengidentifikasi perubahan penggunaan lahan yang di lihat melalui Sistem Informasi Geografi (SIG) serta langsung di lapangan.
3. Teridentifikasi faktor-faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api jl. Batang Hari-jl. Karya Timur. Adapun keluaran dari sasaran ini yang dimaksudkan untuk mengidentifikasi faktor-faktor penyebab munculnya permukiman dilihat dari berbagai sumber mulai dari sintesa tinjauan pustaka, kondisi lapangan dan permasalahan di lapangan.

### **1.5.2 Manfaat Penelitian**

Berdasarkan Penelitian ini adapun manfaat yang dihasilkan terbagi menjadi dua yaitu manfaat secara praktis dan manfaat secara akademis. Manfaat penelitian terdiri atas 2 (dua) yakni, manfaat praktis dan manfaat akademis :

#### **1.5.2.1 Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat serta membantu penulis khususnya dalam kemampuan untuk menerapkan ilmu yang diperoleh serta kepada semua pihak yang terkait dengan penelitian ini, terutama memberikan informasi kepada semua pihak mengenai permukiman yang ada di sempadan relkereta api. Manfaat praktis yang dihasilkan dari penelitian ini yaitu :

1. Bagi Pemerintah  
Diharapkan mereka dapat memberikan saran dan solusi yang dapat digunakan oleh pemerintah atau pihak-pihak lain yang relevan. sebagai nasihat untuk penegak hukum, dalam hal ini

pemerintah, agar mereka dapat melakukan pekerjaan mereka dengan sebaik mungkin dan menerapkan peraturan yang berlaku. Manfaat tambahan adalah dapat berfungsi sebagai referensi bagi pemerintah dan para pembentuk undang-undang untuk menetapkan aturan untuk membangun bangunan permanen di sepanjang sempadan rel kereta api, terutama di Kota Malang.

2. Bagi Masyarakat

Berguna untuk mengambil keputusan dalam berusaha dan memilih tempat tinggal dengan baik dan mengurangi kerugian di masa yang akan datang.

### 1.5.2.2 Manfaat Akademis

Manfaat akademis dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Peneliti

Peneliti dapat mengidentifikasi factor-faktor yang menyebabkan terbentuknya permukiman di sempadan rel kereta api.

2. Bagi Akademisi

Penelitian ini diharapkan dapat menambah Ilmu atau Wawasan mengenai factor-faktor yang menyebabkan terbentuknya permukiman di sempadan rel kereta api, serta dapat menjadi refresi bagi penelitian-penelitian yang berhubungan dengan permukiman yang akan di lakukan selanjutnya.

## 1.6 Kerangka Pola Pikir

Kerangka Pikir menurut Suriassumantri 1986, dalam Sugiyono, 2010 menyatakan bahwa seorang peneliti itu harus menguasai teori-teori ilmiah yakni sebagai dasar bagi argumentasi di dalam menyusun kerangka pemikiran yang membuahkan hipotesis. Kerangka pemikiran tersebut adalah suatu penjelasan sementara terhadap adanya gejala-gejala yang menjadi obyek permasalahan.

Penelitian ini di dasari oleh adanya latar belakang untuk menganalisis faktor-faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api Jl. Batang Hari - Jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing Kota Malang Jawa Timur, kemudian dilakukan analisis secara mendalam dan sistematis sehingga dapat menghasilkan kolerasi antar variabel yang diteliti. Adapun kerangka pola pikir penelitian tentang Analisis Faktor-Faktor Penyebab tumbuh dan berkembangnya Permukiman di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari - Jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing Kota Malang Jawa Timur.

## **1.7 Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan yang dilakukan pada penyusunan skripsi ini untuk menjelaskan pekerjaan penulis selama melaksanakan pekerjaan skripsi yang berupa dokumen dengan terdapat 6 bab pada pengerjaannya yaitu sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini akan membahas mengenai latar belakang yang menjadi permasalahan dalam penelitian, rumusan masalah, tujuan, sasaran penelitian, ruang lingkup lokasi, ruang lingkup materi, keluaran dan manfaat, kerangka pikir dan sistematika pembahasan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini akan membahas mengenai studi literatur yang berisi kajian teori sebagai landasan penelitian yang akan digunakan untuk menguraikan dan menganalisis permasalahan studi hingga didapatkan variabel penelitian. Adapun beberapa yang akan dibahas dalam tinjauan pustaka yaitu factor-faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api.

### **BAB III : METODOLOGI PENELITIAN**

Metode penelitian berisi tentang metode atau pendekatan yang dilakukan untuk mencapai hasil penelitian yang dilakukan. yang meliputi metode pengumpulan data primer maupun sekunder serta analisis untuk mencapai sasaran dari metodeologi penelitian.

### **BAB IV : GAMBARAN UMUM**

Pada bab ini membahas terkait kondisi dari wilayah penelitian. Gambaran umum juga sebagai dasar dalam tahap selanjutnya dalam penelitian ini yaitu tahapan analisa. Adapun gambaran umum wilayah penelitian terdiri dari kondisi administrasi Kecamatan Blimbing dan kondisi permukiman di sempadan rel kereta api.

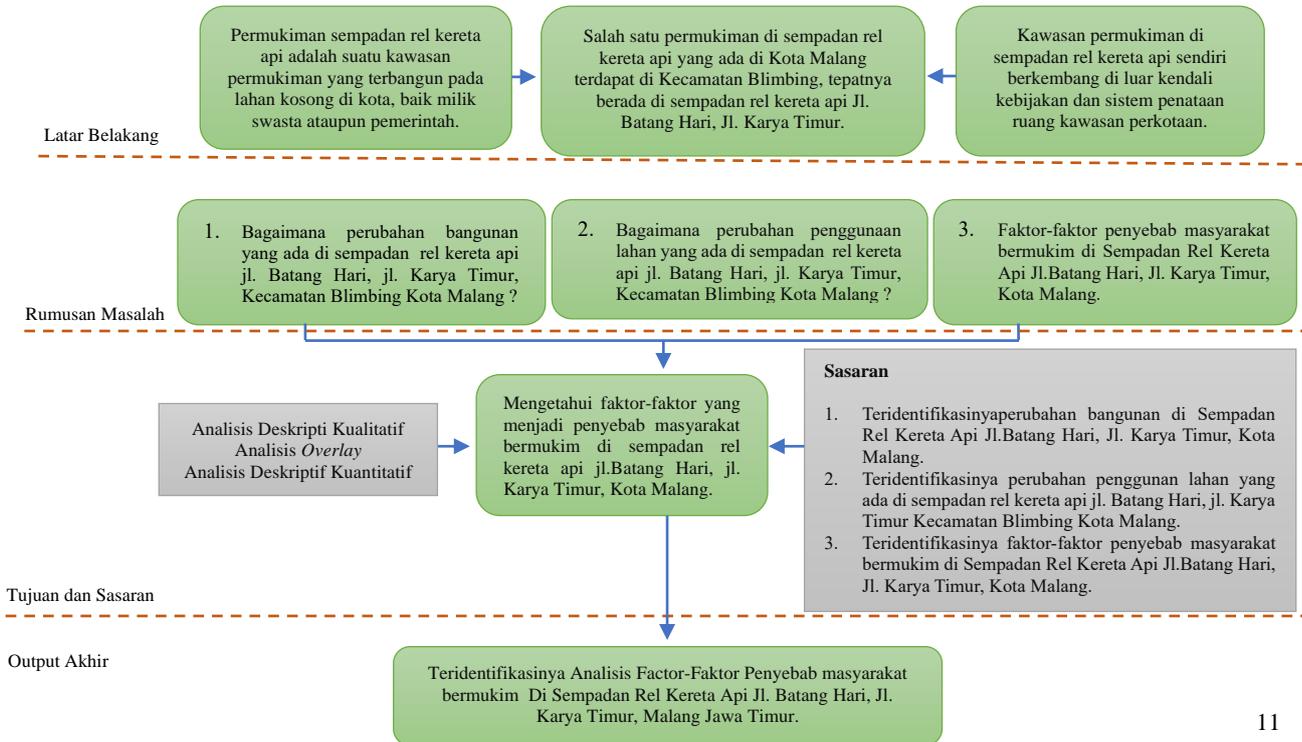
### **BAB V : HASIL DAN PEMBAHASAN**

Hasil analisis penelitian ini akan dibahas dalam bab ini. Analisa didasarkan pada temuan perumusan variabel yang dikaji, yang dilakukan melalui studi teori serta penemuan data atau informasi di lapangan. Hasil analisis terkait dengan sasaran penelitian adalah sebagai berikut: (1) Identifikasi perubahan penggunaan lahan di sempadan rel kereta api jl. Batang Hari-jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing, Kota Malang; (2) Identifikasi faktor-faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api jl. Batang Hari jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing, Kota Malang.

## **BAB VI : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini membahas mengenai kesimpulan dan saran serta kata-kata penutup dalam laporan ini. Kesimpulan dari laporan ini yaitu : (1) Identifikasi perubahan penggunaan lahan di sempadan rel kereta api jl. Batang Hari-jl. Karya Timur (2) Identifikasi faktor-faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api jl. Batang Hari-jl. Karya Timur.

### Bagan 1.1 Kerangka Pikir Penelitian





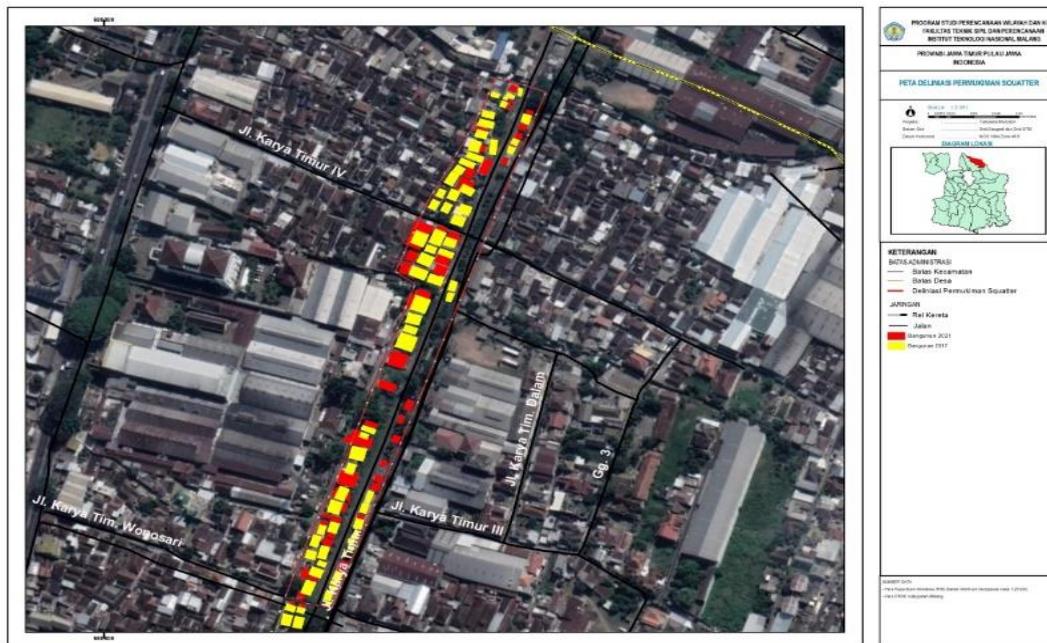
**Peta 1. 2** Peta Delineasi Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Segmen 1

Sumber Data : Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1: 25.000\_Peta RTRW Kabupaten Malang Tahun 2022



**Peta 1. 3 Peta Delineasi Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Segmen 2**

Sumber Data : Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1: 25.000\_Peta RTRW Kabupaten Malang Tahun 2022



**Peta 1. 4 Peta Delineasi Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Segmen 3**

Sumber Data : Peta Rupa Bumi Indonesia (RBI) 1: 25.000\_Peta RTRW Kabupaten Malang Tahun 2022