

# STRATEGI PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN KUMUH DISEMPADAN REL KERETA API KELURAHAN CIPTOMULYO, KOTA MALANG

**Guntoro**

Perencanaan Wilayah dan Kota, Fakultas Teknik Sipil dan Perencanaan, ITN Malang  
Jl.Sigura-gura No.2  
Sigura-gura, Sumber Sari, Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur  
Email: [gunturpwk12@gmail.com](mailto:gunturpwk12@gmail.com)

## **Abstrak**

Salah satu kebutuhan manusia adalah bermukim yang mana manusia memiliki tempat tinggal pada suatu kawasan dan melakukan kegiatan yang menunjang kehidupan serta berinteraksi dengan elemen-elemen yang berada dalam kawasan tersebut. Hal tersebut menunjukkan permukiman merupakan suatu hal yang vital dalam kehidupan. Seiringnya bertambahnya jumlah penduduk, maka akan semakin tinggi kebutuhan akan hunian dan kegiatan yang bertolak belakang dengan jumlah lahan yang terbatas untuk hunian dan kegiatan yang menyebabkan padatnya jumlah hunian pada suatu kawasan. Selain itu tidak seimbang fasilitas sarana dan prasarana untuk melayani kegiatan masyarakat pada suatu permukiman sehingga mengakibatkan masyarakat tidak memenuhi kriteria hunian yang layak, dan kawasan permukiman yang dihuni dikategorikan sebagai kawasan permukiman kumuh.

Terdapatnya suatu permukiman yang berada di Kelurahan Ciptomulyo yang berada di sempadan rel kereta api. Permukiman tersebut memiliki tinggi kepadatan bangunan yang tinggi sehingga penataannya tidak teratur, serta terdapat permasalahan yang berupa sanitasi, drainase, pengelolaan sampah. Hal tersebut menjadikan kawasan permukiman di Kelurahan Ciptomulyo terlihat kumuh. Adapun penelitian ini dilakukan untuk mengkaji faktor-faktor yang mengakibatkan permukiman di sempadan rel kereta api, Kelurahan Ciptomulyo kumuh serta penanganan apa yang perlu dilakukan.

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, analisis tingkat kekumuhan dan analisis SWOT. Sedangkan metode pengumpulan data yaitu secara primer mengamati langsung keadaan pada lokasi penelitian serta meminta tanggapan langsung dari masyarakat yang berada pada lokasi penelitian melalui kuisioner secara terstruktur dengan bentuk pertanyaan pilihan berganda (multiple questions) dan pertanyaan terbuka (open questions).

Hasil penelitian ini berdasarkan sasaran penelitian adalah secara fisik bangunan permukiman yang berada di sempadan rel kereta api Kelurahan Ciptomulyo memiliki kondisi yang baik, serta dekatnya akses kegiatan perekonomian berupa jualan di kios. Sedangkan untuk keselamatan, masyarakat tidak disarankan untuk bermukim di sempadan rel kereta api karena dapat mengancam keselamatan. Hal ini dikarenakan belum adanya peraturan atau kebijakan terhadap permukiman yang berada di sempadan rel kereta api, terkhususnya di Kelurahan Ciptomulyo serta kurangnya penghasilan masyarakat sehingga lebih memilih bermukim di sempadan rel kereta api karena dinilai harga terjangkau. Prasarana dan sarana pada permukiman di sempadan rel kereta api Kelurahan Ciptomulyo pun masih belum dapat memenuhi masyarakat yang bermukim di kawasan tersebut dikarenakan tingginya jumlah penduduk yang juga mengakibatkan padatnya bangunan permukiman sehingga mengakibatkan tidak tertatanya bangunan permukiman tersebut. Dari hal yang dijelaskan maka diperlukan penyusunan Peraturan sebagai bentuk strategi penanganan kawasan permukiman kumuh yang berada di sempadan rel kereta api, Kelurahan Ciptomulyo.

**Kata kunci:** permukiman kumuh, sempadan rel, strategi penanganan

## ***Abstract***

*One of the human needs is to settle where humans have a place to live in an area and carry out activities that support life and interact with elements in the area. This shows that settlements are vital in life. As the population increases, the need for housing and activities will be higher as opposed to the limited amount of land for housing and activities that cause a dense number of dwellings in an area. In addition, the imbalance of facilities and infrastructure to serve community activities in a settlement results in the community not meeting the criteria for decent housing, and the inhabited residential area is categorized as a slum area.*

*There is a settlement located in Ciptomulyo Village which is on the border of the railway. The settlement has a high density of buildings so that the arrangement is unpolated, and there are problems in the form of sanitation, drainage, waste management. This makes the residential area in Ciptomulyo Village looks slum. This study was conducted to examine the factors that resulted in settlements on the border of the railway, Ciptomulyo slum Village and what handling needed to be done.*

*This research uses qualitative descriptive analysis methods, slum level analysis and SWOT analysis. Meanwhile, the data collection method is to primarily observe directly the situation at the research location and ask for direct responses from the community at the research location through a structured questionnaire in the form of multiple questions and open questions.*

*The results of this research based on the research objectives are physically residential buildings located on the border of the railway tracks of Ciptomulyo Village have good conditions, as well as close access to economic activities in the form of selling at kiosks. As for safety, people are not advised to settle on the border of the railway because it can threaten safety. This is because there are no regulations or policies for settlements located on the border of the railway, especially in Ciptomulyo Village and the lack of income for the community so that they prefer to live on the border of the railway because it is considered affordable.*

## **PENDAHULUAN**

Perkembangan wilayah kota besar memberikan daya tarik urbanisasi bagi masyarakat pedesaan. Salah satu faktor yang mendorong pertumbuhan permukiman adalah pertumbuhan penduduk, sedangkan kualitas permukiman ditentukan oleh kondisi sosial ekonomi masyarakat dan kemampuan pengelola kota. Ada 3 faktor utama sebagai penyebab munculnya kawasan permukiman kumuh di Kota Malang, yaitu kepadatan penduduk, jumlah penduduk, terbatasnya lahan, dan banyaknya kelompok dengan tingkat perekonomian rendah sehingga sulit untuk mengakses standar hidup yang layak huni. (Donny Wahyu Wijaya, 2016).

Saat ini masyarakat di kawasan kelurahan Ciptomulyo masih banyak yang mendirikan permukiman di sempadan rel kereta api hal ini sangat berbahaya bagi masyarakat yang tinggal di kawasan

tersebut, karena sewaktu-waktu bisa terjadi kecelakaan di tempat tersebut.

Permasalahan lain yang juga ditimbulkan adalah ketidakteraturan bangunan dimana banyaknya permukiman yang sangat padat sehingga terlihat kumuh. Permasalahan sanitasi, drainase dan pengelolaan sampah juga belum dikelola dengan baik.

## **RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan penjabaran pada latar belakang permasalahan di atas, maka peneliti membuat rumusan masalah penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana potensi dan masalah di kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Ciptomulyo, Kota Malang ?
2. Bagaimana tingkat kekumuhan permukiman kumuh di Sempadan Rel Kereta Api Kecamatan Sukun, Kelurahan Ciptomulyo ?

3. Bagaimana strategi penanganan kawasan permukiman kumuh di Sempadan Rel kereta Api di Kelurahan Ciptomulyo?

## **TUJUAN**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk Menemukan Strategi penanganan yang sesuai dengan hasil analisis-analisis model/konsep yang sesuai dengan kondisi lingkungan setempat.

## **SASARAN**

Adapun sasaran yang dicapai dalam kajian ini adalah :

1. Teridentifikasi potensi dan masalah yang ada di permukiman kumuh Kelurahan Ciptomulyo, Kota Malang
2. Identifikasi mengetahui tingkat kekumuhan di kawasan sempadan rel kereta api Kelurahan Ciptomulyo, Kota Malang
3. Identifikasi strategi penanganan yang sesuai dipermukiman kumuh kawasan Sempadan rel kereta api di kelurahan Ciptomulyo, Kota Malang.

## **RUANG LINGKUP LOKASI**

Lokasi penelitian berada di Kelurahan yang terletak di wilayah Kecamatan Sukun, Kota Malang. Kelurahan ini terdiri dari lima RW (Rukun Warga) dan 62 RT (Rukun Tetangga) dengan kondisi geografisnya berada di 450 mdpl, suhu 23o s/d 30 oC. Dengan wilayah administrasi sebagai berikut :

- Utara : Kelurahan Sukoharjo, Kecamatan Klojen.
- Timur : Kelurahan Mergosono, Kecamatan Kedungkandang.
- Selatan: Kelurahan Gadang, Kecamatan Sukun.
- Barat : Kelurahan Kasin dan Bandungrejosari, Kecamatan Sukun.

## **RUANG LINGKUP MATERI**

Sedangkan untuk mencapai tujuan dan sasaran diatas, maka dalam mengidentifikasi konsep penanganan kawasan permukiman kumuh di pusat kota (Kelurahan Ciptomulyo) diperlukan upaya – upaya untuk mengatasi masalah – masalah permukiman kumuh. Ruang lingkup materi kajian ini adalah sebagai berikut :

1. Tatanan fisik lingkungan yang meliputi prasarana dan sarana dan infrastruktur.
2. Strategi yang menjadi acuan untuk diterapkan pada kawasan kajian tersebut dipilih salah satu dari tiga konsep penanganan permukiman kumuh yang akan menjadi konsep untuk diterapkan pada kawasan kajian yaitu; Dalam membangun perumahan baru harus dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa hal, yaitu:
  - 1) Penyediaan infrastruktur, seperti jaringan jalan, saluran sanitasi dan drainase, jaringan listrik, dan jaringan air bersih.
  - 2) Penyediaan fasilitas pendukung, seperti fasilitas pendidikan, kesehatan, sosial masyarakat, serta fasilitas umum lainnya.
  - 3) Fasilitas pendukung berupa ketersediaan ruang terbuka bagi kegiatan informal penghuninya, serta sebagai strategi mempertahankan ketersediaan air bersih dalam jangka panjang.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Tinjauan Pustaka berisikan Literatur-literatur yang menjadi dasara dalam penyusunan penelitian ini. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada sub-bab dibawah ini sebagai berikut:

Menurut Niracanti (dalam Hapsari, 2013:173) menjelaskan bahwa faktor yang menyebabkan terjadinya perubahan fungsi rumah adalah adanya pengaruh dari struktur sosial masyarakat. Struktur sosial ekonomi masyarakat yang mempengaruhi diantaranya adalah

- 1) jenis pekerjaan,
- 2) tingkat pendapatan,
- 3) lama tinggal,
- 4) status kepemilikan rumah

Menurut Hari Srinivas 2007, Permukiman liar umumnya didominasi oleh migran, baik desa-kota atau kota-kota. Namun banyak juga dari generasi kedua atau generasi ketiga pemukim liar tersebut. Rumah-rumah sederhana yang biasanya dihuni oleh satu keluarga, ditempati oleh beberapa keluarga, sehingga rumah-rumah diperluas dengan bahan sederhana untuk menambah kamar.

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif, analisis tingkat kekumuhan dan analisis SWOT. Sedangkan metode pengumpulan data yaitu secara primer mengamati langsung keadaan pada lokasi penelitian serta meminta tanggapan langsung dari masyarakat yang berada pada lokasi penelitian melalui kuisisioner secara terstruktur dengan bentuk pertanyaan pilihan berganda (multiple questions) dan pertanyaan terbuka (open questions).

### GAMBARAN UMUM

Pada Kelurahan Ciptomulyo sendiri, pemukiman liar banyak yang didirikan di bantaran rel kereta api. Kepemilikan lahan tersebut adalah PT Kereta Api Indonesia (PT KAI) dan memiliki fungsi untuk melindungi badan rel kereta api dari

kerusakan, gangguan serta sebagai cadangan untuk pengembangan di masa yang akan datang. Dampak dari hal tersebut adalah berubahnya fungsi guna lahan yang telah ditetapkan, sehingga mengakibatkan dampak negatif yaitu kurangnya tingkat keamanan bagi penghuni.

Kelurahan Ciptomulyo merupakan salah satu kelurahan yang berada di Kecamatan Sukun, Kota Malang. Sesuai dengan laman resminya, Kelurahan Ciptomulyo ini terdiri dari 5 RW (Rukun Warga) dan 62 RT (Rukun Tetangga). Dan memiliki Luas wilayah mencapai 193,20 Ha.. Berikut adalah batas adminitratif Kelurahan. Ciptomulyo

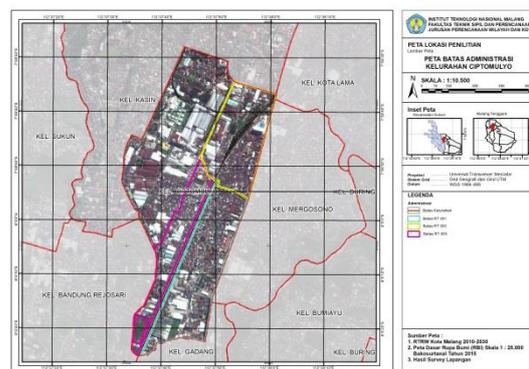
Sebelah Utara :Kelurahan. Sukoharjo, kecamatan Klojen.

Sebelah Timur :Kelurahan. Mergosono, Kecamtan Kedungkandang.

Sebelah Selatan :Kelurahan. Gaang, Kecamatan Sukun.

Sebelah Barat :Kelurahan. Kasin dan Bandungrejosari, Kecamtan Sukun.

**Peta**  
**Batas Administrasi Kelurahan Ciptomulyo**



Kondisi Penduduk  
Jumlah Penduduk Menurut Usia Di Kelurahan Ciptomulyo

Kelurahan ini dihuni oleh 4.751 orang KK (Kepala Keluarga). Penduduk Ciptomulyo terdiri dari 7.255 orang pria dan 7.156 orang wanita.

**Tabel**  
**Jumlah Penduduk Menurut Usia**  
**Di Kelurahan Ciptomulyo**

NO	Usia	Jumlah Jiwa
1.	0- 9	4.347
2.	20- 39	4.524
3.	40- 64	4.521
4.	65 <	1.010

Sumber: Buku Monografi Kelurahan Ciptomulyo Tahun 2019

**Tabel**  
**Jumlah Mata Pencarian**  
**Kelurahan Ciptomulyo**

No	Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencarian	Jumlah Jiwa
1.	<b>Karyawan</b>	<b>138</b>
	- Pegawai Negeri Sipil	26
	- ABRI	19
	- POLISI	1
	- Swasta	16
	- Dokter	6
	- Perawat	7
	- Bidan	1
	- Dosen	3
	- Psikiater	124
	- Wartawan	3.088
	- Guru swasta	28
	- Kary. Swasta	4
	- Kary. BUMN	43
	- Kary. BUMD	
	- Kary. Honorer	
2.	<b>Jenis Pekerjaan Wiraswasta</b>	<b>Jumlah Jiwa</b>

	- Wiraswasta	863
	- Pedagang	563
	- Peternak	1
	- Montir/ Mekanik	29
	- Tabib	1
	- Perdagangan	136
	- Seniman	8
	- Pialang	1
	- Industri	9
	- Seniman/ Artis	5
	- Konsultan	3
	- Manajemen dan Teknis	3
	- Kontruksi	4
	- Arsitek	1
	- Pengacara	1
	- Nelayan/ Perikanan	13
	- Transportasi	10
	- Petani	
3.	<b>Jenis Pekerjaan Buruh</b>	<b>Jumlah Jiwa</b>
	- Buruh Tani	7
	- Buruh Nelayan	2
	- Buruh Harian Lepas	442
	- Buruh Peternakan	6
	<b>Jenis Pekerjaan Pertukangan</b>	<b>Jumlah Jiwa</b>
4.	- Tukang Kayu	12
	- Tukang Batu	36
	- Tukang Sol Sepatu	3
	- Tukang Las	12
	- Tukang Gigi	1
	- Tukang Listrik	6
	- Tukang Masak	4
	- Tukang Cukur	3
	- Tukang Jahit	58
	- Tukang Kue	4
	- Penata Hias	5
	- Penata Rambut	3
	- Pensiunan / Purnawirawan	157
	- Pembantu Rumah Tangga	25
	- Pelaut	1
	- Perangkat Desa	11
	- Sopir	175
	- Tidak mempunyai pekerjaan tetap	68
	- Belum / Tidak Bekerja	3.243
	- Pelajar / Mahasiswa	2.280
- Ibu Rumah Tangga	2.261	
- Pendeta	4	
- Ustadz / Mubaligh	2	

Sumber: Buku Monografi Kelurahan Ciptomulyo Tahun 2019

## Fasilitas

Jenis-jenis sarana yang tersebar di Kelurahan Ciptomulyo yaitu sarana pendidikan yang meliputi TK dan SD, sarana Kesehatan yang meliputi Puskesmas, posyandu dan poliklinik, dan sarana umum yang meliputi olahraga, kesenian/budaya dan balai pertemuan.

Sarana Kesehatan yang terdapat di Kelurahan Ciptomulyo terdiri atas Puskemas, 17 unit UKBM (posyandu) dan 1 unit poliklinik/ balai pelayanan masyarakat yang tersebar di seluruh wilayah Kelurahan Ciptomulyo.

Sarana Umum yang dimiliki Kelurahan Ciptomulyo terdiri dari 7 unit sarana olahraga, 1 unit sarana kesedian/ budaya, 1 unit balai pertemuan yang tersebar di seluruh wilayah Kelurahan Ciptomulyo.

**Tabel**  
**Jumlah Jenis Sarana**  
**Kelurahan Ciptomulyo**

Jenis Sarana	Jumlah
Pendidikan	6
TK	6
SD	4
SLTP	2
SMU	0
Perguruan Tinggi	0
Prasarana Kesehatan	
Posyandu balita	17
Posyandu lansia	5
Prasarana Ibadah	
Mesjid	4
Mushola	26
Gereja	2
Pura	0
Vihara	0
Klenteng	0
Prasarana Umum	

Jenis Sarana	Jumlah
Olahraga	2
Kesenian /budaya	1
Balai pertemuan	31

*Sumber: Buku Monografi Kelurahan Ciptomulyo Tahun 2019*

## Utilitas

Kondisi pengelolaan persampahan pada kawasan permukiman kumuh kelurahan ciptomulyo mayoritas masyarakat memiliki tempat sampah masing-masing yang diletakkan pada depan rumah namun masih banyak masyarakat yang tidak memiliki tempat sampah di rumah.

Sebanyak 1031 Kepala Keluarga prasarana dan sarana persampahan tidak sesuai dengan persyaratan teknis sedangkan sebanyak 792 Kepala Keluarga Sistem pengelolaan persampahan yang tidak sesuai standar teknis dan tidak terpeliharanya sarana dan prasarana pengelolaan persampahan. Permasalahan sampah di kelurahan ciptomulyo yaitu sebagai berikut :

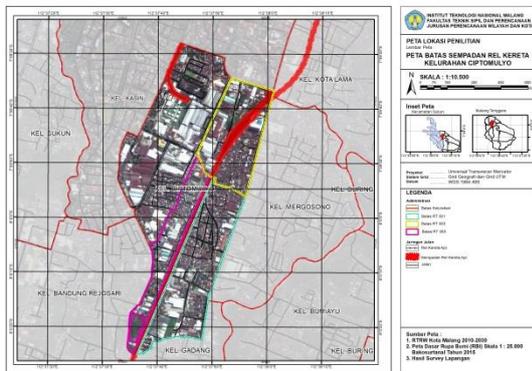
- Terdapat lokasi yang sulit dijangkau oleh alat angkut sampah
- Frekuensi pengambilan sampah ada yang kurang dari 2 kali seminggu
- Terdapat sampah yang dibuang di lahan kosong
- Belum terpilahnya sampah organik dan anorganik.

## Permukiman Kumuh di Sempadan Rel Kereta Api, Kelurahan Ciptomulyo

Kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Ciptomulyo berdasarkan hasil Kondisi lapangan berada pada RW.01, RW.02, RW.03, dan RW.05. Kawasan permukiman kumuh di Kelurahan Ciptomulyo memiliki Tipologi atau Karakteristik kawasan kumuh pada kelurahan Ciptomulyo adalah Permukiman

padat penduduk dengan akses jalan lingkungan yang sangat hanya dapat dicapai dengan menggunakan motor atau berjalan kaki karena akses jalan yang sempit dan sebagian merupakan permukiman pada bantaran rel kereta api. Jumlah penduduk pada Kelurahan ini adalah 11.166 Jiwa dengan tingkat kepadatan 3.926,62 Jiwa/Ha.

**Peta  
Permukiman Kumuh  
di Sempadan Rel Kereta Api  
Kelurahan Ciptomulyo**



**Tabel  
Kondisi Permukiman Kumuh  
di Sempadan Rel Kereta Api  
Kelurahan Ciptomulyo**

NO.	ASPEK	KRITERIA	PARAMETER
1.	Kondisi Bangunan Gedung	Ketidakteraturan Bangunan	Bangunan/rumah yang tidak memiliki keteraturan
		Tingkat Kepadatan Bangunan	Bangunan memiliki kepadatan tidak sesuai ketentuan (luas kawasan dengan kepadatan $\geq 250$ unit/ha untuk kota besar, sedangkan untuk kota kecil dengan kepadatan $\geq 200$ unit/ha)
		Ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis	Bangunan tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan

NO.	ASPEK	KRITERIA	PARAMETER
			(dampak lingkungan, kecukupan luas, keamanan, kenyamanan, kemudahan, kesehatan dan keselamatan)
2.	Kondisi Jalan Lingkungan	Cakupan Pelayanan Jalan Lingkungan	Area tidak terlayani oleh jaringan jalan lingkungan panjang jalan lingkungan yang memiliki kualitas permukaan jalan buruk
3.	Kondisi Penyediaan Air Minum	Ketidakterediaan Akses Aman Air Minum	Jumlah penduduk yang tidak dapat mengakses air minum yang berkualitas (bersih, tidak berbau dan tidak berwarna) jumlah penduduk yang tidak terpenuhi kebutuhan air minum minimalnya (60 ltr/hr)
4.	Kondisi Drainase Lingkungan	Ketidakmampuan mengalirkan limpasan air	luas area yang terkena genangan (>30 cm, selama lebih dari 2 jam dan terjadi lebih dari 2 kali setahun)
		Ketidakterediaan drainase	Jalan lingkungan yang tidak memiliki saluran drainase lingkungan
		Kualitas Konstruksi drainase	konstruksi drainase lingkungan buruk
5.	Kondisi Pengelolaan Air Limbah	Sistem pengelolaan air limbah tidak sesuai standar	Jumlah masyarakat yang tidak memiliki jamban

NO.	ASPEK	KRITERIA	PARAMETER
		teknis	keluarga/jamban bersama sesuai persyaratan teknis
		Prasarana dan sarana pengolahan air limbah tidak sesuai dengan persyaratan teknis	Jumlah jamban yang tidak terhubung dengan septic-tank
6.	<b>Kondisi Pengolahan Persampahan</b>	Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis	Jumlah rumah tangga yang tidak memiliki bak sampah
		Sistem pengelolaan persampahan yang tidak sesuai standar teknis	Area memiliki sistem persampahan tidak sesuai standar
7.	<b>Kondisi Proteksi Kebakaran</b>	Ketersediaan prasarana proteksi kebakaran	Luas area yang tidak memiliki prasarana proteksi kebakaran (pasokan air, jalan lingkungan, sarana komunikasi, bangunan pos kebakaran, data sistem proteksi kebakaran)
		Ketersediaan Sarana proteksi kebakaran	Luas area yang tidak memiliki sarana proteksi kebakaran (alat pemadam api ringan, mobil pompa, mobil tangga sesuai kebutuhan, dan peralatan pendukung lainnya)

## HASIL DAN ANALISA

Hasil dan analisa tentang hasil analisa yang dilakukan Peneliti berdasarkan data kajian amatan lapangan, Kondisi di lapangan yang kemudian diproses dan dikaji. Bab ini menjabarkan hasil Analisa Permukiman Kumuh di Sempadan Rel

Kereta Api, Kelurahan Ciptomulyo menggunakan teknik analisa data yang peneliti gunakan pada penelitian ini terdiri dari tiga analisis yaitu; Analisis Deskriptif Kualitatif, Analisis tingkat kekumuhana dan Swot.

Berdasarkan sasaran penelitian yaitu:

- Analisis Teridentifikasi potensi dan masalah di kawasan permukiman kumuh di kelurahan ciptomulyo

**Tabel**  
**Potensi dan Masalah**  
**di Kelurahan Ciptomulyo**

Variabel	Potensi	Masalah
Kondisi Fisik Bangunan	Sebagian bangunan yang ada di kawasan Sempadan Rel Kereta Api sudah Semi Permanen	Sebagian bangunan berada di dekat sempadan rel Kereta Api,
Kondisi Prasarana	Jumlah rumah tangga yang tidak memiliki bak sampah	Prasarana dan Sarana Persampahan Tidak Sesuai dengan Persyaratan Teknis
	Terdapat bak sampah	bak sampah sering rusak
	Adanya system pengangkutan	tidak teraturnya jadwal pengangkutan
	Sanitasi	Terdapat beberapa rumah yang tidak dapat dilalui oleh pengumpul Sampah
		Terdapat Sampah yang di buang lahan kosong
Kondisi Kependudukan / Sosial	masyarakat akrab.	Belum Terpilihnya Sampah Organik dan Anorganik
	Masyarakat sering melakukan kegiatan bersama	Terdapat lokasi yang sulit dijangkau oleh Alat angkut Sampah
		banyak orang diluar masyarakat asli yang sering keluar masuk seenaknya
	Masyarakat yang saling mendukung	kurang terdatanya masyarakat yang tinggal dan pindah

Variabel	Potensi	Masalah	Variabel	Potensi	Masalah
	Setiap sorenya beraktifitas				Minimnya pekerjaan bagi pengangguran
	Banyaknya kegiatan yang ada di kelurahan ciptomulyo	Jumlah penduduk yang besar			Suatu saat ada Pelebaran jalan, Makan Bangunan yang ada di Kawan Sempadan Rel Kereta Api akan terkena Dampaknya( Digusur)
		Pertumbuhan penduduk yang tinggi			

Kondisi Ekonomi	Banyaknya usaha kecil, yang ada di kelurahan Ciptomulyo	Rendahnya kualitas penduduk
	mata pencarian masyarakat didominasi pekerja lepas/buruh	Tingginya tingkat ketergantungan
		Kepadatan penduduk
	Sebagian masih pengangguran ( belum memiliki pekerjaan)	Sebgian warga yang tidak mempunyai pekerjaan, Mereka bekerja sampian di kios atau Warung yang tidak Jauh dengan Tempat Tinggal Mereka
	Meliki usaha kecil kios, tokoh , warung, yang ada di kelurahan Ciptomulyo	masyarakat kesulitan mencari pekerjaan dikarnakan pendidikan yang kurang
	Tingkat penghasil cukup memadai	
Status Lahan	Warga di kasih surat Tinggal oleh PT Kereta Api.	Bahaya bagi usaha kecil yang ada di Sempadan Rel kereta Api, sewaktu bisa terjadi Kecelakaan lalu lintas, berdampak buruk bagi Usaha kecil menengah
		Persaingan antara Usaha kecil yang ada di Sempadan Rel Kereta Api
		Bagi Usaha terganggu, dengan lingkungan yang cukup minim
		Belum ada bantuan dari pemerintah setempat

## b. Analisa Identifikasi mengetahui Tingkat Kekumuhan di Sempadan Rel Kereta Api, Kelurahan Ciptomulyo.

Tabel  
Kondisi Kekumuhan dan Tingkat Kepadatan Bangunan di Kelurahan Ciptomulyo

NO	KRITERIA	PARAMETER	JUMLAH	SATUAN
<b>Kondisi Bangunan</b>				
1.	Ketidakteraturan Bangunan	Bangunan/rumah yang tidak memiliki keteraturan	574	Unit
2.	Tingkat Kepadatan Bangunan	Bangunan memiliki kepadatan tidak sesuai ketentuan (luas kawasan dengan kepadatan $\geq 250$ unit/ha untuk kota besar, sedangkan untk kota kecil dengan kepadatan $\geq 200$ unit/ha)	-	Unit/ Ha
3.	Ketidaksesuaian dengan persyaratan teknis	Bangunan tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan (dampak lingkungan, kecukupan luas, keamanan, kenyamanan, kemudahan, kesehatan dan keselamatan)	384	Unit

**c. Analisa SWOT Strategi Penanganan Permukiman Kumuh di Kelurahan Ciptomulyo**

**Tabel  
Analisa SWOT Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh di Sempadan Rel Kereta Api di Kelurahan Ciptomulyo**

Faktor Strategi Eksternal	Bobot	Rating	Skor Pembobotan
<b>Peluang (Opportunity)</b>			
Ketimbang kelurahan kumuh yang lain, ciptomulyo masih sedikit tertata	0.03	3	0.09
Jarak antara bangunan dengan rel kereta api terpantau. Berbeda dengan kelurahan/kecamatan kumuh lainnya.	0.05	3	0.15
peningkatan pengelolaan pembangunan dan pemanfaatan Gedung	0.02	3	0.06
kondisi Bangunan yang ada di kelurahan Ciptomulyo cukup baik dengan tingkat kekumuhan ringan, dibandingkan dengan kelurahan Bareng	0.03	2	0.06
masih baik penepatan bangunan yang ada di kelurahan Ciptomulyo, di bandingkan dengan kelurahan yang lain yang berdapak kumuh	0.02	2	0.04
pembangunan perumahan dan permukiman dikelola secara efektif dan efisien.	0.02	2	0.04

Faktor Strategi Eksternal	Bobot	Rating	Skor Pembobotan
<b>Peluang (Opportunity)</b>			
dikarnakan dilalui rel kereta api prasarana yang ada cukup memenuhi bagi kawasan kumuh. Berbanding terbalik dengan kelurahan/kecamatan kumuh lainnya	0.05	2	0.1
peningkatan pengelolaan pembangunan dan pemanfaatan		2	0
memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah	0.02	3	0.06
Kondisi sosial di kelurahan Ciptomulyo Sangat baik, di bandingkan dengan kecamatan yang lain	0.05	5	0.25
Perilaku masyarakat saying baik di bandingkan dengan priaku masyarakat di Kelurahan yang ada di kelurahan yang lain	0.02	4	0.08
Masyarakat sering melakukan kegiatan Bersama di bandingkan dengan kelurahan yang lain, belum memiliki kebersamaan	0.02	3	0.06
masyarakat yang memiliki kemampuan lebih mengajarkan masyarakat lain untuk berbisnis berbeda dengan kelurahan/kecamatan	0.03	3	0.09

Faktor Strategi Eksternal	Bobot	Rating	Skor Pembobotan
<b>Peluang (Opportunity)</b>			
an kumuh lainnya			
kebanyakan Masyarakat yang tinggal di Sempadan Rel Kereta Api memiliki usaha yang cukup luman	0.02	2	0.04
Masyarakat mambut membuat peluang bisnis yang cukup besar	0.05	3	0.15
mengurangi kesenjangan pelayanan prasarana dan sarana antar tingkat golongan masyarakat	0.02	3	0.06
meningkatkan peran serta masyarakat dan dunia usaha	0.03	3	0.09
kesempatan usaha dan lapangan kerja serta mengembangkan kegiatan ekonomi	0.02	2	0.04
Lahan kelurahan Ciptomulyo cukup sedikit di bandingkan dengan Lahan di kelurahan yang lainnya,	0.03	3	0.09
<b>Total</b>	0.53	53	1.55

**Tabel**  
**Matriks SWOT Tahun 2019**

<b>MATRIK ANALISA SWOT</b>	<b>Kekuatan (Strength)</b>	<b>Kelemahan (Weaknesses)</b>
<b>Internal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Jumlah rumah tangga yang tidak memiliki bak sampah\ masyarakat akrab.</li> <li>b. Masyarakat yang saling mendukung</li> <li>c. Masyarakat sering melakukan kegiatan Bersama</li> <li>d. Setiap sorenya beraktifitas</li> <li>e. Banyaknya kegitan yang ada di kelurahan Ciptomulyo</li> <li>f. Banyaknya usaha kecil, yang ada di kelurahan Ciptomulyo</li> <li>g. Meliki usaha kecil kios, tokoh , warung, yang ada di kelurahan Ciptomulyo</li> <li>h. Tingkat penghasil cukup memadai</li> <li>i. Warga di kasih surat Tinggal oleh PT Kereta Api.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Sebagian bangunan berada di dekat sempadan rel Kereta Api,</li> <li>b. Tidak sesuai prasarana dan Sarana Persampahan terhadap persyaratan Teknis</li> <li>c. Terdapat beberapa rumah yang tidak dapat dilalui oleh pengumpul Sampah</li> <li>d. Terdapat Sampah yang di buang lahan kosong</li> </ul>
<b>Eksternal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ketimbang kelurahan kumuh yang lain, ciptomulyo masih sedikit tertata</li> <li>b. Jarak antara bangunan dengan rel kereta api terpantau. Berbeda dengan kelurahan/k ecamatan kumuh laiinya.</li> <li>c. peningkata</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kondisi Bangunan yang ada di kelurahan Ciptomulyo cukup baik dengan tingkat kekumuhan ringan, dibandingkan dengan kelurahan Bareng</li> <li>b. memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah</li> </ul>
<b>Peluang (Opportunity)</b>	<b>Strategi SO</b>	<b>Strategi WO</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Kondisi Bangunan yang ada di kelurahan Ciptomulyo cukup baik dengan tingkat kekumuhan ringan, dibandingkan dengan kelurahan Bareng</li> <li>b. memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penyusunan Peraturan yang berada di permukiman yang ada di Sempadan Rel Kereta Api</li> </ul>

<p>n pengelolaa n pembangun an dan pemanfaata n Gedung d. kondisi Bangunan yang ada di kelurahan Ciptomulyo cukup baik dengan tingkat kekumuhan ringan, dibangink an dengan kelurahan Bareng</p>		
<p><b>Ancaman (Threats)</b> a. fisik bangunan yang semi permanen sangat berbahaya b. Resiko bangunan terlalu berdekatan dengan bangunan lain, Bisa terjadi kebakaran c. Bisa terjadi Bencana sewaktu saat bisa terjadi Akibatnya bangunan terlalu berdekatan satu sama yang lainnya</p>	<p><b>Strategi ST</b> a. Sangat berdampak buruk bagi permukiman yang menepatkan Bangunan di Sempadan rel Kereta Api b. masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah juga merupakan kendala dalam membangun perumahan dan permukiman yang sehat dan layak.</p>	<p><b>Strategi WT</b> a. Sebgian warga yang tidak mempunyai pekerjaan, Mereka bekerja sampingan di kios atau Warung yang tidak Jauh dengan Tempat Tinggal Mereka b. Bahaya bagi usaha kecil yang ada di Sempadan Rel kereta Api, sewaktu bisa terjadi Kecelakaan lalu lintas, berdampak buruk bagi Usaha kecil menengah c. Persaingan antara Usaha kecil yang ada di Sempadan Rel Kereta Api</p>

meningkatkan kawasan Permukiman kumuh yang ada di Sempadan Rel Kereta Api di Kelurahan Ciptomulyo Sebagai berikut:

Strategi SO (Strengths-opportunity) yang terdiri dari:

- a. kondisi Bangunan yang ada di kelurahan Ciptomulyo cukup baik dengan tingkat kekumuhan ringan, dibandingkan dengan kelurahan Bareng
- b. memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah

1. Strategi WO (Weakness-opportunity) yang terdiri dari:

- a. Penyusunan Peraturan yang berada di permukiman yang ada di Sempadan Rel Kereta Api

2. Strategi ST (Strengths-therats) yang terdiri dari:

- a. Sangat berdampak buruk bagi permukiman yang menepatkan Bangunan di Sempadan rel Kereta Api
- b. masyarakat terutama yang berpenghasilan rendah juga merupakan kendala dalam membangun perumahan dan

Berdasarkan Analisa di atas maka dapat di ketahui beberapa strategi untuk

permukiman yang sehat dan layak.

3. Strategi WT (weakness-therats) yang terdiri dari:
  - a. Sebgian warga yang tidak mempunyai pekerjaan, Mereka bekerja sampian di kios atau Warung yang tidak Jauh dengan Tempat Tinggal Mereka
  - b. Bahaya bagi usaha kecil yang ada di Sempadan Rel kereta Api, sewaktu bisa terjadi Kecelakaan lalu lintas, berdampak buruk bagi Usaha kecil menengah
  - c. Persaingan antara Usaha kecil yang ada di Sempadan Rel Kereta Api

Berdasarkan hasil Analisa SWOT diatas, maka yang menjadi prioritas dari beberapa Strategi untuk Mengurangi Permukiman kumuh yang ada di Sempadan Rel Kereta Api di Kelurahan Ciptomulyo SO.

## **KESIMPULAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap strategi penanganan kawasan permukiman kumuh di sempadan rel kereta api, Kelurahan Ciptomulyo, Kota Malang yang merujuk pada sasaran menunjukkan bahwa :

1. Kondisi bangunan memiliki jenis bangunan permanen dengan tingkat keteraturan yang rendah serta memiliki

kepadatan bangunan yang sangat tinggi. Terdapat 1,379 unit bangunan yang tidak memiliki keteraturan bangunan dan sebanyak 921 unit bangunan dengan kondisi bangunan yang tidak memenuhi persyaratan teknis.

2. Mrmiliki kondisi jalan yang kualitas permukaan jalannya tidak terpelihara, masih ada jalan yang belum diperkeras, dan terdapat jalan yang tidak terdapat saluran drainase.

3. Terdapat masalah pada kualitas air karena kurang terujinya kualitas air tanah, dan terdapat jarak yang tidak layak antara sumur dengan septictank.

4. Kurangnya Inlet pada saluran drainase tertutup, sehingga kurang optimalnya penyerapan air limpasan yang berakibat terjadinya genangan.

5. Pembuangan limbah masih terdapat yang langsung ke saluran drainase, dan kunstruksi septictank yang tidak sesuai dengan persyaratan teknis dapat berpengaruh buruk terhadap air tanah.

6. Terdapat lokasi yang sulit dijangkau oleh alat angkut sampah, frekuensi pengambilan sampah ada yang kurang dari 2x seminggu, terdapat sampah yang dibuang di lahan kosong, serta belum terpilahnya sampah organik dan anorganik.

7. Aksesibilitas rendah, dan mobil pemadam kebakaran sulit menjangkau lokasi, hydrant yang belum tersebar secara merata.

### **Rekomendasi**

Rekomendasi yang akan penulis berikan untuk penelitan berikutnya adalah :

Mengkaji peraturan Zonasi pada kawasan sempadan rel kereta api, Kota Malang untuk studi kasus di Kelurahan Ciptomulyo,

## DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang Nomor1. Tahun 2011

Rahardjo Adisasmita. 2010, *Pembangunan Kota Optimum, Dan Mandiri* Buku Graha Ilmu

Barno Sauud dan Prananda Navitas. 2015, *Faktor-Faktor Penyebab Kekumuhan di Kelurahan Tanah Kalikedinding, Kecamatan Kenjeran, Surabaya*, Jurnal Teknik ITS Vol. 4, No. 1,

Badan Pusat Statistik Kota Malang. 2017, Kota Malang Dalam Angka. Malang, *Badan Pusat Statistik. Hal 37*

Wijaya,DonnyWahyu.2016. *Perencanaan penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Studi Penentuan Kawasan Prioritas Untuk Peningkatan Kualitas Infrastruktur Pada Kawasan Pemukiman Kumuh di Kota Malang*. Jurnal Ilmiah Administrasi Publik. Vo 2 No 1 Hal 4

### Jurnal Online

Hariyanto Asep. 1994, *Strategi Penanganan Kawasan Kumuh Sebagai Upaya Menciptakan Lingkungan Perumahan dan Permukiman Yang Sehat*, Jurnal PWK Unisba.

Hapsari, Amierul dan Syahbana, Ali. 2013. *Pergeseran Fungsi Rumah di Kampung Kauman Semarang*. Jurnal Teknik PWK. Vol 2. No 1.

Kumala Sri dan Yusman Fitri. 2014. *Kajian Karakteristik Dan Metode Penanganan Kawasan Kumuh(Studi Kasus: Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang)*. Teknik PWK, Vol. 3. No.2

Kalesaran Ronald C. E. 2013. *Analisa Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Keputusan Konsumen Dalam Pemilihan Lokasi Perumahan Di Kota Manado*. Jurnal Ilmiah Media Engineering. Vol.3 No.3.

- Nursyahbani Raisya, Pigawati Bitta. 2015. *Kajian Karakteristik kawasan Pemukiman Kumuh Di Kampung Kota (Studi Kasus: Kampung Gandekan Semarang)*. Jurnal Teknik PWK.Vol.4 Nomor 2.Hal.7
- Osman Wiwik Wahidah& Amin Samsuddin.2012. *Rumah Produktif: Sebagai Tempat Tinggal Dan Tempat Bekerja Di Permukiman Komunitas Pengrajin Emas (Pola Pemanfaatan Ruang Pada Usaha Rumah Tangga)*. No.2.
- Simbolon, Y Hotnida. 2009, *Penggunaan Ruang Oleh Pelaku Usaha Berbasis Rumah Tangga (HBE) di Kecamatan Semarang Timur*, Jurnal Tata Loka, Vol.11 No.1.
- Wicaksono Agung, 2011. *Resettlement Program for Poor Community in Watershed Area Brantas River, Malang, East Java*. J-PAL. Vol.1
- Karakteristik, dan Keunggulannya*, PT Grarnetlia ihridlawana Indonesia Konnpals. Gramedia building Pairrserall Barg N. 33.31, Jakarta, Hal 9
- Suharsaputra, Uhar., 2013, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan Tindakan*. Hal. 209
- Sugiyono, 2011, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*, Bandung : Alfabeta, Hal. 231
- Yudohusodo, S. 1991, *Rumah untuk Seluruh Rakyat*, Ifoppol, Bharakerta, Jakarta. Hal. 3

### **Buku Referensi**

- Budihardjo, Eko. 1992. *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Bandung. Hal 29
- Semiawan, Conny R. 2010, *Metode Penelitian Kualitatif, Jenis,*