

**TUGAS AKHIR**  
**ARAHAN PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN**  
**REL KERETA API STASIUN CIROYOM KELURAHAN HUSEIN**  
**SASTRANEGARA KOTA BANDUNG**



**Disusun Oleh:**

**Nazwa Zhafranzy 213060037**

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2025**

**ARAHAN PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN  
REL KERETA API STASIUN CIROYOM KELURAHAN HUSEIN  
SASTRANEGARA KOTA BANDUNG**

**TUGAS AKHIR**

Karya Tulis Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Perencanaan  
Wilayah Dan Kota Dari Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota  
Fakultas Teknik, Universitas Pasundan



Disusun Oleh:

Nazwa Zhafranzy

213060037

**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH DAN KOTA**

**FAKULTAS TEKNIK**

**UNIVERSITAS PASUNDAN**

**BANDUNG**

**2025**

**PERNYATAAN ORIGINALITAS KARYA TULIS DAN TIDAK  
MELAKUKAN TINDAKAN FLAGIARISME**

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Nazwa Zhafranzy  
NPM : 213060037  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas Teknik : Teknik

Dengan ini menyatakan bahwa judul Tugas Akhir “Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung” benar bebas dari plagiat. Apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan waktu yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kota Bandung, 19 September 2025

Yang Menyatakan,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nazwa Zhafranzy', with a stylized flourish at the end.

(Nazwa Zhafranzy)

**HALAMAN PENGESAHAN I**  
**ARAHAN PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN**  
**REL KERETA API STASIUN CIROYOM KELURAHAN HUSEIN**  
**SASTRANEGARA KOTA BANDUNG**

Tugas Akhir

Nama: Nazwa Zhafranzy

NPM: 213060037

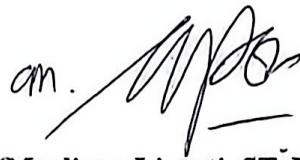
Menyetujui,

**Pembimbing Utama**



(Ir. Reza Martani Surdia, MT)

**Co- Pembimbing**



(Meyliana Lisanti, ST.,M.Si)

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota**



(Deden Syarifudin, ST., MT)

**HALAMAN PENGESAHAN II**

**ARAHAN PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN  
REL KERETA API STASIUN CIROYOM KELURAHAN HUSEIN  
SASTRANEGARA KOTA BANDUNG**

Oleh.

Nazwa Zhafranzy

213060037

**Menyetujui :**

1. Pembimbing I : Ir. Reza Martani Surdia, MT
2. Pembimbing II : Meyliana Lisanti, ST., M.Si
3. Penguji 1 : Furi Sari Nurwulandari, ST., MT
4. Penguji 2 : Ir. Supratignyo Aji, MT
5. Ketua Sidang : Ir. Reza Martani Surdia, MT

(*Ri*)  
(*m. Mf52*)  
*Syarifudin*  
(*S*)  
(*Ri*)

Mengetahui,

**Koordinator TA dan Sidang**

*am*  
*Syarifudin*

(Furi Sari Nurwulandari, ST., MT)

**Ketua Program Studi**

**Perencanaan Wilayah dan Kota**

*Syarifudin*

(Deden Syarifudin, ST., MT)

**ARAHAN PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN  
REL KERETA API STASIUN CIROYOM KELURAHAN HUSEIN  
SASTRANEGARA KOTA BANDUNG**



**Nazwa Zhafranzy**  
**213060037**

**Mengetahui, dan Menyetujui:**

**Pembimbing Utama**

**(Ir. Reza Martani Surdia, MT)**

**Co- Pembimbing**

**(Meyliana Lisanti, ST., M.Si)**

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH  
TUGAS AKHIR**

Sebagai sivitas akademik Universitas Pasundan, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

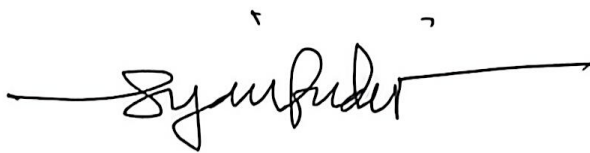
Nama : Nazwa Zhafranzy  
NRM : 213060037  
Program Studi : Perencanaan Wilayah dan Kota  
Fakultas : Teknik  
Jenis Karya : Tugas Akhir

Demi pertimbangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pasundan Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non Exclusive Royalty Free Right*) atau karya ilmiah saya yang berjudul “ARAHAN PENANGANAN KAWASAN PERMUKIMAN DI SEMPADAN REL KERETA API STASIUN CIROYOM KELURAHAN HUSEIN SASTRANEGARA KOTA BANDUNG” beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan *Non Exclusive Royalty Free Right* atau hak bebas *royalti non exclusive* ini, Universitas Pasundan berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Kota Bandung, 19 September 2025

**Ketua Program Studi**

**Perencanaan Wilayah dan Kota**



(Deden Syarifudin, ST., MT)

**Yang Menyatakan,**



(Nazwa Zhafranzy)

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillahirabbil 'alamin, segala puji bagi Allah atas izin, rahmat, dan segala nikmat yang diberikan, penyusun dapat menyelesaikan laporan Tugas Akhir ini. Shalawat serta salam tak lupa tercurahkan kepada Nabi Muhammad ﷺ, juga keluarganya, sahabatnya, serta umatnya hingga akhir zaman. Dalam penyusunan tugas akhir, penyusun mendapat banyak sekali bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penyusun mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Ir. Reza Martani Surdia, MT selaku pembimbing tugas akhir penulis dan telah membimbing dan mengarahkan penulis sejak awal hingga akhir.
2. Ibu Meyliana Lisantai, ST., M.Si selaku co-pembimbing tugas akhir penulis dan telah membimbing dan mengarahkan penulis sejak awal hingga akhir.
3. Bapak Deden Syarifudin, S.T., M.T. selaku Ketua Program Studi Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Pasundan
4. Bapak Apriadi Budi Raharja, ST., M.Si. Selaku Sekretaris Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas Pasundan.
5. Ibu Furi Sari Nurwulandari, ST., MT. Selaku Koordinator KP/TA Program Studi Perencanaan Wilayah Dan Kota Fakultas Teknik Universitas Pasundan
6. Kepada Bunda Yentiva, S.sos yang selalu memberikan semangat, perhatian dan kasih sayang kepada penulis. Terimakasih sudah memperjuangkan penulis untuk menjadi sarjana walaupun sebagai single mom, sangat bersyukur berada di keluarga kecil ini. Terimakasih atas doa baik yang bunda panjatkan, semoga kita senantiasa berada di jalan yang baik. Terimakasih bunda
7. Kepada Abang naufal zhafranzy dan adik nazfia zhafranzy yang sudah mendoakan penulis juga menjadi penyemangat penulis untuk menyelesaikan perkuliahan ini dengan cepat.
8. Kepada (Alm) ayah sepriadi, yang selalu penulis rindukan setiap harinya. Walaupun ayah tidak ada didunia ini, ayah akan abadi di hati penulis hingga akhir

hayat. Terimakasih ayah sudah membuat kenangan indah di hidup penulis, wajah senyum terakhir mu tidak akan pernah terlupakan selamanya.

9. Kepada Mas Aldhyth alva ghazy yang menjadi sosok pendamping penulis, yang menemani penulis selama 3 Tahun ini. Berbagi hal suka maupun duka, memberi semangat dan dukungan satu sama lain, serta membantu penulis dalam mengerjakan tugas akhir ini.
10. Kepada Sahabatku, Dinda nur fauziah, Zahra alisa saadiyah, Lisa pebriyanti, Deasy putri suherlan dan Asya afia latifah yang sudah menjadi keluarga baru bagi penulis serta sudah memberi tawa dan kesedihan selama kita berteman.
11. Kepada Teman-teman yang sudah memberi semangat dalam bentuk tawa kepada penulis selama mengerjakan tugas akhir serta teman-teman seperjuangan yang tidak bisa disebutkan satu-satu namanya.
12. Terakhir, kepada diri saya nazwa zhafranzy. Terimakasih sudah bertahan atas segala rintangan, air mata dan hal-hal buruk lainnya. Walau sering merasa gagal dan terlambat, tapi kamu sudah hebat tetap bertahan hingga saat ini. Mari berjuang untuk rintangan lainnya dihidup ini, tetap kuat karna kamu bukan pewaris orangtua.

Penulis menyadari bahwa laporan ini jauh dari kata sempurna, mohon maaf atas ketidaksempurnaan tersebut. Penulis sangat mengharapkan kritik serta saran yang dapat membangun kedepannya. Semoga apa yang telah dilakukan dapat menjadi berkah dan membuahkan hasil sesuai dengan harapan dan bermanfaat, baik untuk masa sekarang maupun di masa yang akan datang

Bandung, 19 September 2025



Nazwa Zhafranzy

## ABSTRAK

Salah satu kawasan lindung yang digunakan sebagai permukiman adalah kawasan sempadan rel kereta api. Penggunaan lahan pada kawasan sempadan kereta api digunakan sebagai kawasan permukiman dan sebagian lahan pertanian. Transportasi kereta api sangat dibutuhkan untuk mendukung pergerakan penduduk. Kota-kota besar seperti Pulau Jawa, transportasi kereta api sangat diminati oleh masyarakat karena sangat ekonomis. Kota Bandung menjadi salah satu kota yang masyarakatnya masih menggunakan transportasi umum seperti kereta api untuk berpergian maupun bekerja. Perkembangan dan pemanfaatan lahan yang terjadi mengakibatkan lahan terbangun bergerak secara tidak terkendali dan terus melaju hingga ke sisi sempadan rel kereta api salah satunya di Wilayah Kelurahan Husein Sastranegara. Menurut Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bandung tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2015-2035 Kecamatan Cicendo diarahkan sebagai Rencana Infrastruktur Perkotaan, namun pada saat observasi awal kondisi eksisting di fungsikan sebagai permukiman padat penduduk di Kelurahan Husein Sastranegara Kecamatan Cicendo. Dalam hal ini dibutuhkan analisis kondisi fisik bangunan dan faktor pendorong masyarakat yang tinggal di sempadan sebagai kunci untuk mengetahui arahan penanganan yang akan dilakukan. Dari hal itu didapatkan 2 kategori arahan penanganan yaitu untuk masyarakat yang bersedia pindah dan masyarakat yang tidak bersedia pindah.

*Kata Kunci: Sempadan Rel, Kawasan Permukiman, Sosial, Ekonomi, Relokasi*

## **ABSTRACT**

*One of the protected areas used as a settlement is the railway border area. Land use in the railway border area is used as a residential area and some agricultural land. Train transportation is very much needed to support the movement of people. Big cities like those on the island of Java, train transportation is in great demand by the community because it is very economical. The city of Bandung is one of the cities where the community still uses public transportation such as trains for traveling or working. The development and utilization of land that occurs causes the built-up land to move uncontrollably and continues to advance to the side of the railway line, one of which is in the Husein Sastranegara sub-district. According to the Regional Regulations (PERDA) of Bandung City Regarding Detailed Spatial Planning for the Year 2011-2031, the Cicendo District is directed as an Urban Infrastructure Plan, but during initial observations, the existing conditions function as a densely populated settlement in the Husein Sastranegara sub-district, Cicendo District. In this case, an analysis of the physical condition of the buildings and the motivating factors for the people living along the border is needed as a key to determining the appropriate management guidelines. This analysis yields two categories of management guidelines: those for those willing to relocate and those unwilling to relocate.*

*Keywords: Railway Border Area, Settlement Area, Social, Economic, Relocation*

## DAFTAR ISI

|                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                          | <b>i</b>    |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                | <b>iii</b>  |
| <b><i>ABSTRACT</i> .....</b>                                        | <b>iv</b>   |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                              | <b>v</b>    |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                                           | <b>viii</b> |
| <b>DAFTAR GAMBAR .....</b>                                          | <b>ix</b>   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                                       | <b>1</b>    |
| 1.1    Latar Belakang .....                                         | 1           |
| 1.2    Rumusan Masalah .....                                        | 3           |
| 1.3    Tujuan dan Sasaran .....                                     | 4           |
| 1.3.1    Tujuan.....                                                | 4           |
| 1.3.2    Sasaran .....                                              | 4           |
| 1.4    Ruang Lingkup.....                                           | 4           |
| 1.4.1    Ruang Lingkup Wilayah .....                                | 4           |
| 1.4.2 Ruang Lingkup Materi .....                                    | 11          |
| 1.5    Sistematika Pembahasan .....                                 | 12          |
| 1.6    Kerangka Berpikir.....                                       | 13          |
| <b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>                                 | <b>14</b>   |
| 2.1    Tinjauan Teori .....                                         | 14          |
| 2.1.1    Permukiman .....                                           | 14          |
| 2.1.2    Garis Sempadan Rel Kereta Api .....                        | 16          |
| 2.1.3    Permukiman Kumuh .....                                     | 17          |
| 2.1.4    Awareness sosial Masyarakat.....                           | 19          |
| 2.1.5    Fisik.....                                                 | 20          |
| 2.1.6    Lahan dan Penggunaan Lahan .....                           | 21          |
| 2.1.7    Bentuk Penanganan Permukiman Di Sempadan Rel .....         | 24          |
| 2.2    Tinjauan Kebijakan .....                                     | 26          |
| 2.2.1    Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang   | 26          |
| 2.2.2    Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian . | 27          |

|                                  |                                                                                                                                                           |           |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 2.2.3                            | Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011<br>tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....                                                   | 27        |
| 2.2.4                            | Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM. 36 Tahun 2011<br>tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api<br>Dengan Bangunan Lain.....  | 28        |
| 2.2.5                            | Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 29 Tahun 2024 tentang<br>Syarat Izin Membangun Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api .....                              | 28        |
| 2.2.6                            | Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015<br>tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung<br>Tahun 2015-2035 ..... | 28        |
| 2.2.7                            | Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 Tentang<br>Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman dan Penanganan<br>Kawasan Kumuh .....          | 29        |
| 2.3                              | Studi Terdahulu .....                                                                                                                                     | 29        |
| 2.4                              | Variabel Penelitian .....                                                                                                                                 | 40        |
| 2.5                              | Kerangka Teori.....                                                                                                                                       | 43        |
| <b>BAB III METODOLOGI .....</b>  |                                                                                                                                                           | <b>44</b> |
| 3.1                              | Metodologi Penelitian .....                                                                                                                               | 44        |
| 3.1.1                            | Metodologi Pendekatan.....                                                                                                                                | 44        |
| 3.1.2                            | Metode Pengumpulan Data .....                                                                                                                             | 44        |
| 3.1.3                            | Metode Analisis.....                                                                                                                                      | 48        |
| 3.1.4                            | Matriks Analisis .....                                                                                                                                    | 49        |
| 3.1.5                            | Kerangka Analisis .....                                                                                                                                   | 56        |
| 3.1.6                            | <i>Time Schedule</i> Tugas Akhir.....                                                                                                                     | 57        |
| <b>BAB IV GAMBARAN UMUM.....</b> |                                                                                                                                                           | <b>59</b> |
| 4.1                              | Gambaran Umum Kebijakan Kota Bandung .....                                                                                                                | 59        |
| 4.1.1                            | Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Bandung .....                                                                                                            | 59        |
| 4.1.2                            | Administrasi Kota Bandung.....                                                                                                                            | 61        |
| 4.2                              | Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Husein Sastranegara .....                                                                                                 | 64        |
| 4.2.1                            | Kondisi Wilayah Kelurahan Husein Sastranegara .....                                                                                                       | 64        |
| 4.2.2                            | Kependudukan, sosial dan ekonomi di Kelurahan Husein<br>Sastranegara .....                                                                                | 67        |
| 4.3                              | Gambaran Umum Sempadan Rel.....                                                                                                                           | 68        |
| 4.3.1                            | Kondisi Administrasi Lokasi Kajian .....                                                                                                                  | 68        |

|                                         |                                                                                                                           |            |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 4.3.2                                   | Penggunaan lahan.....                                                                                                     | 68         |
| 4.3.3                                   | Kondisi Fisik bangunan permukiman di Sempadan rel kereta api                                                              | 72         |
| 4.3.4                                   | Faktor pendorong masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api                                                           | 80         |
| <b>BAB V ANALISIS .....</b>             |                                                                                                                           | <b>109</b> |
| 5.1                                     | Identifikasi Kondisi Fisik bangunan permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom. ....                                   | 109        |
| 5.2                                     | Identifikasi Faktor Pendorong Masyarakat Husein Sastranegara Mendirikan Bangunan Di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom. .... | 114        |
| 5.2.1                                   | Ekonomi .....                                                                                                             | 114        |
| 5.2.2                                   | Sosial .....                                                                                                              | 115        |
| 5.2.3                                   | Keterkaitan Antara Karakteristik.....                                                                                     | 119        |
| 5.3                                     | Identifikasi Arahan Penanganan Permukiman di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.....                                         | 123        |
| 5.3.1                                   | Arahan Penanganan Untuk Relokasi.....                                                                                     | 126        |
| 5.3.2                                   | Arahan Penanganan Untuk Non-Relokasi .....                                                                                | 130        |
| <b>BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN.....</b> |                                                                                                                           | <b>139</b> |
| 6.1                                     | KESIMPULAN .....                                                                                                          | 139        |
| 6.2                                     | SARAN .....                                                                                                               | 140        |
| 6.3                                     | REKOMENDASI.....                                                                                                          | 141        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>              |                                                                                                                           | <b>143</b> |
| <b>LAMPIRAN.....</b>                    |                                                                                                                           | <b>147</b> |

## DAFTAR TABEL

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabel 2. 1 Studi Terdahulu .....                                                             | 30  |
| Tabel 2. 2 <i>Cheklis</i> t Perumusan Variabel Penelitian.....                               | 41  |
| Tabel 2. 3 Perumusan Variabel Penelitian.....                                                | 41  |
| Tabel 3. 1 Kebutuhan Data Observasi Lapangan .....                                           | 45  |
| Tabel 3. 2 Perhitungan <i>Purposive Sampling</i> .....                                       | 46  |
| Tabel 3. 3 Wawancara Instansi .....                                                          | 46  |
| Tabel 3. 4 Kebutuhan Data Sekunder.....                                                      | 48  |
| Tabel 3. 5 Metode Survei Dari Variabel.....                                                  | 50  |
| Tabel 3. 6 Matriks Variabel Analisis .....                                                   | 53  |
| Tabel 3. 7 <i>Time Schedule</i> Tugas Akhir .....                                            | 57  |
| Tabel 4. 1 Tingkat Kepadatan Penduduk Di Husein Sastranegara.....                            | 67  |
| Tabel 4. 2 Karakteristik Masyarakat Di Sempadan Rel Kereta Berdasarkan Hasil Wawancara ..... | 83  |
| Tabel 5. 1 Kondisi Fisik Bangunan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api.....                 | 110 |
| Tabel 5. 2 Kondisi Bangunan Disempadan Rel Kereta Api .....                                  | 112 |
| Tabel 5. 3 Kondisi Sosial Masyarakat Di Sempadan Rel Kereta Api .....                        | 116 |
| Tabel 5. 4 Hasil Keterkaitan Antara Karakteristik .....                                      | 120 |
| Tabel 5. 5 Identifikasi Arah Penanganan.....                                                 | 124 |

## DAFTAR GAMBAR

|                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kecamatan Cicendo Kota Bandung .....                      | 6  |
| Gambar 1. 2 Peta Administrasi Kelurahan Husein Sastranegara .....                       | 8  |
| Gambar 1. 3 Kerangka Berpikir .....                                                     | 13 |
| Gambar 2. 1 Bentuk Permukiman Mengelilingi Fasilitas Tertentu.....                      | 22 |
| Gambar 2. 2 Bentuk Permukiman Memanjang Mengikuti Jalan Raya.....                       | 23 |
| Gambar 2. 3 Bentuk Permukiman Memanjang Mengikuti Garis Pantai .....                    | 23 |
| Gambar 2. 4 Bentuk Permukiman Terpusat .....                                            | 24 |
| Gambar 2. 5 Kerangka Teori .....                                                        | 43 |
| Gambar 3. 1 Kerangka Analisis .....                                                     | 56 |
| Gambar 4. 1 Administrasi Kota Bandung .....                                             | 63 |
| Gambar 4. 2 Peta Administrasi Kelurahan Husein Sastranegara .....                       | 65 |
| Gambar 4. 3 Penggunaan Lahan Kelurahan Husein Sastranegara.....                         | 71 |
| Gambar 4. 4 Permukiman Permanen Lokasi Kajian.....                                      | 73 |
| Gambar 4. 5 Aliran Drainase di RW 04 dan RW 07 .....                                    | 74 |
| Gambar 4. 6 Aliran Sungai di RW 06 .....                                                | 74 |
| Gambar 4. 7 Kondisi Jalan Di Sempadan Rel Kereta RW 04.....                             | 75 |
| Gambar 4. 8 Kondisi Jalan Di Sempadan Rel Kereta RW 07 .....                            | 75 |
| Gambar 4. 9 Kondisi Jalan Di Sempadan Rel Kereta RW 06.....                             | 76 |
| Gambar 4. 10 Atap Yang Digunakan Masyarakat RW 04.....                                  | 77 |
| Gambar 4. 11 Atap Yang Digunakan Masyarakat RW 07.....                                  | 77 |
| Gambar 4. 12 Atap Yang Digunakan Masyarakat RW 06.....                                  | 77 |
| Gambar 4. 13 Dinding Rumah Yang Digunakan Masyarakat RW 04.....                         | 78 |
| Gambar 4. 14 Dinding Rumah Yang Digunakan Masyarakat RW 07.....                         | 78 |
| Gambar 4. 15 Dinding Rumah Yang Digunakan Masyarakat RW 06.....                         | 78 |
| Gambar 4. 16 Tinggi Lantai Rumah Masyarakat RW 04.....                                  | 79 |
| Gambar 4. 17 Tinggi Lantai Rumah Masyarakat RW 07.....                                  | 79 |
| Gambar 4. 18 Tinggi Lantai Rumah Masyarakat RW 06.....                                  | 79 |
| Gambar 4. 19 Jenis Pekerjaan Masyarakat Sempadan.....                                   | 84 |
| Gambar 4. 20 Tingkat Pendidikan Masyarakat Sempadan .....                               | 85 |
| Gambar 4. 21 Lama Tinggal Masyarakat Sempadan .....                                     | 85 |
| Gambar 4. 22 Alasan Tinggal Masyarakat Sempadan .....                                   | 86 |
| Gambar 4. 23 Pendapat Mengenai Revitalisasi.....                                        | 86 |
| Gambar 4. 24 Tanggapan Relokasi Masyarakat RW 04 Kelurahan Husein<br>Sastranegara ..... | 88 |
| Gambar 4. 25 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 04.....                | 89 |
| Gambar 4. 26 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 04.....                | 90 |
| Gambar 4. 27 Tanggapan Relokasi Masyarakat RW 07 Kelurahan Husein<br>Sastranegara ..... | 91 |
| Gambar 4. 28 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 07.....                | 92 |
| Gambar 4. 29 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 07.....                | 93 |
| Gambar 4. 30 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 07.....                | 94 |

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Gambar 4. 31 Tanggapan Relokasi Masyarakat RW 06 Kelurahan Husein Sastranegara ..... | 95  |
| Gambar 4. 32 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 06.....             | 96  |
| Gambar 4. 33 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 06.....             | 97  |
| Gambar 4. 34 Alasan Masyarakat Menetap RW 04 Kelurahan Husein Sastranegara .....     | 99  |
| Gambar 4. 35 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 04.....       | 100 |
| Gambar 4. 36 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 04.....       | 101 |
| Gambar 4. 37 Alasan Masyarakat Menetap RW 07 Kelurahan Husein Sastranegara .....     | 102 |
| Gambar 4. 38 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 07.....       | 103 |
| Gambar 4. 39 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 07.....       | 104 |
| Gambar 4. 40 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 07.....       | 105 |
| Gambar 4. 41 Alasan Masyarakat Menetap RW 06 Kelurahan Husein Sastranegara .....     | 106 |
| Gambar 4. 42 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 06.....       | 107 |
| Gambar 4. 43 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 06.....       | 108 |
| Gambar 5. 1 Visualisasi Penerapan Tanaman Di RW 04 .....                             | 129 |
| Gambar 5. 2 Visualisasi Penerapan Tanaman Di RW 07 .....                             | 129 |
| Gambar 5. 3 Visualisasi Penerapan Tanaman Di RW 06 .....                             | 129 |
| Gambar 5. 4 Peta Arahan Penanganan RW 04 .....                                       | 132 |
| Gambar 5. 5 Peta Arahan Penanganan RW 07 .....                                       | 133 |
| Gambar 5. 6 Peta Arahan Penanganan RW 06 .....                                       | 134 |

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1 Latar Belakang**

Permukiman dapat dipahami sebagai suatu lingkungan hunian yang terintegrasi, terdiri dari kumpulan rumah berikut fasilitas dan layanan penunjangnya, yang berperan di kawasan perkotaan maupun perdesaan. Tingginya laju pertumbuhan penduduk dan arus urbanisasi telah menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk di perkotaan, yang pada gilirannya mendorong kebutuhan akan perumahan dan lahan sehingga berimplikasi pada kenaikan nilai tanah (UU RI No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman).

Secara regulatif, UU Nomor 13 Tahun 1992 tentang Perkeretaapian menetapkan kawasan selebar 23 meter dari poros rel sebagai daerah lindung, dengan jarak minimal 6 meter antara bangunan permukiman dan rel kereta api. Namun dalam praktiknya, kawasan sempadan kereta api justru dimanfaatkan untuk permukiman dan sebagian untuk lahan pertanian. Dampak dari pemanfaatan ini antara lain terganggunya kelancaran operasional kereta api, menurunnya kenyamanan akibat kebisingan, serta kerusakan bangunan rumah akibat getaran kereta api.

Transportasi kereta api memegang peran krusial dalam mendukung mobilitas penduduk, khususnya di Pulau Jawa dimana moda transportasi ini sangat diminati karena pertimbangan ekonomis. Regulasi terkait pemanfaatan lahan di sepanjang rel kereta api telah diatur dalam UU Nomor 23 Tahun 2007, sementara zonasi batas sempadan ditetapkan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum (Permen PU) Nomor 5 Tahun 2008 tentang Pedoman Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan.

Permukiman di sekitar rel kereta api berkembang tanpa mengikuti aturan kebijakan dan penataan ruang perkotaan. Permukiman di sekitar rel kereta api berkembang tanpa mengikuti aturan kebijakan dan tata ruang perkotaan. Kurangnya pengetahuan masyarakat berpenghasilan rendah turut menjadi faktor pendorong terbentuknya permukiman di kawasan yang seharusnya tidak diperuntukkan bagi hunian. (rafidah et al., 2014).

Sebagaimana Kota Bandung menjadi salah satu kota yang Masyarakat nya masih menggunakan transportasi umum seperti kereta api untuk berpergian maupun bekerja. Tidak terkendalinya perkembangan dan pemanfaatan terus berlanjut hingga ke sisi sempadan rel kereta api salah satu nya di wilayah kelurahan Husein Sastranegara. Menurut Perda (Peraturan Daerah) Kota Bandung No. 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035 membangun di sempadan rel kereta api tidak diperbolehkan, dikarenakan banyak hal-hal yang dapat merugikan Masyarakat maupun pihak PT.KAI seperti terganggunya fungsi jalur kereta api, keamanan yang tidak terjamin, kebisingan dari kereta api, struktur bangunan yang mudah hancur, dan lain sebagainya.

Menurut Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bandung tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2015-2035 Kecamatan Cicendo diarahkan sebagai Rencana Infrastruktur Perkotaan sebagai perumahan kepadatan tinggi, yang seharusnya wilayah ini sudah didukung dengan sarana dan prasarana semestinya berdasarkan standar. Namun yang terjadi pada Kelurahan Husein Sastranegara ini justru malah sebaliknya, dengan sarana prasarana yang buruk dan terdapatnya permukiman yang menetap lama di sempadan rel kereta api. Hal ini di dukung pada saat observasi awal pada tanggal 07 September 2024 kondisi eksisting di fungsikan sebagai permukiman padat penduduk di Kelurahan Husein Sastranegara Kecamatan Cicendo. Jarak antara permukiman dengan rel kereta hanya berkisar 3-4 meter, yang mana itu melanggar jarak minimal permukiman yaitu 6 meter. (Perda Kota Bandung). Stasiun Ciroyom merupakan kereta api kelas II yang berada di sisi timur pasar Ciroyom berjarak sekitar 500 meter di sebelah barat stasiun Bandung. Luas Kelurahan Husein Sastranegara yaitu 2,52 km atau sebesar 36,63% dari total luas kecamatan Cicendo. Jumlah penduduk di Kelurahan Husein Sastranegara yaitu 16.717 ribu jiwa (BPS Kecamatan Cicendo 2024). Dengan padat nya penduduk di Husein Sastranegara, mengakibatkan terbatas nya kebutuhan lahan untuk permukiman. Dengan itu Masyarakat menggunakan sempadan rel kereta api sebagai lahan untuk permukiman. Kondisi eksisting pada daerah sempadan jalur kereta api Husein Sastranegara terlihat tidak ada lagi ruang kosong pada area sempadan rel kereta api.

Karena jarak permukiman Masyarakat Husein Sastranegara yang berdekatan dengan rel kereta api, yang mana juga melanggar aturan batas minimum 6 meter dari rel kereta api. Dikutip dari Undang – undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkertaapian bahwa “untuk keselamatan perjalanan kereta api, dilarang membangun gedung, membuat tembok, pagar, tanggul, dan bangunan lainnya serta menanam jenis pohon yang tinggi atau menempatkan barang pada jalur kereta api yang dapat menghalangi pandangan dan membahayakan perjalanan kereta” pernyataan tersebut juga di dukung oleh Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja pasal 151 yang berbunyi “Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang membangun perumahan tidak sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang mengakibatkan timbulnya korban/kerusakan terhadap kesehatan, keselamatan dan lingkungan dikenai sanksi administratif dan dapat dipidana dengan denda paling banyak lima miliar rupiah”. Meskipun fenomena tersebut tidak dikehendaki tetapi sangat perlu untuk diketahui keberadaan dalam sebuah kota.

Melihat uraian sebelumnya, diperlukan kajian lebih mendalam guna memahami pola penanganan kawasan hunian yang berkembang di area garis aman rel kereta api. Kajian tersebut perlu mempertimbangkan kondisi fisik kawasan, lingkungan sosial masyarakat, serta faktor ekonomi yang menjadi alasan berdirinya bangunan di lokasi tersebut. Selain itu, penelitian ini juga diarahkan untuk merumuskan bentuk penanganan yang tepat terhadap kawasan tempat tinggal yang berdekatan maupun langsung di garis sempadan rel kereta api, khususnya di Kelurahan Husein Sastranegara, Kota Bandung.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Padat nya penduduk di Kelurahan Husein Sastranegara yang berjumlah 16.717 jiwa, menyebabkan masyarakat membangun permukiman di area sempadan rel kereta api hanya berkisar 3-4 meter yang mana itu melanggar jarak minimal permukiman yaitu 6 meter. Berdasarkan RDTR Kota Bandung Kelurahan Husein Sastranegara diarahkan sebagai Rencana

Infrastruktur Perkotaan sebagai perumahan kepadatan tinggi yang dibuktikan saat observasi awal peneliti.

2. Permukiman di kawasan permukiman sempadan rel kereta api menjadi salah satu permasalahan yang cukup krusial. Dampak yang dirasakan yaitu terganggunya fungsi jalur kereta api dan menurunnya keseimbangan lahan.

#### **Pertanyaan Penelitian:**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, timbul pertanyaan penelitian mengenai arahan penanganan kawasan permukiman di sempadan rel kereta api yang sebagai berikut:

1. Bagaimana kondisi fisik bangunan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom?
2. Faktor apa saja yang mendorong Masyarakat Husein Sastranegara mendirikan bangunan di sempadan rel kereta api Ciroyom?
3. Arahan apa yang akan dilakukan untuk Penanganan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom?

### **1.3 Tujuan dan Sasaran**

#### **1.3.1 Tujuan**

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan menganalisis arahan Penanganan Kawasan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom, Kota Bandung.

#### **1.3.2 Sasaran**

Adapun sasaran pada penelitian ini sebagai berikut:

1. Teridentifikasinya kondisi fisik bangunan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom.
2. Teridentifikasinya faktor pendorong Masyarakat Husein Sastranegara mendirikan bangunan di sempadan rel kereta api Ciroyom.
3. Teridentifikasinya arahan Penanganan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom.

### **1.4 Ruang Lingkup**

#### **1.4.1 Ruang Lingkup Wilayah**

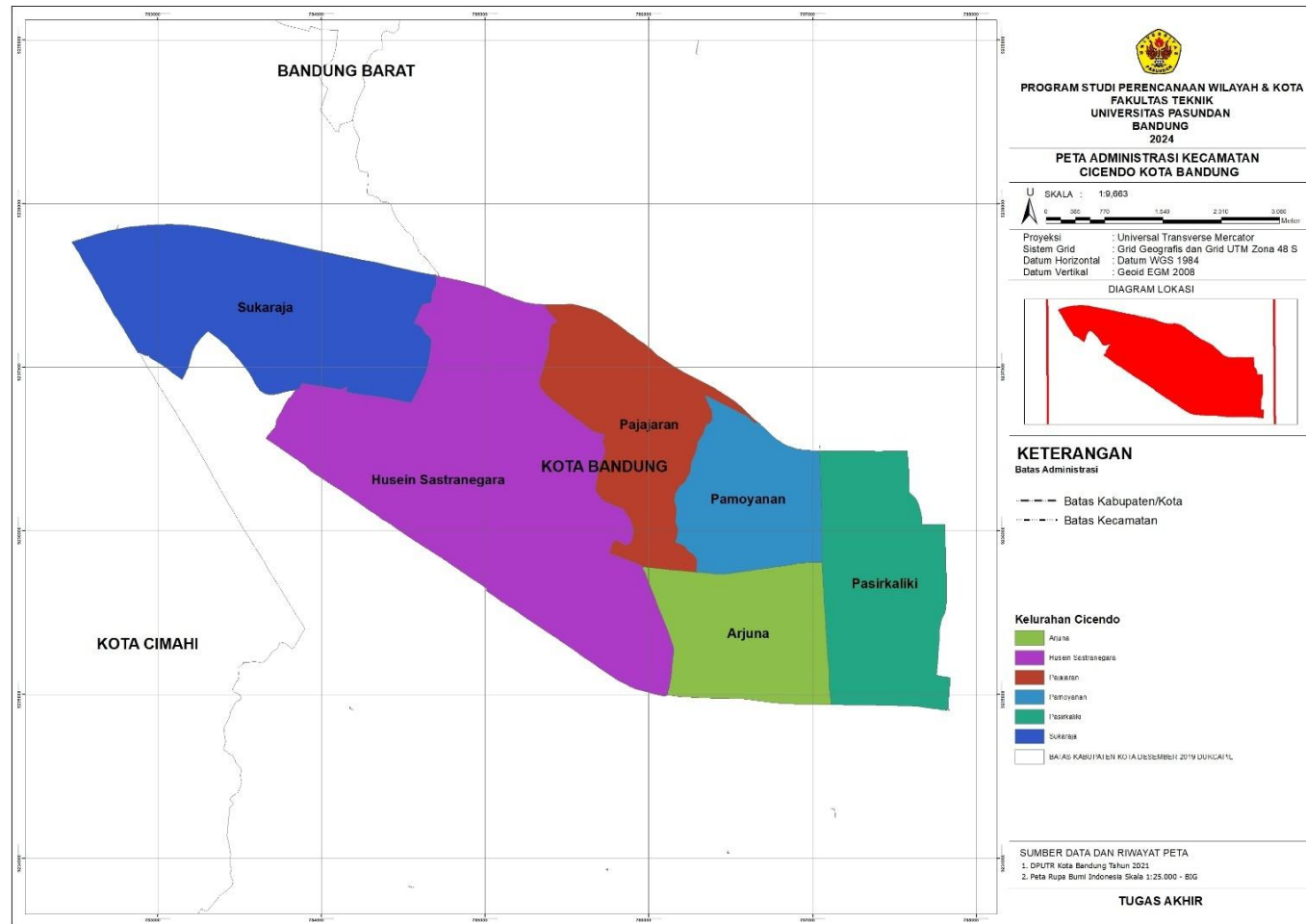
##### **1.4.1.1 Ruang Lingkup Eksternal**

Luas Kecamatan Cicendo adalah 6,88 Km<sup>2</sup> yang terbagi menjadi 6 Kelurahan, yaitu Kelurahan Arjuna, Kelurahan Pasirkaliki, Kelurahan

Pamoyanan, Kelurahan Pajajaran, Kelurahan Husein Sastranegara dan Kelurahan Sukaraja.

Berdasarkan posisi geografisnya kecamatan Cicendo memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Kota Cimahi dan Kecamatan Sukajadi.
- Selatan : Kota Cimahi dan Kecamatan Andir.
- Barat : Kota Cimahi.
- Timur : Kecamatan Bandung Wetan dan Kecamatan Sumur Bandung.



**Gambar 1. 1 Peta Administrasi Kecamatan Cicendo Kota Bandung**

#### **1.4.1.2 Ruang Lingkup Internal**

Lokasi penelitian ini yaitu Kelurahan Husein Sastranegara yang berada di Kecamatan Cicendo, Kota Bandung dengan luas wilayah 2,52 km dengan jumlah penduduk 16.717 ribu jiwa atau sekitar 6.633,73 jiwa/km<sup>2</sup>. Jumlah RT dan RW di Kelurahan Husein Sastranegara adalah 12 RW dan 77 RT.

Berdasarkan posisi geografisnya Kelurahan Husein Sastranegara memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Kelurahan Sukawarna dan Kecamatan Sukajadi
- Selatan : Kelurahan Cempaka, Kelurahan Ciroyom, dan Kecamatan Andir.
- Barat : Kelurahan Arjuna dan Kecamatan Cicendo.
- Timur : Kelurahan Sukaraja dan Kecamatan Cicendo.

Ruang lingkup dalam kajian ini tidak terbatas pada satu Kelurahan saja, melainkan hanya mencakup wilayah yang berada di sepanjang sempadan rel kereta api. Panjang lokasi penelitian yang akan diidentifikasi yaitu sepanjang 818 m atau seluas 5.654,5 m<sup>2</sup> yang membentang di garis sempadan rel kereta api ciroyom.



**Gambar 1. 2 Peta Administrasi Kelurahan Husein Sastranegara**





Batasan studi yang diambil pada penelitian kali ini.

□ : RW 04

□ : RW 07

□ : RW 06

#### **1.4.2 Ruang Lingkup Materi**

##### **1. Teridentifikasinya Kondisi Fisik bangunan permukiman di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

Mengukur jarak antara rel kereta api dengan permukiman apakah sudah sesuai dengan kebijakan jarak minimum 6 meter yang dilakukan dengan *ground check*, dan observasi lapangan serta mengidentifikasi kondisi eksisting yang berada pada jarak sesuai jarak minimum. Mengetahui kondisi fisik bangunan permukiman dengan melihat struktur bangunan yang dilihat dari dinding, lantai dan atap, semi permanen atau permanen, status kepemilikan lahan.

##### **2. Teridentifikasinya Faktor Pendorong Masyarakat Husein Sastranegara Mendirikan Bangunan di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

Mengetahui faktor pendorong Masyarakat Husein Sastranegara bermukim dan mendirikan bangunan di sempadan hingga melewati batas sempadan yang dilakukan dengan cara melakukan wawancara untuk mengetahui kondisi sosial ekonomi seperti mata pencaharian dan pendapatan masyarakat, kondisi lingkungan yang dilihat dari kebiasaan masyarakat juga dilihat dari prasarana sarana pendukung masyarakat, alasan mengapa masyarakat tinggal/bermukim di daerah sempadan rel dan sudah berapa lama masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api Husein Sastranegara yang dilakukan dengan wawancara.

##### **3. Arahan Penanganan Permukiman di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

Menyusun Arahan Penanganan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom dengan melakukan analisis deskriptif kualitatif untuk memperluas karakter masyarakat secara lebih mendalam, memahami dinamika sosial masyarakat sekitar. Dalam metode ini, data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara diolah untuk memberikan gambaran mengenai kondisi permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom Kelurahan Husein

Sastranegara. Dan menggunakan analisis kuantitatif yang digunakan untuk menghitung jumlah kebutuhan lahan rusun.

### **1.5 Sistematika Pembahasan**

Sistematika pembahasan penelitian ini dibagi kedalam beberapa bab yang terdiri dari beberapa sub bab dengan urutan pokok pembahasan sebagai berikut:

#### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi uraian mengenai latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan sasaran, dan sistematika pembahasan.

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

Berisi uraian mengenai teori-teori, kebijakan dan studi terdahulu yang digunakan sebagai pedoman dalam melakukan kajian pembahasan.

#### **BAB III METODOLOGI**

Berisi uraian mengenai metode dan rencana kerja yang akan dilakukan dalam penelitian.

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

Berisi uraian mengenai kondisi wilayah kajian berdasarkan data-data dan fakta-fakta empirik berdasarkan variabel penelitian.

#### **BAB V ANALISIS**

Berisi hasil analisis penelitian secara sistematis sesuai yang tercantum dalam ruang lingkup substansi sehingga sasaran dan tujuan penelitian tercapai.

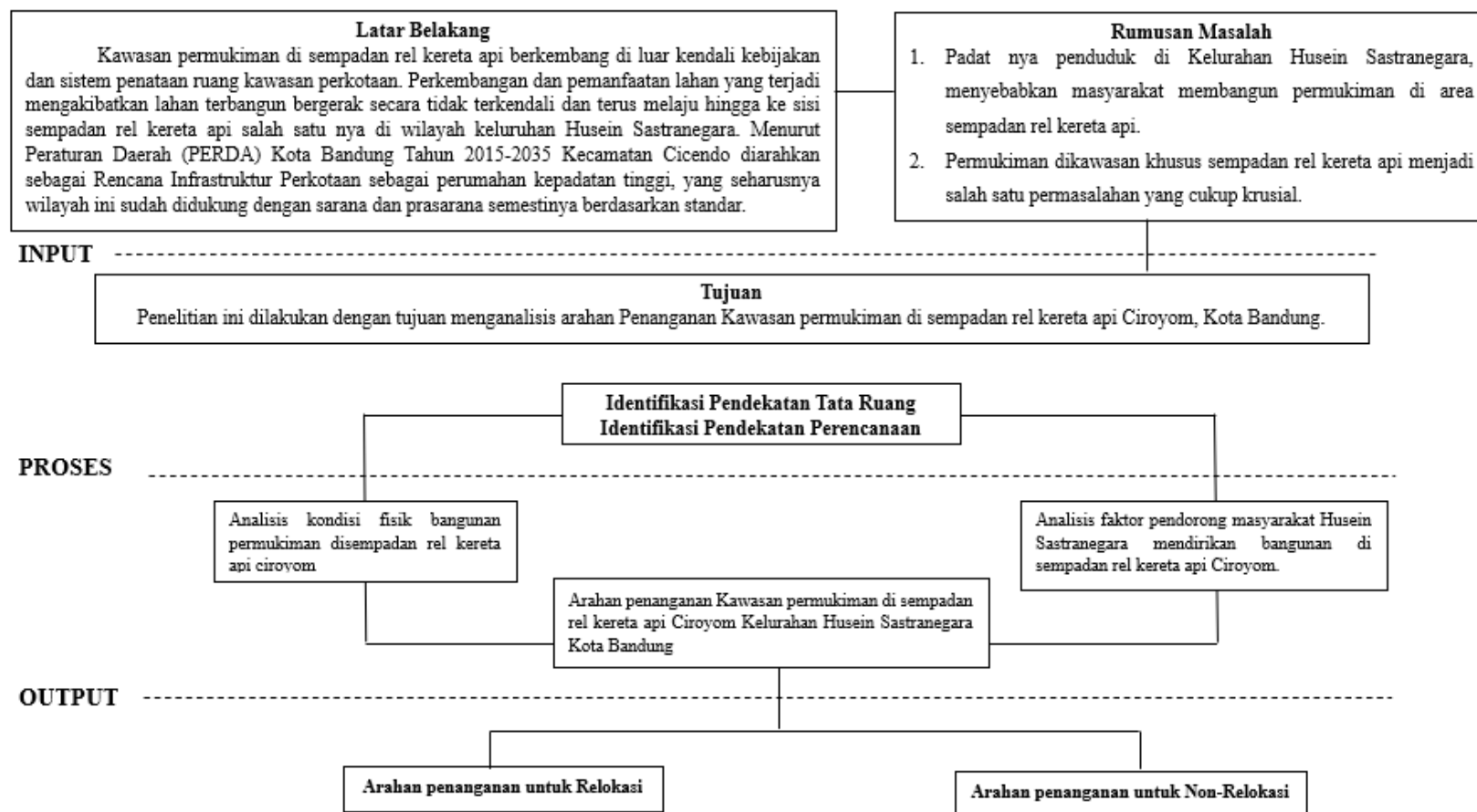
#### **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

Berisikan kesimpulan mengenai ringkasan pokok dari keseluruhan penelitian yang memuat ringkasan hasil penelitian dan jawaban atas tujuan penelitian serta saran yang dikemukakan seharusnya berasal dari hal-hal yang berkaitan dengan pelaksanaan atau hasil penelitian.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## 1.6 Kerangka Berpikir



Gambar 1. 3 Kerangka Berpikir

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Tinjauan Teori**

##### **2.1.1 Permukiman**

Permukiman adalah suatu kawasan yang dihuni oleh sekelompok masyarakat yang membangun rumah pada lahan kosong yang menyebabkan pola penataan pada kawasan cenderung tidak beraturan (Aguspriyandti et al., 2020). Permukiman juga sebagai suatu kawasan perumahan yang secara fungsional sebagai satuan sosial, ekonomi dan fisik ruang lengkap dengan prasarana dan sarana umum dan juga fasilitas sosial yang mengandung keterpaduan pemanfaatan (Ridlo, 2020).

Menurut Sadana (2014:20) perbedaan antara permukiman dan perumahan terletak pada fungsinya. Kawasan permukiman memiliki fungsi sebagai tempat tinggal dan tempat mencari nafkah. Fungsi permukiman yaitu:

- Memenuhi kebutuhan sebagai salah satu kebutuhan manusia
- Mewujudkan permukiman yang layak untuk ditinggal
- Persebaran penduduk yang rasional
- Menunjang pembangunan ekonomi, sosial, budaya dan bidang lainnya.

#### **A. Tipologi Kawasan Permukiman**

Pada kawasan permukiman, tipologi mengarahkan upaya pengelompokan bangunan berdasarkan fungsi, yaitu pengaruh pola jalan (*paths*), pola jalur pejalan kaki (*pedestrian*), pola parkir (*parking*), hingga pola ruang privat dan ruang publik (*private space and public space*).

##### **1. Tipologi Permukiman di Perkotaan:**

- Permukiman yang direncanakan sepenuhnya
- Permukiman di rencanakan sebagian (*site and services*)
- Permukiman tumbuh spontan & incremental
- Permukiman kampung yang mengalami pemadatan dan pertumbuhan

##### **2. Tipologi Permukiman berdasarkan pola jalan yang digunakan:**

- Pola linear

- Pola curva linear
- Pola Grid iron / Papan catur
- Pola Radial
- Grid Radial

*Sumber: scribd Gandasari (Tipologi Permukiman)*

#### B. Persyaratan Lokasi

Lokasi permukiman harus sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat dengan kriteria sebagai berikut:

- Kriteria keamanan;
- Kriteria kesehatan;
- Kriteria kenyamanan;
- Kriteria keindahan;
- Kriteria fleksibilitas atau pertimbangan pertumbuhan fisik lingkungan;
- Kriteria keterjangkauan jarak; dan
- Kriteria lingkungan berjati diri.

#### C. Persyaratan fisik

- Ketinggian lahan tidak berada di bawah permukiman air setempat, kecuali dengan rekayasa/ penyelesaian teknis.
- Kemiringan lahan tidak melebihi 15% dengan ketentuan:
  - 1) Tanpa rekayasa yang terletak pada lahan bermorfologi datar landai dengan kemiringan 0-8%.
  - 2) Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan 8-15%.

#### D. Kriteria pembangunan permukiman

Berdasarkan petunjuk Rencana Kawasan Permukiman Kota yang diatur oleh Departemen Pekerjaan Umum Tahun 1997, permukiman hendaknya memenuhi persyaratan dasar Penanganan kota, yaitu:

- Aksesibilitas, yaitu bentuk pencapaian dari kawasan permukiman dalam segi jalan dan transportasi.
- Kompatibilitas, yaitu keserasian antara kawasan yang menjadi lingkungannya.

- Fleksibilitas, yaitu pertumbuhan fisik bangunan permukiman yang diintegrasikan dengan kondisi fisik lingkungan.
- Ekologi, yaitu keterpaduan antara tata kegiatan alam yang mewadahnya.

### **2.1.2 Garis Sempadan Rel Kereta Api**

Garis sempadan bangunan (GSB) adalah batasan yang dapat diberikan untuk membangun perumahan dan bangunan gedung. Sesuai aturan pemerintah, GSB melibatkan beberapa aspek seperti pelestarian kawasan hijau, jarak antara bangunan dan jalan serta batas properti yang akan dibangun. GSB memiliki fungsi sebagai berikut:

- Menjaga batasan aman di sekitar bangunan.
- Menjaga rumah saat pasang surut atau banjir di tepi pantai atau sungai.
- Mencegah penyebaran api yang disebabkan korsleting listrik.
- Meminimalkan risiko kecelakaan lalu lintas, kebakaran atau bangunan roboh.
- Mempermudah mobil pemadam kebakaran mencapai lokasi bencana.

Berikut beberapa kriteria garis sempadan berdasarkan ukuran dan jenis penggunaan untuk memudahkan mengatur posisi rumah:

- Garis Sempadan Jalan (GSJ): Batas pekarangan terdepan atau pagar yang dipasang.
- Garis Sempadan Bangunan (GSB): Batas dinding terdepan rumah pada sebuah persil tanah.
- Garis Jarak Bebas Samping (GJBS): Rumah atau bangunan yang memiliki paviliun berjarak minimal 2 kali dari jarak GSB dan GSJ sesuai persyaratan.
- Garis Bebas Jarak Belakang (GJBK): Batas dinding belakang rumah atau bangunan terhadap batas pagar belakang.

Terdapat pengukuran agar posisi rumah tidak melanggar GSB dengan menjadikan jalan di depan area proyek sebagai patokannya. Rumus GSB adalah setengah dari lebar jalan, contohnya apabila lebar jalan mencapai 10 meter maka

GSB-nya adalah 5 meter. Untuk perumahan, standar garis sempadan bangunan berkisar antara 3-5 meter.

Sempadan rel kereta api merupakan tanah aset milik kereta api yang tidak seharusnya digunakan untuk permukiman. Keberadaan permukiman yang terdapat di kawasan sempadan rel kereta api identik dengan sebutan permukiman liar. Garis sempadan yaitu garis batas luar pengaman yang ditetapkan dalam mendirikan bangunan yang ditarik pada jarak tertentu yang sejajar dengan as jalan, tepi laur kepala jembatan, Sungai ataupun rel kereta api. Di bagian luar dari garis ini, pemilik tanah tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan. Sedangkan garis sempadan jalan rel kereta api adalah garis batas luar pengamanan rel kereta api.

Sebelum mendirikan dan mengajukan permohonan IMB untuk pembangunan, pemilik lahan harus memahami beberapa garis sempadan yang ada di lahan tersebut. Tetapi beberapa pemilik lahan tidak mematuhi peraturan dengan dalih tidak menyadari keberadaan garis batas tersebut. Pelanggaran juga dilakukan pemilik bangunan liar yang tidak memiliki IMB dan tidak mengetahui informasi mengenai garis sempadan. Pelanggaran seperti ini tentu saja ditindaklanjuti oleh pihak yang berwenang untuk diperingati sebelum dilakukan tindakan pembongkaran paksa.

### **2.1.3 Permukiman Kumuh**

Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidaksesuaian bangunan, tingkat kepadatan penduduk yang tinggi dan kualitas bangunan serta sarana prasarana pendukung yang tidak memenuhi syarat. Kondisi fisik bangunan permukiman kumuh dapat dilihat dari bangunan yang rapat, konstruksi dengan kualitas ringan, kondisi jalan yang tidak berpola dan bahkan tidak beraspal, sanitasi dan drainase tidak berfungsi dengan baik, serta sampah yang tidak bisa dikelola dengan baik. Dan juga kondisi sosial ekonomi masyarakat yang bermukim tergolong rendah.

Permukiman kumuh ada dikarenakan peningkatan jumlah penduduk yang tidak bisa dikendalikan pada suatu wilayah yang menyebabkan ruang untuk bermukim terbatas. apabila kondisi tersebut berlangsung secara terus-menerus

dan bahkan tidak bisa dikendalikan maka akan berujung timbulnya permukiman liar perkotaan. Permukiman liar disebut juga permukiman kumuh karena dibangun secara tidak resmi (liar) pada lahan kosong di kota yang merupakan milik pemerintah maupun swasta, yang didiami oleh orang yang miskin karena tidak mempunyai akses kepemilikan lahan tetap (Verawati, 2018).

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 14/PRT/M/2018 tentang peningkatan kualitas perumahan kumuh dan permukiman kumuh, kriteria kekumuhan suatu kota dapat dilihat dari beberapa faktor antara lain:

- Bangunan
- Kondisi saluran drainase
- Jaringan air bersih
- Jaringan air limbah
- Persampahan
- Jaringan jalan
- Proteksi kebakaran

Kondisi permukiman kumuh disebabkan beberapa faktor, yang bisa berasal dari masyarakat setempat, kondisi lingkungan dan faktor eksternal. Berikut beberapa faktor penyebab permukiman kumuh di perkotaan:

a. Faktor ekonomi

Tingkat penghasilan masyarakat merupakan faktor yang mempengaruhi kondisi perekonomian masyarakat. Pada umumnya masyarakat yang tinggal di lingkungan kumuh merupakan masyarakat dengan penghasilan rendah atau ekonomi golongan ringan yang bekerja di sektor informal (sari & ridlo, 2022). Ketidakmampuan masyarakat untuk tinggal di rumah layak huni menjadi salah satu faktor penyebab tumbuhnya permukiman kumuh di perkotaan.

b. Faktor fisik lingkungan

Faktor utama yang menjadi penyebab munculnya permukiman kumuh yaitu terlihat dari kualitas bangunan yang jika sudah tua akan mengalami penurunan kualitas. Permukiman kumuh juga ditandai dari kondisi fisik

lingkungan yang terdiri dari sistem persampahan, sistem jaringan drainase, dan bangunan jaringan lainnya (sari & ridlo, 2022). Ketersediaan lahan juga sangat berpengaruh terhadap keberlangsungan hidup manusia untuk bermukim. Peningkatan harga lahan di perkotaan membuat masyarakat golongan menengah kebawah mengalami kesulitan memiliki tempat tinggal. Akibatnya masyarakat mendirikan bangunan tanpa memperhatikan aturan yang berlaku sehingga bangunan yang mereka tempati termasuk dalam bangunan ilegal dan tidak layak huni.

c. Faktor sosial

Faktor penyebab timbulnya permukiman kumuh salah satunya disebabkan karena adanya faktor sosial masyarakat. Faktor sosial masyarakat bisa dipengaruhi oleh jenis pendidikan, jenis pekerjaan serta status kependudukan (Surtiani, 2006).

#### **2.1.4 Awareness sosial Masyarakat**

Kesadaran sosial (social awareness) adalah cara yang dilakukan individu untuk menganalisa menggunakan informasi mengenai kejadian atau peristiwa-peristiwa sosial. Menurut Goleman, kesadaran sosial adalah kemampuan seseorang untuk mengenali orang lain atau kesadaran yang menumbuhkan suatu kepedulian, yang kemudian dapat menunjukkan kemampuan empati seseorang terhadap seseorang lainnya yang berada di sekitarnya. Kesadaran sosial dapat digambarkan sebagai kondisi dimana individu memiliki kemampuan lebih dalam berempati, sehingga individu tersebut kemudian mampu menangkap sinyal-sinyal sosial yang tersirat, yang mengisyaratkan sesuatu yang dibutuhkan orang lain. Dengan kesadaran sosial individu lebih mampu menerima sudut pandang orang lain, peka terhadap apa yang sedang dirasakan orang lain dan lebih mampu untuk mendengarkan serta menerima pendapat orang lain. Adapun bentuk kesadaran sosial yaitu:

a. Tacit awareness

Tacit awareness merupakan bentuk kesadaran sosial yang menjadi cara pandang seseorang atau dari perspektif seseorang melihat orang lain di

sekitarnya. Tacit awareness dibagi menjadi dua bagian, yaitu perspektif diri dan perspektif orang lain.

b. Focal awareness

Focal awareness merupakan bentuk kesadaran sosial yang dapat didefinisikan sebagai suatu perspektif akan objek yang dilihat atau dirasakan dengan indera. Focal awareness dibagi menjadi dua bagian, yaitu perspektif diri sendiri sebagai objek dan juga perspektif orang lain sebagai objek.

c. Awareness content

Awareness content merupakan bentuk kesadaran sosial dengan berdasarkan perspektif penampilan secara visual atau yang nampak dari suatu lingkungan masyarakat yang dapat diobservasi dan pengalaman yang tidak dapat diobservasi.

### **2.1.5 Fisik**

Faktor fisik bangunan memiliki peran dalam proses kenyamanan yang mana peran elemen fisik bangunan memberikan pengaruh dalam rangka adaptasi terhadap perubahan iklim. Beberapa bangunan kadang tidak bisa beradaptasi dengan perubahan iklim, namun bangunan yang dapat beradaptasi dengan perubahan iklim dapat dilihat dari enclosure system nya (Hart, s., 2011), Jika bangunan dapat beradaptasi dengan baik, maka bangunan tersebut memiliki enclosure system terbuka. Jika bangunan memiliki enclosure system tertutup maka akan cenderung menggunakan peralatan mekanis dalam rangka peningkatan tingkat kenyamanan termal.

Catanese (1996) mengemukakan masalah kualitas lingkungan yang terjadi di kawasan perumahan mengacu pada berbagai hal, meliputi Kualitas lingkungan fisik, Kualitas dan kelengkapan sistem pelayanan kota. Berdasarkan teori tersebut aspek fisik yang meliputi fisik bangunan rumah itu sendiri maupun fisik prasarana dan sarana perumahan dan permukiman merupakan faktor penting yang mempengaruhi kualitas suatu lingkungan perumahan dan permukiman.

Dalam menggunakan enclosure system terbuka dapat dilakukan dengan hal berikut ini, seperti:

- a. penyesuaian orientasi bangunan;
- b. penggunaan ventilasi silang;
- c. penggunaan material bangunan;
- d. pengaturan tingkat kelembaban;
- e. penyesuaian elemen arsitektural yang tanggap iklim, dan
- f. penambahan vegetasi di ruang luar.

Faktor material bangunan juga berpengaruh terhadap transmisi termal yang masuk ke dalam bangunan.

### **2.1.6 Lahan dan Penggunaan Lahan**

Berdasarkan segi Geografi, lahan adalah tanah yang tetap dalam lingkungan dan kualitas fisik tanah yang menentukan fungsinya. Menurut segi ekonomi, lahan adalah sumber alamiah yang nilainya tergantung pada produksi. Disimpulkan lahan adalah sumberdaya alam yang terbatas dalam penggunaannya dan memerlukan penataan dengan tujuan kesejahteraan masyarakat.

Menurut Arsyad, lahan adalah lingkungan fisik yang terdiri dari iklim, relief, tanah, air dan vegetasi serta benda yang berpengaruh terhadap penggunaan lahan seperti hasil dari kegiatan manusia, reklamasi laut, pembersihan vegetasi dan hasil tersalinasi.

Terdapat beberapa pengertian yang membedakan antara lahan dan penggunaan lahan, tetapi beberapa literatur juga mengatakan definisi dari lahan dan penggunaan lahan itu sama yaitu mengenai aktivitas manusia dalam memenuhi kebutuhannya (Vink, 1975, 1983; dalam Ritohardoyo, 2009). Penggunaan lahan dibedakan menjadi 2 kelompok yaitu penggunaan lahan pertanian dan non-pertanian (Arsyad, 2006). Penggunaan lahan pertanian dibagi atas penyediaan air dan komoditas seperti kebun kopi, kebun karet, hutan produksi, hutan lindung, dan lain sebagainya. Penggunaan lahan non-pertanian dibagi atas penggunaan kota dan desa (permukiman), industri dan pertambangan. Keputusan mengubah pola penggunaan lahan dapat memberikan keuntungan

atau kerugian yang besar dari segi pengertian maupun dari segi perubahan lingkungan.

Salah satu tujuan pemanfaatan lahan yaitu untuk mendapatkan nilai tinggi dari kegiatan yang dilakukan di atas lahan. Menurut chapin dan kaiser (1979) kebutuhan penggunaan lahan pada struktur tata ruang kota/wilayah berkaitan dengan 3 sistem, yaitu:

1. Sistem kegiatan
2. Sistem Penanganan lahan
3. Sistem lingkungan

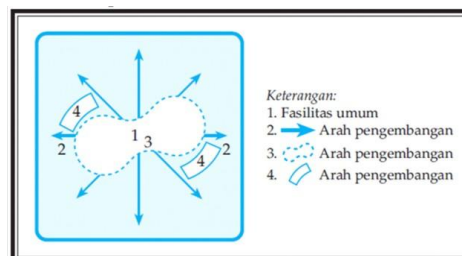
Daya tampung lingkungan hidup yaitu kemampuan lingkungan hidup dalam menyerap zat, energi dan/atau komponen lain yang masuk kedalamnya.

Perubahan penggunaan lahan ialah tumbuhnya suatu penggunaan lahan dari satu sisi penggunaan ke penggunaan lain diikuti dengan berkurangnya tipe penggunaan lahan dari waktu ke waktu (Martin, 1993 dalam Wahyunto, dkk, 2001).

Selain perubahan penggunaan lahan, lahan memiliki pola-pola perubahan penggunaan lahan. Daldjoeni (1987) mengemukakan bahwa ditinjau dari pola tata guna lahannya, ada 5 (lima) bentuk penggunaan lahan yang banyak dijumpai di Indonesia.

#### 1) Bentuk Permukiman Mengelilingi Fasilitas Tertentu

Bentuk permukiman ini berada di dataran, mengolah dan memiliki fasilitas umum berupa mata air, waduk, danau, dan lain-lain.



**Gambar 2. 1 Bentuk Permukiman Mengelilingi Fasilitas Tertentu**

*Sumber: Daldjoeni, 1987*

#### 2) Bentuk Permukiman Memanjang Mengikuti Alur Sungai

Bentuk permukiman ini umumnya terdapat di daerah yang susunan desanya mengikuti jalur-jalur arah sungai.

### 3) Bentuk Permukiman Memanjang Mengikuti Jalur Jalan Raya

Penyebaran permukimannya di kanan kiri jalur jalan raya, pada msa kini manusia lebih senang memilih pola mengikuti jalan raya.

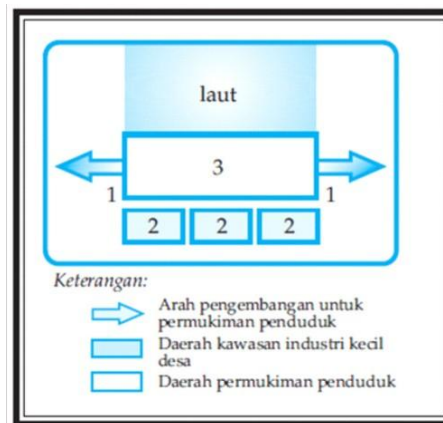


**Gambar 2. 2 Bentuk Permukiman Memanjang Mengikuti Jalan Raya**

*Sumber: Daldjoeni, 1987*

### 4) Bentuk Permukiman Memanjang Mengikuti Garis Pantai

Permukiman ini umumnya berada di pesisir laut, penduduk di daerah ini sebagian besar bermata pencaharian di sektor perikanan.

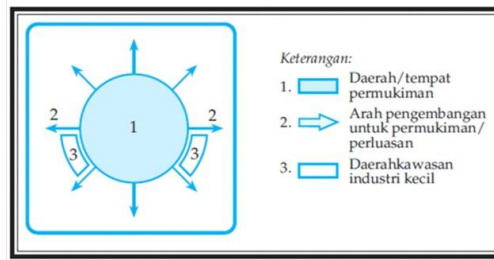


**Gambar 2. 3 Bentuk Permukiman Memanjang Mengikuti Garis Pantai**

*Sumber: Daldjoeni, 1987*

### 5) Bentuk Permukiman Terpusat

Bentuk permukiman yang memusat umumnya terdapat di desa, yaitu pada wilayah pegunungan dan dihuni oleh penduduk yang berasal dari satu keturunan yang sama. Biasanya semua warga masyarakat di daerah itu adalah keluarga atau kerabat. Dusun-dusun yang terdapat di desa yang bentuknya terpusat biasanya sedikit, yaitu 40 rumah.



**Gambar 2. 4 Bentuk Permukiman Terpusat**

*Sumber: Daldjoeni, 1987*

### 2.1.7 Bentuk Penanganan Permukiman Di Sempadan Rel

#### 1. Relokasi

Program pembangunan rusunawa merupakan salah satu kebijakan dari pemerintah dalam menyediakan hunian yang layak huni bagi masyarakat berpenghasilan ringan (MBR) untuk mengurangi tingkat kekumuhan perkotaan. Pembangunan rusunawa diarahkan sebagai bentuk kepedulian antar makhluk sosial sekaligus menjadi solusi dalam peningkatan kualitas permukiman dengan penyediaan sarana dan prasarana yang layak.

Dalam melakukan relokasi hal yang menjadi tantangan besar yaitu koordinasi karena adanya perbedaan keinginan dan kepentingan masyarakat dan juga berkaitan dengan kegiatan sosial ekonomi. Relokasi juga harus sesuai dengan kesepakatan masyarakat dengan *stakeholder* setempat, guna menghindari terjadinya keselisihpahaman. Adapun tahapan yang bisa dilakukan, yaitu sebagai berikut:

1. Melakukan pendataan perumahan dan mengidentifikasi rencana pengembangan perumahan.
2. Melakukan penyesuaian pada program
3. Melakukan sosialisasi terhadap masyarakat
4. Melakukan strategi untuk realisasi
5. Penghitungan kebutuhan biaya pelaksanaan
6. Adanya bentuk ganti rugi bangunan
7. Menyediakan rumah layak huni
8. Subsidi terhadap uang sewa (*disperkim*)

Bentuk penanganan yang bisa dilakukan yaitu memberikan kompensasi sebesar nilai bangunan atau di sediakan rumah susun sebagai pengganti tempat tinggal kepada warga yang terkena pembersihan lahan. Beberapa opsi untuk bangunan yang terdampak dari adanya penertiban yaitu:

1. Memberikan hak ganti rugi sesuai dengan harga satuan luasan bangunan
2. Penyediaan lahan dan dibangun rumah susun (rusun)
3. Memanfaatkan lahan kereta api yang berada di sepanjang sisi ruang pengawasan untuk dibangun hunian dengan pendekatan *co housing*. Konsep *co-housing* berjarak 60-70 meter dari as rel kereta api dengan syarat kondisi lahan sesuai dengan spesifikasi peraturan yang berlaku. (wahyuningsih panti, et.al. 2020)

## **2. Non relokasi**

masyarakat yang tinggal di sempadan juga disebabkan oleh masalah sosial dan perilaku masyarakat seperti ketidakpedulian masyarakat terhadap lingkungan sebagai akibat dari belum terselesainya masalah pertambahan rumah yang dibangun di sempadan. Rendahnya perilaku lingkungan masyarakat di sempadan diduga dipengaruhi oleh beberapa faktor, seperti: pengetahuan lingkungan yang rendah, sikap negatif terhadap lingkungan, rendahnya motivasi masyarakat terhadap pelestarian lingkungan serta kebijakan atau regulasi pemerintah yang tidak aspiratif mengakibatkan perilaku masyarakat dalam pengelolaan kawasan sempadan juga menjadi buruk.

Menurut rini & giantari (2017) menyatakan bahwa pengetahuan lingkungan berpengaruh terhadap perilaku masyarakat. Pengetahuan mengenai pelestarian lingkungan yang tinggi cenderung mempengaruhi perilaku dalam menjaga kebersihan lingkungan. Maka dari itu semakin tinggi pengetahuan mengenai pelestarian lingkungan maka semakin tinggi perilaku dalam menjaga kebersihan lingkungan.

Menurut juaningsih (2020) menyatakan kebijakan pemerintah berpengaruh terhadap perilaku masyarakat. Karena pemerintah yang terus mengupayakan kelestarian lingkungan hidup serta pembentukan kelembagaan. Hal ini dapat dilihat dari kinerja instansi pemerintah, serta program yang dijalankan

pemerintah dalam rangka menjaga kelestarian lingkungan hidup dan melaksanakan pembangunan berkelanjutan.

Selanjutnya menurut setiadi, k (2019) menyatakan kearifan lokal berpengaruh terhadap perilaku masyarakat. Kelompok penting masyarakat menganggap kearifan lokal sebagai upaya menemukan nilai-nilai bersama sebagai akibat dari pola-pola hubungan yang telah disusun dalam sebuah lingkungan. (*paembonan julianti, et.al. 2021*)

### **3. Kasus Yang Terjadi Di Area Rel Kereta Api**

Berdasarkan detik.com, Sepanjang Januari hingga Agustus 2024, PT.KAI mencatat sudah 535 kali kecelakaan terjadi di perlintasan kereta api. Penyebab utamanya tetap sama, yaitu pelanggaran lalu lintas dari pengguna jalan yang nekat menerobos palang pintu atau rambu peringatan. Ketentuan mengenai keselamatan di perlintasan kereta api tercantum dalam Undang-Undang Perkeretaapian (UU No. 23 Tahun 2007). Secara khusus, Pasal 94 mewajibkan dua hal: pertama, menjamin keselamatan perjalanan kereta api dan pengguna jalan. Kedua, menutup semua perlintasan yang tidak berizin. Kewajiban menutup perlintasan liar ini menjadi tanggung jawab pemerintah pusat maupun daerah. Berikut beberapa kasus yang terjadi di area rel kereta api:

- A. Berhenti di sebelah kanan jalan
- B. Kecelakaan lalu lintas rel
- C. Menerobos palang pintu kereta api
- D. Melempari kereta api dengan batu

## **2.2 Tinjauan Kebijakan**

### **2.2.1 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang**

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang penataan ruang adalah dasar landasan hukum yang mengatur mengenai pemanfaatan ruang di Indonesia. Bertujuan agar pemanfaatan ruang dilakukan secara tertib, teratur dan berkelanjutan demi memastikan generasi mendatang juga memiliki ruang yang cukup untuk hidup dan berkembang. Sama halnya dengan Pembangunan rel kereta api, dibutuhkannya pemanfaatan ruang untuk menghindari Pembangunan di sembarang tempat, mengganggu lingkungan sekitar atau bahkan kenyamanan

Masyarakat. Pengaturan tata ruang juga memastikan sempadan rel kereta dilakukan sesuai dengan aturan agar tidak mengganggu operasional kereta api dan melindungi infrastruktur kereta api dari kerusakan aktivitas disekitarnya.

### **2.2.2 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian**

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian bertujuan untuk memperlancar perpindahan orang atau barang secara massal dari satu tempat ketempat lainnya dengan cepat dan lancar. Untuk menciptakan sistem transportasi perkeretaapian yang aman, efisien dan terintegrasi dalam mendukung mobilitas dan mendukung Pembangunan ekonomi, UU ini menyusun landasan hukum untuk Pembangunan infrastruktur dan layanan kereta api di Indonesia. Pada pasal 178, UU tentang perkeretaapian mengatakan dilarang membangun Gedung, tembok, dll yang mengganggu pandangan bebas dan membahayakan perjalanan kereta api. Berdasarkan UU No. 23 Tahun 2007 pasal 192 menyatakan pelanggaran diancam pidana penjara paling lama 1 Tahun atau pidana denda paling banyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

### **2.2.3 Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman**

Undang-Undang Republik Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman mengatur secara komprehensif tentang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman di indonesia. Tujuan dari Undang-undang ini untuk mewujudkan perumahan yang layak huni bagi seluruh rakyat indonesia, dengan memperhatikan aspek sosial, ekonomi dan lingkungan. Undang-undang ini mengatur bahwasannya masyarakat diberi ruang untuk bertanggung jawab dalam menjaga lingkungan permukimannya.

Dukungan untuk sektor swasta juga diberikan dengan memfasilitasi kerjasama antara pemerintah dan pengembang untuk menyediakan perumahan bagi masyarakat, terkhususnya masyarakat berpenghasilan rendah. Jadi tujuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 adalah untuk menciptakan perumahan yang berkualitas dan kawasan permukiman yang layak dengan memperhatikan keberagaman kondisi sosial dan ekonomi masyarakat Indonesia.

#### **2.2.4 Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM. 36 Tahun 2011 tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api Dengan Bangunan Lain**

Peraturan Menteri Perhubungan Nomor PM. 36 Tahun 2011 tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api Dengan Bangunan Lain bertujuan untuk mengatur apa yang boleh dan tidak boleh dibangun di dekat jalur kereta api agar tidak terjadi gangguan atau resiko yang disebabkan bangunan yang berdekatan dengan jalur kereta api. Sempadan rel kereta api dibutuhkan karena jalur kereta api merupakan infrastruktur yang perlu diatur secara intens dengan itu jarak dengan bangunan lain tidak mengganggu operasional maupun mengancam keselamatan Masyarakat.

#### **2.2.5 Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 29 Tahun 2024 tentang Syarat Izin Membangun Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api**

Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 29 Tahun 2024 Tentang Syarat Izin Membangun Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api berkaitan dengan pengaturan izin membangun di sempadan rel kereta api yang harus melalui rekomendasi dari PT.KAI. Namun dari peraturan ini didapatkan kegiatan konstruksi jalan rel terdapat beberapa zona dengan kode B1 termasuk zona perumahan. Yang artinya diizinkan dengan syarat tidak merusak ekosistem, mempertimbangkan karakteristik setempat, kelestarian keanekaragaman hayati, serta kekhasan dan aspirasi daerah/masyarakat setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **2.2.6 Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035**

Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035 berkaitan dengan sempadan rel kereta api yang harus diatur penggunaannya untuk mengatur jarak aman dari jalur kereta api dari berbagai jenis kegiatan atau pembangunan. Sempadan rel di Kota Bandung diatur untuk mendukung fungsi rel untuk menjaga keteraturan Pembangunan kota, mencakup pembatasan untuk

mendirikan bangunan permanen, fasilitas umum tertentu atau aktivitas lain yang bisa menimbulkan bahaya.

#### **2.2.7 Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan, Kawasan Permukiman dan Penanganan Kawasan Kumuh**

Setiap rumah pada perumahan harus memenuhi standar untuk laik fungsi dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung. Setiap pembangunan perumahan di Daerah Kota harus menjamin penyediaan dan kemudahan akses bagi masyarakat berpenghasilan rendah melalui konsep hunian berimbang dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam hal pembangunan perumahan sederhana, pelaku pembangunan menyediakan akses dari rumah yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja. Dalam hal belum tersedianya angkutan umum dari perumahan sederhana yang dibangun menuju pusat pelayanan atau tempat kerja, Pemerintah Daerah Kota menyediakan angkutan umum dengan rute yang melewati perumahan sederhana ke dan dari pusat pelayanan dan/atau tempat kerja.

### **2.3 Studi Terdahulu**

Pada penelitian ini dilakukan pengkajian dari studi terdahulu untuk mengetahui literatur sebagai pedoman penulisan penelitian ini. Pengkajian dilakukan dengan tujuan mempermudah penulis dalam melakukan penelitian yang sejalan dengan topik dan dapat memberikan pemahaman terhadap proses penulisan yang baik dan benar. Diharapkannya penulisan peneliti yang dilakukan sesuai dengan tujuan dan sasaran yang diharapkan. Berikut merupakan studi terdahulu yang digunakan dalam penulisan penelitian, yaitu sebagai berikut:

**Tabel 2. 1 Studi Terdahulu**

| No | Penulis                                                                     | Penelitian                                                                                          | Tujuan                                                                                                                                                                | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                                     | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Panti Wahyuningsih, Rahayu Sulistyorini, Bambang Utoyo Sutiyoso. Tahun 2023 | Kualitas Fisik Lingkungan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kecamatan Labuhan Ratu, Bandar Lampung | Tujuan penelitian ini adalah untuk mengidentifikasi kondisi fisik lingkungan pada kawasan permukiman di kecamatan labuhan ratu, khususnya di sempadan rel kereta api. | Metode yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif.<br>Variabel yang digunakan: infrastruktur, kondisi fisik, kepadatan penduduk dan sosial ekonomi | Secara keseluruhan kondisi fisik lingkungan permukiman, kawasan sempadan rel kereta api di Kecamatan Labuhan Ratu tergolong cukup kumuh dan liar. Jika menilik karakteristik sosial budaya di kawasan sempadan rel kereta api, Kecamatan Labuhan Ratu tergolong cukup kompak, rukun, dan memiliki toleransi tinggi. Hal tersebut dikarenakan warga yang tinggal merupakan generasi kedua dan seterusnya yang biasanya tidak ingin tinggal jauh dari kedua orang tua atau keluarga besar. Alasan tersebut menjadikan warga yang tinggal di daerah sempadan rel kereta api tidak mementingkan lahan yang digunakan, apakah sesuai dengan peruntukan permukiman atau tidak. Keberadaan permukiman liar/ilegal yang semakin padat, dan keadaan infrastruktur yang kian buruk, akan memengaruhi kondisi lingkungan seperti penurunan keseimbangan lahan dan penurunan kualitas lingkungan. Apabila |

| No | Penulis                                                                    | Penelitian                                                                                                                                                                | Tujuan                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                                                                       | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                            |                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                               | tidak ada penertiban dari berwenang, hal ini akan berdampak terhadap proses jalannya kereta api.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2. | Panti Wahyuningsih, Rahayu Sulistyorini, Bambang Utoyo Sutyoso. Tahun 2023 | Arah Kebijakan Dalam Penataan Kawasan Sempadan Rel Kereta Api Di Kecamatan Labuhan Ratu Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041 | Dilakukannya penelitian ini bertujuan untuk mengimplementasikan kebijakan mengenai penataan kawasan sempadan rel kereta api khususnya permukiman yang berada di Kecamatan Labuhan Ratu berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2021-2041 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung. | Metode yang digunakan yaitu analisis deskriptif kualitatif, observasi lapangan dan wawancara. Variabel yang digunakan: penggunaan lahan, kepadatan penduduk, sosial ekonomi dan infrastruktur | Dari hasil penelitian, bangunan berkembang karena tidak adanya ketegasan dari instansi terkait. Mayoritas warga yang mendirikan bangunan di sempadan rel kereta api adalah warga dengan Tingkat perekonomian menengah kebawah, Dimana mereka membangun di tanah milik PT.KAI yang dianggap tidak digunakan. Keberadaan bangunan permanen juga menjadi permasalahan baru untuk keselamatan perjalanan kereta api maupun keamanan dan kualitas hidup Masyarakat. |
| 3. | Dhanty Prihatiningsih, Deva Fosterharoldas Swasto. Tahun 2021              | Strategi Adaptasi Masyarakat Di Permukiman Sekitar Bantaran Rel Kereta Api Kecamatan Gondokusuman Yogyakarta                                                              | Penelitian ini dilakukan bertujuan mengetahui strategi adaptasi Masyarakat di permukiman sekitar bantaran rel kereta api kecamatan gondokusuman Yogyakarta.                                                                                                                                                | Metode yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif yang bersifat induktif. Variabel yang digunakan: strategi adaptasi, kondisi bangunan, sosial ekonomi, risiko, pertumbuhan penduduk          | Dari hasil penelitian dapat disimpulkan strategi adaptasi yang dilakukan di kawasan sekitar bantaran rel kereta api kecamatan gondokusuman Yogyakarta ini tidak membuat Masyarakat menyerah dengan pindah/keluar dari kawasan ini. Karena Masyarakat sudah memberi respon dalam bentuk strategi adaptasi akibat gangguan-gangguan dari aktivitas rel kereta api selama tinggal disekitar bantaran rel kereta api                                               |

| No | Penulis                                                                   | Penelitian                                                                                                                                       | Tujuan                                                                                                                                                                                                                                                                               | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                       | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                           |                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                               | Kecamatan Gondokusuman ± 50Tahun ini dan mengindikasikan masyarakat yang tanggap terhadap keadaan lingkungan sekitarnya.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4. | Theofilus D.S Fahik, Agung Witjaksono, Ardiyanto Maksimilianus Gai. Tahun | Analisis Faktor-Faktor Penyebab Masyarakat Bermukim Di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari – Jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing Kota Malang | Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui factor-faktor yang paling unggul dari 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 | Metode yang digunakan yaitu metode kuantitatif. Variabel yang digunakan: perubahan lahan, sosial ekonomi, infrastruktur dan kondisi bangunan. | Dari hasil penelitian, diketahui bahwa perubahan penggunaan lahan yang terjadi di sempadan rel kereta api jl. Batang hari-jl. Karya timur dari Tahun 2010 sampai 2022 mengalami perubahan sebesar: Segmen 1 luas perubahan yang dialihfungsikan dari lahan kosong menyadi permukiman yaitu seluas 820 m2; segmen 2 luas perubahan yang dialihfungsian dari lahan kosong menjadi permukiman seluas 540 m2; segmen 3 luas perubahan yang dialifungsikan dari lahan kosong menjadi perdagngan dan jasa seluas 578 m2. Jadi luas perubahan yang terjadi dari Tahun 2010 sampai Tahun 2022 yaitu 1.938 m2 dominan perubahan yang terjadi yaitu lahan kosong menjadi permukiman. |
| 5. | Adrenal Stezen                                                            | Efektivitas Pasal 178 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007                                                                                          | Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisa efektivitas pasal 178 Undang-Undang                                                                                                                                                                               | Metode yang digunakan yaitu pendekatan yuridis sosiologis, pengumpulan                                                                        | Dari hasil analisis didapatkan efektivitas pasal 178 Undang-Undang nomor 23 Tahun 2008 tentang larangan mendirikan permukiman disempadan rel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| No | Penulis                              | Penelitian                                                                                                              | Tujuan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                                                    | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                      | Tentang Lararangan Mendirikan Permukiman Liar Di Sempadan Rel Kereta Api (Studi di PT Kereta Api Indonesia Kota Malang) | Nomor 27 Tahun 2007 tentang perkeretaapian terhadap permukiman liar di sempadan rel kereta api Kota Malang dan menemukan dan menganalisa kendala yang dihadapi oleh PT Kereta Api Indonesia Kota Malang dalam melaksanakan pasal tersebut, serta mengetahui solusi yang dilakukan oleh PT Kereta Api Kota Malang dalam mengahdapi hambatan dalam pelaksanaan pasal 178 tersebut. | data primer dengan Teknik wawancara. Dan menggunakan metode deskriptif analitis. Variabel yang digunakan: variabel sebab akibat, sosial ekonomi dan partisipasi masyarakat | kereta api yang dilakukan PT. kereta api kota lama malang tentan larangan mendirikan permukiman disempadan rel kereta api kota lama malang belum berjalan secara signifikan. Hal ini dikarenakan benturan visi-misi dan tujuan antara PT KAI (persero) kota Lama Malang, dengan pemerintah kota dan daerah serta faktor dari masyarakat yang bermukim di sempadan rel kereta api kota Malang. Serta kurang maksimalnya upaya yang dilakukan PT KAI kota lama malang dalam meminimalisir Tingkat permukiman liar disempadan rel kereta api. |
| 6. | Thomas Hendra Sitanggang. Tahun 2018 | Inventarisasi Permukiman Di Kawasan Sempadan Rel Kereta Api Kota Padang Panjang                                         | Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui persebaran permukiman dan faktor pendorong masyarakat mendirikan permukiman di kawasan sempadan rel kereta api di Kota Padang Panjang.                                                                                                                                                                                        | Metode yang digunakan yaitu metode deskriptif kuantitatif. Variabel yang digunakan: jumlah permukiman, kondisi fisik permukiman, sosial ekonomi dan aksesibilitas.         | Kondisi permukiman di kawasan sempadan rel kereta api Kota Padang Panjang didominasi oleh bangunan permanen atau berdinding tembok dengan rata-rata jarak dari rel kereta api sebesar 5 sampai 10 meter. Faktor pendorong tumbuhnya permukiman di kawasan sempadan rel dibagi kedalam tiga yaitu aspek fisik, aspek sosial, dan aspek ekonomi. Aspek fisik yang menjadi faktor pendorong tumbuhnya permukiman di kawasan sempadan rel adalah                                                                                               |

| No | Penulis                  | Penelitian                                                                               | Tujuan                                                                                                                                                             | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                                        | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                          |                                                                                          |                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                | tersedianya lahan untuk membangun permukiman. Aspek sosial yang menjadi faktor pendorong tumbuhnya permukiman di kawasan sempadan rel adalah tersedianya fasilitas-fasilitas pendukung di kawasan sempadan rel. Aspek ekonomi yang menjadi faktor pendorong tumbuhnya permukiman di kawasan sempadan rel adalah banyaknya lahan yang di sewa oleh masyarakat melalui PT KAI dengan harga yang lebih murah.                                                                                                                                         |
| 7. | Arif Budiman. Tahun 2021 | Identifikasi Proses Perambahan Lahan Pada Kawasan Sempadan Rel Kereta Api di kota Malang | Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui kejadian/peristiwa yang terjadi pada saat masyarakat menempati lahan sempadan rel Kereta Api di Kelurahan Ciptomulyo. | Metode yang digunakan yaitu metode deskriptif kualitatif, Teknik sampling Variabel yang digunakan: perubahan lahan, karakteristik kawasan dan perambahan lahan | Pergeseran fungsi guna lahan yang terjadi pada lokasi studi yaitu lahan pada garis sempadan rel kereta api di Kelurahan Ciptomulyo merupakan suatu fenomenologi perambahan lahan yang dilihat dari proses kejadian masarakat menempati lahan yang di marginalkan tersebut. Setelah tahapan analisis dilakukan ada empat fenomena kejadian pada masa itu yang mendorong masarakat membuka lahan di lokasi penelitian. 1. Fenomena Pasca G30S PKI Terjadi sekitar Tahun 1969, 2. Masa pembangunan ekonomi Terjadi sekitar Tahun 1970 – 1980, 3. Masa |

| No | Penulis                    | Penelitian                                                                                                   | Tujuan                                                                                                                                             | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                               | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                            |                                                                                                              |                                                                                                                                                    |                                                                                                                                       | kepemimpinan lurah Ciptomulyo yang terjadi karena ada oknum yang menjual lahan. 4. Masa Peralihan Teknologi Kereta Api Terjadi sekitar Tahun 1985 yang disebabkan peralihan mesin kereta api dari uap menjadi disel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 8. | Ahmad Darisman. Tahun 2019 | Penyebab Warga Menempati Bangunan Permanen di Tanah Milik PT KAI: Studi di Nagari Muaro, Kecamatan Sijunjung | Tujuan dari penelitian ini adalah mendeskripsikan cara-cara yang dilakukan oleh orang untuk mengakes bangunan permanen di atas tanah milik PT KAI. | Metode yang digunakan yaitu metode pendekatan kualitatif<br>Variabel yang digunakan: tindakan sosial, persepsi masyarakat dan ekonomi | Dari hasil penelitian, didapatkan ada 4 cara Masyarakat lakukan untuk tinggal di tanah PT KAI, yaitu Pertama, Melalui karyawan PT KAI untuk tinggal di tanah milik PT KAI, Kedua, beberapa masyarakat yang mengatakan bahwa bangunan yang ditinggalinya ialah hasil pindah tangan dari mertua ataupun keluarga, Ketiga, masyarakat membeli bangunan kepada masyarakat yang mendirikan rumah sebelumnya, yang mana pemilik awal tidak lagi berada di NagariMuaro, telah berdomisili di luar Kabupaten Sijunjung, Keempat, menyewa bukan kepada pihak PT KAI.<br>Alasan masyarakat tetap menetap di tanah PT KAI salah satu adalah mereka dibebaskan mendirikan, |

| No | Penulis                        | Penelitian                                                                                              | Tujuan                                                                                                                                                                                 | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                                         | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                |                                                                                                         |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                 | merenovasi dan menempati rumah, dan tidak ada kejelasan Pembangunan Kembali rel kereta api.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 9. | Panti Wahyuningsih. Tahun 2023 | Penataan Ulang Kawasan Permukiman Pada Sempadan Rel Kereta Api Di Kecamatan Labuhan Ratu Bandar Lampung | Tujuan dari penelitian ini adalah mengidentifikasi kondisi fisik lingkungan, pola perkembangan, factor pendorong masyarakat bermukim disempadan rel kereta api kecamatan labuhan ratu. | Metode yang digunakan yaitu deskriptif kualitatif, analisis spasial dan metode AHP.<br>Variabel yang digunakan: kondisi fisik, sosial ekonomi, kondisi bangunan | Adanya aktivitas pendidikan dan kegiatan perekonomian menjadikan kawasan permukiman yang berada di sempadan rel kereta api Kecamatan Labuhan ratu membentuk pola berkumpul dan tersusun memanjang berderet sepanjang rel kereta api. Apabila di persentasekan terhadap total luas deliniasi kawasan sebesar $\pm 459.845\text{m}^2$ dengan tutupan lahan pada Tahun 2006 sebesar $\pm 193.674 \text{ m}^2$ atau 42,12%, Tahun 2010 sebesar $\pm 211.109\text{m}^2$ atau 45,91%, Tahun 2014 sebesar $\pm 272.928 \text{ m}^2$ atau 59,35%, Tahun 2017 sebesar $\pm 291.460 \text{ m}^2$ atau 63,38% dan Tahun 2022 mencapai $\pm 302.989 \text{ m}^2$ atau 65,89%. Ditinjau dari persentase Tahun ke Tahun bangunan yang tumbuh di kawasan sempadan rel kereta api di Kecamatan Labuhan Ratu selalu mengalami peningkatan. Hasil analisis melalui metode Analytical Hierarchy Process (AHP), diperoleh faktor pendorong masyarakat dalam mendirikan bangunan dengan urutan pertama adalah |

| No  | Penulis                             | Penelitian                                                                                | Tujuan                                                                                                                                                                                              | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                                      | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                     |                                                                                           |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                              | pendapatan sebesar 16,2%, masyarakat yang bermukim merupakan masyarakat berpenghasilan rendah. Peringkat kedua adalah pekerjaan sebesar 15,9%, kesamaan latar belakang pekerjaan mempengaruhi masyarakat mendirikan bangunan salah satunya adalah pegawai aktif maupun non aktif PT.KAI.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 10. | Mohammad Agung Ridlo.<br>Tahun 2020 | Permukiman Liar<br>( <i>Squatter Settlement</i> )<br>di Jalur Kereta Api<br>Kota Semarang | Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui konflik keruangan di jalur kereta api, penggambaran tentang pemanfaatan ruang di jalur kereta api dan mengetahui kebijakan ruang pada jalur kereta api | Metode yang digunakan adalah observasi empiric, kajian teoritis dan pendekatan sistem keruangan<br><br>Variabel yang digunakan: ekonomi, sosial, aspek hukum | Squatter settlement ada karena mereka (orang-orang miskin) menghadapi berbagai kendala dan keterbatasan dalam mendapatkan perumahan yang layak. Kendala dan keterbatasan tersebut antara lain seperti: administrasi dan birokrasi yang rumit, ketersediaan waktu, dan ketidakmampuan keuangan. Jalur rel kereta menjadi salah satu pilihan para urbanis (dengan segala keterbatasannya) membangun rumah sebagai tempat tinggal (squatter settlement). Konflik pemanfaatan ruang yang terjadi di jalur kereta api, menggambarkan bahwa tidak adanya kontrol dan pengawasan yang ketat dari pihak berwenang (pemerintah). Mestinya pemerintah dapat melihat |

| No  | Penulis                               | Penelitian                                               | Tujuan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                                                                  | Hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                       |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                          | peraturan pemanfaatan ruang (dokumen rencana tata ruang) maupun peraturan lain yang terkait, sehingga jika terdapat penyimpangan pemanfaatan ruang dapat melakukan penanganan segera sejak dini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 11. | Raisha Ghadati Raudina.<br>Tahun 2022 | Pola Permukiman di Sepanjang Jalur Kereta Api Kota Medan | Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pola sebaran permukiman di sepanjang jalur kereta api di Kota Medan. Sehingga kedepannya diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang persebaran permukiman di sepanjang jalur kereta api kota medan dan sebagai bahan pertimbangan dalam penentuan kebijakan dan pengendalian permukiman di sepanjang jalur kereta api Kota Medan. | Metode yang digunakan yaitu metodologis deskriptif, metode kualitatif<br>Variabel yang digunakan: pola permukiman, pertumbuhan permukiman, kondisi lahan, sosial ekonomi | Dengan perkembangan ini, orang berbondong-bondong ke kota dan membentuk pola permukiman di kota. Pola permukiman linier dapat kita temukan di sepanjang jalur kereta api Kota Medan. Permukiman tidak terencana adalah tempat tinggal masyarakat miskin di suatu kota dengan kondisi fisik, bangunan dan lingkungan, sosial dan ekonomi yang berbeda. Pemilihan lokasi pemukiman yang tidak direncanakan tersebut karena dekat dengan tempat mereka bekerja atau dalam kegiatan ekonomi sehari-hari. Masalah pemanfaatan ruang di rel kereta api menunjukkan bahwa pemerintah tidak memiliki kontrol dan pengawasan yang ketat. |
| 12. | Guntoro. Tahun                        | Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Kumuh Disempadan  | Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menemukan strategi penanganan yang sesuai dengan hasil                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Metode yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif kualitatif, analisis                                                                                              | Berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap strategi penanganan kawasan permukiman kumuh di sempadan rel kereta api, Kelurahan Ciptomulyo, Kota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

| No | Penulis | Penelitian                                                | Tujuan                                                                        | Metode Analisis dan Variabel Penelitian                                                                                   | Hasil                                                                                                                                                                |
|----|---------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |         | Rel Kereta Api<br>Kelurahan<br>Ciptomulyo, Kota<br>Malang | analisis-analisis model/konsep yang sesuai dengan kondisi lingkungan setempat | Tingkat kekumuhan dan analisis SWOT<br><br>Variabel yang digunakan: kondisi bangunan, tingkat keselamatan, infrastruktur. | Malang didapatkan kondisi bangunan permanen yang rendah dan kepadatan bangunan yang tinggi. Kondisi jalan dengan kualitas buruk dan tidak terdapat saluran drainase. |

*Sumber: Penelitian 2025*

## **2.4 Variabel Penelitian**

Variabel penelitian adalah suatu konsep dalam penelitian yang harus diamati dan juga diteliti oleh peneliti. Variabel penelitian juga diartikan sebagai pengujian hipotesis atau dugaan sementara yang bertujuan untuk menguji kecocokan antara teori dan fakta. Menurut sugiyono (2009) variabel penelitian adalah sesuatu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dapat dipahami hingga menghasilkan informasi yang dapat ditarik kesimpulannya. Variabel penelitian dilakukan sebagai acuan peneliti untuk mengumpulkan informasi dan data yang dilakukan secara sekunder maupun primer. Untuk variabel penelitian dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

**Tabel 2. 2 Checklist Perumusan Variabel Penelitian**

| Variabel Penelitian | Sumber Studi Terdahulu |          |          |          |          |          |          |          |          |           |           |           |
|---------------------|------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|
|                     | Jurnal 1               | Jurnal 2 | Jurnal 3 | Jurnal 4 | Jurnal 5 | Jurnal 6 | Jurnal 7 | Jurnal 8 | Jurnal 9 | Jurnal 10 | Jurnal 11 | Jurnal 12 |
| Kondisi lingkungan  | ✓                      | ✓        |          | ✓        |          |          | ✓        |          | ✓        |           | ✓         |           |
| Kondisi bangunan    | ✓                      | ✓        | ✓        | ✓        |          | ✓        | ✓        |          | ✓        |           |           | ✓         |
| Sosial ekonomi      | ✓                      | ✓        | ✓        | ✓        | ✓        | ✓        |          | ✓        | ✓        | ✓         | ✓         |           |

Sumber: Penelitian 2025

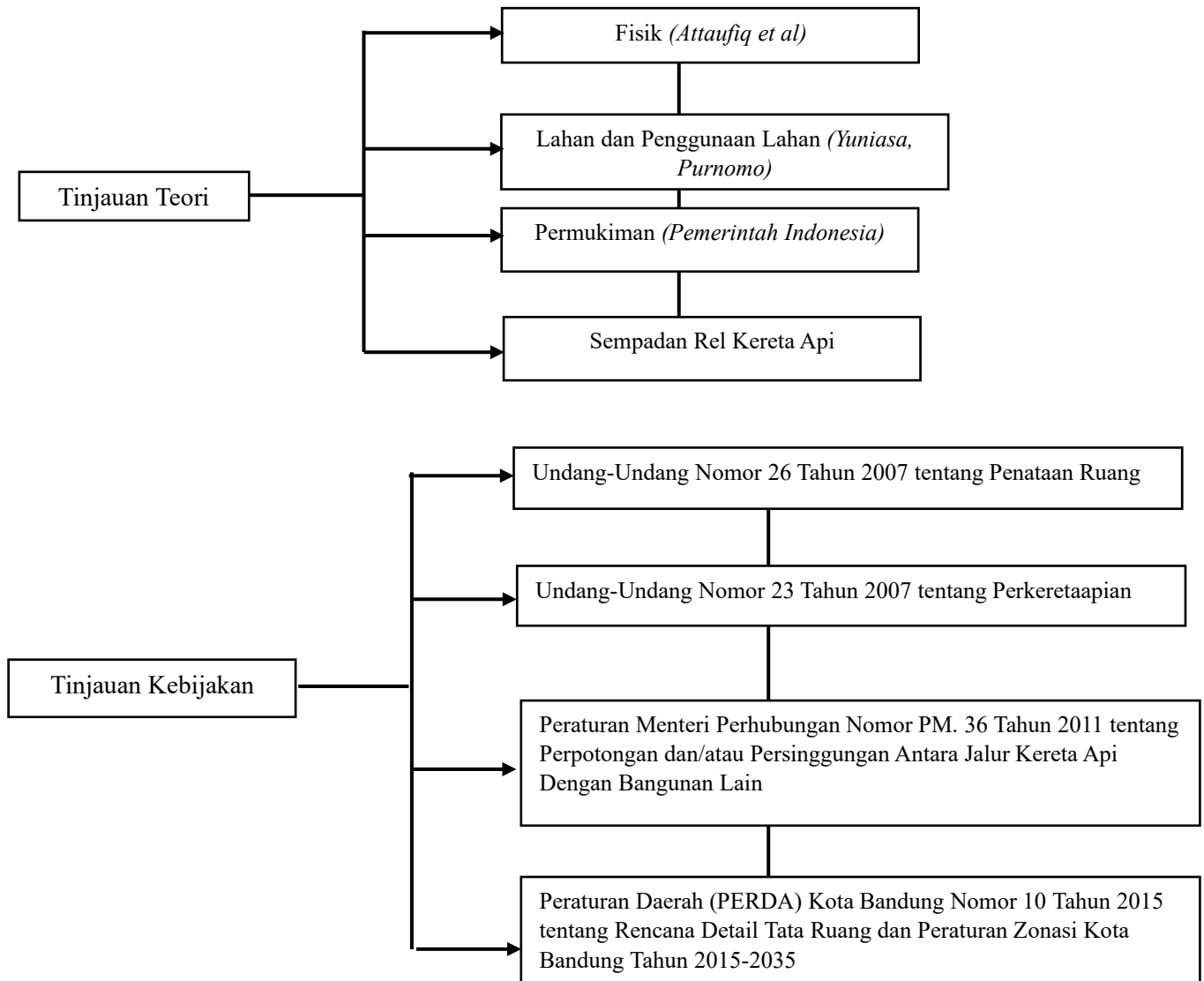
**Tabel 2. 3 Perumusan Variabel Penelitian**

| No | Variabel      | Sub Variabel       | Parameter                                |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sumber                                                                                                                      |
|----|---------------|--------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Kondisi fisik | kondisi lingkungan | Kondisi eksisting:                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Standar bangunan di sempadan</li> <li>- Jenis dan legalitas bangunan</li> <li>- Kondisi jalan dan drainase</li> <li>- Fasilitas transportasi umum</li> <li>- Fasilitas kesehatan, pendidikan dan perdagangan dan jasa.</li> </ul> | Atika Ayu Firdha. 2020. <i>Housing Quality</i> pada Permukiman Informal Sempadan Rel Kereta Api, Dupak Magersari, Surabaya. |
|    |               |                    |                                          | Rencana Kebijakan                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                             |
|    |               |                    | Jarak antara permukiman dan sempadan rel |                                                                                                                                                                                                                                                                            | Guntoro. <i>Strategi penanganan kawasan permukiman kumuh di sempadan rel kereta api Kelurahan Ciptomulyo, Kota Malang</i>   |

| No | Variabel       | Sub Variabel     | Parameter                                                                                                                                                                                            | Sumber                                                                                                                                                                           |
|----|----------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                | Kondisi bangunan | struktur bangunan dan sarana prasarana:<br>- lantai, dinding dan atap<br>- Perawatan bangunan dan jenis perbaikan<br>- Ketersediaan air bersih                                                       | Atika Ayu Firdha. 2020. <i>Housing Quality</i> pada Permukiman Informal Sempadan Rel Kereta Api, Dupak Magersari, Surabaya.                                                      |
|    |                |                  | - Jumlah bangunan                                                                                                                                                                                    | Thomas Hendra Sitanggang. Tahun 2018                                                                                                                                             |
| 2  | Sosial Ekonomi | Ekonomi          | - Rata – rata Penghasilan                                                                                                                                                                            | Atika Ayu Firdha. 2020. <i>Housing Quality</i> pada Permukiman Informal Sempadan Rel Kereta Api, Dupak Magersari, Surabaya.                                                      |
|    |                | Sosial           | - Jenis pekerjaan<br>- Jarak antara tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan<br>- Tingkat pendidikan<br>- Interaksi sosial masyarakat<br>- Lama tinggal masyarakat<br>- Alasan tinggal di sempadan rel | Fahik D.S Theofilus, dkk. 2024. Analisis faktor-faktor penyebab masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api Jl Batang Hari – Jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing Kota Malang. |
|    |                |                  | - kebiasaan masyarakat<br>- Tempat berinteraksi masyarakat                                                                                                                                           | Atika Ayu Firdha. 2020. <i>Housing Quality</i> pada Permukiman Informal Sempadan Rel Kereta Api, Dupak Magersari, Surabaya.                                                      |

Sumber: Penelitian 2025

## 2.5 Kerangka Teori



**Gambar 2. 5 Kerangka Teori**

## **BAB III METODOLOGI**

### **3.1 Metodologi Penelitian**

Metodologi penelitian terdiri dari Metodologi pendekatan, metode pengumpulan data dan metode analisis. Berikut penjelasan lebih detail mengenai Metodologi yang digunakan.

#### **3.1.1 Metodologi Pendekatan**

Menurut Creswell (dalam Djam'an satori & Aan komariah, 2017, hlm.24) Penelitian kualitatif adalah penelitian yang berproses pada pertanyaan/investigasi mengenai pemahaman suatu hal untuk mendapatkan data untuk mendapatkan hal mengenai yang diteliti. Populasi yang digunakan pada penelitian ini adalah permukiman atau rumah yang berada sangat dekat dengan sempadan rel kereta api Ciroyom. Jumlah populasi pada penelitian ini adalah sebanyak 170 Bangunan.

Jenis data yang digunakan pada penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer berupa hasil observasi dan wawancara yang dilakukan untuk mengetahui kondisi serta faktor pendorong tumbuhnya permukiman dikawasan sempadan rel kereta api. Data sekunder diperlukan untuk mengumpulkan data dari beberapa instansi yang berkaitan dengan faktor penyebab Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom.

#### **3.1.2 Metode Pengumpulan Data**

Metode pengolahan data yang dipakai dalam penyusunan laporan ini menggunakan metode pengolahan data secara deskriptif, yaitu data-data yang telah diperoleh baik secara langsung dari lapangan (survey primer) maupun data-data yang diperoleh secara tidak langsung dari instansi (survey sekunder). Pengumpulan data primer dilakukan untuk mengumpulkan persepsi dari responden terhadap suatu obyek penelitian. Pengumpulan data Sekunder bertujuan untuk mengumpulkan data sebagai data pendukung. Secara garis besar terbagi menjadi dua metode pengumpulan data secara primer dan sekunder.

### 3.1.2.1 Pengumpulan Data Primer

Data primer yang dibutuhkan dengan melakukan survey langsung ke lapangan dengan mengamati objek penelitian. Survey primer dilakukan untuk mengumpulkan persepsi responden terhadap objek penelitian. Adapun bentuk survey primer yaitu:

#### 1. Observasi Lapangan

Observasi lapangan dilakukan dengan cara mengamati langsung objek atau Lokasi yang dikaji, tujuannya adalah untuk mendapatkan informasi secara langsung terhadap kondisi wilayah yang diteliti.

**Tabel 3. 1 Kebutuhan Data Observasi Lapangan**

| No | Kebutuhan Data                                                                                      | Sumber Data | Alat                |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| 1  | Kondisi bangunan permukiman di sempadan rel kereta api (struktur bangunan lantai, atap dan dinding) | Primer      | Dokumentasi         |
| 2  | Sarana prasarana pendukung yang tersedia di Kelurahan Husein Sastranegara                           | Primer      | Dokumentasi         |
| 3  | Struktur bangunan                                                                                   | Primer      | Dokumentasi         |
| 4  | Jarak antara rel kereta dengan sempadan                                                             | Primer      | <i>Ground check</i> |

*Sumber: Penelitian 2025*

#### 2. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada responden yang bisa menjadi perwakilan dari suatu kelompok yang ada di wilayah kajian studi. Wawancara merupakan teknik pengumpulan data dalam bentuk metode survei yang menggunakan pertanyaan secara lisan kepada responden.

Pengambilan sample dalam wawancara ini menggunakan metode purposive sampling dimana individu dipilih sesuai dengan karakteristik yang telah ditentukan oleh peneliti, yaitu:

1. Masyarakat yang bangunan rumah berada di sempadan rel kereta api ciroyom, yaitu masyarakat yang seluruh rumahnya berada di sempadan rel dengan jarak rumah dengan rel hanya berkisar 3-4 meter saja.

2. Masyarakat yang bangunan rumah sebagian berada di sempadan rel kereta api ciroyom, yaitu masyarakat yang luas lahan seluruhnya berkisar  $\leq 5$  meter berada di garis sempadan rel kereta.

Setelahnya dilakukan perhitungan sebagai berikut:

**Tabel 3. 2 Jumlah Populasi Berdasarkan RW**

| RW           | Berada Di Sempadan | Hanya Sebagian Dari Sempadan | Total      |
|--------------|--------------------|------------------------------|------------|
| 04           | 0                  | 50                           | 50         |
| 07           | 0                  | 100                          | 100        |
| 06           | 6                  | 14                           | 20         |
| <b>Total</b> | <b>6</b>           | <b>164</b>                   | <b>170</b> |

*Sumber: Penelitian 2024*

Setelah didapatkan hasil diatas, maka masyarakat yang di wawancarai berjumlah 6 orang untuk yang berada di sempadan dan 164 orang yang berada hanya sebagian dari sempadan. Berikut instansi/pihak yang akan diwawancarai:

**Tabel 3. 3 Wawancara Instansi**

| Narasumber                                  | Topik Wawancara                                                                            | Kriteria                                         |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung | Cara yang akan dilakukan untuk menyelesaikan masalah permukiman di sempadan rel kereta api | Kepala Seksi Lalu Lintas, Sarana dan Keselamatan |
|                                             | Dampak yang terjadi akibat adanya permukiman di sempadan rel kereta api                    |                                                  |
|                                             | Isu masalah terkait pemukiman di sempadan rel kereta api                                   |                                                  |
|                                             | Terkait program yang berhubungan dengan permukiman di sempadan rel                         |                                                  |
| RW                                          | Faktor pendorong Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api                            | Ketua RW 04, Ketua RW 07, dan Ketua RW 06        |

| Narasumber | Topik Wawancara                                                                | Kriteria                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|            | Mata pencaharian masyarakat                                                    |                                                     |
|            | Kondisi lingkungan masyarakat                                                  |                                                     |
|            | Lama tinggal masyarakat                                                        |                                                     |
|            | Tanggapan mengenai revitalisasi atau relokasi                                  |                                                     |
| Masyarakat | Faktor pendorong Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api                | Masyarakat yang berada di garis sempadan            |
|            | Mata pencaharian masyarakat                                                    |                                                     |
|            | Jarak tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan                                   |                                                     |
|            | Lama tinggal masyarakat                                                        |                                                     |
|            | Tanggapan mengenai pembangunan ulang dan pemindahan lokasi                     |                                                     |
| Masyarakat | Faktor pendorong Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api                | masyarakat dengan rumah sebagian berada di sempadan |
|            | Mata pencaharian masyarakat                                                    |                                                     |
|            | Jarak tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan                                   |                                                     |
|            | Lama tinggal masyarakat                                                        |                                                     |
|            | Tanggapan mengenai pembangunan ulang dan pemindahan lokasi                     |                                                     |
|            | Tanggapan masyarakat yang rumahnya hanya sebagian saja yang berada di sempadan |                                                     |

Sumber: Penelitian 2025

### 3.1.2.2 Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari instansi terkait dengan validitas yang dapat dipertanggung jawabkan dan sumber data lainnya dari buku, jurnal atau arsip.

**Tabel 3. 4 Kebutuhan Data Sekunder**

| No | Kebutuhan Data                                             | Bentuk Data                         | Sumber Data              | Tahun Data    | Instansi                                                       |
|----|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------|
| 1  | - Penggunaan lahan dan luas lahan<br>- Peta pola ruang     | Peta digital SHP dan dokumen (teks) | Penggunaan lahan         | Tahun Terbaru | Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung |
|    | - Materi Teknis<br>- Tabel ITBX<br>- Lampiran pengendalian | SHP Peta, Dokumen (teks) dan Tabel  | RDTR Kota Bandung        | Tahun Terbaru |                                                                |
| 2  | Data kependudukan dan ekonomi                              | Dokumen (teks)                      | Kota Bandung dalam angka | Terbaru       | BPS Kota Bandung                                               |
| 3  | Sanksi dan denda pelanggar sempadan                        | Dokumen (teks)                      | Undang-Undang            | Terbaru       | Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung                    |

Sumber: Penelitian 2025

### 3.1.3 Metode Analisis

#### 3.1.3.1 Analisis Kondisi Fisik bangunan permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.

Dalam menganalisis kondisi fisik bangunan permukiman, dibutuhkan pengumpulan data primer dan sekunder. Berikut tahapan dalam menganalisis kondisi fisik bangunan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom:

1. Pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi langsung yaitu dengan cara *ground check*, dan melihat kondisi bangunan secara lanjut untuk menentukan apakah bangunan tersebut permanen atau semi permanen, serta melakukan wawancara ke RW setempat untuk mengetahui kondisi kawasan.
2. untuk menambah informasi dilakukan pengumpulan data sekunder mengenai penggunaan lahan dan hak kepemilikan lahan. analisis yang digunakan yaitu analisis kualitatif yang berisi penjelasan mengenai kondisi bangunan diKelurahan Husein Sastranegara.

### **3.1.3.2 Analisis Faktor Pendorong Masyarakat Husein Sastranegara Mendirikan Bangunan Di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

Analisis faktor pendorong dilakukan dengan cara analisis kualitatif yang membutuhkan pengumpulan data primer dan sekunder.

1. Dalam pengumpulan data primer dilakukan dengan cara observasi lapangan dengan melihat lingkungan tempat tinggal masyarakat, sarana prasarana yang tersedia juga melakukan wawancara ke RW mengenai karakteristik penanganan yang akan dilakukan atau sedang dilakukan dalam mengatasi masalah permukiman di sempadan rel kereta ini.
2. Selanjutnya untuk menambah informasi dibutuhkan data dari instansi terkait mengenai data data kependudukan Kelurahan Husein Sastranegara.

### **3.1.3.3 Analisis Arahan Penanganan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

Metode analisis yang digunakan dalam penanganan permukiman di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom yaitu menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan analisis kuantitatif. Dalam metode ini, data yang diperoleh melalui observasi dan wawancara diolah untuk memberikan gambaran mengenai kondisi permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara. Analisis deskriptif kualitatif dilakukan untuk:

1. mengetahui arahan penanganan untuk masyarakat yang tidak bersedia dipindahkan. Ini dilakukan dengan data hasil wawancara masyarakat dan juga mengambil dari kebijakan pemerintah mengenai sanksi dan ketentuan di sempadan rel kereta api.
2. Serta mengetahui arahan penanganan untuk masyarakat yang bersedia dipindahkan. Setelah diketahui jumlah masyarakat yang bersedia dipindahkan, dilakukan analisis kuantitatif sebagai gambaran untuk lahan yang dibutuhkan masyarakat yang di relokasi, berikut perhitungannya:

$$\text{Total luas hunian} = \text{jumlah KK} \times \text{luas kebutuhan kamar}$$

### **3.1.4 Matriks Analisis**

**Tabel 3. 5 Metode Survei Dari Variabel**

| No | Variabel                                                 | Narasumber                                  | Pertanyaan Wawancara                                                                                                                            | Kode Nomor |
|----|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1  | Standar bangunan di sempadan                             | Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung | Apa saja standar keamanan dan keselamatan yang harus dipatuhi oleh permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom?                               | 1          |
| 2  |                                                          |                                             | Menurut bapak/ibu melihat kondisi lapangan yang ada, apakah permukiman di kelurahan Husein Sastranegara sudah sesuai standar atau belum sesuai? | 2          |
| 3  | Jenis dan legalitas bangunan                             | Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung | Apakah terdapat izin dari masyarakat untuk membangun permukiman di sempadan rel kereta api?                                                     | 3          |
| 4  | Fasilitas transportasi umum                              | Masyarakat                                  | Apasaja fasilitas transportasi umum yang ada di Kelurahan Husein Sastranegara ini?                                                              | 3          |
| 5  | Fasilitas kesehatan, pendidikan dan perdagangan dan jasa | Masyarakat                                  | Apakah di Kelurahan Husein Sastranegara tersedia fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan pasar?                                           | 1          |
| 6  |                                                          | Masyarakat                                  | Apakah bapa/ibu menggunakan kendaraan pribadi atau kendaraan umum untuk ke fasilitas pendidikan, kesehatan dan pasar?                           | 2          |
| 7  | Rencana kebijakan                                        | Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung | Adakah program revitalisasi atau relokasi terhadap permukiman yang ada di sempadan rel kereta api khusus nya Kelurahan Husein Sastranegara?     | 6          |
| 9  |                                                          | Ketua RW                                    | Bagaimana peran pemerintah dalam mengatasi masalah lingkungan dan ekonomi disini?                                                               | 1          |

| No | Variabel                               | Narasumber | Pertanyaan Wawancara                                                                                                                                              | Kode Nomor |
|----|----------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 10 |                                        | Masyarakat | Apakah bapa/ibu mengetahui bahwasannya tinggal di sempadan rel kereta api tidak diperbolehkan menurut Peraturan daerah Kota Bandung?                              | 4          |
| 11 | Perawatan bangunan dan jenis perbaikan | Ketua RW   | Apakah warga bapa/ibu pernah melakukan perawatan bangunan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?                          | 2          |
| 12 |                                        | Masyarakat | Apakah bapa/ibu pernah atau bahkan sering melakukan perbaikan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?                      | 5          |
| 13 |                                        | Masyarakat | Ada tidak upaya yang sudah dilakukan atau akan dilakukan oleh bapa/ibu untuk mengurangi permasalahan (keamanan, kebersihan, penataan) di sempadan rel kereta api? | 6          |
| 14 | Ketersediaan air bersih                | Masyarakat | Apakah ketersediaan air bersih di lingkungan bapa/ibu memadai?                                                                                                    | 7          |
| 15 | Jumlah permukiman                      | Ketua RW   | Berapakah jumlah bangunan permukiman yang terdapat di RW 06 07 05 04 ini?                                                                                         | 4          |
| 16 | Rata – rata penghasilan                | Masyarakat | Berapa rata-rata penghasilan perbulan yang didapatkan dari pekerjaan tesebut?                                                                                     | 8          |
| 17 | Jenis pekerjaan                        | Ketua RW   | Apa mata pencaharian warga bapa/ibu?                                                                                                                              | 5          |
| 18 |                                        | Masyarakat | Apa mata pencaharian bapa/ibu?                                                                                                                                    | 9          |

| No | Variabel                                            | Narasumber | Pertanyaan Wawancara                                                                                                                                 | Kode Nomor |
|----|-----------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 19 | Jarak antara tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan | Masyarakat | Berapa jarak rumah bapa/ibu dengan lokasi pekerjaan?                                                                                                 | 10         |
| 20 | Tingkat pendidikan                                  | Masyarakat | Apa tingkat pendidikan terakhir yang bapa/ibu selesaikan?                                                                                            | 11         |
| 21 | Interaksi sosial masyarakat                         | Ketua RW   | Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara masyarakat di Kelurahan Husein Sastranegara?                                                       | 6          |
| 22 |                                                     | Masyarakat | Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara masyarakat di Kelurahan Husein Sastranegara?                                                       | 12         |
| 23 |                                                     | Ketua RW   | Sejak Tahun berapa warga bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?                                                                         | 7          |
| 24 |                                                     | Masyarakat | Sejak Tahun berapa bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?                                                                               | 13         |
| 25 | Alasan tinggal di sempadan rel                      | Ketua RW   | Faktor apa yang menjadi pendorong warga bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)      | 8          |
| 26 |                                                     | Masyarakat | Faktor apa yang menjadi pendorong bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)            | 14         |
| 27 |                                                     | Masyarakat | Apakah bapa/ibu pernah terpikirkan untuk memiliki rumah dengan lokasi yang lebih baik dari sempadan rel kereta api ini?                              | 15         |
| 28 | Kebiasaan masyarakat                                | Ketua RW   | Apakah ada rutinitas wajib yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI | 9          |

| No | Variabel                       | Narasumber | Pertanyaan Wawancara                                                                                                                                 | Kode Nomor |
|----|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 29 |                                | Masyarakat | Apakah ada rutinitas wajib yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI | 16         |
| 30 | Tempat berinteraksi masyarakat | Ketua RW   | Apakah terdapat tempat berkumpul masyarakat seperti saung atau aula di RW 06 07 05 04 ini? Dan dimana lokasi saung atau aula tersebut?               | 10         |

Sumber: Peneliti 2024

**Tabel 3. 6 Matriks Variabel Analisis**

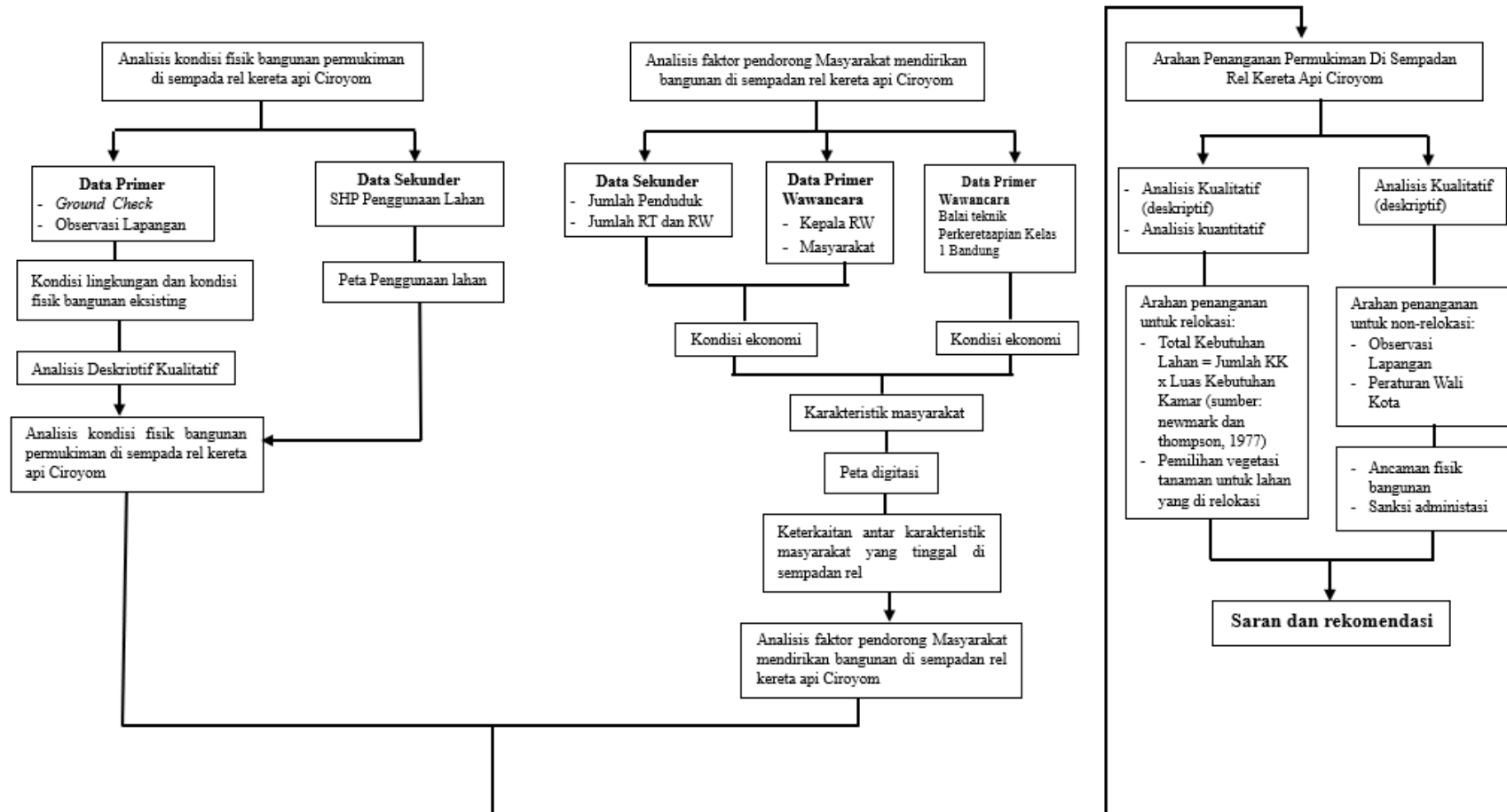
| No | Sasaran                                                                                  | Teknik Analisis | Jenis Data                                                                                   | Sumber Data        |                  | Dinas/Instansi                                                  | Output                                                                          |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                          |                 |                                                                                              | Primer             | Sekunder         |                                                                 |                                                                                 |
| 1  | Teridentifikasinya kondisi fisik bangunan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom. | Kualitatif      | • Jarak antara rel kereta dengan perumahan                                                   | Ground check       | -                | -                                                               | Teridentifikasinya kondisi fisik bangunan permukiman di sempadan rel kereta api |
|    |                                                                                          |                 | - Kondisi Bangunan (lantai, dinding dan atap)                                                | Observasi Lapangan | -                | -                                                               |                                                                                 |
|    |                                                                                          |                 | • luas lahan<br>• peta pola ruang                                                            | -                  | Penggunaan lahan | Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung- |                                                                                 |
|    |                                                                                          |                 | • Status kepemilikan lahan                                                                   | Wawancara          | -                | Masyarakat                                                      |                                                                                 |
| 2  | Teridentifikasinya faktor pendorong Masyarakat mendirikan bangunan di                    | Kualitatif      | • Cara yang akan dilakukan untuk menyelesaikan masalah permukiman di sempadan rel kereta api | Wawancara          | -                | Balai Teknik Perkeretaapian Kelas 1 Bandung                     | Teridentifikasinya penyebab utama Masyarakat mendirikan bangunan di             |

| No | Sasaran                          | Teknik Analisis | Jenis Data                                                                                                              | Sumber Data |          | Dinas/Instansi | Output                  |
|----|----------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------|----------------|-------------------------|
|    |                                  |                 |                                                                                                                         | Primer      | Sekunder |                |                         |
|    | sempadan rel kereta api Ciroyom. |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Dampak yang terjadi akibat adanya permukiman di sempadan rel kereta api</li></ul> |             |          |                | sempadan rel kereta api |
|    |                                  |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Isu masalah terkait pemukiman di sempadan rel kereta api</li></ul>                |             |          |                |                         |
|    |                                  |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Faktor pendorong Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api</li></ul>         |             |          |                |                         |
|    |                                  |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Mata pencaharian masyarakat</li></ul>                                             |             |          | Ketua RW       |                         |
|    |                                  |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Kondisi lingkungan masyarakat</li></ul>                                           |             |          |                |                         |
|    |                                  |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Lama tinggal masyarakat</li></ul>                                                 |             |          |                |                         |
|    |                                  |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Tanggapan mengenai revitalisasi dan relokasi</li></ul>                            |             |          |                |                         |
|    |                                  |                 | <ul style="list-style-type: none"><li>Faktor pendorong Masyarakat bermukim</li></ul>                                    |             |          | Masyarakat     |                         |

| No | Sasaran                                                          | Teknik Analisis                | Jenis Data                                                                                                             | Sumber Data |                          | Dinas/Instansi | Output                                                                     |
|----|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                  |                                |                                                                                                                        | Primer      | Sekunder                 |                |                                                                            |
|    |                                                                  |                                | di sempadan rel kereta api                                                                                             |             |                          |                |                                                                            |
|    |                                                                  |                                | • Mata pencaharian masyarakat                                                                                          |             |                          |                |                                                                            |
|    |                                                                  |                                | • Jarak tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan                                                                         |             |                          |                |                                                                            |
|    |                                                                  |                                | • Lama tinggal masyarakat                                                                                              |             |                          |                |                                                                            |
|    |                                                                  |                                | • Tanggapan mengenai revitalisasi dan relokasi                                                                         |             |                          |                |                                                                            |
|    |                                                                  |                                | Data kependudukan dan ekonomi:<br>• Jumlah penduduk<br>• Jumlah RT dan RW                                              | -           | Kota Bandung dalam angka | BPS            |                                                                            |
| 3  | Arahan Penanganan permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom. | Analisis Deskriptif Kualitatif | Hasil analisis dan analisis kebutuhan lahan dengan perhitunga:<br>Total luas hunian = jumlah KK x luas kebutuhan kamar |             |                          |                | Teridentifikasinya Arahan Penanganan permukiman di sempadan rel kereta api |

Sumber: Penelitian 2025

### 3.1.5 Kerangka Analisis



Gambar 3. 1 Kerangka Analisis

### 3.1.6 Time Schedule Tugas Akhir

Tabel 3. 7 Time Schedule Tugas Akhir

| No                           | Aktivitas                                      | Bulan (Minggu Ke-) |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
|------------------------------|------------------------------------------------|--------------------|---|---|---|---|----------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|---|-----|---|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|---------|---|---|---|-----------|---|---|---|--|--|
|                              |                                                | Januari            |   |   |   |   | Februari |   |   |   | Maret |   |   |   | April |   |   |   |   | May |   |   |   |   | Juni |   |   |   | July |   |   |   | Agustus |   |   |   | September |   |   |   |  |  |
|                              |                                                | 1                  | 2 | 3 | 4 | 5 | 1        | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 | 1    | 2 | 3 | 4 | 1    | 2 | 3 | 4 | 1       | 2 | 3 | 4 | 1         | 2 | 3 | 4 |  |  |
| Tahap Penyusunan Proposal    |                                                |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 1                            | Penyusun Proposal                              |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 2                            | Pengajuan Proposal                             |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 3                            | Bimbingan Proposal                             |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 4                            | Pengusulan Seminar Proposal                    |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 5                            | Seminar Proposal                               |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| Tahap Penelitian             |                                                |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 6                            | Persiapan Instrumen Penelitian (Desain Survey) |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 7                            | Pengumpulan Data                               |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 8                            | Pengolahan Data dan Analisis                   |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| Tahap Penyusunan Tugas Akhir |                                                |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |

| No | Aktivitas          | Bulan (Minggu Ke-) |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
|----|--------------------|--------------------|---|---|---|---|----------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|---|-----|---|---|---|---|------|---|---|---|------|---|---|---|---------|---|---|---|-----------|---|---|---|--|--|
|    |                    | Januari            |   |   |   |   | Februari |   |   |   | Maret |   |   |   | April |   |   |   |   | May |   |   |   |   | Juni |   |   |   | July |   |   |   | Agustus |   |   |   | September |   |   |   |  |  |
|    |                    | 1                  | 2 | 3 | 4 | 5 | 1        | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 1     | 2 | 3 | 4 | 5 | 1   | 2 | 3 | 4 | 5 | 1    | 2 | 3 | 4 | 1    | 2 | 3 | 4 | 1       | 2 | 3 | 4 | 1         | 2 | 3 | 4 |  |  |
| 9  | Asistensi Draft TA |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |
| 10 | Sidang Ujian       |                    |   |   |   |   |          |   |   |   |       |   |   |   |       |   |   |   |   |     |   |   |   |   |      |   |   |   |      |   |   |   |         |   |   |   |           |   |   |   |  |  |

Sumber: Penelitian 2025

## **BAB IV**

### **GAMBARAN UMUM**

#### **4.1 Gambaran Umum Kebijakan Kota Bandung**

##### **4.1.1 Kebijakan Pemerintah Daerah Kota Bandung**

###### **1. Struktur Ruang**

Berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 mengatur mengenai pengelolaan kawasan usaha di kota bandung bertujuan untuk menciptakan lingkungan permukiman yang layak, aman dan nyaman bagi masyarakat. Salah satu fokus utama pemerintah kota bandung dalam pengembangan infrastruktur yang memadai yaitu menangani kawasan kumuh, pemerintah menetapkan langkah strategi untuk rehabilitasi dan pengembangan kawasan dengan tujuan mengurangi dampak negatif terhadap kesehatan dan lingkungan.

Kota bandung memiliki 8 wilayah pengembangan dengan pendekatan perencanaan yang berbeda dan tema pengembangan yang berbeda pula. WP tersebut adalah: WP I Bojonegara, WP II Cibeunying, WP III Tegalega, WP IV Karees, WP V Arcamanik, WP VI Ujungberung, WP VII Kordon, dan WP VIII Gedebage. Lokasi kajian yang diambil yaitu WP Bojonegara yang memiliki tema pengembangan “mewujudkan perlindungan kawasan bandara dan industry strategis (AEROBIOPOLIS).” Tujuan penataan ruang Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kota Bandung Tahun 2024-2044 dan peraturan zonasi WP Bojonegara adalah untuk mewujudkan tata ruang yang aman, nyaman, produktif, efisien, berkelanjutan dan bermatabat berbasis perdagangan dan jasa yang didukung oleh kegiatan industri kreatif yang bertaraf nasional.

Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 29 Tahun 2024 mengatur mengenai syarat izin membangun permukiman di sempadan rel kereta api khususnya stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara. Dilihat dari tabel ITBX yang tercantum di Perwal Kota Bandung, kegiatan konstruksi jalan rel terdapat beberapa zona dengan kode B1 termasuk zona perumahan. Yang artinya diizinkan dengan syarat tidak merusak ekosistem, mempertimbangkan karakteristik setempat, kelestarian keanekaragaman hayati, serta kekhasan dan aspirasi daerah/masyarakat setempat

sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan survei lapangan, kondisi eksisting permukiman di sempadan rel kereta api tidak menyeluruh memiliki halaman rumah dikarenakan terbatas nya lahan antara rel dengan permukiman tersebut. Karakter permukiman di sempadan rel kereta api juga berbeda berdasarkan luas dan tinggi rumah, kebanyakan masyarakat yang memiliki lahan kecil cenderung memiliki rumah bertingkat begitupun sebaliknya. Berikut beberapa zona dengan kode B1 dalam kegiatan konstruksi jalan rel:

- Zona badan air: Badan air.
- Zona perlindungan setempat: perlindungan setempat.
- Zona ruang terbuka hijau (RTH): rimba kota, taman kota, taman kecamatan, taman Kelurahan, pemakaman, dan jalur hijau.
- Zona konservasi: taman hutan raya.
- Zona badan jalan: badan jalan.
- Zona pertanian: tanaman pangan.
- Zona pembangkitan tenaga listrik: pembangkitan tenaga listrik.
- Zona kawasan peruntukan industri: kawasan peruntukan industri.
- Zona pariwisata: pariwisata.
- Zona perumahan: rumah kepadatan sangat tinggi, rumah kepadatan tinggi, rumah kepadatan sedang, dan rumah kepadatan rendah.
- Zona sarana pelayanan umum: SPU skala kota, SPU skala kecamatan, dan SPU skala Kelurahan.
- Zona ruang terbuka non-hijau: ruang terbuka non-hijau.
- Zona perdagangan dan jasa: perdagangan dan jasa skala kota, perdagangan dan jasa skala WP, dan perdagangan dan jasa skala SWP.
- Zona perkantoran: perkantoran.
- Zona lainnya: instalasi pengolahan air minum.
- Zona pengelolaan persampahan: pengelolaan persampahan.
- Zona transportasi: transportasi.

Dan zona pertahanan dan keamanan: pertahanan dan keamanan yang masuk dalam kode T1 dengan arti pembatasan kegiatan yang berfungsi mendukung fungsi kegiatan utama.

## 2. Peraturan Pengendalian

Peraturan Daerah (PERDA) Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 mengatur mengenai strategi kawasan yang memerlukan perhatian khusus, seperti pusat kota dan kawasan transportasi, guna meningkatkan daya tarik dan aksesibilitas. Serta berhubungan mengenai sempadan rel kereta api yang harus diatur penggunaannya untuk mengatur jarak aman dari jalur kereta api dari berbagai jenis kegiatan atau pembangunan. Namun perwujudan rencana pola ruang sempadan rel kereta api diusulkan untuk adanya pembebasan lahan terbangun pada sempadan rel kereta api yang tidak sesuai dengan eksistingnya.

Berdasarkan UU No. 23 Tahun 2007 pasal 178 dilarang membangun Gedung, tembok, dll yang mengganggu pandangan bebas dan membahayakan perjalanan kereta api. Berdasarkan UU No. 23 Tahun 2007 pasal 192 menyatakan pelanggaran diancam pidana penjara paling lama 1 Tahun atau pidana denda paling banyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).

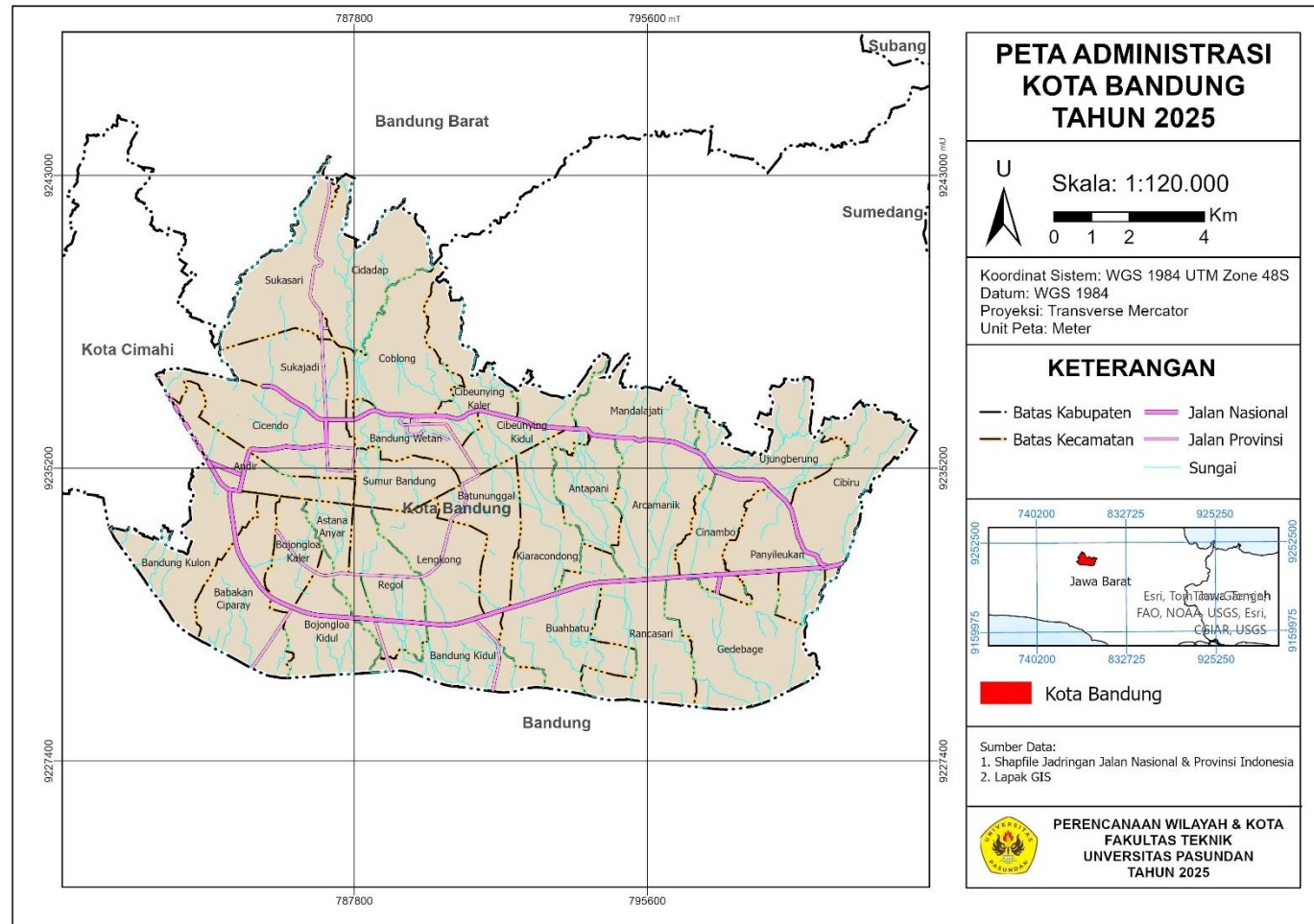
### 4.1.2 Administrasi Kota Bandung

Kota Bandung adalah ibu kota Provinsi Jawa Barat yang memiliki luas wilayah sebesar 167,31 km<sup>2</sup>, terletak pada posisi 107°36' Bujur Timur dan 6°55' Lintang Selatan dengan ketinggian 700 meter di atas laut. Kota Bandung terdiri dari 30 kecamatan dengan jumlah penduduk 2.452.943 jiwa, dan tingkat kepadatan penduduk 14.388 jiwa/km<sup>2</sup> dengan luas wilayah 16.729,65 Ha. Berikut batas administratif Kota Bandung sebagai berikut:

- Utara : Kabupaten Bandung dan Bandung Barat
- Selatan : Kabupaten Bandung
- Barat : Kota Cimahi
- Timur : Kabupaten Bandung

Kota Bandung ditetapkan sebagai Pusat Kegiatan Nasional (PKN) dan Kawasan Strategis Nasional Perkotaan Cekungan Bandung (Metropolitan

Cekungan Bandung) terbesar kedua di Indonesia (Pusat Pengembangan Kawasan Perkotaan, 2017).



**Gambar 4. 1 Administrasi Kota Bandung**

## **4.2 Gambaran Umum Wilayah Kelurahan Husein Sastranegara**

### **4.2.1 Kondisi Wilayah Kelurahan Husein Sastranegara**

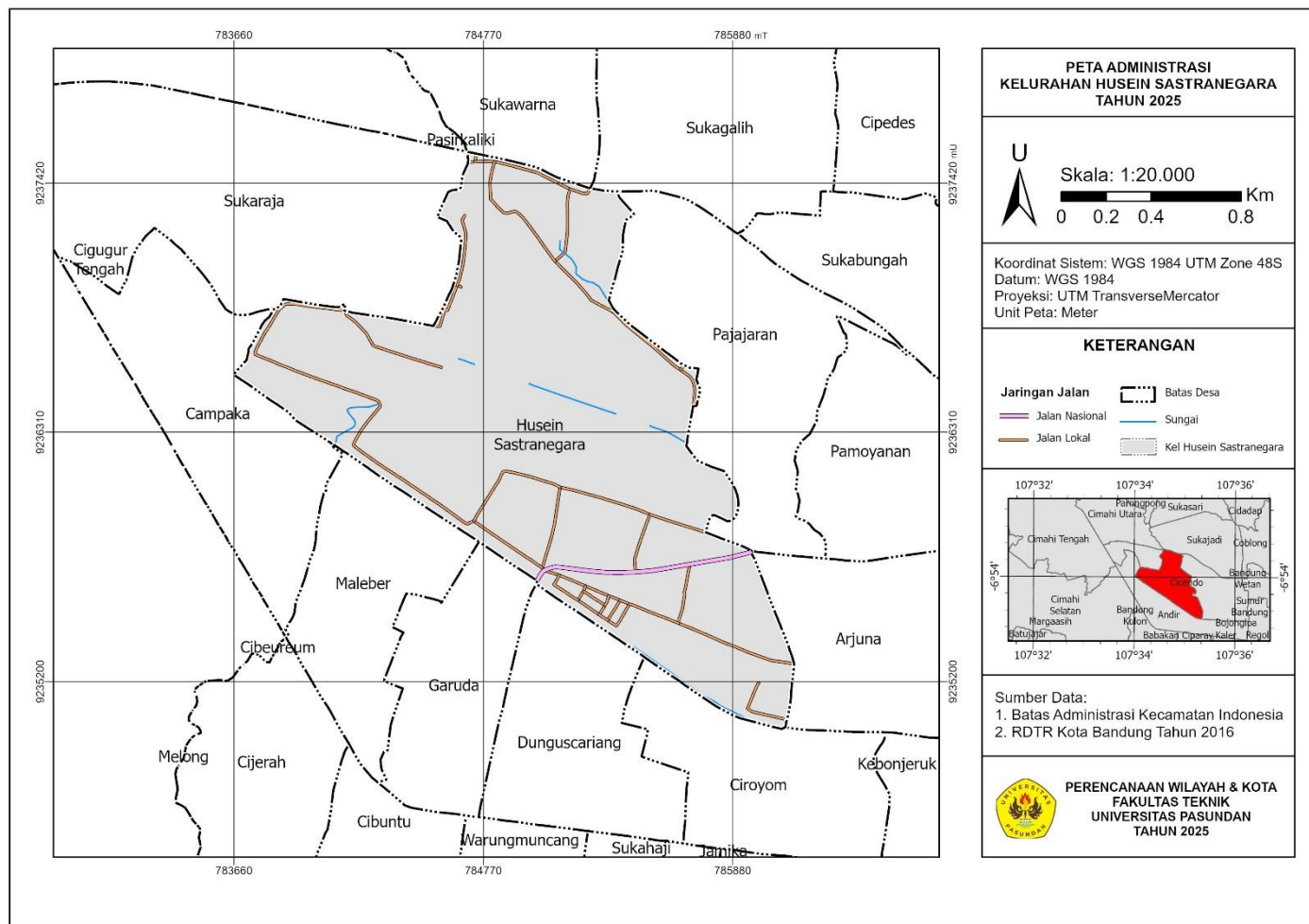
#### **A. Batas administrasi dan letak geografis**

Lokasi penelitian ini yaitu Kelurahan Husein Sastranegara yang berada di Kecamatan Cicendo, Kota Bandung dengan luas wilayah 2,52 km dengan jumlah penduduk 16.717 ribu jiwa atau sekitar 6.633,73 km<sup>2</sup>/jiwa. Jumlah RT dan RW di Kelurahan Husein Sastranegara adalah 12 RW dan 77 RT.

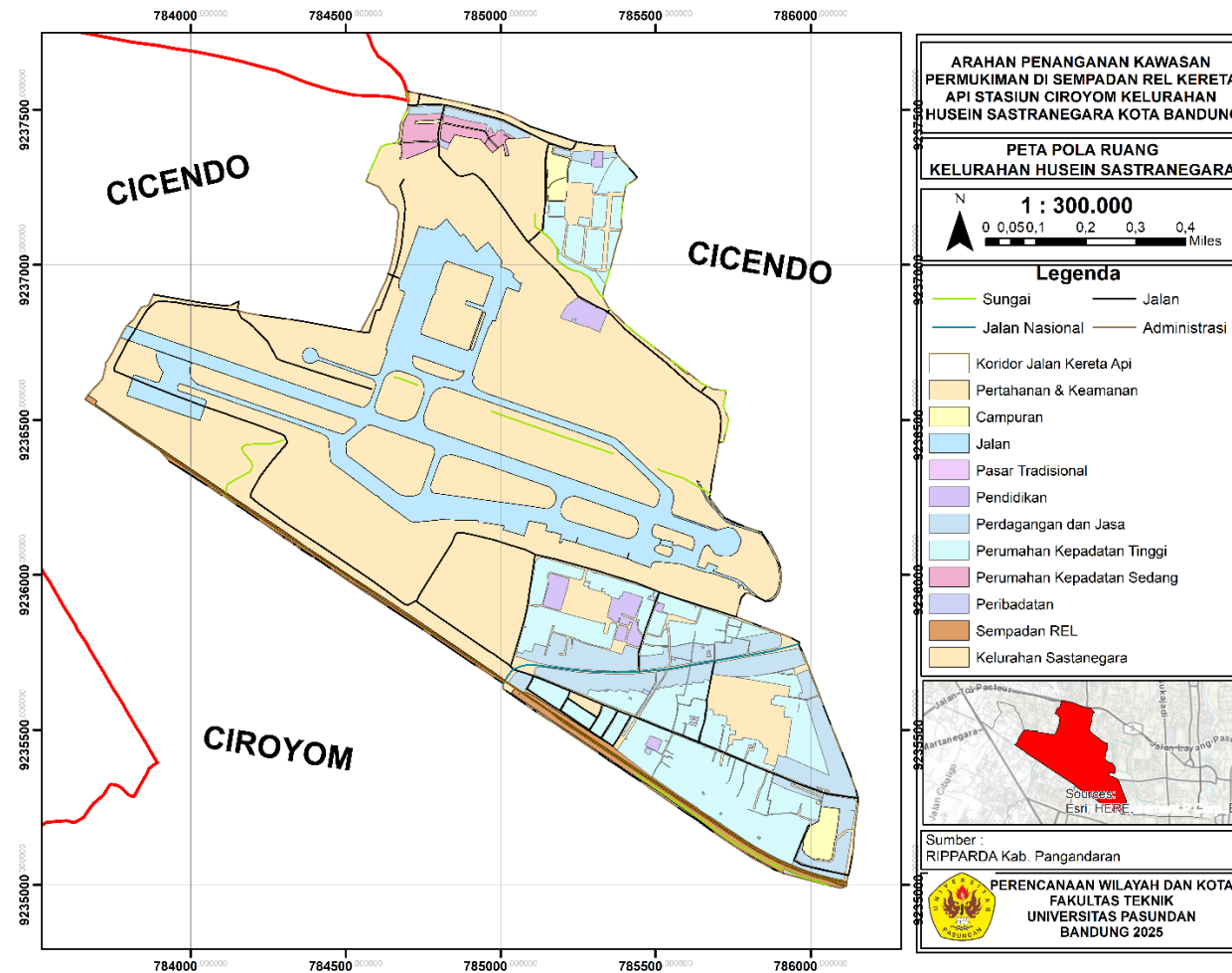
Berdasarkan posisi geografisnya Kelurahan Husein Sastranegara memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Kelurahan Sukawarna dan Kecamatan Sukajadi
- Selatan : Kelurahan Cempaka, Kelurahan Ciroyom, dan Kecamatan Andir.
- Barat : Kelurahan Arjuna dan Kecamatan Cicendo.
- Timur : Kelurahan Sukaraja dan Kecamatan Cicendo.

Adapun RW yang berada di sempadan rel kereta api Stasiun Ciroyom yaitu RW 04, RW 07 dan RW 06 yang dibagi menjadi 2 tipologi, yaitu bangunan yang seluruhnya berada di sempadan dan bangunan yang hanya sebagian berada di sempadan rel kereta api.



**Gambar 4. 2 Peta Administrasi Kelurahan Husein Sastranegara**



Gambar 4. 3 Peta Pola Ruang Kelurahan Husein Sastranegara

## 4.2.2 Kependudukan, sosial dan ekonomi di Kelurahan Husein Sastranegara

### 1. Kependudukan

**Tabel 4. 1 Tingkat Kepadatan Penduduk Di Husein Sastranegara**

| Kelurahan           | Luas Wilayah (Ha) | Luas Kawasan Terbangun (Ha) | Jumlah Penduduk 2043 (Jiwa) | Kepadatan Penduduk Netto 2043 (Jiwa/Ha) | Kategori |
|---------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|----------|
| Husein Sastranegara | 238,56            | 176,51                      | 19.532                      | 110,66                                  | Tinggi   |

*Sumber: RDTR Tahun 2025*

Berdasarkan tabel diatas Kelurahan ini memiliki luas wilayah sebesar 238,56 hektar, dengan proporsi lahan terbangun yang relatif tinggi. jumlah penduduk 19.532 jiwa di Tahun 2043 dan kepadatan penduduk 110,66 Jiwa/Ha di Tahun 2043. Hal ini menunjukkan bahwa Kelurahan Husein memiliki perkembangan penduduk yang stabil, meskipun kepadatan ini juga mencerminkan pola organisasi yang mungkin sudah terbangun dengan baik dan infrastruktur.

### 2. Sosial

Masyarakat yang tinggal di Kelurahan husein sastranegara tidak seluruhnya orang asli Jawa Barat, terdapat juga orang luar jawa barat. Untuk mereka yang menetap lama rata-rata keluarga yang sudah tinggal lebih dulu di area sekitar sempadan rel kereta, dan untuk pendatang karena mendapat pekerjaan di area tersebut. Berdasarkan hasil observasi lapangan, 2025 mereka yang berasal dari Jawa Barat dikalkulasiin sekitar 65% dan 35% berasal dari luar Jawa Barat.

Kelurahan Husein Sastranegara tidak memiliki unit sosial seperti koperasi unit desa (KUD), namun masing-masing Rukun Warga (RW) di Kelurahan ini aktif melaksanakan berbagai kegiatan. Misalnya di RW 04, RW 07, dan RW 06, setiap minggu selalu diadakan kerja bakti atau gotong royong membersihkan area rel atau sekitar pekarangan rumah yang melibatkan warga setempat. Kegiatan ini bertujuan untuk meningkatkan kebersamaan dan rasa kepedulian antara warga, serta menjaga kebersihan lingkungan. Dengan adanya kegiatan

rutin ini, diharapkan masyarakat semakin terlibat dalam pembangunan sosial dan menjaga keharmonisan antarwarga.

### **3. Ekonomi**

Berdasarkan data dari GIS DUKCAPIL Tahun 2024, masyarakat di Kelurahan Husein Sastranegara masih banyaknya yang belum memiliki kegiatan/pekerjaan dengan jumlah 3.123 jiwa. Untuk dominasi kegiatan yang berada di Kelurahan ini ialah pengurus rumah tangga yang memiliki angka 3.802 jiwa dan berdasarkan hasil observasi lapangan, 2025 diperoleh untuk mayoritas pekerjaan yang dilakukan di Kelurahan Husein Sastranegara ialah Wiraswasta atau pelaku yang memiliki usaha barang dan jasa dengan angka 1.129.

## **4.3 Gambaran Umum Sempadan Rel**

### **4.3.1 Kondisi Administrasi Lokasi Kajian**

Adapun lokasi yang menjadi lokasi kajian pada penelitian ini adalah di RW 04, RW 06, dan RW 07 yang berada di Kelurahan Husein Sastranegara, Kecamatan Cicendo, Kota Bandung. Penelitian ini dilatarbelakangi karena lokasi berada dekat dengan garis sempadan rel kereta api dan menarik untuk diteliti. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami alasan masyarakat memilih tinggal di area area berbahaya serta hal apa saja yang mempengaruhi keputusan masyarakat untuk tetap tinggal di sekitar garis sempadan rel kereta api. Dengan penelitian ini diharapkan peneliti mengetahui alasan kuat masyarakat untuk tetap tinggal di sempadan rel kereta api dilihat dari faktor sosial.

### **4.3.2 Penggunaan lahan**

#### **A. Permukiman yang berada di sempadan**

Luas permukiman yang berada di sempadan rel kereta api Kelurahan Husein Sastranegara berbeda beda setiap RW nya, karena tidak seluruh permukiman berada di garis sempadan rel kereta api. Luas permukiman yang berada di sempadan rel kereta yaitu 227,5 m<sup>2</sup> dengan jumlah bangunan 6 rumah yang berada di RW 06. Kondisi penggunaan lahan di sempadan rel kereta api stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara mempunyai kesamaan pada setiap

RW yaitu berupa permukiman padat penduduk dengan bentuk bangunan yang membentang di sempadan dari RW 04, RW 07, dan RW 06.

B. Permukiman yang sebagian berada di sempadan

Luas permukiman yang sebagian berada di sempadan rel kereta api yaitu RW 04 adalah 1.690 m<sup>2</sup>, RW 07 adalah 2.730 m<sup>2</sup>, dan RW 06 adalah 715 m<sup>2</sup> atau 5.265 m<sup>2</sup> dengan total bangunan 164 rumah. Kondisi penggunaan lahan permukiman di RW 04 memiliki karakteristik berbeda, dimana sebagian wilayahnya berada di sempadan rel kereta api. Dengan padatnya jumlah penduduk memacu munculnya aktivitas ekonomi di lokasi tersebut. Kegiatan ekonomi yang ada tentu mendukung laju roda perekonomian secara lokal, namun tetap perlu disorot secara keamanan dan kenyamanan hunian warganya. Integrasi antara permukiman dan pelaku usaha di sempadan rel tersebut menciptakan dinamika sosial dan ekonomi yang signifikan, yang dapat mempengaruhi perencanaan tata ruang dan pembangunan daerah ke depannya.

C. Penggunaan lahan disekitar sempadan rel kereta api

Kelurahan Husein Sastranegara merupakan wilayah yang memiliki karakteristik penggunaan lahan yang sangat beragam dan kompleks. Berdasarkan peta penggunaan lahan Tahun 2025, Kelurahan ini menunjukkan pola pengembangan wilayah yang bersifat campuran dengan berbagai fungsi yang saling terintegrasi. Wilayah ini memiliki posisi strategis yang memungkinkan berkembangnya berbagai jenis kegiatan ekonomi dan sosial.

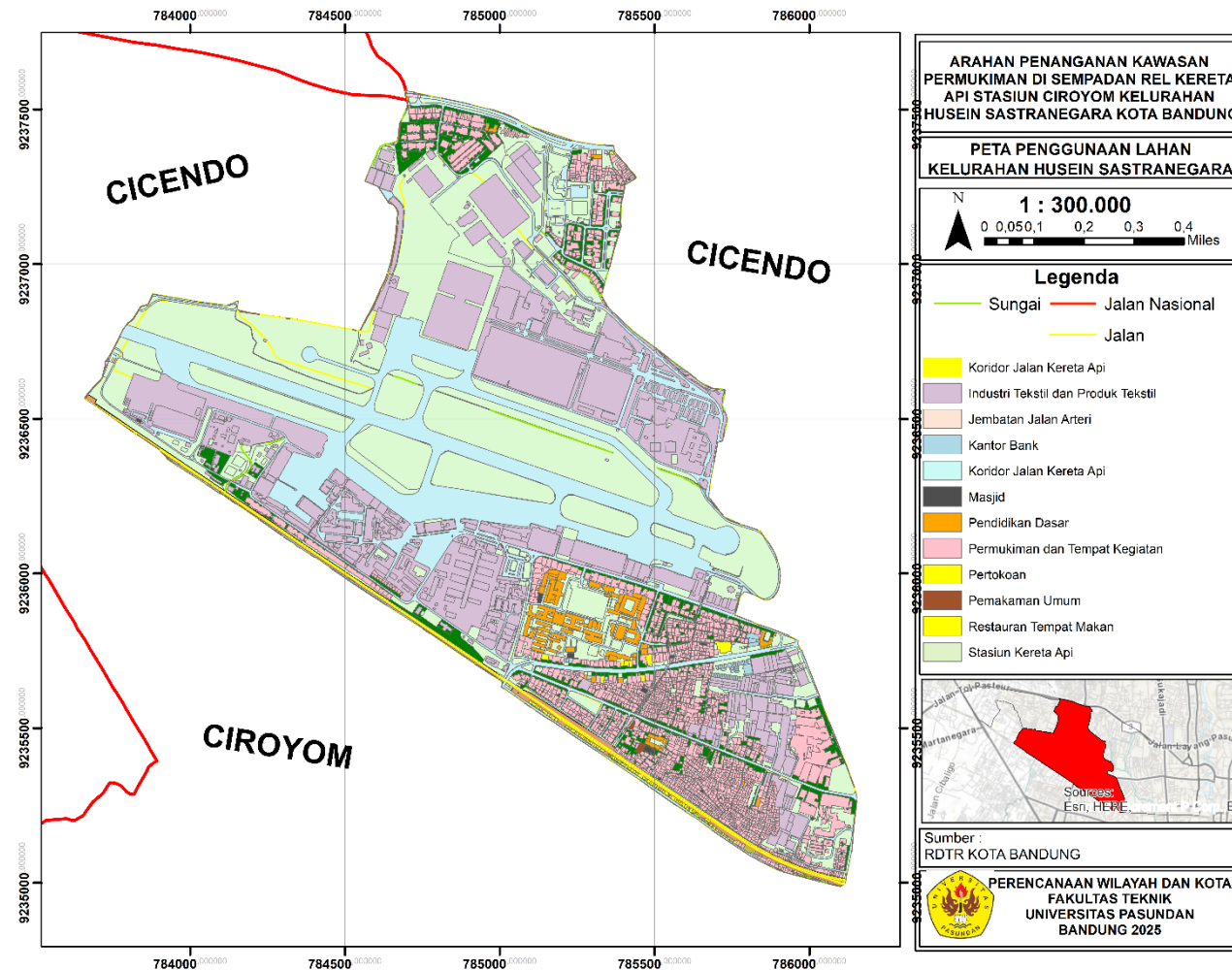
Dari segi permukiman, Kelurahan Husein Sastranegara didominasi oleh area perumahan yang tersebar merata di seluruh wilayah. Pola permukiman yang berkembang tidak hanya berupa rumah tinggal murni, tetapi juga permukiman yang bercampur dengan tempat kegiatan ekonomi. Hal ini menggambarkan karakteristik wilayah perkotaan yang padat dimana fungsi hunian dan ekonomi saling berdampingan untuk memaksimalkan efisiensi penggunaan lahan.

Kegiatan ekonomi di Kelurahan ini sangat beragam, mulai dari sektor perdagangan dan jasa hingga industri. Area perdagangan dan jasa tersebar di berbagai lokasi strategis, termasuk pertokoan, pusat perbelanjaan, dan berbagai

fasilitas jasa lainnya. Sektor industri juga memainkan peran penting dengan keberadaan berbagai jenis industri, mulai dari industri rumahan yang terintegrasi dengan permukiman, industri bahan dasar kimia, hingga industri elektronik. Keberagaman industri ini menunjukkan potensi ekonomi yang kuat dan daya tarik investasi yang tinggi di wilayah ini.

Infrastruktur pendukung ekonomi juga cukup lengkap dengan keberadaan fasilitas perkantoran dan keuangan. Area perkantoran dan lembaga keuangan, termasuk kantor bank dan institusi keuangan lainnya, memberikan dukungan terhadap aktivitas bisnis dan perdagangan yang berkembang di wilayah ini. Selain itu, tersedia pula fasilitas pendidikan yang mendukung pengembangan sumber daya manusia lokal.

Secara keseluruhan, Kelurahan Husein Sastranegara dapat digambarkan sebagai wilayah perkotaan yang dinamis dengan fungsi campuran yang seimbang. Kombinasi antara permukiman, perdagangan, jasa, industri, dan fasilitas penunjang lainnya menciptakan ekosistem wilayah yang mandiri dan berkelanjutan. Keberadaan Bandara Husein Sastranegara di sekitar wilayah ini tentunya memberikan nilai tambah dan mendorong pertumbuhan ekonomi serta aksesibilitas yang baik bagi berbagai kegiatan yang ada di Kelurahan tersebut.



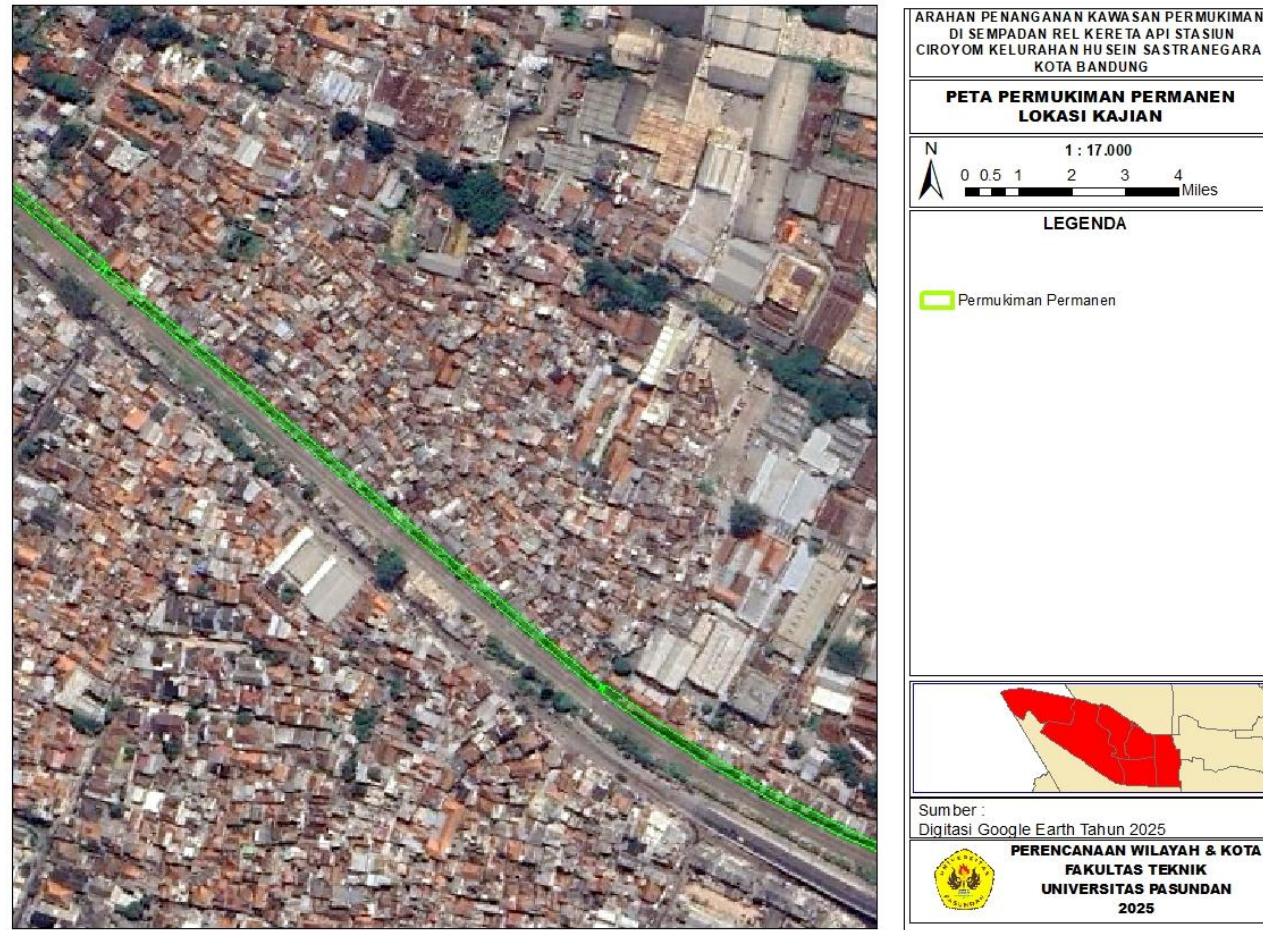
**Gambar 4. 4 Penggunaan Lahan Kelurahan Husein Sastranegara**

### **4.3.3 Kondisi Fisik bangunan permukiman di Sempadan rel kereta api**

#### **A. Kondisi Lingkungan**

##### **1. Jenis dan Legalitas**

Jenis bangunan permukiman di sempadan rel kereta bisa terbilang permanen karena berdasarkan hasil observasi lapangan Tahun 2025 atap tidak ada yang menggunakan daun, dinding tidak menggunakan kayu dan lantai tidak hanya tanah saja. Ini disebabkan karena masyarakat yang tinggal sudah berpuluh Tahun lamanya mencakup 3 RW yaitu RW 04, RW 07, dan RW 06. Untuk legalitas bangunan, setiap masyarakat yang memiliki bangunan di sempadan membayar Pajak Bumi Bangunan (PBB) setiap Tahunnya ke pemerintah, yang artinya berdasarkan pajak mereka tetap mematuhi membayar namun secara kepemilikan tanah bisa dikatakan mereka membangun di tanah yang ilegal karena tanah tersebut milik PT.KAI dan tidak ada izin membangun ke yang bersangkutan.



**Gambar 4. 5 Permukiman Permanen Lokasi Kajian**

## 2. Kondisi Jalan dan Drainase

Kondisi drainase di sempadan rel kereta api tergolong bersih tidak tersumbat oleh sampah karena warga rutin membersihkan. Namun drainase ini mengalir di dua RW saja yaitu RW 04 dan RW 07, untuk RW 06 memiliki sungai kecil dengan kondisi lebih kurang sama dengan drainase. Namun dari keterangan warga yang tinggal di sempadan rel, drainase tidak bisa menampung debit hujan dengan intensitas yang tinggi karena sering menyebabkan banjir di RW 07, perlunya perhatian dari warga untuk tetap menjaga agar tidak adanya sampah kecil ataupun besar di aliran drainase tersebut.



**Gambar 4. 6 Aliran Drainase di RW 04 dan RW 07**



**Gambar 4. 7 Aliran Sungai di RW 06**

Kondisi jalan di sempadan rel setiap RW berbeda karena tidak semua RW bisa dilalui motor dan banyak jalan yang rusak, ini disebabkan karena jalan tersebut menjadi akses penghubung permukiman padat di sekitarnya. Jalan ini hanya di lapiasi semen plesteran tanpa menggunakan aspal yang layak dan

kurangnya perawatan. Namun tidak berlaku di RW 06 yang tidak memiliki akses untuk motor hanya bisa dilalui oleh pejalan kaki tanpa pagar penghalang yang memadai. Di RW 07 memiliki jalan yang bisa di lalui oleh pemotor dan pejalan kaki namun banyaknya jalan yang rusak dan berlobang tidak di perbaiki. Dan untuk RW 04 hanya bisa dilewati pejalan kaki saja karena ukuran jalan yang kecil dan banyak rumah yang membelakangi rel kereta. Namun pagar pembatas yang dimiliki RW 04 dan RW 07 membuat masyarakat tidak langsung berhadapan dengan rel.



**Gambar 4. 8 Kondisi Jalan Di Sempadan Rel Kereta RW 04**



**Gambar 4. 9 Kondisi Jalan Di Sempadan Rel Kereta RW 07**



**Gambar 4. 10 Kondisi Jalan Di Sempadan Rel Kereta RW 06**

### **3. Fasilitas Transportasi**

Fasilitas transportasi yang tersedia di daerah rel kereta hanya terdapat angkutan kota (angkot) saja, yang mana mereka harus menyeberang melewati rel menuju Kelurahan ciroyom untuk mengakses angkutan kota (angkot). Masyarakat lebih memilih menggunakan kendaraan pribadi untuk berpergian dibandingkan angkot karena lebih cepat.

### **4. Fasilitas Kesehatan, Fasilitas Pendidikan, dan Perdagangan Dan Jasa**

Tidak tersedianya fasilitas kesehatan seperti puskesmas di Kelurahan husein sastranegara mengharuskan masyarakat untuk melakukan perawatan kesehatan ke Kelurahan terdekat seperti puskesmas pasir kaliki. Untuk fasilitas pendidikan hanya tersedia SD saja di RW 06. Sementara untuk sektor perdagangan dan jasa terdapat di koridor jalan utama lebih tepatnya di RW 04 dengan dominasi UMKM seperti warung, bengkel, toko, dll namun belum terdapat pasar tradisional. ketergantungan pada wilayah sekitarnya untuk fasilitas tersier (rumah sakit, SMA, perbankan) serta lemahnya pengelolaan pasar menjadi tantangan utama pembangunan Kelurahan ini.

## **B. Kondisi Bangunan**

### **1. Atap**

Kondisi atap bangunan yang berada di sempadan rel kereta api stasiun ciroyom Kelurahan husein sastranegara secara umum menggunakan material seadanya seperti atap genteng coklat yang sudah berlumut dan atap asbes seng yang sudah karatan dan berlubang. Aktivitas kereta jadi memperparah kondisi

atap bangunan tersebut menyebabkan kerangka menjadi melengkung. Mengakibatkan terjadinya rembesan air hujan melalui celah-celah atap. Meski sudah di perbaiki namun tetap tidak maksimal dikarenakan terbatasnya kemampuan ekonomi masyarakat.



**Gambar 4. 11 Atap Yang Digunakan Masyarakat RW 04**



**Gambar 4. 12 Atap Yang Digunakan Masyarakat RW 07**



**Gambar 4. 13 Atap Yang Digunakan Masyarakat RW 06**

Dilihat dari gambar diatas setiap RW memiliki kesamaan terhadap jenis atap yang digunakan, ada yang menggunakan atap seng dan ada juga yang menggunakan atap genteng coklat hal ini diidentifikasi juga melalui observasi lapangan Tahun 2025.

## **2. Dinding**

Dilihat dari kondisi eksisting bangunan yang berada di sempadan rel kereta api stasiun ciroyom Kelurahan husein sastranegara bersifat permanen dengan

bangunan 2 lantai. Namun seringkali terpapar cuaca dan getaran kereta menyebabkan dinding mengalami keretakan dan pelapukan yang sewaktu-waktu dapat membahayakan penghuninya. Oleh karena itu diperlukan perawatan untuk memastikan dinding berfungsi secara optimal.



**Gambar 4. 14 Dinding Rumah Yang Digunakan Masyarakat RW 04**



**Gambar 4. 15 Dinding Rumah Yang Digunakan Masyarakat RW 07**



**Gambar 4. 16 Dinding Rumah Yang Digunakan Masyarakat RW 06**

Berdasarkan hasil observasi Tahun 2025 terlihat bahwa kondisi dinding rumah masyarakat sudah mulai terkelupas dan terasa lembab. Hal ini disebabkan oleh padatnya permukiman dan kurangnya sirkulasi cahaya sehingga menyebabkan dinding mudah rusak.

### **3. Lantai**

Jenis lantai bangunan di sempadan rel kereta api stasiun ciroyom Kelurahan husein sastranegara menggunakan lantai keramik dan lantai semen, yang mana memiliki masalah yang berbeda pula. Seperti lantai semen yang rentan terhadap genangan air saat hujan menambah masalah kebersihan dan kesehatan. Dan adanya retakan pada lantai dapat menyebabkan resiko kecelakaan penghuni.



**Gambar 4. 17 Tinggi Lantai Rumah Masyarakat RW 04**



**Gambar 4. 18 Tinggi Lantai Rumah Masyarakat RW 07**



**Gambar 4. 19 Tinggi Lantai Rumah Masyarakat RW 06**

Berdasarkan hasil observasi Tahun 2025, terlihat bahwa kondisi rumah masyarakat didominasi oleh bangunan 2 lantai. Dikarenakan lahan yang terbatas dan rumah yang saling berdempetan menyebabkan masyarakat memilih untuk membangun rumah bertingkat.

#### **4. Perawatan Bangunan**

Berdasarkan wawancara dengan masyarakat, kebanyakan masyarakat tidak melakukan perawatan bangunan yang disebabkan oleh aktivitas kereta api. Namun dengan tidak melakukan perawatan rutin tetap beresiko terhadap bangunan, seperti pengelupasan cat oleh paparan sinar UV, kelembaban yang merusak dinding dll. Aktivitas ini memperbesar kerentanan bangunan terhadap dampak tidak langsung operasi kereta, seperti rembesan air hujan yang masuk melalui retakan kecil yang tidak ditangani, atau fondasi yang melemah karena drainase buruk di sempadan rel.

#### **5. Ketersediaan Air Bersih**

Berdasarkan pernyataan masyarakat melalui wawancara yang dilakukan air bersih didapat dari mesin pompa air, yang mana satu mesin mengalirkan air untuk beberapa rumah. Sebelum adanya mesin pompa air masyarakat mendapatkan air bersih dari aliran air ledeng, namun karena aliran air yang rusak masyarakat memilih menggunakan mesin pompa air dibanding air pam untuk menghemat pengeluaran.

#### **4.3.4 Faktor pendorong masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api**

##### **A. Kondisi Sosial Ekonomi**

##### **1. Ekonomi**

Umumnya masyarakat yang tinggal di permukiman padat penduduk seperti sempadan rel kereta api memiliki rata-rata penghasilan yang jauh dibawah standar hidup layak. Berdasarkan hasil wawancara Tahun 2025 masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta api Kelurahan husein sastranegara masih banyak kebutuhan perbulannya tidak tercukupi oleh pendapatan yang ada, sehingga banyak dari masyarakat memilih membuka warung kecil-kecilan untuk menambah pendapatan. Tingginya tingkat kerentanan ekonomi diperparah oleh kondisi lingkungan yang beresiko dari bahayanya kecelakaan

kereta api, banjir, kebakaran, dll dan minimnya akses lapangan pekerjaan yang mengakibatkan terjebaknya masyarakat dalam siklus kemiskinan.

## 2. Sosial

- Interaksi Masyarakat

Keterbatasan ruang dalam beraktivitas memaksa masyarakat hidup berdampingan sangat erat, memupuk rasa kebersamaan dan sistem gotong royong yang kuat. Berdasarkan hasil observasi langsung Tahun 2025 masyarakat kerap sekali berkumpul atau mengobrol di waktu sore hari menambah kesan kekeluargaan yang sangat erat. Namun dalam hidup bertetangga konflik antar warga sering sekali terjadi dan menjadi hal yang lumrah, ditambah dengan adanya aktivitas kereta api dengan frekuensi tinggi dan suara bising secara konstan menginterupsi aktivitas percakapan, bermain anak, atau pertemuan warga, menciptakan lingkungan sosial yang terpisah-pisah. Meskipun terpinggirkan dari kota, masyarakat membentuk jaringan ekonomi yang saling mendukung serta bersatu menghadapi stigma negatif dari masyarakat luar.

- Lama Tinggal dan alasan menetap di sempadan rel

Keterbatasan dalam ekonomi menjadi penghalang utama masyarakat untuk mencari tempat tinggal yang lebih layak dan nyaman sehingga memaksa mereka bertahan puluhan Tahun di tempat berbahaya tersebut. Berdasarkan hasil wawancara Tahun 2025 mayoritas masyarakat yang tinggal di permukiman padat sempadan rel kereta api cenderung sudah dalam jangka waktu yang lama bahkan banyak yang tinggal karena warisan orang tua dengan wahun yang paling lama yaitu Tahun 1960-an. Alasan tinggal masyarakat juga diperkuat dengan keterikatan sosial-ekonomi yang terbangun dalam bertetangga, akibatnya tak jarang ditemui siklus generasi di mana anak-anak yang lahir dan besar di bantaran rel tumbuh dewasa dan membangun rumah tangga baru di lokasi yang sama. Meskipun ada keinginan untuk pindah, banyak hal yang menjadi penghalang mereka salah satunya faktor ekonomi yang mengharuskan mereka menetap berpuluh-puluh Tahun di sempadan rel kereta api tersebut.

- Tempat Berinteraksi

Setiap RW di sempadan rel kereta api memiliki tempat berinteraksinya masing-masing. Ini digunakan untuk acara Tahunan atau acara besar lainnya. Pada setiap RW mempunyai kebiasaan dalam berinteraksi sosial antar setiap masyarakat dengan cara yang berbeda – beda. Mayoritas tempat berinteraksi warga banyaknya berada di sempadan rel seperti warung dan rumah – rumah yang berada di sempadan, namun kondisi mengkhawatirkan terjadi pada anak – anak remaja yang bermain di rel kereta api yang sangat membahayakan, namun warga menyangkal bahwa banyak atau mayoritas warga sudah mengetahui kapan mereka harus menghindari ke pinggiran ketika kereta sedang berjalan.

Dari sisi sosial, padatnya populasi di daerah sempadan tidak menutup kemungkinan menciptakan kerukunan antar warga walaupun memiliki keterbatasan dalam ekonomi. Namun, kerentanan ekonomi dan ketergantungan pada lingkungan yang berisiko seperti kebisingan, polusi, dan ancaman kecelakaan dari jalur kereta api memperburuk kualitas hidup, termasuk akses ke pendidikan dan perawatan kesehatan menjadi lebih terganggu, dengan pemerintah yang sedikit campur tangan dalam memberdayakan dan merangsang pengembangan masyarakat.

### 3. Karakteristik masyarakat di sempadan rel kereta api

kondisi Kawasan permukiman di sempadan rel kereta pada Kelurahan husein sastra negara memiliki karakteristik ekonomi dan sosial yang unik. Secara ekonomi, kawasan ini sering kali ditandai oleh aktivitas perdagangan yang dinamis, di mana penduduk memanfaatkan lokasi strategis dekat jalur transportasi untuk membuka usaha kecil, seperti warung makan, toko kelontong, dan jasa perbaikan. Namun, pada kawasan sempadan rel ini kondisi ekonomi seperti tingkat pengangguran yang relatif tinggi dan pendapatan yang tidak stabil, karena banyak penduduk yang bekerja sebagai buruh harian.

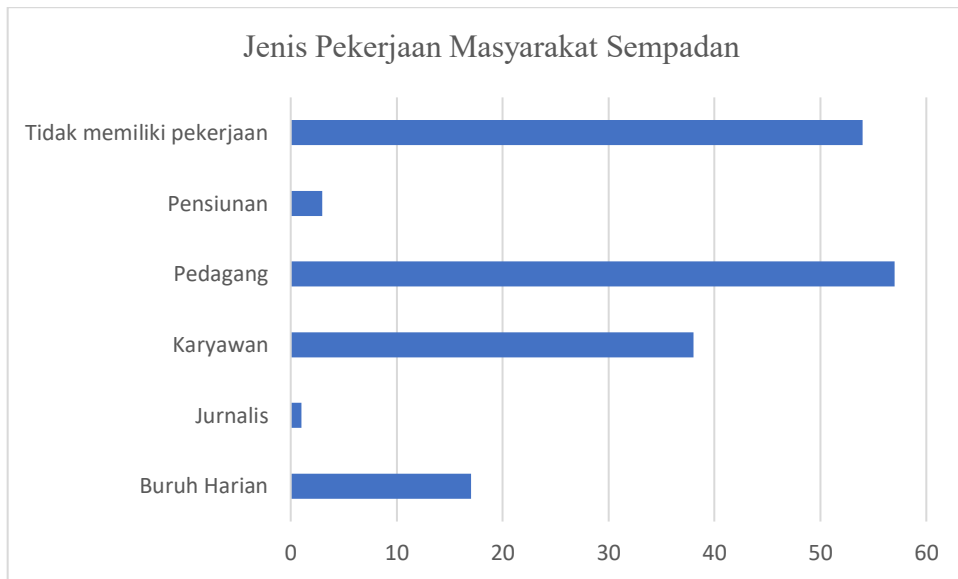
Dari segi sosial, Masyarakat di sini cenderung memiliki solidaritas yang kuat, seringkali saling membantu dalam kegiatan sehari-hari, seperti gotong royong dalam pembangunan infrastruktur lokal. Namun, mereka juga menghadapi masalah sosial, seperti akses terbatas terhadap layanan kesehatan.

Selain itu, masyarakat terkhususnya anak-anak remaja memiliki aktivitas hiburan dengan bermain di daerah rel kereta api yang sangat membahayakan nyawa namun banyaknya masyarakat menganggap hal ini biasa, menciptakan tantangan tambahan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan sosial di kawasan tersebut.

**Tabel 4. 2 Karakteristik Masyarakat Di Sempadan Rel Kereta Berdasarkan Hasil Wawancara**

| <b>Sosial Ekonomi</b>     |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Pekerjaan</b>          | <b>Jumlah (Orang)</b> |
| Buruh Harian              | 17                    |
| Jurnalis                  | 1                     |
| Karyawan                  | 38                    |
| Pedagang                  | 57                    |
| Pensiunan                 | 3                     |
| Tidak Memiliki Pekerjaan  | 54                    |
| <b>Tingkat Pendidikan</b> |                       |
| <b>Pendidikan</b>         | <b>Jumlah (Orang)</b> |
| Sd                        | 21                    |
| Sma                       | 64                    |
| Smk                       | 53                    |
| Smp                       | 32                    |
| <b>Lama Tinggal</b>       |                       |
| <b>Lama Tinggal</b>       | <b>Jumlah (Orang)</b> |
| 11-25 Tahun               | 33                    |
| 35-65 Tahun               | 86                    |
| 8-25 Tahun                | 51                    |
| <b>Alasan Tinggal</b>     |                       |
| <b>Alasan Tinggal</b>     | <b>Jumlah(Orang)</b>  |
| Faktor Ekonomi            | 97                    |
| Faktor Sosial             | 73                    |
| <b>Tanggapan Relokasi</b> |                       |
| <b>Revitalisasi</b>       | <b>Jumlah (Orang)</b> |
| Bersedia Pindah           | 114                   |
| Tidak Bersedia Pindah     | 56                    |

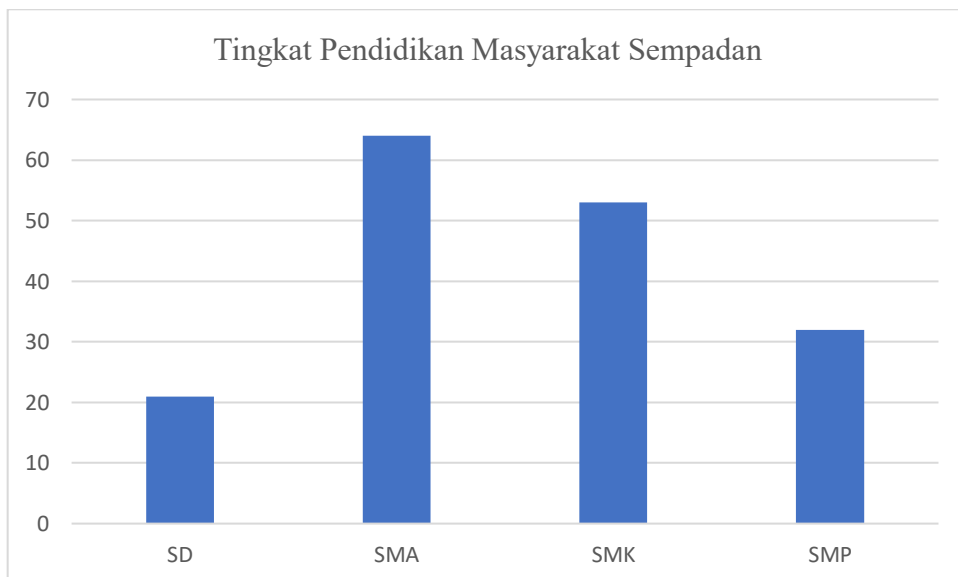
*Sumber: Penelitian 2025*



Sumber: Penelitian 2025

**Gambar 4. 20 Jenis Pekerjaan Masyarakat Sempadan**

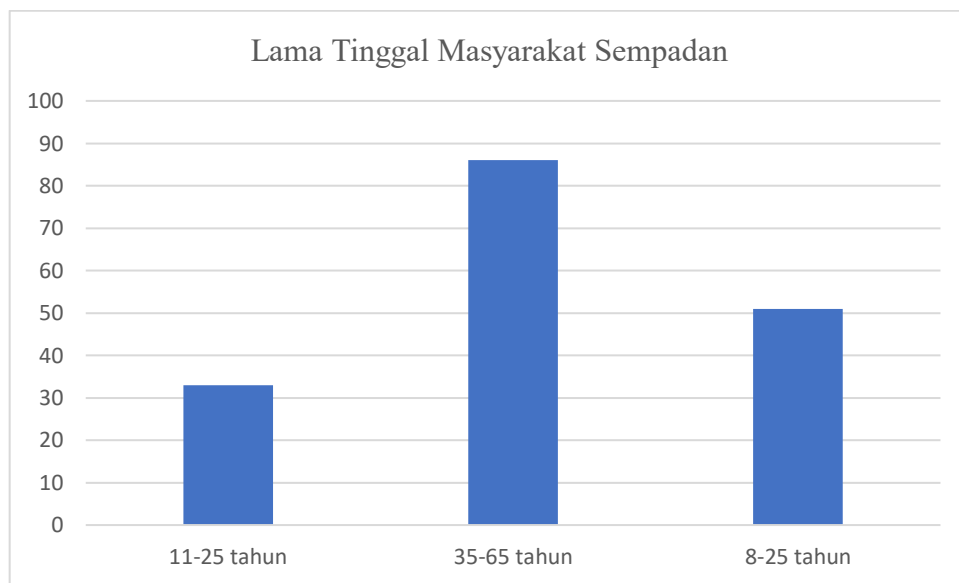
Berdasarkan grafik masyarakat di wilayah sempadan rel kereta api Kelurahan Husein Sastranegara di dominasi pedagang berjumlah 57 orang, namun kedua terbanyak yaitu masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan berjumlah 54 orang yang mana kurang tersedianya lapangan pekerjaan di sekitar wilayah sempadan rel kereta api tersebut, diikuti karyawan yang berjumlah 38 orang, buruh harian berjumlah 17 orang, pensiunan 3 orang, dan jurnalis 1 orang.



*Sumber: Penelitian 2025*

#### **Gambar 4. 21 Tingkat Pendidikan Masyarakat Sempadan**

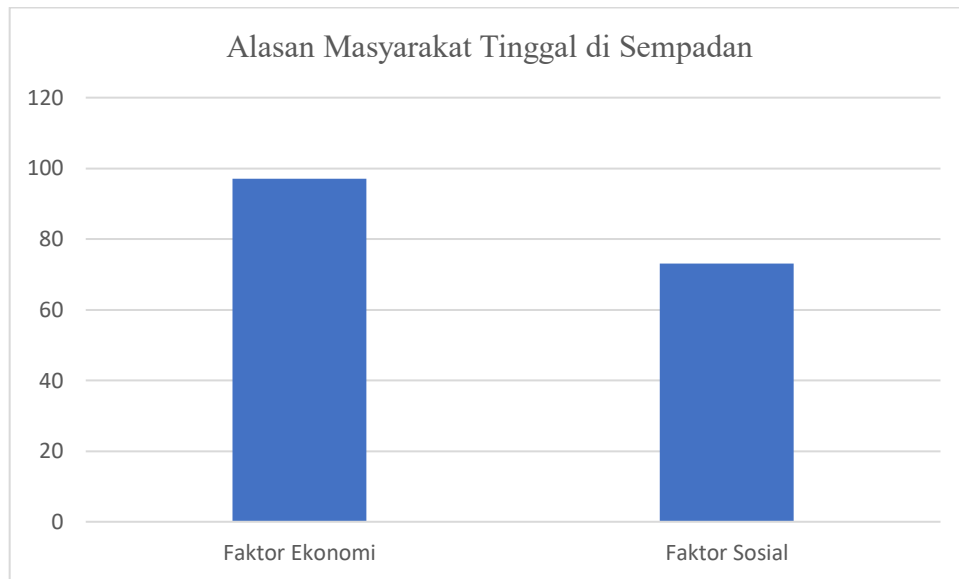
Berdasarkan grafik mayoritas masyarakat yang tinggal di sempadan didominasi lulusan SMA yang berjumlah 64 orang, SMK berjumlah 53 orang, SMP 32 orang dan SD berjumlah 21 orang. Hal ini menunjukkan perlunya peningkatan akses pendidikan di wilayah sempadan rel.



*Sumber: Penelitian 2025*

#### **Gambar 4. 22 Lama Tinggal Masyarakat Sempadan**

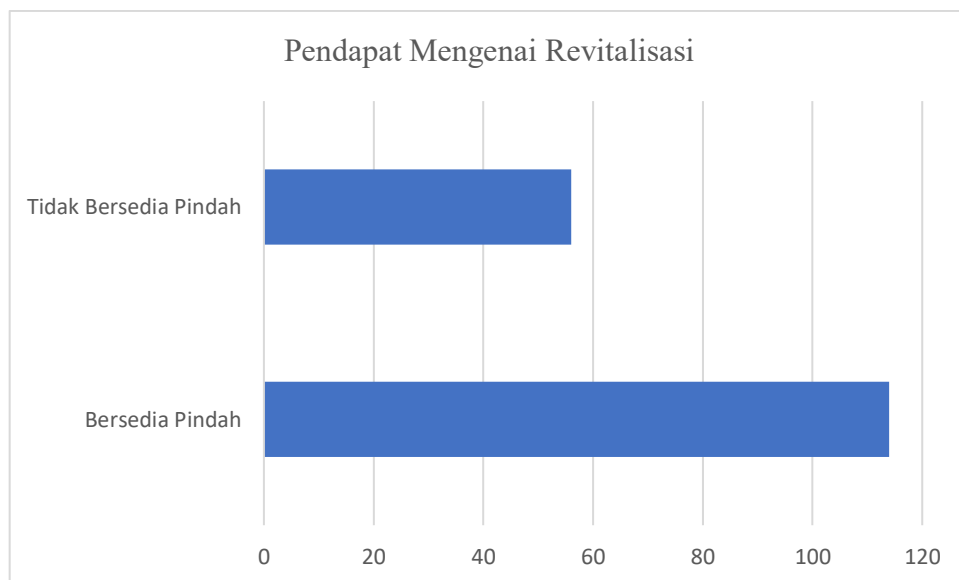
Berdasarkan grafik diatas dapat disimpulkan masyarakat yang tinggal di sempadan sudah berpuluh-puluh Tahun tinggal dengan berbagai alasan. dengan itu didapatkan 3 klasifikasi, masyarakat yang tinggal dari Tahun 2000-2014 dikategorikan sudah tinggal 11-25 Tahun berjumlah 33 orang, masyarakat yang tinggal dari Tahun 1960-1990 dikategorikan sudah tinggal 35-65 Tahun berjumlah 86 orang dan masyarakat yang tinggal dari Tahun 2000-2017 dikategorikan sudah tinggal 8-25 Tahun berjumlah 51 orang.



Sumber: Penelitian 2025

**Gambar 4. 23 Alasan Tinggal Masyarakat Sempadan**

Berdasarkan grafik alasan masyarakat tinggal di sempadan terutama karna faktor ekonomi, yang mana harga rumah cenderung murah tetapi jika dilihat grafik jenis pekerjaan banyak juga masyarakat yang tidak memiliki pekerjaan yang bisa saja ada pengaruh dari kurangnya tingkat pendidikan.



Sumber: Penelitian 2025

**Gambar 4. 24 Pendapat Mengenai Revitalisasi**

Berdasarkan grafik diatas dapat dilihat masyarakat bersedia untuk pindah dari sempadan rel kereta api namun dengan harapan disediakan rumah susun

atau tempat tinggal yang layak oleh pemerintah. Dari hasil survei banyak masyarakat yang menanti untuk dipindahkan dari sempadan dengan berbagai alasan salah satunya ingin kenyamanan dihari tua karena dominan masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta sudah lanjut usia.

Pada peta dibawah ini mengenai tanggapan relokasi, berikut kelompok-kelompok rumah yang bersedia pindah dan tidak bersedia pindah:

#### 1. RW 04

 : kelompok 1 (14 rumah), kelompok 3 (2 rumah), kelompok 5 (6 rumah), kelompok 7 (10 rumah).

 : kelompok 2 (4 rumah), kelompok 4 (4 rumah), kelompok 6 (3 rumah), kelompok 8 (7 rumah).

#### 2. RW 07

 : kelompok 1 (14 rumah), kelompok 3 (5 rumah), kelompok 5 (19 rumah), kelompok 7 (16 rumah), kelompok 9 (19 rumah).

 : kelompok 2 (4 rumah), kelompok 4 (5 rumah), kelompok 6 (6 rumah), kelompok 8 (6 rumah), kelompok 10 (6 rumah).

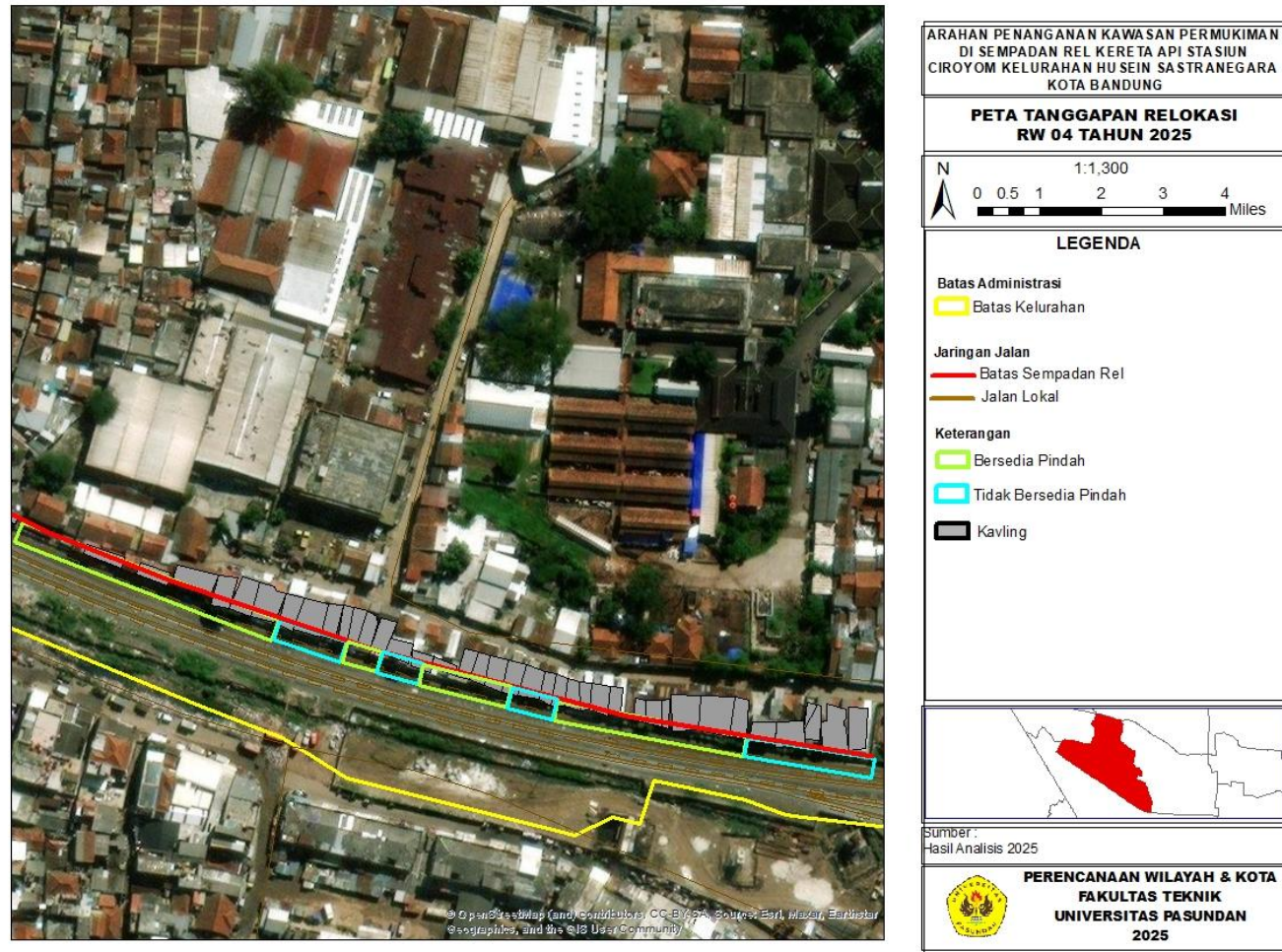
#### 3. RW 06

 : kelompok 1 (4 rumah), kelompok 3 (4 rumah), kelompok 5 (5 rumah)

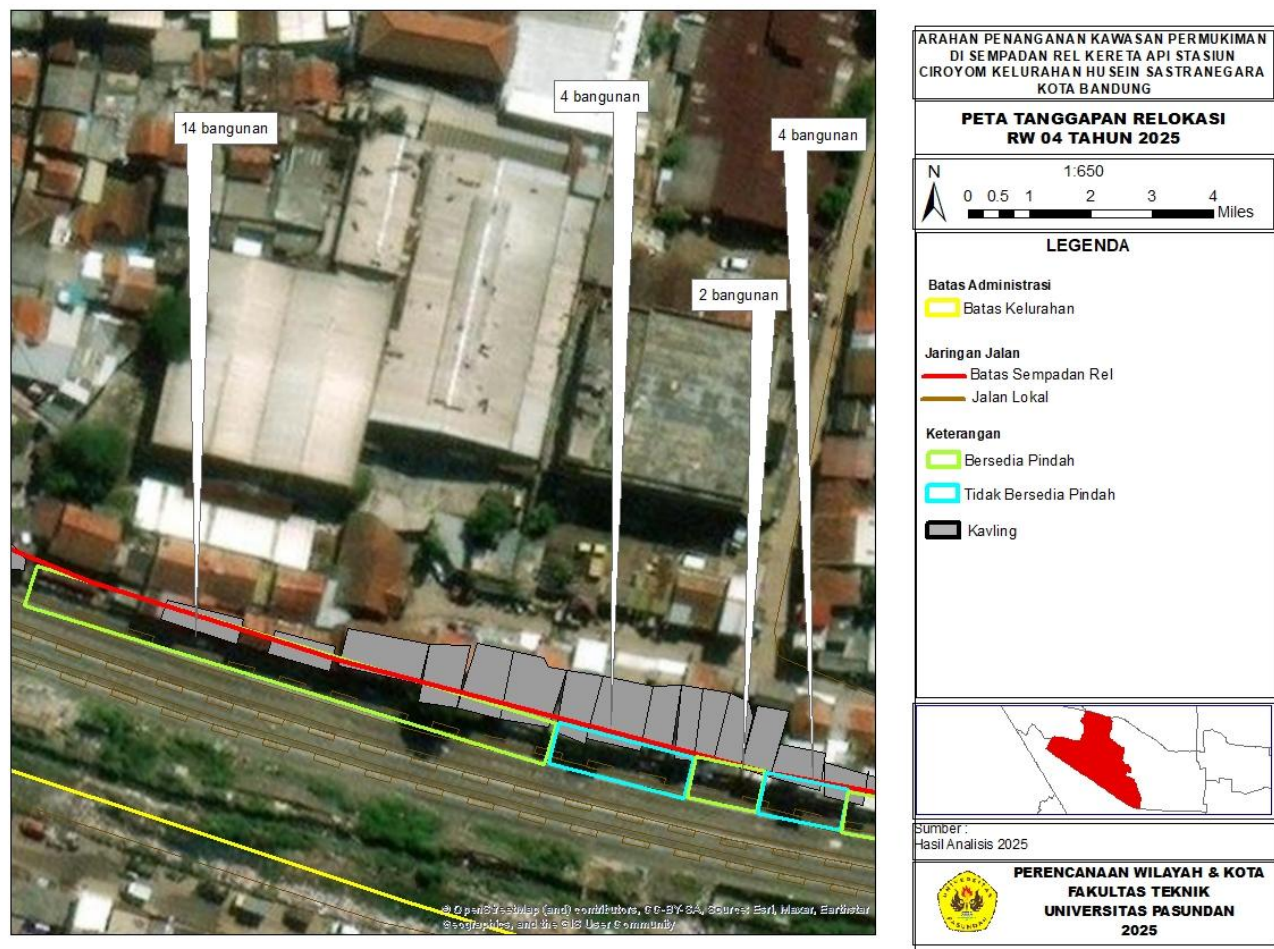
 : kelompok 2 (3 rumah), kelompok 4 (3 rumah), kelompok 6 (1 rumah)

 : Bersedia Pindah

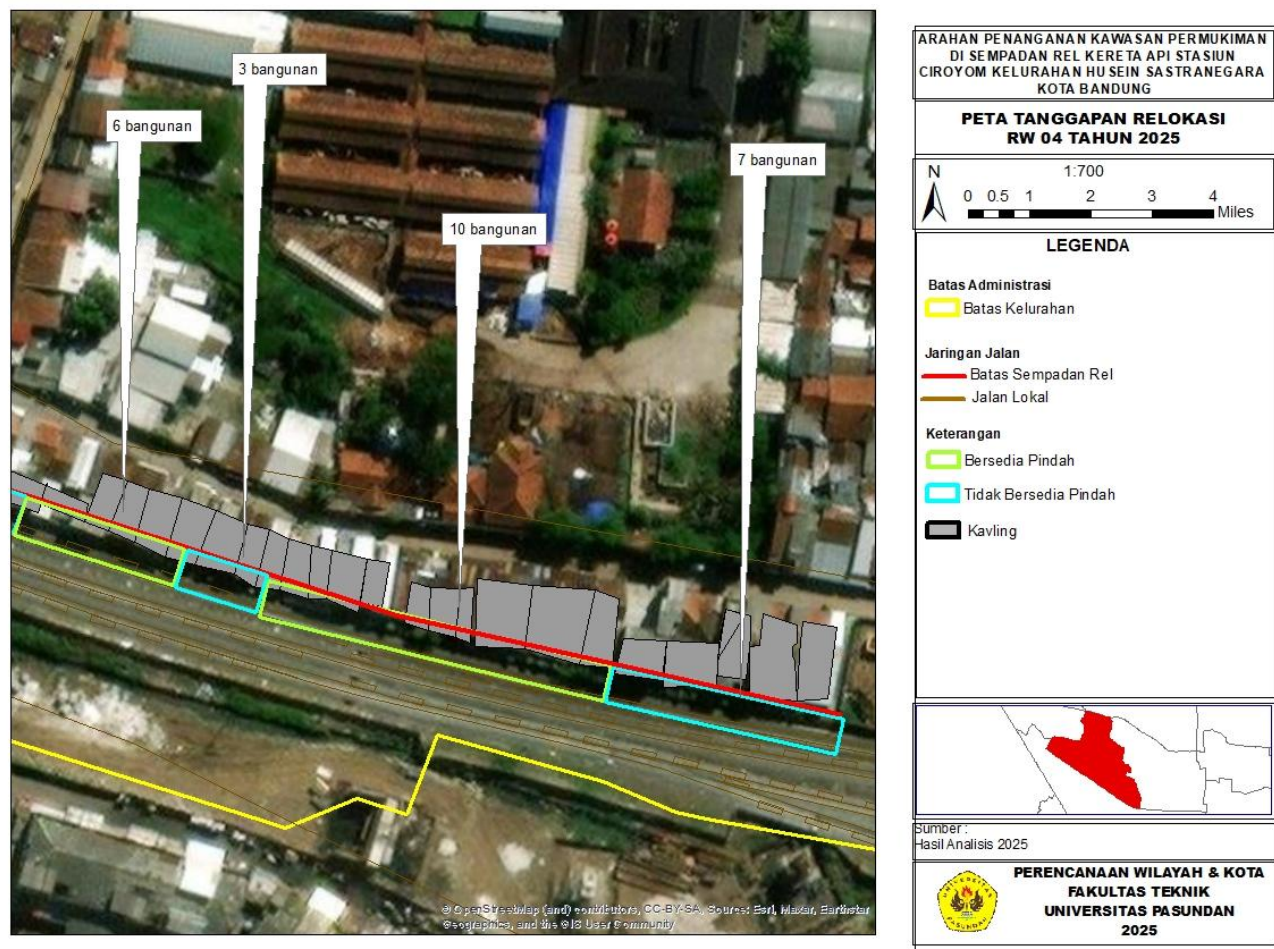
 : Tidak Bersedia Pindah



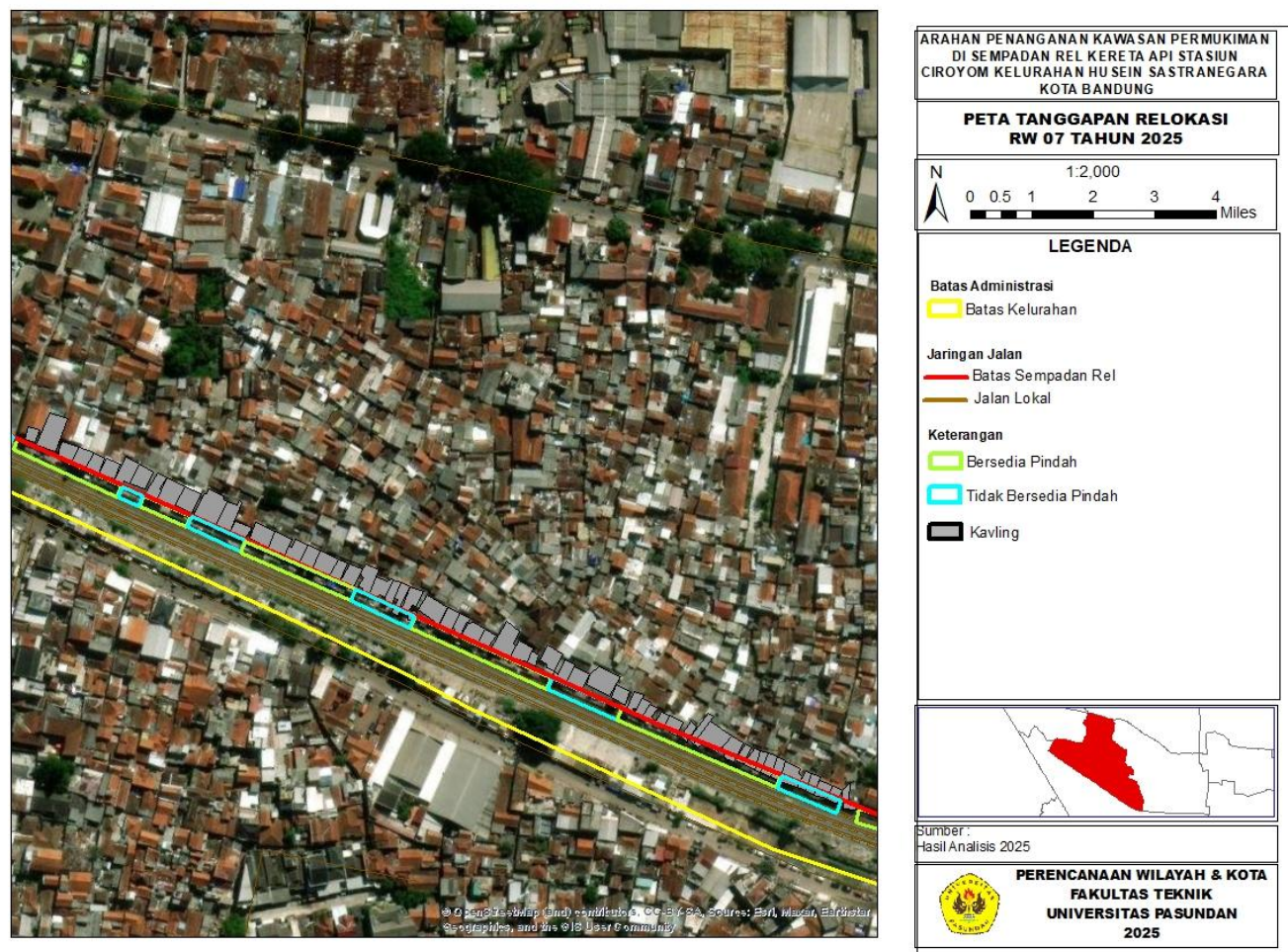
**Gambar 4. 25 Tanggapan Relokasi Masyarakat RW 04 Kelurahan Husein Sastranegara**



**Gambar 4. 26 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 04**



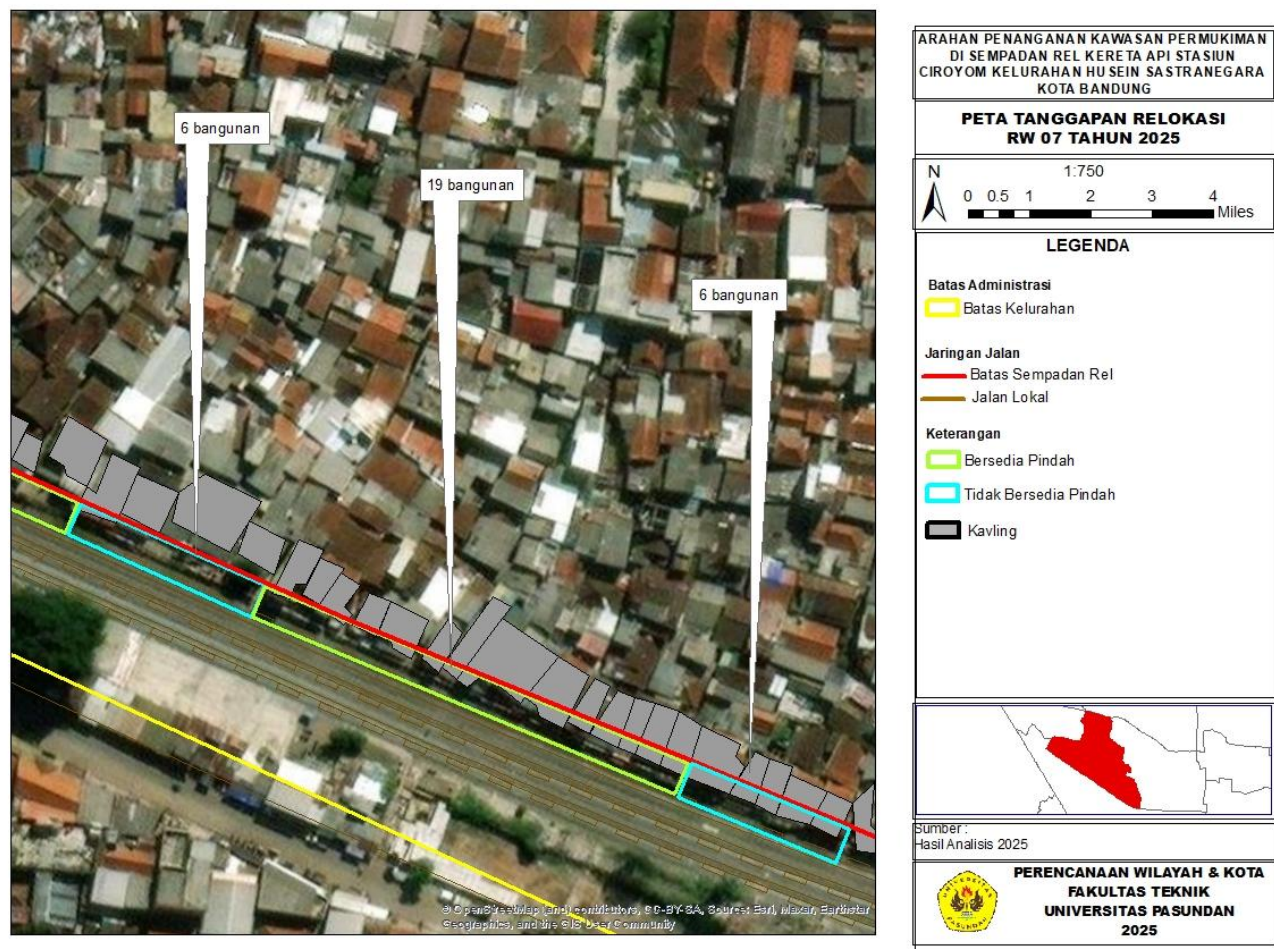
**Gambar 4. 27 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 04**



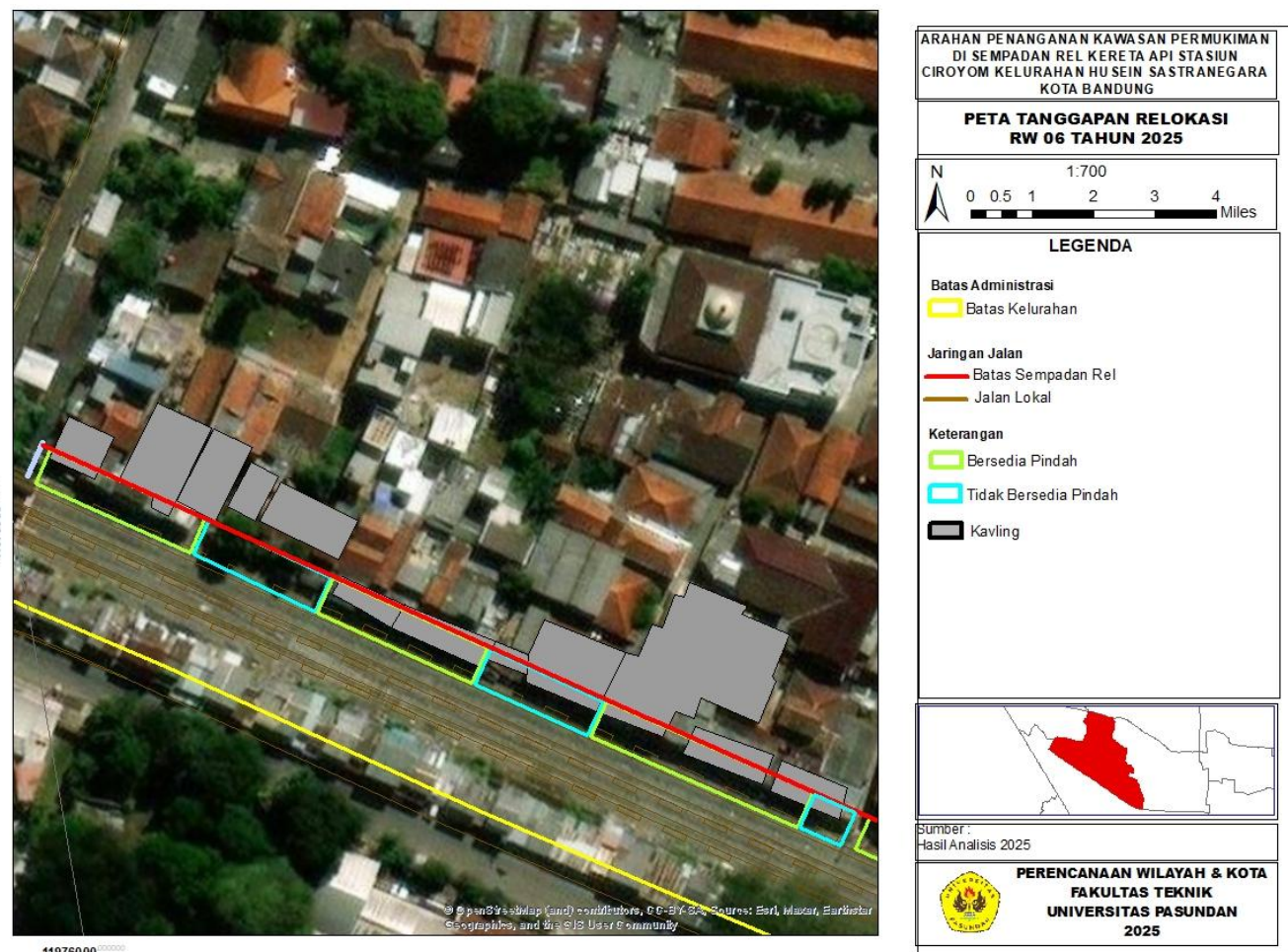
**Gambar 4. 28 Tanggapan Relokasi Masyarakat RW 07 Kelurahan Husein Sastranegara**



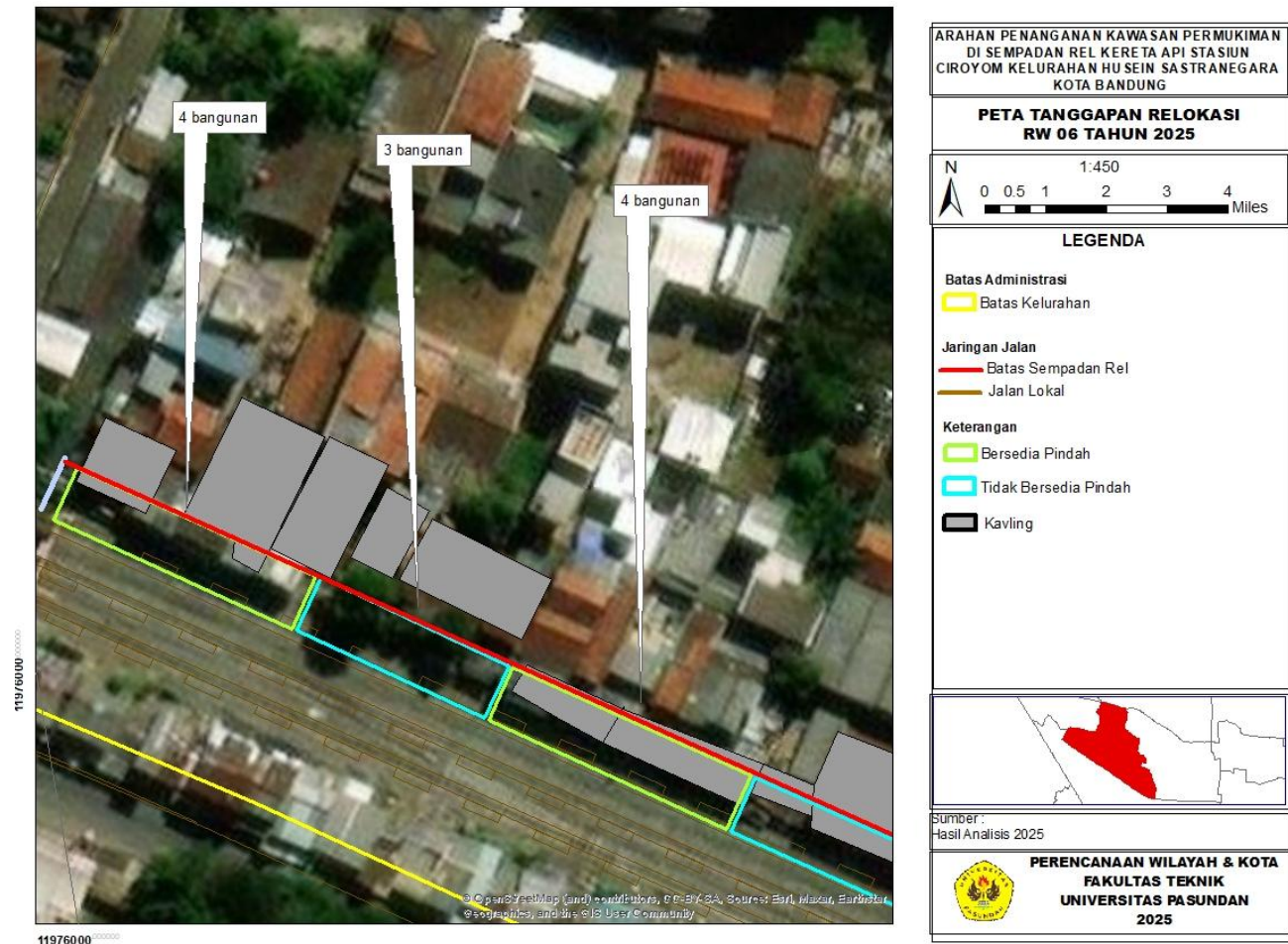




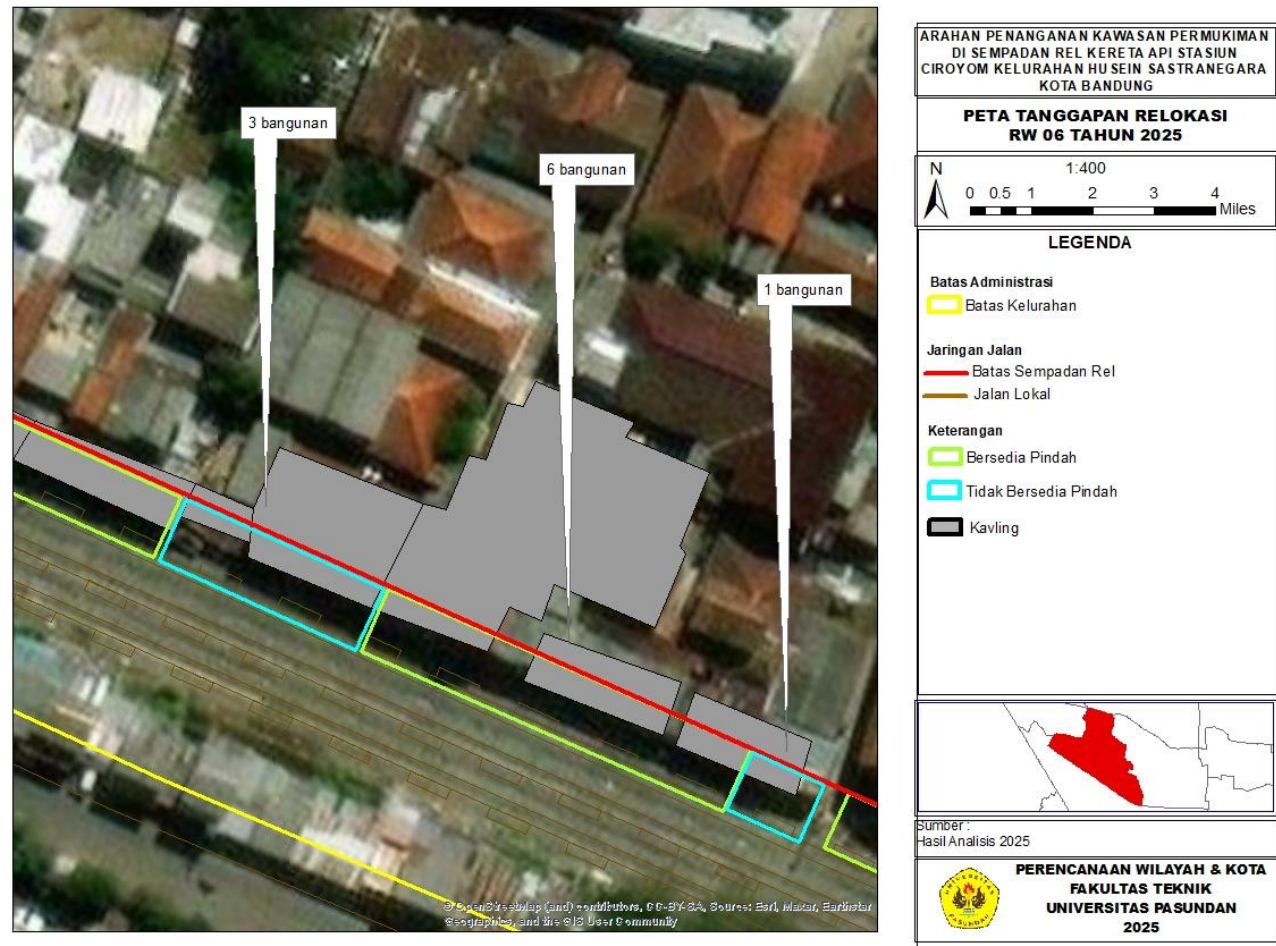
**Gambar 4. 31 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 07**



**Gambar 4. 32 Tanggapan Relokasi Masyarakat RW 06 Kelurahan Husein Sastranegara**



**Gambar 4. 33 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 06**



**Gambar 4. 34 Jumlah Bangunan Per Kavling Mengenai Relokasi Di RW 06**

Pada peta dibawah ini mengenai alasan mereka menetap di sempadan rel kereta api, berikut kelompok-kelompok rumah yang dengan alasan faktor ekonomi dan faktor sosial:

**1. RW 04**

 : kelompok 2 (18 rumah), kelompok 4 (4 rumah), kelompok 6 (3 rumah)

 : kelompok 1 (10 rumah), kelompok 3 (11 rumah), kelompok 5 (4 rumah)

**2. RW 07**

 : kelompok 2 (27 rumah), kelompok 4 (13 rumah), kelompok 6 (17 rumah)

 : kelompok 1 (18 rumah), kelompok 3 (7 rumah), kelompok 5 (13 rumah), kelompok 7 (5 rumah)

**3. RW 06**

 : kelompok 1 (4 rumah), kelompok 3 (6 rumah), kelompok 5 (6 rumah)

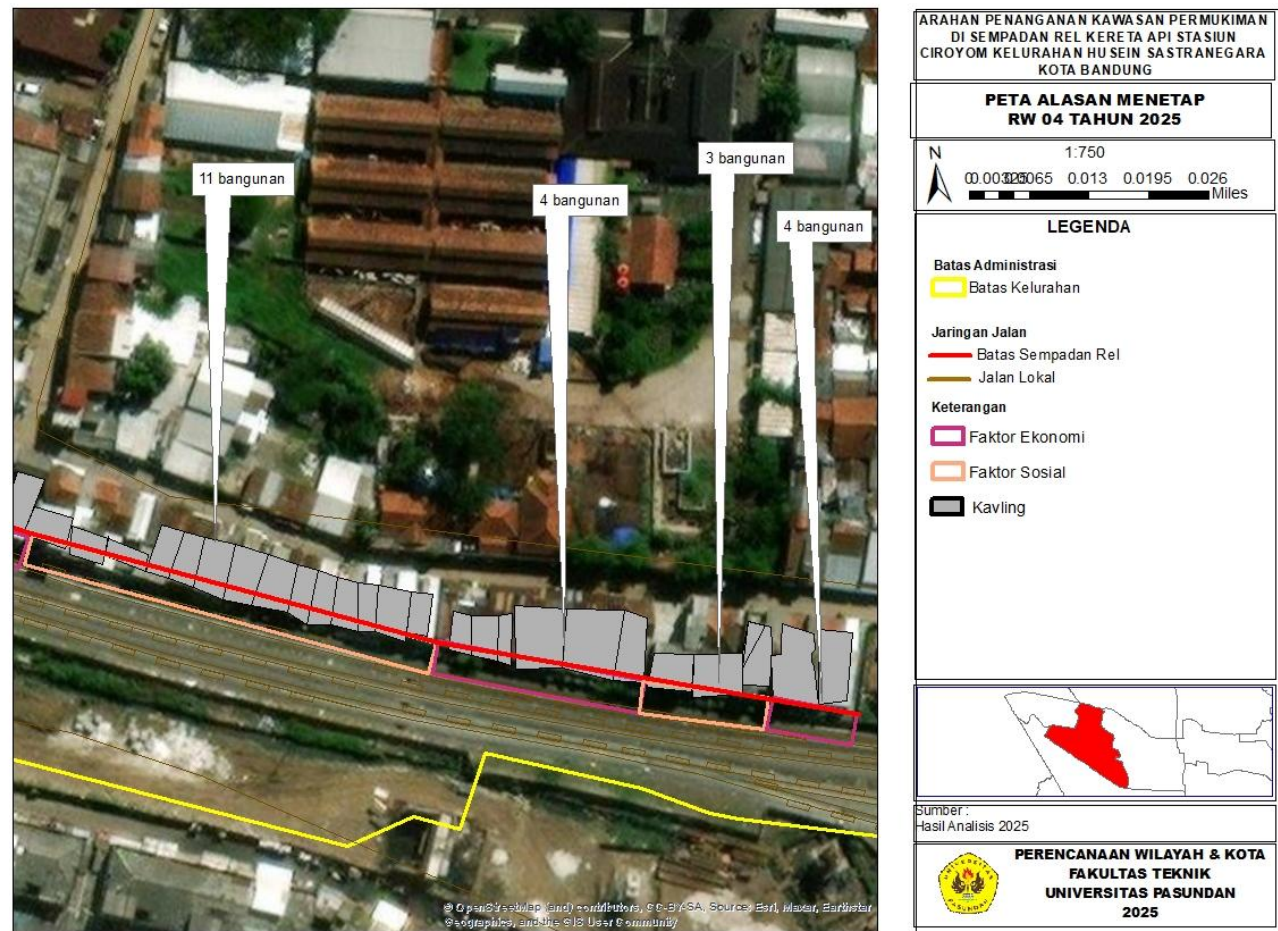
 : kelompok 2 (2 rumah), kelompok 4 (2 rumah)

 : Faktor Ekonomi

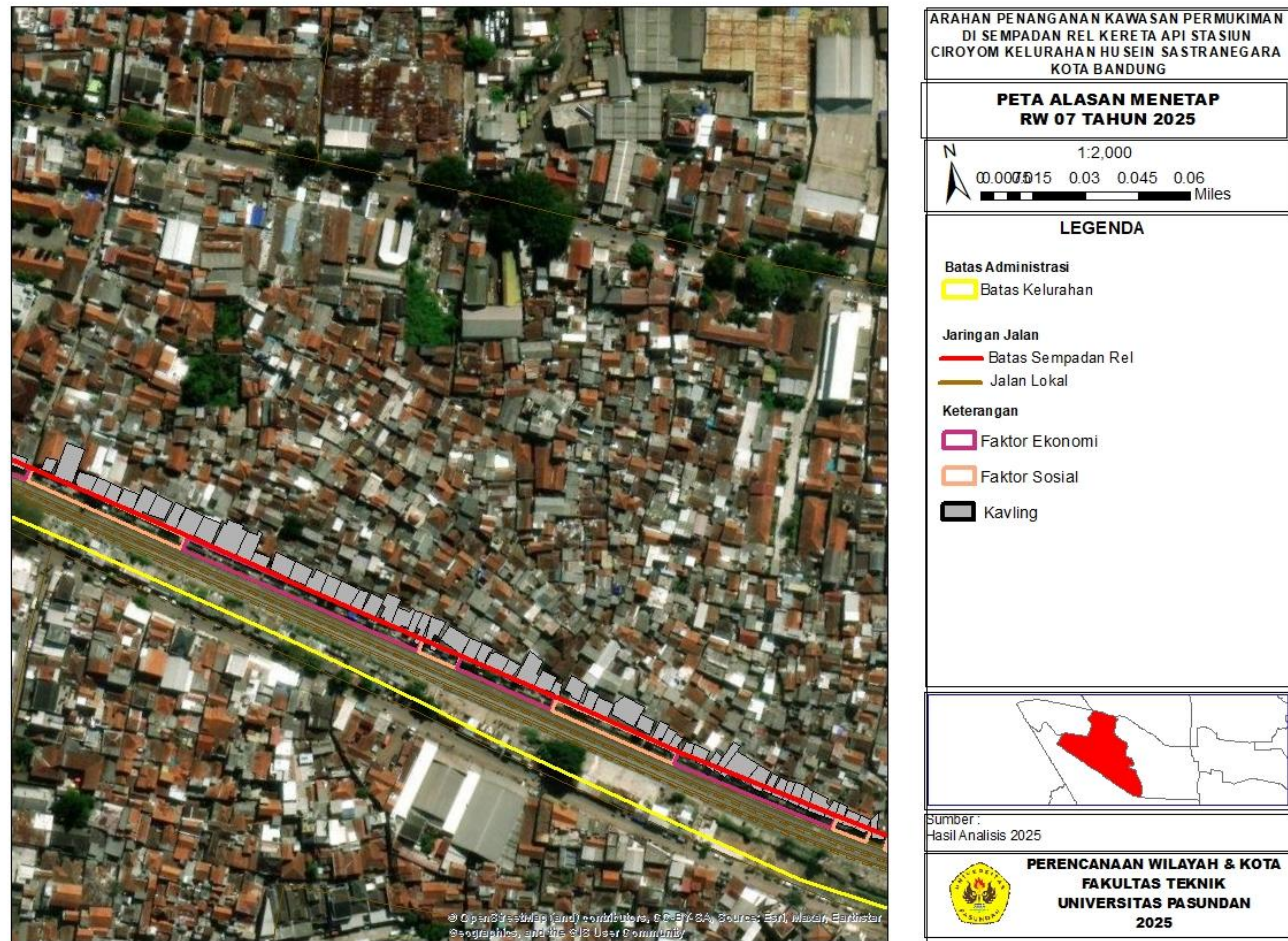
 : Faktor Sosial



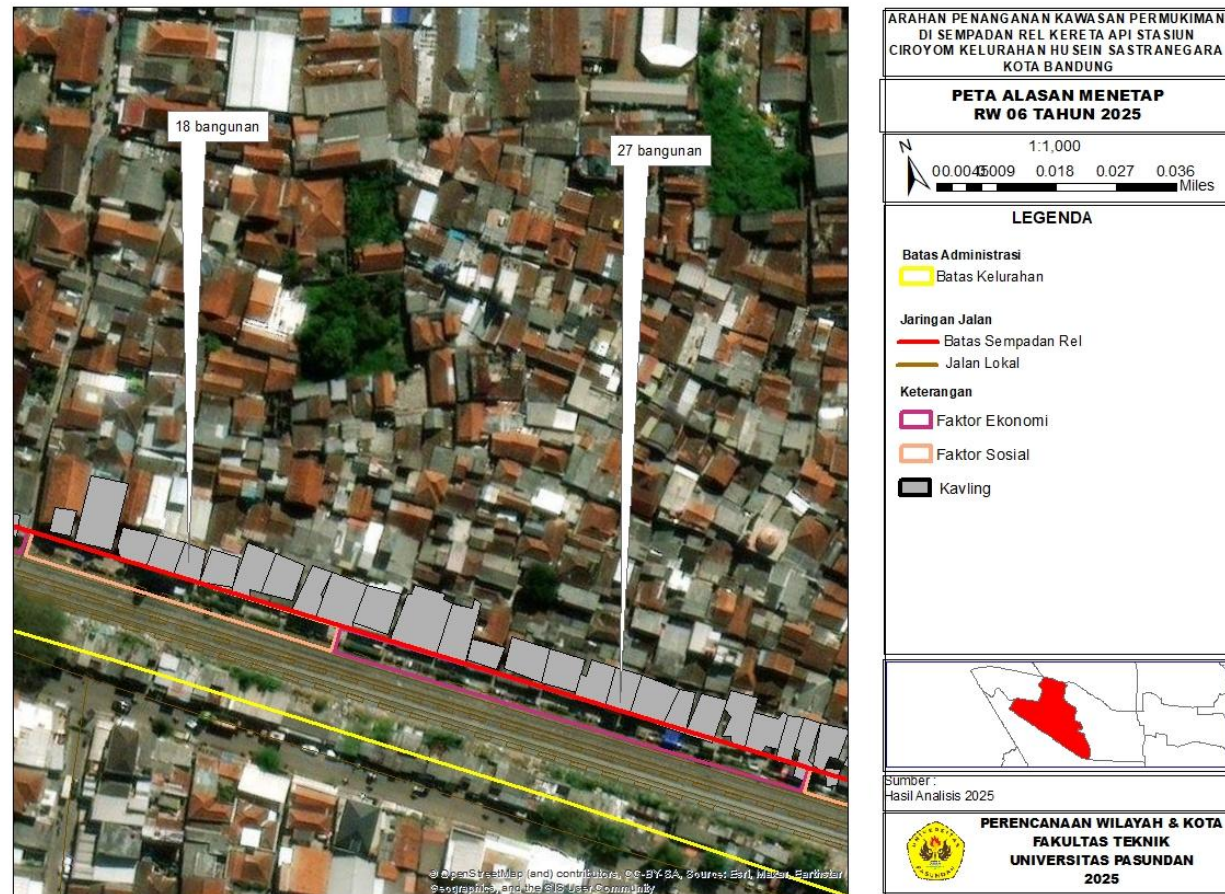




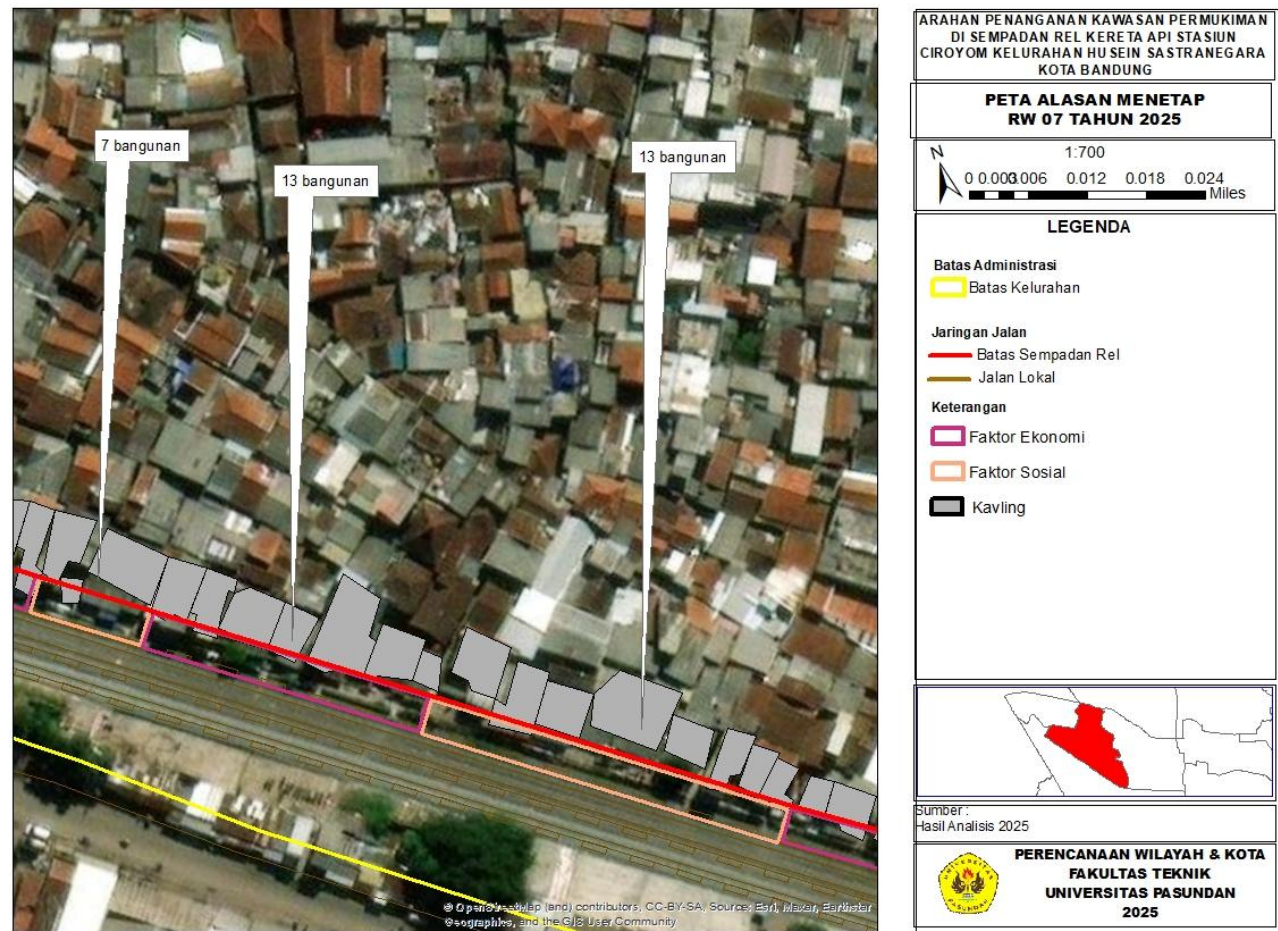
**Gambar 4. 37 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 04**



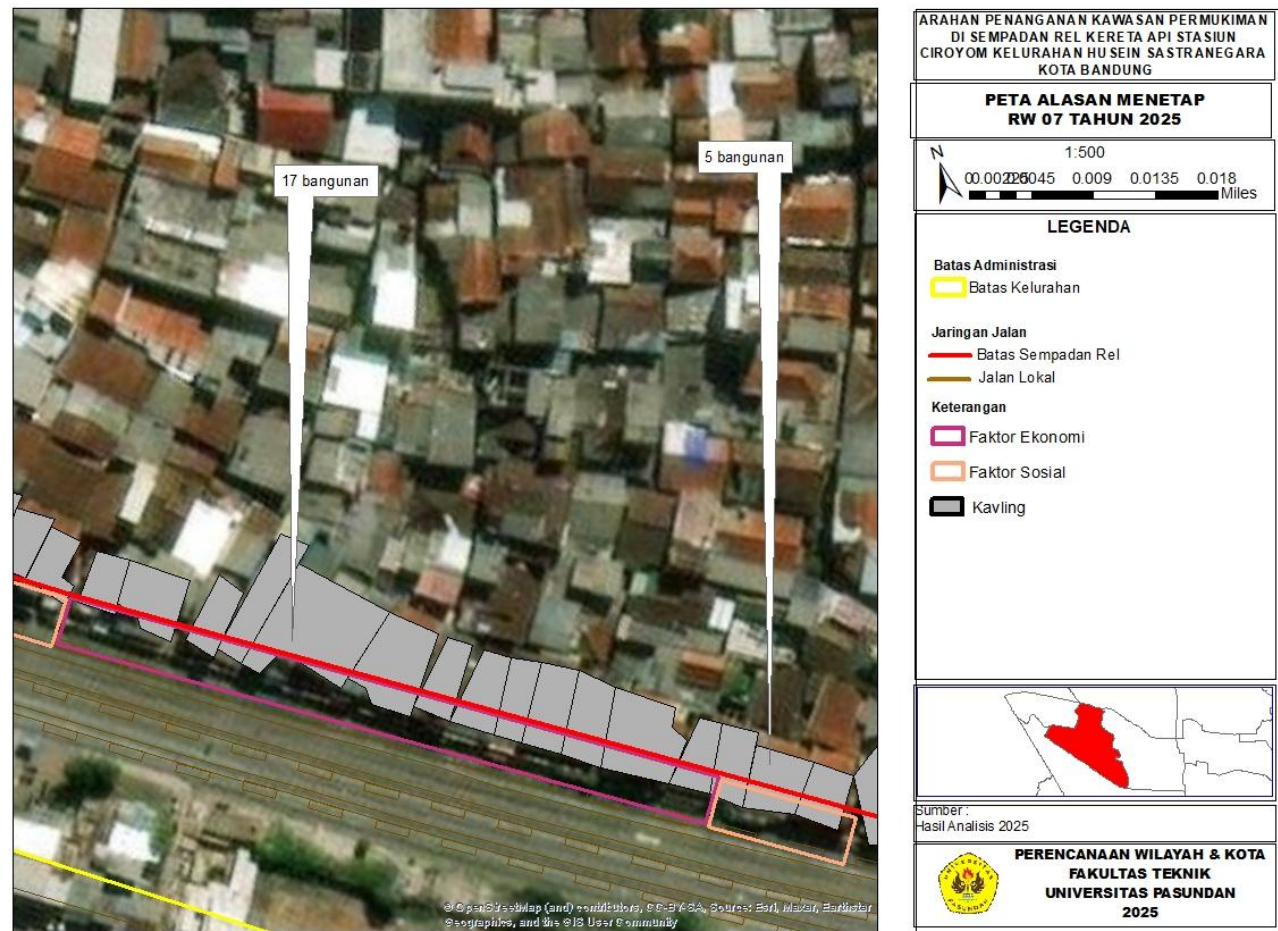
**Gambar 4. 38 Alasan Masyarakat Menetap RW 07 Kelurahan Husein Sastranegara**



**Gambar 4. 39 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 07**



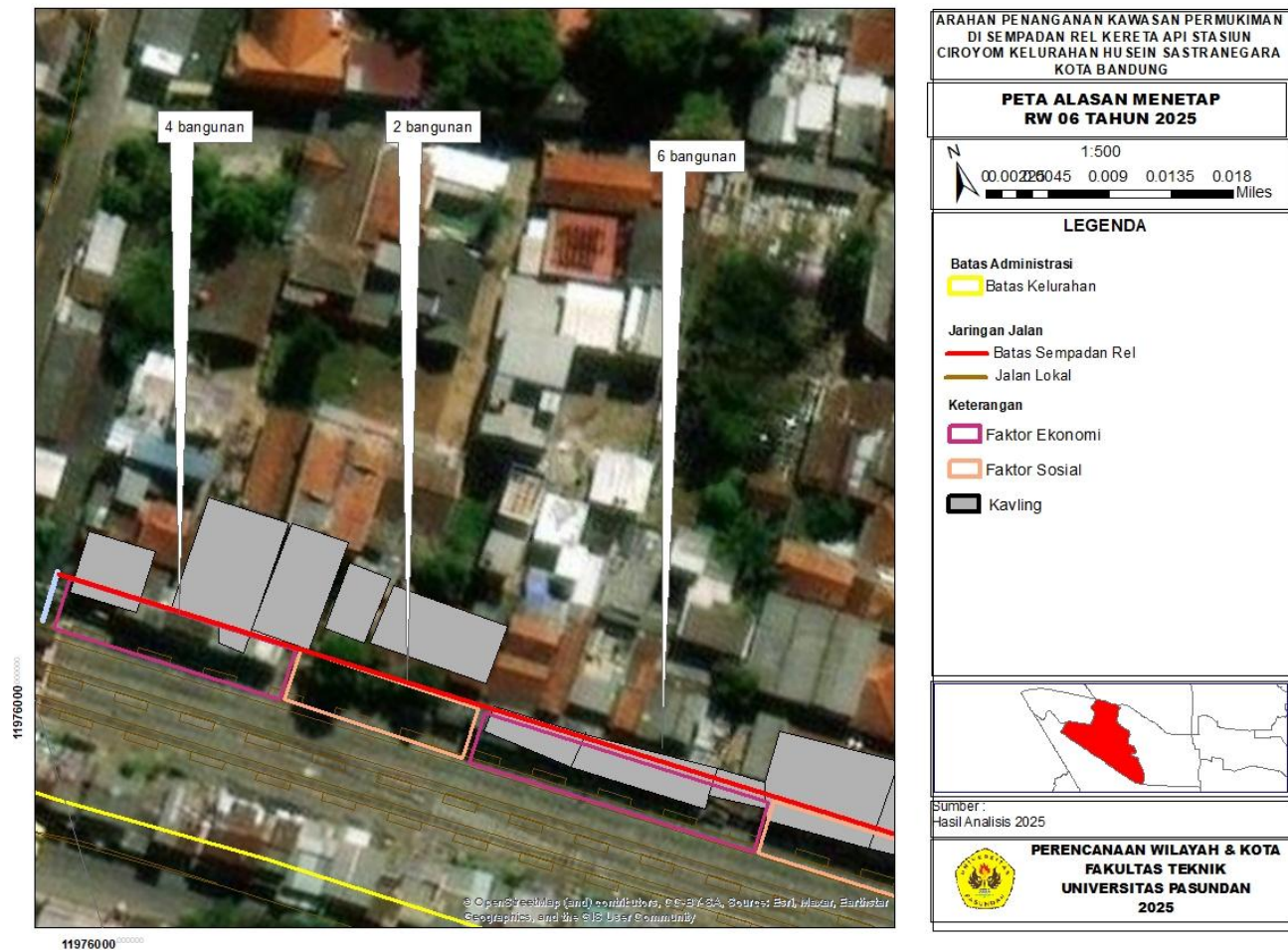
**Gambar 4. 40 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 07**



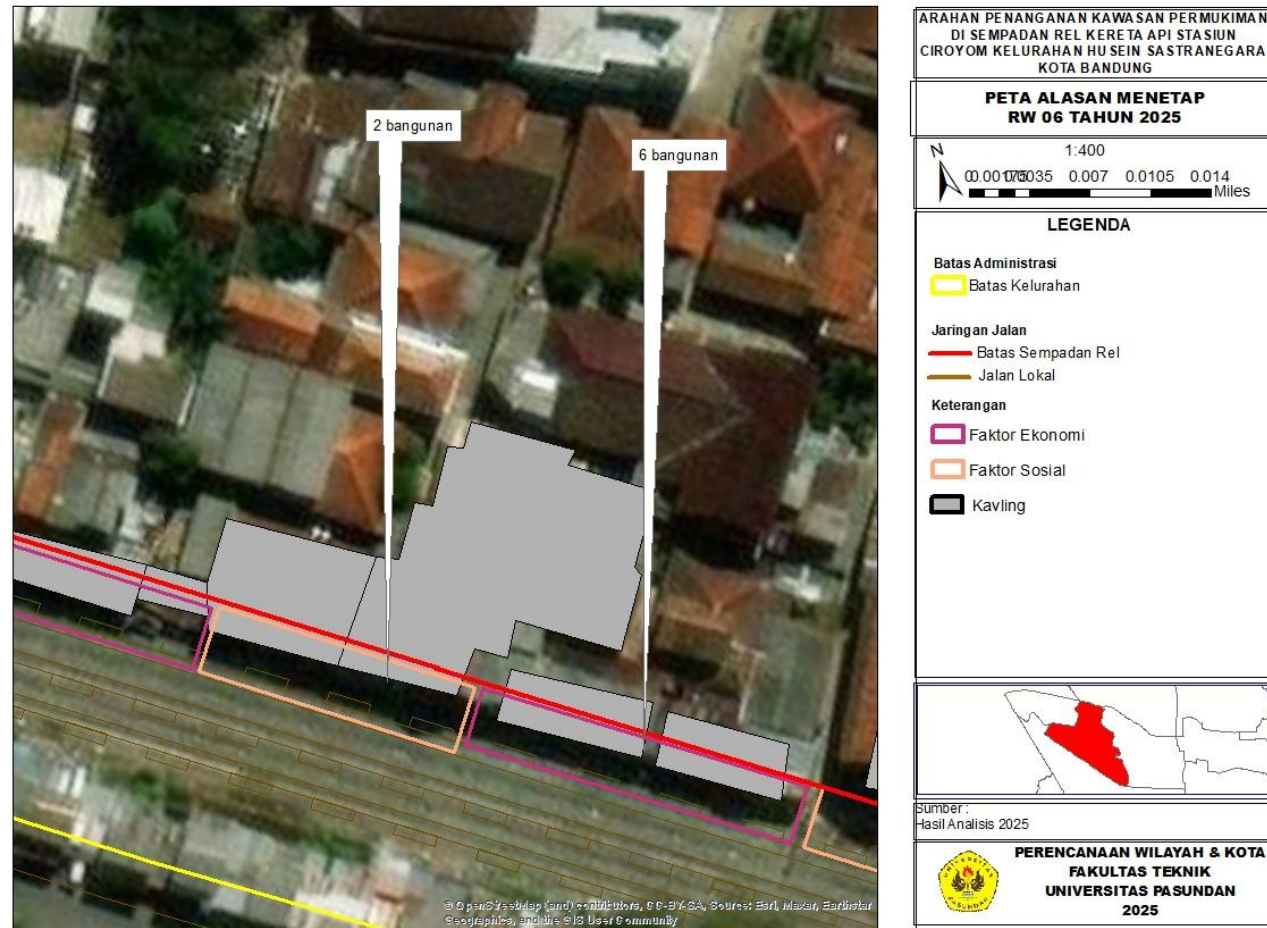
**Gambar 4. 41 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 07**



**Gambar 4. 42 Alasan Masyarakat Menetap RW 06 Kelurahan Husein Sastranegara**



**Gambar 4. 43 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 06**



**Gambar 4. 44 Jumlah Bangunan Per Kavling Masyarakat Yang Menetap Di RW 06**

## **BAB V**

### **ANALISIS**

#### **5.1 Identifikasi Kondisi Fisik bangunan permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

Berdasarkan kondisi eksisting didapatkan hasil penelitian mengenai kondisi fisik dan kondisi bangunan kawasan permukiman di sempadan rel kereta api ciroyom berdasarkan variabel penelitian yang sudah disusun.

**Tabel 5. 1 Kondisi Lingkungan Bangunan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api**

| No | RW | Jumlah Bangunan | Standar Bangunan                                                                                              | Jenis Dan Legalitas Bangunan                                                                       | Kondisi Jalan Dan Drainase                                                                                                                                                                                                                                                             | Fasilitas Sarana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Rencana Kebijakan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Jarak Antara Permukiman Dan Sempadan Rel                                                                                                |
|----|----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 04 | 50              | Seluruh rumah <b>tidak memenuhi standar</b> karena tidak adanya <b>izin membangun</b> kepada pihak <b>KAI</b> | Seluruh <b>bangunan permanen</b> dan <b>legal</b> karena <b>membayar pajak bumi bangunan (PBB)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi <b>jalan</b> terdapat <b>kerusakan</b> namun tidak bisa dilalui oleh kendaraan bermotor.</li> <li>kondisi <b>drainase baik</b> tetapi tidak bisa menampung curah hujan yang tinggi dan drainase RW 04 bergabung dengan RW 07</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasilitas <b>transportasi umum</b> terdapat <b>angkot</b> yang bisa di <b>akses oleh seluruh warga</b> dengan menyeberangi lintasan rel kereta api.</li> <li>RW 04 <b>tidak</b> terdapat <b>fasilitas kesehatan</b> dan <b>fasilitas pendidikan</b>.</li> <li>RW 04 <b>terdapat</b> beberapa <b>warung</b> di sepanjang sempadan rel dan <b>aktivitas ekonomi</b> yang lebih <b>beragam</b>.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Berdasarkan tabel ITBX dari perda membangun bangunan di sempadan rel kereta api diperbolehkan tapi bersyarat dengan tidak menambah bangunan baru.</li> <li>Berdasarkan UU No. 23 Tahun 2007 pasal 178 dilarang membangun Gedung, tembok, dll yang mengganggu pandangan bebas dan membahayakan perjalanan kereta api</li> <li>Berdasarkan UU No. 23 Tahun 2007 pasal 192 menyatakan pelanggaran diancam pidana penjara paling lama 1 Tahun atau pidana denda paling banyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah).</li> </ul> | Seluruh bangunan RW 04 berada <b>dijarak 3-4 meter dari rel</b>                                                                         |
| 2  | 07 | 100             |                                                                                                               |                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi <b>jalan</b> terdapat <b>kerusakan</b> namun bisa dilalui oleh kendaraan</li> </ul>                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasilitas <b>transportasi umum</b> terdapat <b>angkot</b> yang bisa di <b>akses oleh seluruh warga</b> dengan</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>20 rumah</b> berada di <b>jarak <math>\geq 5</math> meter</b> dari rel dan <b>80 rumah</b> berada di <b>jarak 3-4 meter</b> dari rel |

| No | RW | Jumlah Bangunan | Standar Bangunan | Jenis Dan Legalitas Bangunan | Kondisi Jalan Dan Drainase                                                                                                                                                                                         | Fasilitas Sarana                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Rencana Kebijakan | Jarak Antara Permukiman Dan Sempadan Rel                                                                                                                           |
|----|----|-----------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |                 |                  |                              | <p><b>motor dan pejalan kaki.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi <b>drainase baik</b> tetapi tidak bisa menampung curah hujan yang tinggi dan drainase RW 07 bergabung dengan RW 04</li> </ul> | <p>menyeberangi lintasan rel kereta api.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RW 07 <b>tidak terdapat fasilitas kesehatan dan fasilitas pendidikan.</b></li> <li>RW 07 <b>terdapat</b> beberapa <b>warung</b> di sepanjang sempadan rel</li> </ul>                                                                                     |                   |                                                                                                                                                                    |
| 3  | 06 | 20              |                  |                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kondisi <b>jalan</b> yang <b>hanya</b> bisa di lalui <b>pejalan kaki.</b></li> <li>Adanya <b>sungai kecil</b> yang menjadi <b>aliran drainase</b> untuk RW 06</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Fasilitas <b>transportasi umum</b> terdapat <b>angkot</b> yang bisa di akses oleh seluruh warga dengan menyeberangi lintasan rel kereta api.</li> <li>RW 06 <b>tidak terdapat fasilitas kesehatan</b> namun <b>terdapat fasilitas pendidikan SD</b></li> <li><b>terdapat warung grosir</b></li> </ul> |                   | <p><b>6 rumah</b> berjarak <b>2-3 meter</b> dari rel, <b>11 rumah</b> berjarak <b>3-4 meter</b> dari rel, dan <b>3 rumah</b> berjarak <b>≥5 meter</b> dari rel</p> |

Sumber: Hasil Analisis 2025

**Tabel 5. 2 Kondisi Bangunan Disempadan Rel Kereta Api**

| No | RW | Kondisi Lantai, Dinding Dan Atap                                                                                                                                                                                                                                                   | Perawatan Bangunan Dan Jenis Perbaikan                                                                                                                           | Ketersediaan Air Bersih                            | Jumlah Bangunan                |
|----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1  | 04 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 36 rumah dengan kondisi lantai tingkat 2 dan 14 rumah dengan kondisi rumah 1 lantai.</li> <li>• Kondisi dinding batu yang sudah mulai rusak dan cat yang mengelupas.</li> <li>• Atap menggunakan atap asbes dan genteng coklat</li> </ul> | Warga RW 04 tidak pernah melakukan perawatan bangunan yang rusak akibat aktivitas kereta api.                                                                    | Air bersih yang disediakan yaitu dari sumur pompa. | Terdapat 50 bangunan di RW 04  |
| 2  | 07 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 82 rumah dengan kondisi lantai tingkat 2 dan 18 rumah dengan kondisi rumah 1 lantai.</li> <li>• Kondisi dinding batu yang sudah mulai rusak dan cat yang mengelupas.</li> <li>• Atap menggunakan atap asbes dan genteng coklat</li> </ul> | Warga RW 07 tidak pernah melakukan perawatan bangunan yang rusak akibat aktivitas kereta api.                                                                    |                                                    | Terdapat 100 bangunan di RW 07 |
| 3  | 06 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10 rumah dengan kondisi lantai tingkat 2 dan 10 rumah dengan kondisi rumah 1 lantai.</li> <li>• Kondisi dinding batu yang sudah mulai rusak dan cat yang mengelupas.</li> <li>• Atap yang digunakan atap asbes</li> </ul>                 | Terdapat 2 rumah yang pernah melakukan perawatan yaitu renovasi akibat atap yang rusak dan dinding yang retak. 18 rumah lainnya belum pernah melakukan perbaikan |                                                    | Terdapat 20 bangunan di RW 06  |

Sumber: Hasil Analisis 2025

RW 04 memiliki karakteristik paling kompleks dengan panjang sempadan 260 meter dan tipologi permukiman yang sebagian berada di sempadan. Area ini berfungsi sebagai pembatas dengan tingkat risiko yang relatif lebih rendah, namun memiliki aktivitas ekonomi cepat berkembang. Kondisi infrastruktur di RW 04 memiliki 2 akses yang bisa dilalui, akses jalan utama yang bisa dilalui pejalan kaki hingga kendaraan roda 6 dan akses kedua yang hanya bisa dilalui oleh pejalan kaki saja yang berhadapan dengan rel kereta api karena ukuran jalan kecil dan banyak rumah yang membelakangi rel. Namun, keberadaan pagar pembatas memberikan tingkat perlindungan yang memadai bagi warga. Yang menarik dari RW 04 adalah aktivitas perdagangan dan jasa di koridor jalan utama menciptakan kelompok ekonomi yang didominasi UMKM seperti warung, bengkel, dan toko. Kondisi ini menciptakan kelompok ekonomi yang memberikan lapangan pekerjaan bagi masyarakat setempat, namun sekaligus menciptakan tekanan terhadap infrastruktur yang sudah terbatas. Sistem drainase di RW 04 relatif lebih terpelihara karena aktivitas ekonomi yang baik mendorong perbaikan yang lebih baik.

RW 07 memiliki posisi khas berupa perbatasan sepanjang 420 meter dan karakteristik zona campuran, di mana sebagian permukiman berada di perbatasan sementara sisanya berada di luar zona berbahaya. Infrastruktur di RW 07 lebih unggul dibandingkan RW lainnya dengan aksesibilitas jalan yang mudah dilalui sepeda motor dan pejalan kaki. Namun, kondisinya masih kurang baik karena banyaknya lubang dan jalan yang belum diperbaiki. Sistem drainase juga lebih baik dengan kapasitas yang lebih kuat, tetapi masih rawan banjir ketika hujan deras. Selain itu, permukiman dipisahkan dari rel kereta api oleh pagar, yang meningkatkan tingkat keamanan di RW 07 dibandingkan dengan RW 06 meskipun belum memenuhi standar. Dari segi sosial-ekonomi, RW 07 menampilkan situasi yang beragam dengan aktivitas perdagangan yang menguntungkan akibat aksesibilitas yang lebih baik, menciptakan penggabungan antara perumahan dan kegiatan komersial.

6 bangunan sepanjang 30 meter di RW 06 masuk kedalam tipologi perumahan yang seluruhnya berada dalam sempadan rel kereta api dengan kerentanan maksimal namun 14 bangunan lainnya berada di 3-5 meter dari rel, yang mana

permukiman berhadapan langsung dengan aktivitas rel kereta api tanpa adanya pagar atau penghalang dan rumah yang tidak membelakangi rel tersebut. Kondisi infrastruktur jalan di RW 06 juga sangat memprihatinkan karena tidak adanya akses untuk kendaraan bermotor hanya ada akses pejalan kaki tanpa pengamanan yang baik. Sistem drainase yang digunakan hanya sungai kecil yang kondisinya rentan terhadap banjir, sementara itu kualitas bangunan menunjukkan penurunan kualitas yang disebabkan getaran kereta api. Dari segi aksesibilitas, warga RW 06 harus menyeberangi rel kereta untuk mengakses transportasi umum (angkot) menuju Kelurahan ciroyom. Kondisi yang dialami warga RW 06 ini menyebabkan semakin tersisih nya mereka secara sosial dan ekonomi.

## **5.2 Identifikasi Faktor Pendorong Masyarakat Husein Sastranegara Mendirikan Bangunan Di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

### **5.2.1 Ekonomi**

Dari faktor ekonomi yang didapat dari hasil wawancara dapat dilihat mata pencaharian setiap RW dapat berpengaruh ke pendapatannya. Berikut penjelasan setiap Rwnya:

- **RW 04:** di RW 04 **pekerjaan yang paling dominan** yaitu **pedagang** dengan rata-rata **penghasilannya yang tidak tetap**. Namun UMKM di RW 04 yang beragam dapat **menciptakan kestabilan ekonomi** yang menguntungkan.
- **RW 07:** pada RW 07 didominasi oleh **warga yang tidak memiliki pekerjaan**, namun **aksesibilitas yang mendukung** memberikan keunggulan dalam aktivitas ekonomi. **Karyawan menjadi dominan kedua** di RW 07, yang mana rata-rata penghasilan nya yaitu **500-3jt perbulan**.
- **RW 06:** pada RW 06 juga didominasi oleh **warga yang tidak memiliki pekerjaan**, hal ini menjadi **krusial karena** dibarengi dengan **aksesibilitas yang buruk**. RW 06 juga didominasi oleh **para lansia** yang harusnya menjadi perhatian lebih.

RW 04 memiliki karakteristik ekonomi paling maju karena aktivitas perdagangan dan jasa berada di koridor jalan utama wilayah tersebut. Fokus utamanya yaitu UMKM untuk menciptakan perekonomian yang menguntungkan

kepada warga. Struktur perekonomian di RW 04 menunjukkan keterkaitan antara sesama pelaku usaha seperti rantai. Kegiatan yang mempunyai nilai tambah di RW 04 lebih tinggi dibandingkan RW lainnya, dengan beberapa usaha yang tidak hanya melayani warga lokal tetapi juga daerah luar. Ketahanan ekonomi di RW 04 lebih tinggi karena banyaknya kegiatan dan sumber pendapatan bercabang per rumah tangga, sehingga menjadi penyangga terhadap permasalahan ekonomi.

Karakteristik ekonomi RW 07 lebih dinamis dengan kegiatan ekonomi campuran yang beragam. Aksesibilitas yang dapat dilalui motor dan pejalan kaki memberikan keunggulan dalam aktivitas ekonomi, memungkinkan warga untuk mengakses peluang kerja dalam jangka yang lebih luas. Struktur perekonomian di RW 07 menunjukkan gradasi yang lebih beragam, dari pedagang hingga karyawan formal menciptakan perbedaan secara kelompok ekonomi. Aktivitas perdagangan di RW 07 menunjukkan volume dan variasi yang lebih tinggi, didukung oleh aksesibilitas yang memadai untuk persediaan barang. Meskipun keberadaan pagar pembatas tidak optimal, namun bisa memberikan rasa aman yang mendorong investasi ekonomi dalam bentuk usaha rumahan dan usaha skala kecil.

RW 06 menunjukkan karakteristik ekonomi paling rentan dengan ketergantungan tinggi pada kegiatan ekonomi dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan kegiatan ekonomi informal yang berarti tidak tercatat resmi seperti pedagang kaki lima/warung kecil. Keterbatasan aksesibilitas jalan menciptakan hambatan ekonomi yang signifikan, membatasi mobilitas tenaga kerja dan akses ke pasar yang lebih luas. Mayoritas warga RW 06 mengandalkan kegiatan ekonomi yang berada di daerah terdekat. Kerentanan ekonomi di RW 06 diperparah oleh minimnya lapangan pekerjaan yang sebagian besar warga bergantung pada pekerjaan tidak tetap seperti buruh harian dan tukang ojek dengan gaji yang rendah.

### **5.2.2 Sosial**

Berdasarkan kondisi eksisting didapatkan hasil penelitian mengenai kondisi sosial masyarakat di sempadan rel kereta api ciroyom berdasarkan variabel penelitian yang sudah disusun.

**Tabel 5. 3 Kondisi Sosial Masyarakat Di Sempadan Rel Kereta Api**

| No | RW | Jumlah Orang | Jenis Pekerjaan                                                                                                                                                                                                                                  | Jarak Rumah Dengan Lokasi Pekerjaan                                                                  | Tingkat Pendidikan                                                                                                                                                   | Interaksi Sosial Masyarakat                                                                                                        | Lama Tinggal                                                                                                          | Alasan Tinggal Di Sempadan Rel                                                                                           | Kebiasaan Masyarakat                                                                                                                                                                                           | Tempat Berinteraksi Masyarakat                                                       |
|----|----|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 04 | 50           | Terdapat <b>5 orang</b> yang bekerja sebagai <b>buruh harian</b> , <b>7 orang</b> sebagai <b>karyawan</b> , <b>23 orang</b> sebagai <b>pedagang</b> , dan <b>16 orang</b> tidak memiliki pekerjaan                                               | Terdapat warga yang <b>bekerja di rumah</b> dan ada yang <b>bekerja berjarak ≤4 meter dari rumah</b> | Terdapat <b>4 orang</b> dengan <b>lulusan SD</b> , <b>18 orang</b> lulusan <b>SMA</b> , <b>15 orang</b> lulusan <b>SMK</b> , dan <b>13 orang</b> lulusan <b>SMP</b>  | Bentuk <b>kegiatan warga</b> setiap RW nya memiliki kesamaan yaitu dengan <b>mengadakan acara atau kegiatan</b> setiap minggu nya. | <b>26 orang</b> sudah tinggal selama <b>11-25 Tahun</b> dan <b>24 orang</b> sudah tinggal selama <b>35-65 Tahun</b> . | <b>25 orang</b> tinggal di sempadan karena <b>faktor ekonomi</b> dan <b>25 orang</b> lainnya karena <b>faktor sosial</b> | Dalam <b>sebulan</b> beberapa kali melakukan <b>gotong royong</b> untuk membersihkan area sempadan. Warga RW 04 lebih banyak <b>beraktivitas didepan rumah</b> karena <b>kebanyakan rumah membelakangi rel</b> | Biasa melakukan di <b>pos RW</b> , <b>gazebo</b> atau di <b>rumah warga</b> .        |
| 2  | 07 | 100          | Terdapat <b>9 orang</b> bekerja sebagai <b>buruh harian</b> , <b>1 orang</b> sebagai <b>jurnalis</b> , <b>29 orang</b> sebagai <b>karyawan</b> , <b>27 orang</b> sebagai <b>pedagang</b> , <b>3 orang</b> <b>pensiunan</b> , dan <b>31 orang</b> | Terdapat warga yang <b>bekerja di rumah</b> dan ada yang <b>bekerja berjarak ≤4 meter dari rumah</b> | Terdapat <b>15 orang</b> dengan <b>lulusan SD</b> , <b>36 orang</b> lulusan <b>SMA</b> , <b>31 orang</b> lulusan <b>SMK</b> , dan <b>18 orang</b> lulusan <b>SMP</b> |                                                                                                                                    | <b>51 orang</b> sudah tinggal selama <b>8-25 Tahun</b> dan <b>49 orang</b> sudah tinggal selama <b>35-65 Tahun</b>    | <b>57 orang</b> tinggal di sempadan karena <b>faktor ekonomi</b> dan <b>43 orang</b> lainnya karena <b>faktor sosial</b> | Dalam <b>sebulan</b> beberapa kali melakukan <b>gotong royong</b> untuk membersihkan area sempadan. Serta <b>setiap sore</b> warga <b>berkumpul di area lintasan</b> untuk bermain atau mengobrol              | Biasa melakukan interaksi di <b>sekitar rel</b> atau <b>masjid Jamie Al-asyiqien</b> |

| No | RW | Jumlah Orang | Jenis Pekerjaan                                                                                                                                                 | Jarak Rumah Dengan Lokasi Pekerjaan                                                          | Tingkat Pendidikan                                                                                     | Interaksi Sosial Masyarakat | Lama Tinggal                                                                                | Alasan Tinggal Di Sempadan Rel                                                              | Kebiasaan Masyarakat | Tempat Berinteraksi Masyarakat                                          |
|----|----|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|    |    |              | tidak memiliki pekerjaan                                                                                                                                        |                                                                                              |                                                                                                        |                             |                                                                                             |                                                                                             |                      |                                                                         |
| 3  | 06 | 20           | Terdapat 3 orang bekerja sebagai buruh harian, 3 orang sebagai karyawan, 6 orang sebagai pedagang, 1 orang pensiunan, dan 7 orang yang tidak memiliki pekerjaan | Terdapat warga yang bekerja di rumah dan ada yang bekerja berjarak $\leq 4$ meter dari rumah | Terdapat 2 orang dengan lulusan SD, 10 orang lulusan SMA, 6 orang lulusan SMK, dan 2 orang lulusan SMP |                             | 8 orang sudah tinggal selama 11-25 Tahun dan 12 orang yang sudah tinggal selama 35-65 Tahun | 15 orang tinggal di sempadan karena faktor ekonomi dan 5 orang lainnya karena faktor sosial |                      | Biasa melakukan interaksi di sekitar rel, di rumah warga atau di mesjid |

Sumber: Hasil Analisis 2025

Kondisi sosial di RW 04 memiliki hal yang unggul berupa wirausaha dan jaringan sosial yang berorientasi pada bisnis. Di RW 04 lebih terasa dengan perbedaan antara pemilik usaha, pegawai, dan penduduk yang menganggur. Pola interaksi sosialnya menunjukkan hubungan yang banyaknya kepentingan bisnis. Perorganisasian Masyarakat di RW 04 menunjukkan pendekatan yang lebih baik dengan fokus pada kepentingan ekonomi. Aspirasi Pendidikan di RW 04 lebih tinggi, dilihat dari Pola mobilitas sosial dapat di bedakan dengan pelaku usaha dan pengangguran, sehingga menimbulkan ketegangan sosial internal yang memerlukan pengelolaan Masyarakat.

Dinamika sosial di RW 07 menunjukkan ciri transisi antara Masyarakat tradisional dan lingkungan perkotaan modern. Pola interaksi sosial lebih beragam dengan kombinasi antara gotong royong tradisional dan kegiatan kumpul modern. Pencapaian Pendidikan di RW 07 menunjukkan variasi yang lebih tinggi, menciptakan perbedaan sosial yang lebih kompleks. Aspirasi sosial di RW 07 lebih tinggi dibandingkan RW lainnya, tercermin dari kesiapan penerimaan terhadap relokasi (67,1% bersedia pindah) dengan persyaratan kondisional yang realistis. Kepemimpinan Masyarakat di RW 07 menunjukkan peningkatan kapasitas sosial yang baik, dengan respon masyarakat yang disiplin terhadap permasalahan infrastruktur dan tindakan kolektif untuk perbaikan Masyarakat.

Secara sosial, RW 06 memiliki hal unik yaitu rasa solidaritas yang tinggi antara Masyarakat bertetangga dalam keadaan ekonomi yang terbelang tercukupi bahkan kurang untuk kebutuhan sehari-hari. Masyarakat yang terkhususnya berada pada bagian sempadan rel memiliki lingkup interaksi yang intens dan saling ketergantungan antar tetangga yang sangat kuat. Modal sosial di RW 06 memiliki kegiatan sosial berupa bentuk gotong royong yang lebih rutin dan berbagi kebutuhan yang lebih luas dibandingkan RW lainnya. Namun, kondisi ini juga menciptakan akses sosial terbatas terhadap jaringan luar yang dapat memberikan peluang terjadinya mobilitas sosial. Durasi tinggal yang sangat lama (mayoritas >35 Tahun) menciptakan ikatan sosial yang erat dan mengakar namun sekaligus mengurangi kemampuan beradaptasi untuk relokasi atau perubahan sosial.

### **5.2.3 Keterkaitan Antara Karakteristik**

Berdasarkan hasil analisis, didapatkan bentuk keterkaitan antara karakteristik masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta api ciroyom berdasarkan kelompok RW.

**Tabel 5. 4 Hasil Keterkaitan Antara Karakteristik**

| Karakteristik            | RW 04                                                                                                                    | RW 07                                                                                                                                                                    | RW 06                                                                                                                                                          |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pendidikan</b>        |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                |
| SD                       | 4                                                                                                                        | 15                                                                                                                                                                       | 2                                                                                                                                                              |
| SMA                      | 18                                                                                                                       | 36                                                                                                                                                                       | 10                                                                                                                                                             |
| SMK                      | 15                                                                                                                       | 31                                                                                                                                                                       | 6                                                                                                                                                              |
| SMP                      | 13                                                                                                                       | 18                                                                                                                                                                       | 2                                                                                                                                                              |
| <b>kesimpulan</b>        | Pada RW 04 tingkat pendidikan didominasi oleh tingkat SMA, sama seperti RW 07 namun jumlah nya lebih kecil               | Pada RW 07 terdapat pendidikan tingkat SMA dan SMK yang mendominasi, yang artinya pendidikan di RW 07 lebih maju dari RW yang lain                                       | Dilihat dari tingkat pendidikan, RW 06 didominasi pendidikan terakhir SMA. Yang mana secara eksisting permukiman di sempadan kebanyakan diisi oleh para lansia |
| <b>Pekerjaan</b>         |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                |
| Buruh Harian             | 5                                                                                                                        | 9                                                                                                                                                                        | 3                                                                                                                                                              |
| jurnalis                 | 0                                                                                                                        | 1                                                                                                                                                                        | 0                                                                                                                                                              |
| Karyawan                 | 7                                                                                                                        | 29                                                                                                                                                                       | 3                                                                                                                                                              |
| Pedagang                 | 23                                                                                                                       | 27                                                                                                                                                                       | 6                                                                                                                                                              |
| Pensiunan                | 0                                                                                                                        | 3                                                                                                                                                                        | 1                                                                                                                                                              |
| Tidak memiliki pekerjaan | 16                                                                                                                       | 31                                                                                                                                                                       | 7                                                                                                                                                              |
| <b>kesimpulan</b>        | Pada RW 04 didominasi oleh pedagang yang berjumlah 23 orang, dan mereka yang tidak memiliki pekerjaan berjumlah 16 orang | pada RW 07 memiliki pola yang berbeda, sebanyak 29 orang yang bekerja sebagai karyawan dan 27 orang sebagai pedagang namun angka pengangguran juga tinggi yaitu 31 orang | Mayoritas warga di RW 06 tidak memiliki pekerjaan yang berjumlah 7 orang, dan sebagai pedagang 6 orang. Artinya ekonomi di RW 06 sangat rentan                 |

| Karakteristik         | RW 04                                                                                                      | RW 07                                                                                                                                                           | RW 06                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lama Tinggal</b>   |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                            |
| 8-25 Tahun            | 0                                                                                                          | 51                                                                                                                                                              | 0                                                                                                                                                                                          |
| 11-25 Tahun           | 26                                                                                                         | 0                                                                                                                                                               | 8                                                                                                                                                                                          |
| 35-65 Tahun           | 24                                                                                                         | 49                                                                                                                                                              | 12                                                                                                                                                                                         |
| <b>kesimpulan</b>     | keseimbangan antara penduduk lama dan penduduk baru berpotensi menciptakan inovasi usaha bisnis yang baru. | Pada RW 07 didominasi oleh mereka yang tinggal dalam rentang waktu 8-25 Tahun, dari hasil wawancara mereka adalah pendatang dari luar kota hingga luar provinsi | Dominan nya warga yang tinggal selama berpuluh-puluh Tahun menunjukkan mereka yang tinggal di sempadan kebanyakan para lansia dan ini didukung saat survei observasi Tahun 2025            |
| <b>Alasan Tinggal</b> |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                            |
| Faktor Ekonomi        | 25                                                                                                         | 57                                                                                                                                                              | 15                                                                                                                                                                                         |
| Faktor Sosial         | 25                                                                                                         | 43                                                                                                                                                              | 5                                                                                                                                                                                          |
| <b>kesimpulan</b>     | pada RW 04 adanya keseimbangan antara faktor ekonomi dengan faktor sosial                                  | pada RW 07 juga memiliki pola yang sama, didominasi oleh faktor ekonomi namun masih seimbang dengan faktor sosial.                                              | Faktor ekonomi mendominasi alasan tinggal warga RW 06, ini terlihat ketika survei observasi Tahun 2025 warga yang tinggal di sempadan kebanyakan diisi oleh para lansia yang tidak bekerja |
| <b>Relokasi</b>       |                                                                                                            |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                            |
| Bersedia Pindah       | 27                                                                                                         | 74                                                                                                                                                              | 13                                                                                                                                                                                         |
| Tidak Bersedia Pindah | 23                                                                                                         | 26                                                                                                                                                              | 7                                                                                                                                                                                          |
| <b>kesimpulan</b>     | Begitu pula dengan RW 04 warga juga mendominasi untuk dipindahkan                                          | Sama halnya dengan RW 07, warga mendominasi untuk dipindahkan                                                                                                   | Dapat dilihat pada RW 06 warga bersedia pindah lebih mendominasi                                                                                                                           |

Sumber: Hasil Analisis 2025

RW 04 menunjukkan pola yang lebih adaptif dibandingkan RW 07, dimana meskipun tingkat pendidikan SMA lebih rendah secara kuantitas namun dominasi profesi pedagang (23 orang) dan angka pengangguran yang lebih rendah (16 orang) mencerminkan kemampuan masyarakat dalam menciptakan peluang ekonomi mandiri. Keseimbangan antara penduduk lama dan baru berpotensi menciptakan sinergi inovasi bisnis, didukung oleh motivasi perpindahan yang seimbang antara faktor ekonomi dan sosial, menunjukkan daya tarik RW 04 tidak hanya dari aspek ekonomi tetapi juga kualitas lingkungan sosial. Namun seperti halnya RW 07, keinginan warga untuk pindah tetap mendominasi mengindikasikan bahwa meskipun RW 04 memiliki karakteristik ekonomi yang lebih sustainable dan dinamika sosial yang lebih seimbang, masih terdapat gap antara potensi yang ada dengan tingkat kepuasan hidup warga yang belum optimal.

RW 07 menunjukkan karakteristik yang unik dibandingkan dengan RW lainnya. Tingkat pendidikan yang lebih tinggi dengan dominasi lulusan SMA dan SMK mencerminkan kualitas sumber daya manusia yang lebih baik, namun anehnya hal ini tidak berbanding lurus dengan kondisi ketenagakerjaan. Meskipun terdapat 29 orang yang bekerja sebagai karyawan dan 27 orang sebagai pedagang, angka pengangguran yang mencapai 31 orang justru menjadi yang tertinggi, menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara kualifikasi pendidikan dengan ketersediaan lapangan kerja yang sesuai. Sebagian besar penduduk RW 07 adalah pendatang yang telah tinggal antara 8 hingga 25 Tahun, yang berasal dari luar kota hingga luar provinsi, yang mencerminkan dinamika migrasi yang terjadi. Motivasi perpindahan yang didominasi faktor ekonomi meski masih seimbang dengan faktor sosial, mengindikasikan bahwa RW 07 dipandang sebagai area dengan peluang ekonomi yang menjanjikan, namun realitas di lapangan menunjukkan tingginya persaingan kerja. Meskipun faktor ekonomi mendominasi kehidupan di RW 07, keseimbangan dengan faktor sosial tetap terjaga. Hal ini juga terlihat dari keinginan warga untuk pindah, yang menunjukkan adanya harapan untuk perbaikan kondisi hidup.

Karakteristik warga RW 06 menunjukkan pola aging population atau dominasi para lansia yang terjebak dalam kerentanan ekonomi. Dominasi lansia terbukti dari lama tinggal >35 Tahun pada 60% responden dan observasi lapangan 2025, berkorelasi dengan tingkat pendidikan terbatas mayoritas SMA dan ketiadaan lapangan kerja memadai dengan 35% pengangguran dan 30% bergantung pada sektor informal seperti pedagang kecil. Faktor ekonomi menjadi akar masalah dengan keterbatasan penghasilan dan minimnya mobilitas sosial membuat warga terpaksa bertahan di sempadan rel meski menyadari bahayanya. Ketika program revitalisasi dibuat, muncul respons yang berbeda pada setiap warga, sebagian warga memilih menetap dan ada juga yang memilih untuk mengikuti program tersebut jika dirancang namun dengan kepastian yang pasti seperti rusunawa yang layak huni. Pada masyarakat yang memilih tinggal alasannya ialah mereka sudah menetap turun-temurun di lokasi ini dan mereka memiliki kekhawatiran sosial dan ekonomi jika nanti saat pindah akan berbeda dan jauh dari tempat pencaharian sehari-hari.

### **5.3 Identifikasi Arahan Penanganan Permukiman di Sempadan Rel Kereta Api Ciroyom.**

Berdasarkan hasil identifikasi sasaran 1 dan sasaran 2, diambil beberapa aspek penting untuk mengetahui arahan yang akan dilakukan untuk masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta api. Berikut tabel identifikasi arahan penanganannya

**Tabel 5. 5 Identifikasi Arahan Penanganan**

| No | RW | Jumlah Bangunan | Relokasi                                                                                                             |                                                                                            | Kondisi Fisik                                                                                                                                                                                                                                                                            | Faktor Pendorong                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|----|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |                 | Bersedia                                                                                                             | Tidak Bersedia                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ekonomi                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sosial                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1  | 04 | 50 Bangunan     | Sejumlah 27 dari 50 bangunan <b>bersedia pindah</b> jika disediakan rusunawa atau rumah subsidi                      | 23 dari 50 bangunan <b>tidak bersedia pindah</b> karena sudah menetap lama di sempadan rel | RW 04 memiliki kondisi fisik yang <b>kurang memadai</b> seperti <b>keterbatasan infrastruktur fasilitas publik</b> , hingga masalah <b>legalitas bangunan</b> . Namun wilayah ini memiliki potensi ekonomi yang bisa dikembangkan.                                                       | Dari segi ekonomi, RW 04 memiliki <b>potensi ekonomi yang dapat berkembang</b> karena beragamnya kegiatan ekonomi di sepanjang koridor utama.                                                                                                                                                                  | Dari segi sosial, RW 04 <b>kurangnya partisipasi Masyarakat dalam bersosialisasi</b> (hanya segelintir Masyarakat) dikarenakan banyaknya Masyarakat yang bekerja dan menetap kontrak (pendatang)                                            |
| 2  | 07 | 100 Bangunan    | Berdasarkan hasil wawancara sejumlah 74 bangunan <b>bersedia pindah</b> jika adanya program relokasi dari pemerintah | Namun dari hasil wawancara 26 rumah lainnya <b>tidak bersedia untuk pindah</b>             | Kondisi fisik RW 07 memiliki <b>akses jalan yang rusak</b> namun masih bisa dilalui kendaraan bermotor dan pejalan kaki. Memiliki sistem drainase yang berfungsi dengan normal tetapi tidak mampu membendung intensitas curah hujan tinggi dengan saluran air yang terhubung pada RW 04. | Dari segi ekonomi, RW 07 juga memiliki <b>potensi ekonomi yang berkembang</b> dikarenakan aksesibilitas yang dapat dilalui oleh motor berpotensi untuk ekonomi yang lebih maju dan berkembang. Juga karena <b>banyak nya pedagang</b> di RW 07 menjadi hal yang penting dengan <b>aksesibilitas yang bagus</b> | Di RW 07 mayoritas <b>Masyarakat terbilang aktif dalam kegiatan sosial</b> bermasyarakat dari anak muda hingga lansia. Kegiatannya berupa <b>gotong royong dan berkumpul di titik yang tersebar disepanjang sempadan rel saat sore hari</b> |

| No | RW | Jumlah Bangunan | Relokasi                                                                    |                                                | Kondisi Fisik                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Faktor Pendorong                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                           |
|----|----|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |                 | Bersedia                                                                    | Tidak Bersedia                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ekonomi                                                                                                                                             | Sosial                                                                                                                                                                    |
| 3  | 06 | 20 Bangunan     | Berdasarkan eksisting dan hasil wawancara 13 bangunan bersedia untuk pindah | 7 bangunan lainnya tidak bersedia untuk pindah | Kondisi fisik RW 06 mempunyai aksesibilitas yang terbatas karena kondisi jalan yang hanya bisa diakses dengan jalan kaki sehingga menghambat aliran distribusi barang. Permukiman warga berada pada jarak sangat dekat (2-3 meter) dari rel kereta api namun dianggap bangunan legal karena membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) | Aspek ekonomi di RW 06 kurang memadai dikarenakan akses untuk kendaraan bermotor yang minim menyebabkan potensi untuk berkembangnya ekonomi kurang. | Kondisi sosial di RW 06 cenderung pasif karena banyak Masyarakat yang ikut berkumpul di RW 07. Ini dikarenakan wilayah RW 06 tidak memiliki pagar pembatas dan berbahaya. |

Sumber: Hasil Analisis 2025

Berdasarkan hasil identifikasi arahan penanganan diatas, dapat disimpulkan bahwa pada setiap RW mendominasi untuk bersedia dipindahkan jika adanya relokasi. Ini menandakan warga sudah merasa tidak aman dan tidak nyaman tinggal di sempadan rel, namun untuk pindah secara individu mereka tidak menyanggupi karena ekonomi yang terbatas dan juga disebabkan kondisi sosial yang baik sesama warga menjadi salah satu faktor mereka menetap lama di sempadan rel kereta.

Namun RW 06 memiliki kondisi yang buruk dibandingkan RW lainnya. Dimulai dari kondisi ekonomi yang kurang memadai disebabkan oleh aksesibilitas yang terbatas, didominasi oleh para lansia dan banyaknya warga yang tidak memiliki pekerjaan. Dari segi keamanan yang berbahaya menyebabkan masyarakat lebih memilih berbaur dengan RW lainnya yang dari segi keamanan lebih terjamin. Hal ini bisa dilihat dari RW 07 dan RW 04 yang kondisi ekonomi lebih maju dan aksesibilitas lebih layak dari RW 06. Jadi jika adanya relokasi dari pemerintah, harus didahulukan kepada RW 06.

### **5.3.1 Arahan Penanganan Untuk Relokasi**

#### **A. Arahan Penanganan Jangka Pendek (0 – 2 Tahun)**

Tahapan proses relokasi yang harusnya dilakukan pada jangka pendek sudah selesai dilakukan dengan adanya persetujuan dari masyarakat untuk dipindahkan berdasarkan hasil wawancara tahun 2025, maka bisa dilakukan untuk ke tahap selanjutnya yaitu jangka menengah dan jangka panjang. Keberhasilan tahap awal yang partisipatif ini menjadi pondasi yang kokoh untuk memulai fase yang lebih kompleks, yang berfokus pada pembangunan infrastruktur permanen, penciptaan lapangan kerja, dan penguatan roda perekonomian masyarakat di lokasi baru. Dengan demikian, kesepakatan ini dapat ditransformasikan langsung menjadi aksi nyata yang berorientasi pada pembangunan keberlanjutan dan kesejahteraan jangka panjang.

#### **B. Arahan Penanganan Jangka Menengah (2 – 5 Tahun)**

Berdasarkan beberapa studi kasus, permukiman yang tidak layak huni seperti permukiman kumuh dan masyarakat berpenghasilan rendah (MBR) program dari pemerintah untuk direlokasi yaitu ke rumah susun (rusun), untuk

kasus permukiman di sempadan rel kereta api stasiun ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara ini penulis merekomendasikan masyarakat yang di sempadan dipindahkan ke rusun karena idealnya membutuhkan lahan yang sedikit namun bisa menampung banyak masyarakat.

Berdasarkan Peraturan Wali Kota Bandung Nomor 6 Tahun 2022 tentang tarif pelayanan rumah susun sederhana sewa terdapat 2 kriteria rusun, kamar kosongan dan juga kamar yang sudah terisi beberapa perabotan. Harga yang ditawarkan juga bermacam-macam tergantung tipe yang ada, seperti rusun kosongan tanpa lift dengan tipe 21 berkisar dari Rp125.000 – Rp155.000/unit/bulan dan tipe 27 berkisar dari Rp235.000 – Rp265.000/unit/bulan. Adapun tarif untuk rusun yang sudah ada perabotan dan lift dengan tipe 24 berkisar dari Rp510.00 – Rp790.000/unit/bulan dan tipe 36 berkisar dari Rp660.000 – Rp940.000/unit/bulan. Tarif ini bisa disesuaikan dengan kebutuhan dan pendapatan dari masyarakat yang tinggal di rusun. Selama tinggal di rusun, masyarakat bisa membuka usaha yang ruang usahanya telah disediakan oleh pihak pemerintah dengan tarif yang masih terjangkau berkisar dari Rp5.000 – Rp15.000/m<sup>2</sup>/bulan.

### C. Arahan Penanganan Jangka Panjang (>5 Tahun)

Pada arahan penanganan jangka panjang, dibikin 2 skema kebutuhan lahan, yaitu kebutuhan rusun untuk masyarakat yang bersedia pindah dan seluruh masyarakat di sempadan rel, baik itu yang bersedia pindah dan juga yang tidak bersedia pindah. Berikut perhitungan kebutuhan lahan yang digunakan:

#### 1. Kebutuhan Lahan Untuk Masyarakat Yang Bersedia Pindah

Berdasarkan hasil wawancara, masyarakat yang bersedia pindah berjumlah 114 KK dari jumlah total 170 KK. Berikut perhitungan untuk rumah susun rendah:

Jumlah KK = 114

Kebutuhan lahan 1 kamar = 36m<sup>2</sup>

Lahan yang tersedia: 3.355m<sup>2</sup>

|                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Total Kebutuhan Lahan = Jumlah KK x Luas Kebutuhan Kamar</b> |
|-----------------------------------------------------------------|

$$= 114 \times 36$$

$$= 4.104 \text{ m}^2$$

Jadi, kebutuhan lahan yang dibutuhkan untuk 114 KK yaitu  $4.104 \text{ m}^2$ .

## 2. Kebutuhan Lahan Untuk Seluruh Masyarakat

Berikut perhitungan rumah susun rendah untuk seluruh masyarakat yang tinggal disempadan dengan jumlah 170 KK.

$$\text{Jumlah KK} = 170$$

$$\text{Kebutuhan lahan 1 kamar} = 36 \text{ m}^2$$

$$\text{Lahan yang tersedia: } 3.355 \text{ m}^2$$

|                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
| $\text{Total Kebutuhan Lahan} = \text{Jumlah KK} \times \text{Luas Kebutuhan Kamar}$ |
|--------------------------------------------------------------------------------------|

$$= 170 \times 36$$

$$= 6.120 \text{ m}^2$$

Jadi, kebutuhan lahan yang dibutuhkan untuk 170 KK yaitu  $6.120 \text{ m}^2$ .

Berdasarkan peraturan menteri pekerjaan umum nomor 05/PRT/M/2008 tentang penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan menyatakan RTH/jalur hijau sempadan rel kereta api dapat dimanfaatkan sebagai pengaman terhadap jalur lalunlintas kereta api. Sama halnya jika dilakukannya pembebasan lahan di sempadan rel kereta api stasiun ciroyom Kelurahan husein sasatranegara, lahan kosong seluas  $3.445 \text{ m}^2$  harus diisi dengan RTH atau jalur hijau yang tidak mengganggu jalannya kereta api. Jarak ideal untuk membangun vegetasi di sempadan rel kereta adalah minimal 6 meter dari rel. Adapun jenis tanaman yang akan di tanam sepanjang sempadan rel yaitu:

- akar wangi: berfungsi untuk menstabilkan tanah dan cegah longsor serta mengurangi kebisingan kereta.
- Lidah mertua: berfungsi menyerap polusi dan debu halus
- Tanaman pagar cemara udang: berfungsi menyerap polusi dan suara. Ini bisa digunakan untuk lahan kosong yang berjarak 1-3 meter dari rel.



**Gambar 5. 1 Visualisasi Penerapan Tanaman Akar Wangi Di RW 04**

Tanaman akar wangi dipilih untuk ditanami di RW 04 yaitu karena banyaknya bangunan yang membelakangi rel kereta api sehingga tanaman ini bisa difungsikan sebagai alat untuk mengurangi kebisingan kereta dan juga karena bangunan yang cukup berdekatan dengan rel menjadi salah satu alasan pemilihan tanaman ini.



**Gambar 5. 2 Visualisasi Penerapan Tanaman Lidah Mertua Di RW 07**

Tanaman lidah mertua dipilih untuk ditanami di RW 07 karena dilihat dari gambar, lahan tersebut belum terdapat pagar besi seperti area lain di RW 07 sehingga diusulkan menanam tanaman lidah mertua untuk menyerap polusi dari aktivitas kereta api.



**Gambar 5. 3 Visualisasi Penerapan Tanaman Pagar Cemara Udang Di RW 06**

Tanaman pagar cemara udang dipilih untuk ditanam di RW 06 karena karena bangunan yang sangat berdekatan dengan rel dan bisa sebagai pagar keamanan

untuk masyarakat, tanaman ini juga berfungsi sebagai penyerapan polusi dari aktivitas kereta api.

### **5.3.2 Arahan Penanganan Untuk Non-Relokasi**

#### **A. Arahan penanganan jangka pendek (0 – 2 Tahun)**

Berdasarkan hasil wawancara mengenai tanggapan untuk relokasi RW 07 dan RW 04 sebagian besar tidak bersedia untuk dipindahkan, mayoritas warga yang tidak bersedia untuk dipindahkan sebab karena 2 alasan yaitu kondisi sosial dan ekonomi. Pada kondisi sosial yang sudah terbangun cukup lama (diatas 20 Tahun) masyarakat sudah memiliki kepercayaan antara warga satu dengan yang lainnya, terkhususnya banyak masyarakat yang menolak untuk pindah karena sudah memiliki keluarga pendahulu yang tinggal di daerah tersebut. Hal ini juga berkaitan dengan mereka yang memiliki pekerjaan tetap dan mereka yang menolak kebanyakan masih usia produktif. Rencana jika terjadinya relokasi biasanya dipindahkan ke pinggir kota yang akan memutus akses ini, biaya transportasi yang naik dan secara tidak langsung mengurangi pendapatan keluarga. Ketidakpastian adanya lapangan pekerjaan menambah ketakutan mereka jika adanya relokasi ini, yang mana ini dipandang sebagai ancaman terhadap stabilitas ekonomi di wilayah mereka.

Kondisi ekonomi menjadi salah satu faktor utama karena kondisi pada masyarakat yang memiliki pekerjaan sebagai buruh harian dan pedagang berskala kecil di daerah husein sastranegara hingga ciroyom. Alasan kuat lainnya mengapa mereka menolak untuk di relokasi ialah karena masyarakat sudah mengeluarkan biaya yang cukup banyak mulai dari membangun hingga merenovasi rumah yang mereka tempati. Pendapatan perbulan yang didapat masyarakat disempadan cenderung kecil dan tidak menentu, pada saat wawancara didapat data rata-rata penghasilan masyarakat sempadan yaitu 500-3jt perbulannya. Hal ini mencerminkan karakteristik masyarakat dengan tingkat ekonomi yang rendah, dapat dilihat dari pajak bumi bangunan yang dibayarkan setiap Tahunnya sekitar Rp50.000-Rp100.000 terbilang murah. Ini dikarenakan tanah yang mereka tempati tidak lah milik pribadi melainkan milik PT.KAI dan

mereka membangun di tanah tersebut dikatakan ilegal karena tidak ada izin dari pihak PT.KAI.

B. Arahan penanganan jangka menengah (2 – 5 Tahun)

Pada sanksi administrasi, masyarakat harus paham konsekuensi dengan mengikuti kesepakatan antara masyarakat, pemerintah, dan pihak KAI. Dimana masyarakat memiliki hak untuk membangun di sempadan rel kereta api karena berdasarkan RDTR diizinkan namun bersyarat, dan berhak tinggal di daerah sempadan rel kereta api karena membayar PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) setiap tahunnya. Namun berdasarkan aturan dari pihak KAI, masyarakat yang tinggal di sempadan harus membayar biaya denda paling banyak Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dan ancaman pidana penjara selama 1 (satu) tahun karena tidak adanya izin membangun ke pihak KAI sebagai pemilik lahan. Pada perturan yang sudah berlaku masyarakat harus tetap mentaati jika sewaktu-waktu pihak KAI memerlukan hak tanah tersebut (6 meter dari sempadan), maka masyarakat harus mengikuti standart peraturan yang ada seperti harus meninggalkan bangunan dan terkena sanksi fisik bangunan yang harus dihancurkan untuk keperluan pihak KAI.

C. Arahan penanganan jangka panjang (>5 Tahun)

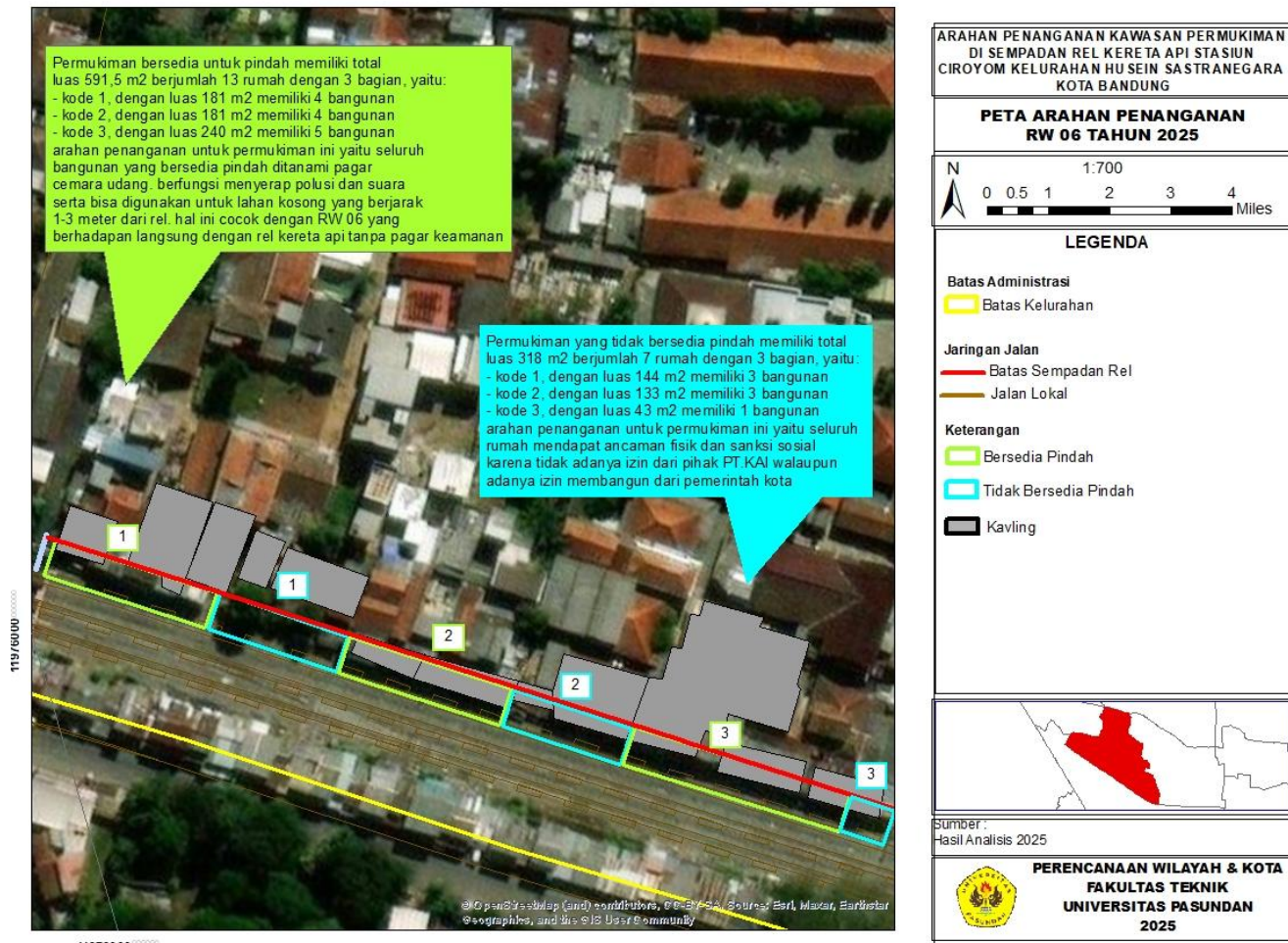
Pada RW 04, RW 07, dan RW 06 terdapat ancaman fisik bangunan karena, masyarakat membangun permukiman rumah berada pada garis yang tidak sesuai ketentuan yang dimana batas hak masyarakat membangun permukiman maupun perdagangan dan jasa harus diatas jarak 6 meter yang mengakibatkan resiko bahaya pada masyarakat maupun resiko pada masinis dan pengguna kereta api. Walaupun berdasarkan RDTR Kota Bandung mengizinkan membangun di sempadan rel kereta api, namun ada syarat yang harus dipenuhi dan harus sesuai dengan undang-undang yang berlaku. Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tidak memperbolehkan adanya bangunan di sempadan rel kereta api 6 meter dari jarak as rel, itu artinya perumahan yang ada di sempadan tetap harus di relokasi untuk jangka waktu yang panjang.



Gambar 5. 4 Peta Arahan Penanganan RW 04



Gambar 5. 5 Peta Arahan Penanganan RW 07



Gambar 5. 6 Peta Arahan Penanganan RW 06

**Tabel 5. 6 Kesimpulan Penelitian**

| Variabel             | RW 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | RW 07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | RW 06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kondisi fisik</b> | <p>Permukiman di RW 04 Kelurahan Husein Sastranegara, secara fisik merupakan kawasan padat dan berisiko tinggi, dimana seluruhnya 50 bangunan permanen dibangun secara ilegal di atas lahan sempadan milik PT KAI tanpa izin mendirikan bangunan, meski masyarakat rutin membayar PBB. Dengan jarak hanya 3-4 meter dari rel kereta api secara nyata melanggar jarak minimal aman 6 meter. Infrastrukturnya sangat buruk seperti jalan rusak dan sempit hingga tidak dapat dilalui kendaraan bermotor, membatasi mobilitas warga. Drainase yang meski secara visual tidak tersumbat sampah namun tidak mampu menampung debit air hujan tinggi Tidak ada puskesmas dan warga harus menyeberangi rel untuk mengakses angkot</p> | <p>Kondisi fisik permukiman di RW 07 Kelurahan Husein Sastranegara menunjukkan karakteristik permukiman padat yang tumbuh secara tidak terencana di sempadan rel kereta api, dengan 100 bangunan yang didominasi struktur permanen. Infrastruktur kawasan berada dalam kondisi memprihatinkan di mana jalan lingkungan yang ada mengalami kerusakan namun masih dapat dilalui kendaraan bermotor dan pejalan kaki. Sedangkan sistem drainase yang terbuka tidak mampu menampung debit air saat curah hujan tinggi, sehingga sering menyebabkan banjir. Fasilitas publik seperti transportasi umum, kesehatan, dan pendidikan sangat terbatas, warga harus menyeberangi rel untuk mengakses angkot dan fasilitas lainnya.</p> | <p>Permukiman di RW 06 dicirikan oleh kepadatan bangunan yang tinggi dengan kondisi fisik yang memprihatinkan. Terdapat 20 bangunan di RW ini, dengan 6 rumah di antaranya seluruhnya berada di dalam sempadan rel dan 14 rumah lainnya hanya sebagian saja yang masuk ke dalam kawasan sempadan. Seluruh bangunan bersifat permanen namun tidak memiliki izin membangun dari PT KAI. Aksesibilitas di RW 06 sangat terbatas; jalan lingkungan hanya dapat dilalui oleh pejalan kaki dan tidak mampu dilintasi kendaraan bermotor akibat sempitnya ruang dan tidak adanya pagar pembatas. Kondisi drainase tidak tersedia dan digantikan oleh aliran sungai kecil yang berfungsi sebagai saluran pembuangan. Asilitas publik seperti transportasi umum, dan kesehatan, tidak tersedia di lokasi, sehingga masyarakat harus mengaksesnya di Kelurahan lain tetapi terdapat sarana Pendidikan yaitu SD.</p> |
| <b>Sosial</b>        | <p>Secara sosial, masyarakat RW 04 dicirikan oleh aktivitas ekonomi yang lebih beragam dan dinamis dibandingkan RW lainnya. Dengan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Secara sosial, RW 07 dibentuk oleh lama tinggal yang sangat panjang, di mana sebagian besar penduduk telah menghuni kawasan</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Secara sosial, masyarakat RW 06 menunjukkan karakteristik yang didominasi oleh kekerabatan dan warisan keluarga yang kuat. Sebagian besar</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Variabel       | RW 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | RW 07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | RW 06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>banyak warung dan usaha kecil yang memanfaatkan lokasi di sepanjang sempadan rel, menjadikan kawasan ini tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga ruang penghidupan. Mayoritas penduduk berprofesi sebagai pedagang dan karyawan, yang menunjukkan tingkat ketergantungan yang tinggi terhadap aktivitas ekonomi lokal. Sebagian besar rumah tangga telah menetap dalam waktu yang cukup lama. Terkait rencana relokasi 44 rumah menyatakan kesediaannya untuk pindah 18 rumah*menolak dengan alasan keterikatan yang dalam pada lokasi usaha. Hal ini mencerminkan perbedaan antara kebutuhan akan keamanan dan kelayakan hunian dengan realitas ketergantungan ekonomi yang telah menyatu dengan kehidupan sehari-hari masyarakat RW 04.</p> | <p>tersebut sejak periode 1960-1990. Profil mata pencaharian didominasi oleh pedagang dan wiraswasta yang memanfaatkan lokasi strategis di dekat rel untuk kegiatan ekonomi skala kecil. Meskipun tidak sedikit pula yang tidak memiliki pekerjaan tetap, mencerminkan kerentanan ekonomi yang menjadi pendorong utama bermukim di kawasan berisiko ini. Meskipun hidup dalam bayang-bayang risiko kecelakaan dan kebisingan kereta api, interaksi sosial masyarakat tetap intensif, dengan warung dan ruang-ruang informal di sepanjang rel berfungsi sebagai tempat berkumpul dan bersosialisasi. Terkait relokasi, terdapat 73 rumah menyatakan bersedia pindah jika diberikan jaminan hunian layak, sementara 27 rumah menolak dengan alasan kuatnya ketergantungan pada mata pencaharian setempat.</p> | <p>penduduk telah menetap dalam waktu yang sangat lama, bahkan sejak Tahun 1960-an, yang menandakan adanya keterikatan tempat tinggal yang sangat dalam. Mayoritas masyarakat berpendidikan SMA menunjukkan tingkat pendidikan menengah, namun masih terdapat keterbatasan dalam mengakses lapangan pekerjaan yang lebih baik. Selain itu, aktivitas sosial dan interaksi masyarakat banyak terjadi di sekitar area sempadan seperti warung dan rumah-rumah warga. Sebanyak 13 rumah menyatakan kesediaannya untuk direlokasi jika diberikan hunian yang layak, sementara 7 rumah menolak dengan alasan keterikatan tempat dan ketidakpastian masa depan, yang mencerminkan perbedaan persepsi dan prioritas dalam menghadapi kondisi sosial-ekonomi yang menantang.</p> |
| <b>Ekonomi</b> | <p>Kondisi ekonomi masyarakat RW 04 didominasi oleh keterbatasan finansial, dimana mayoritas berprofesi sebagai pedagang dan karyawan dengan pendapatan yang tidak stabil serta seringkali tidak mencukupi untuk</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Kondisi ekonomi masyarakat RW 07 di Kelurahan Husein Sastranegara dapat disimpulkan sebagai kondisi yang rentan dan didominasi oleh kegiatan ekonomi informal dengan tingkat pendapatan yang tidak stabil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Kondisi ekonomi masyarakat RW 06 secara umum tergolong rendah dan terbatas, yang menjadi pendorong utama mereka bermukim di kawasan sempadan rel. Mayoritas penduduk bekerja di sektor informal dengan mata</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Variabel | RW 04                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | RW 07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | RW 06                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | kebutuhan hidup layak, sehingga memaksa mereka untuk memanfaatkan lahan sempadan rel kereta api yang relatif murah dan terjangkau sebagai tempat tinggal, meskipun berada di kawasan yang berisiko tinggi dan melanggar peraturan. Kedekatan dengan sumber mata pencaharian juga menjadi pendorong utama masyarakat untuk bertahan di kawasan berisiko ini. | Tingginya jumlah warga yang tidak memiliki pekerjaan memperparah kerentanan ekonomi ini, menandakan terbatasnya lapangan kerja dan rendahnya kemampuan kerja. Faktor pendorong utama mereka bermukim di kawasan sempadan rel yaitu ekonomi karena keterjangkauan harga tempat tinggal, sehingga mencerminkan sebuah pilihan yang dilatarbelakangi oleh keterbatasan finansial. | pencapaian yang tidak tetap, sehingga kemampuan ekonomi mereka tidak memadai untuk mengakses perumahan yang layak dan aman. Tingkat pendidikan yang relatif rendah, didominasi lulusan SMA ke bawah, turut membatasi kesempatan mereka untuk mendapatkan pekerjaan dengan penghasilan yang lebih baik. Keterbatasan ekonomi ini memicu masyarakat memilih tinggal di lahan ilegal milik PT KAI, meski dihadapkan pada berbagai risiko dan ketidakpastian. |

*Sumber: hasil analisis 2025*

Berdasarkan tabel diatas, dapat disimpulkan adanya perbedaan karakteristik dari setiap RW yang dilihat dari kondisi fisik, sosial dan ekonomi. Pada kondisi fisik, RW 06 lebih buruk dari RW 07 dan RW 04 dikarenakan infrastruktur seperti jalan yang hanya bisa dilalui oleh pejalan kaki, bangunan yang lebih menjorok ke rel dan tanpa adanya pagar pengaman. Dilihat dari kondisi sosial, RW 06 lebih dominan lansia dengan lama tinggal puluhan Tahun, hal ini membuat kekerabatan di RW ini cukup erat. Berkaitan pula dengan kondisi ekonomi yang terbelakang, ini menyebabkan masyarakat lebih memilih tinggal di sempadan rel karena harga yang murah dan juga karena warisan orang tua dahulunya.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN, SARAN DAN REKOMENDASI**

#### **6.1 KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan kondisi fisik bangunan permukiman di sempadan rel kereta api ciroyom berbeda-beda setiap RW nya. Dari segi keamanan RW 04 dan RW 07 memiliki tingkat perlindungan yang baik karena memiliki pagar pembatas antara rel dengan permukiman, dibandingkan dengan RW 06 yang sama sekali tidak memiliki pagar pembatas dan jarak yang lebih dekat dengan rel. Dari segi infrastruktur RW 04 memiliki dua akses jalan yang mendukung sistem ekonomi serta sistem drainase yang baik, begitupun dengan RW 07 yang memiliki akses untuk kendaraan bermotor dan sistem drainase yang baik, sedangkan RW 06 hanya bisa dilalui pejalan kaki, sistem drainase yang kecil dan kondisi bangunan yang buruk. Adanya kesenjangan dari RW 06 dengan RW lainnya terutama dalam segi ekonomi, oleh karena itu harus adanya perhatian khusus dari pemerintah.

Faktor pendorong masyarakat untuk tinggal di sempadan rel kereta api ciroyom terdapat 2 hal, yaitu faktor ekonomi dan faktor sosial. Dari faktor ekonomi umumnya setiap RW sudah memiliki kegiatan ekonomi yang dijalankan sejak lama seperti berdagang, karyawan, buruh harian, dll. Walaupun penghasilan yang didapat tidak menentu dan cenderung kecil, mereka lebih mengkhawatirkan tidak dapatnya penghasilan jika pindah dari sempadan rel. Hal ini juga didukung oleh faktor sosial, dimana mereka yang tinggal di sempadan sudah berpuluh-puluh Tahun dan sudah mengenal tetangga satu sama lain. Banyak dari masyarakat yang tinggal di sempadan rel karena turun temurun dari orang tua dan ada juga yang karena pekerjaan. Hal ini menjadi kekhawatiran mereka untuk pindah karena harus beradaptasi dengan lingkungan baru dan orang baru, serta harus mencari pekerjaan yang lebih dekat dengan tempat tinggal.

Dari hasil analisis kondisi fisik bangunan dan faktor pendorong didapatkan kesimpulan mengenai arahan penanganan masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta api ciroyom dengan 2 kategori, pertama arahan penanganan untuk relokasi

dimana masyarakat yang bersedia untuk pindah direkomendasikan peneliti untuk dipindahkan ke rusunawa yang telah disediakan oleh pemerintah. Luas lahan yang dibutuhkan yaitu  $4.104 \text{ m}^2$  -  $6.120 \text{ m}^2$  berdasarkan hasil perhitungan yang telah dilakukan. Rusunawa dipilih karena membutuhkan lahan yang lebih sedikit dan dapat menampung banyak kamar dibandingkan rumah tapak. Lahan rumah yang sudah kosong disempadan diusulkan ditanami tanaman seperti akar wangi, Lidah mertua, dan Tanaman pagar cemara udang. Kedua arahan penanganan non-relokasi yang mana hal ini untuk masyarakat yang tidak bersedia pindah, namun masyarakat harus bersedia menerima resiko yang akan diberikan kepada mereka seperti ancaman fisik bangunan dan sanksi administrasi. Dari kondisi ekonomi tidak bersedia pindah disebabkan masyarakat sudah mengeluarkan biaya yang cukup banyak mulai dari membangun hingga merenovasi rumah yang mereka tempati.

## **6.2 SARAN**

Penelitian mengenai arahan penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung memiliki beberapa kelemahan antara lain yaitu :

1. Kawasan permukiman sempadan rel kereta api ciroyom belum pernah dilakukan studi sehingga diperlukan banyak tahapan penelitian antara lain mengetahui luas setiap rumah, menentukan kawasan bebas bangunan dan setelah itu menentukan kawasan prioritas penataan. Dengan demikian akan lebih terstruktur dan menghemat waktu dalam penelitian.
2. Arahan yang diberikan masih berupa arahan rencana sehingga tidak terlalu membahas mengenai permasalahan teknis operasional dari program atau rencana tersebut.

Meninjau beberapa kelemahan dari penelitian diatas maka dapat diusulkan beberapa saran bagi peneliti selanjutnya yang mengangkat topik sama. Saran-saran tersebut antara lain yaitu :

1. Pembahasan hendaknya difokuskan pada satu RW yang sangat bermasalah saja sehingga akan memberikan hasil arahan penanganan permukiman yang lebih baik dan lebih fokus

2. Pada penelitian arahan penanganan kawasan permukiman di sempadan rel kereta api ciroyom, Keberadaan data sangat penting bagi suatu penelitian, observasi secara mendalam sangat penting dilakukan sehingga dapat membantu dalam pelaksanaan survei primer. Kekurangan data sekunder yang ada akan terpenuhi ketika melakukan survei primer.

### 6.3 REKOMENDASI

Berdasarkan hasil Kesimpulan pada penelitian arahan penanganan kawasan permukiman di sempadan rel kereta api stasiun ciroyom Kelurahan husein sastranegara kota bandung, berikut beberapa rekomendasi peneliti, yaitu:

#### 1. Rekomendasi kebijakan dan regulasi

- a. Pemerintah Kota Bandung perlu mempertegas implementasi peraturan wali kota No. 29 Tahun 2024 mengenai syarat izin membangun di sempadan rel, dengan mempertimbangkan peraturan Undang-Undang mengenai perkeretaapian, kondisi eksisting dan sosial ekonomi masyarakat.
- b. Perlu adanya koordinasi antara dinas perumahan, dinas tata ruang, PT.KAI, dan pemerintah Kelurahan harus ditingkatkan untuk menyusun kebijakan yang terintegrasi dan berkelanjutan.
- c. Perlu adanya kebijakan mengenai masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta api dengan pemberlakuan opsi arahan penanganan jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang.
  - **Jangka pendek (0 – 2 Tahun)**, melakukan pendataan penduduk yang tinggal di sempadan rel, melakukan pendekatan kepada masyarakat mengenai bahaya tinggal di sempadan, dan melakukan pembangunan pembatas antara permukiman dengan rel minimal 6 meter dari rel.
  - **Jangka menengah (2 – 5 Tahun)**, adanya pembatasan kepemilikan untuk anak turunan, melatih warga untuk mengembangkan potensi ekonomi lokal agar tidak bergantung dengan ekonomi informal, mulai menawarkan skema pembayaran ringan seperti KPR bersubsidi dan juga rumah susun sewa (rusunawa) dengan harga yang terjangkau.
  - **Jangka panjang (>5 Tahun)**, menyediakan kawasan relokasi yang dekat dengan pusat ekonomi serta tersedia nya infrastruktur dasar, merevitalisasi

area sempadan dengan pembangunan vegetasi untuk mencegah adanya pembangunan liar, dan melakukan pemantauan dengan melibatkan masyarakat untuk menghindari pelanggaran yang sama.

## **2. Rekomendasi pembangunan jalur hijau atau buffer**

- a. Adanya kesepakatan antara warga dengan stakeholder (pemerintah dan pihak PT.KAI) untuk mengosongkan jalur sempadan rel, dengan syarat warga dibantu untuk melakukan perbaikan atau pemindahan rumah di tempat yang lebih aman namun masih berada di Kelurahan husein sastranegara.
- b. Pemasangan pagar pengaman dan penanaman vegetasi di sepanjang sempadan rel untuk mengurangi resiko kecelakaan dan polusi.
- c. Perbaikan infrastruktur dasar seperti drainase, jalan lingkungan dan penyediaan air bersih.

## DAFTAR PUSTAKA

- Sitanggang, T. H. (2018). Inventarisasi Permukiman Di Kawawasan Sempadan Rel Kereta Api Kota Padang Panjang. *Jurnal Buana*, 2(2), 531. <https://doi.org/10.24036/student.v2i2.107>
- D.S Theofilus Fahik, dkk, 2023. *Analisis Faktor-Faktor Penyebab Masyarakat Bermukim di Sempadan Rel Kereta Api Jl. Batang Hari - Jl. Karya Timur, Kecamatan Blimbing Kota Malang*. Eprints.itn.ac.id
- Rafliyanto Hamzah, 2024. *Konsep Jalur Hijau Untuk Mereduksi Kebisingan Pada Wilayah Permukiman Sekitar Jalur Kereta Api (Studi: Stasiun Cimindi Kota Bandung)*. Repository.Unpas.ac.id
- Peraturan Daerah Kota Bandung No 10 Tahun 2015-2035
- Peraturan Menteri Perhubungan No. 36 Tahun 2011 Tentang Perpotongan dan/atau Persinggungan Antara Jalur Kereta Api Dengan Bangunan Lain.
- BPS Kecamatan Cicendo dalam angka 2024
- Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja
- Undang Undang Dasar Nomor 23 Tahun 2007
- Bandungaktual.com. (2020, 20 Agustus). Profil dan Sejarah Kota Bandung. Diakses pada 23 Oktober 2024, dari <https://bandungaktual.com/sejarah-kota-bandung/>.
- Indonesia. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Lembar Negara RI Nomor 244, Tambahan Lembaran RI Nomor. 5587, Sekretariat Negara. Jakarta
- Yuniasa, P., dkk. (2023). Pengaruh pemanfaatan lahan terhadap pola pergerakan spasial pada Jalan Letjen S. Parman, Surakarta. *Region : Jurnal Pembangunan Wilayah Dan Perencanaan Partisipatif*, 18(1), 210.
- (2013). Retrieved Agustus 25, 2024, from SS BELAJAR. Diakses pada 7 November, dari <https://www.ssbelajar.net/2013/01/pola-permukiman-penduduk.html>
- Purnomo, D. (2012). Pengertian Lahan. Retrieved Agustus 25, 2024, from <http://pinterdw.blogspot.com/2012/01/pengertian-lahan.html>

- Shafrida Aina, Desember 2014. *Proses Spasial Permukiman Liar (Squatter) di Sempadan Rel Kereta Api Kota Semarang*. Universitas Negeri Semarang.
- Pemerintah Indonesia. UU No. 1 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara RI Tahun 2011
- Pemerintah Indonesia. UU No 1 dan Departemen Permukiman dan Prasarana Wilayah (Depkimpraswil, 2002) serta Sinulingga. Lembaran Negara RI Tahun 2011
- Eko Trigus, dkk. September 2012. *Perubahan Penggunaan Lahan dan Kesesuaiannya terhadap RDTR di Wilayah Peri-urban, studi kasus: Kecamatan Mlati*. Biro Penerbit Planologi Undip. Volume 8 (4): 330-340.
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup.
- Peraturan Menteri Lingkungan Hidup No 17 Tahun 2009 tentang Pedoman Penentuan Daya Dukung Lingkungan Hidup Dalam Penataan Ruang Wilayah.
2014. Perencanaan Kota Indonesia. From Blogspot. Diakses pada tanggal 18 november 2024, dari <https://perencanaankota.blogspot.com/2014/07/pengertian-lahan-dan-perubahan-guna.html>
- Yunus Moch, april 2019. *Daya dukung dan daya tampung lingkungan hidup dalam pembangunan wilayah*. From wordpress. Diakses pada tanggal 18 november 2024, dari <https://mhdyns.wordpress.com/2019/04/27/daya-dukung-dan-daya-tampung-lingkungan-hidup-dalam-pembangunan-wilayah/>
- Thahir Baharuddin, November 2018. *Memahami Kawasan Khusus dalam sistem Pemerintahan Daerah di Indonesia*. Jurnal kebijakan pemerintahan, vol. 1 No. 2.
- Attaufiq M.M. *et al.* 2021. *PENGARUH ELEMEN FISIK BANGUNAN UNIVERSITAS NEGERI MANADO (Studi Kasus: Fakultas Teknik Dan Fakultas Ilmu Pendidikan Dan Psikologi)*.

- Putri K. *et al.* 2023. *Strategi Penanganan Permukiman Kumuh Di Perkotaan*. Jurnal Kajian Ruang Vol 3 No 1.
- Yuliasuti, N. *et al.* 2012. *Pengaruh Perkembangan Lahan Terbangun Terhadap Kualitas Lingkungan Permukiman (Studi Kasus: Kawasan Pendidikan Kelurahan Tembalang)*. Jurnal Presipitasi: Media Komunikasi dan Pengembangan Teknik Lingkungan. Vol. 9, No 1.
- Atika Ayu Firdha. 2020. *Housing Quality pada Permukiman Informal Sempadan Rel Kereta Api, Dupak Magersari, Surabaya*. Seminar Nasional Sains dan Teknologi Terapan VIII 2020 ISSN (print): 2686-0023 Institut Teknologi Adhi Tama Surabaya
- Thabroni gamal, Februari 2021. *Metode penelitian kualitatif: pengertian, karakteristik dan jenis*. From serupa.id diakses pada tanggal 27 april 2025, dari <https://serupa.id/metode-penelitian-kualitatif/>
- Tri Ispranoto. Januari, 2018. *Pemkot Bandung Siap Sulap Pemukiman Kumuh Pinggir Rel*. From detikNews diakses pada tanggal 27 april 2025, dari <https://news.detik.com/berita-jawa-barat/d-3816047/pemkot-bandung-siap-sulap-permukiman-kumuh-pinggir-rel>
- Nugraha Septian, Oktober 2024. *Mengenai garis sempadan bangunan dan cara menghitungnya*. From 99 Panduan Properti diakses pada tanggal 14 juni 2025, dari <https://www.99.co/id/panduan/garis-sempadan-bangunan/>
- Asmariati rini, dkk. 2020. *Arahan Penataan Permukiman Kumuh Kelurahan Sawahan Timurkecamatan Padang Timur Kota Padang*. Jurnal REKAYASA (2020) Vol. 10, No. 02. 84-94.
- Wahyuningsih panti, dkk. 2020. *Arah Kebijakan Dalam Penataan Kawasan Sempadan Rel Kereta Api di Kecamatan Labuhan Ratu Berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Bandar Lampung Tahun 2021-2041*. Jurnal Ilmiah Administrasi Publik dan Pembangunan Volume 14 (2) 2023: 123-136
- Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman
- Arini, S.C. oktober, 2024. KAI Catat 535 Kecelakaan di Perlintasan Kereta Sepanjang 2024. Detikfinance. Diakses pada tanggal 25 oktober, dari

<https://finance.detik.com/infrastruktur/d-7567341/kai-catat-535-kecelakaan-di-perlintasan-kereta-sepanjang-2024>

## LAMPIRAN

### Lampiran A SK Pembimbing



## UNIVERSITAS PASUNDAN

### Fakultas Teknik

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Teknologi Pangan              | 022 - 2019339 |
| Teknik dan Manajemen Industri | 022 - 2019335 |
| Teknik Mesin                  | 022 - 2019352 |
| Teknik Informatika            | 022 - 2019371 |
| Teknik Lingkungan             | 022 - 2009574 |
| Teknik Planologi              | 022 - 2006466 |

#### SURAT KEPUTUSAN DEKAN FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS PASUNDAN

Nomor: 067/Unpas-FT.D/Q/II/2025

Tentang

Pengangkatan Pembimbing Tugas Akhir

#### Dekan Fakultas Teknik Universitas Pasundan

- Menimbang : 1. Bahwa untuk kelancaran studi mahasiswa Fakultas Teknik yang melakukan penelitian, perlu ditunjuk Pembimbing Utama dan atau Pembimbing Pendamping;
2. Bahwa untuk maksud tersebut di atas perlu ditetapkan Pembimbing dengan Surat Keputusan Dekan.
- Mengingat : 1. Undang-Undang No.02 Tahun 2012 Tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Undang-Undang No.12 Tahun 2012 Tentang Pendidikan Tinggi;
3. Peraturan Pemerintah No.04 Tahun 2014 Tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
4. Peraturan Mendikbud nomor: 53 Tahun 2023 tentang Standar Nasional Perguruan Tinggi;
5. Keputusan Pengurus Yayasan Pendidikan Tinggi Pasundan No.21/YPTP/A/2023 tentang Statuta Universitas Pasundan;
6. Surat Keputusan Rektor Universitas Pasundan No.315/Unpas.R/SK/XII/2023 Tentang Pengangkatan dan Pemberhentian Para Dekan di Lingkungan Universitas Pasundan Masa Bakti 2023-2028.
- Memperhatikan : 1. Keputusan Ketua Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota;
2. Keputusan Pimpinan Fakultas Teknik.
- Menetapkan : **Memutuskan :**
- Pertama: Terhitung mulai tanggal 10-02-2025 pada semester **GENAP** tahun akademik **2024/2025** mengangkat saudara, sebagai berikut :
1. Nama : IR. REZA M. SURDIA, MT.  
NUPTK : 6740745646131102  
Pangkat/Jabatan : ( kosong )  
Sebagai : Pembimbing Utama
2. Nama : MEYLIANA LISANTI, ST., M.Si.  
NUPTK : -  
Pangkat/Jabatan : ( kosong )  
Sebagai : Pembimbing Pendamping
- Diberi tugas sebagai Pembimbing Tugas Akhir, di Program Studi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota Fakultas Teknik Universitas Pasundan Bandung, untuk mahasiswa sebagai berikut :
- NPM : 213060037  
Nama : NAZWA ZHAFRANZY  
Judul : Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Sempadan Rel Kereta Api
- Kedua: Menugaskan kepada dosen tersebut di atas untuk dapat melaksanakan tugasnya dengan penuh rasa tanggung jawab sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- Ketiga: Kepada Pembimbing tersebut di atas diberikan honorarium sesuai peraturan yang berlaku di Fakultas Teknik;
- Keempat: Surat Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan sampai dengan selesainya Tugas Akhir mahasiswa ybs, dan semua ketentuan yang bertentangan dengan surat keputusan ini dianggap tidak berlaku, dengan ketentuan bilamana didalamnya terdapat kesalahan dan atau kekeliruan akan diperbaiki sebagaimana mestinya.

ditetapkan di Bandung  
pada tanggal: 10-02-2025  
Dekan Fakultas Teknik,



(Prof. Dr. Ir. Yusman Taufik, M.P.)  
NUPTK: 4144748649131143

**Tembusan kepada :**  
1. Ketua Prodi Teknik Perencanaan Wilayah dan Kota  
2. Yang Bersangkutan  
3. Pertinggal

## Lampiran B1 Form Pembimbing Utama



**UNIVERSITAS PASUNDAN**  
**Fakultas Teknik**  
**FORMULIR BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Form : TA-2

Nama/Nrp : Nolana Phatmasy / 21060217  
Judul TA : .....

Pembimbing Utama : Dr. Reta Marten, S.T., M.T.  
Co-Pembimbing : Meghana Lestari, S.T., M.T.

Uraian Bimbingan TA :

| No. | Tanggal | Materi Bimbingan                                               | Tanda Tangan Pembimbing |
|-----|---------|----------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.  | 14/25   | tema sampul, pep. KA, analisis topologi Peranginan Sempadan    |                         |
| 2.  | 5/25    | parameter, jenis foto penemuan, faktor partisipasi & awareness |                         |
| 3.  | 17/25   | Wawancara                                                      |                         |
| 4.  | 22/25   | Silet → van. mt & elst.                                        |                         |
| 5.  | 28/25   | Acc. Sempadan Rengas                                           |                         |
| 6.  | 3/25    | tema penemuan & ER. Revisi                                     |                         |
| 7.  | 11/25   | tema Survei                                                    |                         |
| 8.  | 12/25   | tema, foto Survei, Wawancara                                   |                         |
| 9.  | 17/25   | Acc. foto Survei                                               |                         |
| 10. | 23/25   | Langkah analisis                                               |                         |

Disetujui untuk melaksanakan Sidang Pembahasan pada tanggal : .....

Pembimbing Utama, Co-Pembimbing,

(.....) (.....)

Pembayaran Biaya Bimbingan :

| Semester ....<br>Th. akd. / | Semester ....<br>Th. akd. / | Semester ....<br>Th. akd. / | Semester ....<br>Th. akd. / |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                             |                             |                             |                             |

Keterangan : Bimbingan dilayani bila telah memenuhi persyaratan administrasi



**UNIVERSITAS PASUNDAN**  
**Fakultas Teknik**  
**FORMULIR BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Form : TA-2

Nama/Nrp : Nolana Phatmasy / 21060217  
Judul TA : .....

Pembimbing Utama : Dr. Reta Marten, S.T., M.T.  
Co-Pembimbing : Meghana Lestari, S.T., M.T.

Uraian Bimbingan TA :

| No. | Tanggal | Materi Bimbingan              | Tanda Tangan Pembimbing |
|-----|---------|-------------------------------|-------------------------|
| 1.  | 3/25    | Langkah, ketekunan di tabikan |                         |
| 2.  | 21/25   | Analisis → an. kesimpulan     |                         |
| 3.  | 28/25   | Acc. Sidang                   |                         |
| 4.  |         |                               |                         |
| 5.  |         |                               |                         |
| 6.  |         |                               |                         |
| 7.  |         |                               |                         |
| 8.  |         |                               |                         |
| 9.  |         |                               |                         |
| 10. |         |                               |                         |

Disetujui untuk melaksanakan Sidang Pembahasan pada tanggal : .....

Pembimbing Utama, Co-Pembimbing,

(.....) (.....)

Pembayaran Biaya Bimbingan :

| Semester ....<br>Th. akd. / | Semester ....<br>Th. akd. / | Semester ....<br>Th. akd. / | Semester ....<br>Th. akd. / |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                             |                             |                             |                             |

Keterangan : Bimbingan dilayani bila telah memenuhi persyaratan administrasi

## Lampiran B2 Form Co- Pembimbing



**UNIVERSITAS PASUNDAN**  
**Fakultas Teknik**  
**FORMULIR BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Teknik Industri ☐ 022-2019134  
 Teknik Pangan ☐ 022-2019139  
 Teknik Kimia ☐ 022-2019152  
 Teknik Informatika ☐ 022-2019171  
 Teknik Lingkungan ☐ 022-2019174  
 Teknik Material ☐ 022-2019186

Form : TA-2

Nama/Nrp. : Nashwa Zhefany / 2160057  
 Judul TA : .....

Pembimbing Utama : Dr. Reto Martono Suradi, MT  
 Co-Pembimbing : Meghana Luvoni, ST, M.Si

Uraian Bimbingan TA :

| No. | Tanggal | Materi Bimbingan                                                                                     | Tanda Tangan Pembimbing |
|-----|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 1.  | 24/1/25 | Letter heading, Titlepage, Status laporan, Ruang lingkup, kebidanan kualitatif.                      | <i>[Signature]</i>      |
| 2.  | 6/3/25  | Konsep skala, Parameter variabel penelitian, Faktor Analisis, Metode penelitian, merumuskan masalah. | <i>[Signature]</i>      |
| 3.  | 20/3/25 | Pembahasan awal, teknik pengambilan sampel, metode analisis, teknik analisis.                        | <i>[Signature]</i>      |
| 4.  | 01/4/25 | Pada runtuq tingkat internal, dan metode analisis.                                                   | <i>[Signature]</i>      |
| 5.  | 24/4/25 | Teknik analisis statistik, pada skala kuantitatif, dan kualitatif.                                   | <i>[Signature]</i>      |
| 6.  | 22/5/25 | Pembahasan antara seminar proposal.                                                                  | <i>[Signature]</i>      |
| 7.  | 04/6/25 | Jumlah materi analisis yang harus dipelajari, dan lain-lain, serta format penulisan, dan lain-lain.  | <i>[Signature]</i>      |
| 8.  | 15/6/25 | Teknik, form, dan lain-lain, dan lain-lain.                                                          | <i>[Signature]</i>      |
| 9.  | 07/7/25 | dan lain-lain, dan lain-lain.                                                                        | <i>[Signature]</i>      |
| 10. | 18/7/25 | Kelengkapan bimbingan, dan lain-lain, dan lain-lain.                                                 | <i>[Signature]</i>      |

Disetujui untuk melaksanakan Sidang Pembahasan pada tanggal : .....

Pembimbing Utama, Co-Pembimbing,

(.....) (.....)

Pembayaran Biaya Bimbingan :

| Semester ....<br>Th. akad. / | Semester ....<br>Th. akad. / | Semester ....<br>Th. akad. / | Semester ....<br>Th. akad. / |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                              |                              |                              |                              |



**UNIVERSITAS PASUNDAN**  
**Fakultas Teknik**  
**FORMULIR BIMBINGAN TUGAS AKHIR**

Teknik Industri ☐ 022-2019134  
 Teknik Pangan ☐ 022-2019139  
 Teknik Kimia ☐ 022-2019152  
 Teknik Informatika ☐ 022-2019171  
 Teknik Lingkungan ☐ 022-2019174  
 Teknik Material ☐ 022-2019186

Form : TA-2

Nama/Nrp. : Pradipraka Nashwa Zhefany / 2160057  
 Judul TA : .....

Pembimbing Utama : Dr. Reto Martono Suradi, MT  
 Co-Pembimbing : Meghana Luvoni, ST, M.Si

Uraian Bimbingan TA :

| No. | Tanggal | Materi Bimbingan              | Tanda Tangan Pembimbing |
|-----|---------|-------------------------------|-------------------------|
| 1.  | 24/1/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 2.  | 06/3/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 3.  | 20/3/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 4.  | 01/4/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 5.  | 24/4/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 6.  | 22/5/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 7.  | 04/6/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 8.  | 15/6/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. | <i>[Signature]</i>      |
| 9.  | 07/7/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. |                         |
| 10. | 18/7/25 | dan lain-lain, dan lain-lain. |                         |

Disetujui untuk melaksanakan Sidang Pembahasan pada tanggal : .....

Pembimbing Utama, Co-Pembimbing,

(.....) (.....)

Pembayaran Biaya Bimbingan :

| Semester ....<br>Th. akad. / | Semester ....<br>Th. akad. / | Semester ....<br>Th. akad. / | Semester ....<br>Th. akad. / |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                              |                              |                              |                              |

Keterangan : Bimbingan dilayani bila telah memenuhi persyaratan administrasi

## Lampiran C Surat Pengantar Survei

### C1 Surat Permohonan Pengantar Kepala Badan Kesatuan Bangsa & Politik Kota Bandung



## UNIVERSITAS PASUNDAN

### Fakultas Teknik

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Teknologi Pangan              | 022 - 2019339 |
| Teknik dan Manajemen Industri | 022 - 2019335 |
| Teknik Mesin                  | 022 - 2019352 |
| Teknik Informatika            | 022 - 2019371 |
| Teknik Lingkungan             | 022 - 2009574 |
| Teknik Planologi              | 022 - 2006466 |

Bandung, 13 Juni 2025

No. : 119/Unpas-FT.PWK/K.3/VI/2025  
Lamp. : -  
Hal. : Permohonan Surat Pengantar  
Ijin Penelitian

Kepada Yth.  
**Kepala Badan Kesatuan Bangsa & Politik**  
**Kota Bandung**  
di  
Tempat

*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

Sehubungan dengan kegiatan pengumpulan data & penelitian dengan judul "*Strategi Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Cirovom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung*" yang akan digunakan sebagai bahan input data dalam melengkapi Mata Kuliah Tugas Akhir di Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota Universitas Pasundan, maka dengan ini kami memohon agar dibuatkan surat pengantar ijin bagi kegiatan tersebut yang ditujukan pada :

1. Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung.
2. Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung.
3. Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Kota Bandung.
4. Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung.
5. Kantor RW 06 Kelurahan Husein Sastranegara.
6. Kantor RW 07 Kelurahan Husein Sastranegara.
7. Kantor RW 05 Kelurahan Husein Sastranegara.
8. Kantor RW 04 Kelurahan Husein Sastranegara.

Adapun mahasiswa yang mengikuti kegiatan tersebut adalah :

| Nama                | Nrp.      |
|---------------------|-----------|
| 1. Nazwa Zhafranzy. | 213060037 |

demikianlah surat ini kami sampaikan. Atas perhatian & kerjasamanya kami sampaikan terimakasih.

*Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.*



Mengetahui,  
Fakultas Teknik – UNPAS  
Jurusan Perencanaan Wilayah & Kota  
Ketua

*(Deden Svarifudin, ST.,MT.)*

## C2 Surat Pengantar dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa & Politik Kota Bandung



PEMERINTAH KOTA BANDUNG  
**BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK**  
Jl. Wastukencana No. 2, Telp. (022) 4234793  
Email : [kesbangpol@bandung.go.id](mailto:kesbangpol@bandung.go.id) Website : [portal.kesbangpol.bandung.go.id](http://portal.kesbangpol.bandung.go.id)

### SURAT KETERANGAN PENELITIAN Nomor [PK.03.04.05/1217-BKBP/VI/2025](#)

- Dasar : 1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik  
2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik  
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah  
4. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 2018 tentang Penerbitan Surat Keterangan Penelitian  
5. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 03 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Bandung
- Menimbang : Surat dari Universitas Pasundan Nomor : 119/Unpas-FT.PWK/K.3/VI/2025, Tanggal 13 Juni 2025, Perihal Penelitian

### MEMBERITAHUKAN BAHWA :

- a. Nama : NAZWA ZHAFRANZY
- b. Alamat Lengkap : Jl. HR Soebrantas Raya Lipatkain , Lipat Kain Kampar Kiri Kampar
- No. Identitas, HP : NPM. 213060037 No. HP 082384329723
- c. Untuk : 1) Melakukan Penelitian dengan Judul "Strategi Penanganan Kawasan Permukiman di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroym Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung"  
2) Lokasi : Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang , Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman, Kecamatan Cicendo, Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung  
3) Anggota Tim : -  
4) Bidang Penelitian :  
5) Status Penelitian : Baru  
6) Waktu Pelaksanaan : 19 Juni 2025 s.d 19 November 2025
- d. Melaporkan hasil Penelitian kepada Wali Kota Bandung c.q Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kota Bandung, paling lambat 1 minggu setelah selesai waktu pelaksanaan.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan seperlunya

Bandung, 19 Juni 2025  
a.n. KEPALA BADAN KESATUAN  
BANGSA DAN POLITIK  
Sekretaris



**Sony Teguh Prasatya, S.Sos.M.M**  
Pembina TK I  
NIP. 196806011997031003

#### Catatan :

- UU ITE No.11 Tahun 2008 Pasal 5 ayat 1 "Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah."
- Dokumen ini telah ditandatangani secara elektronik menggunakan sertifikat elektronik yang diterbitkan BSE Badan Siber dan Sandi Negara.



## BAB II

### RENCANA KERJA

#### 2.1 Metode Pengumpulan Data

Metode pengolahan data yang dipakai dalam penyusunan laporan ini menggunakan metode pengolahan data secara deskriptif, yaitu data-data yang telah diperoleh baik secara langsung dari lapangan (survei primer) maupun data-data yang diperoleh secara tidak langsung dari instansi (survei sekunder). Pengumpulan data primer dilakukan untuk mengumpulkan persepsi dari responden terhadap suatu obyek penelitian. Pengumpulan data Sekunder bertujuan untuk mengumpulkan data sebagai data pendukung. Secara garis besar terbagi menjadi dua metode pengumpulan data secara primer dan sekunder.

##### 1. Pengumpulan Data Primer

Data primer yang dibutuhkan dengan melakukan survei langsung ke lapangan dengan mengamati objek penelitian. Survei primer dilakukan untuk mengumpulkan persepsi responden terhadap objek penelitian. Adapun bentuk survei primer yaitu:

##### A. Observasi Lapangan

Observasi lapangan dilakukan dengan cara mengamati langsung objek atau Lokasi yang dikaji, tujuannya adalah untuk mendapatkan informasi secara langsung terhadap kondisi wilayah yang diteliti. Dalam penelitian ini observasi dilakukan dengan *ground check* jarak antara permukiman dengan sempadan dan melihat objek secara langsung mengenai kondisi eksisting permukiman di sempadan rel kereta api Croyom.

**Tabel 2. 1 Observasi**

| No | Point Observasi                                                                             | Metode      | Alat              |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|
| 1  | Kondisi bangunan permukiman di sempadan rel kereta api (struktur bangunan atap dan dinding) | Dokumentasi | Kamera/alat rekam |
| 2  | Sarana prasarana pendukung yang tersedia di Kelurahan Husein Sastranegara                   | Dokumentasi | Kamera/alat rekam |

| No | Point Observasi                         | Metode              | Alat              |
|----|-----------------------------------------|---------------------|-------------------|
| 3  | Struktur bangunan                       | Dokumentasi         | Kamera/alat rekam |
| 4  | Jarak antara rel kereta dengan sempadan | <i>Ground check</i> | Pengukur          |

Sumber: Penelitian 2025

## B. Ceklis Foto

Ceklis Foto dibuat untuk mendapatkan kondisi eksisting di wilayah Permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom. Ceklis Foto diambil dalam bentuk foto dan video, selain itu ceklis foto dapat digunakan untuk mendukung gambaran umum tentang kondisi eksisting Permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom. Untuk tabel ceklis foto selengkapnya tertera pada lampiran.

**Tabel 2. 2 Ceklis Foto**

| No | Jenis Data            |
|----|-----------------------|
| 1  | Atap bangunan         |
| 2  | Dinding bangunan      |
| 3  | Lantai bangunan       |
| 4  | TPS                   |
| 5  | Drainase              |
| 6  | Fasilitas Pendidikan  |
| 7  | Fasilitas Peribadatan |
| 8  | Perdagangan dan jasa  |
| 9  | Kondisi jalan         |

Sumber: Penelitian 2025

## C. Wawancara

Wawancara dilakukan kepada responden yang bisa menjadi perwakilan dari suatu kelompok yang ada di wilayah kajian studi. Bertujuan untuk menjadi Sampel masyarakat yang akan di wawancara berjumlah 170 orang dari jumlah seluruh rumah yang berada di samping rel kereta api. Teknik yang dilakukan untuk menentukan narasumber masyarakat, digunakannya teknik purposive sampling. Purposive sampling adalah teknik pemilihan yang digunakan peneliti yang telah menentukan kriteria dalam pengambilan sample. Berikut instansi/pihak yang akan diwawancarai:

**Tabel 2.3 Topik Wawancara**

| Narasumber                                  | Topik Wawancara                                      | Kriteria                                         |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung | Cara yang akan dilakukan untuk menyelesaikan masalah | Kepala Seksi Lalu Lintas, Sarana dan Keselamatan |

| Narasumber | Topik Wawancara                                                         | Kriteria                                            |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|            | permukiman di sempadan rel kereta api                                   |                                                     |
|            | Dampak yang terjadi akibat adanya permukiman di sempadan rel kereta api |                                                     |
|            | Isu masalah terkait pemukiman di sempadan rel kereta api                |                                                     |
|            | Terkait program yang berhubungan dengan permukiman di sempadan rel      |                                                     |
| RW         | Faktor pendorong Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api         | Ketua RW 04, Ketua RW 07, dan Ketua RW 06           |
|            | Mata pencaharian masyarakat                                             |                                                     |
|            | Kondisi lingkungan masyarakat                                           |                                                     |
|            | Lama tinggal masyarakat                                                 |                                                     |
|            | Tanggapan mengenai revitalisasi atau relokasi                           |                                                     |
| Masyarakat | Faktor pendorong Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api         | Masyarakat yang berada di garis sempadan            |
|            | Mata pencaharian masyarakat                                             |                                                     |
|            | Jarak tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan                            |                                                     |
|            | Lama tinggal masyarakat                                                 |                                                     |
|            | Tanggapan mengenai revitalisasi atau relokasi                           |                                                     |
| Masyarakat | Faktor pendorong Masyarakat bermukim di sempadan rel kereta api         | masyarakat dengan rumah sebagian berada di sempadan |
|            | Mata pencaharian masyarakat                                             |                                                     |

| Narasumber | Topik Wawancara                                                                | Kriteria |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
|            | Jarak tempat tinggal dengan lokasi pekerjaan                                   |          |
|            | Lama tinggal masyarakat                                                        |          |
|            | Tanggapan mengenai pembangunan ulang dan pemindahan lokasi                     |          |
|            | Tanggapan masyarakat yang rumahnya hanya sebagian saja yang berada di sempadan |          |

*Sumber: Penelitian 2025*

## 2. Pengumpulan Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari instansi terkait dengan validitas yang dapat dipertanggung jawabkan dan sumber data lainnya dari buku, jurnal atau arsip. Dalam pengumpulan data sekunder peneliti melakukan survei instansi, Pengumpulan data sekunder dilakukan peneliti dengan cara, sebagai berikut.

**Tabel 2. 4 Ceklis Data Sekunder**

| No | Instansi                                                       | Alamat                                                                           | Sumber Data              | Kebutuhan Data                                                                                                                                                                                                           | Bentuk Data                         | Tahun yang diambil |
|----|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| 1  | Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung | Jl. Cianjur No.34, Kacapiring, Kec. Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat 40195  | Penggunaan lahan         | Penggunaan lahan dan luas lahan                                                                                                                                                                                          | Peta digital SHP dan dokumen (teks) | Tahun Terbaru      |
|    |                                                                |                                                                                  | RDTR Kota Bandung        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Materi Teknis</li> <li>- Tabel ITBX</li> <li>- Lampiran pengendalian</li> <li>- Peta Rencana Struktur Ruang Tahun 2024</li> <li>- Peta Rencana Pola Ruang Tahun 2024</li> </ul> | SHP Peta, Dokumen (teks) dan Tabel  | Tahun Terbaru      |
| 2  | BPS Kota Bandung                                               | Jl. Gatot Subroto No.93, Samoja, Kec.Batununggal, Kota Bandung, Jawa Barat 40273 | Kota Bandung dalam angka | Data Kependudukan dan ekonomi                                                                                                                                                                                            | Dokumen                             | Tahun Terbaru      |
| 3  | Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung                    | JL Ciganitri 2, Lengkong, Kec Bojongsoang, Kabupaten bandung, Jawa Barat 40287   | Undang-Undang            | Sanksi dan denda pelanggar sempadan                                                                                                                                                                                      | Dokumen (teks)                      | Tahun terbaru      |

Sumber: Penelitian 2025

## 2.2 Kebutuhan Alat Survei

Adapun kebutuhan alat survei guna mendukung pengumpulan data dalam penelitian, sebagai berikut.

- **Handphone**  
Digunakan untuk berkomunikasi kepada instansi terkait penelitian.
- **Kamera**  
Digunakan untuk mengambil foto kondisi eksisting Permukiman di sempadan rel kereta api Ciroyom.
- **Alat Tulis**  
Digunakan untuk mencatat temuan dan point penting pada saat observasi lapangan di Kelurahan Husein Sastranegara.
- **Ceklis data**  
Digunakan peneliti dalam mempermudah kebutuhan data dan kelengkapan data.
- **Ceklis Foto**  
Digunakan sebagai bukti kondisi eksisting wilayah kajian di sempadan rel kereta api Ciroyom.
- **Form Wawancara**  
Digunakan untuk mempermudah dalam memberikan pertanyaan kepada narasumber, menghemat waktu dan agar tidak keluar dari topik pembahasan.
- **Alat Pengukur**  
Digunakan untuk mengukur jarak antara rumah dengan rel kereta api Ciroyom

## 2.3 Manual Guide (Pelaksanaan Teknis)

Merupakan gambaran teknis pelaksanaan survei yang akan dilakukan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

**Tabel 2.5 Manual Guide (Pelaksanaan Teknis)**

| No. | Kegiatan        | Tahap Pelaksanaan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Survei Primer   | <b>Observasi Lapangan</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Melakukan observasi lapangan dengan mengamati kondisi eksisting penggunaan lahan dan permukiman di sepanjang sempadan rel kereta api Ciroyom</li> <li>- Melakukan dokumentasi yang disesuaikan dengan kebutuhan data observasi lapangan</li> <li>- Melakukan wawancara dengan instansi terkait dan masyarakat yang tinggal di sepanjang sempadan rel kereta api Ciroyom</li> <li>- Mencatat temuan yang didapat selama observasi lapangan.</li> </ul> |
| 2.  | Survei Sekunder | Survei instansi dengan mengunjungi dinas Dinas Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung, dan Bappelitbang Kota Bandung, untuk memenuhi kebutuhan data dalam penelitian sesuai dengan <i>checklist</i> data penelitian                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

Sumber: Penelitian 2025

**Tabel 2. 6 Rencana Pelaksanaan Survei**

| No | Hari   | Kegiatan                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Senin  | Mengajukan surat permintaan data ke instansi <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cipta Karya, Bina Konstruksi dan Tata Ruang Kota Bandung</li> <li>- Agraria dan Pertanahan (ATR/BPN) Kota Bandung</li> <li>- Bappelitbang Kota Bandung</li> </ul> |
| 2  | Selasa | Mengajukan surat permohonan wawancara ke dinas <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dinas Perhubungan</li> <li>- Dinas Perumahan dan Permukiman</li> <li>- Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung</li> </ul>                                   |
| 3  | Rabu   | Mendatangi kembali instansi untuk permintaan data jika disposisi                                                                                                                                                                                        |
| 4  | Kamis  | Mendatangi kepala RW untuk permohonan melakukan wawancara<br>Melakukan observasi lapangan                                                                                                                                                               |
| 5  | Jum'at | Mendatangi kembali instansi untuk permintaan data jika disposisi                                                                                                                                                                                        |
| 6  | Sabtu  | Melakukan pengolahan data                                                                                                                                                                                                                               |
| 7  | Minggu |                                                                                                                                                                                                                                                         |

Sumber: Penelitian 2025

**Tabel .7 Form Observasi**

| No | Point Observasi                                                                                                                                                                 | Metode Observasi | Lokasi                                                                                      | Titik Koordinat                                                                                                                                      | Foto                                                                                  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | <p>Kondisi bangunan permukiman:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lantai</li> <li>- Dinding</li> <li>- atap</li> </ul>                                               | Dokumentasi Foto | <ul style="list-style-type: none"> <li>- RW 04</li> <li>- RW 07</li> <li>- RW 06</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,91278° S, 107,58671° E</li> <li>- 6,91089° S, 107,58380° E</li> <li>- 6,90999° S, 107,58239° E</li> </ul> |   |
| 2  | <p>Sarana prasarana pendukung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Drainase</li> <li>- Fasilitas Pendidikan</li> <li>- Toko/warung</li> <li>- Kondisi jalan</li> </ul> | Dokumentasi Foto | <ul style="list-style-type: none"> <li>- RW 04</li> <li>- RW 07</li> <li>- RW 06</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6,91278° S, 107,58671° E</li> <li>- 6,91089° S, 107,58380° E</li> <li>- 6,90999° S, 107,58239° E</li> </ul> |  |



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS**

---

**Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung**

Form wawancara ini berisi pertanyaan terkait dengan judul penelitian tugas akhir mengenai **Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung**. Ditujukan kepada kepala seksi lalu lintas, sarana dan keselamatan

Tanggal :15 July, 2025  
Lokasi :Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung

**Identitas Pribadi**

Nama :Bapak Mi'an  
Usia :45 Tahun  
Jenis Kelamin :Laki-laki  
Jabatan :Penelaah Teknis Kebijakan  
Bidang :Teknis Perkeretaapian

**Pertanyaan:**

**1. Apa saja standar keamanan dan keselamatan yang harus dipatuhi oleh permukiman disempadan rel kereta api Ciroyom?**

UU Nomor 23 Tahun 2007 tentang perkeretaapian, PM Nomor 24 Tahun 2015 tentang standar keselamatan perkeretaapian, dan PP Nomor 56 Tahun 2009 tentang penyelenggaraan perkeretaapian.

**2. Menurut bapak/ibu melihat kondisi lapangan yang ada, apakah permukiman di kelurahan Husein Sastranegara sudah sesuai standar atau belum sesuai?**

Tidak sesuai standar dan bisa disebut juga sebagai bangunan liar karena melanggar aturan yang berlaku.

**3. Apakah terdapat izin dari masyarakat untuk membangun permukiman di sempadan rel kereta api?**

Tidak terdapat izin dari masyarakat ke pihak Balai Teknik Perkeretaapian Kelas I Bandung terkhusus ke bidang teknis perkeretaapian.

**4. Isu apa aja yang pernah bapak/ibu ketahui mengenai permukiman disempadan rel kereta api di Bandung khususnya di Husein Sastranegara?**

Belum pernah mendengar isi mengenai Kelurahan husein sastranegara

**5. Apasaja dampak yang ditimbulkan dari Masyarakat yang bermukim disempadan rel kereta api Ciroyom terhadap keselamatan dan keamanan perjalanan kereta api?**

Membahayakan perjalanan kereta api karena mengganggu pandangan masinis, membahayakan masyarakat yang tinggal di area sempadan tersebut dikarenakan ada kabel yang bertegangan tinggi.

**6. Adakah program revitalisasi atau relokasi terhadap permukiman yang ada di sempadan rel kereta api khusus nya Kelurahan Husein Sastranegara?**

Untuk program mengenai monitoring dan sosialisasi penyuluhan ke masyarakat, karena bagian program revitalisasi dan relokasi bagian teknis. Balai kelas I bandung berperan sebagai pembuat aturan.

## Lampiran Wawancara RW



### **PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH FAKULTAS TEKNIK UNIVERSITAS**

---

#### **Ketua RW**

Form wawancara ini berisi pertanyaan terkait dengan judul penelitian tugas akhir mengenai **Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroym Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung.**

**Ditujukan kepada Ketua RW**

Tanggal : 1 July, 2025  
Lokasi : Rumah Ketua RW 04

#### **Identitas Pribadi**

Nama : Bapak Aep  
Usia : 55 Tahun  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan : Buruh Harian

#### **Pertanyaan:**

**1. Bagaimana peran pemerintah dalam mengatasi masalah lingkungan dan ekonomi disini?**

Penyaluran BPN (Bantuan Pangan Non Tunai) berupa sembako 10Kg perTahun dan PKH (Program Keluarga Harapan) yang berupa bantuan sosial tunai bersyarat untuk anak sekolah, serta renovasi infrastruktur dan aliran drainase.

**2. Apakah warga bapa/ibu pernah melakukan perawatan bangunan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?**

Untuk renovasi secara pribadi sering namun dana bantuan dari pemerintah sulit untuk didapatkan, kecuali untuk kebutuhan bersama biasanya menggunakan kas RW atau swadaya.

**3. Ada tidak upaya yang sudah dilakukan atau akan dilakukan oleh bapa/ibu untuk mengurangi permasalahan (keamanan, kebersihan, penataan) di sempadan rel kereta api?**

Untuk masalah keamanan dibikin portal pembatas antara permukiman dengan rel kereta api.

**4. Berapakah jumlah bangunan permukiman yang terdapat di RW 04 ini?**

Sekitar 70 bangunan.

**5. Apa mata pencaharian warga bapa/ibu?**

Kebanyakan buruh harian lepas dan serabutan.

**6. Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara warga di Kelurahan Husein Sastranegara?**

Mengikuti kegiatan RW 04.

**7. Sejak Tahun berapa warga bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?**

Sejak Tahun 1965-an sudah ada disana.

**8. Faktor apa yang menjadi pendorong warga bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)**

Yaitu faktor ekonomi karena 50% masyarakat yang tinggal di sempadan rel kereta api memiliki ekonomi menengah kebawah, yang disebabkan banyak nya pendatang yang tinggal di area sempadan.

**9. Apakah ada rutinitas wajib yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI**

Setiap minggu ada jum'at bersih

**10. Apakah terdapat tempat berkumpul masyarakat seperti saung atau aula di RW 04 ini? Dan dimana lokasi saung atau aula tersebut?**

Terdapat pos RW dan Gazebo yang terdapat di RT 05.

**11. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai perbaikan bangunan atau pemindahan bangunan permukiman? Dan jika hal itu terjadi apakah warga bapa/ibu bersedia untuk adanya perbaikan atau pemindahan?**

Siap membantu warga jika lahan yang dibangun pemerintah diambil alih tetapi dengan catatan disediakan tempat tinggal yang baru untuk masyarakat yang terdampak penggusuran.



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS**

---

**Ketua RW**

Form wawancara ini berisi pertanyaan terkait dengan judul penelitian tugas akhir mengenai **Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung. Ditujukan kepada Ketua RW**

Tanggal :28 Juni, 2025  
Lokasi :Rumah Ketua RW 06

**Identitas Pribadi**

Nama :Bapak Mohamad Ahyad Syamsul Huda S.pd.  
Usia :54 Tahun  
Jenis Kelamin : Laki-laki  
Pekerjaan :Guru

**Pertanyaan:**

**1. Bagaimana peran pemerintah dalam mengatasi masalah lingkungan dan ekonomi disini?**

Pemerintah memberikan perhatian terhadap masalah lingkungan dan ekonomi.

**2. Apakah warga bapa/ibu pernah melakukan perawatan bangunan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?**

Tidak.

**3. Ada tidak upaya yang sudah dilakukan atau akan dilakukan oleh bapa/ibu untuk mengurangi permasalahan (keamanan, kebersihan, penataan) di sempadan rel kereta api?**

PT.KAI harus membangun tembok di sepanjang sempadan rumah warga.

**4. Berapakah jumlah bangunan permukiman yang terdapat di RW 06 ini?**

Sekitar 20 rumah di sempadan rel kereta.

**5. Apa mata pencaharian warga bapa/ibu?**

Buruh harian.

**6. Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara warga di Kelurahan Husein Sastranegara?**

Cukup baik terutama pada kegiatan gotong royong.

**7. Sejak Tahun berapa warga bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?**

Sejak Tahun 1960-an.

**8. Faktor apa yang menjadi pendorong warga bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)**

Faktor ekonomi.

**9. Apakah ada rutinitas wajib yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI**

Dalam sebulan ada beberapa kali gotong royong.

**10. Apakah terdapat tempat berkumpul masyarakat seperti saung atau aula di RW 06 ini? Dan dimana lokasi saung atau aula tersebut?**

Ada, di masjid Jamie Al-asyiqien.

**11. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai perbaikan bangunan atau pemindahan bangunan permukiman? Dan jika hal itu terjadi apakah warga bapa/ibu bersedia untuk adanya perbaikan atau pemindahan?**

Sangat setuju demi keselamatan warga.



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS**

---

**Ketua RW**

Form wawancara ini berisi pertanyaan terkait dengan judul penelitian tugas akhir mengenai **Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung. Ditujukan kepada Ketua RW**

Tanggal :24 Juni, 2025  
Lokasi :Rumah Ketua RW 07

**Identitas Pribadi**

Nama :Bapak Iyontahyon  
Usia :49 Tahun  
Jenis Kelamin :Laki-laki  
Pekerjaan :Pedagang

**Pertanyaan:**

**1. Bagaimana peran pemerintah dalam mengatasi masalah lingkungan dan ekonomi disini?**

Adanya pengecekan kesehatan hipertensi dari mahasiswa KKN.

**2. Apakah warga bapa/ibu pernah melakukan perawatan bangunan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?**

Hanya membersihkan area drainase agar tidak tersumbat.

**3. Ada tidak upaya yang sudah dilakukan atau akan dilakukan oleh bapa/ibu untuk mengurangi permasalahan (keamanan, kebersihan, penataan) di sempadan rel kereta api?**

Dari PT.KAI dibangun pagar pembatas antara permukiman dengan rel kereta dan juga terdapat siskamling (sistem keamanan lingkungan)

**4. Berapakah jumlah bangunan permukiman yang terdapat di RW 07 ini?**

Sekitar 90 bangunan.

**5. Apa mata pencaharian warga bapa/ibu?**

Terdapat serabutan, pedagang dan pengrajin pelakat.

**6. Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara warga di Kelurahan Husein Sastranegara?**

Jika terjadinya kerja bakti di lakukan bersama kober yaitu dinas kebersihan di Kelurahan dengan swadaya masyarakat.

**7. Sejak Tahun berapa warga bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?**

Sekitar Tahun 1970-an.

**8. Faktor apa yang menjadi pendorong warga bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)**

Faktor ekonomi karena harga rumah yang cenderung lebih murah, dan untuk transportasi pekerjaan terjangkau

**9. Apakah ada rutinitas wajib yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI**

Sebulan sekali diadakannya posyandu dan seminggu sekali diadakan senam

**10. Apakah terdapat tempat berkumpul masyarakat seperti saung atau aula di RW 07 ini? Dan dimana lokasi saung atau aula tersebut?**

Biasa di mesjid atau dirumah warga

**11. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai perbaikan bangunan atau pemindahan bangunan permukiman? Dan jika hal itu terjadi apakah warga bapa/ibu bersedia untuk adanya perbaikan atau pemindahan?**

Bersedia kooperatif jika terjadi pemindahan permukiman di sempadan rel kereta api karena tanah yang digunakan milik PT.KAI



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS**

---

**Masyarakat Yang Berada Di Sempadan Rel Kereta Api**

Form wawancara ini berisi pertanyaan terkait dengan judul penelitian tugas akhir mengenai **Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung.**

**Ditujukan kepada Masyarakat**

Tanggal :25 Juni, 2025  
Lokasi :RW 06 Kelurahan Husein Sastranegara

**Identitas Pribadi**

Nama :Ibu Warniah  
Usia :59 Tahun  
Jenis Kelamin :Perempuan  
Pekerjaan :Ibu Rumah Tangga

**Pertanyaan:**

1. **Apakah di Kelurahan Husein Sastranegara tersedia fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan pasar?**

Tersedia

2. **Apakah bapa/ibu menggunakan kendaraan pribadi atau kendaraan umum untuk ke fasilitas pendidikan, kesehatan dan pasar?**

Menggunakan kendaraan pribadi

3. **Apasaja fasilitas transportasi umum yang ada di Kelurahan Husein Sastranegara ini?**

Tersedia angkot

4. **Apakah bapa/ibu mengetahui bahwasannya tinggal di sempadan rel kereta api tidak diperbolehkan menurut Peraturan daerah Kota Bandung?**

Mengetahui tanah milik PT.KAI

**5. Apakah bapa/ibu pernah melakukan perawatan bangunan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?**

Tidak pernah karena aktivitas jalannya kereta api tidak menyebabkan kerusakan bangunan rumah.

**6. Ada tidak upaya yang sudah dilakukan atau akan dilakukan oleh bapa/ibu untuk mengurangi permasalahan (keamanan, kebersihan, penataan) di sempadan rel kereta api?**

Tidak ada

**7. Apakah ketersediaan air bersih di lingkungan bapa/ibu memadai?**

Air bersih didapat dari mesin pompa air

**8. Berapa rata-rata penghasilan perbulan yang didapatkan dari pekerjaan tersebut?**

Tercukupi untuk kebutuhan sehari-hari

**9. Apa mata pencaharian bapa/ibu?**

IRT, namun suami bekerja sebagai supir

**10. Berapa jarak rumah bapa/ibu dengan lokasi pekerjaan?**

Kerja di jakarta

**11. Apa tingkat pendidikan terakhir yang bapa/ibu selesaikan?**

SMP

**12. Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara warga di Kelurahan Husein Sastranegara?**

Tidak mengikuti kegiatan di RW kareba sakit

**13. Sejak Tahun berapa bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?**

Sejak Tahun 1983

**14. Faktor apa yang menjadi pendorong bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)**

Turun temurun dari orang tua

**15. Apakah bapa/ibu pernah terpikirkan untuk memiliki rumah dengan lokasi yang lebih baik dari sempadan rel kereta api ini?**

Pernah terpikirkan untuk memiliki rumah di tempat yang lebih nyaman

**16. Apakah ada rutinitas yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI**

Tidak mengetahui

**17. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai perbaikan bangunan atau pemindahan bangunan permukiman? Dan apakah jika hal itu terjadi bapa/ibu bersedia untuk adanya perbaikan atau pemindahan?**

Tidak masalah jika ada relokasi atau pemindahan jika adanya program pemerintah.



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS**

---

**Masyarakat Yang Sebagian Berada Di Sempadan Rel Kereta Api**

Form wawancara ini berisi pertanyaan terkait dengan judul penelitian tugas akhir mengenai **Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung.**

**Ditujukan kepada Masyarakat**

Tanggal :26 Juni, 2025

Lokasi :RW 07 Kelurahan Husein Sastranegara

**Identitas Pribadi**

Nama :Bapak Dedi

Usia :30

Jenis Kelamin :Laki-laki

Pekerjaan :Pedagang

**Pertanyaan:**

**1. Apakah di Kelurahan Husein Sastranegara tersedia fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan pasar?**

Tersedia

**2. Apakah bapa/ibu menggunakan kendaraan pribadi atau kendaraan umum untuk ke fasilitas pendidikan, kesehatan dan pasar?**

menggunakan kendaraan pribadi karna jarak fasilitas pendidikan, kesehatan dan pasar yang berdekatan. Untuk fasilitas kesehatan berada di pasirkaliki yang berjarak 2,3km atau sekitar 7 menit menggunakan sepeda motor.

**3. Apasaja fasilitas transportasi umum yang ada di Kelurahan Husein Sastranegara ini?**

untuk transportasi pribadi lengkap ada sepeda motor dan mobil, untuk transportasi umum ada angkot.

**4. Apakah bapa/ibu mengetahui bahwasannya tinggal di sempadan rel kereta api tidak diperbolehkan menurut Peraturan daerah Kota Bandung?**

Mengetahui bahwasannya dilarang tinggal di sempadan rel kereta api, tetapi juga membayar PBB (Pajak Bumi Bangunan).

**5. Apakah bapa/ibu pernah melakukan perawatan bangunan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?**

Tidak pernah karena aktivitas jalannya kereta api tidak menyebabkan kerusakan bangunan rumah.

**6. Ada tidak upaya yang sudah dilakukan atau akan dilakukan oleh bapa/ibu untuk mengurangi permasalahan (keamanan, kebersihan, penataan) di sempadan rel kereta api?**

Untuk permasalahan keamanan terdapat pagar yang dibangun oleh PT.KAI dan kebersihan dilakukan oleh masyarakat dalam gotong royong.

**7. Apakah ketersediaan air bersih di lingkungan bapa/ibu memadai?**

Air bersih tersedia dari sumur menggunakan mesin yang sebelumnya didapat dari air sumur.

**8. Berapa rata-rata penghasilan perbulan yang didapatkan dari pekerjaan tersebut?**

2-3jt perbulan

**9. Apa mata pencaharian bapa/ibu?**

Pedagang di pasar ciroyom

**10. Berapa jarak rumah bapa/ibu dengan lokasi pekerjaan?**

berjarak 500 meter atau 7 menit dengan jalan kaki dan 1,6km atau 6 menit menggunakan kendaraan pribadi.

**11. Apa tingkat pendidikan terakhir yang bapa/ibu selesaikan?**

SMA

**12. Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara warga di Kelurahan Husein Sastranegara?**

bentuk kegiatan interaksi sosial masyarakat yaitu mengikuti kegiatan yang diadakan rw/rt setempat, juga biasanya warga setiap sore memilih keluar rumah dan berkumpul untuk mengobrol, ada juga bapak-bapak dan anak-anak yang bermain di area lintasan rel kereta api.

**13. Sejak Tahun berapa bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?**

Sejak Tahun 1960-an turun temurun dari eyang

**14. Faktor apa yang menjadi pendorong bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)**

Karena warisan keluarga

**15. Apakah bapa/ibu pernah terpikirkan untuk memiliki rumah dengan lokasi yang lebih baik dari sempadan rel kereta api ini?**

Tidak pernah terpikirkan

**16. Apakah ada rutinitas yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI**

untuk kegiatan perminggu biasanya melakukan gotong royong membersihkan area sempadan, dan untuk kegiatan lainnya seperti hari-hari besar contohnya agustusan, maulid nabi dll.

**17. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai perbaikan bangunan atau pemindahan bangunan permukiman? Dan apakah jika hal itu terjadi bapa/ibu bersedia untuk adanya perbaikan atau pemindahan?**

Tidak setuju untuk dipindahkan karena tanah warisan dan sudah turun temurun

**18. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai bangunan rumah yang sebagian berada di batas sempadan rel kereta api? Jika program perbaikan atau pemindahan disediakan oleh pemerintah apakah bapa/ibu bersedia mengikuti program tersebut?**

Tidak setuju walau hanya diambil sebagian.



**PROGRAM STUDI PERENCANAAN WILAYAH  
FAKULTAS TEKNIK  
UNIVERSITAS**

---

**Masyarakat Yang Sebagian Berada Di Sempadan Rel Kereta Api**

Form wawancara ini berisi pertanyaan terkait dengan judul penelitian tugas akhir mengenai **Arahan Penanganan Kawasan Permukiman Di Sempadan Rel Kereta Api Stasiun Ciroyom Kelurahan Husein Sastranegara Kota Bandung.**

**Ditujukan kepada Masyarakat**

Tanggal : 1 July, 2025

Lokasi : RW 04 Kelurahan Husein Sastranegara

**Identitas Pribadi**

Nama : Ibu Yani

Usia : 65 Tahun

Jenis Kelamin : Perempuan

Pekerjaan : Pedagang

**Pertanyaan:**

**1. Apakah di Kelurahan Husein Sastranegara tersedia fasilitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan pasar?**

tersedia

**2. Apakah bapa/ibu menggunakan kendaraan pribadi atau kendaraan umum untuk ke fasilitas pendidikan, kesehatan dan pasar?**

menggunakan kendaraan pribadi karna jarak fasilitas pendidikan, kesehatan dan pasar yang berdekatan.

**3. Apasaja fasilitas transportasi umum yang ada di Kelurahan Husein Sastranegara ini?**

untuk transportasi umum ada angkot

**4. Apakah bapa/ibu mengetahui bahwasannya tinggal di sempadan rel kereta api tidak diperbolehkan menurut Peraturan daerah Kota Bandung?**

mengetahui bahwasannya dilarang tinggal di sempadan rel kereta api, tetapi juga membayar PBB (pajak bumi bangunan) setiap Tahunnya.

**5. Apakah bapa/ibu pernah melakukan perawatan bangunan yang disebabkan aktivitas jalannya kereta api? Dan apasaja jenis perbaikannya?**

Tidak pernah

**6. Ada tidak upaya yang sudah dilakukan atau akan dilakukan oleh bapa/ibu untuk mengurangi permasalahan (keamanan, kebersihan, penataan) di sempadan rel kereta api?**

Membuat pagar didepan rumah

**7. Apakah ketersediaan air bersih di lingkungan bapa/ibu memadai?**

terdapat air bersih dari pompa mesin

**8. Berapa rata-rata penghasilan perbulan yang didapatkan dari pekerjaan tersebut?**

500-900rb perbulan

**9. Apa mata pencaharian bapa/ibu?**

Berdagang

**10. Berapa jarak rumah bapa/ibu dengan lokasi pekerjaan?**

Bekerja dirumah

**11. Apa tingkat pendidikan terakhir yang bapa/ibu selesaikan?**

SMP

**12. Bagaimana bentuk kegiatan interaksi sosial antara warga di Kelurahan Husein Sastranegara?**

suka mengikuti kegiatan RW

**13. Sejak Tahun berapa bapa/ibu tinggal di sekitar rel kereta api Ciroyom?**

Sejak Tahun 1960-an

**14. Faktor apa yang menjadi pendorong bapa/ibu untuk bermukim di sempadan rel kereta api Ciroyom? (Seperti faktor ekonomi atau faktor sosial)**

alasan tinggal karena orang tua sudah tinggal di Kelurahan husein sastranegara, dan akhirnya memutuskan membangun rumah di sempadan rel kereta api

**15. Apakah bapa/ibu pernah terpikirkan untuk memiliki rumah dengan lokasi yang lebih baik dari sempadan rel kereta api ini?**

Tidak pernah terpikirkan untuk pindah

**16. Apakah ada rutinitas yang dilakukan masyarakat misalnya perminggu atau perbulan? Baik rutinitas dari RT/RW setempat atau rutinitas dari PT.KAI**

kegiatan gotong royong dan hari-hari besar lainnya

**17. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai perbaikan bangunan atau pemindahan bangunan permukiman? Dan apakah jika hal itu terjadi bapa/ibu bersedia untuk adanya perbaikan atau pemindahan?**

jika memadai mau saja dan disediakan tempat tinggal

**18. Apa tanggapan bapa/ibu mengenai bangunan rumah yang sebagian berada di batas sempadan rel kereta api? Jika program perbaikan atau pemindahan disediakan oleh pemerintah apakah bapa/ibu bersedia mengikuti program tersebut?**

tidak setuju walau hanya diambil sebagian

## Lampiran Foto

