

**PENGARUH TINGKAT PENDAPATAN DAN PERSEPSI PENDUDUK TENTANG PELAKSANAAN UU PERKERETAAPIAN TERHADAP KUALITAS BANGUNAN YANG DIDIRIKAN DI BANTARAN REL KERETA API DI KOTA SURABAYA**

Nevy Fitriatna

Mahasiswa S1 Pendidikan Geografi, nic.vy11@gmail.com

Drs. Suharsono

Dosen Pembimbing Mahasiswa

**Abstrak**

*Perkembangan sebuah perkotaan diiringi oleh perubahan positif dan negatif. Perubahan positif yang terlihat adalah pertumbuhan ekonomi yang cepat. Hal ini menciptakan dinamika perkotaan, perubahan penggunaan lahan, serta munculnya permukiman legal dan ilegal serta permasalahan lain. Penghasilan rendah dan masalah kebutuhan pemukiman mendorong masyarakat untuk mencari tempat tinggal murah meskipun ilegal. Dan kebijakan pemerintah yang longgar tentang wilayah yang diperuntukkan sebagai daerah permukiman yang tidak sebagai daerah permukiman menyebabkan masyarakat mencari tempat tinggal yang murah walaupun illegal termasuk di bantaran rel kereta api. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persebaran bangunan liar bantaran rel kereta api di kota Surabaya dan mengetahui pengaruh tingkat pendapatan dan persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian terhadap kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di kota Surabaya. Jenis penelitian ini adalah penelitian survei. Populasi adalah penduduk yang bermukim di bantaran rel kereta api. Pengambilan sampel dengan cara proporsional random sampling dengan jumlah 297 responden. Pengambilan data dilakukan dengan wawancara dan dokumentasi. Analisis data menggunakan program SPSS versi 16. Uji yang digunakan untuk mengetahui pengaruh menggunakan uji wilcoxon. Hasil penelitian menunjukkan persebaran bangunan liar bantaran rel kereta api di kota Surabaya semakin padat di daerah sekitar stasiun, dan semakin jauh dari stasiun semakin tidak padat permukiman liar bantaran rel kereta api. Permukiman liar bantaran rel kereta api di kota Surabaya dibangun di daerah yang lahannya dipergunakan untuk daerah permukiman. Variabel dalam penelitian ini, yaitu tingkat pendapatan, dan persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian dengan uji wilcoxon menunjukkan bahwa ada pengaruh yang signifikan antara tingkat pendapatan ( $p=0,000 < \alpha=0,05$ ) dan persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian ( $p=0,000 < \alpha=0,05$ ) terhadap kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di kota Surabaya.*

**Kata kunci:** Persebaran, pendapatan, persepsi, dan kualitas bangunan.

**Abstract**

*Urban growth is always accompanied by negative and positive change. Positive change which seen is economic growth quickly. It creates urban dynamics, change of landuse, and existence of legal and illegal settlement, also other problems. Low income and the requirement problem of settlement encourage the society to look for a cheap residence although illegal. And diffuse governmental policy about destined region as settlement area which not as settlement area cause society look for a cheap residence although illegal is including in around the railway. This research aim to determine the distributions of squatter area around railway in Kota Surabaya, and to determine the effect of incomes levels and execution perception of UU Perkeretaapian to the quality of building which founded around the railway in Kota Surabaya. This research is survey research. The population in this research is all people who lived around the railway. The sample selection is done by Proportionally Random Sampling with amount 297 responder. Data is collected through interviews and documentation. Data analysis using SPSS 16. Test used to determine the effect of using the Wilcoxon test. Result of research describe that the squatter area around the railway solid progressively in area of around station, more and more far from station the squatter area around the railway is not solid progressively. Squatter area around the railway in Kota Surabaya that build in area which used to settlement area. Variable in this research is incomes and execution perception of UU Perkeretaapian with Wilcoxon test revealed that there is significant effect between income levels ( $p=0,000 < \alpha=0,05$ ) and execution perception of UU Perkeretaapian ( $p=0,000 < \alpha=0,05$ ) to the quality of building which founded around the railway in Kota Surabaya.*

**Keywords:** Distribution, incomes, perception, and building quality.

**PENDAHULUAN**

Salah satu masalah negara-negara berkembang saat ini adalah pertumbuhan penduduk yang sangat pesat terutama di daerah perkotaan. Meningkatnya jumlah

penduduk di kota terjadi bukan hanya dikarenakan oleh pertumbuhan penduduk kota secara alami tetapi juga akibat arus perpindahan penduduk dari kota ke desa. Hal ini berkaitan dengan segala daya tarik yang ada di perkotaan serta status sosial yang lebih tinggi. Arus

migrasi dari desa ke kota berkembang pesat karena kurangnya pembangunan desa dan akibat dari sentralisasi pembangunan di kota.

Tingginya migrasi menyebabkan timbulnya berbagai permasalahan di perkotaan seperti kemacetan/kesemrawutan kota, kemiskinan serta kriminalitas yang akhirnya menyebabkan penurunan produktivitas masyarakat kota. Arus migrasi juga menimbulkan permukiman kumuh di perkotaan terutama di lahan-lahan atau bangunan-bangunan negara yang kosong seperti pada jalur-jalur hijau di sepanjang pinggir sungai, di taman-taman kota, di bantaran rel kereta api atau di bawah jalan layang, dengan ciri-ciri padat, kumuh, jorok, tidak mengikuti aturan-aturan resmi, dan mayoritas penghuninya miskin. Permukiman kumuh ini juga merupakan permukiman liar (ilegal) karena berada di tanah milik Negara (Pemerintah).

Tata ruang dan guna lahan tidak menjangkau wilayah permukiman kumuh sehingga pengaturan dalam tata ruang untuk skala kecil atau bahkan sangat kecil belum banyak menjadi perhatian kalangan perencana kota. Wajar saja kalau ada ketidakteraturan bangunan yang terjadi.

Persoalan status lahan ini merupakan hal yang mengancam keberlanjutan perumahan tersebut. Hal-hal itu adalah :

- Masalah utama *squatter* adalah kejelasan status atas hak tanah tanpa kejelasan status, mereka tidak memiliki motivasi lebih untuk memperbaiki kondisi fisik dan lingkungan permukimannya.
- Mahalnya proses untuk mendapatkan hak itu, membuat sebagian kaum miskin terpaksa masih tinggal di *squatter*.

Terbentuknya permukiman liar tersebut dipengaruhi juga oleh beberapa faktor. Faktor-faktor yang mempengaruhi terbangunnya permukiman liar seperti pertumbuhan ekonomi yang lambat, peraturan pemerintah kota yang setengah hati, program pembangunan perumahan rakyat yang tak berjalan mulus, sosial ekonomi, pendidikan dan keahlian, aksesibilitas, pengawasan tanah kurang ketat, kurangnya pengetahuan dan kesadarn hukum, dan ketersediaan lahan. (Surtiani, 2006:11)

Seperti yang terjadi di Surabaya, data dari BPS kota Surabaya menunjukkan bahwa kepadatan penduduk di Surabaya dari tahun ke tahun terus meningkat. Berdasarkan data tersebut, pada tahun 2000 kepadatan penduduk di kota Surabaya mencapai 7.966 orang tiap Km<sup>2</sup>. Kemudian pada tahun 2010 kepadatan penduduk di kota Surabaya mencapai 8.463 orang tiap Km<sup>2</sup>. Perkembangan yang terjadi di kota Surabaya tersebut jelas menyebabkan keterbatasan lahan yang berpengaruh pada tingginya harga lahan. Masyarakat miskin, yang pada umumnya memiliki tingkat penghasilan rendah, memiliki keterbatasan dalam pemenuhan kebutuhan hidupnya, salah satunya kebutuhan rumah. Semakin meningkatnya jumlah penduduk, miskin, ditambah semakin tingginya harga lahan menyebabkan semakin besarnya kesenjangan antara penyediaan dengan kebutuhan rumah yang layak bagi masyarakat di perkotaan.

Semakin bertambahnya ruang kebutuhan untuk bermukim, maka tumbuhlah kawasan permukiman yang tidak tertata dan tidak terkendali. Kebutuhan akan tempat untuk bermukim memaksa masyarakat untuk memanfaatkan ruang yang seharusnya tidak digunakan untuk dibangunnya permukiman, mereka memanfaatkan untuk kebutuhan bermukim mereka. Dalam hal ini, keberadaan bangunan di daerah bantaran rel kereta api daerah yang seharusnya ilegal untuk dibangun sebuah permukiman jelas telah melanggar ruang manfaat jalur kereta api, ruang milik jalur kereta api, dan ruang pengawasan jalur kereta api. Seperti yang telah disebutkan batas ruang manfaat jalur kereta api, batas ruang milik kereta api, dan batas ruang pengawasan jalur kereta api dalam UU No. 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian berikut :

#### Pasal 42

“(1) Ruang milik jalur kereta api sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 36 huruf b adalah bidang tanah di kiri dan di kanan ruang manfaat jalur kereta api yang digunakan untuk pengamanan konstruksi jalan rel.

(2) Ruang milik jalur kereta api di luar ruang manfaat jalur kereta api dapat digunakan untuk keperluan lain atas izin dari pemilik jalur dengan ketentuan tidak membahayakan konstruksi jalan rel dan fasilitas operasi kereta api.”

Penjelasan pasal 42 :

(1) Batas ruang milik jalur kereta api merupakan ruang di sisi kiri dan kanan ruang manfaat jalur kereta api yang lebarnya sekurang-kurangnya 6 meter.

(2) Yang dimaksud “untuk keperluan lain” adalah kepentingan di luar kereta api, antara lain kepentingan pipa gas, pipa minyak, dan kabel telepon.

#### Pasal 45

“Batas ruang pengawasan jalur kereta api untuk jalan rel yang terletak pada permukaan tanah sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2) huruf a diukur dari batas paling luar sisi kiri dan kanan daerah milik jalan kereta api.”

Penjelasan pasal 45 :

“Batas ruang pengawasan jalur kereta api merupakan ruang di sisi kiri dan kanan ruang milik jalur kereta api yang lebarnya sekurang-kurangnya 9 meter.”

Peraturan pemerintah yang mengatur tentang keberadaan bangunan di sekitar rel kereta api menjelaskan bahwa dari jarak 1 sampai 15 meter dari rel kereta api sebenarnya tidak diperbolehkan untuk didirikan bangunan. Namun, kelonggaran pemerintah dalam melaksanakan peraturan tersebut membuat penduduk di sekitar bantaran rel kereta api mempunyai persepsi bahwa peraturan tersebut tidak akan pernah dilaksanakan. Para penghuni bangunan liar bantaran rel kereta api semakin hari semakin merasa bahwa keberadaan mereka tidak akan menjadi suatu masalah yang besar.

Seharusnya permukiman merupakan suatu kawasan perumahan yang ditata secara fungsional sebagai satuan sosial, ekonomi, dan fisik tata ruang, dilengkapi dengan prasarana lingkungan, sarana umum dan fasilitas sosial. Kawasan tersebut merupakan suatu kesatuan yang utuh, dengan membudidayakan sumber

daya dan dana dalam mengelola lingkungan yang ada untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan mutu kehidupan manusia. Di samping itu, juga memberi rasa aman, tenteram, nikmat, nyaman, dan sejahtera dalam keselarasan, keserasian, dan keseimbangan agar berfungsi sebagai wadah yang dapat melayani kehidupan pribadi, keluarga, maupun masyarakat. (Doxiadis dalam Ridho, 2001 : 19). Jadi, keberadaan bangunan di bantaran rel kereta api yang digunakan sebagai daerah permukiman jelas merupakan suatu permasalahan yang ada di perkotaan.

Dari gambaran permasalahan di atas maka akan diadakan penelitian mengenai “Pengaruh Tingkat Pendapatan dan Persepsi Penduduk Tentang Pelaksanaan UU Perkeretaapian terhadap Kualitas Bangunan yang Didirikan di Bantaran Rel Kereta api di Kota Surabaya”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dimana saja persebaran bangunan liar yang didirikan di bantaran rel kereta api di kota Surabaya. Dan juga untuk mengetahui tentang pengaruh tingkat pendapatan dan persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian terhadap kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di kota Surabaya.

## METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang akan dilaksanakan adalah penelitian survey, Lokasi penelitian ini adalah wilayah Kota Surabaya yang wilayahnya memiliki permukiman liar bantaran rel kereta. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh penghuni permukiman liar di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya. Sampel dalam penelitian ini adalah sebanyak 297 responden yang diambil dengan cara *proporsional random sampling*.

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer, yaitu berupa data hasil wawancara dengan penghuni bangunan liar bantaran rel kereta api.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah dokumentasi dan observasi. Teknik dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data yang menyangkut karakteristik penduduk permukiman liar bantaran rel kereta api dan gambaran umum lokasi penelitian dan beberapa catatan, dokumen dan arsip-arsip yang diperoleh dari instansi atau lembaga seperti kantor desa, kecamatan dan pengambilan gambar-gambar yang dianggap penting bagi peneliti. Observasi digunakan untuk memperoleh gambaran yang sebenarnya di lapangan, maka peneliti melakukan observasi langsung di daerah penelitian.

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah pemetaan, skoring, *Overlay*, dan Uji *wilcoxon* kemudian dideskripsikan. Untuk memperoleh peta persebaran permukiman liar bantaran rel kereta api dilakukan dengan *Overlay* peta penggunaan lahan Kota Surabaya, peta Jaringan rel Kereta api di Kota Surabaya. Untuk memperoleh hasil pengaruh tingkat pendapatan terhadap kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api dilakukan dengan menggunakan uji *Wilcoxon*.

## HASIL PENELITIAN

Hasil dari persebaran permukiman liar bantaran rel kereta api di Kota Surabaya yang diperoleh dari hasil olahan peta penggunaan lahan Kota Surabaya dan peta jaringan rel kereta api di Kota Surabaya dengan bantuan *software* ArcView. Dalam hasil *overlay* tersebut persebaran permukiman liar di bantaran rel kereta api kurang tergambar jelas, maka diterapkan prinsip *Exagratiion*. *Exagratiion* adalah proses perbesaran obyek yang akan digambarkan pada peta menggunakan skala yang tidak sebenarnya sehingga skala lebih diperbesar. Sehingga dalam peta persebaran permukiman liar tersebut terdapat 21 peta *Exagratiion*. Penjelasan pada setiap peta *Exagratiion* berikut :

Tabel 1 *Exagratiion* 1

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Sawah	9	12	-	-
Permukiman	-	-	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 1 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagratiion* 1 terdapat 21 bangunan permukiman liar di bantaran rel kereta api. 9 bangunan berbentuk bangunan dengan setengah tembok dan 12 bangunan dengan tembok. Semua bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api pada peta *Exagratiion* 1 berada di daerah yang dipergunakan sebagai lahan persawahan.

Tabel 2 *Exagratiion* 2

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Sawah	-	19	-	-
Jasa	-	14	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 2 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagratiion* 2 terdapat 33 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Semuanya merupakan bangunan tembok yang berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai persawahan ada 19 bangunan dan yang berada di daerah yang digunakan sebagai daerah jasa ada 14 bangunan.

Tabel 3 *Exagrati* 3

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	-	93	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 3 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 3 terdapat 93 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Semuanya merupakan bangunan tembok yang berada di daerah yang penggunaan lahannya di peruntukkan sebagai permukiman. Keseluruhan bangunan merupakan bangunan dengan tembok.

Tabel 4 *Exagrati* 4

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	20	121	-	18

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 4 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 4 hanya terdapat 159 bangunan permukiman liar di bantaran rel kereta api. 20 bangunan dengan setengah tembok, 121 bangunan tembok dan 18 bangunan bertingkat yang berada di daerah yang penggunaan lahannya digunakan sebagai permukiman.

Tabel 5 *Exagrati* 5

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	10	22	6	-
Permukiman	-	30	17	9

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 5 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 5 terdapat 94 permukiman liar di bantaran rel kereta api. 56 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman dan 38 bangunan permukiman liar berada di daerah yang digunakan sebagai daerah jasa.

Tabel 6 *Exagrati* 6

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	7	33	14	77
Permukiman	-	42	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 6 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 6 terdapat 173 permukiman liar di bantaran rel kereta api. 42 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman dan 131 bangunan permukiman liar berada di daerah yang digunakan sebagai daerah jasa.

Tabel 7 *Exagrati* 7

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	27	95	-	8
Permukiman	13	11	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 7 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 7 terdapat 154 permukiman liar di bantaran rel kereta api. 24 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman dan 130 bangunan permukiman liar berada di daerah yang digunakan sebagai daerah jasa.

Tabel 8 *Exagrati* 8

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	-	119	4	4

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 8 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 8 hanya terdapat 127 bangunan permukiman liar di bantaran rel kereta api. Keseluruhan bangunan permukiman liar pada peta *Exagrati* 8 berada di daerah yang penggunaan lahannya digunakan sebagai jasa.

Tabel 9 *Exagrati* 9

Pergunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	-	37	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 9 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 9 hanya terdapat 37 bangunan permukiman liar di bantaran rel kereta api. Keseluruhan bangunan permukiman liar pada peta *Exagrati* 9 merupakan bangunan dengan tembok dan berada di daerah yang penggunaan lahannya digunakan sebagai permukiman.

Tabel 10 *Exagrati* 10

Pergunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	5	-	-	-
Permukiman	-	19	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 10 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 10 terdapat 24 permukiman liar di bantaran rel kereta api. 19 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman dan 5 bangunan permukiman liar berada di daerah yang digunakan sebagai daerah jasa.

Tabel 11 *Exagrati* 11

Pergunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	-	33	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 11 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 11 terdapat 33 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Keseluruhan bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Tabel 12 *Exagrati* 12

Pergunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	-	41	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 12 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 12 terdapat 41 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Keseluruhan bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Tabel 13 *Exagrati* 13

Pergunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	6	25	1	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 13 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 13 terdapat 32 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Bangunan dengan tembok merupakan bangunan yang lebih banyak pada peta *Exagrati* 13, terdapat juga 6 bangunan setengah tembok dan 1 bangunan dengan kerangka beton. Semua bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api pada peta *Exagrati* 13 berada di daerah yang lahannya digunakan untuk permukiman.

Tabel 14 *Exagrati* 14

Pergunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	3	20	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 14 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagrati* 14 terdapat 23 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Keseluruhan bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api pada peta *Exagrati* 14 berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman. 3 bangunan berupa bangunan setengah tembok dan 20 merupakan bangunan dengan tembok.

Tabel 15 Exagrati on 15

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	-	37	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 15 dapat kita ketahui bahwa pada peta Exagrati on 15 terdapat 37 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Keseluruhan bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api pada peta Exagrati on 17 berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa.

Tabel 16 Exagrati on 16

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	-	19	-	-
Permukiman	-	10	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 16 dapat kita ketahui bahwa pada peta Exagrati on 16 terdapat 29 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Keseluruhan bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api pada peta Exagrati on 16 merupakan bangunan dengan tembok. 19 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa dan 10 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Tabel 17 Exagrati on 17

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	4	3	-	-
Permukiman	-	41	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 17 dapat kita ketahui bahwa pada peta Exagrati on 17 terdapat 48 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api pada peta Exagrati on 17 merupakan 4 bangunan dengan setengah tembok dan 44 bangunan dengan tembok. 7 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa dan 41 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Tabel 18 Exagrati on 18

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	-	30	-	-
Permukiman	-	44	4	3

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 18 dapat kita ketahui bahwa pada peta Exagrati on 18 terdapat 31 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Pada peta Exagrati on 18 terdapat 74 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api merupakan bangunan dengan tembok, 4 bangunan tembok dengan kerangka beton dan 3 bangunan bertingkat. 10 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa dan 21 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Tabel 19 Exagrati on 19

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	5	12	-	-
Permukiman	-	13	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 19 dapat kita ketahui bahwa pada peta Exagrati on 19 terdapat 30 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Pada peta Exagrati on 19 terdapat 25 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api merupakan bangunan dengan tembok dan 5 bangunan setengah tembok. 17 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa dan 13 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Tabel 20 Exagrati on 20

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Jasa	3	24	-	-
Permukiman	6	-	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 20 dapat kita ketahui bahwa pada peta Exagrati on 20 terdapat 33 permukiman liar di bantaran

rel kereta api. Pada peta *Exagration* 20 terdapat 24 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api merupakan bangunan dengan tembok dan 9 bangunan setengah tembok. 27 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa dan 6 bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Tabel 21 *Exagration* 21

Penggunaan Lahan	Kualitas Bangunan			
	bangunan setengah tembok	bangunan tembok	bangunan tembok dengan kerangka beton	bangunan bertingkat
Permukiman	7	4	-	-

Sumber : Peta Persebaran Permukiman Liar Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2013.

Dari Tabel 21 dapat kita ketahui bahwa pada peta *Exagration* 21 terdapat 31 permukiman liar di bantaran rel kereta api. Pada peta *Exagration* 21 terdapat 4 bangunan permukiman liar bantaran rel kereta api merupakan bangunan dengan tembok dan 7 bangunan setengah tembok. Keseluruhan bangunan berada di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah permukiman.

Sedangkan untuk mengetahui pengaruh tingkat pendapatan dan persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian terhadap kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya data yang telah diperoleh dari hasil wawancara diolah dengan menggunakan software *SPSS*. Uji statistik yang digunakan adalah *Uji Wilcoxon*. Untuk mengetahui tentang pengaruh tingkat pendapatan terhadap kualitas bangunan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel 22 berikut :

Tabel 22 Pengaruh Tingkat Pendapatan terhadap Kualitas Bangunan yang Didirikan di Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya Tahun 2012

Pendapatan-Kualitas Bangunan	
Z	-15.887 <sup>a</sup>
Asymp. Sig. (2-tailed)	.000

Sumber : Data primer diolah tahun 2012

Tabel 22 menunjukkan hasil pengujian yang dilakukan menggunakan *SPSS*. Dengan menggunakan derajat kesalahan ( $\alpha$ ) sebesar 0,05 sehingga akan memiliki pengaruh yang signifikan apabila  $p < \alpha$ . Dari data di atas, maka  $p < \alpha$  ( $0,000 < 0,05$ ) artinya ada pengaruh yang signifikan antara tingkat pendapatan dengan kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya.

Selanjutnya *Uji Wilcoxon* digunakan untuk mengetahui tentang pengaruh persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian terhadap kualitas

bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya dapat dilihat pada tabel 4.13 berikut :

Tabel 23 Pengaruh Persepsi Penduduk tentang Pelaksanaan UU Perkeretaapian terhadap Kualitas Bangunan yang Didirikan di Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya Tahun 2012

Persepsi Penduduk-Kualitas Bangunan	
Z	-12.419 <sup>a</sup>
Asymp. Sig. (2-tailed)	.000

Sumber : Data primer diolah tahun 2012

Tabel 23 menunjukkan hasil pengujian yang dilakukan menggunakan *SPSS*. Dengan menggunakan derajat kesalahan ( $\alpha$ ) sebesar 0,05 sehingga akan memiliki pengaruh yang signifikan apabila  $p < \alpha$ . Dari data di atas, maka  $p < \alpha$  ( $0,000 < 0,05$ ) artinya ada pengaruh yang signifikan antara persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU perkeretaapian dengan kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya.

## PEMBAHASAN

Secara umum, bangunan-bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di kota Surabaya merupakan bangunan permanen. Jika dilihat dari tabel-tabel peta *Exagration* menunjukkan bahwa dari total 1.312 bangunan liar terdapat 1.188 bangunan yang merupakan bangunan permanen, atau lebih dari 90% merupakan bangunan permanen. Hal ini berarti hanya kurang dari 10% bangunan tersebut merupakan bangunan non permanen. Dan kemudian jika dilihat kembali, lebih dari 80% bangunan liar tersebut didirikan di daerah yang penggunaan lahannya sebagai daerah permukiman. Sisanya 13% didirikan di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa dan yang 7% didirikan di daerah persawahan.

Persebaran permukiman liar bantaran rel kereta api di Kota Surabaya terlihat semakin padat di daerah yang sekitar stasiun kereta api. Daerah yang semakin jauh dengan stasiun kereta api mempunyai permukiman liar bantaran rel kereta api yang relative sedikit dan tidak padat.

Hasil *Uji Wilcoxon* dapat diketahui  $p = 0,000$  dengan menggunakan  $\alpha = 0,05$  yang berarti  $p = 0,000 < 0,05$  yang berarti ada pengaruh yang signifikan antara tingkat pendapatan terhadap kualitas bangunan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa responden dengan tingkat pendapatan di atas UMK sebanyak 258 orang dari total 297 responden atau 86,9% dan responden dengan tingkat pendapatan di bawah UMK sebanyak 39 orang dari total 297 responden atau 13,1%.

Besarnya pendapatan sebuah keluarga sangat menentukan dalam kualitas bangunan tempat tinggal mereka. Sebuah keluarga yang memiliki pendapatan besar di atas rata-rata UMK tentu akan mudah

menentukan seperti apakah bentuk bangunan tempat tinggal mereka, hal ini jelas dikarenakan adanya biaya yang lebih untuk memperbaiki kualitas bangunan rumah. Sebaliknya, keluarga dengan pendapatan minimum atau berada jauh di bawah rata-rata UMK mempunyai keterbatasan dalam menentukan seperti apakah bentuk bangunan tempat tinggal mereka.

Hasil Uji Wilcoxon dapat diketahui  $p = 0,000$  dengan menggunakan  $\alpha = 0,05$  yang berarti  $p = 0,000 < 0,05$  yang berarti ada pengaruh yang signifikan antara persepsi penduduk terhadap pelaksanaan UU perkeretaapian terhadap kualitas bangunan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya.

Tabel 24 Persepsi Penduduk terhadap Pelaksanaan UU Perkeretaapian di Bantaran Rel Kereta Api di Kota Surabaya tahun 2012

Persepsi Penduduk Terhadap Pelaksanaan UU Perkeretaapian	Frekuensi	Persentase
Sangat Tidak Diterapkan	112	37.7 %
Tidak Diterapkan	81	27.3 %
Cukup Diterapkan	104	35.0 %
Total	297	100 %

Sumber : Data primer diolah tahun 2012

Hasil penelitian menunjukkan bahwa lebih dari 37% penduduk mempunyai persepsi tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian sangat tidak diterapkan di daerah bantaran rel kereta api di kota Surabaya.

Melihat lebih dari 50% penduduk mempunyai persepsi kurang diterapkannya UU Perkeretaapian terhadap keberadaan bangunan liar di bantaran rel kereta api di kota Surabaya, maka mereka mempunyai keberanian lebih untuk membangun bangunan permanen dengan keyakinan bahwa keberadaan mereka tidaklah akan menjadi masalah bagi pihak terkait.

## PENUTUP

### Simpulan

Lebih dari 90% bangunan liar di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya merupakan bangunan permanen. Hal ini berarti hanya kurang dari 10% bangunan tersebut merupakan bangunan non permanen. Kemudian, lebih dari 80% bangunan liar tersebut didirikan di daerah yang penggunaan lahannya sebagai daerah permukiman. Sisanya 13% didirikan di daerah yang lahannya digunakan sebagai daerah jasa dan yang 7% didirikan di daerah persawahan

Hasil Uji Wilcoxon variabel tingkat pendapatan dapat diketahui  $p = 0,000$  dengan menggunakan  $\alpha = 0,05$  yang berarti  $p = 0,000 < 0,05$  yang berarti ada pengaruh yang signifikan antara tingkat pendapatan terhadap kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di kota Surabaya. Semakin tinggi tingkat pendapatan maka semakin bagus kualitas bangunan yang didirikan. Dan dari hasil Uji Wilcoxon variabel persepsi penduduk

tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian dapat diketahui  $p = 0,000$  dengan menggunakan  $\alpha = 0,05$  yang berarti  $p = 0,000 < 0,05$  yang berarti ada pengaruh yang signifikan antara persepsi penduduk tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian terhadap kualitas bangunan yang didirikan di bantaran rel kereta api di Kota Surabaya. Semakin positif persepsi tentang pelaksanaan UU Perkeretaapian maka semakin buruk kualitas bangunan yang didirikan.

## Saran

Hal-hal yang ditemukan pada penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam menyusun strategi penataan ruang kota dan penyediaan tempat bermukim yang layak dan nyaman selanjutnya terutama yang berkaitan dengan keberadaan permukiman liar di bantaran rel kereta api di kota Surabaya. Dan bagi instansi pemerintah jangan setengah hati dalam menerapkan UU Perkeretaapian berkaitan dengan adanya permukiman liar di bantaran rel kereta api di kota Surabaya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Raharjo. 2006. *Pembangunan Pedesaan dan Perkotaan*. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Arikunto, Suharsimi. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Nugroho, Yohanes Anton. 2011. *It's Easy Olah Data dengan SPSS*. Yogyakarta : PT. Skripta Media Kreatif.
- Ridho, Muhammad. 2001. *Kemiskinan di Perkotaan*. Semarang : Penerbit Unissula.
- Sangadji, Etta Mamang dan Sopiah. 2010. *Metodologi Penelitian Pendekatan Praktis dalam Penelitian*. Yogyakarta : ANDI.
- Singarimbun, Masri dan Effendi Sofyan. 1995. *Metode Penelitian Survey*. Jakarta : PT. Pustaka LP3ES Indonesia.
- Sudyohutomo, Mulyono. 2008. *Manajemen Kota dan Wilayah*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Surtiani, Eny. 2006. *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Teriptanya Kawasan Permukiman Kumuh di Kawasan Pusat Kota (Studi Kasus : Kawasan Pancuran, Salatiga)* (Online), [http://eprints.undip.ac.id/15530/1/Eni\\_Surtiani.pdf](http://eprints.undip.ac.id/15530/1/Eni_Surtiani.pdf), diakses tanggal 9 Januari 2012.
- Tika, Moh. Pabundu. Drs. 2005. *Metode Penelitian Geografi*. Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- , 2007. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 Tentang Perkeretaapian.