

© 2004 Maman Hilman
Makalah pribadi
Pengantar ke Falsafah Sains (PPS702)
Sekolah Pasca Sarjana / S3
Institut Pertanian Bogor
Mei 2004

Posted 30 May 2004

Dosen:
Prof. Dr. Ir. Rudy C. Tarumingkeng (penanggung jawab)
Prof. Dr. Ir. Zahrial Coto
Dr Ir Hardjanto

PERKEMBANGAN LUAS AREA PERUMAHAN DAN HARGA TANAH DI GEDEBAGE KOTA BANDUNG AKIBAT PEMEKARAN KOTA

Oleh :

Maman Hilman
P063020071/PWD

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Kota Bandung, secara formal sesuai PP No.16 Tahun 1987 memperluas diri keluar batas kota yang banyak lahan pertaniannya. Kebutuhan lahan untuk lokasi perumahan termasuk sarana dan prasarana kotanya menyebabkan pengalih fungsian lahan pertanian menjadi fungsi lahan perumahan, yang dalam kenyataannya berjalan di luar kontrol karena tekanan berbagai kepentingan.

Pemekaran kota mengakibatkan : perkembangan lokasi perumahan tidak terkendalikan dan berkembang ke pinggiran kota, bahkan ke luar kota, Melebarnya kota secara horisontal, mempunyai konsekuensi perubahan luas fisik dan administratif.

1.2 Kebijakan tentang Perumahan

Pokok-pokok kebijaksanaan perumahan dan pemukiman, yaitu :

(a) Pembangunan perumahan perlu makin ditingkatkan dan dikembangkan, khususnya perumahan dengan harga yang dapat dijangkau oleh golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. (b) Lokasi perumahan perlu dikembangkan dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk dan penyebarannya, tata guna tanah, kesehatan Lingkungan, tersedianya fasilitas sosial yang dibutuhkan, serta keserasian dengan lingkungan; (c) Lingkungan pemukiman yang bersih dan sehat perlu makin ditingkatkan termasuk pengembangan kesadaran dan tanggungjawab masyarakat terhadap kebersihan dan kesehatan lingkungan.

1.3 Fenomena

Gejala dan penyimpangan perkembangan lokasi perumahan telah menunjukkan merosotnya nilai lingkungan hidup baik fisik maupun sosial ekonomi. Secara fisik dapat dilihat dalam bentuk: makin pesatnya perkembangan lokasi perumahan yang tidak terkendali; pembangunan serta peningkatan sarana dan prasarana perkotaan yang tidak terstruktur, pergeseran fungsi kawasan hijau menjadi lokasi perumahan; belum tertibnya tatacara pembangunan fisik yang sesuai dengan aturan yang berlaku; kemacetan lalu lintas yang makin merata terutama pada jalur-jalur jalan protokol; banjir rutin pada musim hujan; pencemaran air dan udara akibat industri dan transportasi; meningkatnya kriminalitas; itu semua mewarnai kehidupan sosial ekonomi yang mengakibatkan makin tidak terjangkaunya perwujudan rasa tertib, aman dan nyaman dalam kehidupan perkotaan.

Gedebage saat ini merupakan salah satu wilayah Kota Bandung yang pesat perkembangan perumahannya, aktivitas ekonomi, kuantitas penduduk dan kepadatannya.

1.4 Dampak

Dampak dari tidak terkendalinya perkembangan lokasi

perumahan, sedikit banyak akan mengurangi kualitas hidup masyarakat kota itu sendiri, seperti penggunaan air bersih, penggunaan lahan perumahan, lalu lintas (transportasi), tidak nyaman, tidak aman dan tidak sehat. Jika keadaan tersebut dibiarkan berlarut-larut, tanpa ada antisipasi dini, pemikiran, perencanaan, dan pelaksanaan yang terpadu terutama dari pihak-pihak terkait, sudah bisa dipastikan perkembangan lokasi perumahan ini akan lebih semerawut. Kalau kesemerawutan tak teratasi, kegiatan ekonomi akan terhambat, serta kekumuhan akan berkembang.

1.5 Antisipasi

Hal-hal tersebut diatas merupakan isyarat bahwa perkembangan lokasi perumahan perlu diantisipasi dalam rangka pembangunan lingkungan binaan yang terpadu, oleh karena itu penting adanya penelaahan yang mengungkapkan perkembangan lokasi perumahan melalui penelitian.

1.6 Isu

Isu yang menjadi permasalahan wilayah Gedebage sekarang adalah:

- Pesatnya perkembangan lokasi lahan perumahan.
- Tidak adanya pola yang jelas yang dapat dipahami sebagai acuan.
- Melonjaknya harga tanah sebagai akibat demand yang tinggi.

1.7 Tantangan

Tantangan yang timbul adalah : Bagaimana merencanakan, mengantisipasi dan menanggulangi perkembangan lokasi perumahan di Wilayah Gedebage Kota Bandung.

1.8 Perumusan Masalah

- Bagaimana pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan

luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung?

- Bagaimana pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung akibat pemekaran kota?
- Bagaimana peningkatan harga tanah perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung akibat pemekaran kota?

1.9 Tujuan

Untuk mengetahui :

- Pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung.
- Pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung sebagai akibat pemekaran kota.
- Peningkatan harga tanah perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung akibat pemekaran kota.

1.10 Manfaat

- Sebagai pertimbangan masyarakat dan pengembang dalam penentuan lokasi perumahan yang layak, baik harga maupun kualitasnya.

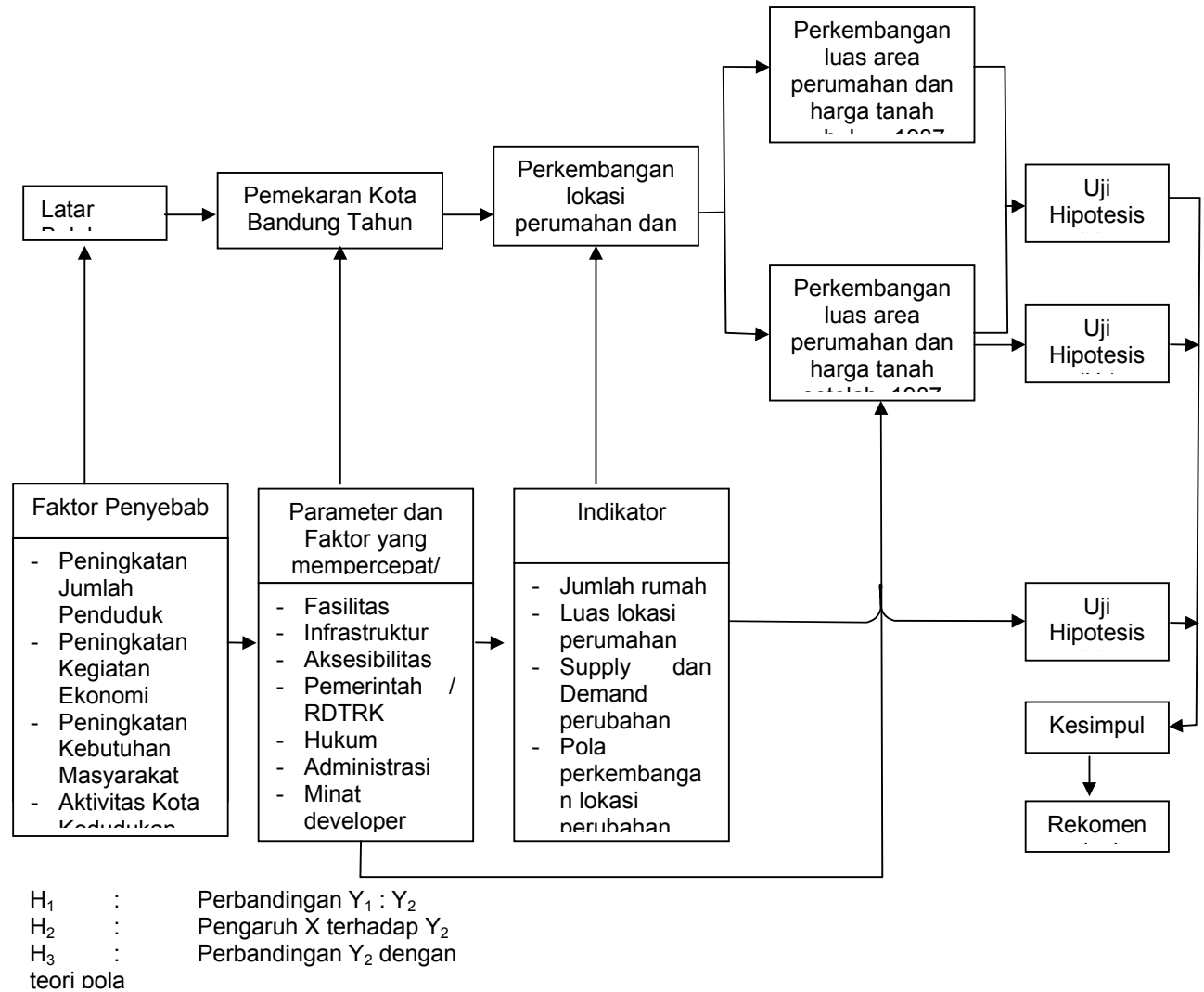
1.11 Anggapan Dasar

- Perubahan dan perkembangan dinamis yang terjadi di kota-kota, apabila tidak diantisipasi dan ditangani secara baik, akan semakin tidak manusiawi (Ir. Radinal Mochtar, 1990)
- Lokasi perumahan sering menjadi pengaruh utama dalam keberhasilan proses pembangunan dan telah merupakan pegangan sejak lama, bahwa keberhasilan dan nilai suatu proyek perumahan ditentukan oleh tiga hal : lokasi, lokasi, dan lokasi. (Anthony J. Catanese; James C. Snyder, 1988).
- Faktor yang mempengaruhi perkembangan lokasi adalah faktor *endowment* (tanah, tenaga kerja, modal); pasar (jumlah penduduk, pendapatan perkapita, distribusi pendapatan); bahan baku dan

energi; aksesibilitas dan fasilitas, kebijaksanaan pemerintah, kebijaksanaan pengusaha dan biaya angkutan. (Von Thunen, 1880; Walter Isard, 1952).

1.12 Kerangka Pemikiran

PERKEMBANGAN LOKASI PERUMAHAN AKIBAT PEMEKARAN KOTA



BAB II

PERKEMBANGAN LOKASI PERUMAHAN PERKOTAAN

2.1. Pengenalan Lokasi Perumahan Perkotaan

Christaller dengan “*central place theory*”-nya menunjukkan fungsi kota sebagai penyelenggaraan dan penyediaan jasa-jasa bagi penduduk sekitarnya; kota itu pusat pelayanan. Harris dan Ullman, melihat kota sebagai pusat untuk permukiman dan pemanfaatan bumi oleh manusia. Berry, menunjuk : bahwa struktur kota terdiri atas tiga unsur, yaitu kerangka (jaringan jalan), daging (kompleks perumahan penduduk), dan darah (manusia dengan gerak-gerik kegiatannya).

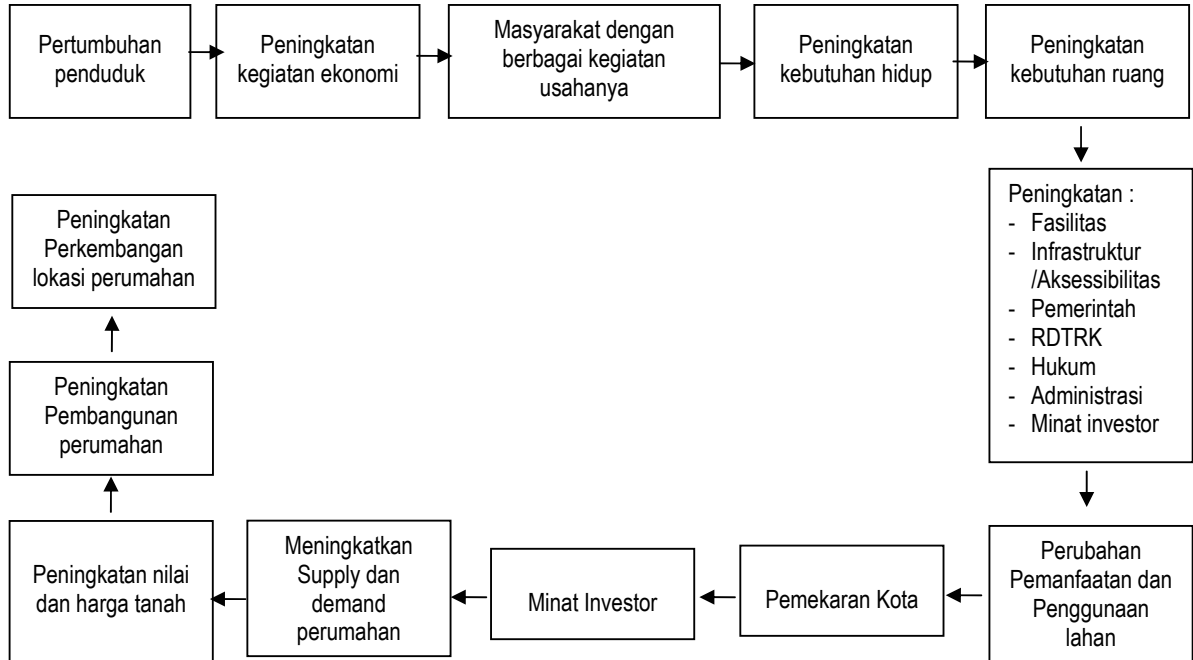
2.2. Definisi dan Pengertian Kota:

- Kota merupakan suatu wilayah administrasi yang ditetapkan oleh pemerintah, kepadatan penduduk sangat tinggi, sebagian besar wilayah merupakan daerah terbangun dengan jalur lalu lintas dan transportasi, merupakan kegiatan perekonomian non pertanian. (Richardson, 1978,)
- Pengertian kota menurut Dickinson, adalah suatu permukiman yang bangunan rumahnya rapat, dan penduduknya bernaftah bukan pertanian. Terdapat juga pengertian bahwa suatu kota dicirikan oleh adanya prasarana perkotaan, seperti bangunan yang besar-besar bagi pemerintahan, rumah sakit, sekolah, pasar, dan sebagainya, taman serta alun-alun yang luas dan jalan aspal yang lebar-lebar.

2.3 Proses Perkembangan Lokasi Perumahan

Perkembangan lokasi perumahan mempunyai implikasi terhadap nilai dan harga tanah. Proses peningkatan nilai dan harga tanah memang dimulai dengan berkembangnya fungsi dan peranan wilayah tersebut.

Proses perkembangan lokasi perumahan.



2.4 Nilai dan Harga Tanah

Faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga tanah adalah keadaan kondisi lingkungan yaitu seperti apakah tanah itu bebas genangan atau sebaliknya, apakah kawasan itu sudah ada jaringan air minum, ada sistim drainase, sanitasi lingkungan yang baik, ada jaringan telepon yang cukup, lingkungan yang sehat dan nyaman, pemandangan indah, kelengkapan fasilitas dan infrastruktur.

Faktor-faktor yang berpengaruh terhadap tinggi rendahnya harga tanah

No	Faktor-Faktor Berpengaruh	Tanah di Daerah Perkotaan	Tanah di Daerah pertanian/Pedesaan
----	---------------------------	---------------------------	------------------------------------

1	FisikDasar - Topografi/kemiringan - Iklim - Kondisi tanah: - daya dukung - kesuburan - drainase alanii - ingasialami	x x x - x -	x x - x x x
2	Fisik Geografis Lokasi geografis yang strategis	x	x
3	Prasaranadan Sarana - Jaringanjalan - Utilitas umum: - JaninganPAM - Janingan drainase - Sanitasi lingkungan - Sumber air alami - Jaringan telkom - Janingan listrik - Janingan gas	x x x x x x x x	x - - - - x - - -
4	Fasilitas Kebutuhan - Pasar / pertokoan - Pendidikan - Peribadatan - Kesehatan - Hiburan - pemerintahan	x x x x x x	- - - - - -
5	Lingkungan - Pencemaran air - Pencemaran udara - Pencemaran suara - Kenyaman lingkungan - Kebersihan dan kesehatan lingkungan - Kepadatan bangunan dan penduduk - Krisis bencana alam	x x x x x x x	X - - - - x x

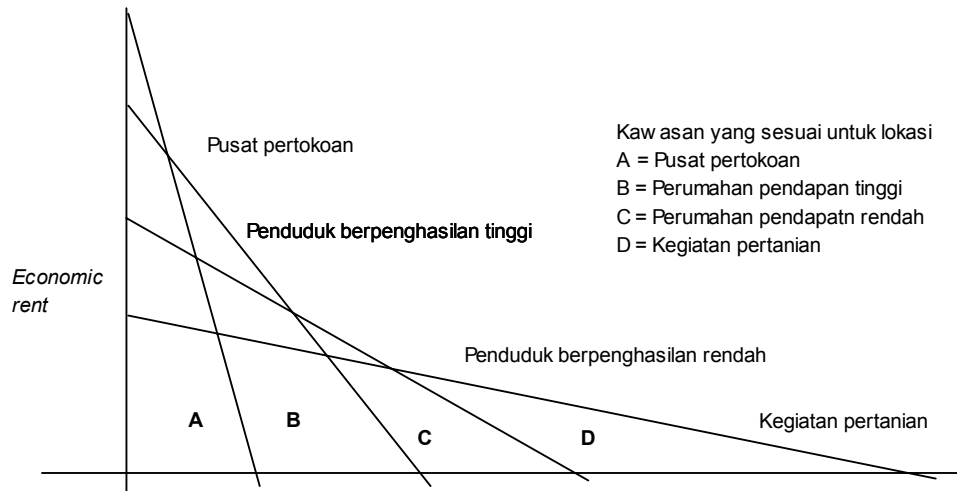
Dari gambaran di atas dapat dilihat bahwa tanah di daerah perkotaan akan menyangkut faktor dan persyaratan yang lebih banyak dibandingkan dengan tanah di daerah pedesaan. Hal ini terutama karena penggunaan dan pemanfaatan tanah di daerah perkotaan mendasarkan kepada pemanfaatan tanah untuk penempatan kegiatan usaha atau tempat tinggal.

Sebagai gambaran dapat dikemukakan suatu kota di Korea Selatan tentang pengaruh dari investasi pembangunan dibidang fasilitas dan utilitas serta perencanaan kota terhadap perkembangan perumahan dan kenaikan harga tanah seperti berikut:

Pengaruh investasi pembangunan dan perencanaan kawasan baru terhadap kenaikan harga tanah

Investasi Pembangunan dan Perencanaan Kawasan Baru	Mendorong Kenaikan Harga Tanah (dalam % dari harga lama)
a. Pembangunan jalan dan perluasan sarana angkutan	$\pm 12,9$ $\pm 3,38$
b. Perbaikan air minum dan sistim pembuangan air kotor	$\pm 0,97$
c. Perluasan dan pengembangan bangunan sekolah dan bangunan umum	$\pm 0,56$
d. Perluasan wilayah kota	$\pm 3,04$
e. Perencanaan kota dan perencanaan pematangan tanah	$\pm 6,60$
f. Usaha pengaturan persil tanah (pengkaplingan kembali)	

Dengan menggabungkan keempat garis tersebut maka dapat dikemukakan bahwa kawasan yang paling menguntungkan bagi penempatan usaha pusat pertokoan adalah kawasan A; bagi perumahan penduduk berpenghasilan tinggi adalah kawasan B; bagi perumahan penduduk berpenghasilan rendah adalah kawasan C dan bagi usaha pertanian adalah pada kawasan D. Keadaan ini terjadi karena harga tanah pada kawasan-kawasan tersebut secara ekonomi hanya terjangkau oleh kegiatan-kegiatan tersebut.



Gambar penilaian bagian kawasan suatu lokasi

2.5 Lokasi dan Pola perkembangan Perumahan

2.5.1. Lokasi Perumahan

Tiga teori Pola Tata Guna Tanah Perkotaan, yaitu : teori konsentrik (*concentric zone theory*, W.W. Burgess); teori sektor (*sector theory*, Humer Hoyt); teori pusat lipat ganda (*multiple nuclei concept*, Harris dan Ullman). Berbagai konsep pertumbuhan mulai dari *Concentric*-nya Burgess dan Von Thunen (1880); *Sectoral*-nya Hoyt; *Multiple Nuclei*-nya Harris - Ullman; *Central Places*-nya Christaller; *Axial development*-nya Baichin, dan masih banyak lagi teori lain yang dapat dipelajari kembali untuk merumuskan konsepsi yang akan diterapkan untuk perkembangan lokasi perumahan.

Dalam penentuan lokasi perumahan yang perlu diperhatikan adalah jarak dengan tempat pekerjaan, pusat kota, perdagangan, pendidikan, kesehatan, keamanan, fasilitas pelayanan kota. Kondisi fisik lokasi perumahan yang perlu dipertimbangkan : persyaratan fisik tanah; topografi; sumber-sumber alam.

Hal-hal yang harus diperhatikan dalam perkembangan perumahan adalah pewilayahan (*zoning*); utilitas (*utilities*); faktor-faktor teknis (*technical factors*); lokasi (*locations*); estetika (*aesthetics*);

komunitas (*community*); pelayanan kota (*city services*); dan biaya (*costs*), (James C. Snyder; Anthony J. Catanese, 1985)

Faktor yang Berpengaruh dalam Perkembangan Lokasi Perumahan

Dalam perkembangan perumahan banyak faktor-faktor yang berpengaruh. Faktor-faktor tersebut antara lain: (1) Kependudukan; (2) Pertanahan; (3) Pembiayaan dan Dana. (Peraturan Perundang-undangan Departemen Pekerjaan Umum, 1994)

Selama kebijaksanaan tentang lokasi perumahan belum ditegakkan secara mapan. Maka perkembangan lokasi perumahan, termasuk sarana dan prasarannya akan cenderung berjalan. masing-masing tanpa keterpaduan yang harmonis dengan elemen lainnya. Dengan bermunculannya pengembang yang semakin banyak, telah mendorong perkembangan lokasi-lokasi perumahan baru tumbuh secara acak.

2.5.2 Indikator Perkembangan Lokasi Perumahan

Indikator perkembangan lokasi perumahan adalah kondisi-kondisi lokasi yang dapat diukur secara objektif. (Lester W. Milbrath; UNESCO; 1979).

Indikator-indikator perkembangan lokasi perumahan antara lain adalah:

- Jumlah rumah
- Luas lokasi perumahan
- *Supply* dan *demand* perumahan
- Pola perkembangan lokasi perumahan

2.5.3 Pola Perkembangan Lokasi Perumahan

- Pola Menyebar

Pada keadaan topografi yang seragam (*uniform*) dan ekonomi yang homogen (*uniform*) di suatu wilayah akan berkembang suatu pola yang menyebar *dispersed pattern*. Pembicaraan mengenai hal ini terdapat pada teori tempat pemusatan (*central place*

theory) dan Christaller.

- Pola Sejajar
Pola sejajar (*linear pattern*) dan perumahan terjadi sebagai akibat adanya perkembangan sepanjang jalan, lembah, sungai, atau pantai.
- Pola Merumpun
Seringkali pola perumahan merumpun (*clustered pattern*) ini berkembang berhubungan dengan pertambangan. Jika topografi agak datar tetapi terdapat beberapa relief lokal yang nyata, maka terjadilah perumpunan perumahan-perumahan.
- Pola Jalur Sepusat (Jalur Konsentrik)
Pola Jalur Sepusat atau Teori Konsentrik (*Concentric Zone Theory*) E.W. Burgess,
- Pola Sektor (*Sector Theory*)
Pola sektor (*sector theory*) menurut Humer Hoyt
- Pola Pusat Lipatganda
Pola Pusat Lipatganda (*Multiple Nuclei Concept*) menurut R.D. McKenzie menerangkan bahwa kota meliputi: pusat kota, kawasan kegiatan ekonomi, kawasan hunian, dan pusat lainnya.

BAB III

TINJAUAN UMUM KOTA BANDUNG

DAN WILAYAH GEDEBAGE

3.1. Tinjauan Umum Kota Bandung

3.1.1. Sejarah Kota Bandung

Kota Bandung dibentuk sebagai daerah otonom pada tanggal 1 April 1906, dan luas wilayah 1.922 Ha. Pada tahun 1917, wilayah Kota Bandung diperluas menjadi 2.871 Ha.

Berturut-turut selama tiga tahun diadakan perluasan, masing-masing pada tahun 1942 diperluas menjadi 3.876 Ha, pada tahun 1943

diperluas menjadi 4.117 Ha, dan pada tahun 1945 diperluas menjadi 5.413 Ha. Zaman negara Pasundan, tahun 1949, Kota Bandung diperluas menjadi 8.098 Ha. Tahun 1987 Kota Bandung dimekarkan lagi menjadi 16.729,650 Ha.

3.1.2. Geografis

Ketinggian Kota Bandung berkisar antara 675-1.225 m. Titik ketinggian tertinggi terletak di Bandung Utara, dan terendah terletak di Bandung Selatan. Pada bagian Tengah, rata-rata ketinggiannya adalah 750 m.

Wilayah di sekeliling Kota Bandung yang merupakan daerah relatif datar adalah Gedebage, Tegallaga, Karees, dan Buah Batu, dengan ketinggian berkisar antara 660 m sampai 670 m.

3.1.3. Penggunaan Tanah

Pada tahun 1968, penggunaan tanah terbesar adalah sawah seluas 3.340,81 Ha (41,2%), perumahan seluas 2.181,62 Ha (26,9%) dan penggunaan tanah terkecil adalah gudang seluas 22,35 Ha.

Dan tahun 1968 sampai tahun 1981, terlihat pertumbuhan luas penggunaan tanah terbesar adalah perumahan sebesar 2.264,613 Ha atau dua kali lipat penggunaan tanah tahun 1968. Pertambahan lainnya adalah daerah militer sebesar 487,18 Ha, perdagangan sebesar 189,388 Ha. Penurunan luas penggunaan tanah adalah sawah sebesar 2.201,466 Ha, industri sebesar 73,124 Ha.

Pada tahun 1997 tata guna tanah di Kota Bandung adalah perumahan 9.445,72 ha (56,46%), pemerintahan/sosial 1.234,88 ha (2,38%), militer 348,52 (2,08%), perdagangan 448,07 ha (2,68%), industri 635,28 ha (3,8%), sawah 3.649,29 ha (21,81%), tegalan 876,37 ha (5,04%), lain-lain 91,87 ha (0,55%).

3.1.4. Keadaan Penduduk

Jumlah Penduduk Kota Bandung dan tahun 1971 s/d 1982 relatif

meningkat tiap tahunnya. Jumlah penduduk pada tahun 1998 adalah 1.817.417 orang.

3.1.5. Kegiatan Perekonomian

Jumlah industri tahun 1997 adalah 559 dengan jumlah total tenaga kerja sebanyak 59.521 orang. Jumlah usaha perdagangan pada tahun 1997 adalah sebanyak 13.753. Pasar yang ada di Kota Bandung berjumlah 59 buah, dengan luas total 20 ha.

3.1.6. Utilitas Kota

Sumber air minum untuk Kota Bandung berasal dari 10 buah mata air, 45 buah sumur bor (22 sumur bor baru + 23 sumur bor lama di mana 8 buah telah non aktif) dan pengolahan air sungai Cisangkuy.

Sumber tenaga listrik berasal dari PLTA yang dikelola oleh Perusahaan Listrik Negara. Kapasitas listrik yang terpakai pada tahun 1997 adalah 10.869.917 VA. Sebagian besar rumah/bangunan di kota Bandung sudah mendapatkan aliran listrik.

3.1.7. Fasilitas Sosial

3.1.7.1. Pendidikan

Tahun 1997 tercatat jumlah sekolah dari jenjang Taman Kanak-kanak sampai tingkat Sekolah Menengah Atas yang dikelola Pemerintah adalah 1.024 dan oleh swasta sebesar 821 bangunan.

Pada tahun 1996 terdapat 53 Perguruan Tinggi swasta dan 19 Perguruan Tinggi Negeri. Tiga Perguruan Tinggi yang terkenal adalah ITB, UNPAD dan UPI.

3.1.7.2. Olah Raga dan Rekreasi

Jumlah dan jenis fasilitas olah raga tahun 1996 adalah : lapangan sepakbola 14 lokasi; lapangan bulu tangkis 80 lokasi; lapangan bola voli 115 lokasi; kolam renang 7 lokasi; lapangan tenis 92 lokasi; lapangan hoki 4 lokasi; lapangan softball 4 lokasi; lapangan golf 3 lokasi. Fasilitas olah

raga lain seperti fitnes, gelanggang permainan dan ketangkasan, rumah bilyard berjumlah 66 buah.

3.1.8. Transportasi

Panjang jalan di Kota Bandung : 1976 (460.928 km); 1981 (517.712 km); 1983 (554.590 km), 1997 (904.238km). Jaringan jalan menuju ke luar kota saat ini mempunyai 4 poros utama, jalur ke arah Utara, jalur ke arah Selatan, jalur ke arah Barat, jalur ke arah Timur jalur ke luar kota yang terdapat saat ini adalah jalur Barat-Timur (arah Jakarta-Cirebon yang melewati pusat kota), keadaan tersebut membuat baurnya lalulintas lokal dan regional.

Bentuk jaringan jalan di Kota Bandung secara keseluruhan berpola radial. Keadaan jaringan jalan di Kota Bandung terdiri dari jaringan jalan Negara, propinsi dan Kabupaten, selain itu ada jaringan jalan Desa

3.1.9. Status Tanah Kota

Di Kota Bandung tahun 1990 terdapat tujuh jenis status tanah yaitu tanah milik seluas 6.629 ha (8 1,88%), tanah titisara (carik) seluas 776.149 ha (9,58%), tanah negara seluas 608.963 ha (7,52%), tanah kuburan seluas 58,205 ha (0,72%), dan tanah wakaf, tanah pengangonan, tanah kehutanan seluas 25.047 ha (0,30%).

3.1.10. Administrasi Pemerintah

Kota Bandung merupakan ibukota propinsi daerah tingkat 1 Jawa Barat, dengan luas 16.729,650 ha dibagi dalam 6 wilayah pemerintahan , terdiri dari :

Pembagian Wilayah Kota Bandung

Wilayah	Kecamatan	Jumlah Kelurahan
BOJONEGARA Luas 2114 ha	1. Sukasari	4
	2. Sukajadi	5
	3. Cicendo	5
	4. Andir	5

CIBEUNYING Luas 2931 ha	1. Cidadap 2. Coblong 3. Bandung Wetan 4. Cibeunying	3 6 7 8
KAREES Luas 2058 ha	1. Regol 2. Lengkong 3. Batununggal 4. Kiaracondong	7 7 8 6
TEGALLEG Luas 2491 ha	1. BandungKulon 2. Astanaanyar 3. BabakanCiparay 4. Bojongloa	4 6 3 7
GEDEBAGE Luas2809ha	1. Bandung Kidul 2. Margacinta 3. Rancasari	4 3 4
UJUNGBERUNG Luas4326ha	1. Cicadas 2. Arcamanik 3. Ujungberung 4. Cibiru	3 4 7 4

3.1.11. Kebutuhan Perumahan dan Daya Serap Pasar

Penduduk Kota Bandung tahun 1997 mencapai 1.813.417 orang dengan kepadatan penduduk 16.694 orang/km². Keadaan tersebut sangat mempengaruhi kebutuhan lokasi perumahan yang merupakan kebutuhan primer, termasuk kebutuhan masyarakat untuk investasi properti.

Dengan meningkatnya kebutuhan lokasi perumahan mengakibatkan perkembangan kota Bandung menyebar kedaerah-daerah pinggiran kota. Secara umum, proyeksi kebutuhan perumahan di Kota Bandung adalah:

Proyek Kebutuhan Rumah di Kota Bandung *)

Tipe Rumah	1995	2000	2010	2020	Total
Rumah Sederhana	333.312	366.07	470.00	602.204	11.771.58
Rumah Menengah	166.656	2	0	301.102	8
Rumah Mewah	55.552	183.03	235.00	100367	885.794
		6	0		295.264
		61.012	78.333		
Jumlah	555.520	610.12	783.33	1.003.67	2.952.646
		0	3	3	

Proyek Supply Rumah di Kota Bandung *)

Tipe Rumah	1995	2000	2010	2020	Total
Rumah Sederhana	133.325 66.662	146.42 9	188.00 0	240.88 2	708.635 354.318
Rumah Menengah	22.221	73.214 24.405	94.000 31.333	120.44 1	118.106
Rumah Mewah				40.147	
Jumlah	222.208	244.04 8	313.33 3	401.46 9	1.181.058

Kekurangan Supply Rumah di Kota Bandung *)

Tipe Rumah	1995	2000	2010	2020	Total
Rumah Sederhana	199.987 99.994	219.643 109.822	282.00 0	361.32 2	1.062.953 531.476
Rumah Menengah	33.331	36.607	141.00 0	180.66 1	177.159
Rumah Mewah			47.000	60.220	
Jumlah	333.312	366.072	470.00 0	602.20 4	1.771.588

Supply perumahan yang dilakukan oleh pengembang dan pemerintah masih belum memenuhi kebutuhan penduduk, jadi kebutuhan perumahan melebihi jumlah yang diproduksi.

3.2. Tinjauan Wilayah Gedebage

3.2.1. Fisik

Luas wilayah Gedebage ± 2.809,39 Ha, meliputi 3 (tiga) kecamatan dan 11 desa/kelurahan.

3.2.2. Kondisi Wilayah Gedebage

- Wilayah transisi dari wilayah pertanian ke wilayah perkotaan,
- Laju pertumbuhan, sebesar 2,52% per tahun
- Pada kawasan-kawasan sepanjang jalan-jalan utama kepadatan penduduknya 75 jiwa/Ha. Sedangkan pada kawasan-kawasan terisolasi kepadatan penduduknya sebesar 17 jiwa/Ha. Kepadatan penduduk rata-rata sebesar 41 jiwa/Ha.
- Terjadinya penggunaan lahan campuran (mixed land use), mengakibatkan tidak terdapatnya zone-zone yang bersifat khusus.

- Adanya aglomerasi kegiatan perdagangan terutama sepanjang Jalan Terusan Buahbatu, Jalan Terusan Kiaracondong dan Jalar Margacinta dengan titik sentral di Pasar Kordon, tanpa dilengkapi dengan sarana penunjangnya (sarana parkir), mengakibatkan terganggunya arus lalu lintas.
- Belum tersedianya pusat-pusat pelayanan masyarakat sesuai skala pelayanannya, sehingga orientasi penduduk untuk memenuhi kebutuhannya tetap berorientasi ke pusat Kota.
- Belum terdistribusinya jaringan infrastruktur.

3.2.3. Potensi Wilayah Gedebage

- Terdapat jaringan jalan Arteri Primer dan jalan Kolektor Primer, merupakan lokasi yang strategis, mempunyai tingkat aksesibilitas tinggi ke wilayah-wilayah lain.
- Memiliki akses ke jalan Toll Padaleunyi (Interchange Buahbatu) serta rencana Interchange Jalan Terusan Gedebage.
- Terdapatnya Terminal Peti Kemas (TPKB) Gedebage, sebagai terminal kegiatan ekspor impor.
- Masih terdapatnya lahan-lahan kosong yang dapat dikembangkan untuk perumahan

Potensi wilayah Gedebage merupakan pemicu perkembangan perumahan di Kota Bandung.

3.2.4. Fungsi Wilayah Gedebage

- Pusat Pemukiman
Selama periode 1990-2003 perlu dibangun unit rumah baru, atau rata-rata sebanyak 2.824 unit rumah per tahun.
- Pusat Kegiatan Komersial dan Jasa
- Perkantoran
- Pusat Industri
- Pusat Wilayah
- Peruntukan Daerah Khusus

3.3. Perkembangan Wilayah Gedebage

3.3.1. Perkembangan Ekonomi

Sektor yang paling dominan kontribusinya terhadap PDRB Kota Bandung pada tahun 1987 yaitu sektor perdagangan, hotel dan restoran sebesar 23,34%, sektor industri 20,3% dan bangunan konstruksi 9,48%.

Tahun 1990 sektor yang paling menonjol kontribusinya terhadap PDRB Kota Bandung yaitu sektor industri 25,43%, perdagangan, hotel dan restoran sebesar 24,61% serta sektor bangunan/konstruksi 10,23%.

3.3.2. Perkembangan Penduduk

Menurut RUTRK, jumlah penduduk yang dapat ditampung di wilayah Gedebage sampai tahun 2003 sebanyak ± 3 13.792 jiwa, sedangkan berdasarkan daya dukung lahan potensial yang dapat dikembangkan diperkirakan dapat menampung ± 384.660 jiwa.

3.3.3. Perkembangan Perumahan

Selama periode 1990-2003 perlu dibangun 36.719 unit rumah baru, atau rata-rata sebanyak 2.824 unit rumah per tahun.

Pengembangan perumahan dilakukan dengan rasio perbandingan 1: 3 : 6. Artinya 1 unit rumah besar (mewah) 3 unit rumah sedang dan 6 unit rumah sederhana.

BAB IV

ANALISIS PERKEMBANGAN LUAS AREA PERUMAHAN DAN HARGA TANAH DI WILAYAH GEDEBAGE KOTA BANDUNG

4.1 Perkembangan Luas Area Perumahan Sebelum Pemekaran Kota

Jumlah luas area pembangunan perumahan selama dekade sebelum pemekaran kota (tahun 1978-1987) adalah sebesar 173.690 m².

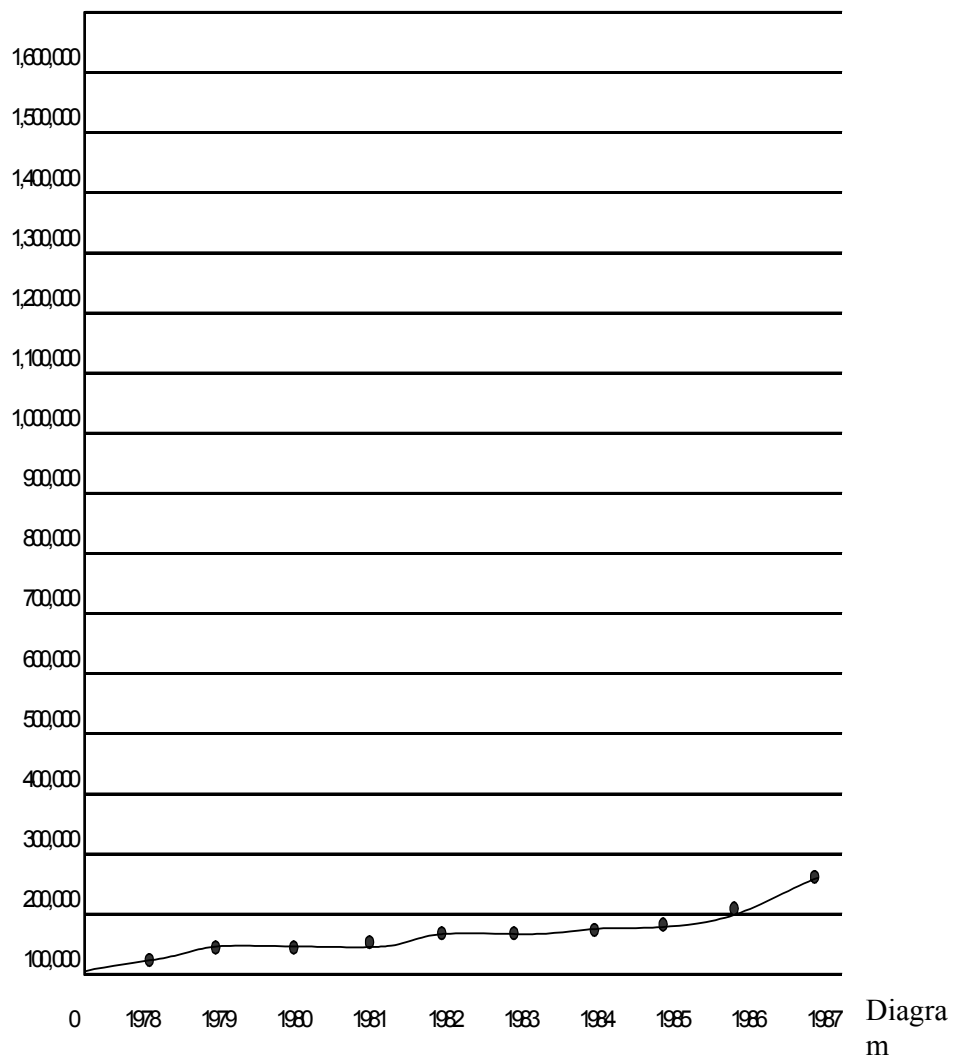
Kecepatan perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota rata-ratanya 6,67%.

Kecepatan perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota

4.2 Perkembangan Luas Area Perumahan Setelah Pemekaran Kota

Jumlah luas area pembangunan perumahan setelah pemekaran kota (tahun 1988-1997) adalah sebesar 2.120.037 m² dan rata-ratanya sebesar 2 12.003,7 m².

Kecepatan perkembangan luas area perumahan setelah pemekaran kota rata-ratanya 7,65%, grafiknya cukup curam, ini menunjukkan bahwa kecepatan perkembangan luas area perumahan setelah pemekaran kota (1988-1997) cukup tinggi.



Perkembangan Luas Area Perumahan di Wilayah Gedebage Sebelum Pemekaran

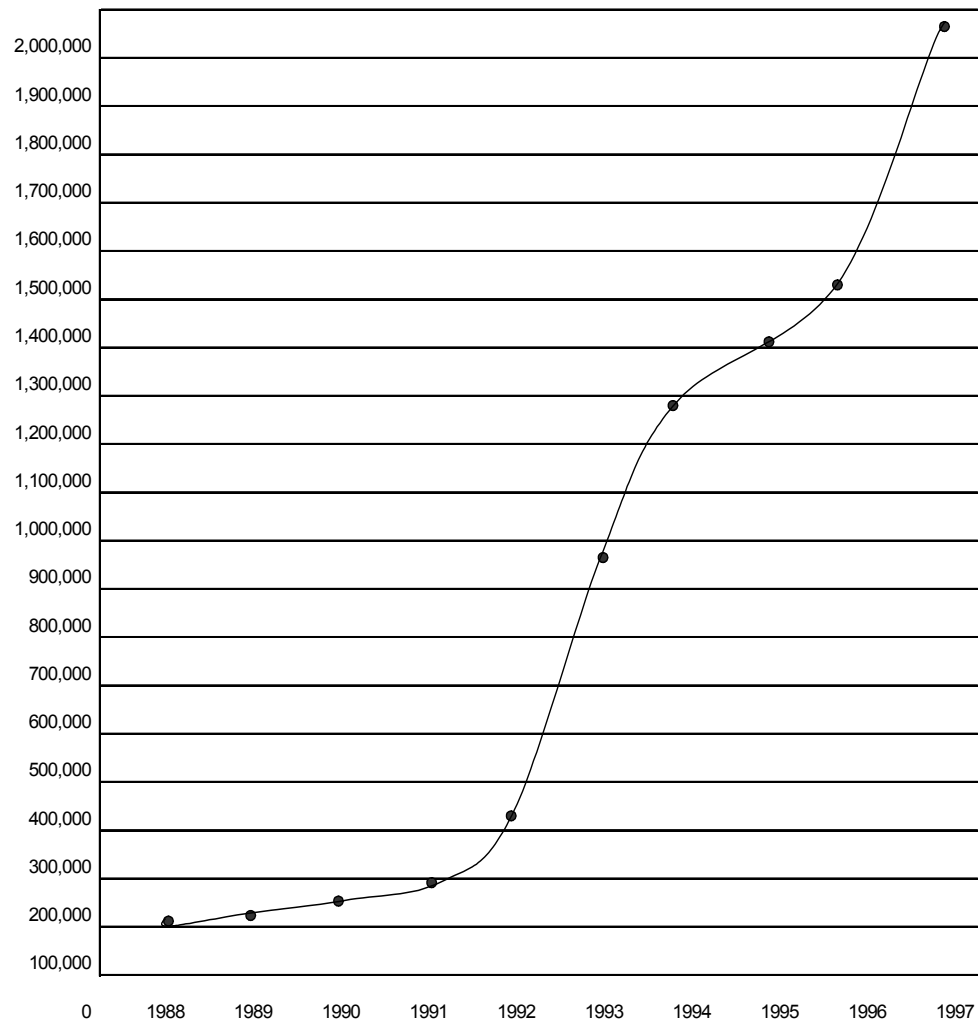


Diagram Perkembangan Luas Area Perumahan di Wilayah Gedebage Setelah Pemekaran

4.3 Perbandingan Perkembangan Luas Area Perumahan Setelah Pemekaran Kota dengan Sebelum Pemekaran Kota

Kecepatan perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung yang lebih tinggi setelah pemekaran kota. Luas area pembangunan perumahan setelah pemekaran kota (1988-1997) sebesar 2.120.037 m² dan rata-ratanya sebesar 212.003,7 m²/tahun. Sedangkan jumlah luas area pembangunan perumahan sebelum pemekaran kota (1978-1987) sebesar 173.690 m² dan rata-ratanya 17.369 m²/tahun.

Permasalahan selanjutnya apakah perbedaan luas area pembangunan perumahan per tahun sebelum dan setelah pemekaran kota tersebut memiliki perbedaan yang signifikan secara statistik atau tidak ? Untuk menjawab persoalan tersebut perlu dilakukan uji statistik. Uji statistik yang digunakan adalah uji kesamaan dua rata-rata dengan menggunakan model statistik-t gabungan.

Menurut Nick Moore (1995), hipotesis yang akan diuji harus dinyatakan dalam hipotesis statistik (H_0). Hipotesis statistik merupakan pernyataan negatif (kebalikan) dan hipotesis yang kita kemukakan.

- Kriteria pengujian hipotesis adalah tolak Hipotesis Statistik (H_0), jika: $t_{hit} \leq t_{tab}$ Dari hasil perhitungan diperoleh $t_{hit} = -2,94 < t_{tab} = -1,83$. Jadi hipotesis statistik ditolak, maka hipotesis yang kita kemukakan dapat diterima.

Hipotesis yang diajukan adalah bahwa adanya peningkatan perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage Kota Bandung sebagai akibat dari pemekaran kota. Perkembangan luas area perumahan di wilayah Gedebage tersebut rata-rata sebesar 7,65%.

4.4 Pengaruh Pemekaran Kota terhadap Perkembangan Luas Area Perumahan di Wilayah Gedebage

Perhitungan koefisien korelasi dilakukan dengan menggunakan

program statistik yang dimiliki Microsoft Excel. Setelah diperoleh harga koefisien korelasi, kemudian dihitung koefisien determinasi dengan menggunakan rumus:

$$d=r^2 \times 100\%$$

Setelah dihitung tiap-tiap parameter dan faktor yang mempercepat kemudian dicari koefisien determinasi total yang menunjukkan besarnya pengaruh dan pemekaran kota terhadap peningkatan perkembangan lokasi perumahan.

- Hubungan Antara Aksesibilitas dengan Perkembangan Luas Area Perumahan (84%)
Dapat dikategorikan hubungan tinggi. Aksesibilitas untuk mencapai wilayah Gedebage mudah.
- Hubungan Antara Fasilitas dengan Perkembangan Luas Area Perumahan (68%)
Dapat dikategorikan hubungan cukup. Fasilitas yang dimaksud disini adalah fasilitas umum dan fasilitas sosial yang ada di wilayah Gedebage.
- Hubungan Antara Infrastruktur dengan Perkembangan Luas Area Perumahan (96%)
Dikategorikan hubungan tinggi. Infrastruktur yang dimaksud adalah jaringan telepon, listrik, air (PAM), juga termasuk sarana jalan dan jembatan.
- Hubungan Antara Perkembangan Penduduk dengan Perkembangan Luas Area Perumahan di Wilayah Gedebage
Dapat dikategorikan hubungan tinggi.
- Pengaruh Minat Developer terhadap Perkembangan Luas Area Perumahan
- Mudahnya pembebasan lahan untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage (76,19%), berarti cukup mudah.
- Harga tanah untuk lokasi perumahan di wilayah Gedebage dapat dikategorikan rendah (66,67%), berarti sebagian besar tanah dapat diklasifikasikan harganya rendah

- Ketersediaan lahan untuk lokasi perumahan (90,48%), berarti bahwa lahan tersedia cukup banyak.
- Jarak wilayah Gedebage ke pusat kota Bandung kurang dari 20 km, (80,95%). Ini berarti jarak lokasi perumahan tidak terlalu jauh dari pusat kota.
- Ketersediaan angkutan umum ke lokasi perumahan (80,95%) cukup tersedia.
- Kemudahan mencapai pusat kota (85,71%) cukup mudah.
- Ketersediaan fasilitas umum dan fasilitas sosial di wilayah Gedebage (80,95%) tersedia.
- Ketersediaan infrastruktur yang mendukung perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage (85,71%) tersedia.
- Kemudahan memperoleh izin prinsip, izin lokasi dan izin bangunan (90,48%) cukup mudah.
- Peruntukan wilayah Gedebage untuk lokasi perumahan (95,24%), memang wilayah Gedebage mempunyai fungsi utama sebagai pusat pemukiman.
- “Apakah wilayah Gedebage mempunyai RDTRK?” 100% ya.
- Minat konsumen tinggal di wilayah Gedebage (80,95%) cukup tinggi.
- Operasionalisasi/pelaksanaan pembangunan perumahan (tenaga kerja, bahan bangunan) 90,48% cukup mudah.
- Dukungan keadaan topografi wilayah Gedebage untuk pengembangan perumahan (90,48%), mendukung.
- Dukungan keadaan geografis wilayah Gedebage untuk pengembangan perumahan (90,48%) mendukung.
- Kelayakan profit dan hasil usaha bidang perumahan di wilayah Gedebage (85,71%) cukup layak.
- Status kepemilikan lahan (tanah adat, SHM) (80,95%), kebanyakan status kepemilikan lahan sudah jelas (tanah adat, SHM).
- Image/persepsi konsumen terhadap lokasi perumahan di wilayah Gedebage (80,95%) cukup baik.

- Status konsumen apabila memiliki/tinggal di perumahan yang ada di wilayah Gedebage (80,95%) merasa mempunyai status cukup baik.
- Daya serap pasar yang dibangun oleh developer di wilayah Gedebage (95,24%), cukup tinggi.

Minat investor untuk membangun rumah di wilayah Gedebage cukup tinggi. (85,48%). Pengaruh pemekaran kota terhadap perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage sebesar 89,29%. Hal ini menunjukkan bahwa 89,29% perkembangan lokasi perumahan akibat pemekaran kota.

4.5 Pola Perkembangan Luas Area Perumahan

Pola perkembangan luas area perumahan akibat pemekaran kota menunjukkan pola yang tidak jelas, bahkan mendekati pola *urban sprawl* (semerawut) dimana pola perkembangan lokasi perumahan cenderung mengikuti kalangan “swasta”.

BAB V

KESIMPULAN

5.1. Perkembangan Luas Area Perumahan

Peningkatan luas area perumahan lebih tinggi terjadi setelah pemekaran kota. Hal ini dapat dilihat dari rata-rata pertambahan luas lokasi perumahan setelah pemekaran kota sebesar 2.120.037m² dan rata-rata perumahan luas area perumahan sebelum pemekaran kota sebesar 17.369 m²

Kecepatan perkembangan luas area perumahan sebelum pemekaran kota rata-rata 6,67%.

Kecepatan perkembangan luas area perumahan setelah pemekaran kota rata-rata 7,65%.

5.2 Pengaruh Pemekaran Kota Terhadap Perkembangan Luas Area Perumahan (89.29%)

Hal ini menunjukkan bahwa 89,29% perkembangan lokasi perumahan diakibatkan pemekaran kota,

5.3. Pola Perkembangan Lokasi Perumahan

Pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage akibat pemekaran kota adalah pola campuran bahkan mendekati pola *urban sprawl* (semerawut) dimana pola perkembangan lokasi perumahan lebih cenderung mengikuti kalangan “*swasta*”. Dengan demikian pola perkembangan lokasi yang terjadi mengalir mengikuti peluang-peluang yang ada di lapangan. Kalangan bisnis hanya melihat di lapangan ada peluang bisnis, transportasi yang mudah dicapai, perizinan yang bisa diperoleh dan lain-lain, sehingga terjadilah penentuan lokasi perumahan sesuai keinginan pengembang.

Dari kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa pola perkembangan lokasi perumahan di wilayah Gedebage tidak mengikuti teori pola perkembangan lokasi perumahan secara utuh.

5.4 Peningkatan Harga Tanah Perumahan

Sudah tidak bisa disangkal lagi bahwa peningkatan harga tanah tidak bisa dikendalikan. Hal ini terlihat dari demand yang sangat tinggi, sedangkan supply tetap. Rata-rata pertahun kenaikan harga 2% (sebelum pemekaran), rata-rata pertahun kenaikan harga 20% (setelah pemekaran).

5.5 Arahan (Solusi) Menanggulangi Perkembangan Luas Lahan Perumahan

- Konsisten dalam menegakan ketentuan yang sudah direncanakan, baik ketentuan perencanaan, pelaksanaan maupun pengawasannya.
- Kejelasan RUTR, RDTRK melalui sosialisasi yang berkelanjutan, agar masyarakat mengetahui dan mematuhi

- Pembangunan perumahan/permukiman berwawasan lingkungan harus diutamakan, agar sumber daya lahan untuk perumahan dapat bertahan lebih lama.
- Pembangunan perumahan yang memenuhi persyaratan teknis, ekonomis dan lingkungan